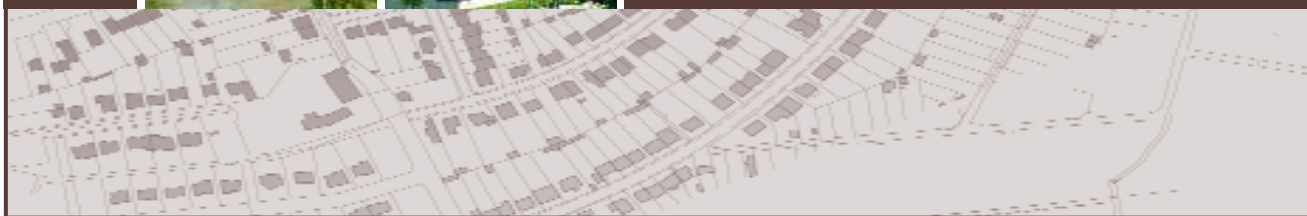


# Habitat formes urbaines

Octobre 2006



**Densités  
comparées  
et tendances  
d'évolution  
en France**





Ce document a été élaboré à l'initiative de la FNAU et réalisé par les agences d'urbanisme mentionnées ci-dessous.

**Directeur de la publication :**

Marcel BELLLOT, délégué général de la FNAU

**Comité de rédaction**

Marcel BELLLOT (FNAU), Francis CUILIER (Bordeaux) et Nathan STARKMAN (Lille)

**Coordination générale :**

Catherine MARTOS (Lille) et Jean-Baptiste RIGAUDY (Bordeaux), avec l'appui d'Agnès CHAROUSSET (FNAU) et de Pascale POUPINOT (FNAU)

**Agences d'urbanisme contributrices (23)**

Angers : Isabelle LEULIER-LEDOUX

Bordeaux : Maud GOURVELLEC, Catherine LE CALVÉ

Clermont-Ferrand : Rachid KANDER, Corinne LOUP

Essonne-Seine-Orge (Audeso) : Patrick THÉPIN

Grenoble : Frédéric PONTOIRE

IAURIF : Élisabeth BORDES-PAGÈS,

Lille : Éric GAGNAIRE, Catherine MARTOS

Mantois : Henriette HÉNAULT, Jean-Paul VIALLE

Marseille : Frédéric ROUSTAN, Delphine MARIELLE

Metz : Jacques MÉTRO

Montbéliard : Lionel BRETIN

Mulhouse : Jean-Roch KLÉTHI

Nancy : Frédéric CHASTANIER

Nantes : Maurice COUSIN, Arnaud ROBERT

Orléans : Michel LEDOUE, Didier RIME

Paris (APUR) : Méhand MEZIANI

Reims : Hubert WATTIEZ, France-Laure LABEEUW

Rennes : Nadine BLOT

Réunion (La) : Mathieu CRÉAU, Willy BEAUDEMOULIN

Saint-Étienne : Alain AVITABILE, Chantal CONSTANTIN

Strasbourg : Fabienne COMMESSIE

Toulouse : Yvan CASTERA, Jean DELLUS, Anne-Clarisse REBEYROLE

Tours : Giuseppe BONACORSI, Alain HUET, Jean-Claude DÉSIÉ

Et les services de la Ville de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine)

**Participants à la table ronde**

Christian BRUNNER (Marseille), Francis CUILIER (Bordeaux), François DUGÉNY (IAURIF), Jean-Marc MESQUIDA

(Toulouse), Jean-Yves PAILLOUX (Nantes), Nathan STARKMAN (Lille) ; animation : Jean AUDOUIN (Traits urbains)

**Réalisation de l'ouvrage :**

Direction artistique : Denis LACOMBE (IAURIF)

Maquette : Élodie BEAUGENDRE et Olivier CRANSAC (IAURIF)

Dessins Table ronde : Élodie BEAUGENDRE (IAURIF)

Fabrication : Sylvie COULOMB (IAURIF)

---

Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

1, rue de Narbonne – 75007 PARIS

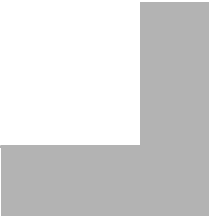
Tél. : +33 (0)1 45 49 32 50

Fax : +33 (0)1 45 49 94 46

Internet : <http://www.fnau.org>

Courriel : [fnau@fnau.org](mailto:fnau@fnau.org)

Impression : Fortemps



# Habitat

## formes urbaines

Densités comparées  
et tendances d'évolution  
en France

- 3 Ville et Densité : les enjeux d'un débat  
*André Rossinot*
- 4 Associer densité et qualité urbaine  
*Marcel Belliot, Francis Cuillier et Nathan Starkman*
- 7 La ville peut être dense et belle  
*Table ronde du 6 décembre 2005*
- 13 Quelle densité pour la ville durable ?  
*Catherine Martos et Jean-Baptiste Rigaudy*
- 20 Tableaux de synthèse des densités
- 22 Fiches mode d'emploi  
*La mesure de la densité et le choix des indicateurs*

## 24 Formes urbaines et densités d'hier à aujourd'hui

---

- 26 Collectif continu
- 48 Collectif discontinu
- 84 Typologie mixte
- 114 Intermédiaire
- 116 Individuel continu
- 140 Individuel discontinu ou groupé

## 168 Tendances actuelles

---

- 170 Collectif continu
- 174 Collectif continu et discontinu
- 194 Collectif discontinu
- 218 Typologie mixte
- 230 Intermédiaire
- 236 Individuel continu
- 244 Individuel discontinu ou groupé
- 252 Tableaux de synthèse

## 257 Annexes

---

- 257 Ouvrages de référence d'agences d'urbanisme  
*Marseille, Nantes, Toulouse, Rennes, Paris, Bordeaux  
et Île-de-France*
- 272 Index des exemples présentés



## Ville et Densité : les enjeux d'un débat

*Avant-propos*

Liés à l'histoire et à la géographie, la forme des villes et l'aspect de leurs bâtiments ont été longtemps dictés par les ressources en matériaux, les techniques de construction, les facilités de transports ou les exigences de défense.

La révolution scientifique et industrielle des deux derniers siècles a libéré les villes de ces contraintes. La croissance économique, le développement des réseaux de transports et la progression des échanges ont permis un brassage sans précédent des modes de faire, des références et des goûts... Cette révolution a eu des effets contradictoires. Elle a certes unifié le monde et banalisé le paysage de ses villes... mais elle a aussi permis l'éclosion d'une floraison étonnante de formes urbaines et architecturales nouvelles. Le débat sur la forme des villes est loin d'être clos. Il resurgit au contraire avec une vigueur nouvelle à propos de la «densité».

La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains et le dernier mot n'est pas dit entre les partisans des formes urbaines denses et ceux qui privilégient au contraire les tissus urbains plus diffus. Le débat sur la densité cristallise des choix de société et il révèle souvent des visions contradictoires du monde...

Pour de nombreux élus et un vaste public, la ville dense a trouvé son expression achevée dans le «grand ensemble» d'habitat social composé de tours et de barres. Or beaucoup de «grands ensembles» sont souvent moins denses que certains lotissements d'habitat individuel groupé ou certains quartiers d'immeubles collectifs continus. La persistance de ces «idées reçues» sur la densité n'a pas facilité le débat sur les formes urbaines de la ville moderne. La ville dense permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures. Elle autorise aussi souvent des formes architecturales et des modes d'habiter qui peuvent être très attractifs pour ceux qui y résident. Un débat ouvert et transparent sur la densité reste d'actualité.

Les agences d'urbanisme sont, depuis 30 ans, au cœur des projets qui transforment les agglomérations françaises. Elles possèdent la connaissance et la mémoire de leurs «formes urbaines». Ces dernières années, au travers de plaquettes d'information ou d'expositions, beaucoup d'entre elles se sont efforcées d'éclairer le public sur la relation qui existe entre la densité et la forme des villes.

La FNAU a voulu capitaliser ce savoir et lui donner un écho national. Centré sur les quartiers d'habitat, l'exercice mené par la FNAU a mobilisé une vingtaine d'agences et il a été mené avec une double ambition :

- proposer, sur des bases homogènes, un catalogue argumenté des formes urbaines les plus fréquemment rencontrées dans les agglomérations françaises
- présenter des programmes récents d'habitat dense qui ont permis d'offrir à leurs habitants un bon niveau de qualité urbaine

On trouvera dans ce rapport le résultat de ce travail collectif qui devrait poser dans les conditions nouvelles le débat sur la densité, la ville et ses formes.

**André ROSSINOT**  
Président de la FNAU

# Associer densité et qualité urbaine

## Présentation

En 1974, l'IAURP\* – aujourd'hui IAURIF – publiait un remarquable numéro de ses «Cahiers», consacré aux densités et aux formes urbaines des quartiers d'habitation de la région parisienne. Ce travail précurseur, dû à l'initiative de J.-P. Lecoïn et G. Hanning, voulait apporter des éléments de débat pour le schéma directeur de la région parisienne sur les questions, déjà, des densités à promouvoir et des hauteurs autorisées.

Les mêmes thèmes sont à l'ordre du jour dans la fabrication actuelle des SCOT et des PLU, avec souvent les mêmes interrogations sur les densités et les formes urbaines et sur la consommation foncière.

La crise du logement figure à nouveau au premier plan des préoccupations urbaines en France. La volonté de construire plus, surtout pour le logement social, est inscrite dans tous les programmes locaux de l'habitat dont se dotent les agglomérations. Il faut aussi réparer le parc social, dans les grands ensembles des années 60-70 et dans les tissus anciens, là où se concentrent les difficultés.

Cette relance de la construction doit prendre en compte les enjeux environnementaux, limiter l'expansion urbaine, optimiser l'efficacité des réseaux, en particulier ceux des transports en commun,...

Cependant, la crainte de la «densification» s'exprime fréquemment à l'occasion des opérations d'aménagement. L'attraction de la maison individuelle demeure très forte et les projets de lotissements à faible densité, éloignés des centres, destinés à une clientèle aux revenus moyens ou modestes, sont nombreux.

C'est dire à quel point les questions de densité et de formes urbaines sont pleinement d'actualité.

Universitaires et professionnels de l'urbanisme y ont consacré de nombreux travaux pour décrire et analyser les tissus existants, pour approfondir les aspects socio-culturels de la notion de densité, pour développer l'idée d'une densité perçue qui diffère des données chiffrées,...

Mais derrière les débats sur les densités et les formes urbaines, se cache la question de la fabrication de la ville elle-même. La notion de ville ne se relie-t-elle pas à la densité plutôt qu'à la taille ? Pourquoi les villes anciennes et les bourgs que nous admirons sont-ils denses, que ce soient les bastides du sud-Ouest, les villes fortifiées par Vauban, les cités pré-industrielles comme Rochefort, Château-Thierry, Dijon ou Nîmes ?

De tous temps, les tissus denses agglomérés ont facilité le mélange des fonctions. Ils sont plus économes en espace et maximisent l'utilisation des réseaux. Une plus grande compacité urbaine permet aussi d'offrir un espace public vivant, porteur de liens sociaux et d'échanges. Le débat porte donc aussi sur «comment habiter ?». Veut-on produire une ville support d'individualisme ou de sens collectif et de relations humaines ?

Les agences d'urbanisme s'intéressent beaucoup à ces sujets. Des échanges entre elles ont vu naître l'idée de rassembler, dans un même document, une série d'exemples issus de leurs études et analysant, d'une part, des tissus caractéristiques de différentes villes françaises et de l'histoire de leur développement depuis les XIX<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, d'autre part des réalisations récentes, attractives, proposant des organisations urbaines intéressantes ou innovantes au regard des enjeux d'urbanisme évoqués ci-dessus.

Il ne s'agit pas d'établir une sorte de catalogue de références pour aider à choisir entre des solutions toutes faites. L'objectif est, au contraire, de favoriser la réflexion et le débat en apportant une série de données sur les exemples retenus : des chiffres bien sûr, mais aussi des plans et des illustrations – photos et textes – de la fabrication de ces formes urbaines et de leurs ambiances, pour approcher ce qui est perçu par les habitants.

---

(\*) Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne, devenu l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France, Cahiers n° 36-37.

Cet ouvrage commun à vingt-trois des agences d'urbanisme françaises est loin d'être totalement homogène et abouti. C'est que l'objet urbain est complexe. Et même parmi les agences d'urbanisme des différences de modes d'approches et de sensibilité demeurent, malgré l'effort de mise au point d'une méthode commune. Il faut donc souhaiter à ce travail des suites, pour l'améliorer et le compléter.

Reste que ce « portrait éclaté » est déjà riche d'enseignements. Il confirme le caractère relatif des indicateurs de densité : une même valeur peut correspondre à des formes bien différentes ; une hauteur importante ne signifie pas forcément entassement. Il faut donc démystifier la vision négative de la densité et ne pas aborder cette notion sans la relier à la hauteur, à l'échelle des vides et des pleins, à la réalité des tissus construits.

L'ouvrage illustre aussi, à travers des exemples récents, la possibilité d'opérations réellement attractives et plus denses que ce qui se pratique en général, tant dans les tissus urbains serrés d'immeubles collectifs que dans les ensembles de maisons individuelles, en particulier grâce à des projets mixtes, mêlant ces typologies. Mais pour atteindre ces objectifs, un travail très attentif sur les formes urbaines – bâti et espaces libres – est nécessaire, de façon à associer densité et qualité urbaine.

**Marcel BELLLOT**

Délégué Général  
de la Fédération Nationale  
des Agences d'Urbanisme

**Francis CUILIER**

Directeur Général  
de l'Agence d'Urbanisme  
de Bordeaux  
Métropole Aquitaine

**Nathan STARKMAN**

Directeur Général  
de l'Agence de Développement  
et d'Urbanisme  
de Lille Métropole



# La ville peut être dense et belle

Table ronde du 6 décembre 2005

Le débat sur la forme des villes connaît une vigueur nouvelle à propos de la «densité». Un thème qui s'enracine aussi dans la «pénurie foncière» et le renouvellement urbain à l'heure des démolitions de tours et de barres et des nouvelles contraintes énergétiques et environnementales. Entre les tenants des villes denses et ceux des villes diffuses, le débat cristallise souvent des choix opposés de société. Faisant œuvre de pédagogie, plusieurs agences d'urbanisme ont édité des référentiels, proposé des alternatives. Six directeurs d'agences (Bordeaux, Lille, Nantes, Marseille, Toulouse et l'Ile-de-France) se sont réunis en décembre autour d'un journaliste pour apprécier l'évolution des discours et des actes, des perceptions aussi. Ils témoignent du «devoir de densité».

## Participants :

François Dugeny - IAURIF - Ile-de-France  
Christian Brunner - AGAM - Marseille  
Jean-Marc Mesquida - AUAT - Toulouse  
Nathan Starkman - ADUML - Lille

Jean-Yves Pailloux - AURAN - Nantes  
Francis Cuillier - A'Urba - Bordeaux  
Marcel Belliot - FNAU  
Jean Audouin - Revue *Traits Urbains*

**Jean Audouin.** – Depuis la publication en 1972 par l'IAURP, puis en 2002 par l'Agence de Bordeaux, de réflexions sur la densité, vos agences ont réalisé un certain nombre d'ouvrages sur ce thème. Cette œuvre de pédagogie a-t-elle un impact ?

**Francis Cuillier.** – Lors de la révision du schéma directeur de l'agglomération, nous avons, en permanence, été confrontés à un débat avec les élus sur la densité. Invités à lutter contre l'étalement urbain, ils répondaient : pas de tours ! Le débat était piégé. L'IAURP avait démontré que les densités des ZUP étaient moindres que celles de tissus urbains haussmanniens, même de banlieue. Nous sommes partis de cette idée afin de démontrer aux élus que la densité, ce n'était pas «la tour face à la maison des Bleuets». Aujourd'hui, s'il y a encore des réticences, la pédagogie a fonctionné. Dans le PLU, nous sommes parvenus à faire prendre conscience que l'étalement urbain et la maison individuelle ne fonctionnaient plus. Dans certaines communes, nous avons réussi à faire doubler dans le règlement la densité moyenne, à faire adopter le concept de couloirs de densité le long des axes de TCSP. Il faut du temps pour que les effets soient mesurables, mais déjà des opérations de construction ont été densifiées.

**Jean Audouin.** – Où se situent les résistances ?

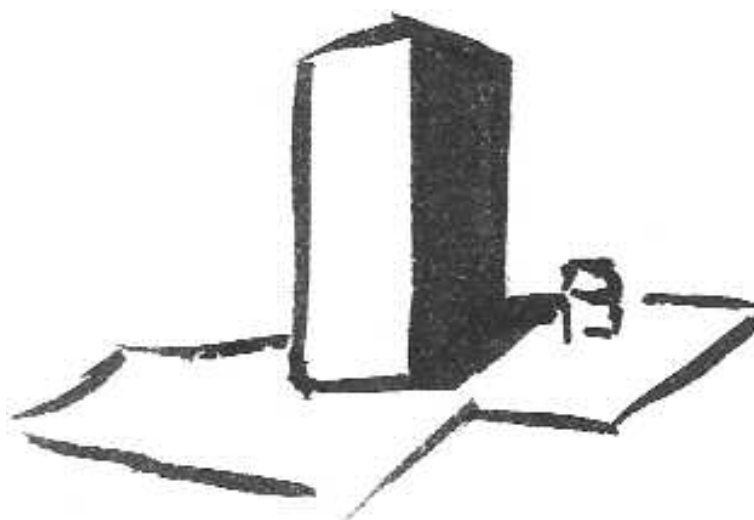
**Francis Cuillier.** – Une culture de la ville basse avec les échoppes bordelaises fait dire, même à Alain Juppé : «On densifie mais pas trop...».

Les gens confondent hauteur et densité. En banlieue, des communes instaurent des COS très bas pour rejeter le logement social. La bataille sur la densité, c'est aussi un combat politique.

**Jean Audouin.** – S'agit-il d'un débat droite/gauche ?

**François Dugeny.** – *A priori*, non ; c'est un débat sur l'économie d'espace, sur l'impact du choc pétrolier à venir, les déplacements... Dans les réflexions actuelles sur le SDRIF<sup>(1)</sup>, l'étalement urbain s'inscrit clairement comme une contrainte très forte en termes de prospective, liée à une limitation des déplacements, et, par là même, à une densification des secteurs déjà desservis. En 1995, nous avons actualisé les travaux de 1972 pour esquisser «un référentiel des densités»

(1) SDRIF : schéma directeur régional de la région d'Ile-de-France.



en abordant un certain nombre de formes urbaines. Nous nous sommes aussi interrogés : qu'est-ce qu'une densité brute, une densité nette ? Intègre-t-on les voiries, ou seulement l'îlot, les équipements ? Ensuite, nous avons entrepris un travail de sensibilisation... Comme le dit Mireille Ferri, «aujourd'hui, la densité n'est plus taboue», même si tous les élus ne se sont pas encore appropriés ce discours, notamment vis-à-vis de leurs administrés. Nous avons établi un autre document sur les outils de mesure car il y a d'autres outils que la densité bâtie : la densité de population, la densité végétale, la densité en matière de transports, etc. Notre référentiel des principales formes urbaines est arrivé au bon moment pour contribuer à cette entreprise à la fois de démystification et de sensibilisation auprès des partenaires de l'élaboration du schéma directeur.

**Jean Audouin.** – La majorité d'entre vous ont débouché sur un outil de base, le référentiel. Quel usage en font les élus ?

**Christian Brunner.** – Cela a incontestablement permis d'ouvrir une brèche dans le clivage ville-centre/périphérie. «A Marseille, 80 % des logements consomment 20 % du foncier et 20 % des logements consomment 80 % du foncier !» Une simulation photographique a permis de visualiser la tache urbaine dans vingt ans si on continuait à ce rythme, dessinant un continuum urbain sans aucune coupure. Cela a permis une prise de conscience, y compris des maires. On le constate à l'occasion de l'élaboration du SCOT et du PLH. Comment passer des 1 500 logements/an il y a dix ans aux 5 000 d'aujourd'hui ? Où et comment ? Face à cet enjeu, la mairie envisage que la densité dans les zones NA passe de 15 à 40 logements à l'hectare, lors

d'une prochaine modification du PLU. On a évoqué la notion de prime à la densification dans les réglementations d'urbanisme. Nous ne nous sommes pas contentés de faire un livre mais aussi une exposition (1 000 visiteurs), des visites avec des promoteurs, des notaires, des architectes... C'était la première fois à Marseille qu'autant de personnes parlaient de densité, de formes urbaines. Pour faire de la pédagogie, il faut montrer les choses.

**Jean-Marc Mesquida.** – La réflexion sur la densité s'amorce avec la relance de l'exercice de planification en 1990/1991 et le constat que la surface urbanisée de l'agglomération toulousaine avait été multipliée par quatre alors que la population ne s'était accrue que de 60 à 70 %. Ce qui a amené les élus à se prononcer pour un schéma directeur intensif plutôt qu'extensif en 1998. Dans le cadre de son suivi, nous faisons régulièrement le point sur la croissance de l'agglomération. Parallèlement, depuis trois ans, nous organisons des conférences prospectives avec tous les acteurs de l'agglomération sur les «nouveaux modes d'habiter» et la densité (mot encore tabou dans les réunions publiques). L'agence a un «devoir de densité». A un moment donné, les esprits nous ont semblé suffisamment mûrs, relayés par Jean-Luc Moudenc, nouveau maire de Toulouse, motivé par la combinaison d'un développement urbain harmonieux et d'une accessibilité par les transports en commun (avant d'être maire, il était adjoint à l'urbanisme, il présidait et préside toujours le Syndicat mixte des transports). Il est vrai que, historiquement, le développement de l'agglomération toulousaine s'est fait sur le modèle de la faible densité et du logement individuel sur parcelle. Nombre d'élus et d'aménageurs lotisseurs sont d'accord pour travailler sur le concept du lotissement dense qui permet d'aller plus loin, mais cela demeure insuffisant. Sur Toulouse, le maire a profondément modifié toutes les règles du PLU, missionné l'Agence sur des études de densification, quartier par quartier, en particulier autour des axes lourds de transport public. Derrière le discours, il faut une traduction sur les documents applicatifs : SCOT, PLU, PLH et PDU. Ainsi, nous travaillons avec le Syndicat mixte des transports de l'agglomération toulousaine pour proposer aux collectivités locales ce qu'on appellera probablement des «contrats d'axe» faisant le lien entre une demande de transport urbain performant et une offre suffisante de ville autour de cet axe. Autre thème de travail,



le développement des modes doux qui appellent eux-mêmes à un retour à un urbanisme de proximité, où toutes les fonctions sont mêlées dans une proximité géographique suffisante.

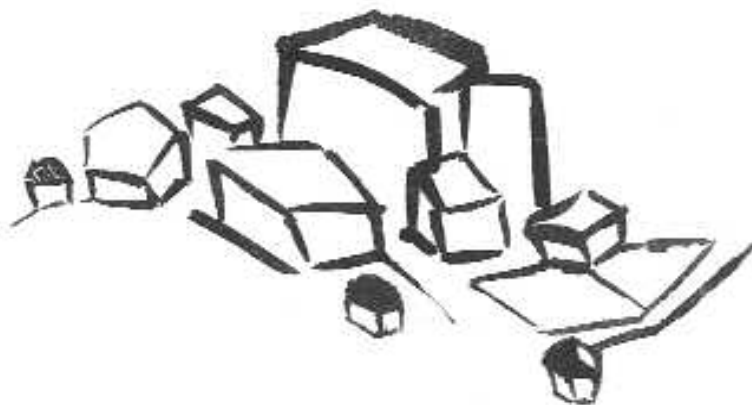
**Jean-Yves Pailloux.** – Je conteste formellement le mot «référentiel». Si l'ensemble des travaux menés par chacun d'entre nous est une somme de références et de référentiels, on va passer à côté d'un certain nombre de choses qui sont l'évolution de la ville, des gens, etc. J'ai connu des systèmes qui commençaient par un référentiel et se terminaient par un modèle, puis par un discours unique. Nexity fait des publicités : «Avec nous, on va pouvoir jumeler la densité avec la convivialité...» : d'accord mais je veux voir la qualité du logement. Je ne crois pas à des zones denses où, par exemple, on n'arriverait pas à assurer l'isolation phonique dans les logements. Notre document s'appelle «Quartiers de ville, quartiers de vie». C'est : quel type de lien social, quel type de population, etc. ? C'est cela qui crée une densité supportable ou insupportable. Je ne voudrais pas que le travail qui a été fait par tous soit présenté nationalement comme une espèce de norme.

**Jean Audouin.** – «Référentiel», cela veut dire diversité des produits ! Ce n'est pas une politique des modèles. Lorsque notre magazine «d'Architectures» présente une réalisation qui paraît avoir pris en compte certains concepts favorisant une densité, nous ne prétendons pas qu'il faille faire partout comme à Marseille, avec Yves Lion, Roland Castro...

**Nathan Starkman.** – Le débat sur la densité est un vieux débat. Pourquoi se replonge-t-on aujourd'hui dans les référentiels de densité ? D'abord parce que dans la suite de la loi SRU, on fabrique à nouveau des documents de planification. Que ce soit les SCOT, PLU et autres PLH, nous sommes revenus à des approches globales sur la planification des territoires, ce qui nous fait remonter à un problème de base qui est celui de la répartition de la population dans l'espace. Une deuxième raison réside dans la prise en compte croissante des critères de développement durable qui reviennent sur cette question de densité. Parce qu'elles sont parmi les rares endroits où l'on traite, à la fois, les données statistiques générales, le règlement, le projet urbain, les agences d'urbanisme ont une place particulière dans ce débat et leurs référentiels de densité donnent une entrée extrêmement pédagogique pour discuter avec les



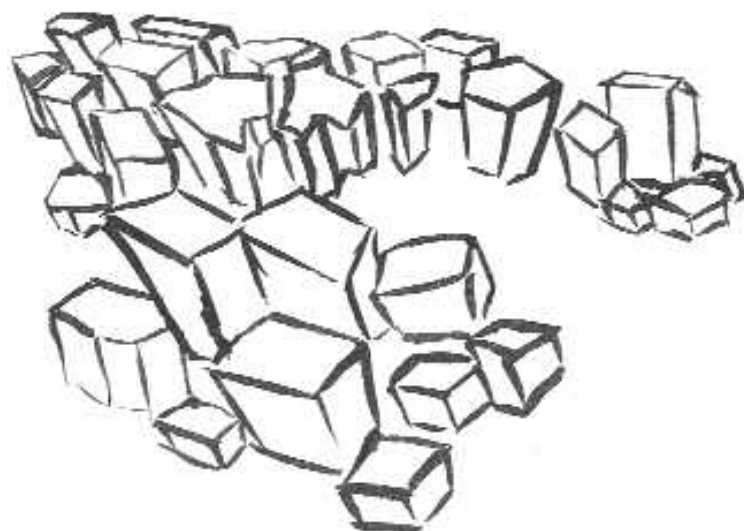
élus. Rien n'est acquis, même si nous enregistrons tous des avancées très nettes. A Lille, la culture de la maison individuelle fait qu'on est en débat permanent sur les densités : l'enjeu n'est pas tant dans la ville dense ou dans la périphérie lointaine mais dans l'entre deux : on peut doubler la densité. Le renouvellement urbain est un objectif majeur. Le schéma directeur de Lille Métropole affiche l'objectif de deux tiers des nouveaux logements dans la ville existante. C'est plus facile à dire qu'à faire. Nous avons besoin d'outils simples pour débattre et mesurer les évolutions. Le concours dit «maisons en ville» lancé par la FNPC en 2002 a constitué une expérience très intéressante. Le débat a été difficile avec les promoteurs, groupés au sein d'un GIE, qui proposaient 30 à 40 logements à l'hectare, hors équipements publics, sur des terrains cédés à très bas prix par la Communauté urbaine. Nous demandions de doubler la densité ; «Ce n'est pas du logement social ; nous n'arriverons jamais à vendre des logements avec une telle densité !» répondaient les promoteurs, tandis que les élus, au début, s'interrogeaient face à ce débat entre «les technos et ceux qui connaissent le marché». Nous leur avons montré des exemples et... nous avons abouti à 70 logements à l'hectare, pour l'opération lilloise. Pour autant, je crois, moi aussi, qu'il faut faire très attention à l'idée du référentiel : celui de la FNAU n'entend pas seulement montrer des tissus urbains affichant telle ou telle densité, ni venir avec des modèles mais avec une palette d'exemples pour illustrer la diversité des possibles et l'importance de la qualité, parce qu'il n'y a pas de solution unique et qu'il faut être plus exigeant sur la qualité du logement, la qualité des espaces, quand on veut augmenter la densité.



**Francis Cuillier.** – Il ne faut pas utiliser le mot densité sans faire le lien entre densité et formes urbaines. Elus, promoteurs et habitants ont ainsi découvert que le tissu d'échoppes, soi-disant bas, c'est 80 logements à l'hectare... Ce n'est pas parce qu'on densifie qu'il y aura des tours. Après 25 ou 30 ans de POS où on n'a fait que du règlement et pas du tout de formes urbaines... (protestations), la culture du projet urbain a obligé à s'interroger sur les formes et les densités.

**Jean-Yves Pailloux.** – Aujourd'hui, on est submergé de discours sur le quartier idéal, le logement idéal, la ville idéale, l'espace public idéal. Travailler sur la densité dans une agglomération, c'est travailler sur la ville existante, pas sur la ville rêvée ou à créer. C'est, à mon avis, le point fort dans le continuum de tous les travaux que nous avons conduits.

**Jean-Marc Mesquida.** – Indépendamment d'un référentiel national, travailler sur des référentiels locaux permet, au niveau de chaque agglomération, de montrer aux uns et aux autres des exemples de densité, pas à Amsterdam ou au Maroc mais



chez nous. Le Mirail qu'on dit très dense, l'est peu (30 logements à l'hectare) ; en revanche, dans les quartiers faubouriens de Toulouse – habitat de ville classique, traditionnel (R + 2 maximum) qui se vend comme des petits pains – la densité est double, voire triple des quartiers d'habitat social. C'est par l'exemple local qu'on peut faire prendre conscience à un certain nombre d'élus qu'il peut y avoir de la qualité dans la densité. Une grosse partie du travail est encore devant nous car il y a un abîme de culture entre ceux qui font la ville, et les quelques élus et professionnels de l'urbanisme qui tentent de réintroduire la mixité et la qualité.

**Nathan Starkman.** – Le débat sur la densité, c'est en général un débat sur le refus de la densité. Il n'est pas circonscrit aux cercles des techniciens, des élus et de nos proches partenaires ; ce thème et ce refus sont souvent évoqués dans les débats publics.

**François Dugeny.** – Pour revenir sur l'utilité du référentiel, on s'est rapidement rendu compte des limites de l'outil densité (au sens rapport entre le plancher et le terrain) comme outil de construction de formes urbaines. Déjà, dans les PLU que nous avons été amenés à faire, nous avons exclu *de facto* cet outil. S'agissant de la densité vécue, l'APUR a mené une enquête dans différents quartiers parisiens qui montre à l'évidence que la forme urbaine est prégnante sur la manière dont on la vit, beaucoup plus que la densité elle-même. C'est au travers de telles approches qu'on pourra sensibiliser progressivement les populations.

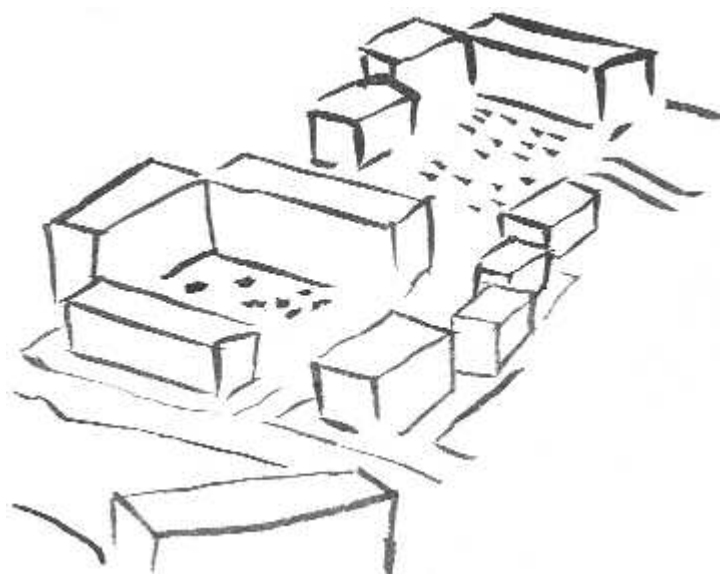
**Jean-Yves Pailloux.** – Quand nous faisons nos études au niveau de l'aire urbaine, nous observons que dans certaines communes 70 % des logements (maisons individuelles et petit jardin) sont acquis grâce à des prêts à taux zéro, donc pas les plus pauvres mais pas les plus riches, loin des pôles d'emploi, soumis au moindre accident de la vie. Ainsi, les nouvelles banlieues commencent à se disperser un peu partout, notamment dans le péri-urbain.

**Christian Brunner.** – La pédagogie ne peut être la même vis-à-vis des élus et vis-à-vis des habitants. Il y a le *hard* de la ville, de la construction proprement dite, et le *soft*, la façon de vivre en ville, les commerces, la présence de services, le bruit... Ce sont sur ces thématiques que les habitants réagissent. Ils ne disent pas : « C'est trop dense, il y a des tours » mais mettent d'abord en avant la difficulté de vivre la ville dense à travers les problèmes de stationnement, de bruit, de sécurité. Cela nécessite pour nous, techniciens, et à travers le relais des élus et des associations d'habitants, une pédagogie adaptée.

**Jean-Marc Mesquida.** – Il y a deux géographies de la densité. Celle qui s'inscrit en renouvellement dans la ville existante, dans la ville héritée, que le renforcement des règles des PLU permet de faire évoluer. En revanche, celle des opérations nouvelles, en extension de zones déjà loties, où la question de densité est vécue de façon très violente par les populations. Il est quasiment impossible aujourd'hui de parler de densité dans une commune qui a bâti son développement pendant vingt ans sur le seul mode de la maison individuelle. Pourtant, dans la plupart des communes de première et deuxième couronne au paysage quasi horizontal avec des maisons individuelles en R + 1, on peut passer à du R + 2 et produire ainsi trois à cinq fois plus de densité qu'avec de la maison sur parcelle. Ne parlons pas aux habitants de nombre de logements, ni de hauteur mais de qualité de projet : qualité de l'espace public, équipements et services qui vont avec... Si on parvient à décaler le débat du quantitatif vers le qualitatif, on doit pouvoir progresser.

**Marcel Belliot.** – Dans l'imaginaire, la densité est liée à l'idée de mixité. Derrière ce mot densité, il y a une crainte de se voir imposer des gens qu'il faudra côtoyer alors qu'on ne les a pas demandés. Au-delà des ratios, il faudrait parler des images : le terme «formes urbaines» s'y prête bien. On est comme une sorte de spectateur, de consommateur d'une image qu'on peut s'approprier et qui vous valorise. On n'achète pas un COS de 4 mais tel type de quartier. Cela devient d'autant plus intéressant qu'on peut inscrire des éléments sur la socio-démographie et l'économie du quartier. C'est plus pédagogique qu'un discours un peu *hard* sur l'impérieuse nécessité de la densité.

**François Dugeny.** – Nous avons un problème d'échelle. En Île-de-France, en moyenne, le cumul coût du logement + coût du déplacement est constant. En revanche, dès lors qu'on envisage



un baril de pétrole à 100 dollars, de vraies questions de déséquilibre se posent. La perception de la ville dense ou de l'intérêt qu'il y a à vivre en ville dense risque d'évoluer très sensiblement dans un proche avenir. Autre facteur d'évolution, le vieillissement de la population et la mobilité réduite qu'il entraîne.

**Nathan Starkman.** – Montrer ce qu'on veut faire en termes de qualité, ça marche quand on part d'une opération d'urbanisme. Quand on fait un PLU, c'est plus compliqué, on ne peut pas expliquer la qualité de chaque bâtiment qui sera construit.

**Francis Cuillier.** – Il faut voir autrement. Quand j'entends dire : «Si le mot dense est mal perçu, on devrait en trouver un autre», non ! Il faut crever l'abcès. Les mots dense ou densité ne sont pas négatifs dans tous les sens. Quand on dit que quelqu'un a une pensée dense, cela veut dire que ce n'est pas *light*...

**Jean Audouin.** – ... ou que l'on n'a rien compris. Revenons à nos formes urbaines et nos images. Vos différents outils permettent-ils de mesurer la densité vécue à partir d'analyses psychosociologiques ? Cela rejoint l'appréciation des formes urbaines, notamment des tours, l'archétype de l'immeuble dense et le rapport à l'espace public, composant essentiel des conditions d'acceptation de la densité.

**Jean-Marc Mesquida.** – La plupart du temps, lorsqu'on constate la faible densité, on observe aussi qu'à ces endroits-là la ville est spécialisée. Dans la ville héritée, la densité est aussi synonyme



de mixité des fonctions. Lorsqu'on arrive à lier les deux, dans la ville contemporaine, l'espace public devient alors une évidence, un enjeu.

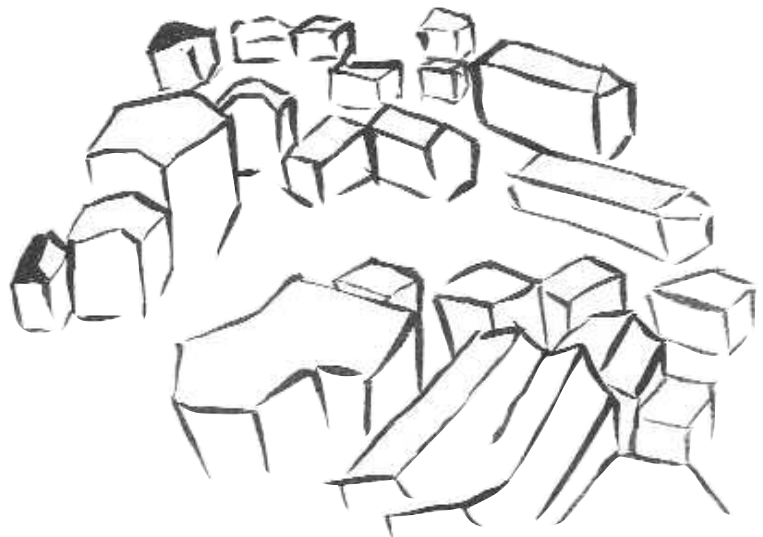
**Christian Brunner.** – Les espaces les plus denses, c'est là où il y a des rues. C'est la rue qui permet la densité.

**Nathan Starkman.** – Les tours sont systématiquement associées à la densité. Pourtant les opérations avec des tours ne sont pas forcément denses en termes de population, mais concentrent souvent les problèmes. Pourquoi ont-elles un mauvais vécu ? Parce que ce sont des tours de logements sociaux. Personne ne se plaint des tours du front de Seine, ni plus belles, ni moins denses. La composante sociale est déterminante. C'est le fameux débat sur «l'urbanisme criminel» auxquels on associe les quartiers difficiles où il y a des tours, une assimilation qui n'a pas lieu d'être. En Hollande, en Angleterre, en Espagne, on construit des tours de logements de luxe... On en construirait probablement à Paris s'il n'y avait pas des demandes de protection aussi systématiques. Je crois qu'il y a vraiment de grands

enjeux dans l'invention de formes urbaines intermédiaires entre centre et étalement de périphérie lointaine. Des urbanistes comme Bruno Fortier le disent depuis des années.

**Christian Brunner.** – Les promoteurs ont joué la facilité, choisi les modes les plus productifs (standardisation des produits, coût minimum...) et portent une responsabilité sur le manque d'évolution de la conception de l'habitat... La crise du logement peut nous aider, paradoxalement, sauf à la traiter en urgence. Un vrai travail d'innovation est à faire. Quelques promoteurs s'y jettent. Ce qui s'est fait sur Euroméditerranée par Nexity/Apollonia mérite d'être regardé. Comment fabriquer du logement en îlot en préservant ce qui est aujourd'hui demandé par les populations, c'est-à-dire l'absence de promiscuité, le jardin en bas, etc. ?

**Nathan Starkman.** – Dans l'ancien aussi, il y a des choses très intéressantes pour nos ouvrages de référence et qui peuvent inspirer du nouveau. J'ai noté une belle phrase de Francis Cuillier qui peut nous servir de conclusion : «Faire comprendre que la ville peut être dense et belle». ■



# Réflexions

## Quelles formes urbaines, quelles densités pour la ville durable ?

En introduisant la notion d'équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a favorisé une approche nouvelle de la ville et de ses formes, et particulièrement de la ville habitée.

Ce qui est d'abord nouveau, c'est que la question des formes bâties et de leurs densités tend à s'exporter sur toutes les parties du territoire, y compris à l'extérieur des agglomérations et dans les espaces autrefois considérés au mieux comme ruraux, au pire comme extensifs. L'explosion de la mobilité, la métropolisation des emplois et des zones d'habitat dans les centres urbains et leur périphérie amènent l'urbain vers des territoires de plus en plus lointains des villes. A l'étalement urbain périphérique, phénomène connu, s'ajoute celui d'une extension urbaine plus diluée dans les arrière-pays encore ruraux, et qui se sédimente à partir des villages et hameaux existants. Dans ces deux cas, la question de la forme et du modèle d'habitat est plus que jamais posée, dans un contexte de crise énergétique où le besoin d'une ville plus proche et plus accessible ne peut que s'affirmer.

La deuxième nouveauté est la prise de conscience, qui apparaît en voie d'être acquise, de la nécessité d'économiser l'espace partout. Dans un pays comme la France où la tradition agricole et sylvicole a longtemps dominé, l'appréhension de l'espace naturel en tant que ressource et non pas comme espace consommable n'est pas évidente, d'autant qu'il reste encore de la place !... Cela concerne autant les grands espaces naturels qui composent la charpente paysagère des agglomérations, que les espaces libres dans le tissu urbain pour y préserver des lieux de respiration. La relation entre forme urbaine, densité, espace ouvert et présence de nature, en lien avec le bâti se pose donc autant en milieu urbain dense qu'en périphérie. C'est l'une des conditions de cet équilibre souhaité entre renouvellement urbain et extension urbaine, celle de créer, en ville, des produits d'habitat offrant des relations de proximité à la nature et pouvant faire contrepoids aux arguments de l'habitat néo-rural.

Enfin, l'évolution de la société et de nos mode de vies demande à poser un regard nouveau sur nos manières d'habiter : qu'il s'agisse du vieillissement démographique, du regroupement générationnel ou de la relation plus étroite entre espace habité et espace travaillé, l'ensemble de ces évolutions plaident pour une approche plus souple, moins figée, en tout cas plus modulaire de la forme de l'habitat, capable de s'adapter à des structures et des usages plus variés. L'observation des parcours résidentiels est à cet égard représentative : chacun exporte son désir de ville dans toutes les strates du territoire métropolitain.

Pour mieux nourrir le débat sur la densité bâtie et la forme urbaine, c'est donc une approche pragmatique, basée sur la comparaison d'ensembles d'habitat d'hier et d'aujourd'hui, qui est ici proposée.

Offrant un panel représentatif des typologies d'habitat et des formes urbaines françaises, 112 opérations sélectionnées par les 23 agences d'urbanisme ayant participé à cet ouvrage, ont fait l'objet d'analyses descriptives et de calculs d'indicateurs établis sur la base d'une méthodologie commune (voir *Fiches : mode d'emploi* pages 22 et 23).

Ces analyses permettent de clarifier les rapports existant entre la densité bâtie, les typologies d'habitat et les formes urbaines, et démontrent que la densité n'est pas toujours là où on pourrait penser la trouver. Elles démontrent en particulier que contrairement à ce que l'on entend souvent, la densité «à la française» n'est pas une spécificité des grands centres urbains ou des cités d'habitat social d'après guerre....

Un premier chapitre regroupe des opérations antérieures à 1990, représentatives de l'histoire urbaine des formes d'habitat qui ont façonné nos territoires jusqu'à la fin du siècle dernier.

Dans le second chapitre, des opérations récentes de ces quinze dernières années ont été sélectionnées, à la fois pour leurs qualités générales, spatiales et architecturales, et pour la réponse intéressante qu'elles apportent à la question de l'économie de l'espace.

## FORMES URBAINES ET DENSITÉS EN FRANCE, D'HIER À AUJOURD'HUI

La première partie de l'ouvrage rassemble les cas représentatifs des formes urbaines de l'habitat rencontrées dans vingt-deux agglomérations françaises depuis le XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1990.

Regroupés selon les grands types d'habitat usuels en France aujourd'hui (habitat collectif continu, collectif discontinu, mixte (collectif et individuel), individuel continu, individuel discontinu ou groupé), ils balayent des situations urbaines diversifiées allant du centre ville à la grande couronne périphérique, en passant par les îlots de Faubourg, de centre bourg ancien et de cités-jardins ouvrières.

Visant à constituer une sorte de catalogue illustrant la diversité plus que l'exhaustivité, ce chapitre propose un échantillon de références des formes d'habitat qui se sont développées en France aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Ce retour aux «fondamentaux» de la ville à la française permet d'abord de confirmer, s'il en est besoin, l'extraordinaire capacité du modèle urbain traditionnel, celui de la ville constituée en îlots, à accueillir diversité des formes et des modes d'habitat en fonction des territoires rencontrés. Mais il permet également de dégager quelques grands invariants qui rappellent que l'organisation de l'espace urbain en France doit beaucoup à l'évolution progressive de la maison de ville puis de l'immeuble sur rue construits à l'échelle du piéton, et dont les principales caractéristiques s'étaient stabilisés dès la fin de l'époque médiévale.

### De la ville médiévale aux faubourgs du XVIII<sup>e</sup> : la densité comme résultante du manque d'espaces intramuros

Les premiers repères analysés dans l'ouvrage s'appuient sur le modèle urbain de l'îlot continu, rassemblant des typologies d'habitat variées puisqu'elles englobent le collectif continu, l'habitat mixte et l'individuel continu.

Les quelques exemples datant d'avant le XIX<sup>e</sup> siècle se caractérisent par une rareté des espaces libres en cœur d'îlot, uniquement présents sous forme de courettes ou de puits de jour, et par un rapport à la rue et une organisation du bâti dont s'inspireront les modèles du XIX<sup>e</sup>. La densité importante de logements à l'hectare est en général renforcée par l'exiguïté des logements, mais offre un ratio moyen de densité d'habitants à l'hectare très performant.

### De la restauration à la fin du XIX<sup>e</sup> : l'âge d'or de la ville dense et continue

Si l'on attribue souvent à Haussmann la paternité du système ordonnancé des îlots et des parcelles développés selon un réseau de tracés urbains hiérarchisés,

les canons de la ville continue du XIX<sup>e</sup> étaient posés dès la restauration où un grand nombre d'exemples témoignent du souci de concilier la qualité des espaces habités (clarté, taille des logements) avec une utilisation optimale du foncier. C'est l'âge d'or de la ville dense et continue : qu'il s'agisse des immeubles à cours de Saint-Etienne, du lotissement Bernex à Marseille\*, des tissus de faubourg composés de maisons ou d'immeubles comme l'îlot Cernay à Reims\* ou enfin des Echoppes à Bordeaux\*, l'alignement continu sur la rue est la constante d'un ordre où les variations s'établissent sur la hauteur du bâti et la dimension des espaces en intérieur d'îlot. D'une manière générale, on ne construit pas en second rang ou en cœur d'îlot dans ces opérations où la densité bâtie, oscillant entre 110 logements à l'hectare (échoppes bordelaises\*) et 670 logements à l'hectare (rue de Dunkerque à Paris\*) est en général proportionnelle à la hauteur du bâti.

### Début du XX<sup>e</sup> siècle : l'apparition des cités jardins et de l'ordre discontinu et l'essoufflement du système haussmannien

De la cité-jardin de Suresnes\* à l'Hermitage à Nantes\* (près de 1 000 habitants à l'hectare !), en passant par la cité Frugès à Pessac\* et la citadelle à Montbéliard\*, les opérations de cités jardins du début du XX<sup>e</sup> siècle expérimentent tous les registres typologiques et présentent donc une grande diversité en matière de formes bâties et de densités urbaines. Dans des situations urbaines également très variables, du centre ville aux campagnes urbaines, elles ont pour constante la qualité des espaces extérieurs et la grande finesse du rapport entre la forme bâtie et le vide. On retrouve dans un grand nombre de ces opérations un souci d'innovation dans la distribution et l'éclairage des logements, alors que dans le même temps, l'exploitation du système haussmannien semble peu à peu perdre de ses qualités initiales dans les opérations post-hausmanniennes : façadisme, hyper-remplissage des coeurs d'îlot, moindre qualité des espaces publics comme à Levallois-Perret par exemple.

### La rupture de l'après guerre, entre reconstruction et Charte d'Athènes

Il a paru intéressant d'intégrer dans cet ouvrage plusieurs exemples contrastés d'ensembles d'habitat de la reconstruction. D'abord, parce qu'il s'agit d'une période très importante de l'histoire de l'urbanisme en France, ensuite parce que cela permet de disposer d'un échantillon varié d'opérations qu'on a trop souvent tendance à réduire à un modèle plus ou moins unique, dominé par l'urgence et la seule

\* Pour consulter la fiche d'opération, utiliser l'Index des exemples présentés en fin d'ouvrage.

logique productive. Des opérations de reconstruction pastiches ou régionalisantes comme l'îlot de la Collégiale à Mantes\* ou celui de la place du Martroi à Orléans\* dénotent, malgré une architecture discutée, une proportion assez équilibrée du rapport plein vide et un réel souci de mixité des fonctions, tout en ouvrant les espaces intérieurs. Il est assez remarquable de voir que ces deux opérations présentent une densité bâtie supérieure à certains ensembles contemporains d'habitat collectif discontinu qu'on présentait à l'époque comme susceptibles de mieux répondre quantitativement au manque de logements. On note également une densité quasi constante autour de 220 logements à l'hectare pour la première génération des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), jusqu'au milieu des années 1960.

## **La fin des 30 glorieuses : la deuxième génération des ZUP et le début de la déferlante pavillonnaire**

La Grande Borne à Grigny\* et les Champs Montants à Audincourt\* illustrent, chacune dans un genre différent, les évolutions de la deuxième génération des ZUP : variation des modèles bâtis, baisse de la densité. Celles-ci commencent par ailleurs à être relayées par des opérations résidentielles privées (Hameau de Noailles à Talence\*, Villeneuve d'Ascq\*, Bouguenais\*) tentant de concilier une approche économique de l'espace avec des formes bâties plus diversifiées et évoquant pour certaines l'habitat individuel pavillonnaire. Progressivement, ce dernier modèle se répand de plus en plus autour des grands centres urbains, y compris dans les villes nouvelles avec des densités oscillant entre 15 et 25 logements à l'hectare.

## **Les années 1980 à 2000 : les logiques d'opération conduisent le projet urbain et la forme de l'habitat, qui échappent pour une large part au contexte réglementaire**

S'il est vrai qu'un certain nombre d'opérations d'urbanisme, publiques et privées, sont marquées à la fin du xx<sup>e</sup> siècle par un retour à l'îlot collectif continu, les exemples sélectionnés montrent que la logique propre de l'opération, qui croise équilibre financier et choix politique, est déterminante sur les choix typologiques et spatiaux. Pour la plupart réalisées sous forme de ZAC, les opérations sélectionnées offrent ainsi une composition bâtie et des ratios de densité issus directement des PAZ et du bilan d'opération, privilégiant une sorte d'autonomie formelle. Cela pèsera d'autant plus que le foncier sera central, donc cher, et que l'outil de la ZAC permet de s'affranchir du contexte réglementaire. Cela vaut également en périphérie où l'on remarque quelques opérations intéressantes (le Clos de la Brosse à Bouguenais\*) qui n'auraient pas pu éclore dans un contexte réglementaire classique. Sur

le plan des formes urbaines, la fin du xx<sup>e</sup> siècle en France apparaît, sauf exception, moins innovante que les périodes précédentes avec un net mouvement de retour à l'habitat collectif continu et aux épannelages d'avant-guerre s'agissant des opérations de centre ville.

## **LES TENDANCES ACTUELLES**

Le deuxième chapitre de l'ouvrage, consacré à l'analyse d'opérations récentes, rassemble une quarantaine d'exemples retenus par les Agences d'urbanisme pour l'adéquation des réponses apportées aux questions posées par la forme urbaine de l'habitat contemporain, notamment au regard de la densité.

Sans prétendre à l'exhaustivité, les opérations qui y sont décrites tentent, chacune à leur façon, de concilier qualité de l'habitat et de son environnement, et optimisation de la consommation de l'espace.

La majorité des exemples se trouvent plutôt dans des sites de renouvellement urbain, les «bons» exemples d'habitat d'une certaine densité étant plus rares dans les opérations d'extension urbaine.

Si chaque projet répond à des contextes locaux spécifiques, on peut toutefois observer un certain nombre de grandes tendances qui témoignent de réponses communes apportées à la double question de la densité et de la qualité urbaine et architecturale, et ouvrent quelques pistes pour l'avenir.

## **Vers des îlots de plus en plus ouverts, alternatives à l'îlot classique...**

Un grand nombre d'opérations d'habitat dense, notamment collectif, revisitent l'îlot traditionnel en ménageant transparences et perméabilités visuelles vers le cœur d'îlot. Ce travail sur la forme urbaine a un effet non négligeable sur la perception de la densité en donnant au regard une profondeur de champ qui le fait plonger depuis l'extérieur de l'îlot dans des jardins intérieurs d'usage généralement privé, tout en offrant aux logements des angles de vue plus variés.

Mais de l'îlot «semi-fermé» à l'îlot «ouvert» en passant par le «semi-ouvert», les solutions sont plurielles mêlant parfois habitat continu et discontinu.

Ainsi, à Nantes, l'îlot «Bitché»\* recomposé n'offre que quelques perméabilités et ouvertures et à Marseille, l'îlot «M5»\* est doté de percées visuelles ou végétales au droit des cheminements piétons.

A Grenoble, le plan de masse rigoureux de la ZAC Vigny Musset\* se compose d'îlots semi-ouverts homogènes dont les cœurs constitués de jardins se dévoilent systématiquement depuis l'espace public périphérique. Ce sont certainement les deux opérations de l'îlot

Massena\* (densité bâtie de 3,7 et 214 logements à l'hectare), à Paris Rive gauche, et de l'îlot Saint-Maurice\* (densité bâtie de 1,97 et 139 logements à l'hectare), à Lille, qui développent de la façon la plus innovante le concept de «l'îlot ouvert» constitué d'immeubles d'habitat discontinu mais regroupés au sein d'un îlot clairement identifié. Dans la ZAC Rive gauche, une nouvelle forme urbaine de l'îlot est créée à travers un principe de composition de volumes bâtis de hauteurs différentes qui favorise des vues proches et lointaines en cœur d'îlot. A Lille, l'organisation des immeubles en bandes obliques, parfois perpendiculaires aux voies environnantes, permet de ménager des passages et transparences intérieures en cœur d'îlot, visibles depuis l'espace public, alternant ainsi densité et ouverture.

### **Le retour à un habitat individuel dense**

Si la maison unifamiliale se trouve souvent plébiscitée par la population française, des réponses d'habitat individuel, différentes de celle de la maison implantée au milieu de la parcelle revoient le jour, présentant par leurs densités bien plus élevées une réelle urbanité, tout en offrant des qualités d'usage très appréciées. Ainsi, la maison de ville mitoyenne bénéficiant d'un jardin et d'un garage privatifs commence à faire un retour dans un certain nombre d'opérations de renouvellement urbain proches des centres ville.

A Lille, les 57 maisons de ville de la Plaine Méo\* implantées sur une ancienne friche d'un faubourg industriel renouent avec la typologie locale des maisons de villes d'Europe du Nord-Ouest aux trames parcellaires très étroites. Proche d'une densité de 1 (84 logements à l'hectare) cette opération décline deux types de maisons, sur place ou sur rue. Le vif succès de leur commercialisation a pu prouver à la fois qu'il existait une clientèle pour ce type d'habitat individuel dense et qu'il était possible de renouveler l'image de la maison de ville traditionnelle du Nord à travers une architecture contemporaine.

La «Cité Manifeste» de Mulhouse\* revisite, quant à elle, le modèle de la cité-jardin en développant cinq séquences diversifiées de maisons locatives sociales accolées, qui prolongent la trame du tissu de la cité-jardin du XIX<sup>e</sup> siècle jouxtant l'opération. D'une densité bâtie de 0,6 (61 logements/hectare), elle offre cinq typologies de maisons différentes sur un site d'à peine un hectare. Située sur des terrains d'extension urbaine, l'opération des allées de Saint-Jacques, à Saint-Jacques-de-La-Lande\*, développe en cœur d'îlot des ensembles de maisons individuelles implantées en quinconce de part et d'autre des ruelles de desserte où alternent pleins et vides. Moins dense que les maisons de ville mitoyennes, cette organisation permet cependant d'atteindre une densité de 58 logements à l'hectare.

A Tours, la ZAC des Deux Lions\* développe plusieurs ensembles de maisons de ville accolées qui s'inscrivent dans un nouveau quartier comprenant également des immeubles collectifs.

### **L'importance du traitement des espaces extérieurs ouverts**

Qu'ils soient créés aux alentours des ensembles d'habitat ou intégrés dans la composition même des opérations, en cœur d'îlot par exemple, les espaces ouverts extérieurs, d'usage public ou privé, font souvent l'objet de traitements qualitatifs importants, en site de renouvellement comme en extension urbaine. Parcs, places, cours, mails, jardins privatifs ou collectifs, cheminements plantés, etc... donnent de la valeur au logement. Ils permettent d'intégrer la nature en ville, et contribuent souvent, en fonction de leur dimensionnement, de leur diversité et de la qualité de leur aménagement, à atténuer l'impression de densité des quartiers d'habitat.

La plupart des opérations de grande échelle, (généralement des ZAC), prennent place dans un projet d'ensemble où la trame des espaces publics joue un rôle majeur. Ainsi, les ensembles de logements des ZAC Citroën ou Bercy à Paris\*, se trouvent en front de parc, ceux «des jardins d'eaux» à Nancy\* en front de jardin et en bord de canal ou encore ceux de la ZAC du Bon Pasteur à Strasbourg\* s'organisent autour d'un vaste plan d'eau. De même, la ZAC «Centre ville» de Boulogne Billancourt\* se développe autour d'une vaste place publique qui fédère les nouveaux îlots, et l'ensemble des maisons de ville de la Plaine Méo à Lille\* s'accompagne d'une place spécialement créée pour le projet. A Reims, l'opération de la ZAC du Mont d'Arènes\* s'articule autour d'un mail, d'un patio planté et d'un square.

Les cœurs d'îlots qui constituent souvent des espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé du logement, font également l'objet d'aménagements qualitatifs.

L'îlot Montagne de l'Espérou de la ZAC Citroën\*, s'organise ainsi autour de cours plantées intérieures, fermées par une clôture qui répondent au parc en vis-à-vis. Dans l'ensemble «Sente à My» à Metz\* les trois barres de logements s'organisent en U autour d'un grand mail planté fermé par une grille.

Une trame végétale importante prenant la forme de cœurs d'îlot plantés, de jardins privatifs, de mails etc... se déploie dans la ZAC des Défensions d'Aubagne\* comme dans celle de l'opération Vigny Musset à Grenoble\*. A Bordeaux, dans la ZAC cœur de Bastide\*, les jardins privatifs des maisons en bande se trouvent prolongés par un espace vert en creux, à la fois noue de rétention d'eau de pluie et jardin ouvert collectif.

## Vers une plus grande diversité et mixité des typologies

Un certain nombre d'opérations rassemblent de l'habitat collectif et de l'habitat individuel au sein de la même opération et parfois au sein du même îlot ou du même immeuble, diversifiant ainsi la perception des nouveaux quartiers d'habitat. Ce mélange de typologies permet de varier les densités en adaptant les constructions aux qualités des espaces publics qui les cernent.

Dans le même édifice, l'opération du Mabilais à Rennes\* mixe des logements collectifs desservis par la rue et de l'habitat intermédiaire superposé accessible directement par la dalle du cœur d'îlot.

A Bordeaux, dans l'opération «Cœur de Bastide»\* implantée sur d'anciennes friches industrielles, des îlots de maisons de ville mitoyennes denses se développent à l'arrière de deux petits plots d'immeubles collectifs implantés en front de Garonne. Au Clos du Lac à Tours\*, immeubles collectifs et maisons individuelles se font face de part et d'autre d'un jardin collectif.

A Marseille, l'îlot «M5»\* comprend à la fois des maisons de ville superposées, des immeubles villas, des villas patios et des logements collectifs.

Dans l'opération Terrain de Sel, à la Possession (île de La Réunion\*), les immeubles de logements collectifs sont regroupés autour d'une placette alors que maisons de ville, et maisons de plein pied s'alignent le long des voies résidentielles.

## L'attention apportée aux prolongements du logement

Le traitement de la relation du logement à l'espace extérieur fait l'objet d'un soin particulier dans la majeure partie des opérations d'habitat, individuel ou collectif. Les loggias, patios, terrasses, balcons ou jardins privatifs permettent d'étendre l'espace domestique et multiplient les orientations des façades du logement. En créant une dilatation de l'espace, ils jouent un rôle dans la perception de la densité et contribuent à la qualité de l'habitat.

Si les maisons individuelles possèdent souvent des jardins et des terrasses privatives, un grand nombre d'immeubles collectifs, en accession ou location, disposent également de terrasses, loggias ou balcons aux dimensions parfois généreuses.

Citons, entre autres exemples, celui de l'opération Marengo à Toulouse\* qui, outre les nombreux balcons des étages courants, développe aux derniers niveaux un concept de «villas terrasses».

## UNE URGENCE : BRISER LE «TABOU» DE LA DENSITÉ URBAINE

Face à la difficulté, aujourd'hui, de faire passer le message de la densité, il est nécessaire de prendre appui sur des exemples concrets pour clarifier la notion de densité et démonter certaines contre vérités. En rappelant que la densité s'aborde selon plusieurs angles, l'analyse comparée des 112 exemples «in situ» retenus, amène à prendre des distances avec certaines équations simplistes, associant forme urbaine, densité bâtie et concentration de logements.

### Le choix de la typologie d'habitat n'est pas un choix de densité...

L'analyse transversale de l'ensemble de ces opérations met en évidence un premier constat : mises à part les opérations d'habitat individuel discontinu ou groupé dont les ratios s'avèrent nettement inférieurs, la densité «tous critères confondus» n'est pas liée au choix de la typologie d'habitat.

Ainsi, les typologies retenues pour une opération n'entraînent pas des choix a priori sur sa densité. Ces derniers sont établis à travers les principes de composition bâtie, le rapport plein/vide et la programmation des logements.

Une même typologie d'habitat peut donc présenter des valeurs de densité parfois contrastées. Cela se vérifie autant pour «l'individuel continu» dont les ratios de densité bâties vont parfois du simple au double (de la ZAC de Lisses extension\* à l'îlot d'échoppes à Bordeaux\*), que pour l'habitat «collectif continu», variant du simple au triple (entre La Doutre à Angers\* et l'îlot Levallois\*) et bien sûr l'habitat «collectif discontinu» dont la densité bâtie tourne en général entre 1 et 2.

### ...et réciproquement fixer une densité bâtie a priori ne détermine pas la forme des opérations

Si l'on fait le même type de comparaison mais en partant de la densité, on constate également que pour une même valeur, formes urbaines et typologies d'habitat peuvent être très diverses.

Ainsi, pour une même densité bâtie de 1, on trouve aussi bien :

- le grand ensemble du Val fourré à Mantes-la-Jolie\*, habitat collectif discontinu,
- un îlot de Cabanons, les Goudes, à Marseille\*, habitat individuel continu,
- un ensemble de maisons de ville bourgeoises, la rue Gounod à Lille\*,
- deux opérations plus centrales, l'îlot Chevreul à Saint Etienne\* constitué de maisons en bande et la ZAC cœur de Bastide à Bordeaux\* mêlant habitat collectif et maisons en bande.

En revanche, pour ces mêmes opérations, la mesure des densités de population va du simple (1,20 à Lille) au quadruple (4,76 à Mantes) !

Même constat encore en partant d'un ratio de densité bâtie aux alentours de 2 qui s'applique à des typologies très différentes : la cité jardin de Suresnes\*, un quartier de faubourg à Reims\* et un grand ensemble des années 60 à Strasbourg\*, correspondant à des typologies très différentes. Par contre, pour ces trois exemples, les densités de population sont relativement homogènes.

### **Les petites surfaces de logement ne sont pas les plus vertueuses en terme de densité...**

L'analyse comparée des exemples rappelle également une évidence qui n'est pas toujours comprise ni portée par les acteurs du marché : la densité sera d'autant plus acceptée que les surfaces des logements seront généreuses, permettant de créer, par ailleurs, une économie dans les coûts de construction et de gestion des programmes en minimisant les surfaces perdues pour les parties communes et les accès. Les exemples puisés dans les fiches de cas d'opérations récentes démentent, s'il en était besoin, le lien supposé entre densité et concentration urbaine. Les cas les plus «rentables» en densité d'habitants à l'hectare (Paris Bercy\* et Citroën\*, îlot Bitche à Nantes\*, îlot M5 à Marseille\*) frôlent les plafonds de densité rencontrés dans des opérations parisiennes du XIX<sup>e</sup> siècle (îlot Levallois\*, îlot Dunkerque\*) tout en doublant, voire triplant la taille des logements.

### **... et la densité perçue est parfois bien différente de la densité réelle !**

S'il est une notion fondamentalement contextuelle, c'est bien la notion de densité. Les nombreux exemples présentés nous montrent qu'il est nécessaire de faire preuve de relativité lorsqu'on aborde cette question. S'il est clair que certaines typologies d'habitat peuvent présenter des valeurs de densité variables et que, d'une manière générale, l'habitat collectif reste le plus apte à porter un certain niveau de densité, il faut rappeler toutefois que certains types d'habitat individuel restent relativement performants. Ainsi, on obtient une densité bâtie de 0,96 pour les maisons de ville de Lille\* et une densité bâtie de 0,89 pour les échoppes Bordelaises\*, ces deux valeurs dépassant ou approchant un certain nombre d'opérations d'habitat collectif. L'une des autres démonstrations de l'exercice comparatif est également, bien sûr, de rappeler qu'il n'existe pas de corrélation automatique entre la hauteur des constructions et la forte densité. Ainsi, l'opération la plus dense : le lotissement haussmannien Gérando-Dunkerque\* à Paris s'élève à R+5 pour une densité de 5,57 ; bien plus haute, la barre du Haut du Lièvre à Nancy\* atteint R+13 pour

une densité de 1,48 ; encore plus élevé, le «square Dunois» à Paris\* culmine à R+33 avec une densité de 3,16. Enfin, le rapprochement des opérations montre que dans ce débat sur les densités et les formes urbaines, la qualité et la générosité des espaces ouverts contribue fortement à l'acceptabilité d'une densité importante : ainsi en est-il d'exemples comme le quartier de Bercy\* et même l'îlot Masséna\* à Paris, la résidence d'Armenonville à Roubaix\* ou les Jardins d'eau à Nancy\*.

## **LES PISTES POUR L'AVENIR : DES FORMES PLURIELLES POUR DES VILLES PLURIELLES**

Cet ouvrage n'a pas vocation à sélectionner de bons ou de mauvais exemples, pas plus qu'il n'a pour prétention de cibler la «bonne» densité pour le «bon» modèle d'habitat adapté au «bon» contexte. De même que la mixité urbaine ne se rationalise pas, il faut résister à la tentation d'ériger la densité comme outil «normalisable». La densité n'est ni un modèle ni un outil de projet, mais certainement plutôt une valeur à défendre, fondamentalement contextuelle et qui ne peut donc être ramenée à une norme.

### **Faire accepter la densité par la qualité urbaine**

L'analyse des exemples présentés, et particulièrement des cités-jardins jusqu'aux exemples les plus récents, démontre que plus l'opération a été conçue en intégrant en amont l'ensemble des composantes spatiales qui permettent de passer de la sphère privée à l'espace public, en apportant le même soin aux espaces appropriés par l'habitant qu'à ceux qu'il aura à partager, plus il sera possible d'obtenir une utilisation optimale de l'espace autorisant un certain niveau de densité. C'est l'ensemble de ce processus qualitatif qu'on entend par qualité urbaine, où se conjuguent qualité d'usage, de paysage et confort des espaces, qu'il s'agisse de vie intime ou des commodités d'ordre privatif et public.

### **Faire voisiner des formes et des produits d'habitat différents au sein d'une même opération**

Face à la tentation du regroupement que vivent aujourd'hui nos sociétés, trop nombreuses restent aujourd'hui les opérations fondées sur la reproduction d'un modèle d'habitat quasi unique qui ne permet pas d'assurer la mixité des formes, ni celle de la géographie sociale des quartiers dans lesquels elles s'insèrent. A de rares exceptions comme la Cité Manifeste à Mulhouse\* ou l'îlot «M5»\* à Marseille, les exemples les plus récents ou les plus pertinents restent encore trop souvent mono typiques et ne déclinent pas assez la pluralité des modèles. Revenir à l'esprit

des cités-jardins pour adopter des typologies d'habitat mixtes reste d'actualité. Seule la variété des formes et des types permettra de concilier mixité, densité, en produisant une intensité urbaine créée par la rencontre des formes et des ordres typologiques.

## Revenir à l'innovation

Après une période peu favorable à l'innovation, celle de la fin des années 80 où les logiques de gestion et de rentabilité financière n'ont pas été très riches en apport d'idées et concepts nouveaux, la crise du foncier et la perspective d'une raréfaction des ressources énergétiques redonne souffle et crédibilité à des typologies nouvelles permettant de concilier densité, privatisation de la cellule du logement et pluralité des produits au sein d'une même opération : mêlant habitat intermédiaire, maisons sur le toit, maisons de ville, immeubles villas,... et bien d'autres formules encore, à inventer. ■

### Catherine MARTOS

Directrice d'études  
Agence de Développement  
et d'Urbanisme  
de Lille Métropole

### Jean-Baptiste RIGAUDY

Directeur général adjoint  
Agence d'Urbanisme  
Bordeaux métropole  
Aquitaine

# Tableaux de synthèse des densités

Nota : un tableau fournissant plus d'indicateurs chiffrés est présenté pages 252 à 255.

| Page | Commune                      | Nom de l'opération                            | Typologie                       | Densité bâtie* | Densité de population** |
|------|------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------------------|
| 34   | Paris IX <sup>e</sup> arr.   | Lotissement Gérodo-Dunkerque                  | Collectif continu               | 5,57           | 725                     |
| 30   | Saint-Etienne                | Ilôt Dalgabio                                 | Collectif continu               | 3,71           | 155                     |
| 36   | Levallois                    | Ilôt Rivay - Edouard Vaillant                 | Collectif continu               | 3,70           | 463                     |
| 216  | Paris XIII <sup>e</sup> arr. | Quartier Massena nord - ZAC Paris rive gauche | Collectif discontinu            | 3,70           | n.r                     |
| 26   | Paris XI <sup>e</sup> arr.   | Lepeu - Léon Frot                             | Collectif continu               | 3,59           | 820                     |
| 176  | Paris XII <sup>e</sup> arr.  | ZAC Bercy - Ilôt Paul Pommard                 | Collectif continu et discontinu | 3,57           | 732                     |
| 96   | Clermont-Ferrand             | Ilôt Julien / Beaumarchais                    | Mixte                           | 3,50           | 434                     |
| 170  | Paris XV <sup>e</sup> arr.   | ZAC Citroën - Ilôt montagne de l'Esperou      | Collectif continu               | 3,46           | 768                     |
| 28   | Marseille                    | Lotissement Bernex                            | Collectif continu               | 3,34           | 351                     |
| 50   | Nantes                       | L'Hermitage                                   | Collectif discontinu            | 3,24           | 1 057                   |
| 72   | Paris XI <sup>e</sup> arr.   | Square Dunois                                 | Collectif discontinu            | 3,16           | 533                     |
| 38   | Strasbourg                   | Ilôts du quartier Allemand                    | Collectif continu               | 3,10           | 275                     |
| 184  | Nancy                        | Rives de Meurthe - Les jardins d'Eaux         | Collectif continu et discontinu | 3,10           | 721                     |
| 172  | Montbéliard                  | Velotte                                       | Collectif continu               | 2,75           | 201                     |
| 228  | Marseille                    | Ilôt M5                                       | Mixte                           | 2,68           | 390                     |
| 84   | Orléans                      | Ilôt place du Chatelet                        | Mixte                           | 2,60           | 580                     |
| 180  | Nantes                       | ZAC Madeleine-Champ de Mars - Ilôt Bitche     | Collectif continu et discontinu | 2,59           | 831                     |
| 42   | Orléans                      | Ilôt place du Martroi                         | Collectif continu               | 2,50           | 330                     |
| 230  | Rennes                       | Le Mabilais                                   | Intermédiaire                   | 2,50           | n.r                     |
| 212  | Grenoble                     | Opération Lustucru                            | Collectif discontinu            | 2,42           | 495                     |
| 174  | Boulogne Billancourt         | ZAC «Centre Ville»                            | Collectif continu et discontinu | 2,41           | 231                     |
| 60   | Reims                        | Quartier Croix-rouge - Ilôt Eisenhower        | Collectif discontinu            | 2,30           | 436                     |
| 186  | Aubagne                      | ZAC des Défensions                            | Collectif continu et discontinu | 2,25           | 325                     |
| 56   | Strasbourg                   | Quartier de l'Esplanade                       | Collectif discontinu            | 2,18           | 326                     |
| 88   | Reims                        | Ilôt Cernay                                   | Mixte                           | 2,10           | 350                     |
| 48   | Suresnes                     | Jardin de Suresnes                            | Collectif discontinu            | 2,06           | 344                     |
| 214  | Lille                        | Euralille - Ilôt Saint-Maurice                | Collectif discontinu            | 1,97           | 279                     |
| 40   | Roubaix                      | Le Nouveau Roubaix                            | Collectif continu               | 1,93           | 212                     |
| 192  | Nancy                        | Rives de Meurthe - Lotissement Daum           | Collectif continu et discontinu | 1,82           | 385                     |
| 108  | Rueil-Malmaison              | Ilôt de centre Ancien                         | Mixte                           | 1,82           | 194                     |
| 82   | Toulouse                     | Jolimont                                      | Collectif discontinu            | 1,77           | 343                     |
| 46   | Mantes-la-Jolie              | Quartier de la Collegiale                     | Collectif continu               | 1,60           | 209                     |
| 54   | Nancy                        | Quartier du Haut-du-Lièvre - Le Cèdre bleu    | Collectif discontinu            | 1,48           | 400                     |
| 78   | Toulouse                     | Reynerie                                      | Collectif discontinu            | 1,41           | 150                     |
| 98   | Clermont-Ferrand             | Ilôt Kessler-Rabanesse                        | Mixte                           | 1,40           | 222                     |
| 208  | Mantes-la-Jolie              | Place Henri Dunant                            | Collectif discontinu            | 1,38           | 193                     |
| 190  | Toulouse                     | Marengo                                       | Collectif continu et discontinu | 1,34           | 255                     |
| 102  | Angers                       | Quartier Ney                                  | Mixte                           | 1,34           | 248                     |
| 178  | Grenoble Sud                 | Opération Vigny Musset                        | Collectif continu et discontinu | 1,33           | 294                     |
| 110  | Evry                         | Zac des épinettes                             | Mixte                           | 1,33           | 377                     |
| 200  | Metz                         | Opération «Sente à My»                        | Collectif discontinu            | 1,30           | 385                     |
| 182  | Bordeaux - Les Chartrons     | ZAC des Chartrons                             | Collectif continu et discontinu | 1,29           | 258                     |
| 52   | Saint-Etienne                | Beaulieu - Le Rond point                      | Collectif discontinu            | 1,25           | 360                     |
| 62   | Marseille                    | La Rouvière                                   | Collectif discontinu            | 1,25           | 164                     |
| 58   | Roubaix                      | Résidence d'Armenonville                      | Collectif discontinu            | 1,24           | 207                     |
| 86   | Toulouse                     | Les Chalets                                   | Mixte                           | 1,24           | 170                     |
| 44   | Angers                       | La Doutre - Bordillon                         | Collectif continu               | 1,20           | 262                     |
| 188  | Bordeaux                     | ZAC «Hôpital des enfants»                     | Collectif continu et discontinu | 1,20           | 207                     |
| 194  | Strasbourg                   | ZAC du Bon Pasteur                            | Collectif discontinu            | 1,11           | 205                     |
| 64   | Mantes-la-Jolie              | Le «Val Fourré» - Quartier des Écrivains      | Collectif discontinu            | 1,10           | 476                     |
| 238  | Saint-Etienne                | Ilôt Chevreul                                 | Individuel continu              | 1,03           | 166                     |
| 66   | Angers                       | La Roseraie                                   | Collectif discontinu            | 1,02           | 246                     |
| 224  | Bordeaux - La Bastide        | ZAC «Cœur de Bastide» - Ilôt H                | Mixte                           | 1,00           | 285                     |
| 116  | Marseille                    | Les Goudes                                    | Individuel continu              | 0,99           | 282                     |
| 120  | Lille                        | Rue Gounod                                    | Individuel continu              | 0,98           | 120                     |
| 242  | Lille                        | Plaine Méo                                    | Individuel continu              | 0,96           | 296                     |

\*Densité bâtie «nette» : densité bâtie sans voirie publique interne résultant du rapport entre la surface de planchers ou SHON (surface hors œuvre nette) réalisée, et la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, voirie publique interne de l'opération déduite.

# Tableaux de synthèse

| Page | Commune                | Nom de l'opération                         | Typologie                       | Densité bâtie* | Densité de population** |
|------|------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------------------|
| 196  | Reims                  | ZAC du «Mont d'Arenes»                     | Collectif discontinu            | 0,95           | 288                     |
| 74   | Audincourt             | Les Champs montants                        | Collectif discontinu            | 0,94           | 325                     |
| 32   | Saint-Etienne          | Colline des Pères                          | Collectif continu               | 0,93           | 191                     |
| 222  | La Possession          | RHI terrain de sel                         | Mixte                           | 0,93           | n.r                     |
| 210  | Colomiers              | Quartier Centre                            | Collectif discontinu            | 0,92           | 116                     |
| 118  | Bordeaux               | Ilot d'Echoppes - Nansouty                 | Individuel continu              | 0,89           | 155                     |
| 80   | Rennes                 | Collectifs des Longs-Champs                | Collectif discontinu            | 0,80           | 187                     |
| 126  | Nantes                 | Quartier Gaston Serpette                   | Individuel continu              | 0,78           | 174                     |
| 92   | Saint-Pierre           | Ilot Presbytère - Rodier, Charité, F. Mahy | Mixte                           | 0,72           | 157                     |
| 68   | Saint-Denis            | Le Chaudron - Cité Michel Debré            | Collectif discontinu            | 0,71           | 273                     |
| 204  | Chamalières            | Les Giardini                               | Collectif discontinu            | 0,70           | 216                     |
| 122  | Rennes                 | Ilot le Chapelier - Guinguené              | Individuel continu              | 0,70           | 165                     |
| 138  | Bouguenais             | Le clos de la Brosse                       | Individuel continu              | 0,66           | 202                     |
| 106  | Talence                | Hameau de Noailles                         | Mixte                           | 0,66           | 116                     |
| 160  | Villeneuve d'Ascq      | Hameau du Château I                        | Individuel discontinu ou groupé | 0,65           | 152                     |
| 240  | Tours                  | ZAC les 2 Lions - Rive gauche              | Intermédiaire                   | 0,64           | n.r                     |
| 226  | Tours                  | ZAC les 2 Lions - Le Clos du Lac           | Mixte                           | 0,64           | n.r                     |
| 70   | Grigny                 | La Grande Borne                            | Collectif discontinu            | 0,63           | 228                     |
| 232  | Verez                  | La Guerinière                              | Individuel continu              | 0,63           | 94                      |
| 114  | Bouguenais             | La Croix Jeannette                         | Intermédiaire                   | 0,61           | 170                     |
| 112  | Saint-Etienne          | Parc Giron                                 | Mixte                           | 0,61           | 77                      |
| 166  | Clermont-Ferrand       | Ilot les jardins de l'Oradou               | Individuel discontinu ou groupé | 0,60           | 120                     |
| 236  | Mulhouse               | Cité manifeste                             | Individuel continu              | 0,60           | 155                     |
| 150  | Colombes               | Villa Marie                                | Individuel discontinu ou groupé | 0,57           | 81                      |
| 250  | St-Jacques-de-la-Lande | Les allées de Saint-Jacques                | Individuel discontinu ou groupé | 0,55           | n.r                     |
| 104  | St-Michel-sur-Orge     | La résidence Saint-Michel                  | Mixte                           | 0,54           | 125                     |
| 206  | Angers                 | Lac de Maine - ZAC Mollière                | Collectif discontinu            | 0,53           | 115                     |
| 134  | Cergy ville nouvelle   | «Les Roulants»                             | Individuel continu              | 0,53           | 72                      |
| 76   | Angers                 | Belle-Beille - Hameau de l'Etang           | Collectif discontinu            | 0,52           | 97                      |
| 202  | La Montagne            | Les Gémeaux                                | Collectif discontinu            | 0,50           | 156                     |
| 148  | Pessac                 | Cité Frugès                                | Individuel discontinu ou groupé | 0,50           | 105                     |
| 162  | Tinqueux               | Champs Paveau                              | Individuel discontinu ou groupé | 0,50           | 140                     |
| 248  | Cournon d'Auvergne     | Les Toulait                                | Individuel discontinu ou groupé | 0,50           | 172                     |
| 218  | Orléans                | ZAC de la Cigogne                          | Mixte                           | 0,50           | 149                     |
| 234  | Acigne                 | Ilot plein sud                             | Intermédiaire                   | 0,49           | 124                     |
| 142  | Nancy                  | Le parc de Saurupt                         | Individuel discontinu ou groupé | 0,46           | 32                      |
| 164  | Sausset-les-Pins       | Quartier Boumandariel                      | Individuel discontinu ou groupé | 0,44           | 68                      |
| 100  | Montbeliard            | La Citadelle                               | Mixte                           | 0,44           | 69                      |
| 136  | Lisses                 | ZAC Lisses extension                       | Individuel continu              | 0,43           | 126                     |
| 128  | Tomblaine              | Quartier des Ensanges                      | Individuel continu              | 0,41           | 87                      |
| 244  | Riom                   | Les maisons «nature»                       | Individuel discontinu ou groupé | 0,40           | 157                     |
| 94   | Orléans                | Ilot faubourg Saint-Vincent                | Mixte                           | 0,40           | 64                      |
| 198  | Angers                 | Front de Maine                             | Collectif discontinu            | 0,36           | 287                     |
| 124  | Reims                  | Cité jardin du chemin vert                 | Individuel continu              | 0,35           | 57                      |
| 130  | Morsans-sur-Orge       | La Futaye                                  | Individuel continu              | 0,34           | 125                     |
| 140  | Pessac                 | Lotissement Casino                         | Individuel discontinu ou groupé | 0,34           | 37                      |
| 220  | Mandeure               | Les maisons de Courcelotte                 | Mixte                           | 0,33           | 79                      |
| 132  | Magnanville            | Quartier des Brosses                       | Individuel continu              | 0,30           | 77                      |
| 146  | Athis-Mons             | Villa du Bol d'Air                         | Individuel discontinu ou groupé | 0,27           | 64                      |
| 156  | Sainte Suzanne         | Lotissement Louise Michel                  | Individuel discontinu ou groupé | 0,27           | 33                      |
| 158  | Plobsheim              | Lotissement du Moulin                      | Individuel discontinu ou groupé | 0,27           | 55                      |
| 246  | Betheny                | Cité jardin du petit Betheny               | Individuel discontinu ou groupé | 0,26           | 72                      |
| 144  | Dambenois              | Centre de village                          | Individuel discontinu ou groupé | 0,23           | 17                      |
| 90   | Entre-Deux             | Ilot rue du Commerce - Rue de l'église     | Mixte                           | 0,22           | 20                      |
| 152  | Le Rheu                | Lotissement ouest                          | Individuel discontinu ou groupé | 0,19           | 36                      |
| 154  | Montbeliard            | La Combe aux Biches                        | Individuel discontinu ou groupé | 0,07           | 19                      |

\*\* Densité de population exprimée en nombre d'habitants par hectare. Elle est calculée à partir du rapport entre le nombre connu ou estimé d'habitants dans l'opération et la superficie du terrain d'assiette de l'opération hors voirie publique ramenée à l'hectare.

## La mesure de la densité et le choix des indicateurs

Les 112 monographies de l'ouvrage décrivent des opérations d'habitat de 23 agglomérations françaises, permettant ainsi d'offrir un panel représentatif de la diversité des formes urbaines des quartiers de logements et de comparer leurs densités.

Un premier chapitre rassemble des exemples caractéristiques de tissus urbains d'habitat des différentes agglomérations, depuis le <sup>XVII</sup><sup>e</sup> siècle jusqu'à la fin des années 1980, classés par grandes typologies d'habitat et par chronologie.

Un second chapitre présente des opérations récentes de ces quinze dernières années sélectionnées par les Agences d'urbanisme, et qui peuvent constituer des réponses intéressantes à la fois en matière d'organisation spatiale et d'économie de l'espace.

Pour traiter la question de la relation entre la densité bâtie, la typologie du bâti et la forme urbaine des quartiers d'habitat, l'approche quantitative d'indicateurs chiffrés a été complétée par une description qualitative permettant de mieux cerner le caractère de l'opération et ses rapports avec son environnement urbain.

## 1 LES GRANDES TYPOLOGIES D'HABITAT

**Sept grandes catégories d'habitat parmi les plus courantes ont été retenues :**

- le **habitat collectif continu** correspond à des immeubles collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlot fermé.
- le **habitat collectif discontinu** désigne des ensembles d'immeubles collectifs prenant la forme de plots, barres ou tours, plus ou moins déconnectés du dessin des espaces publics. Ces îlots ouverts, apparus dans l'entre-deux-guerres, se sont fortement développés dans les grands ensembles d'habitat social des années 60-70. Mais cette typologie inspire aussi des opérations récentes associant fréquemment ouvertures de l'îlot et implantations à l'alignement des rues.
- le **habitat collectif continu et discontinu** se combinent souvent dans les opérations récentes.
- le **tissu «mixte»** rassemble plusieurs typologies d'habitat collectif et individuel, continu ou discontinu, au sein de la même opération.
- le **habitat intermédiaire** correspond à des ensembles «semi-collectifs» d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacun d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur.
- le **habitat individuel continu** regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bandes, linéaires et mitoyennes, alignées le long de l'espace public ; suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base.
- le **habitat individuel discontinu** ou groupé correspond principalement aux lotissements et constructions individuelles implantées librement sur des parcelles ; il comprend également des maisons individuelles regroupées en petit nombre (maisons jumelées) que l'on trouve dans certaines cités-jardins ou quartiers de villas nouvelles notamment.



## 2 LA DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

**éléments de contexte :**

Y sont abordées : la situation de l'opération dans le quartier, la ville et/ou l'agglomération, ainsi que certaines données sociales ou historiques permettant de mieux comprendre les caractéristiques de l'opération retenue.

**morphologie urbaine :**

Ce paragraphe décrit la structure spatiale dominante de l'opération : la forme des îlots, du parcellaire, l'organisation du bâti par rapport à l'espace public ou aux espaces privés non bâtis.

**description fonctionnelle :**

Les accès des constructions, le stationnement, le statut d'occupation des logements, l'éventuelle mixité fonctionnelle de l'opération sont précisés.

## 3 LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Pour différencier les hauteurs de bâtiments, quatre valeurs de gris sont utilisées pour tous les plans-masse :

- R1-R2      ■ R7 et +
- R3-R6      □ hors programme



## 4 L'ÉVALUATION DES SURFACES NÉCESSAIRES AUX CALCULS

- la **surface du terrain d'assiette totale** correspond à l'ensemble du terrain de l'opération ou de l'îlot retenu, voirie publique interne comprise.
- la **surface du terrain d'assiette hors voirie publique** correspond à l'ensemble du terrain de l'opération ou de l'îlot retenu, voirie publique interne déduite.
- la **SHON** (surface hors œuvre nette) totale correspond à la surface de tous les planchers construits après déduction des combles, des sous-sols non aménageables, des balcons, terrasses,... et des parcs de stationnement en sous-sol. Les données relatives à la SHON sont généralement obtenues à partir des permis de construire. Par défaut, la SHON est calculée à partir de la surface d'emprise au sol du bâti multipliée par le nombre de niveaux visibles auquel on soustrait 10 %.

## 5 LES AUTRES DONNÉES

- la **proportion des surfaces d'habitation** est exprimée par un pourcentage montrant l'équilibre entre habitat et autres fonctions. Le calcul est fait à partir de la SHON totale de l'opération.
- le ratio d'**espaces ouverts** est le rapport entre l'espace non bâti de l'opération, hors espace affecté à la voiture (stationnement au sol, voirie de desserte interne de l'opération), et la surface du terrain d'assiette de l'opération hors voirie publique. Ce rapport est exprimé en pourcentage.
- le **nombre de niveaux des constructions** est détaillé.
- le **type de stationnement** est précisé : intégré dans le bâtiment en sous-sol ou rez-de-chaussée, en surface sur la parcelle privée ou sur la voie publique.

## 6 LES INDICATEURS DE LA DENSITÉ RETENUS ET LES MODES DE CALCUL

- la **densité bâtie avec voirie publique interne** résulte du rapport entre la surface de planchers ou SHON (surface hors œuvre nette) réalisée, et la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, voirie publique interne comprise. C'est la densité bâtie brute.
- la **densité bâtie sans voirie publique interne** résulte du rapport entre la surface de planchers ou SHON (surface hors œuvre nette) réalisée, et la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, voirie publique interne de l'opération déduite. C'est la densité bâtie nette.
- la **densité de logements** est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette de l'opération hors voirie publique, ramenée à l'hectare. Cette densité est exprimée en nombre de logements par hectare.
- la **densité de population** est calculée à partir du rapport entre le nombre connu ou estimé d'habitants dans l'opération et la superficie du terrain d'assiette de l'opération hors voirie publique ramenée à l'hectare. Cette densité est exprimée en nombre d'habitants par hectare.
- le **coefficient d'emprise au sol** résulte du rapport entre la SHOB (surface hors œuvre brute) du rez-de-chaussée et la surface du terrain d'assiette hors voirie publique. Il est exprimé en pourcentage. La SHOB des rez-de-chaussée est issue des dossiers de permis de construire ou calculée à partir du cadastre lorsque les permis n'ont pu être retrouvés.

# Sommaire

## Collectif continu 26

### Paris XI<sup>ème</sup> arrondissement

Lepeu - Léon Frot ..... 26

*Paris*

### Marseille

Lotissement Bernex ..... 28

*Marseille - Provence Métropole*

### Saint-Etienne

Îlot Dalgabio ..... 30

*Saint-Etienne Métropole*

### Saint-Etienne

Collines des Pères ..... 32

*Saint-Etienne Métropole*

### Paris IX<sup>ème</sup> arrondissement

Lotissement Gerando-Dunkerque ..... 34

*Paris*

### Levallois-Perret

Îlot Rivay - Edouard Vaillant ..... 36

*Île-de-France*

### Strasbourg

Îlot du quartier allemand ..... 38

*Communauté urbaine de Strasbourg*

### Roubaix

Le Nouveau Roubaix ..... 40

*Lille Métropole*

### Orléans

Îlot place du Martroi ..... 42

*Orléans-Val de Loire*

### Angers

La Doutre ..... 44

*Angers Loire Métropole*

### Mantes-la-Jolie

Quartier de la Collégiale ..... 46

*Mantes-en-Yvelines*

## Collectif discontinu 48

### Suresnes

Jardin de Suresnes ..... 48

*Île-de-France*

### Nantes

L'Hermitage ..... 50

*Nantes Métropole*

### Saint-Etienne

Beaulieu - Le Rond Point ..... 52

*Saint-Etienne Métropole*

### Nancy

Quartier du Haut-du-Lièvre ..... 54

*Grand Nancy*

### Strasbourg

Quartier de l'Esplanade ..... 56

*Communauté urbaine de Strasbourg*

### Roubaix

Résidence d'Armenonville ..... 58

*Lille Métropole*

### Reims

Quartier Croix-Rouge - Îlot Eisenhower ..... 60

*Reims Métropole*

### Marseille

La Rouvière ..... 62

*Marseille - Provence Métropole*

### Mantes-la-Jolie

Le «Val Fourré» - Quartier des Ecrivains ..... 64

*Mantes-en-Yvelines*

### Angers

La Roseraie ..... 66

*Angers Loire Métropole*

### Saint-Denis

Le Chaudron - Cité Michel Debré ..... 68

*La Réunion*

### Grigny

La Grande Borne ..... 70

*Lacs de l'Essonne*

### Paris XIII<sup>ème</sup> arrondissement

Square Dunois ..... 72

*Paris*

### Audincourt

Les Champs-montants ..... 74

*Pays de Montbéliard*

### Angers

Belle-Beille - Hameau de l'étang ..... 76

*Angers Loire Métropole*

### Toulouse

Reynerie ..... 78

*Agglomération toulousaine*

### Rennes

Collectifs des Longs-Champs ..... 80

*Rennes Métropole*

### Toulouse

Jolimont ..... 82

*Agglomération toulousaine*

## Typologie mixte 84

### Orléans

Îlot place du Châtelet ..... 84

*Orléans-Val de Loire*

### Toulouse

Les Chalets ..... 86

*Agglomération toulousaine*

### Reims

Îlot Cernay ..... 88

*Reims Métropole*

### Entre-Deux

Îlot rue du Commerce - rue de l'Église ... 90

*La Réunion*

### Saint-Pierre

Îlot Presbytère - Rodier, Charité, François Mahy ..... 92

*La Réunion*

### Orléans

Îlot Faubourg Saint-Vincent ..... 94

*Orléans-Val de Loire*

### Clermont-Ferrand

Îlot Julien Beaumarchais ..... 96

*Clermont Métropole*

### Clermont-Ferrand

Îlot Kessler Rabanesse ..... 98

*Clermont Métropole*

### Montbéliard

La Citadelle ..... 100

*Pays de Montbéliard*

### Angers

Quartier Ney ..... 102

*Angers Loire Métropole*

### Saint Michel-sur-Orge

La résidence St Michel ..... 104

*Val d'Orge*

### Talence

Hameau de Noailles ..... 106

*Communauté urbaine de Bordeaux*

### Rueil-Malmaison

Îlot centre ancien ..... 108

*Île-de-France*

### Evry

ZAC des Epinettes ..... 110

*Evry - Centre Essonne*

### Saint-Etienne

Parc Giron ..... 112

*Saint-Etienne Métropole*

## Intermédiaire 114

### Bouguenais

La Croix Jeannette ..... 114

*Nantes Métropole*

## Individuel continu 116

### Marseille

Les Goudes ..... 116

*Marseille - Provence Métropole*

### Bordeaux

Îlot d'échoppes - Nansouty ..... 118

*Communauté urbaine de Bordeaux*

### Lille

Rue Gounod ..... 120

*Lille Métropole*

### Rennes

Îlot Le Chapelier - Ginguené ..... 122

*Rennes Métropole*

### Reims

Cité-jardin du Chemin Vert ..... 124

*Reims Métropole*

### Nantes

Quartier Gaston Serpette ..... 126

*Nantes Métropole*

### Tomblaine

Quartier des Ensanges ..... 128

*Grand Nancy*

### Morsang-sur-Orge

La Futaye ..... 130

*Val d'Orge*

### Magnanville

Quartier des Brosses ..... 132

*Mantes-en-Yvelines*

### Cergy Ville Nouvelle

«Les roulants» ..... 134

*Île-de-France*

### Lisses

ZAC Lisses Extension ..... 136

*Evry - Centre Essonne*

### Bouguenais

Le Clos de la Brosse ..... 138

*Nantes Métropole*

## Individuel discontinu ou groupé 140

### Pessac

Lotissement Casino ..... 140

*Communauté urbaine de Bordeaux*

### Quartier Saurupt-Clémenceau

Le parc de Saurupt ..... 142

*Grand Nancy*

### Dambenois

Centre de village ..... 144

*Pays de Montbéliard*

### Athis-Mons

Villa du Bol d'Air ..... 146

*Portes de l'Essonne*

### Pessac

Cité Frugès ..... 148

*Communauté urbaine de Bordeaux*

### Colombes

Villa Marie ..... 150

*Île-de-France*

### Le Rheu

Lotissement Ouest ..... 152

*Rennes Métropole*

### Montbéliard

La Combe-aux-Biches ..... 154

*Pays de Montbéliard*

### Sainte-Suzanne

Lotissement Louise Michel ..... 156

*La Réunion*

### Plobsheim

Lotissement du Moulin ..... 158

*Communauté urbaine de Strasbourg*

### Villeneuve d'Ascq

Hameau du Château I ..... 160

*Lille Métropole*

### Tinqueux

Champ-Paveau ..... 162

*Reims Métropole*

### Sausset-les-Pins

Quartier Boumandariel ..... 164

*Marseille Provence Métropole*

### Clermont-Ferrand

Îlot Les Jardins de l'Oradou ..... 166

*Clermont Métropole*

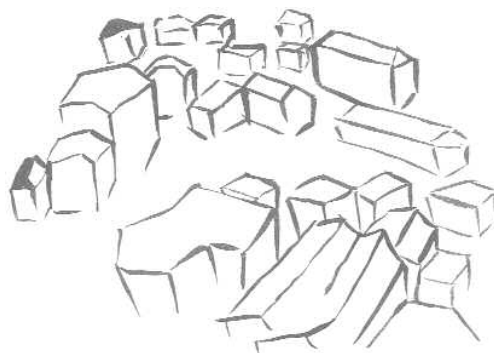
# Formes urbaines et densités d'hier à aujourd'hui

*La première partie de l'ouvrage rassemble les cas représentatifs des formes urbaines de l'habitat rencontrées dans vingt-deux agglomérations françaises depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1990.*

*Regroupés selon les grands types d'habitat usuels en France aujourd'hui (habitat collectif continu, collectif discontinu, mixte – collectif et individuel –, individuel continu, individuel discontinu ou groupé), ils balayent des situations urbaines diversifiées allant du centre ville à la grande couronne périphérique, en passant par les îlots de faubourg, de centre bourg ancien et de cités-jardins ouvrières.*

*Visant à constituer une sorte de catalogue illustrant la diversité plus que l'exhaustivité, ce chapitre constitue un échantillon de références des formes d'habitat telles qu'elles se sont constituées en France aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.*

*Ce retour aux «fondamentaux» de la ville à la française permet d'abord de confirmer, s'il en est besoin, l'extraordinaire capacité du modèle urbain traditionnel, celui de la ville constituée en îlot, à accueillir diversité des formes et des modes d'habitat en fonction des territoires rencontrés. Mais il permet également de dégager quelques grands invariants qui rappellent que l'organisation de l'espace urbain en France doit beaucoup à l'évolution progressive de la maison de ville puis de l'immeuble sur rue construits à l'échelle du piéton, et dont les principales caractéristiques s'étaient stabilisés dès la fin de l'époque médiévale.*





© atelier parisien d'urbanisme

La conjugaison de tracés anciens, remaniements harmonieux et alignements modernes inachevés.



**Exemple caractéristique d'un tissu et d'une trame foncière de faubourg de formation progressive. Cette opération est inscrite dans un maillage de rues ordinaires avec une architecture sobre :**

- ouvertures le plus souvent régulières,
- traitement sobre des façades,
- utilisation des couleurs claires.

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlots Lepeu-Léon Frot**

adresse : **rue Léon Frot, Paris 11<sup>e</sup>**

date de réalisation : **1800-1990**

typologie : **collectif continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Ce quartier du faubourg Saint Antoine dans le 11<sup>e</sup> arrondissement est pris entre les limites de deux axes monumentaux tracés sous Haussmann dans le tissu ancien (le boulevard Voltaire et l'avenue Philippe Auguste) qui rayonnent depuis la place de la Nation. Au sud, cet ensemble est délimité par une importante rue de faubourg : la rue de Charonne.

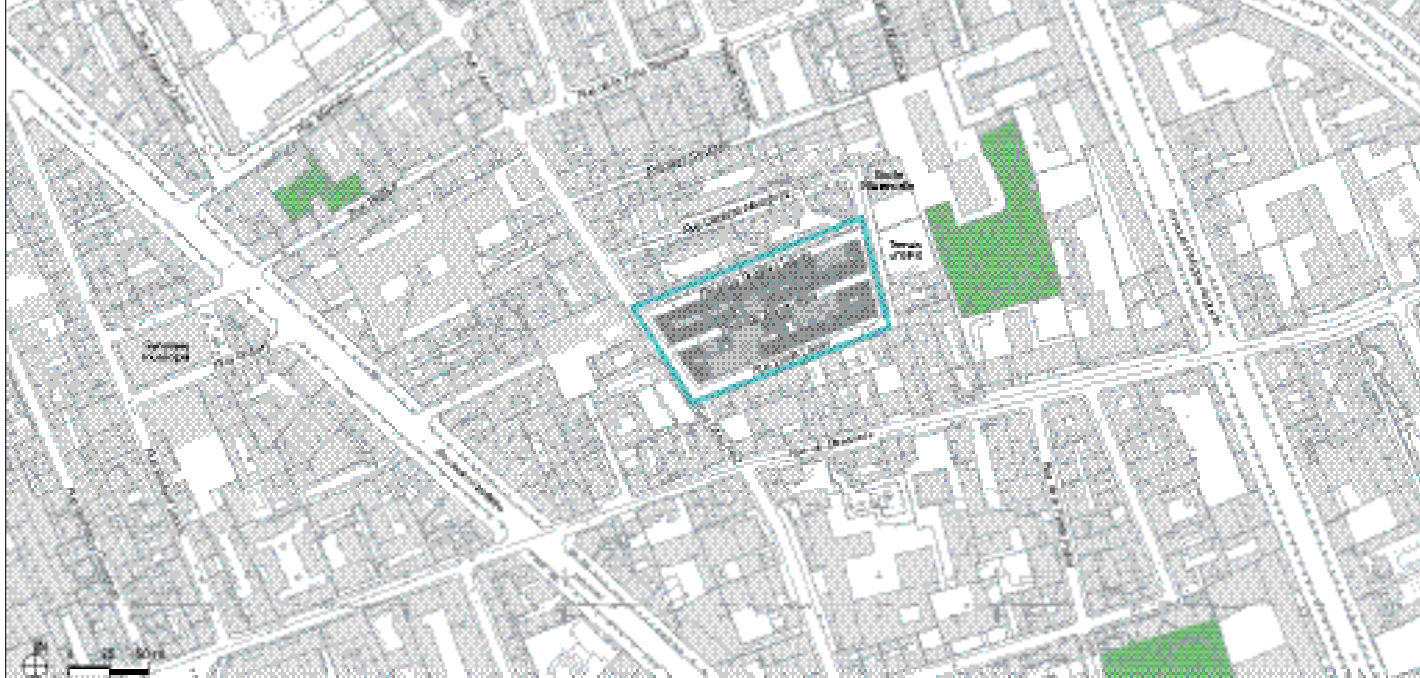
### morphologie urbaine :

L'opération est constituée de deux îlots allongés dans une structure urbaine régulière. Ces îlots d'origine rurale, sont découpés par une trame parcellaire orthogonale et serrée. L'ensemble donne un fragment composite qui s'insère dans un tissu général continu. Sur ce parcellaire étroit, la bâti est organisé à l'alignement des voies en une seule rangée ménageant des petits espaces libres traités en cours. Le passage qui sépare les deux îlots garde un caractère pittoresque avec son aménagement similaire à une longue cour pavée agrémentée de plantes en pots.

### description fonctionnelle :

- la grande majorité des immeubles accueillent des logements de petite taille (33 m<sup>2</sup> en moyenne) et quelques locaux d'activité en rez-de-chaussée ;
- le stationnement n'est pas intégré dans ces anciens bâtiments ;
- le quartier bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

contribution de l'Atelier Parisien d'Urbanisme



Le passage Alexandre délimite les deux parties de l'opération.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **2 964 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **10 654 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **71 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **3,59**

nombre de logements : **226**

surface moyenne de logement : **34 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **762 logts/ha**

densité de population : **820 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **91 %**

espaces ouverts : **9 %**

nombre de niveaux : **R - R + 5**

stationnement : **pas de stationnement intégré dans les immeubles**



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme

1. Un front bâti plus haut le long de la rue de faubourg (Léon Frot).
2. Le traitement du passage Alexandrine entre les deux îlots (verdissement et pavage) lui confère un caractère de voie privée.
3. Paysage composite sur les rues transversales.



© ISTAR-agAM, 2004

Un cœur vert en centre ville enserré par des immeubles compacts et ordonnancés.

# Marseille Provence Métropole



## Marseille Lotissement Bernex

*Îlot intégré dans la trame régulière d'un lotissement privé du début du XIX<sup>e</sup> siècle qui offre, encore aujourd'hui, des cœurs d'îlots verts importants en rive de l'hyper-centre.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Marseillaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **lotissement Bernex**  
adresse : **boulevard Longchamp, rue Louis Grodet, Marseille (13)**  
maître d'ouvrage/aménagement : **Monsieur Bernex**  
date de réalisation : **1832-1845**  
typologie : **collectif continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Lancée en 1832, la grande opération privée Bernex est venue prolonger l'une des premières extensions planifiées à l'est de la ville classique à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle en rive de l'hyper-centre. Pour préserver la tranquillité du quartier, la circulation générale et les activités ont été repoussées à la périphérie de l'opération. Ceci explique que le quartier ait été durablement maintenu à l'écart des transformations de la ville. Aujourd'hui, la réalisation du tramway doit, au contraire, contribuer à l'intégrer à la nouvelle dynamique du centre-ville.

### morphologie urbaine :

L'ensemble se dessine selon une trame régulière. Cette dernière se greffe sur un chemin rural redressé et se structure autour d'un axe de 400 mètres tracé au creux d'un vallon - le boulevard Longchamp, au débouché duquel un château d'eau monumental et deux musées ont été édifiés sous le Second Empire.

Les îlots rectangulaires de 100 x 50 mètres environ sont constitués de parcelles adossées et en lanières de 7 mètres de large et de 10 à 15 mètres de profondeur.

Les immeubles sont bâtis en ordre continu et en alignement sur rue. La répétition des gabarits et des formes crée des continuums uniformes mais avec un traitement des façades nettement plus élaboré sur le boulevard Longchamp.

Seuls les boulevards aux larges dimensions sont plantés de platanes.

Les espaces libres privés, souvent occupés par des jardins, comptent parmi les cœurs d'îlot les plus importants du centre-ville de Marseille.

### description fonctionnelle :

Le stationnement s'effectue le long des voies de circulation en périphérie de l'îlot, en boxes fermés en rez-de-chaussée ou en cœur d'îlot.

L'animation commerciale en rez-de-chaussée est peu développée.



Une trame régulière caractéristique de ce lotissement du XIX<sup>e</sup> siècle.

### 3. INDICATEURS

surface terrain d'assiette totale : **8 587 m<sup>2</sup>**  
 surface terrain d'assiette totale hors voirie pub. : **sans objet**  
 SHON totale : **28 699 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **99 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **3,34**

nombre de logements : **176 logts**  
 surface moyenne de logement : **86 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **205 logts/ha**  
 densité population : **351 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **69 %**  
 espaces ouverts : **31 %**  
 nombre de niveaux : **R + I à R + 4**  
 stationnement : **intégré aux bâtiments, en boxes et le long des voies**



© Galatry



© Galatry



© Galatry



© Galatry

1. Un îlot aux échelles de bâti diversifiées sur un parcellaire régulier.
2. Les immeubles sont bâtis en ordre continu et en alignement sur rue.
3. Une façade typique du «trois fenêtres» marseillais.
4. Un traitement des façades plus élaboré pour les immeubles du boulevard Lonchamp.



© Interatlas

Un îlot Dalgabio type composé d'immeubles à cour – centre-ville de Saint-Étienne.

# Saint-Etienne Métropole



## Saint-Etienne Îlot Dalgabio

*Les immeubles bourgeois à cour centrale sont caractéristiques de l'hyper-centre stéphanois. Ils sont implantés sur des îlots rectangulaires dégagés par le tracé en damier mis en place par l'architecte-voyer Pierre-Antoine Dalgabio au début du XIX<sup>e</sup> siècle.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Stéphanoise (EPURES)

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot Dalgabio**  
adresse : **rue Michel Rondet, rue de la Résistance, rue de la Paix et rue Général Foy**  
maître d'ouvrage : **multiple**  
époque de réalisation : **XIX<sup>e</sup> siècle**  
typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

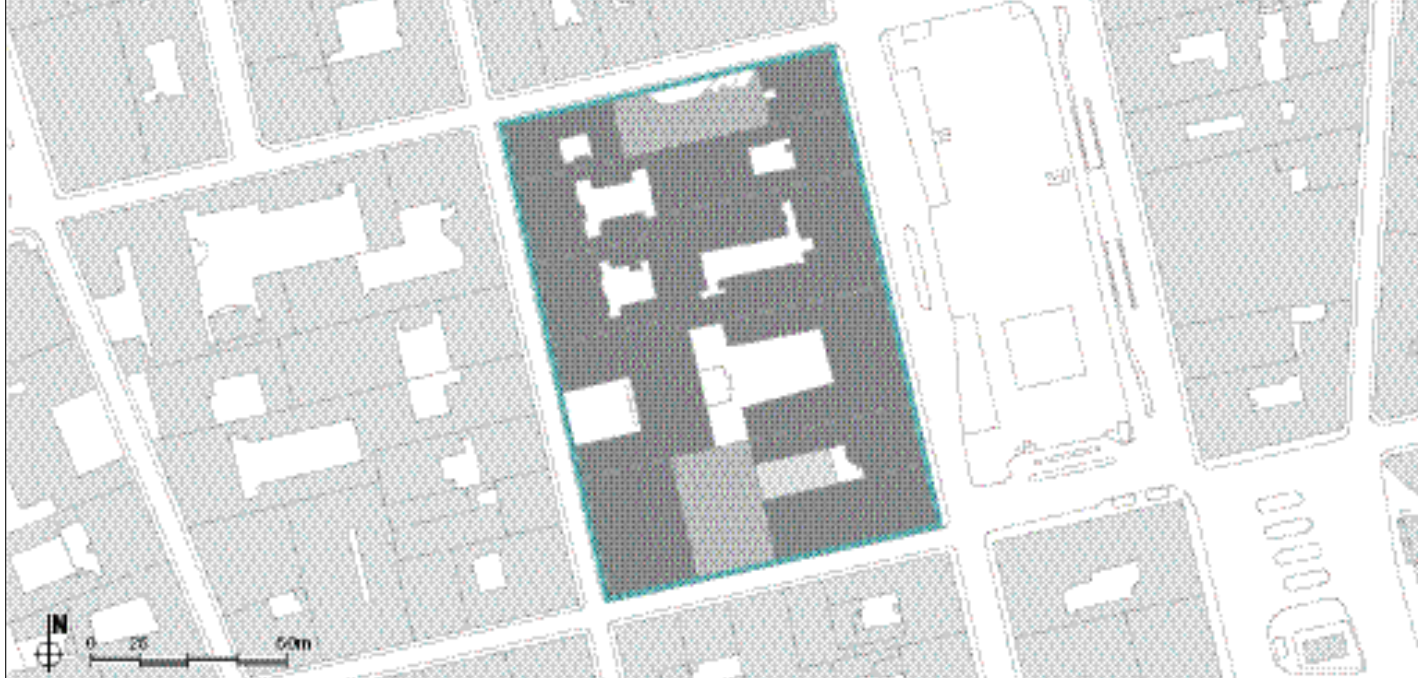
Situés en centre-ville, ces immeubles sont particulièrement typés. On retrouve «les recettes des fabricants» au rez-de-chaussée et l'appartement bourgeois au premier niveau. Ce type d'immeuble bourgeois est apparu avant l'immeuble Haussmannien. Les îlots du lotissement de Dalgabio se sont construits progressivement. Ils ne résultent pas d'une opération d'ensemble.

#### morphologie urbaine :

Composé de plusieurs corps de bâtiments généralement de même hauteur (en moyenne 5 niveaux), l'immeuble bourgeois s'articule autour d'une cour. Les îlots types ont une longueur qui varie de 120 à 140 mètres pour une largeur de 45 à 85 mètres. Les parcelles sont perpendiculaires à la voirie. La parcelle est occupée dans toute sa profondeur à partir d'un bloc principal construit à l'alignement sur rue et occupant toute la largeur du terrain. Ultérieurement des corps de bâtiments sont venus se greffer au bâtiment central et donnent une forme en U ou en L à l'ensemble. Les cages d'escaliers sont à l'articulation de ces différents corps de bâtiment.

#### description fonctionnelle :

La percée au rez-de-chaussée est une caractéristique de ces bâtiments. Le porche placé dans l'axe de la façade permet la liaison de la rue à la cour ; il permet également l'accès aux niveaux supérieurs puisqu'il dessert souvent la cage d'escaliers du bâtiment principal. Le traitement de façade en pierre apparente, dépouillé de toutes ornementsations, est typiquement stéphanois. Seules les ferronneries égayent la façade.



Ilôt Dalgabio type : nombre moyen de niveaux par bâtiment hétérogène.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **10 796 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **40 046 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **46 %**

densité bâtie sans voirie publique interne : **3,71**

nombre de logements : **96**

surface moyenne des logements : **192 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **89 logts/ha**

densité de population : **155 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **84 %**

nombre de niveaux : **de R + 2 à R + 6**

espaces ouverts : **7 %**

stationnement : **en surface en cœur d'îlot**



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005

1. Alignement bâti côté rue.
2. Alignement bâti côté place.
3. Cour intérieure.
4. Alignement bâti côté place.



© Interatlas

Les immeubles de passementiers : un type d'architecture emblématique du paysage stéphanois.

# Saint-Etienne Métropole



## Saint-Etienne Collines des Pères

*Les maisons de passementiers constituent une pièce maîtresse de l'identité architecturale et urbaine stéphanoise. Elles sont l'une des dernières traces visibles des activités liées à la passementerie et à l'essor de cette activité au XIX<sup>e</sup> siècle.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Stéphanoise (EPURES)

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Colline des Pères**  
adresse : **rue de la Sablière et rue Vaillant Couturier**  
maître d'ouvrage :  **multiples**  
époque de réalisation : **XIX<sup>e</sup> siècle**  
typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Les passementiers recherchaient du foncier sur des sites collinaires à proximité immédiate de la ville pour bénéficier d'un éclairage favorable et s'éloigner des fumées de l'industrie lourde.

Les ateliers de passementiers bénéficient d'une vue sur la ville et ses alentours.

#### morphologie urbaine :

Groupes d'immeubles-ateliers accolés et implantés à l'alignement le long de la rue.

Continuité du bâti, rue corridor sans rupture de plusieurs centaines de mètres

Répétition d'unités répondant à un modèle unique.

Le parcellaire est en lanière, les parcelles sont profondes et implantées perpendiculairement au réseau viaire.

L'immeuble occupe le front d'une parcelle profonde, dégagant un jardin en terrasse à l'arrière. Des « traboules » (aujourd'hui privées) longent parfois les jardins et assurent des liaisons urbaines.

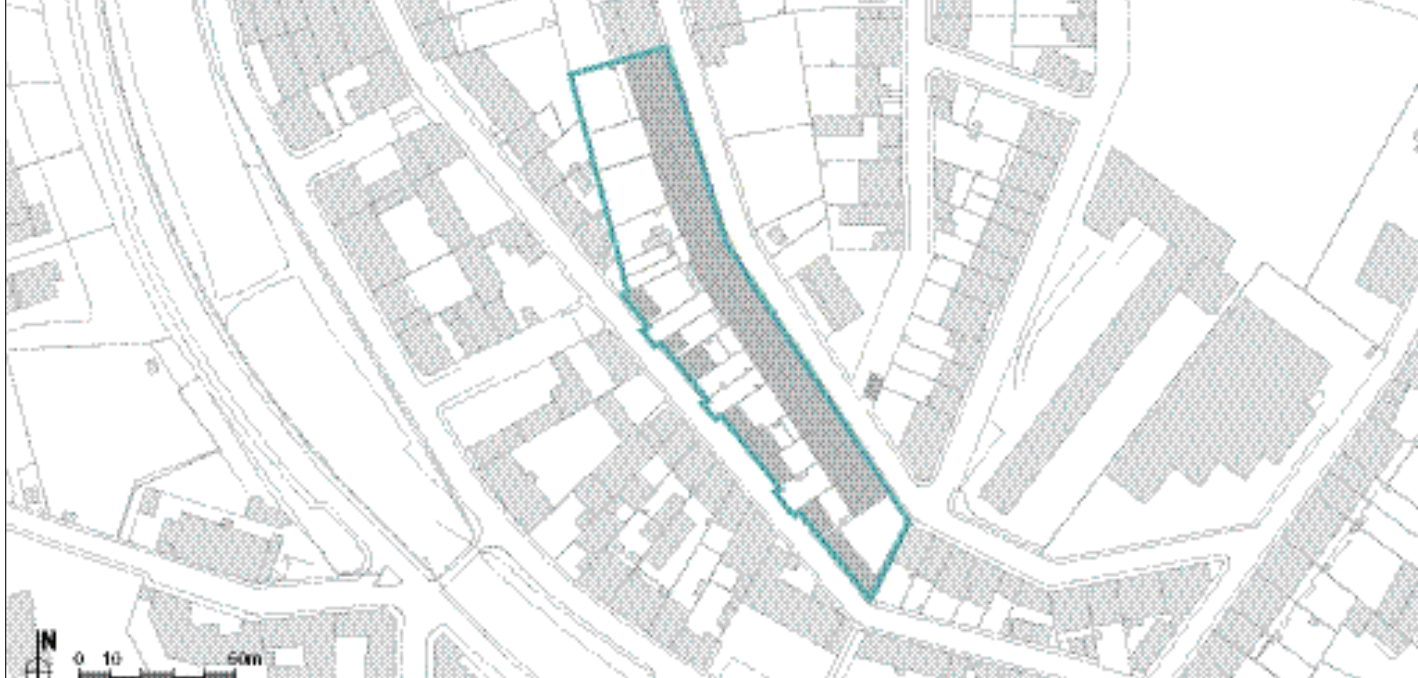
#### description fonctionnelle :

Les constructions sont implantées en alignement à la rue, avec accès direct sur cette dernière.

A l'origine le logement était situé au rez-de-chaussée côté rue et l'atelier côté jardin.

Les façades côté rue ressemblent à celles d'un immeuble à cour classique alors que les façades sur jardin sont celles qui éclairaient les ateliers avec des fenêtres de 5 à 6 mètres.

Aujourd'hui l'occupation est exclusivement réservée à l'habitat, et les ateliers en double hauteur ont parfois été réaménagés avec la création de niveaux intermédiaires.



Nombre moyen de niveaux par bâtiment homogène.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **5 605 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **5 198 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **98 %**

densité bâtie sans voirie publique : **0,93**

nombre de logements : **53**

surface moyenne des logements : **96 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **95 logts/ha**

densité de population : **191 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **43 %**

nombre de niveaux : **de R + 1 à R + 2**

espaces ouverts : **57 %**

stationnement : **sur voirie publique ou intégré au bâti (rarement)**



1 © Epures 2005



2 © Epures 2005



3 © Epures 2005



4 © Epures 2005

1. Inscription du bâti dans la pente du terrain.
2. Alignement classique côté rue.
3. Façades côté jardin avec de grandes fenêtres caractéristiques de 5 à 6 mètres de haut.
4. Alignement classique côté rue.



L'îlot s'inscrit dans la trame des grands tracés haussmanniens.



# Paris

IX<sup>ème</sup> arrondissement

## Lotissement Gerando-Dunkerque

*Opération inscrite dans  
un lotissement Haussmannien  
composé d'immeubles  
de rapport de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.*

*Elle repose sur le principe  
de l'îlot fermé, spécifique  
à un urbanisme qui engendre  
une figure autonome inscrite  
dans un réseau de voies  
préétablies. La forme urbaine  
produite est compacte et dense.*

contribution de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **lotissement Gerando-Dunkerque**

adresse : **rue de Dunkerque, Paris 9<sup>e</sup>**

date de réalisation : **fin XIX<sup>e</sup> siècle**

typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Îlot réalisé dans le cadre d'un lotissement, il est délimité par des éléments très marquants dans le paysage urbain : le square d'Anvers et le Lycée J. Decourt à l'ouest, le boulevard Rochechouart (enceinte des fermiers généraux) au Nord, l'avenue Trudaine (mail planté) au sud. Cette partie du IX<sup>e</sup> arrondissement ne semble pas menacée par des mutations comme en témoignent certaines opérations récentes dans sa partie méridionale (rue Caumartin, rue Edouard VII).

#### morphologie urbaine :

Îlot typiquement Haussmannien conçu dans le cadre d'une opération de lotissement dans une composition très régulière. Il est caractérisé par : un tracé de voies formant une croix de Saint André – rue Gerando – rue de Dunkerque, et un découpage parcellaire en arête de poisson régulier et rationnel. Cela entraîne une architecture marquée par la rigueur et l'homogénéité (immeubles uniformes obéissant au style Haussmannien) avec des façades ordonnancées le long des 2 voies en diagonale et ordonnées sur le boulevard Rochechouart.

#### description fonctionnelle :

- l'implantation du bâti à l'alignement, l'usage de la mitoyenneté et de l'adossement et le contrat de cours communes aboutissent à dégager une série de cours étroites (hygiénistes) qui constituent les quasi seuls organes de respiration d'un tissu dense et continue ;
- la grande cour centrale a été comblée en partie pour installer des activités (laboratoires), chose rare dans un tissu Haussmannien ;
- trois Hôtels et des activités représentant 40 % des fonctions confirment la mixité de cet îlot ;
- dans ces immeubles anciens, le stationnement n'est pas intégré en sous-sol.



L'îlot considéré fait partie d'une opération unitaire directe en quatre parties.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **4 274 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **23 824 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **60 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **5,57**  
 nombre de logements : **285**  
 surface moyenne de logement : **49,15 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **667 logts/ha**  
 densité de population : **725 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **88 %**  
 espaces ouverts : **12 %**  
 nombre de niveaux : **R + 5 + combles**  
 stationnement : **pas de stationnement intégré dans les immeubles**



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme

1. Traitement architectural de qualité de l'angle de l'îlot triangulaire.
2. Large pan coupé avec une composition architecturale symétrique.
3. Façade ordonnée le long du boulevard Rochechouart (pierre de taille, balcons filants...).



Urbanmap.com © Interactias 2002

Trame orthogonale remarquable, du plan de ville à Levallois.

# Île-de-France



Levallois

## Îlot Rivay - Edouard Vaillant

*Îlot de la fin du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle caractéristique de centres anciens en première couronne parisienne. Forte densité du bâti. Mixité des fonctions avec activités commerciales en rez-de-chaussée des immeubles d'habitat.*

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Levallois - îlot Rivay**  
 adresse : **place d'Estienne d'Orves**  
 date de réalisation : **XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle**  
 typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Îlot caractéristique du centre ancien de Levallois. Il s'inscrit dans la trame orthogonale de la ville. La régularité des hauteurs des îlots du centre ancien et des alignements de façades le long des rues a créé une relative harmonie entre îlots du centre ville. Les mutations s'effectuent à la parcelle ou par regroupement de parcelles. Les règles de construction visent aujourd'hui à maintenir les qualités morphologiques de ces îlots (hauteurs, volumétries, occupation des cœurs d'îlot...).

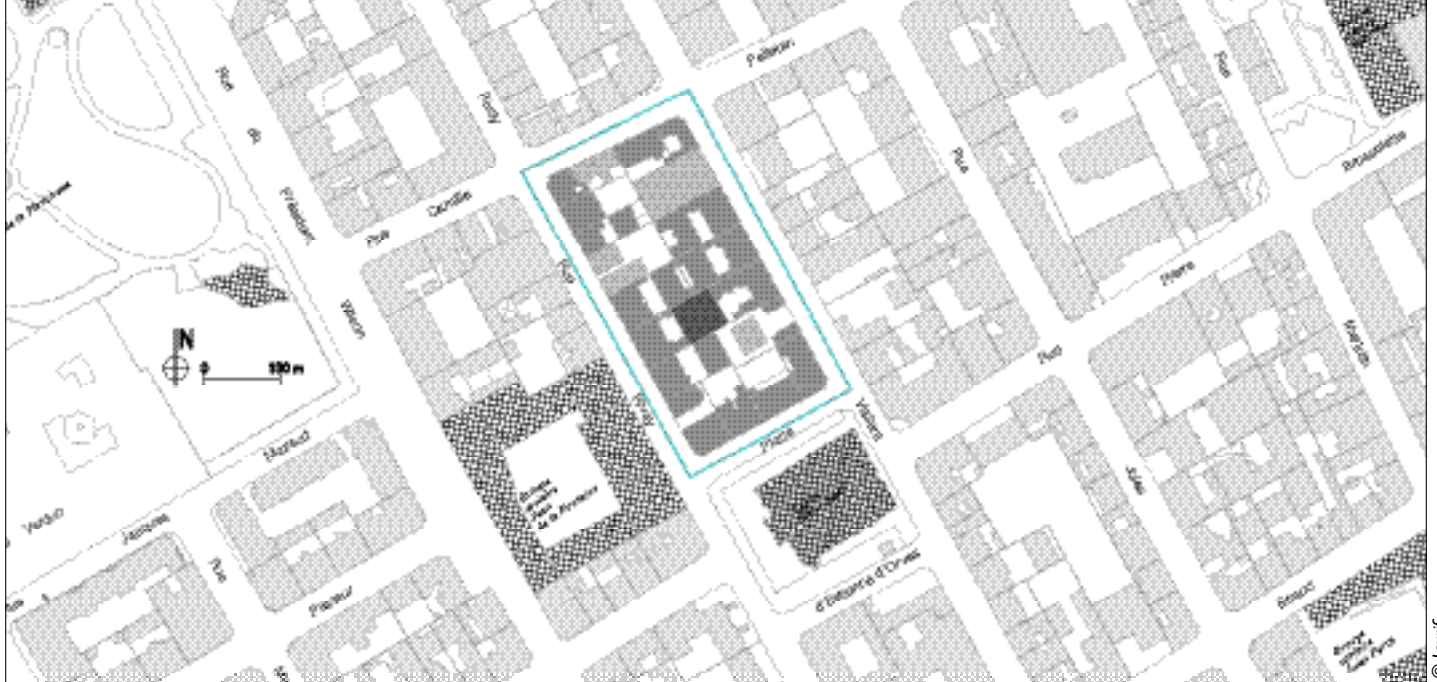
#### morphologie urbaine :

Cet îlot du centre ville est situé à proximité d'un parc et d'une église. Il est composé d'immeubles d'habitation construits à l'alignement de la rue. La hauteur moyenne du bâti est de 5 étages (de R + 2 à R + 7). Les immeubles anciens voisinent avec des constructions plus récentes inscrites dans la trame parcellaire. Certains rez-de-chaussée sont occupés par des commerces. Cours et jardins en arrière des bâtiments se partagent 31 % de l'espace. Aujourd'hui, le règlement d'urbanisme prévoit le maintien de cœurs d'îlot plantés. A noter les alignements d'arbres sur les rues voisines.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement se fait généralement sur rue. Des copropriétés ont construit des parkings en sous-sols des bâtiments existants ou des opérations nouvelles. Importance de la mixité des fonctions habitat, commerces, services. Les activités commerciales animent généralement les rez-de-chaussée sur rue.

contribution de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme  
 de la Région d'Île-de-France



### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **5 895 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **21 861 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **99 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **3,7**densité de logements : **291 logts/ha**densité de population : **463 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **0,68**

espaces ouverts : **32 %**

nombre de niveaux : **5,4** hauteur moyenne pondérée

stationnement : **sur rue**

1. *Alignement des façades sur rue, forme compacte de l'ilot.*
2. *Commerces en rez-de-chaussée des immeubles, alignement d'arbres sur le côté de la rue longeant l'église.*
3. *Maison bourgeoise début du siècle avec jardin sur rue. Sur la parcelle voisine immeuble d'habitation construit en cœur d'ilot.*
4. *Densification de l'ilot. La régularité façades n'est pas la même sur toutes les rues.*

- 2. Commerces en rez-de-chaussée des immeubles, alignement d'arbres sur le côté de la rue longeant l'église.**

3. Maison bourgeoise début du siècle avec jardin sur rue. Sur la parcelle voisine immeuble d'habitation construit en cœur d'îlot.

4. **Densification de l'îlot.**  
La régularité façades n'est pas la même sur toutes les rues.



© fonds CUS

L'îlot jouxte la prestigieuse Place de la République, initialement Place Impériale.

# Communauté urbaine de Strasbourg



## Strasbourg Îlot du quartier allemand

*Dessinée par Conrath après l'annexion allemande de 1870, la «Neustadt» s'inspire des principes de l'urbanisme néo-haussmanien. Les îlots proches du centre sont cossus et fermés, plus loin ils accueillent des maisons de maître, puis en périphérie sont implantés les premiers logements populaires avec les cités-jardins.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Région Strasbourgeoise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **avenue des Vosges**  
 maîtres d'ouvrages : **Klein – Kramer, Keller, Schneider, Rudolf,...**  
 maîtres d'œuvres : **S. Landshut, A. Nadler, Berninger & Krafft, Muller & Mossler,...**  
 date de réalisation : **1898**  
 typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

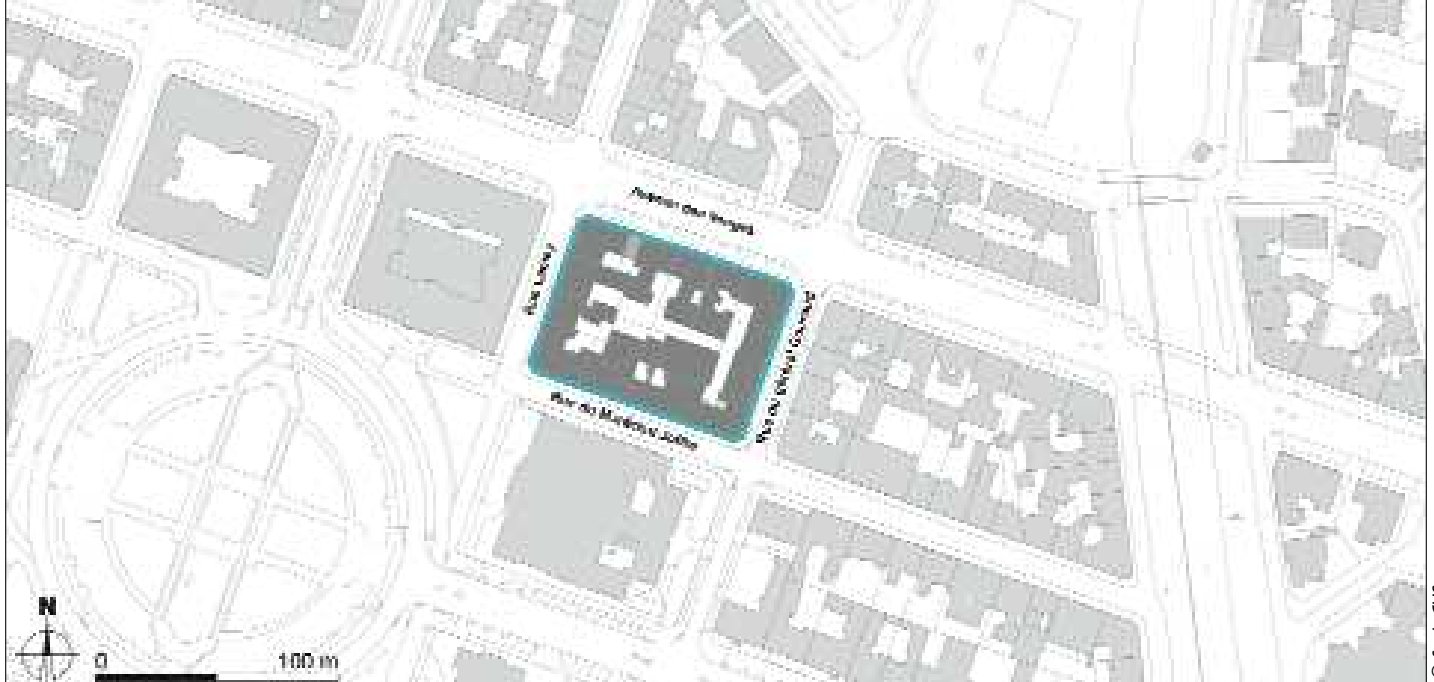
L'îlot est situé à proximité de la place de la République, place représentative bordée de plusieurs grands bâtiments officiels tels le Palais du Rhin, la Préfecture, le Théâtre et la Bibliothèque nationale. Les immeubles de l'îlot présentent des façades sur rue très travaillées qui s'inscrivent dans cet ensemble majestueux.

#### morphologie urbaine :

L'îlot, fermé s'inscrit dans un tissu urbain très homogène. Il participe à la hiérarchisation des voies en présentant des immeubles plus hauts sur l'avenue des Vosges et plus bas sur les rues secondaires. Les rez-de-chaussée sont surélevés afin de marquer un soubassement imposant.

#### description fonctionnelle :

- sauf exception, le stationnement de l'ensemble de l'îlot s'effectue sur l'espace public ;
- les immeubles sont principalement occupés par des habitations ;
- deux immeubles forment les annexes de la Bibliothèque Nationale ;
- quelques rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et bureaux ;
- certaines surfaces sont occupées par des professions libérales.



L'alignement sur rues et avenue contraste avec la découpe aléatoire en cœur d'îlot.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **5 336 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **16 500 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **68 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **3,1**

nombre de logements : **64**  
 surface moyenne de logement : **153 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **120 lgts/ha**  
 densité de population : **275 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **79 %**  
 espaces ouverts : **21 %**  
 nombre de niveaux : **R + 2 + combles à R + 4 + combles**  
 stationnement : **exceptionnellement sur parcelle**



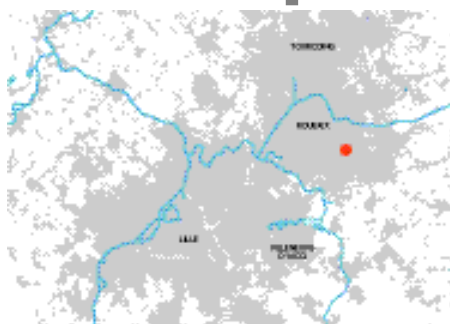
1. Vue de la façade sur l'avenue des Vosges. L'îlot présente un front bâti homogène sur l'avenue des Vosges.
2. Vue sur le n° 11 rue Gouraud. L'immeuble d'angle 11 rue Gouraud/15 avenue des Vosges présente une architecture pittoresque.
3. Vue de l'intérieur d'îlot. Les cours intérieures permettent d'apprécier la grande densité de l'îlot.
4. Vue de la rue Maréchal Joffre. Cet immeuble d'angle, visible depuis la place de la République s'inscrit dans le même style architectural.



© ADULM

Ensemble HBM d'îlots organisés chacun autour d'un square intérieur.

# Lille Métropole



Roubaix

## Le Nouveau Roubaix

*Le quartier du Nouveau Roubaix est représentatif des logements collectifs sociaux produits durant les années vingt et connus sous l'appellation d'HBM. L'opération a donné lieu à une diversité d'écritures architecturales à partir d'îlots prédéfinis par des gabarits identiques.*

contribution de l'Agence de Développement  
et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Le Nouveau Roubaix**  
adresse : **Boulevard de Fourmies et Avenue Motte, Roubaix (59)**  
maître d'ouvrage : **OPHLM**  
maîtres d'œuvre : **J. Barbotin, E. Dervaux, P. Destombes, R. et M. Dupire, G. Poubel**  
maîtres d'œuvre de la réhabilitation : **Abcisses, J. Bailly, M. Dancoisne, J. Ivora, G. Martin, G. Neveux, P. Sauvage, Truelle**  
date de réalisation : **1923-1931**  
réhabilitation : **1982-1990**  
typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

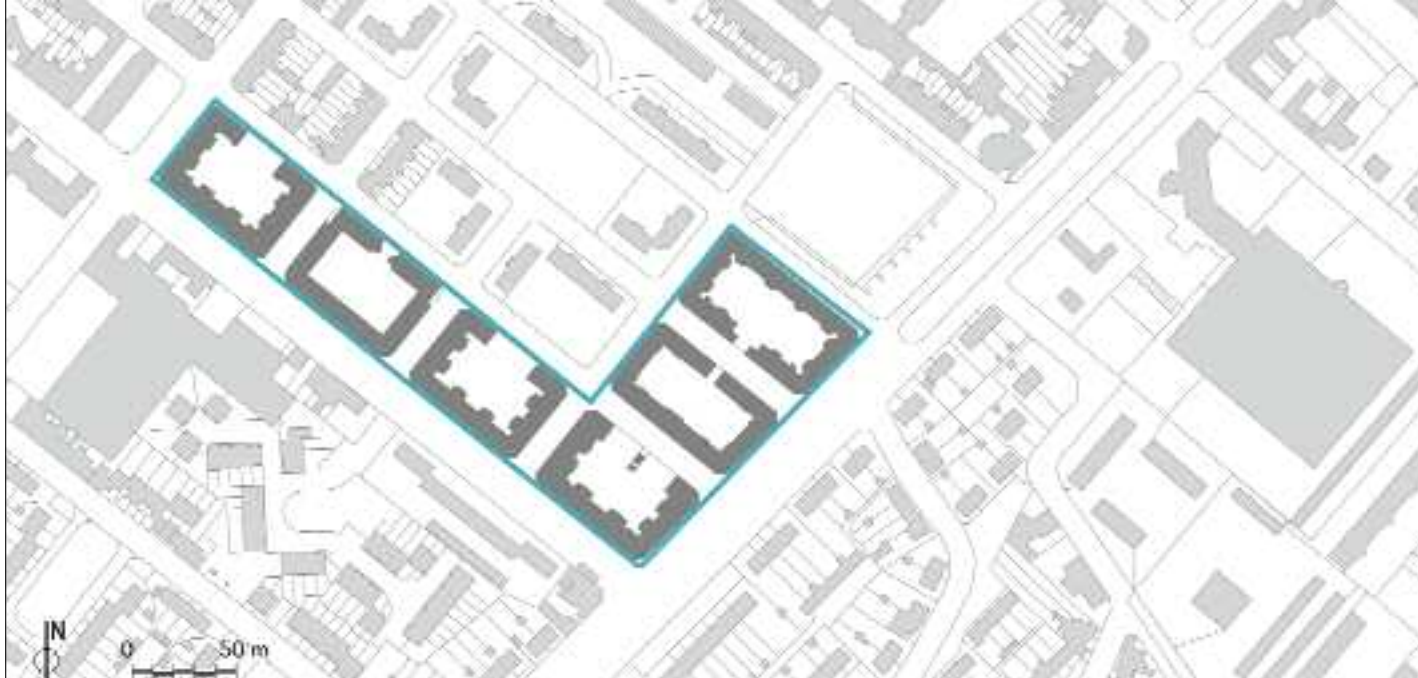
En 1921, la Ville de Roubaix décide, sous l'impulsion de son Maire Jean-Baptiste Lebas et de l'urbaniste Jacques Greber, la création d'un nouveau quartier à l'est de la ville. Cette opération sera réalisée par l'Office d'HBM de Roubaix.  
Entre 1982 et 1990, une réhabilitation lourde a permis de requalifier cet ensemble d'habitat social aujourd'hui totalement intégré dans le tissu urbain roubaisien.

#### morphologie urbaine :

L'opération est constitué par de grands îlots de logements collectifs, chaque îlot étant construit autour d'une cour intérieure originellement aménagée en square.  
Les immeubles collectifs ont tous une structure identique : 4 niveaux (un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau en comble ou attique), des angles d'îlots coupés à 45°. Sur cette base commune, chaque îlot fait l'objet de variations stylistiques des façades avec des influences amstellodamoises, anglo-normandes ou encore Arts déco.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement se fait sur la voie publique et, au détriment des squares intérieurs, à l'intérieur des îlots.  
Chaque îlot offrent des logements locatifs sociaux de tous types.  
Les rez-de-chaussée sont partiellement occupés par des commerces et des activités de services.



© ADULM

Six îlots d'expressions architecturales distinctes et inscrits dans un plan de masse et une volumétrie commune.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **22 662 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **19 266 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **37 092 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %** (environ)  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,64**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,93**

nombre de logements : **584**  
 surface moyenne de logement : **64 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **303 logts/ha**  
 densité de population : **212 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **54 %**  
 espaces ouverts : **46 %**  
 nombre de niveaux : **R + 3**  
 stationnement : **en RDC dans les cœurs d'îlots et sur la voie publique**



© Vincent Lécigne



© Vincent Lécigne



© Vincent Lécigne



© Vincent Lécigne

1. Deux angles d'îlots coupés à 45°, en face à face.
2. Une architecture d'inspiration anglo-normande.
3. Ilot d'influence amstellodamoise.
4. Ilot de style anglo-normand avec croupe de toiture.



© AUAO

L'enjeu de la Reconstruction consistait aussi à créer des logements salubres et bien éclairés, grâce au jeu affirmé des pleins et des vides.

# Orléans- Val de Loire



Orléans

## Îlot place du Martroi

*Depuis le début des années 50, les îlots de la Reconstruction montrent, autour de la statue de Jeanne d'Arc, une image urbaine du centre d'Orléans que les autorités de l'époque voulurent moderne et exemplaire. Ils représentent aussi une manière de façonner la ville et d'offrir une certaine densité (ou une densité certaine) acceptable par tout le monde.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Orléanaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot place du Martroi**  
adresse : **place du Martroi**  
maîtres d'ouvrage : **Etat et Ville d'Orléans**  
urbaniste : **Jean Royer**  
maître d'œuvre : **Pol Abraham, architecte en chef**  
date de réalisation : **1947-1950**  
typologie : **collectif continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Les quartiers ouest du centre-ville ayant été détruits pendant la guerre, Orléans est désignée «ville-pilote» en matière de reconstruction et se dote dès 1943 d'un plan d'urbanisme. Le mot d'ordre était de faire table rase de ce qui subsistait du plan médiéval pour bâtir «moderne». Ce plan sera révisé et mis en œuvre dès 1945.

### morphologie urbaine :

Les îlots de la Reconstruction sont issus de la logique hausmanienne qui dessine l'espace public et détermine une nouvelle configuration du front bâti. Conçus pour rompre avec le passé, les immeubles imposent leur unité volumétrique et architecturale, nuancée cependant entre façades «nobles», marquées de classicisme, donnant place du Martroi et rue de la République, et façades courantes sur les autres rues. La construction donna lieu à un chantier expérimental en matière de procédés de préfabrication, censés économiser temps, matériaux et main d'œuvre, soigneusement observé par l'Etat.

### description fonctionnelle :

Les logements, de 3 pièces en moyenne, sont occupés par une population diversifiée, constituée à 75 % de locataires privés. Quelques logements sont encore inconfortables et l'absence d'ascenseurs pénalise l'accessibilité. L'activité commerciale occupe la plus grande partie des rez-de-chaussée et des bureaux sont installés sur plusieurs niveaux côté place. L'activité, commerciale ou artisanale, a même investi l'intérieur de l'îlot, «recyclant» une grande partie des garages extérieurs. La congestion par le stationnement de surface, autorisé ou non, de l'intérieur de la plupart des îlots de la Reconstruction est un problème permanent.



Un parcellaire redécoupé sur mesure.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette : **8 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **6 800 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **16 800 m<sup>2</sup> (estimée)**

proportion habitat : **55 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **2,1**

densité bâtie sans voirie publique interne : **2,5**

nombre de logements : **130**

surface moyenne de logement : **70 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **160 logts/ha**

densité de population : **330 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **80 %**

espaces ouverts : **11 %**

nombre de niveaux : **R + 3 à R + 4**

stationnement : **essentiellement en cœur d'îlot**



© AUAO

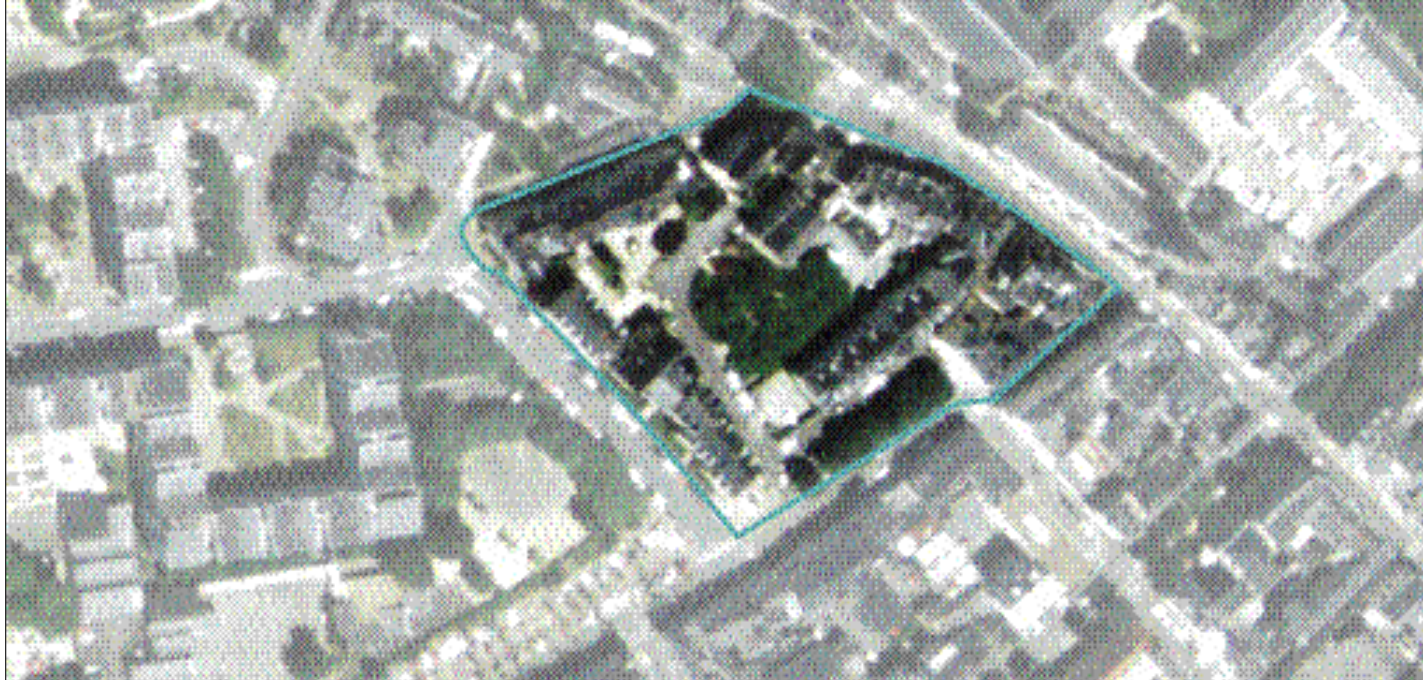


© AUAO



© AUAO

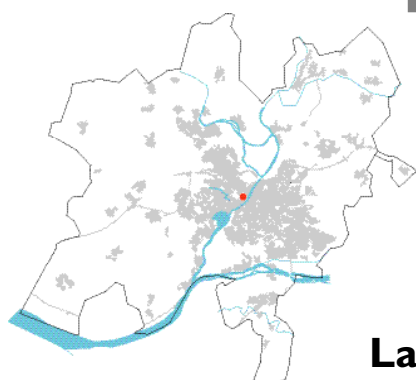
1. Sur les rues du Colombier et des Minimes, la sévérité des façades des logements s'adoucit de quelques arrondis, échancrures et passages traversants.
2. L'intérieur de l'îlot, livré à la voiture.
3. Les façades «nobles» construisent les limites de la place du Martroi.



© Angers 2005

Le regroupement de plusieurs îlots a permis l'aménagement d'un square central et une densification résidentielle.

# Angers Loire Métropole



Angers  
**La Doutre**

*L'insalubrité historique du quartier de la Doutre (outre : de l'autre côté) a perduré jusqu'à la fin des années 60. En accompagnement du lancement de l'opération moderniste de Saint Nicolas (600 logements) par Andrault-Parat-Mornet, la ville a rénové l'îlot Bordillon, en utilisant le «pastiche architectural» pour respecter la valeur emblématique de la place de la Laiterie, centralité commerciale historique, tout en répondant aux besoins de logements.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Bordillon**  
adresse : **entre rue Bordillon, place de la Laiterie et rue Corne de Cerf**  
nom du maître d'œuvre : **Agence Enguehart - Lamaison**  
date/époque de réalisation : **50 % des logements datent d'avant 1949 et 50 % ont été construits dans le cadre d'une opération de rénovation des années 70 en lien avec opération de reconstruction Saint Nicolas**  
typologie : **collectif continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

L'opération profite d'une situation exceptionnelle dans le quartier et près du centre ville via un pont. L'opération comprend plusieurs îlots, certains réhabilités dans le cadre de la valorisation de l'axe historique et d'autres rénovés. Les rénovations et OPAH ont modifié progressivement les typologies de logements, en développant une nouvelle offre de petite taille en locatif privé. Les propriétaires occupants possèdent des logements plus spacieux. Le secteur est pourvu de nombreux atouts d'animation : commerces, pôles de formation supérieure, musées, circuits touristiques et bientôt un nouvel équipement culturel (le quai).

### morphologie urbaine :

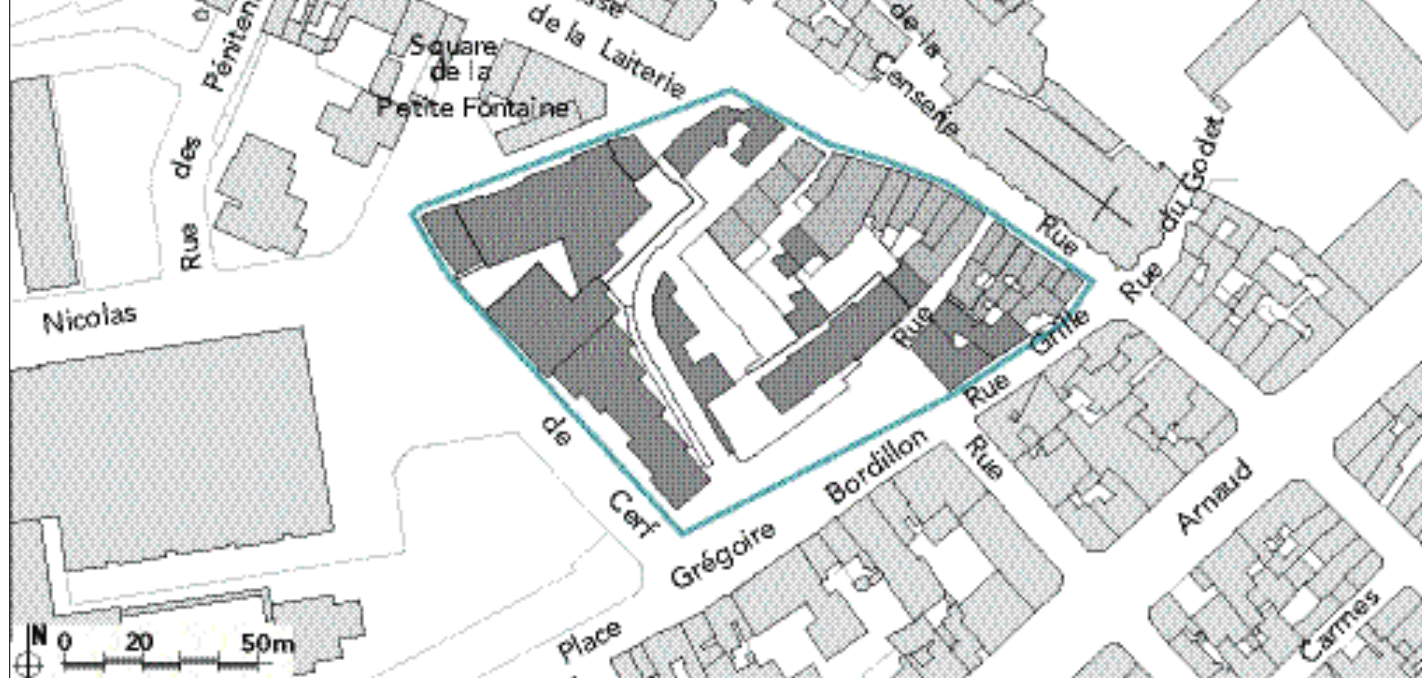
Le regroupement de plusieurs îlots a permis d'adapter l'opération aux nouvelles contraintes urbaines. L'opération restitue les axes de composition historiques en y apportant quelques éléments contemporains : le bâti est en retrait et un traitement végétal en pied d'immeuble offre plus d'intimité aux logements en rez de chaussée, une trouée visuelle est aménagée en lieu et place d'une ancienne rue. Le cœur de l'opération est composé de plusieurs espaces végétalisés ; le découpage parcellaire a disparu mais un jeu de retraits des façades en donne l'illusion. L'architecture est plus lisse mais marque plus son temps que la copie d'«ancien» (bâtiment à pan de bois).

### description fonctionnelle :

La gestion du stationnement se fait sous immeuble depuis le cœur d'îlot pour le secteur rénové, sur voirie pour les réhabilitations.

Les logements sont en locatif privé (majoritaire) et en accession.

Les rues internes et les passages piétons permettent un accès facile vers les commerces de la place de la Laiterie.



© Angers 2005

Les contraintes urbaines et architecturales dans le secteur historique ont modifié la valeur privative des cœurs d'îlots.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **14 126 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **9 045 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **11 572 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **89 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,77**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,20**

nombre de logements : **164**

surface moyenne de logements : **57 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **181 logs/ha**

densité de population : **262 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **59 %**

espaces ouverts : **41 %**

nombre de niveaux : **R + 2 à R + 6**

stationnement : **en surface sur voie publique et intégré dans les bâtiments**



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005

1. L'opération ne respecte pas l'ancien parcellaire mais restitue un rythme par un jeu de symétrie et de retraits vis à vis de l'espace public.
2. Au nord ouest, l'îlot s'inscrit en rive de la centralité du quartier. Les façades ont été restaurées et les rez-de-chaussée maintenus pour l'activité commerciale.
3. A l'est, la place finalise l'espace public créé avec l'opération St Nicolas. Le parcellaire a disparu et l'architecture pastiche permet une accroche sans heurt.
4. La végétation généreuse et la plantation d'arbres de haute tige en cœur d'îlot atténuent l'impact des contraintes réglementaires liées à la gestion automobile.



© AUMA

Homogénéité de l'ensemble du bâti s'intégrant parfaitement bien dans le tissu urbain.

# Mantes-en-Yvelines



## Mantes-la-Jolie Quartier de la Collégiale

*Suite aux bombardements de 1944, le «quartier de la collégiale» fut reconstruit dans les années 50 selon un plan d'ensemble, et avec une architecture très typée. Les nouveaux plans substituaient à la fantaisie urbaine issue de l'histoire une organisation volontairement très rationnelle. Cette opération a donc donné naissance à un nouveau quartier qui a trouvé sa place dans le tissu urbain ancien tout en le réformant profondément.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme du Mantois

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **quartier de la collégiale**  
 adresse : **place de l'Europe, rue A. Goust, rue M. & R. Dubois**  
 nom du maître d'œuvre : **MM. Raymond Lopez, R. Gravereaux et R. Marabout, architectes**  
 date de réalisation : **début des années 1950**  
 typologie : **collectif continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cette période «reconstruction» a été très limitée dans le temps (années 1950). Elle s'est entre autre inscrite dans un contexte particulier : les immeubles ont été édifiés à un moment de pénurie de matériaux de construction et ont utilisé un vocabulaire architectural relativement basé sur la tradition (au moins au niveau des formes générales et des implantations) dans le cadre de plans d'urbanisme modernistes et très réfléchis. Ces conditions ont donné naissance à un véritable style marquant bien son époque, avec des réalisations très homogènes.

#### morphologie urbaine :

Située le long d'un axe majeur de la commune, cette opération possède une très grande cohérence architecturale et urbanistique représentant un modèle.

Le gabarit des immeubles caractéristiques de années 50 s'intègre parfaitement au tissu urbain, n'outrepassant pas les hauteurs des bâtiments environnants.

L'immeuble «Reconstruction» répond à un vocabulaire très précis : sa hauteur est de 3 étages sur rdc à vocation commerciale et combles habitables, les cheminées en briques marquent l'ancienne trame parcellaire.

Les immeubles sont bâtis en ordre continu à l'alignement de rues. Les espaces de cœur d'îlots étaient dévolus à des jardins privés, mais aujourd'hui des parkings plus ou moins organisés ont tendance à les remplacer.

#### description fonctionnelle :

- les immeubles sont des copropriétés ;
- les RDC sont occupés par des commerces, les étages étant réservés à l'habitation ;
- le stationnement s'effectue en surface sur des parcelles privées ou sur la voie publique.



Les immeubles implantés en alignement des voies distribuent les deux artères principales de la commune de Mantes-la-Jolie.



### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **5 424m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **4 937m<sup>2</sup>**

SHON totale : **8 192m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **69 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : 1,5

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,6**

nombre de logements : **78**

surface moyenne de logements : **72 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **158 logts/ha**

densité de population : **209 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **52 %**

espaces ouverts : **40 %**

nombre de niveaux : **4 (rez-de-chaussée + 2 + combles)**

stationnement : **en surface sur parcelles privées ou sur voirie publique**



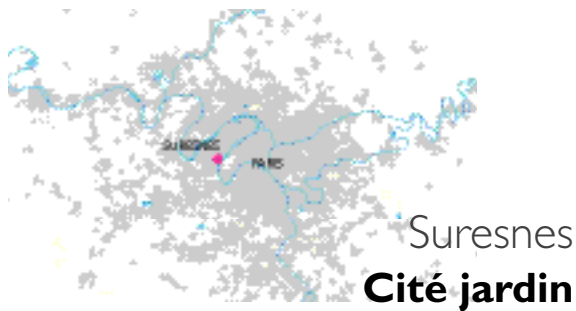
1. Les cheminées en briques témoignent de l'ancienne trame parcellaire, rythmant et homogénéisant le bâti.
2. Rue traversante de l'îlot reliant deux axes majeurs de la ville.
3. Les commerces occupent l'ensemble des rez-de-chaussée des immeubles.



Urbimap.com © Interatlas 2002

La vue aérienne souligne la composition d'ensemble. Les équipements occupent des sites importants et structurent l'espace de ce quartier.

# Île-de-France



Suresnes  
**Cité jardin**

*La cité jardin de Suresnes est la plus importante des neuf cités-jardins de la région. Construite à la demande d'Henri Sellier, fondateur de l'agence d'architecture du conseil général de la Seine, elle est emblématique des politiques urbaines du début du siècle dernier. Ce projet confié à Alexandre Maistrasse en 1917 sera achevé après la deuxième guerre mondiale. La cité préfigure la «ville-nouvelle», pôle d'habitat équipé et bien desservi.*

contribution de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Cité jardin de Suresnes**  
adresse : **îlot Bd Aristide Briant - rue Frédéric Passy**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Département de la Seine**  
promoteurs : **OPHBM**  
urbaniste : **conception Alexandre Maistrasse (1860/1951)**  
maîtres d'œuvre : **architectes Maistrasse, Quonam, Bazin, Dumail**  
date de réalisation : **1921 (dernier immeuble construit en 1956)**  
typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

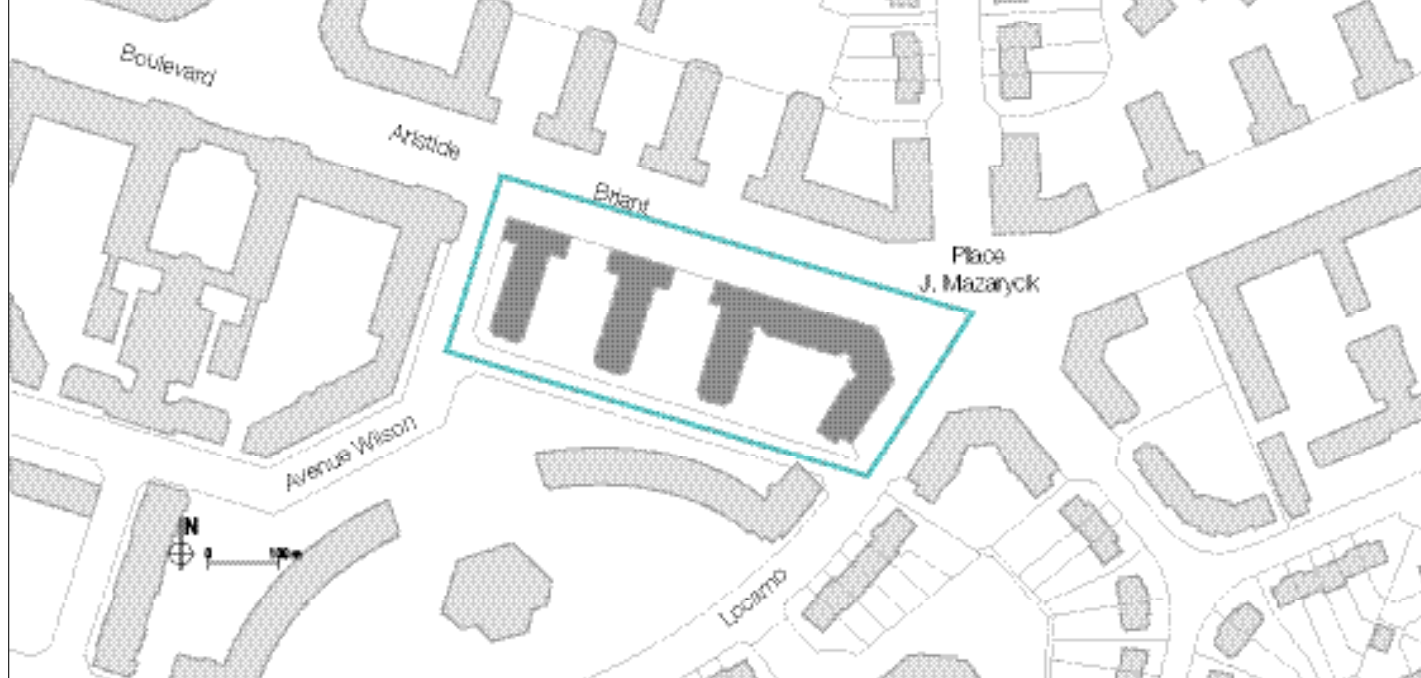
Conçue comme un véritable quartier de ville, la cité-jardin de Suresnes a été édifiée sur le plateau des Fouilleuse entre Saint-Cloud et le Mont Valérien, dans l'Ouest parisien. Elle a été conçue pour accueillir de 8 000 à 10 000 habitants et 3 200 logements en collectifs ou en maisons groupées. La Cité offre des équipements, scolaires, sanitaires, culturels... Restructurée elle offre aujourd'hui 3 045 logements.

### morphologie urbaine :

La cité jardin présente un plan fortement structuré par un réseau de rues hiérarchisées et plantées d'arbres d'alignement. Cet exemple d'îlot d'habitat collectif est composé de trois bâtiments organisés suivant un plan strict. Ces trois immeubles créent un alignement de façade sur rue, tout en s'ouvrant vers les jardins privatifs situés en retrait. Cette composition semi-ouverte ou semi-fermée, permet une gradation de la perception des espaces allant du «plus ouvert» au «plus intimiste». Les espaces ouverts (dont les jardins) occupent 60 % de la surface de l'îlot. La densité de cet îlot (2,06) avoisine celle de l'ensemble de la cité. La hauteur moyenne des immeubles est de 5 niveaux. Il faut souligner la qualité du traitement architectural des façades.

### description fonctionnelle :

Le stationnement s'effectue sur les rues alentour. Les jardins et cœurs d'îlots sont préservés de toute circulation automobile (sauf sécurité et accès pompiers). La conception de la cité est celle d'un quartier offrant à la fois le logement, l'école, des services sanitaires, de lieux de culte et culturels ainsi que des commerces.



Plan structuré et composition ordonnée du bâti et des façades.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **3 952 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **évaluée 8 130 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **90 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **2,06**  
 nombre de logements : **évalué à 100**  
 densité de logements : **163 logts/ha**  
 densité de population : **344 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,41**  
 espaces ouverts : **59 %**  
 nombre de niveaux : **4 à 5**  
 stationnement : **sur rue**



© laurif EBP



© laurif EBP



© laurif EBP



© laurif EBP

1. Accès piétons aux espaces plantés situés en «cœur d'îlot».
2. Régularité des alignement de façades, soulignée par les alignements d'arbres sur rue.
3. Le stationnement sur rue s'organise dans les contre-allées plantées d'arbres.
4. Espace vert semi-privatif en cœur d'îlot accessible aux piétons.

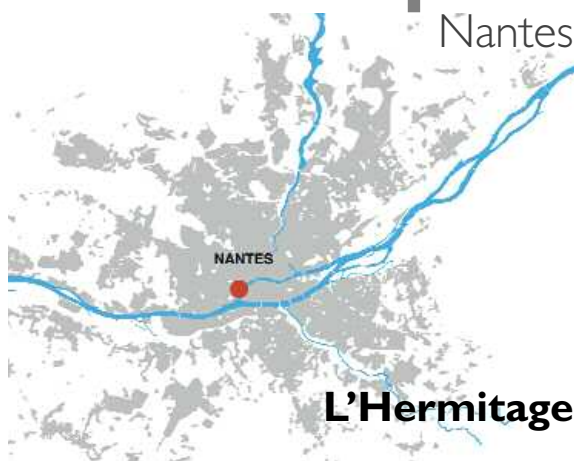


© AURAN - 2005

Les constructions viennent prolonger la trame urbaine voisine.

# Nantes Métropole

Nantes



## L'Hermitage

**Six navires de béton et de pierres face aux cales de lancement des anciens chantiers de construction navale.**

**L'un des premiers programmes de construction de logements sociaux (HBM) à Nantes.**

**Opération d'urbanisation jugée alors, dans le contexte des années trente, innovante et spectaculaire par son importance, sa situation et son parti d'aménagement puissant.**

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Hermitage**

adresse : **rue du roi Baco, NANTES (44)**

maître d'ouvrage : **Office Public HLM Nantes Habitat**

maître d'œuvre : **Gabriel GUCHET, Gérard GUÉNAULT**

date de réalisation : **fin des années 30, puis début des années 50**

typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Opération perchée sur les derniers contreforts rocheux du sillon de Bretagne dominant le port et la Loire à environ 1 kilomètre de l'hyper centre. Cette opération au cœur d'un quartier populaire de Nantes concourait au remodelage d'un secteur insalubre et était destinée à loger des émigrés bretons. Achevée en 1939, elle souffrira des bombardements et devra être en partie reconstruite après la guerre.

### morphologie urbaine :

Choix d'un parti d'aménagement en rupture avec le tissu ancien du quartier visant, par l'implantation au sommet de la butte rocheuse dominant la Loire de six barres en éventail perpendiculaires à la pente, à privilégier la relation au site reconnu comme pittoresque. L'espace public occupe les interstices entre les barres et, par un jeu de jardins en terrasses et d'escaliers, souligne et met en valeur le relief fort du terrain.

### description fonctionnelle :

L'accès se fait à partir des rues haute et basse bordant le terrain de l'opération. Le stationnement est géré en partie sur le haut du domaine public interstitiel ou sur la voirie environnante. Les piétons et les habitants disposent d'accès et d'espaces de détente au travers des jardins en terrasses étagés ensuite dans la pente et assurant les liaisons entre les rues haute et basse de bordure. Les logements sont des locatifs sociaux. Quelques activités tertiaires à rez-de-chaussée et deux ateliers d'artistes introduisent une mixité d'usage.



Les six barres sont «posées» en éventail ouvert sur la Loire.

© AURAN - 2005



1  
© AURAN - 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **8 000 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **5 250 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **17 018 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **96 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **2,13**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **3,24**

nombre de logements : **212**  
 surface moyenne de logement : **80 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **403 logts/ha**  
 densité de population : **1 057 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **64 %**  
 espaces ouverts : **36 %**  
 nombre de niveaux : **R + 4 et R + 6**  
 stationnement : **en surface sur espace public**



2  
© AURAN - 2005



3  
© AURAN - 2005



4  
© AURAN - 2005

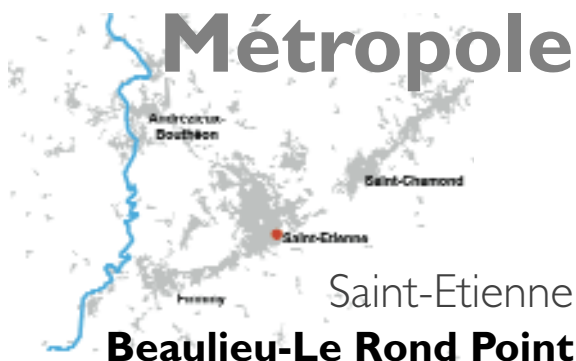
1. Les immeubles aspectent la Loire.
2. Jardins en terrasse.
3. Signal urbain fort, l'opération marque l'entrée de la ville par le port.
4. Le soubassement des constructions est traité en rappel de l'affleurement rocheux.



© Interatlas

Opération HLM de Beaulieu-Le Rond Point – Saint-Etienne.

# Saint-Etienne Métropole



*L'opération Beaulieu-Le Rond Point est le premier grand ensemble de logements sociaux stéphanois et l'un des tout premier grand ensemble de logements sociaux français. Le quartier bénéficie aujourd'hui du label national «patrimoine urbain du XX<sup>e</sup> siècle».*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Stéphanoise (EPURES)

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Beaulieu-Le Rond-Point**  
 adresse : **rue Le Corbusier**  
 maître d'ouvrage : **Ville de Saint-Etienne et l'Office Public d'HBM**  
 maître d'œuvre : **plan masse : Edouard Hur et Henri Gouyon (architectes-directeurs)**  
 architecte d'opération : **Jean Farat.Architectes** collaborateurs : **P. Bertholon, J. Carrot, J. Gorce, Y. Gouyon, A. Goyet, J. Parmeland, G. Rouillat, P. Spilthooren, P.Tyr**  
 entreprise de construction : **Thinet, Société Forézienne de Travaux Publics, Lantermoz et Stribick**  
 époque de réalisation : **début des années 50**  
 typologie : **habitat collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Sur le plan national, l'opération Beaulieu-Le Rond Point a fait partie d'un programme d'industrialisation de la construction, lancé par le ministère de la construction et de l'urbanisme.

Elle est localisée en périphérie immédiate de la ville, au Sud-Est de Saint-Etienne sur un site collinaire remarquable faisant face au Massif du Pilat.

### morphologie urbaine :

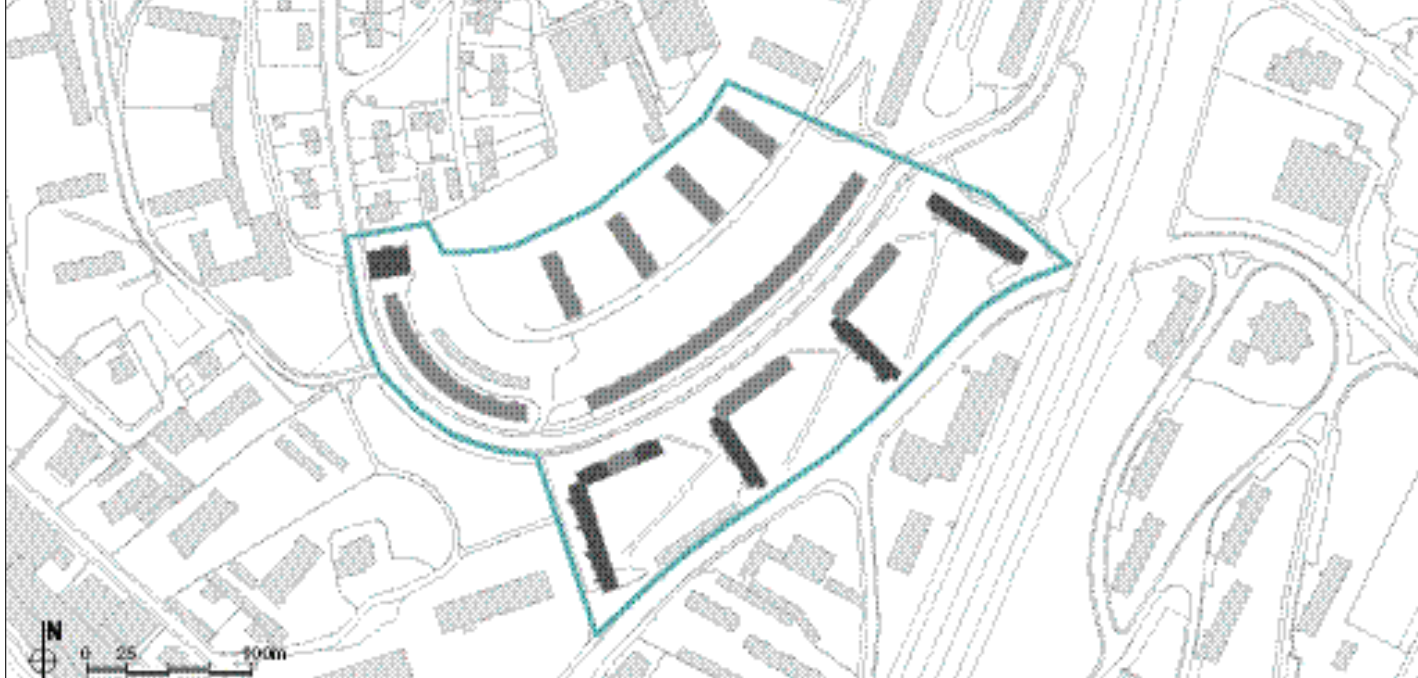
Beaulieu se démarque des autres grands ensembles grâce notamment à la réussite de son adaptation au relief, et à la qualité de ses parcs et jardins limitant l'impression de monumentalité.

Les bâtiments sont tous implantés parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau, l'organisation du bâti permet de nombreux points de vue en direction du Massif du Pilat et l'accès à certaines entrées d'immeubles fait appel à des systèmes de passerelles qui se prolongent par une coursive de manière à profiter de la pente.

### description fonctionnelle :

L'îlot est desservi par une artère principale (rue Le Corbusier) qui suit les courbes de niveaux.

Le stationnement de l'ensemble de l'îlot s'effectue en surface.



© cadastre : Direction Générale des Impôts

Beaulieu : nombre moyen de niveaux par bâtiment hétérogène.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **61 478 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **69 973m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **99 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,14**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,25**

nombre de logements : **1 254**

surface moyenne des logements : **55 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **224 logts/ha**

densité de population : **360 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **16 %**

nombre de niveaux : **de R + 4 à R + 12**

espaces ouverts : **74 %**

stationnement : **en surface (extérieur ou box)**



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005

1. Immeubles incurvés épousant les courbes de niveau.
2. Immeuble HLM de type barre des années 50.
3. Intégration du bâti dans la pente du terrain.
4. Passerelles d'accès aux immeubles depuis la rue.



Le quartier du Haut-du-Lièvre domine Nancy de près de 100 mètres.

# Grand Nancy

Nancy



## Quartier du Haut-du-Lièvre Le Cèdre Bleu

*Faisant actuellement l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU, ce quartier de 8 bâtiments totalisant 2 479 logements, construit entre 1959 et 1965, est marqué par la présence de deux barres de 350 et 450 mètres de longueur. Le Cèdre Bleu resté longtemps une des plus grandes barres d'Europe, compte à lui seul 1 578 habitants pour 903 logements dont 337 seront démolis en 2008.*

contribution de l'Agence de Développement  
et d'Urbanisme de l'Agglomération Nancéienne

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Le Cèdre Bleu**  
adresse : **avenue Raymond Pinchard à Nancy**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Ville de Nancy, SOLOREM**  
promoteurs : **OPHLM de la ville de Nancy**  
urbanistes : **Charles Delfante, Bernard-Henri Zehrffuss**  
maître d'œuvre : **Bernard-Henri Zehrffuss**  
date de réalisation : **1959-1960**  
typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Construite sur le seul terrain de cette importance disponible à l'époque (36 hectares), au bord du plateau calcaire boisé dominant la cuvette de Nancy de près de 100 mètres, la «Cité Satellite» du Haut-du-Lièvre est isolée physiquement du centre de Nancy bien que visible de l'ensemble de l'agglomération.

A une époque où l'on a construit en France huit millions de logements, elle a été conçue pour résoudre une crise du logement particulièrement aiguë à Nancy.

Le quartier fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain confié à Alexandre Chemetoff dans le cadre de l'ANRU.

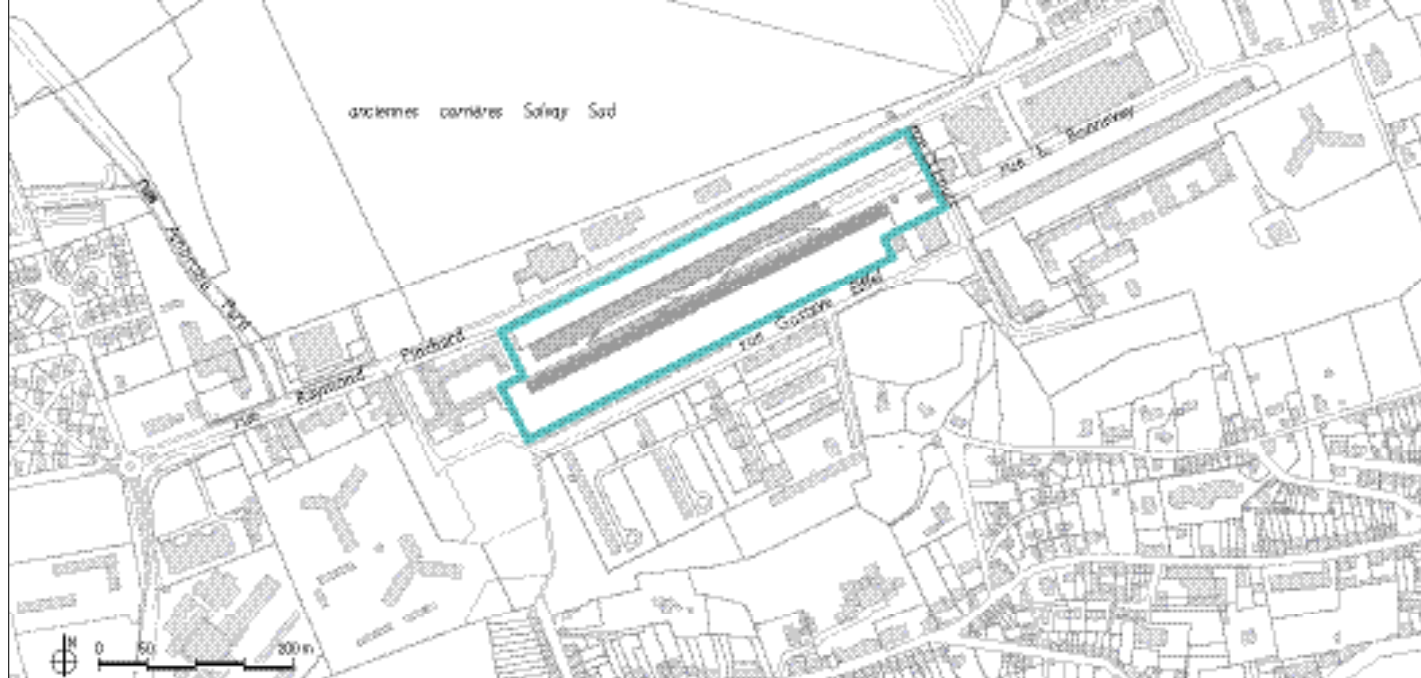
#### morphologie urbaine :

Confiée en 1957 à Bernard-Henri Zehrffuss, Premier Grand Prix de Rome et auteur du CNIT et du Palais de L'UNESCO, la conception de ce nouveau quartier se veut innovante par les procédés de fabrication utilisés et exemplaire par la clarté de sa composition. Huit bâtiments dont deux barres de 350 et 450 mètres composent un paysage urbain à l'échelle du paysage des coteaux de l'agglomération.

#### description fonctionnelle :

La logique viaire, comme celle des grands ensembles de cette époque, visait un but uniquement fonctionnel : desservir en impasse chaque bâtiment de logement. Le renouvellement urbain passe par une recomposition de la trame viaire et foncière.

La densité verticale du bâti et le nombre de logements ont un corollaire horizontal : la prégnance au sol du stationnement. La réhabilitation des années 80 confiée à Alain Sarfati a tenté de redonner un peu d'identité à chaque entrée de la barre et a permis la création d'un parking en infrastructure avec box individuels.



© SIG CUGN

Située au cœur du quartier, la barre du Cèdre Bleu fait 450 mètres de longueur.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **45 512 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **39 512 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **58 695 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,29**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,48**

nombre de logements : **903**  
 surface moyenne de logement : **65 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **228 logts/ha**  
 densité de population : **400 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **13 %**  
 espaces verts/ouverts : **30 %**  
 nombre de niveaux : **R + 13**  
 stationnement : **intégré en infrastructure/aérien**



© Aduan



© Aduan



© Aduan



© C. Philippot

1. Les barres de logement implantées sur les coteaux sont visibles depuis la ville centre.
2. Une première opération de renouvellement urbain des années 80 a modifié les espaces publics et les entrées d'immeubles.
3. A l'arrière du bâtiment, un espace vert plus intime s'ouvre sur le grand paysage de l'agglomération.
4. Au nord, la barre est également à l'échelle des espaces urbanisables des anciennes carrières Solvay.



© fonds CUS

Avec l'arrivée du tramway, l'avenue du Général de Gaulle confirme son rôle centralisateur à l'échelle du quartier de l'Esplanade.

# Communauté urbaine de Strasbourg

## Strasbourg Quartier de l'Esplanade

*Inspiré des principes du mouvement moderne et réalisé au début des années soixante, le quartier de l'Esplanade est une opération marquante dans l'histoire de l'urbanisme strasbourgeois. Ce grand ensemble répond à deux éléments programmatiques principaux : la fonction universitaire avec le campus et la fonction résidentielle avec le quartier de logements.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Région Strasbourgeoise

### 1. IDENTIFICATION

maîtres d'ouvrages : **Société Indochinoise d'électricité, Société foncière immobilière, Société immobilière du Bas Rhin (Sibar), Compagnie d'assurances générales sur la vie...**

maîtres d'œuvres : **Kruze & Bruel, Monnet & Brum, P. Dufau,...**

date de réalisation : **1962**

typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

À l'origine, le généreux dimensionnement de l'avenue du Général de Gaulle est prévu pour répondre à une logique routière. Depuis 2000 cet axe monumental a laissé une place à la ligne B du tramway, facteur qui a contribué à la revalorisation du quartier.

#### morphologie urbaine :

L'ensemble est structuré autour de l'axe de composition formé par l'avenue du Général de Gaulle. Des immeubles de grande hauteur – 15 niveaux – sont disposés de façon symétrique de part et d'autre de l'avenue. Chaque extrémité de l'axe participe à un effet de porte renforcé par la présence de services et de commerces en rez-de-chaussée.

#### description fonctionnelle :

- le stationnement est organisé en surface et sur un niveau de sous sol ;
- le programme de logement prend principalement la forme de co-propriétés privées ;
- les entresols de plusieurs immeubles sont occupés par des chambres de services destinées aux étudiants ;
- les rez-de-chaussée de certains immeubles sont occupés par des commerces, des services, des équipements tels la Poste ou la Maison médicale de garde.
- des professions libérales occupent certains logements, en étage.

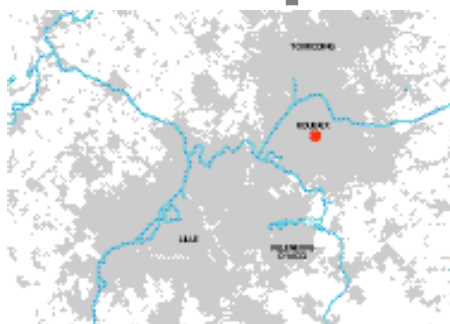




© ADULM

Un ensemble résidentiel de logements collectifs dans un parc.

# Lille Métropole



Roubaix

## Résidence d'Armenonville

*Edifiés à la fin des années cinquante, les logements collectifs de cette résidence ont été réalisés en co-propriétés. Ces immeubles à redents posés sur pilotis dans un parc sont une illustration plutôt réussie des idées du mouvement moderne.*

contribution de l'Agence de Développement  
et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Résidence d'Armenonville**  
adresse : **Avenue du Général de Gaulle, Roubaix (59)**  
maître d'ouvrage : **SIMNOR**  
maîtres d'œuvre : **G. Gillet, G. Lapchin, P. Ros, B. de Maigret**  
date de réalisation : **1956-1965**  
typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Situé à proximité du parc Barbieux à Roubaix, cet ensemble d'immeubles bourgeois s'affiche le long d'un des plus beaux boulevards de la métropole.

Les bâtiments s'inscrivent dans un espace arboré et végétalisé qui souligne la vocation résidentielle de cette opération réalisée durant la période de la modernité optimiste des années de croissance.

Ces copropriétés ont bien résisté au vieillissement, la valeur d'usage de ces résidences étant appréciée de leurs occupants qui en assurent avec attention la bonne gestion dans le temps.

#### morphologie urbaine :

Les bâtiments sont disposés en retrait, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie publique, sur une grande parcelle de 2,5 hectares.

Le projet articule des bâtiments de hauteurs très différentes (de R+2 à R+11).

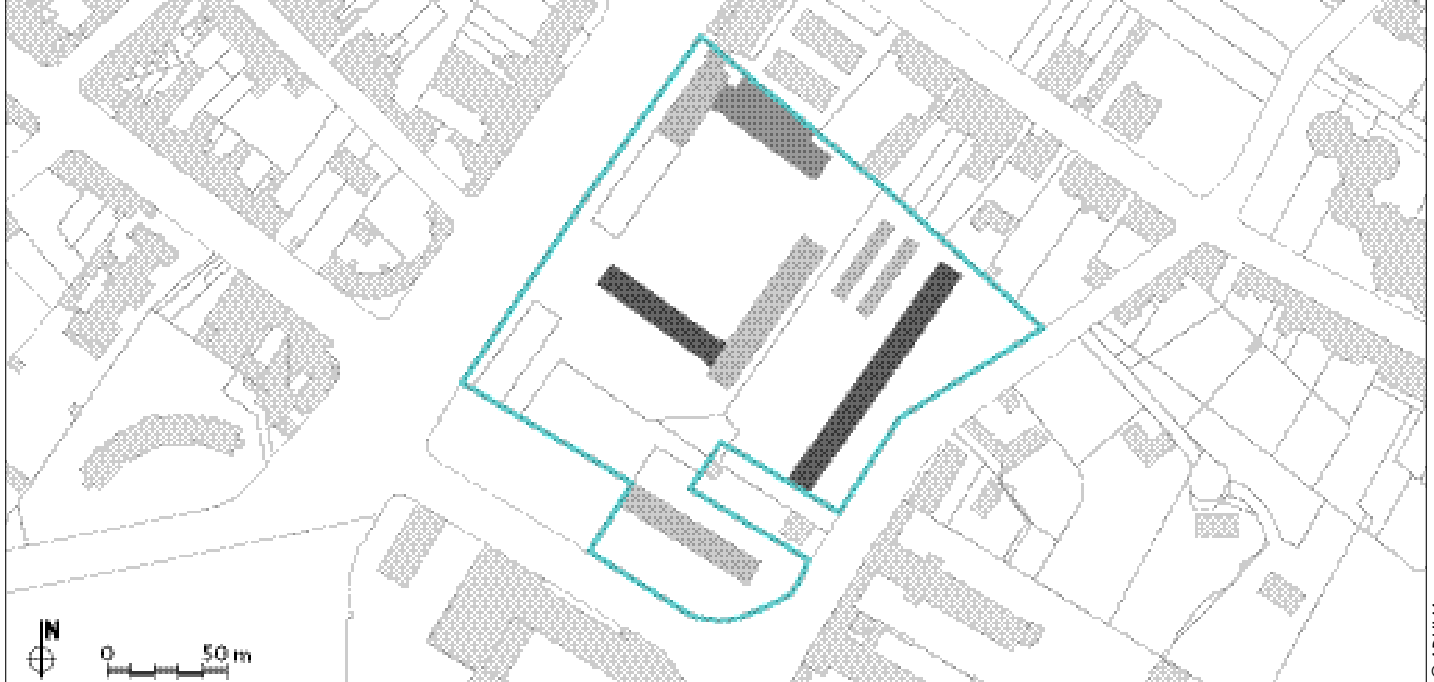
La construction des bâtiments sur pilotis qui libèrent le niveau du sol permet d'abriter les circulations piétonnes.

L'écriture moderne des bâtiments (structure béton, pilotis, baies horizontales, menuiseries fines, enduis blanc, toit plat,...) s'inscrit dans une composition classique tripartite (socle, corps du bâtiment, niveau d'attique).

#### description fonctionnelle :

Le stationnement couvert et non couvert est organisé à l'intérieur de la parcelle, la résidence la plus récente disposant d'un stationnement souterrain.

Les appartements sont majoritairement des grands types (T4 et T5) et certains aujourd'hui sont occupés par des professions libérales.



Un plan moderne libéré du principe de l'ilot.

© ADULM

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **25 435 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **31 645 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,24**

nombre de logements : **256 logts**

surface moyenne de logement : **124 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **101 logts/ha**

densité de population : **207 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **23 %**

espaces ouverts : **45 %**

nombre de niveaux : **R + 2 à R + 11**

stationnement : **en sous-sols et sur parcelle privée (couvert et non couvert)**



1  
© ADULM



2  
© Vincent Lécigne



3  
© ADULM



4  
© ADULM

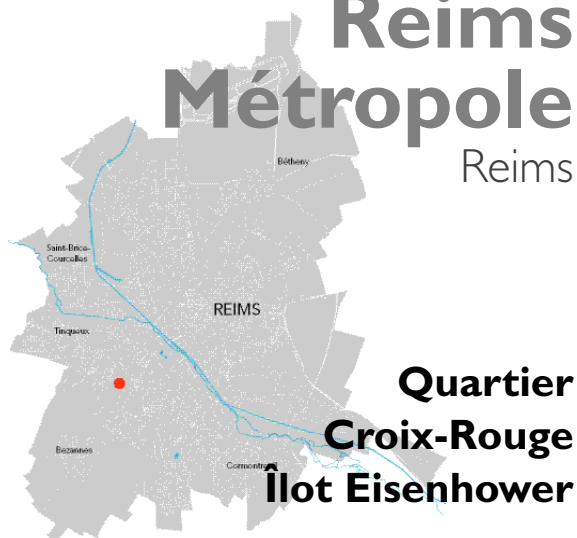
1. Les bâtiments R + 1.
2. Circulation piétonne abritée par un bâtiment sur pilotis.
3. Transparence du rez-de-chaussée vers le parc de la résidence.
4. Barre de logements collectifs en R + 11.



L'impression de concentration est accentuée par la présence d'un vaste espace vert situé en vis-à-vis de la zone d'habitation.

# Reims Métropole

Reims



## Quartier Croix-Rouge Îlot Eisenhower

**Construit dans les années 60 sous forme de grands ensembles d'habitat social, le quartier Croix-Rouge connaît des fragilités liées à son urbanisme de conception fonctionnaliste. C'est à partir de ce constat qu'une démarche de renouvellement urbain a été engagée depuis 1989 pour restructurer et requalifier le quartier. Des changements, envisagés à l'échelle de l'agglomération, pourraient mettre Croix-Rouge au cœur des enjeux de la ville.**

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement de la Région Urbaine de Reims

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Îlot Eisenhower**  
adresse : **quartier Croix-Rouge, Reims (51)**  
nom du maître d'ouvrage : **Reims Habitat Champagne Ardenne**  
date/époque de réalisation : **années 60**  
typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

L'îlot Eisenhower fait partie d'un quartier récent d'habitat social, nommé Croix-Rouge, situé à la périphérie sud de la ville de Reims. Ce quartier correspond à la seconde génération de grands ensembles. La spécificité de ce quartier réside dans l'envergure des opérations réalisées (barres et tours). S'y trouvent ainsi la plus forte proportion d'immeubles de grande taille.

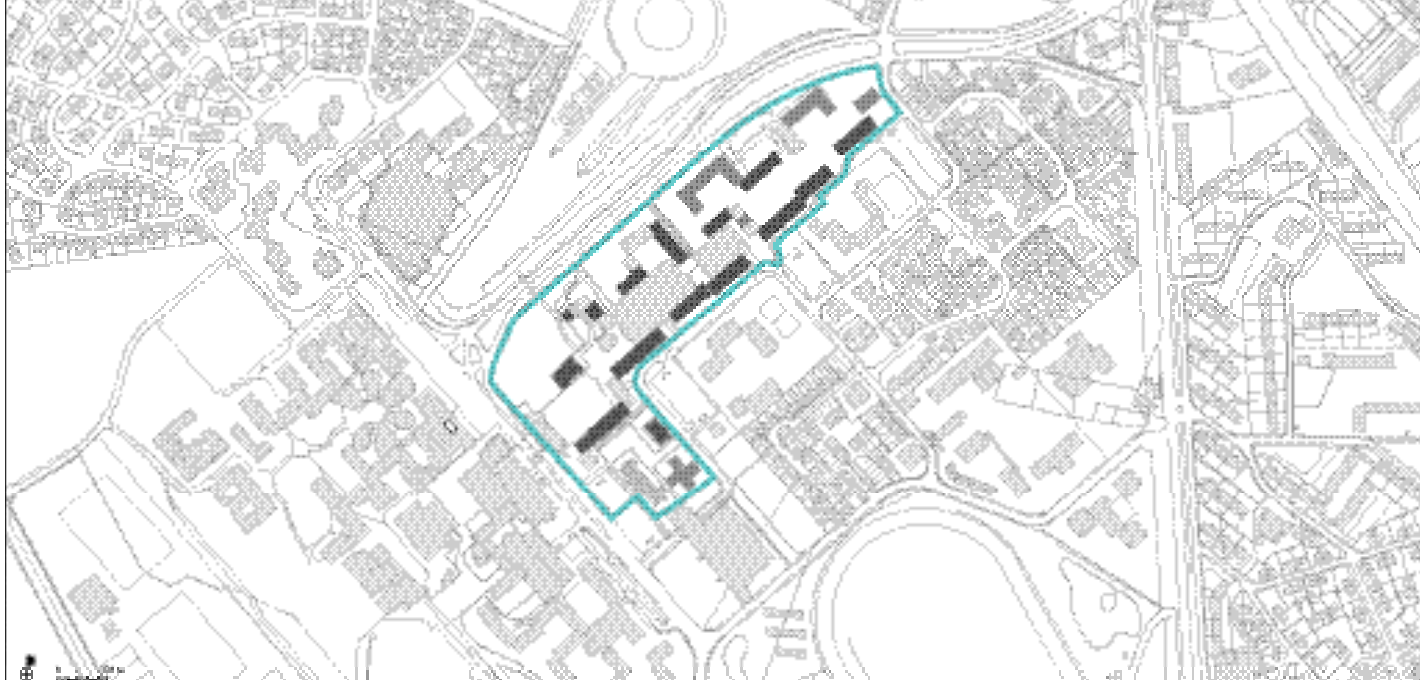
Cet îlot est compris entre : le square St-John Perse (au Nord-Ouest), la faculté de Droit et Lettres (à l'Ouest), une nouvelle zone commerciale (Sud), et de l'habitat pavillonnaire de type «banlieue» (Est).

### morphologie urbaine :

Cette îlot en L, composé de parcelles de grandes tailles sur lesquelles reposent principalement des barres (R + 7 en moyenne), forme un angle ouvert sur l'avenue du Général Eisenhower et la rue Pierre Taittinger. Les barres en U, qui bordent l'avenue, délimitent des espaces intérieurs ouverts sur le cœur d'îlot dédié aux piétons. Au croisement des deux axes, figure un espace public sur dalle – l'esplanade Eisenhower – et une tour (R + 18).

### description fonctionnelle :

Le stationnement se fait en surface le long de l'avenue du Général Eisenhower et de la rue Pierre Taittinger (en partie), ainsi que dans les silos sous dalles. Les programmes sont à dominante «habitat social». Les immeubles, localisés autour de l'esplanade, sont occupés par des logements au niveau des étages, et par des commerces et services au niveau des rez-de-chaussée.



© AUDRR - 2005

Un effet de masse des immeubles est important, surtout dans l'îlot Eisenhower qui concentre les constructions les plus hautes du quartier.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **67 000 m<sup>2</sup>**

surface d'assiette hors voirie publique : **58 000 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **135 500 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **90 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **2**

densité bâtie sans voirie publique interne : **2,3**

nombre de logements : **1 354**

surface moyenne de logement : **100 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **233 logts/ha**

densité de population : **436 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **23 %**

espace ouvert : **54 %**

nombre de niveaux : **R + I à R + 18**

stationnement : **en surface sur voie publique et intégré au bâtiment en rez-de-chaussée et R + I**



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005

1. Tour (R + 18) donnant sur l'esplanade «Eisenhower» en structure béton.
2. Alignement de barres le long de l'avenue principale.
3. Espace intérieur ouvert sur le cœur d'îlot dédié aux piétons.



© ISTAR-agAM, 2004

Un ensemble d'immeubles d'habitations au cœur d'un parc de quinze hectares en piémont de colline, dominant le quartier.

# Marseille Provence Métropole



Marseille  
**La Rouvière**

*Une unité d'habitation close de grand standing implantée dans un parc d'une ancienne propriété bastidaire à flanc de colline, qui domine la ville.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Marseillaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Rouvière**  
adresse : **83 boulevard du Redon, Marseille (13)**  
maître d'ouvrage/aménagement : **SCI La Rouvière-Super-Marseille**  
maîtres d'oeuvre : **X. Arsène-Henry, R. Guyot**  
date de réalisation : **1960-1965**  
typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION OPÉRATION

### éléments de contexte :

Le vaste ensemble immobilier de «La Rouvière» a été réalisé en 1960 à la périphérie de Marseille dans un contexte de crise du logement. La société civile immobilière «La Rouvière-Super-Marseille» l'a fait construire sur une partie d'un domaine bastidaire de 30 hectares. Les 15 hectares d'espaces verts conservés ont compté pour beaucoup dans l'attrait des immeubles qui étaient déjà valorisés par les services et les équipements intégrés qu'ils mettaient à la disposition des habitants.

Le complexe de La Rouvière passe pour être encore aujourd'hui «la plus grande copropriété d'Europe».

### morphologie urbaine :

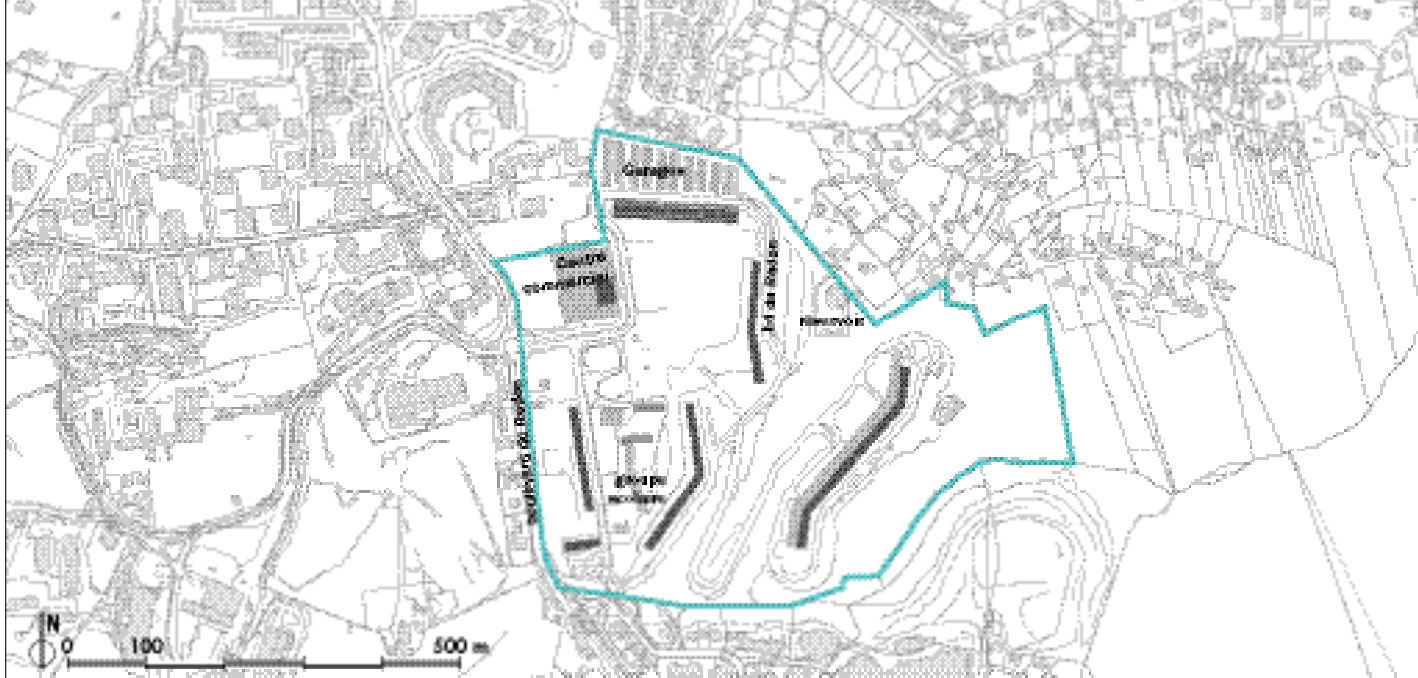
6 barres et une tour d'habitation isolées sont implantées suivant les courbes de niveaux et assises sur des socles qui compensent la pente. Faiblement bâtie, la propriété se compose pour l'essentiel d'un parc arboré.

Certains éléments de l'ensemble s'inspirent de l'Unité d'habitation du Corbusier proches (béton brut, balcons profonds). En revanche, leur construction s'est effectuée selon le principe du «chemin de grue».

### description fonctionnelle :

Cet ensemble résidentiel luxueux et clôturé sur tout son périmètre constitue une petite ville dans la ville. Il comprend des équipements publics (une crèche et deux écoles, un centre social et des associations sportives et culturelles), un centre commercial et quelques activités de service. En outre un service de minibus relie la copropriété à la station de métro «Prado».

Le stationnement conjugué offre de garages en pied d'immeubles, boxes indépendants (125) et emplacements aériens le long des voies de desserte.



Quatre immeubles et une tour résultant d'un compromis entre topographie et vue sur mer.

### 3. INDICATEURS

surface terrain d'assiette totale : **277 643 m<sup>2</sup>**  
 surface terrain d'assiette totale hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **346 792 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **97 %**  
 densité bâtie avec voirie publique : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique : **1,25**

nombre de logements : **2 161**  
 surface moyenne de logement : **56 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **78 logts/ha**  
 densité population : **164 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **11 %**  
 espaces ouverts : **64 %**  
 nombre de niveaux : **R + 10 à R + 20**  
 stationnement : **intégré au bâtiment, en boxes et le long des voies**



© Galatry



© Galatry



© Galatry



© Galatry

1. L'ambiance végétale d'un ancien parc bastidaire valorise ce grand ensemble en copropriété.
2. Les bâtiments sont implantés selon les courbes de niveau.
3. un bâti en rupture avec son environnement.
4. le chemin de grue a déterminé la forme des barres.



© Photoaérien2vf - photo IGN - EPAMSA

Le bâti est édifié en ordre discontinu laissant place à des espaces ouverts aménagés.

# Mantes-en-Yvelines



Mantes-la-Jolie

## Le «Val Fourré» Quartier des Ecrivains

*La construction de la ZUP du Val Fourré est une des réponses apportées aux besoins régionaux de logements pour les ouvriers des industries implantées en Seine aval.*

*Situé au «centre ouest» du Val Fourré, le «quartier des écrivains» offre une architecture typique des grands ensembles des années 1960.*

*On y retrouve l'empreinte des concepts de cette époque qui tend à assigner chaque fonction (habitat,...) à un espace spécifique.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme du Mantois

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **«le Val Fourré», quartier des Ecrivains**  
 adresse : **avenue du Général de Gaulle, rue Diderot, bd G. Clémenceau**  
 nom du maître d'œuvre : **MM. Raymond Lopez, H. Longepierre, architectes**  
 date de réalisation : **fin des années 60**  
 typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

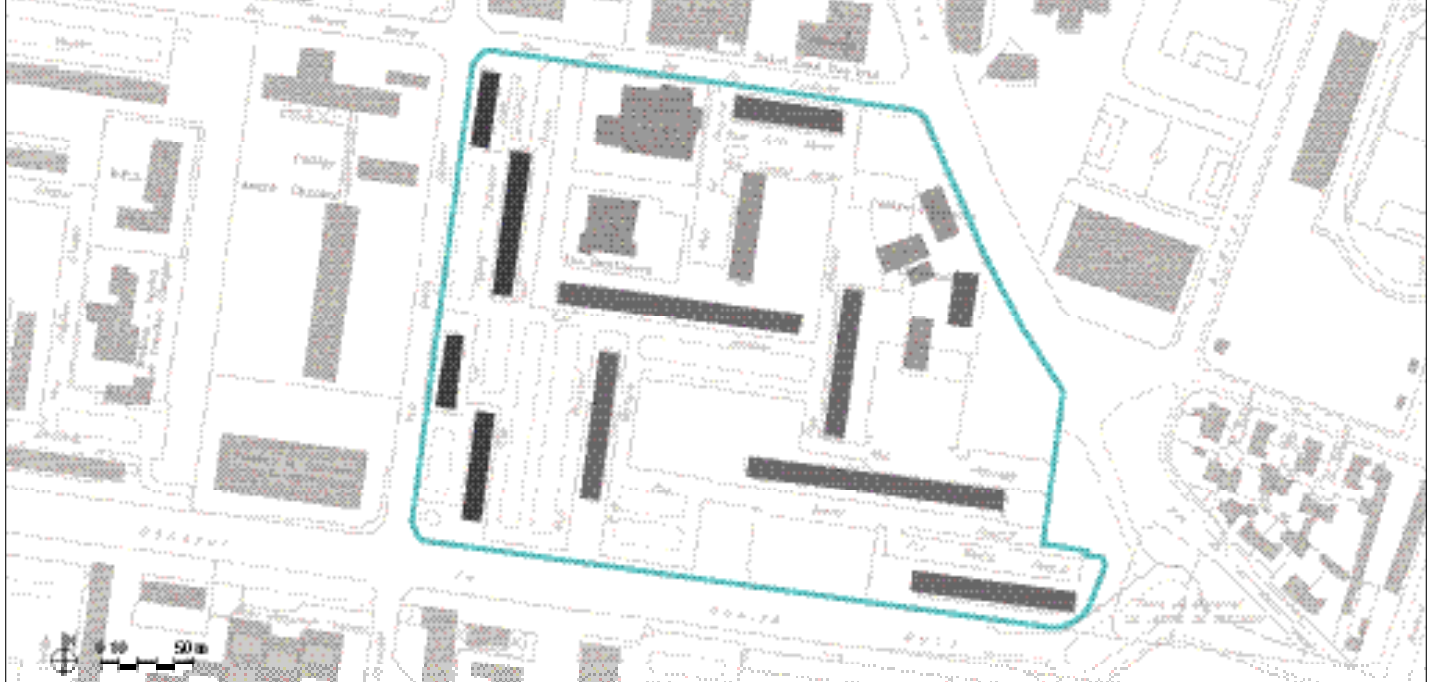
Le «quartier des Ecrivains» est l'un des onze quartiers formant le Val Fourré. Cerné par les voies d'accès aux différents quartiers, les Ecrivains présentent une architecture très homogène où les réhabilitations ont été faites de façon cohérente. Le démolition de 4 tours en 1991 a permis, entre autre, de dédensifier cet îlot et d'ouvrir des perspectives. Les barres d'habitation comptent entre 2 et 8 étages sur rdc avec une majorité de R+4. Outre les immeubles d'habitation, l'îlot accueille une école, des services publics et un centre d'affaires sur les emprises libérées par les démolitions.

#### morphologie urbaine :

L'îlot est cloisonné dans une trame viaire délimitant le quartier, se trouvant ainsi replié sur lui-même. Les voies internes sont vouées à leur dimension fonctionnelle en permettant la desserte de chaque immeuble. Ce système viaire rend difficile la lecture et l'appropriation des espaces. L'organisation discontinue du bâti laisse la place à d'importants espaces ouverts aménagés, dont un mail piétonnier.

#### description fonctionnelle :

Il est composé de barres d'habitations essentiellement, dont la vocation est à 80 % sociale. La grande majorité du parc est la propriété du même bailleur, le Logement Français. L'îlot accueille une école maternelle, le siège social de la caisse d'allocations familiales, et un centre d'affaire implanté dans le cadre de la ZFU. Les espaces libres de l'îlot sont publics, souvent bien aménagés, avec pelouses ou terrains de jeux, voies de desserte.



Les voies de desserte aux différents quartiers délimitent l'îlot.



© AUMA



© AUMA



© AUMA

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **83 258m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **52 255m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **60 180m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **96 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,7**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,1**

nombre de logements : **558**  
 surface moyenne de logements : **115m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **107 logts/ha**  
 densité de population : **476 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **25 %**  
 espaces ouverts : **75 %**  
 nombre de niveaux : **R + 2 à R + 8**  
 stationnement : **en surface sur voie publique**

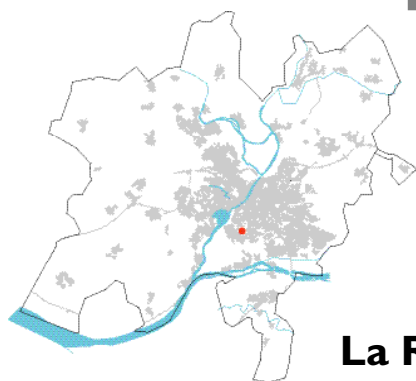
1. Espace libre public aménagé.
2. Voie destinée à la circulation interne du quartier et au stationnement. Résidentialisation des pieds d'immeubles.
3. Un rythme de façade marqué par des lignes horizontales s'ouvre sur les parkings et un espace vert aménagé.



© Angers 2005

Le quartier de la Rosaire marque la limite communale sud révélée par le faisceau ferroviaire et les terres horticoles.

# Angers Loire Métropole



Angers  
La Rosaire

*La Rosaire est une ZUP ordinaire tant dans sa composition urbaine et sociale que dans son organisation fonctionnelle mais son cadre végétal améliore le cadre de vie des habitants.*

*Avec une surface et une population équivalente aux communes de première couronne, c'est son homogénéité urbaine et sociale qui stigmatise son image.*

*Au cœur de ce quartier, le secteur Jean XXIII est l'îlot le plus dense, en habitants et en diversité de fonctions.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Jean XXIII**  
adresse : **rues Martin Luther King, Jean XXIII, Jonchères et Mal Juin**  
nom du maître d'ouvrage : **Angers Habitat**  
nom du maître d'œuvre : **Madelin**  
date/époque de réalisation : **1965-1975**  
typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Le secteur Jean XXIII, se situe au croisement des deux axes de composition du quartier. Malgré la diversité des fonctions commerciales et de services, ce secteur vit mal. Il a été retenu par l'ANRU. La première ligne de tramway doit permettre d'optimiser son rayonnement interne et externe.

### morphologie urbaine :

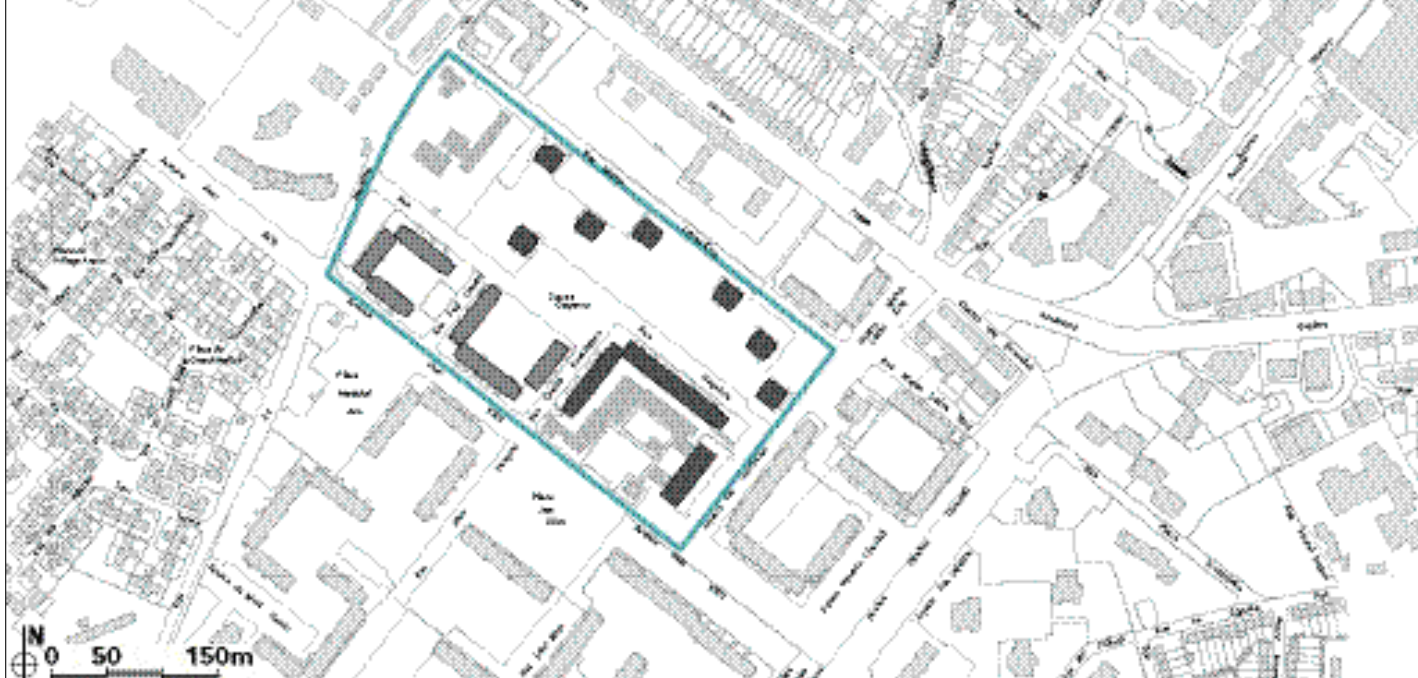
L'îlot Jean XXIII est composé d'unités résidentielles en «U» avec un espace central arboré, et des plots posés aléatoirement sur un espace sans délimitation à l'arrière. Les immeubles d'habitation ont une volumétrie et une architecture similaires. Les équipements publics sont dissociés des logements et sur un seul niveau : le groupe scolaire sur une parcelle au nord ouest et le centre commercial au cœur du «U» à l'est. Les problèmes de perméabilité et d'urbanité sont prégnants. À l'exception de quelques immeubles, dont la barre de 13 niveaux à l'arrière du centre commercial, qui mériteraient une réhabilitation lourde pour désenclaver les îlots en arrière plan, le quartier possède un potentiel pour s'inscrire dans la trame urbaine de la ville.

### description fonctionnelle :

Peu de perméabilité inter secteurs et des voies de desserte en cul-de-sac.

Des espaces publics alloués au stationnement.

L'îlot est composé exclusivement de logements locatifs sociaux en collectif. L'offre de petits logements (T1/T2) est limitée, par contre la part des grands logements atteint près de 20 %. Le centre commercial et les services notamment sociaux répondent aux besoins du quartier. L'avenue Jean XXIII coupe l'esplanade en deux ; au sud, la place accueille un parking et le marché ; au nord, un espace public en décaissé dessert les commerces et services.



© Angers 2005

Le secteur Jean XXIII est le territoire de référence du quartier ; sa conception contredit les objectifs de convivialité et de rayonnement.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **108 385 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **79 676 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **81 049 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **91 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,75**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,02**

nombre de logements : **767**

surface moyenne de logements : **95 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **96 logts/ha**

densité de population : **246 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **21 %**

espaces ouverts : **79 %**

nombre de niveaux : **R + 3 à R + 13**

stationnement : **en surface sur voie publique + parcelle privée**



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005

1. La réhabilitation est efficace quand le potentiel paysager permet de redonner de l'espace de proximité de qualité.
2. La reprise de la trame des cages d'escaliers avec des matériaux usuels dans les quartiers centraux est un moyen d'inscrire les quartiers dans la ville.
3. Un aménagement complexe génère une appropriation sélective de l'espace public : la place Jean XXIII ne joue pas pleinement son rôle de centralité du quartier.



Source : IGN BD Ortho 2003 – Traitement : Agorah 2005

La cité Michel Debré, expérience des années 60.

# La Réunion

Saint-Denis



## Le Chaudron Cité Michel Debré

*Emblématique des premiers logements sociaux de la Réunion, la Cité Michel Debré souffre de son image de quartier défavorisé. La combinaison de différentes hauteurs donne pourtant à cet ensemble une forme urbaine unique permettant d'atteindre une densité assez élevée.*

contribution de l'Agence pour l'Observation de La Réunion l'Aménagement et l'Habitat

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Chaudron 4,5,6,7**

adresse : **rue Roger Payet, Saint-Denis (île de la Réunion)**

maîtrise d'ouvrage : **SIDR (Société Immobilière du Département de la Réunion)**

date de réalisation : **1967-1971**

typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Construite dans les années 60 en extension urbaine, la cité Michel Debré fait désormais partie intégrante de la ville de Saint-Denis. La cité est jouxtée à l'est par une zone d'activités, au nord par des terrains de sport et à l'ouest par une église et la place du marché.

Le quartier est marqué par une importante présence de logements sociaux qui contribue à lui forger une forte identité. Le peu de mixité sociale dessert l'image de la cité, parfois qualifiée de sensible : le souvenir des émeutes du début des années 90 reste en effet dans les mémoires.

Le quartier est placé en Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU) et des opérations de réhabilitation sont programmées.

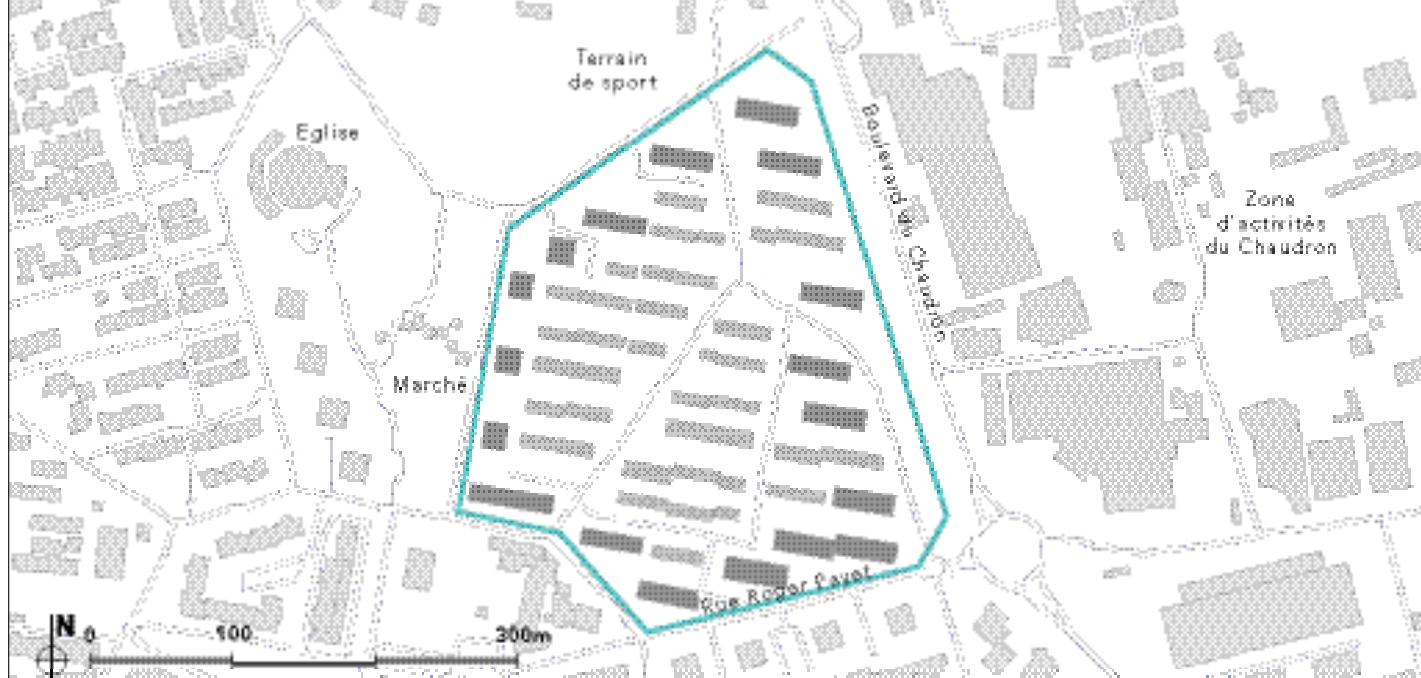
#### morphologie urbaine :

La conception de l'ensemble proposé s'appuie sur deux hauteurs bien différentes. En périphérie, des immeubles (R+4) ceinturent la composition. En cœur d'îlot, des bâtiments de faible hauteur (R+1) viennent combler l'espace résiduel.

La conjonction de ces deux échelles permet d'obtenir une forte densité tout en atténuant l'impact créé par les immeubles.

#### description fonctionnelle :

- Les logements sont de type locatif social.
- Les stationnements se font en extérieur, au pied des bâtiments, sur des parkings aménagés ou non.
- La voirie se décline selon trois hiérarchies :
  - deux axes principaux, au nord et à l'est relient le quartier au reste de la ville ;
  - au nord, à l'ouest, ainsi que traversant la cité, la voirie secondaire sert de desserte ;
  - entre les bâtiments, des chemins - carrossables pour certains - permettent un accès à chaque bâtiment.



Source : IGN BD Topo 2003 – Traitement : Agorah 2005

Les immeubles les plus hauts ceignent la composition.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **89 000 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **80 000 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **57 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,64**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,71**

nombre de logements : **782**  
 surface moyenne de logement : **73 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **98 logts/ha**  
 densité de population : **273 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **25 %**  
 espaces ouverts : **62 %**  
 nombre de niveaux : **R + I et R + 4**  
 stationnements : **au pied des bâtiments (parking ou stationnement libre)**



© Agorah - 2004



© Agorah - 2004



© Agorah - 2004



© Agorah - 2004

1. Deux hauteurs différentes permettent une aération de l'opération.
2. Logements de type R+4 et parking.
3. Logements de type R+I en cœur d'îlot.
4. Petit jardin au pied d'un immeuble.

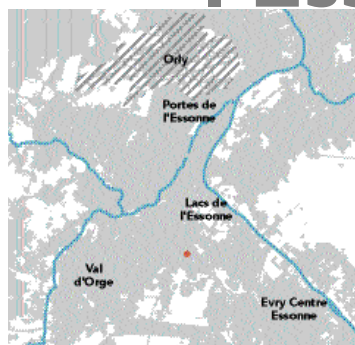


© Audeso – Source BD Ortho 2003

L'autoroute A6 constitue une coupure majeure entre la cité de la grande Borne et le centre de Grigny. Une nouvelle centralité est envisagée à l'est : ZAC Grigny Centre.

# Lacs de l'Essonne

Grigny



## La Grande Borne

*Imbriquée entre deux voies à grande circulation et l'autoroute A6, le projet de la cité de la Grande Borne était en rupture avec les habitudes de l'époque notamment avec la politique des tours et des barres monotones et impersonnelles. En imposant un nouveau paysage urbain, l'architecte a souhaité placer l'enfant au cœur de la cité en créant des espaces verts, des grands terrains de jeux et d'aventures au milieu d'un dédale de bâtiments, ponctué de fresques et d'œuvres d'art monumentales.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Essonne Seine Orge

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Grande Borne**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Office Public HLM interdépartemental de la Région Parisienne**  
promoteurs : **Office Public HLM interdépartemental de la Région Parisienne, LOGIREP**  
urbanistes : **Emile Aillaud**  
maîtres d'œuvre : **Emile Aillaud**  
date de réalisation : **1967 - 1971**  
typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

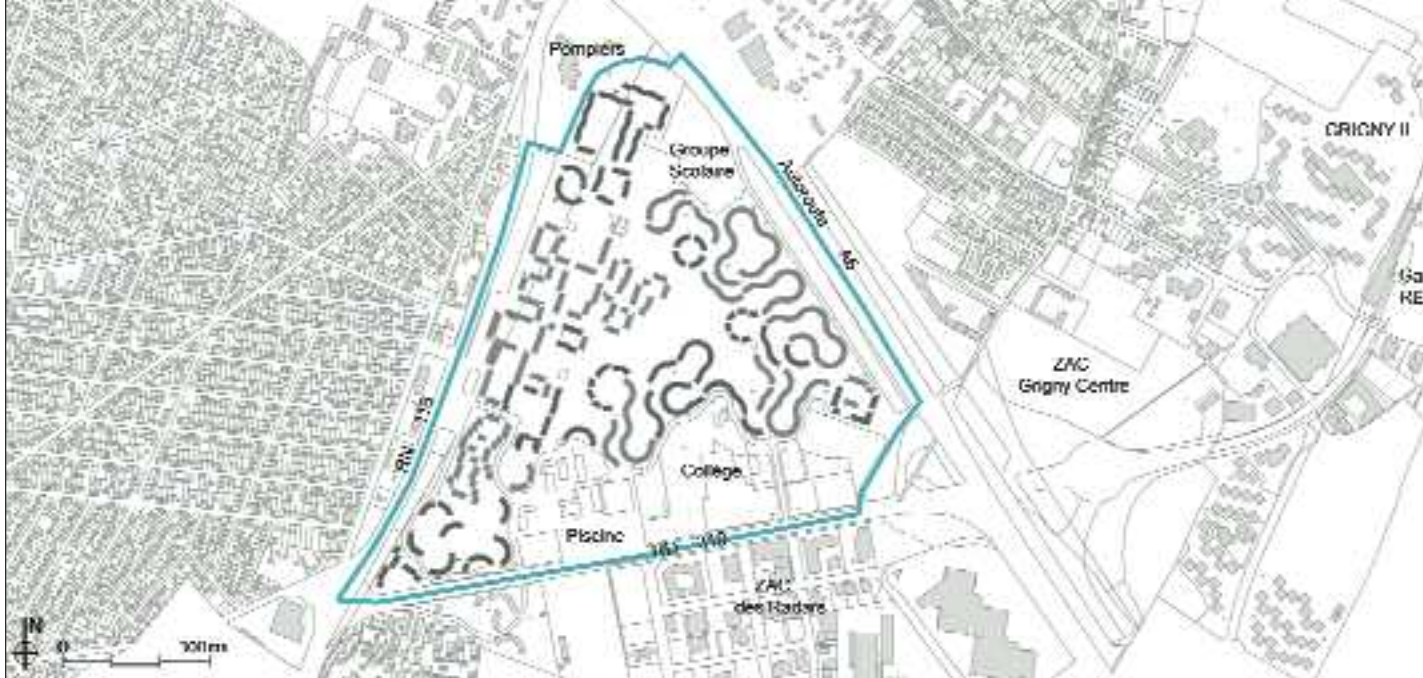
Réalisé à l'ouest de l'autoroute A6, la Grande Borne est totalement isolée du reste de la commune et reste une ville imposée par l'Etat pour résoudre les difficultés de logement de l'époque. Le quartier manquait de nombreux équipements et la dégradation du bâti, conséquence de malfaçons, a entraîné rapidement une paupérisation importante nécessitant une intervention forte des pouvoirs publics. Depuis 1983, la cité fait l'objet de programmes de réhabilitation et de nombreuses procédures pour trouver des solutions aux logiques d'exclusion.

### morphologie urbaine :

Dans le paysage conçu par Emile Aillaud, s'intercalent courbes et éléments droits, décorations rues piétonnes et immeubles de faible hauteur (deux à quatre étages), regroupés en un labyrinthe de sept quartiers ayant chacun un type de décor différent avec notamment des façades colorées.

### description fonctionnelle :

Toutes les circulations des véhicules et des transports en commun sont rejetées en périphérie où s'étalent de nombreux parcs de stationnement en surface. Les commerces y sont peu nombreux (secteur du Damier) et les équipements publics, peu présents à l'origine, ont été progressivement complétés (collège, piscine, terrains de sport par exemple). Par ailleurs, les différents dispositifs publics mis en place (zone franche urbaine par exemple) ont permis d'attirer un certain nombre d'entreprises dans la zone d'activités jouxtant immédiatement la cité au sud (ZAC des Radars).



Le tissu urbain de la Grande Borne contraste avec le tissu pavillonnaire qui s'est développé sur le plateau à l'ouest de l'autoroute A6.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **636 510 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **399 180 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **251 560 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **80 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,40**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,63**

nombre de logements : **3 267**

surface moyenne de logement : **77 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **82 logts/ha**

densité de population : **228 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **0,26**

espaces ouverts : **74 %**

nombre de niveaux : **R + I à R + 4**

stationnement : **parkings et stationnements aériens collectifs périphériques**



1 © AUDES 2005



2 © AUDES 2005



3 © AUDES 2005



4 © AUDES 2005

1. Stationnement en surface et en périphérie de la cité, le long de l'Aqueduc de la Vanne et de l'autoroute A6.
2. Les immeubles sont posés sur une grande pelouse au cœur du quartier.
3. Exemple d'œuvre d'art au sein de la cité : les pigeons de François Lalanne.
4. Exemple d'immeubles courbes. La voie d'accès centrale est minérale mais réservée aux piétons et aux véhicules de secours.



© atelier parisien d'urbanisme

L'îlot se développe sur un socle associant espaces verts et équipements.



## XIII<sup>ème</sup> arrondissement Square Dunois

**Opération caractéristique  
des opérations de rénovation  
urbaine des années 1960-1970.**

**L'ensemble a été conçu dans  
le but d'une autosuffisance des  
équipements et des commerces.  
C'est une opération moderne et  
assez radicale qui offre de vastes  
espaces libres sur dalle et des  
immeubles de grande hauteur. Elle  
fait partie d'un secteur plus  
étendu conçu selon les mêmes  
principes, au point d'en devenir  
l'emblème de ce quartier.**

contribution de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **square Dunois**

adresse : **rue Dunois, Paris 13<sup>e</sup>**

promoteurs : **Ville de Paris, SIEMP, SEPTIEME, UNIPIERRE**

date de réalisation : **1960-1970**

typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Réalisée dans le cadre des grandes opérations de rénovation urbaine d'envergure sur l'îlot insalubre n° 4. Elle est située le long d'un axe important qui rayonne à partir de la Place d'Italie (à proximité) jusqu'à la Seine (le boulevard Vincent Auriol) accompagné du viaduc du Métro). Cette opération avec d'autres autour de la Place d'Italie représentent une trentaine de Tours, accompagnées parfois de complexes commerciaux.

#### morphologie urbaine :

La forme urbaine est caractéristique de l'urbanisme moderne dont les principes sont fondés notamment sur : la logique de plan masse, l'autonomie et le rationalisme. Le parcellaire présente une rupture très forte avec le parcellaire ancien avec un remembrement assez visible. Le principe d'implantation du bâti consiste en l'abandon de la rue au profit d'une implantation orthogonale et libre en retrait de l'alignement de la rue. Cela constitue un tissu urbain discontinu qui contraste avec le tissu continu aux bordures régulières des îlots situés au sud et à l'est de l'opération. De là, résulte l'image paradoxale qu'on a du 13<sup>e</sup> en général et du quartier en particulier.

#### description fonctionnelle :

- la programmation de cette opération est mixte : 3 tours de logements, des équipements appartenant à la ville (une crèche, une école maternelle, une école primaire et un centre sportif), des bureaux situés rue du Chevaleret ainsi qu'une galerie commerciale, aujourd'hui obsolète et peu animée ;
- l'ensemble des circulations est ouvert et accessible au public, en dépit du dessin complexe et du caractère confidentiel de certains espaces.  
Il comprend un niveau piéton sur dalle qui donne accès aux immeubles de logements et activités. La dalle horizontale se situe au niveau de la rue côté rue Dunois, et domine nettement les espaces publics du boulevard Vincent Auriol (1 à 6 m) et de la rue du Chevaleret (de 7 m) ;
- le stationnement est intégré sous la dalle.



Trois tours surplombent une composition discontinue construite selon la même trame.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **35 966 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **113 865 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **71 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **3,16**  
 nombre de logements : **1 134**  
 surface moyenne de logement : **70,90 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **315 logts/ha**  
 densité de population : **533 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **31 %**  
 espaces ouverts : **69 %**  
 nombre de niveaux : **rez-de-chaussée, R + 33**  
 stationnement : **stationnement intégré dans les immeubles**



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme

1. Un paysage de tours le long du boulevard Vincent Auriol.
2. Un rapport difficile entre le niveau de la dalle et l'espace public (rupture du nivellement, accès peu commodes).
3. Des espaces libres intérieurs nombreux mais d'un caractère introverti avec des usages confus.



© adu pays de montbéliard

Les nombreux espaces ouverts sont largement consacrés à de la verdure (confortant ainsi la continuité paysagère avec la frange urbaine).

# Pays de Montbéliard

Audincourt



## Les Champs-montants

*Le quartier HLM des Champs-Montants se caractérise par des espaces ouverts importants et des implantations bâties étalées en longueur, aux hauteurs modestes. Ainsi, paradoxalement, la densité de logements y est assez forte mais doit être nuancée par une emprise au sol assez faible, ce qui permet de relativiser l'image compacte que l'on a des «grands ensembles».*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **les Champs-Montants**  
 adresse : **avenue du 8 mai, Audincourt**  
 maîtrise d'ouvrage : **SAFC, commune d'Audincourt**  
 date de réalisation : **1968-1974**  
 typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Souffrant d'un contexte social difficile, les Champs-Montants bénéficient tout de même d'évolutions récentes plus encourageantes (notamment en matière de qualité de l'habitat). Réalisé entre 1968 et 1974, le quartier s'inscrit tout à fait dans le schéma global de l'agglomération : un parc social important qui doit encore répondre à une forte demande ; des implantations des grands quartiers en bordure de la tache urbaine et bien souvent en impasse. Les Champs-Montants sont aussi inscrits dans une démarche de rénovation urbaine avec l'ANRU. Ainsi une quinzaine de logements ont déjà été démolis, les réhabilitations déjà bien engagées dans les années 1990 vont se poursuivre. De même, on assiste à certain changement d'usage avec l'évolution d'un immeuble en résidence pour personnes âgées.

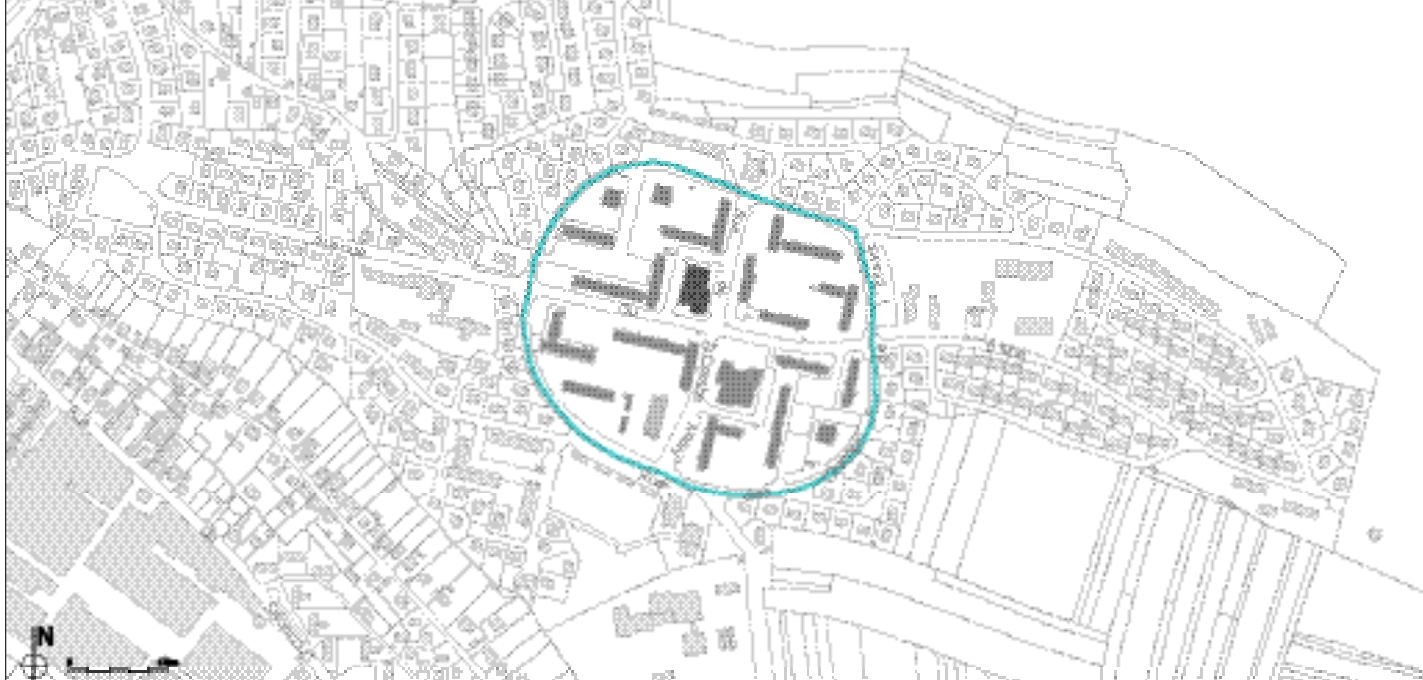
### morphologie urbaine :

L'opération forme un ensemble relativement «fermé», ceinturé par une boucle de la voirie. Il se structure sur le croisement des deux grands axes viaires au centre du quartier. Le parcellaire est formé de grandes unités publiques encadrées par la voirie principale alors que les bâtiments sont propriété du bailleur. Les bâtiments (principalement des «barres» sur 5 niveaux) entourent les coeurs d'îlots ouverts en partie végétalisés ou consacrés au stationnement.

### description fonctionnelle :

Les activités professionnelles (principalement du commerce de proximité et les bureaux du bailleur) sont concentrées au centre de l'îlot dans une galerie marchande et au rez-de-chaussée de la copropriété des Hautes-Vignes. On trouve aussi quelques établissements scolaires (collèges, écoles) à la périphérie du quartier.

Le stationnement se fait uniquement sur la voie publique via de grands parkings ouverts au pied des immeubles.



La faible emprise au sol des bâtiments traduit bien la sensation d'espace observée sur le quartier (partiellement contrainte par la hauteur des volumes).

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **94 960 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **58 933 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **55 625 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **96 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,59**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,94**

nombre de logements : **735**  
 surface moyenne de logement : **76 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **125 logts/ha**  
 densité de population : **325 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **26 %**  
 espaces ouverts : **74 %**  
 nombre de niveaux : **de R + 3 à R + 10**  
 stationnement : **en surface sur voie publique**



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard

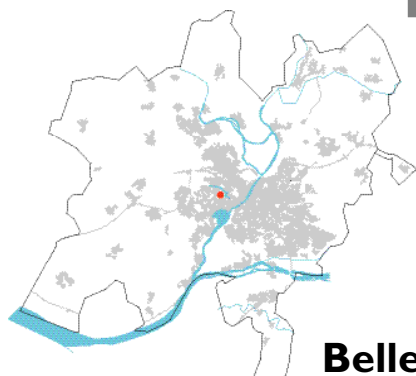
1. Les «barres HLM» toutes en longueur soulignent les grands axes de circulation et marquent la continuité des perspectives.
2. Les espaces intermédiaires encore largement dédiés à l'automobile.
3. Le cœur d'îlot offre des espaces d'aménités ouverts et «naturels» du type parcs urbains.
4. Le centre du quartier est symbolisé par la tour des Hautes-Vignes qui allie commerces et appartements (seul bâtiment en copropriété).



© Angers 2005

L'opération s'inscrit dans le corridor paysager de l'étang Saint Nicolas, lieu de mémoire, ancien site ardoisier, et d'appropriation collective.

# Angers Loire Métropole



## Angers Belle-Beille - Hameau de l'étang

*Le quartier de Belle-Beille, première ZUP angevine, prolonge les faubourgs de la rive droite de la Maine, entre l'étang Saint-Nicolas et les prairies humides de la Maine. L'îlot Desnos occupe la frange nord du secteur du hameau de l'étang. Les étapes de réalisation de l'îlot sont marquées par des partis architecturaux contrastés. La diversité des programmes contribue à une appropriation des espaces de proximité.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Robert Desnos**

adresse : **rues Marcel Vigne, Notre Dame du Lac et Louis Boisramé**

nom du maître d'ouvrage : **Ville d'Angers, Angers-Habitat**

nom du maître d'œuvre : **Madelin, Enguehard, Le Sénéchal, Moignet : opération des années 60**

date/époque de réalisation : **1960 à 1989**

typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

La géographie a déterminé un faisceau d'extension urbaine sur la rive droite de la Maine, en appui sur deux axes : l'un routier, Patton-RN23, l'autre naturel, étang Saint-Nicolas. Le principe d'un boulevard de ceinture longeant au nord l'étang a permis l'urbanisation de la frange boisée. L'îlot Desnos profite d'une localisation privilégiée à 10 mn du centre ville. Le programme répond aux objectifs de la ZUP avec une majorité de logements locatifs sociaux.

L'urbanisation s'est faite en deux temps : en 1960, les barres de collectifs au nord avec le groupe scolaire et fin 80, un programme mixte avec quelques individuels.

### morphologie urbaine :

Les deux opérations se juxtaposent, les partis d'aménagement s'opposent et les architectures sont le reflet des époques de réalisation. La discontinuité du bâti en rive de la voie d'accès permet quelques percées visuelles en cœur d'îlot, et une fragmentation des espaces publics de proximité. La diversité des formes d'habitat de la dernière opération apporte une réponse intéressante dans le jeu des volumes et d'ambiance générale.

### description fonctionnelle :

La topographie limite les accès pour les voitures depuis le boulevard mais des emmarchements permettent un accès à l'étang pour les piétons.

Les entrées sont reportées sur la voie de desserte ; le stationnement est aérien sur parcelle pour la partie ancienne et sous dalle pour l'opération récente. 95 % des logements sont en locatif public, construits et gérés par un seul bailleur. La présence de l'école contribue à une appropriation collective à l'échelle du quartier.



© Angers 2005

La réalisation de l'avenue du lac a permis la reconquête progressive de la frange boisée. L'opération se décompose en 3 entités juxtaposées.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **57 600 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **40 260 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **19 500 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **89 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,34**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,48**

nombre de logements : **158**

surface moyenne de logements : **71 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **39 logts/ha**

densité de population : **97 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **21 %**

espaces ouverts : **79 %**

nombre de niveaux : **R + 4 à R + 13**

stationnement : **intégré dans le bâtiment + surface sur voie publique**



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005

1. Pour s'affranchir de la topographie, un mur de refend en schiste définit une limite claire entre l'opération et la voirie publique.
2. Un cœur d'îlot fonctionnel dont l'impact est minimisé par la présence d'arbres de haute tige et un entretien régulier.
3. La trame viaire interne est traitée en plateau privatif sans formalisation d'une transition ou d'un marquage permettant de constituer un seuil à chaque entrée.
4. Les aménagements paysagers sur dalle sont complexes et difficilement porteur de convivialité, surtout dans un environnement où le végétal règne.



© aout 2005

Les «tripodes» en formes de «Y» du quartier de Reynerie.

# Agglomération toulousaine

Toulouse



## Reynerie

*Représentatif des grands ensembles des années 60, le quartier de Reynerie présente malgré la perception que l'on peut en avoir, une densité de logements relativement faible et dispose de vastes espaces d'agrément.*

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Reynerie**  
 adresse : **rue de Kiev**  
 maître d'œuvre : **Candilis-Josic et Woods**  
 date de réalisation : **année 70**  
 typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

La Reynerie est un quartier conçu dans les années 60 dans le cadre de la ZUP du Mirail, destinée initialement à accueillir 100 000 nouveaux habitants, à proximité immédiate du centre-ville de Toulouse. Ce projet, de ville nouvelle, stoppé dans les années 75 après avoir réalisé la moitié des logements prévus, fait aujourd'hui l'objet d'un programme de rénovation urbaine de type GPV.

#### morphologie urbaine :

Des îlots de très grandes tailles sont délimités par un réseau viaire périphérique. Leur composition répond aux principes d'un urbanisme fonctionnel.

Le bâti discontinu est édifié partiellement sur dalle, en retrait des voies.

L'architecture des années 70, se caractérise par des immeubles en forme de «tripode» d'une hauteur variant entre 8 et 17 niveaux.

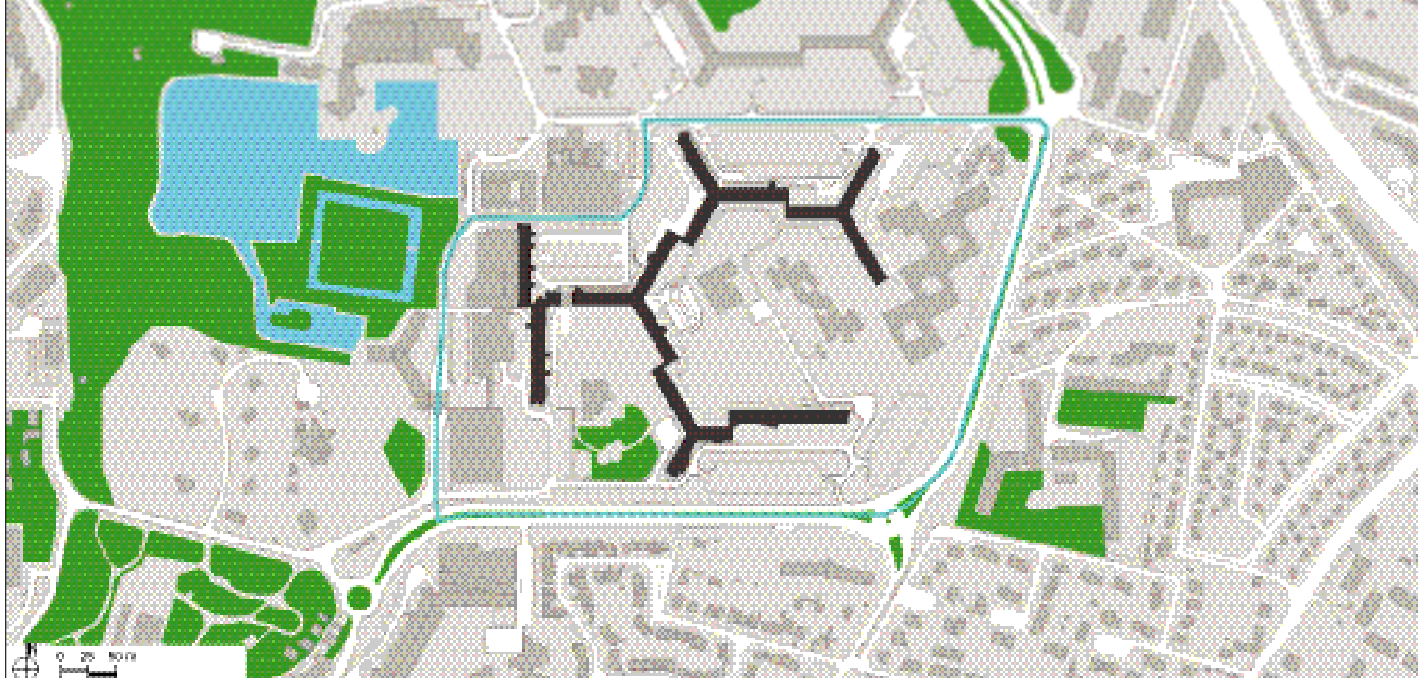
De vastes espaces publics constitués de jardins, de places, ainsi que d'un lac agrémentent ce quartier.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement s'effectue majoritairement sous forme de parkings de surfaces arborés. Le parc de logements est constitué par deux-tiers de logements sociaux et par un tiers de copropriétés privées.

La majorité des logements sont des T4.

Les nombreux équipements publics, de proximité ou d'échelle communale, sont répartis de manière homogène sur l'ensemble du quartier.



© auat 2005

La densité verticale des barres libère des espaces d'agrément.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **181 683 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **154 304 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **21 853 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **80 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,2**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,41**

nombre de logements : **1 095**  
 surface moyenne de logement : **95 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **60 lgts/ha**  
 densité de population : **150 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **18 %**  
 espaces ouverts : **42 %**  
 nombre de niveaux : **R + 7 à R + 16**  
 stationnement : **en surface sur espace public**



© auat 2005



© auat 2005



© auat 2005

1. Balcons et coursives qui desservent les appartements, alternent et rythment les façades.
2. Contraste entre les tripodes et l'ancien bâti rural.
3. Vue aérienne oblique : dichotomie entre typologie des immeubles d'habitations et bâtiments à usage collectif.



Source : Direction générale des impôts, Cadastre © (alt 169) - Droits de l'État réservés

Un quartier avec une conception urbaine basée sur des unités de voisinage.

# Rennes Métropole

Rennes



## Collectifs des Longs-Champs

*Cet ensemble d'immeubles collectifs situé dans la ZAC des Longs-Champs articule densité de l'habitat et cadre de vie de qualité, grâce aux cœurs d'îlots très végétalisés sans voitures et grâce à la relation directe qu'entretient le secteur avec le plan d'eau réalisé pour la rétention de l'eau pluviale.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Quartier des Longs-Champs**

adresse : **rue Doyen Albert Bouzat – Square Louis Boulanger – Square Pedro Florès**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Ville de Rennes, convention publique d'aménagement avec la SEMAEB**

promoteurs : **OCODIM, Coop de construction, Maison de Bretagne. SEPRIM, S.A. Lamotte. Gerard & Bernier. ADP, Aiguillon construction, ARC Gestion, Pigeault, Espacil, OMHLM, ODHLM, S.A. HLM, S.A. Laurent, SEPRIM**

urbaniste : **Jean Le Berre**

date de réalisation : **début années 80**

typologie : **collectif discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

La ZAC des Longs-Champs se situe au nord-est de Rennes à 3 km du centre-ville. L'objectif recherché lors de la réalisation de ce quartier consistait à rompre avec l'urbanisme des grands ensembles et celui du pavillonnaire en construisant un quartier qui renferme une diversité des types d'habitat (collectif, groupé, maisons sur lots libres) ainsi qu'une mixité des fonctions : équipements, commerces, bureaux...

### morphologie urbaine :

La volumétrie des immeubles varie de R+2 à R+5. En partie basse du terrain, à proximité de l'étang, les constructions forment deux bandes parallèles d'immeubles à R+2/R+3. Les constructions à R+4 jusqu'à R+5 s'étagent en fonction du profil du terrain.

La forte densité de l'opération est compensée par les plans d'eau et les grands espaces verts qui entourent le secteur des collectifs.

### description fonctionnelle :

Le programme de logements comprend à la fois du locatif social et de l'accession.

Les immeubles sont accessibles par deux voies localisées aux pourtours de l'îlot qui desservent à la fois les parkings aériens et les stationnements en sous-sol. Cet organisation, qui rejette la voiture à l'extérieur du quartier, permet d'avoir des cœurs d'îlots fortement plantés et aménagés en espaces de jeux ou de repos associés à des cheminements piétons.



Source : Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole - Droits réservés

Des implantations du bâti très liées à la topographie et à la présence du plan d'eau.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **69 000 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **58 000 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **46 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,6**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,8**

nombre de logements : **512**  
 surface moyenne de logement : **90 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **88 logts/ha**  
 densité de population : **187 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **25 %**  
 espaces ouverts : **75 %**  
 nombre de niveaux : **R + 2 à R + 5**  
 stationnement : **en sous sol ou sur parkings extérieurs**



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005

1. Le pourtour du secteur gère la voirie et le stationnement pour dégager les cœurs d'îlots.
2. Les cœurs d'îlots sont des lieux de proximité aménagés en espaces de jeux ou de détente fortement végétalisés et agréables à vivre.
3. Les échappées visuelles sur le plan d'eau ou sur les grands espaces naturels réduisent l'impression de densité du quartier.
4. Une alternance de bâti et de végétal apparaît au détour des cheminements piétons.



© aurt 2005

Une situation attractive, sur la colline de Jolimont proche de la gare de Toulouse.

# Agglomération toulousaine

Toulouse



## Jolimont

***Cette opération représentative de l'architecture des années 80, atteint un niveau de densité particulièrement élevé, en réussissant le pari de l'intégration urbaine et de la qualité.***

### 1. IDENTIFICATION

adresse : **rue de la Caravelle**  
promoteur : **SCI Jolimont Caravelle**  
date de réalisation : **1989**  
typologie : **collectif discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Le quartier de Jolimont est caractérisé par un paysage d'immeubles de grandes hauteurs, implantés de manière discontinue sur le sommet de la colline de Jolimont.

Ce quartier, toujours en évolution, dans un mouvement de densification lié au déploiement du centre-ville et à sa desserte par la ligne A du métro, bénéficie de la proximité immédiate du centre historique de Toulouse.

#### morphologie urbaine :

L'îlot particulièrement dense, composé de bâtiments en forme de «U» est situé dans la perspective de l'axe Jean Jaurès. Le bâti, massif, et de hauteurs variant entre 6 et 7 niveaux est édifié en retrait de l'espace public.

L'architecture résidentielle, typique des années 80, offre de nombreuses loggias et balcons ouverts sur les espaces collectifs, paysagers de qualité.

Ces derniers, privés mais ouverts à tous, font l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

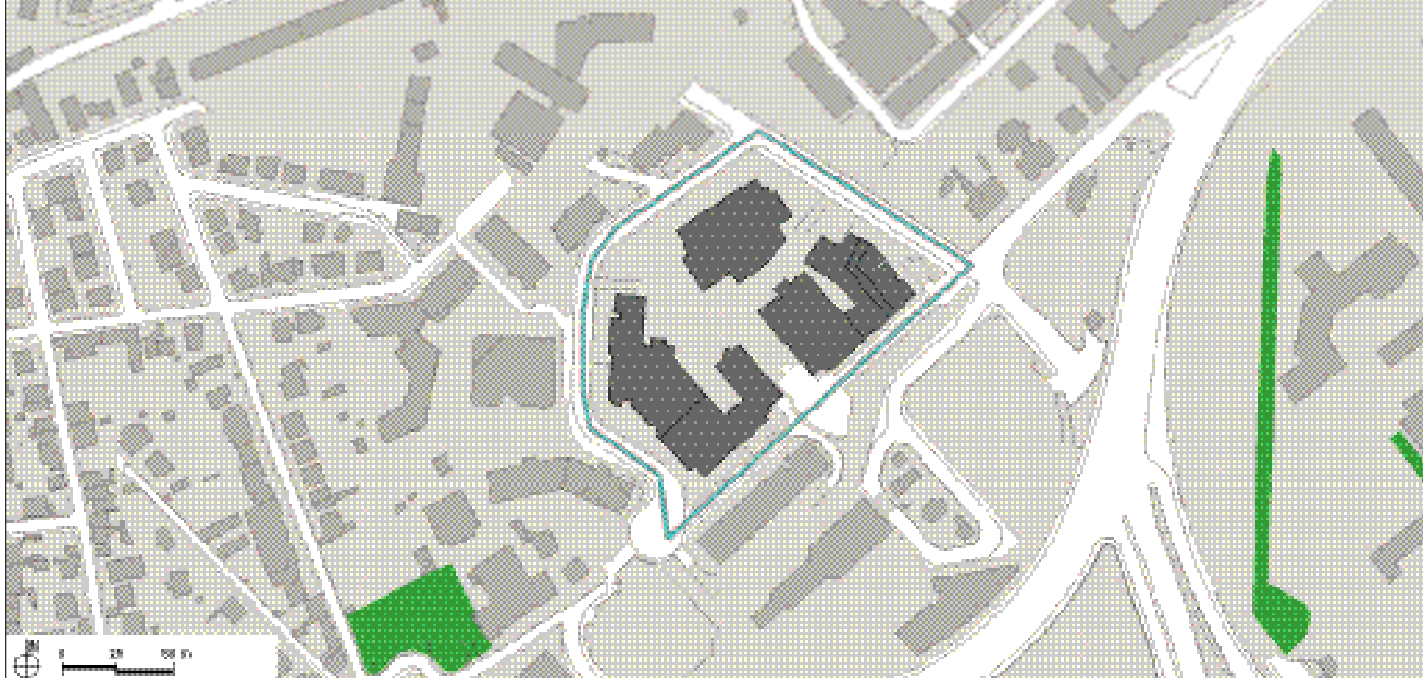
#### description fonctionnelle :

Le stationnement de l'îlot, s'effectue, soit en sous-sols des bâtiments, soit en surface et traité sous forme de pergolas.

Le programme de logements entièrement privé, est majoritairement occupés par des propriétaires résidents.

La mixité est limitée aux appartements dédiés à l'usage de professions libérales.

contribution de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement  
du Territoire Toulouse Aire Urbaine



© aumat 2005

Ilot combinant densité élevée, espaces résidentiels et paysagers de qualité.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **18 511 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **32 831 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **90 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,77**

densité bâtie sans voirie publique interne : **sans objet**

nombre de logements : **415**

surface moyenne de logement : **55 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **224 logts/ha**

densité de population : **343 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **39 %**

espaces ouverts : **32 %**

nombre de niveaux : **R + 5 à R + 6**

stationnement : **en surface sur parcelle privée**



© aumat 2005



© aumat 2005



© aumat 2005



© Dominique Viet 2005

1. La composition en gradin répond à la déclivité du terrain et masque les limites entre l'espace public et privé.
2. Les pergolas en bois et les dalles «gazon» contribuent à l'intégration paysagère des parkings extérieurs.
3. Loggias et balcons animent les façades et protègent du soleil.
4. Vue aérienne oblique : l'une des opérations les plus denses des années 80 à Toulouse.



© AUAO

À quelques pas du «cardo» de la ville gallo-romaine, près de la forteresse du Châtelet et au débouché du pont du XIII<sup>e</sup> siècle...

# Orléans- Val de Loire



Orléans

## Îlot place du Châtelet

**Caractéristique de la forme urbaine ancienne du cœur de ville d'Orléans, cet îlot et son parcellaire sont directement hérités de la ville moyenâgeuse.**

**Très compact, il est aussi construit au centre qu'en périphérie et assume ainsi, sans bâti de grande hauteur, une densité élevée.**

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Orléanaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot Châtelet**

adresse : **place du Châtelet**

date de réalisation : **XV<sup>e</sup> siècle (ou antérieur) pour la forme de l'îlot, XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle pour le bâti.**

typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

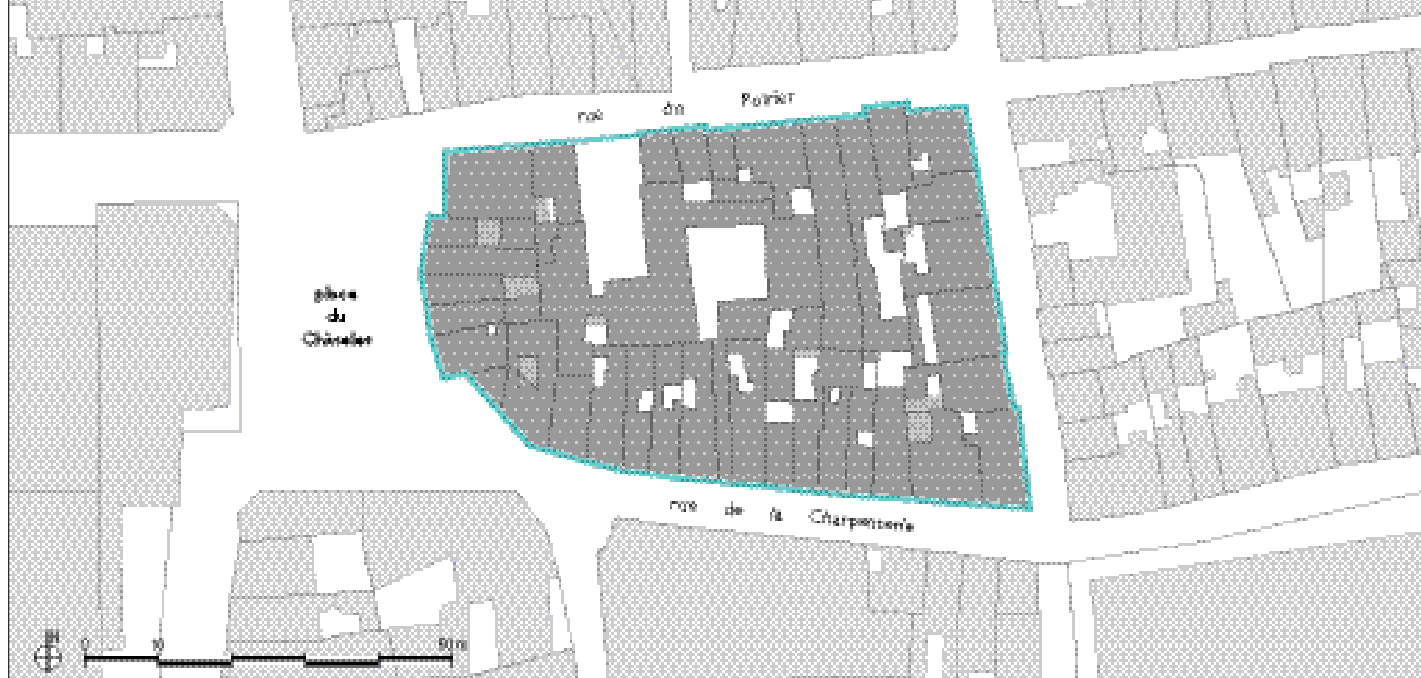
Situé en limite d'un secteur à forte densité commerciale du centre d'Orléans, l'îlot matérialise la limite est de la petite place du Châtelet. Il prend place entre le quartier des Halles-Châtelet, à dominante commerçante, et le quartier Bourgogne, plutôt populaire et constitué d'habitat ancien. Incluses dans les périmètres d'OPAH et de PST du centre-ville, les maisons de l'îlot font l'objet d'opérations de ravalement et les logements de réhabilitations de plus en plus nombreuses. L'image du secteur tend à se revaloriser, notamment grâce au réaménagement de la place du Châtelet et aux travaux de piétonisation des rues voisines, réalisés par la ville.

### morphologie urbaine :

L'îlot est reconnaissable sur les plans de ville du XV<sup>e</sup> siècle. Il y présente la même forme et la même densité bâtie qu'aujourd'hui. Les seules aérations du tissu interne de l'îlot sont des courettes de distribution, nombreuses mais très petites (15 m<sup>2</sup> en moyenne). La question de l'évolution de ce type de tissu se pose à travers la réorganisation des pleins et des vides en cœur d'îlot, qui permettrait d'y dégager de véritables respirations.

### description fonctionnelle :

Le bâti est constitué de maisons de ville de construction ancienne, souvent en mauvais état. Les logements sont petits, 2 pièces en moyenne, plutôt vétustes et inconfortables, souvent inclus dans un bâti en copropriétés. Une partie des rez-de-chaussée sur rue abrite des commerces. Le stationnement des voitures n'est pris en compte ni à l'intérieur de l'îlot, ni autour (rues piétonnes), mais est assuré à proximité sur les rues ouvertes à la circulation voiture et dans les parkings publics en ouvrage.



... aucun espace ne devait être perdu dans ce secteur le plus commerçant et le plus habité de la ville moyenâgeuse.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette : **3 600 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON : **9 500 m<sup>2</sup> (estimée)**

proportion habitat : **75 %**

densité bâtie avec et sans voirie publique interne : **2,6**

nombre de logements : **150**

surface moyenne de logement : **50 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **410 lgts/ha**

densité de population : **580 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **84 %**

espaces ouverts : **16 %**

nombre de niveaux : **R + 2 à R + 4**

stationnement : **globalement non pris en compte dans l'îlot (une demi-douzaine de garages inclus dans le bâti)**



1  
© AUAO



2  
© AUAO



3  
© AUAO

1. La façade de l'îlot sur la rue du Poirier.
2. Le seul hôtel particulier de l'îlot a été récemment aménagé en appartements. Sa cour ouverte sur la rue du Poirier donne une idée de la densité intérieure de l'îlot.
3. La façade de l'îlot sur la place du Châtelet.



© aout 2005

Tissu urbain dense, caractéristique des anciens quartiers de faubourg.

# Agglomération toulousaine

Toulouse



## Les Chalets

*Ce quartier dense du XIX<sup>e</sup> siècle, à deux pas de l'écusson historique de Toulouse, bénéficie d'une image très valorisante. Il fait souvent référence pour illustrer la possible compatibilité entre densité et qualité de vie.*

### 1. IDENTIFICATION

adresse : **rue des Rosières**  
date de réalisation : **XIX<sup>e</sup> siècle**  
typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Ce quartier est issu des premières extensions de la cité hors de ses remparts, à la suite des plans d'embellissements du XVIII<sup>e</sup> siècle. Il est situé entre la première ceinture des boulevards et le Canal du Midi, quartier péricentral « bourgeois », qui s'est constitué à partir du réseau de chemins existants par des immeubles de rapport et des maisons cossues.

#### morphologie urbaine :

L'îlot au parcellaire rectangulaire abrite petits immeubles et villas juxtaposées dont les hauteurs varient de 2 à 4 niveaux.

Le bâti est édifié à l'alignement, malgré quelques décrochements. De nombreux jardins d'agrément de petites dimensions occupent les cœurs d'îlot.

#### description fonctionnelle :

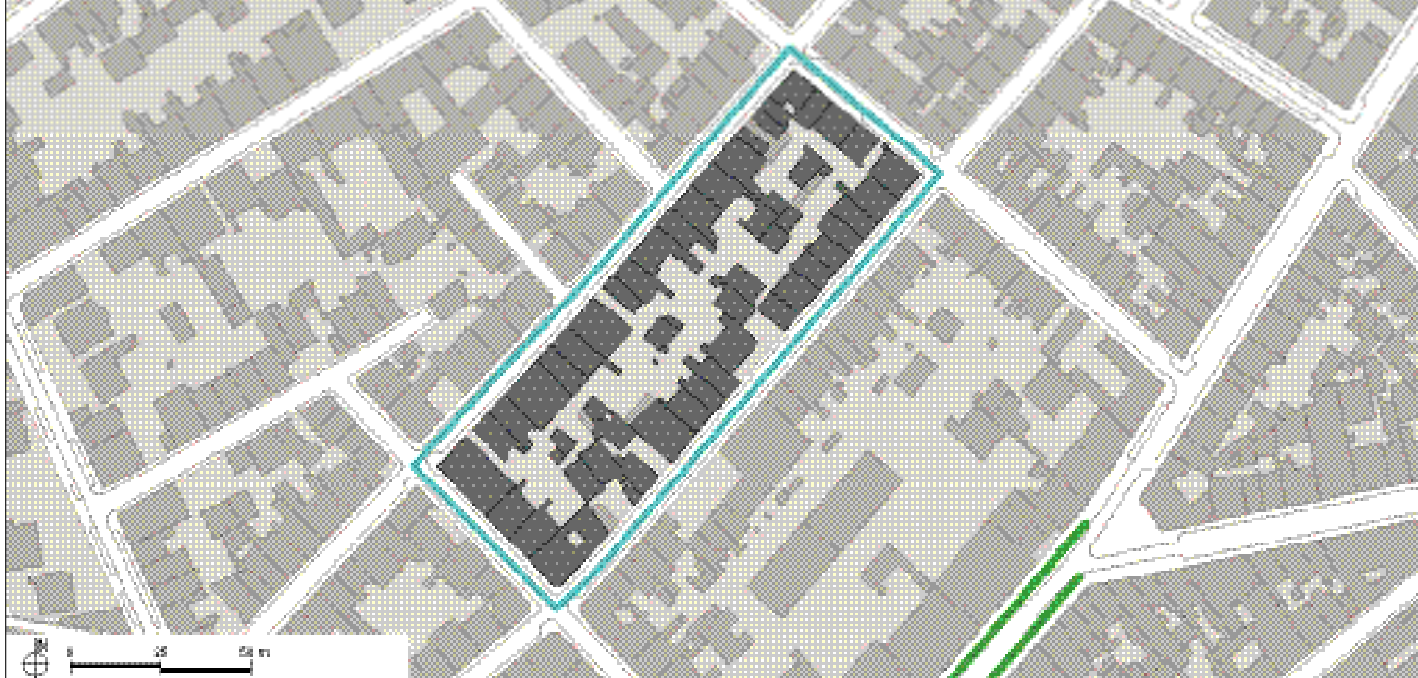
Le stationnement s'effectue le long des rues.

La mixité des fonctions est circonscrite à quelques activités non commerciales.

Aujourd'hui, les locataires sont majoritaires dans ce quartier, les T2 issus de la division des grands appartements initiaux dominent.

La part du logement social public dans le quartier est très faible (moins de 1 %).

contribution de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement  
du Territoire Toulouse Aire Urbaine



Ilot géométrique, parcelles régulières en bandes.

© aout 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **9 380 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **11 667 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **90 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,24**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **sans objet**

nombre de logements : **113**  
 surface moyenne de logement : **60 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **120 lgts/ha**  
 densité de population : **170 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **51 %**  
 espaces ouverts : **29 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1 à R + 3**  
 stationnement : **en surface sur espace public**



© aout 2005



© aout 2005



© aout 2005



© Dominique Viet 2005

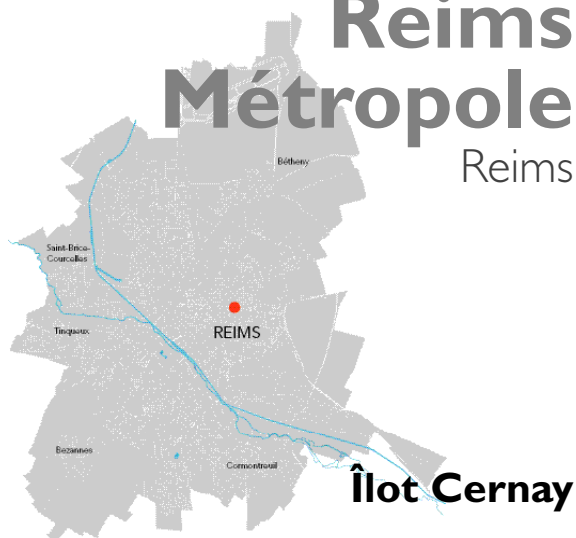
1. Architecture de composition classique, édifiée en brique claire et aux balcons ouvragés.
2. De très agréables jardinets ménagent quelques décrochements par rapport à l'alignement.
3. Un bâti très homogène, malgré quelques ruptures.
4. Vue aérienne oblique : les cœurs d'ilot se révèlent totalement privatifsés.



Inter Atlas — Cités Revealed©

Par extension, quartier situé à l'extérieur du boulevard de la Paix autour du centre historique.

# Reims Métropole Reims



**Cette forme d'habitat urbain, reconnue pour ces qualités résidentielles, atteint une performance remarquable en matière de densité. Mais l'absence quasi générale de garage sur la parcelle pose un problème de stationnement résidentiel dans le quartier.**

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement de la Région Urbaine de Reims

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Îlot Cernay**  
adresse : **îlot situé dans le faubourg Cérés, Reims (51)**  
date/époque de réalisation : **fin XIX<sup>e</sup> siècle**  
typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

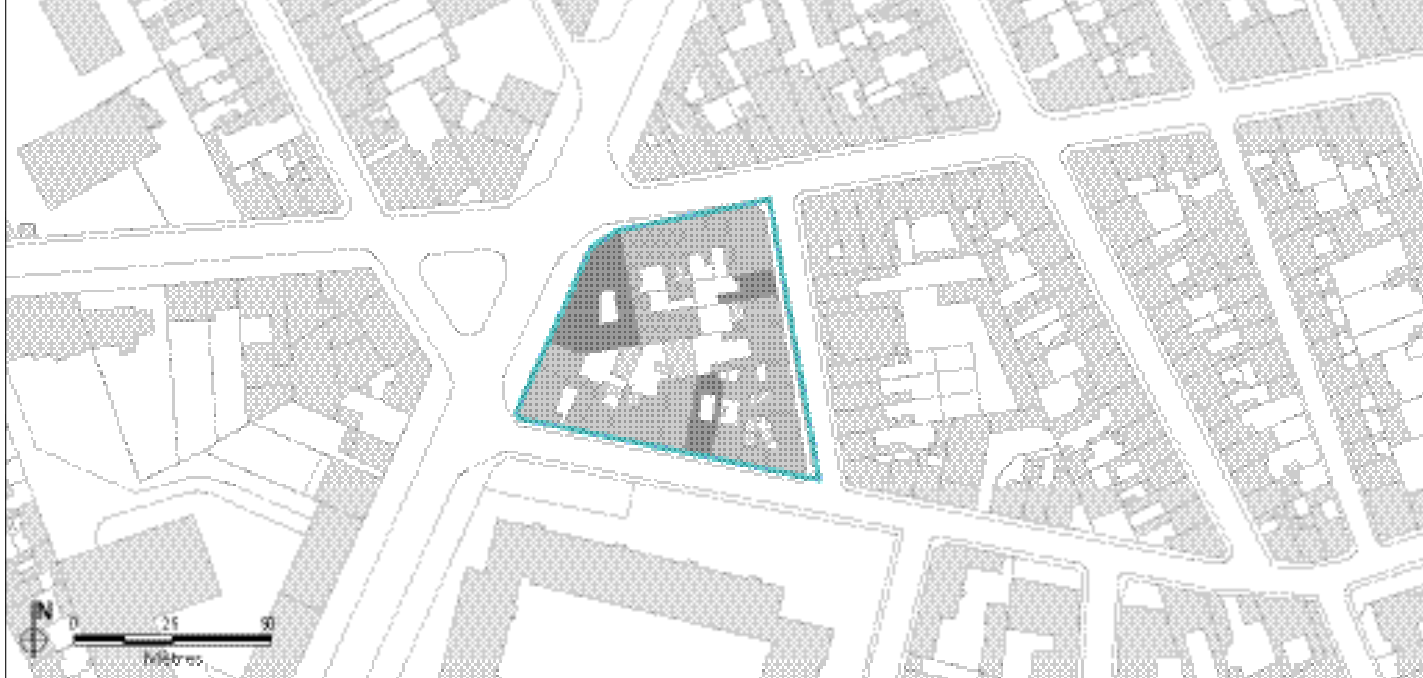
Ce tissu dense, caractéristique des faubourgs anciens, datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, est composé de maisons construites à l'époque pour loger les populations ouvrières travaillant dans l'industrie de la laine, et les populations fuyant l'Alsace et la Lorraine après la guerre de 1870. Après la Première Guerre mondiale, l'îlot a été partiellement reconstruit. Depuis, le bâti a connu des extensions qui ont renforcé la densité.

### morphologie urbaine :

Ce tissu de faubourg présente des compositions de façades relativement sobres, accolées et alignées sur rue. Les parcelles en bande sont de tailles irrégulières. L'hétérogénéité et la diversité du cadre bâti, en cohérence avec des gabarits homogènes, sont caractéristiques de ce secteur ancien. Le tissu se compose d'immeubles de rapport et de maisons de ville, dont l'épannelage (R + 1, R + 2) est plus élevé sur le boulevard Saint-Marceaux (R + 3). Le caractère très minéral du secteur ne laisse que peu de place à des aménagements paysagers.

### description fonctionnelle :

Le stationnement se fait le long des voies publiques. Il est quasi-inexistant sur les parcelles. L'îlot est à dominante d'habitat, avec une mixité d'occupation entre propriétaires occupants et locataires. Quelques commerces et services existent en rez-de-chaussée d'immeuble, le long de la rue de Cernay et du boulevard Saint-Marceaux qui correspond à l'une des artères principales du faubourg.



© AUDRR - 2005

La densification horizontale progressive de l'ilot a conduit à la disparition des espaces libres intérieurs.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **3 400 m<sup>2</sup>**

surface d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **7 200 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **90 %**

densité bâtie : **2,1**

nombre de logements : **88**

surface moyenne de logement : **74 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **259 logts/ha**

densité de population : **350 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **83 %**

espace ouvert : **7 %**

nombre de niveaux : **R + 1 à R + 3**

stationnement : **en surface sur voie publique et ponctuellement intégré au bâtiment en rez-de-chaussée**



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005

1. Ilot strictement délimité par le bâti (R + 1, R + 2), en ordre continu sur rue.
2. Présence de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble, côté rue de Cernay.
3. Stationnement qui se fait quasi exclusivement le long des voies publiques.



Source : IGN BD Ortho 2003 – Traitement : Agorah 2005

L'îlot, hétérogène, est principalement tourné vers la rue du commerce.

# La Réunion

## Entre-Deux



### Îlot rue du Commerce rue de l'Église

*Le centre-bourg de l'Entre-Deux présente la Réunion sous son visage traditionnel : constructions et modes de vie sont riches d'une culture créole en continuité avec son passé. La densité est assez peu élevée hors de la rue principale, mais la centralité ainsi que la pluralité fonctionnelle en font une zone vivante et animée.*

contribution de l'Agence pour l'Observation  
de La Réunion l'Aménagement et l'Habitat

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'îlot : **îlot rue du commerce - rue de l'église**

adresse : **rues du commerce et de l'église, Entre-Deux (île de la Réunion)**

date de réalisation : **XIX<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup>**

typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

L'Entre-Deux, bourg rural d'un peu plus de 5 000 habitants, garde une certaine authenticité et une mémoire de l'art de vivre créole. Sa situation géographique, entre le Bras de Cilaos et le Bras de la Plaine de la rivière Saint-Étienne a, par le passé, contribué à son isolement.

La rue du commerce, délimitant l'îlot à l'ouest, est l'une des rues centrales de la commune. Elle a fait l'objet d'une opération de requalification (voirie, patrimoine bâti) à la fin des années 1990.

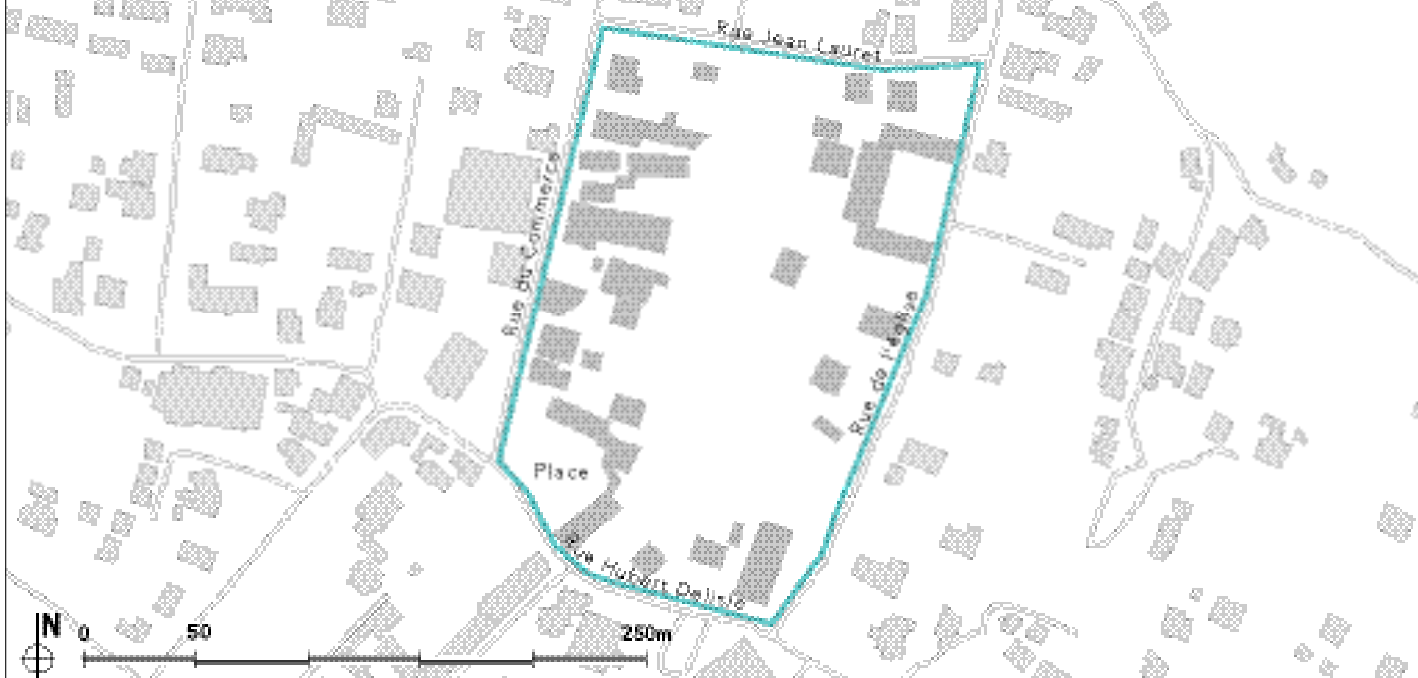
### morphologie urbaine :

La rue du commerce est bordée de constructions allant d'un à trois niveaux (R à R+2). Les commerces occupent souvent le rez-de-chaussée tandis que l'étage est réservé à du logement. Le reste de l'îlot est composé principalement d'habitations de plain-pied. Hors de la rue du commerce, les autres rues ainsi que le cœur d'îlot abritent de nombreux jardins et potagers, ainsi que des terrains inexploités.

Une place, située à l'entrée de la rue du commerce, ouvre l'îlot sur d'autres secteurs de la commune comme celui du collège ou de l'église.

### description fonctionnelle :

- La mixité fonctionnelle du centre-ville de l'Entre-Deux est caractérisée par la présence conjointe d'équipements et de lieux publics, de commerces et d'habitations. Bibliothèque, poste, piscine, cinéma, cabinet médical, station service, boutiques et commerces génèrent une importante activité.
- Une opération de logements locatifs sociaux a été réalisée en 1992 dans la rue de l'église. Les autres logements sont de l'habitat privé.
- La présence de stationnements, d'un sens unique, de larges trottoirs, et d'une place permettent d'accueillir les trafics automobile et piéton.



Un cœur d'ilot difficile d'accès et faiblement bâti.

Source : IGN BD Topo 2003 – Traitement : Agorah 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **38 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **8 500 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **52 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,22**

nombre de logements : **38**

surface moyenne de logement : **115 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **10 logts/ha**

densité de population : **20 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **18 %**

espaces ouverts : **80 %**

nombre de niveaux : **R à R + 2**

stationnements : **dans des parkings aménagés le long de la voirie**



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005

1. La rue du commerce, centre-bourg de l'Entre-Deux.
2. «Boutique», emblématique de l'architecture traditionnelle créole.
3. Cinéma de l'Entre-Deux.
4. Place de l'entrée de la rue du commerce.



Source : IGN BD Ortho 2003 – Traitement : Agorah 2005

Les immeubles remplacent depuis peu les cases.

# La Réunion

Saint-Pierre



## Îlot Presbytère - Rodier, Charité, François Mahy

*Cet îlot est le fruit d'évolutions successives. L'habitat individuel a été progressivement remplacé par de l'habitat collectif au fur et à mesure de la densification du centre-ville.*

*On retrouve aujourd'hui, parmi les cases traditionnelles, des immeubles de logements. La structure en damier de la ville coloniale, héritage du passé, reste cependant inchangée.*

contribution de l'Agence pour l'Observation de La Réunion l'Aménagement et l'Habitat

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'îlot : **îlot Presbytère, Rodier, Charité, François Mahy**

adresse : **rue du Presbytère, rue Rodier, rue de la Charité, rue François Mahy, Saint-Pierre (île de la Réunion)**

date de réalisation : **XIX<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup>**

typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

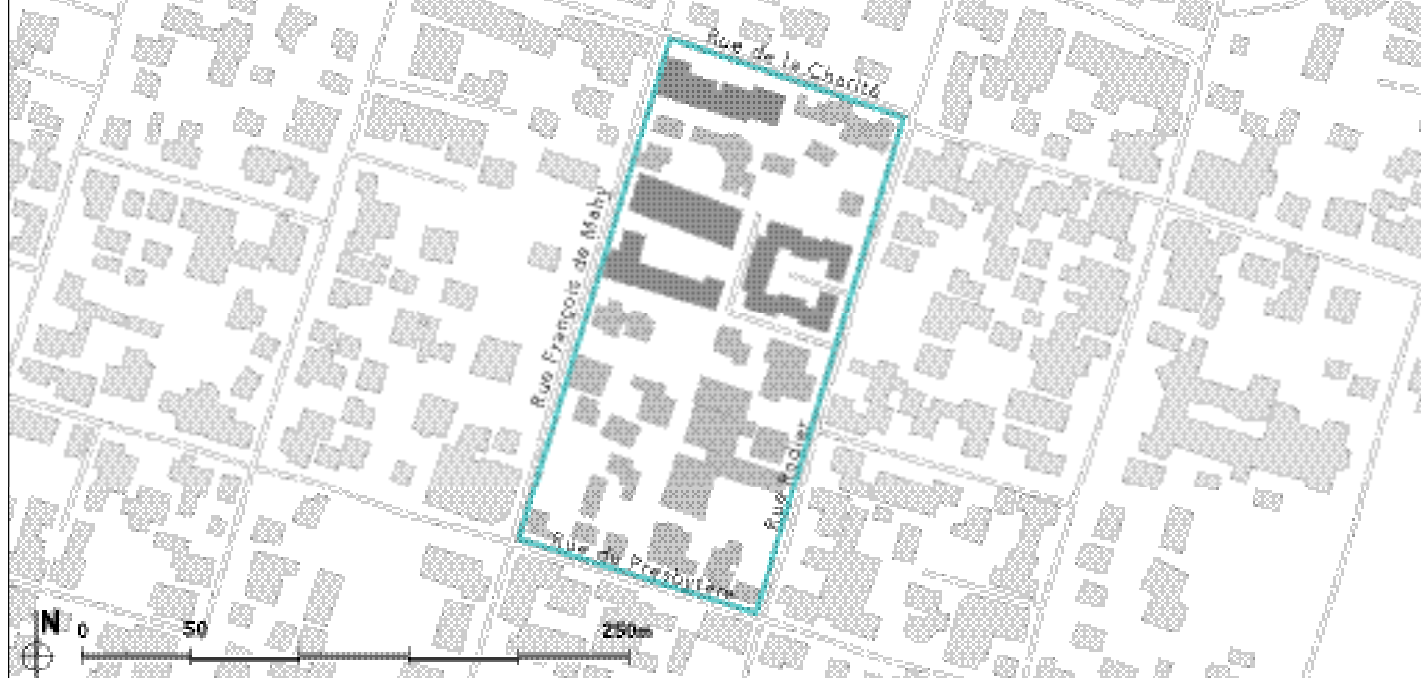
Fondée au XVIII<sup>e</sup> selon un plan en damier, la ville de Saint-Pierre est encore aujourd'hui la capitale du Sud de la Réunion. L'îlot considéré se trouve au nord de la partie la plus active du centre-ville, majoritairement constituée de commerces et d'équipements publics. Les maisons individuelles («cases» en créole) laissent place aux immeubles sous la pression d'une densification soutenue par la croissance démographique, l'évolution des modes de vie et la forte augmentation du prix du foncier. Le terrain présente une pente de 10 % selon un axe Nord-Sud.

#### morphologie urbaine :

- Le réseau viaire suit le quadrillage de la ville coloniale. Les îlots (230 m par 110 m) ont parfois été divisés, ce qui n'est pas le cas ici. Du fait de leur grande taille, l'accès au cœur d'îlot est difficile.
- Des cases traditionnelles (R), des maisons plus récentes (R+1) et des immeubles (R+2 et R+3) se partagent l'îlot.

#### description fonctionnelle :

- Les logements sont dominants, mais des commerces de proximité ainsi que des professions libérales occupent certains rez-de-chaussée.
- Logements locatifs sociaux et logements privés coexistent.
- Pour les logements collectifs – plus récents – les stationnements ont été intégrés aux opérations sous forme de parkings au rez-de-chaussée ou en extérieur. La majorité des autres stationnements se font le long des trottoirs, ce qui n'est pas sans poser certains problèmes de congestion.



Source : IGN BD Topo 2003 – Traitement : Agorah 2005

L'ilot s'inscrit dans le plan en damier, élément de continuité historique.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **26 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **18 500 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **88 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,72**

nombre de logements : **182**

surface moyenne de logement : **90 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **71 logts/ha**

densité de population : **157 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **35 %**

espaces ouverts : **57 %**

nombre de niveaux : **R à R + 3**

stationnement : **dans la rue, dans des parkings en extérieur et en RDC**



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005

1. Au premier plan, une maison individuelle. En arrière plan, l'opération de logements sociaux «Les Foulards».
2. La rue du presbytère, composée de commerces et de maisons individuelles contiguës.
3. Commerce au rez-de-chaussée et logement à l'étage.
4. Case de plain-pied.



© AUJAO

Le fort contraste entre les jardins du cœur d'îlot et l'urbanité du périmètre bâti fait le charme de ce quartier.

# Orléans- Val de Loire



Orléans

## Îlot Faubourg Saint-Vincent

*Le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle voit l'urbanisation des faubourgs orléanais. Le mode d'occupation choisi pour ces sols auparavant agricoles associe une image bâtie fortement urbaine, côté rue, à celle de «campagne» offerte par les jardins en cœur d'îlots. Aujourd'hui encore, ces îlots constituent une réserve d'espaces pour une densification de la ville qui préserverait l'image des faubourgs.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Orléanaise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot faubourg Saint-Vincent**  
adresse : **67-107, rue du faubourg Saint-Vincent**  
maîtres d'ouvrage : **privés multiples**  
maîtres d'œuvre : **multiples non connus**  
date de réalisation : **première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle pour la façade sur faubourg, fin XIX<sup>e</sup>-début XX<sup>e</sup> pour le reste du bâti**  
typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

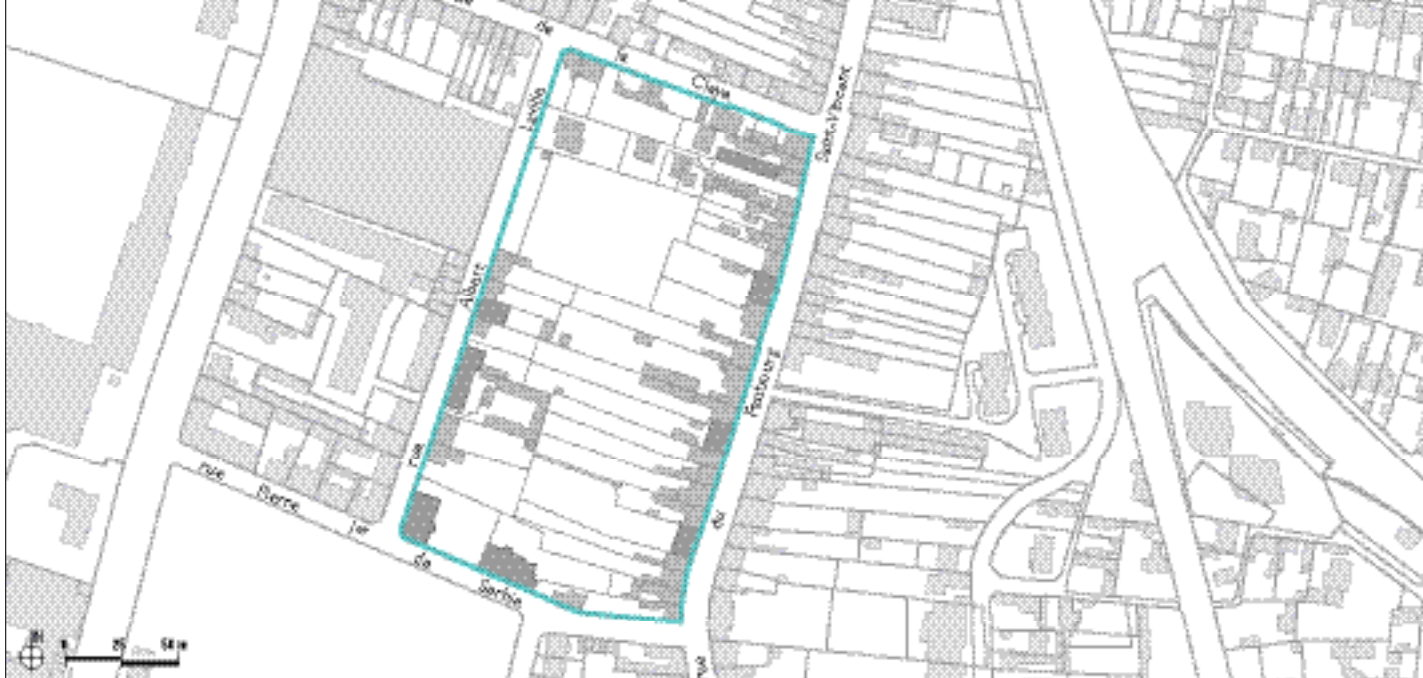
Situé à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre ancien, l'îlot présente une image composite, différente suivant le côté par lequel on l'aborde. Côté faubourg, le bâti plus ancien, à l'architecture et la volumétrie très homogènes, constitue la partie populaire de l'îlot. Sur les autres rues, le bâti est plus récent, plus hétérogène et moins continu, et crée une ambiance plus résidentielle voire cossue ponctuellement.

#### morphologie urbaine :

Le parcellaire en lanières, issu de la vocation initialement agricole des terrains, a probablement subi un redécoupage au moment de l'urbanisation. Il est occupé de manière très homogène côté faubourg : bâti aligné sur rue laissant libre la plus grande partie du terrain. Ce mode d'occupation est repris de manière moins systématique dans la partie plus récente. La pénétration de la voiture à l'intérieur de l'îlot est restée faible et très localisée, ce qui permet aux jardins, très arborés, de caractériser le cœur d'îlot. La partie nord connaît cependant un début de mitage, des pavillons étant récemment venus occuper des jardins.

#### description fonctionnelle :

La taille des logements est très variable, à l'image du bâti de l'îlot : de petite ou moyenne taille dans le bâti ancien du faubourg (2 à 4 logements par maison) et les petits collectifs, nettement plus grands dans les pavillons et les grosses maisons bourgeoises rues A. Laville et de la Claye. Le nombre moyen d'occupants par logement (1,6 pers/logt), plus faible que la moyenne orléanaise (2,14 pers/logt) pourrait indiquer une vacance plus importante concernant notamment les logements anciens, vétustes et soumis au bruit du trafic, des maisons du faubourg.



Un parcellaire qui révèle son origine agricole.

© AUAO

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette : **28 500 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON : **11 000 m<sup>2</sup> (estimée)**

proportion habitat : **90 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,4**

nombre de logements : **115**  
 surface moyenne de logement : **85 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **41 logts/ha**  
 densité de population : **64 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **24 %**  
 espaces ouverts : **70 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1 à R + 3**  
 stationnement : **voie publique et cœur d'îlot**



© AUAO



© AUAO



© AUAO



© AUAO

1. La façade de l'îlot sur la rue du Faubourg Saint-Vincent.
2. Les vastes espaces du cœur d'îlot sont majoritairement restés des jardins.
3. Ponctuellement, les façades sur rue peuvent être plus diversifiées sans rompre la cohérence du front bâti.
4. Malgré un alignement moins rigoureux et une volumétrie moins homogène, le bâti plus récent des rues arrières a su conserver l'esprit des maisons du faubourg.



© IGN - orthophoto - 2001

Un îlot représentatif de l'urbanisme des quartiers Julien et Blatin, ceux-ci conjuguent densité urbaine et une certaine qualité architecturale.



## Îlot Julien Beaumarchais

*L'îlot Julien/Beaumarchais est à l'échelle clermontoise, un des exemples d'urbanisme représentatifs des quartiers de centre ville que sont Julien et Blatin.*

*Constitués au cours du XX<sup>e</sup> siècle, ils conjuguent la qualité architecturale notamment des années 20-40 avec une forte densité sur la base d'une forme urbaine «stéréotypée» avec des implantations à l'alignement et en limites parcellaires.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Clermont Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Îlot Julien/Beaumarchais**  
adresse : **avenue Julien, Clermont-Ferrand (63)**  
maîtrise d'ouvrage : **diverses**  
maîtrise d'œuvre : **diverses**  
date de réalisation : **1920-1980**  
typologie : **îlot mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cet îlot est situé à l'ouest du centre historique, en appui à l'hypercentre et à l'intérieur de la première ceinture de boulevards du cœur d'agglomération. Caractéristique de l'urbanisme et de l'architecture du début du XX<sup>e</sup> siècle, il est situé dans un quartier où se trouvent de beaux exemples d'architecture de style Art Déco. Plus précisément l'îlot Julien/Beaumarchais abrite également des éléments de ferronnerie d'art de style Art Nouveau inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### morphologie urbaine :

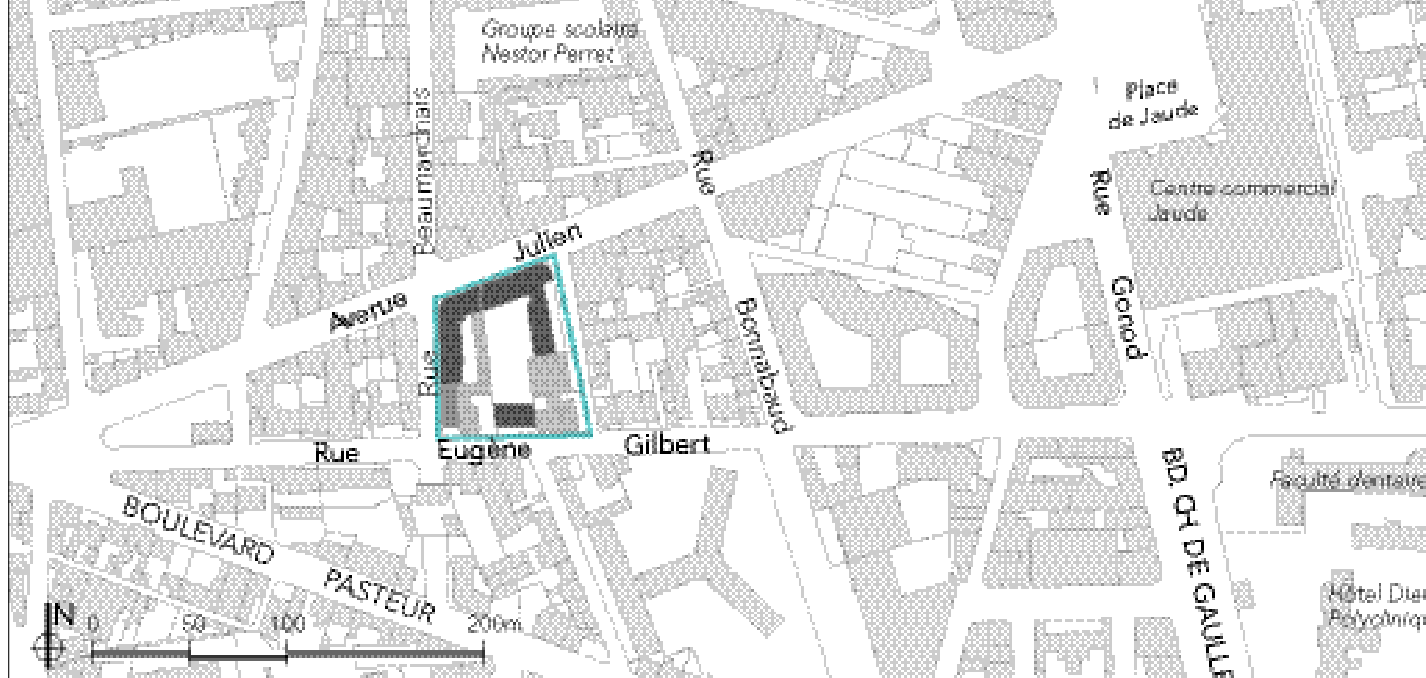
Au sein d'une trame orthogonale, cet îlot se caractérise par une certaine diversité de son bâti allant de la maison de ville à R+1 à l'immeuble à R+6 prédominant. Les constructions sont principalement implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres et en limites parcellaires. L'ensemble forme un îlot très compact autour d'un noyau relativement ouvert mais avec un parcellaire assez hétérogène.

#### description fonctionnelle :

A dominante résidentielle, cet îlot est composé essentiellement de logements de type T3 (44 %) et T4 (17 %) dont une faible partie accueille des activités tertiaires, notamment des professions libérales.

Le stationnement résidentiel se fait principalement en sous sol des bâtiments avec quelques garages en cœur d'îlot.

Les rez-de-chaussée sont souvent surélevés et accueillent très ponctuellement des garages.



© Plan issu de la DGI - 2003

Inscrit dans une trame orthogonale, un îlot qui se caractérise par une certaine diversité des hauteurs du bâti.

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **5 100 m<sup>2</sup>**

surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON total : **17 830 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **93 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **3,5**

nombre de logements : **141**

surface moyenne de logement : **126 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **276 logts/ha**

densité de population : **434 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **60 %**

espaces ouverts : **31 %**

nombre de niveaux : **R + 1 à R + 8**

stationnement : **intégré dans le bâtiment (sous-sol ou rez-de-chaussée) et en surface sur parcelle privée**



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005

1. Un îlot caractérisé par une certaine diversité des hauteurs du bâti.
2. Une forte densité et une forme urbaine «stéréotypée» avec des constructions à l'alignement et en limites parcellaires.
3. Des éléments de ferronnerie de style Art Nouveau, inscrits au patrimoine historique.
4. Une architecture et une forme urbaine caractéristique des quartiers Julien et Blatin.



© IGN - orthophoto - 2001

Un quartier faubourg constitué essentiellement de maisons de ville des années 20.

# Clermont Métropole

Clermont-Ferrand



## Îlot Kessler Rabanesse

**Quartier de centre d'agglomération, Kessler Rabanesse est constitué essentiellement de maisons de ville des années 1920 avec quelques bâtiments plus récents de petits logements étudiants. Cet exemple est caractéristique d'un type d'habitat qui connaît un certain succès fondé notamment sur la qualité architecturale. Il permet d'alimenter le débat sur la production actuelle d'habitat individuel en cherchant à le «réconcilier» avec la densité urbaine.**

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot Kessler Rabanesse**  
 adresse : **rue Kessler, rue Raymond, rue Vermeuzou, Clermont-Ferrand (63)**  
 maîtrise d'ouvrage : **diverses**  
 maîtrise d'œuvre : **diverses**  
 date de réalisation : **1920-1995**  
 typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Le secteur Kessler Rabanesse est situé au sud du centre historique entre les deux premières ceintures de boulevard et à proximité du pôle universitaire. Historiquement, son développement urbain débute réellement dans les années 20 à l'emplacement de jardins potagers. L'implantation d'équipements universitaires dans les années 50 marque une deuxième période de développement de ce secteur avec la construction d'une forte proportion de petits logements.

### morphologie urbaine :

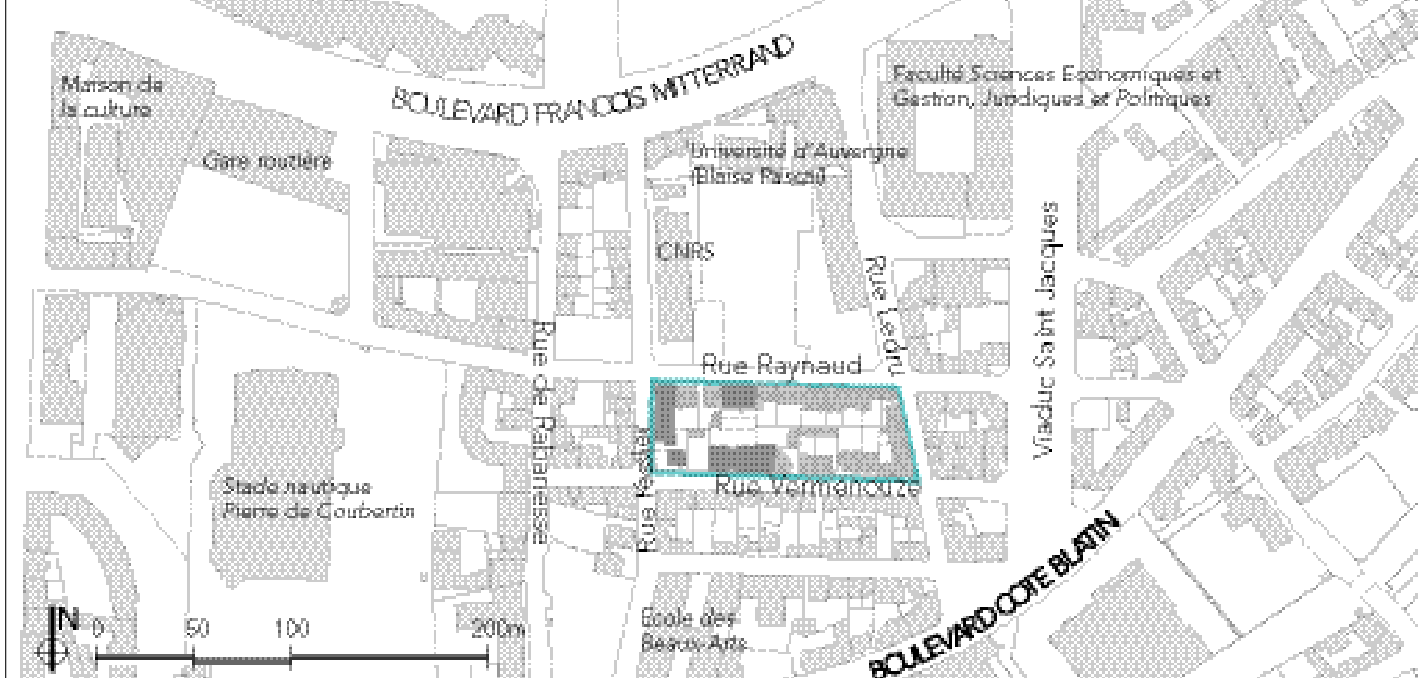
Cet îlot fait figure d'exemple urbain et architectural du début du XX<sup>e</sup> siècle à travers une morphologie urbaine d'une certaine homogénéité, un parcellaire régulier et longiligne, des constructions à l'alignement sur rue, et des cœurs d'îlot occupés par des jardins.

### description fonctionnelle :

La part importante des petits logements dans les programmes récents (50 % de T1 et 14 % de T2) traduit la présence massive des étudiants dans ce quartier.

Le stationnement résidentiel est problématique pour certaines maisons de ville qui n'ont pas de garage intégré au bâti. Il s'effectue sur la voie publique ou en garages groupés sur des parcelles proches.

Pour les opérations les plus récentes, le stationnement est intégré aux constructions en semi enterré ou en cœur d'îlot, à l'emplacement des jardins.



© Plan issu de la DGI - 2003

Un îlot au cœur d'équipements universitaires

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **5 600 m<sup>2</sup>**

surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON total : **7 773 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,4**

nombre de logements : **109**

surface moyenne de logement : **71 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **194 logts/ha**

densité de population : **222 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **54 %**

espaces ouverts : **28 %**

nombre de niveaux : **R à R + 4**

stationnement : **en surface sur parcelle privée et intégré au bâtiment**



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005

1. Un produit «habitat» qui connaît un certain succès fondé notamment sur sa qualité architecturale.
2. Une morphologie urbaine d'une certaine homogénéité en façade sud de l'îlot.
3. Le stationnement résidentiel s'effectue en grande partie sur le domaine public.
4. Les plus anciens logements collectifs de l'îlot sont tournés vers l'université.



© adu pays de montbéliard

Les cités jardins visaient à «amener la campagne à la ville» afin d'enrayer le développement anarchique de l'agglomération.

# Pays de Montbéliard

Montbéliard



## La Citadelle

*Unique cité jardin du Pays de Montbéliard, la citadelle est un élément à fort caractère identitaire du patrimoine montbéliardais. A une époque où le territoire s'industrialisait fortement, elle constituait une réponse idéale aux besoins de logements des populations ouvrières. Par une riche combinaison de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage, elle apportait une solution aux problèmes sanitaires et aux nécessités de cohésion sociale de l'époque.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Citadelle**

adresse : **Montbéliard**

maîtrise d'ouvrage : **Ville de Montbéliard ; Office Public Départemental d'Habitations à Bon Marché (puis OPHLM) du Doubs puis Habitat 25**

architecte : **Eugène Rées**

date de réalisation : **1929-1932**

typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

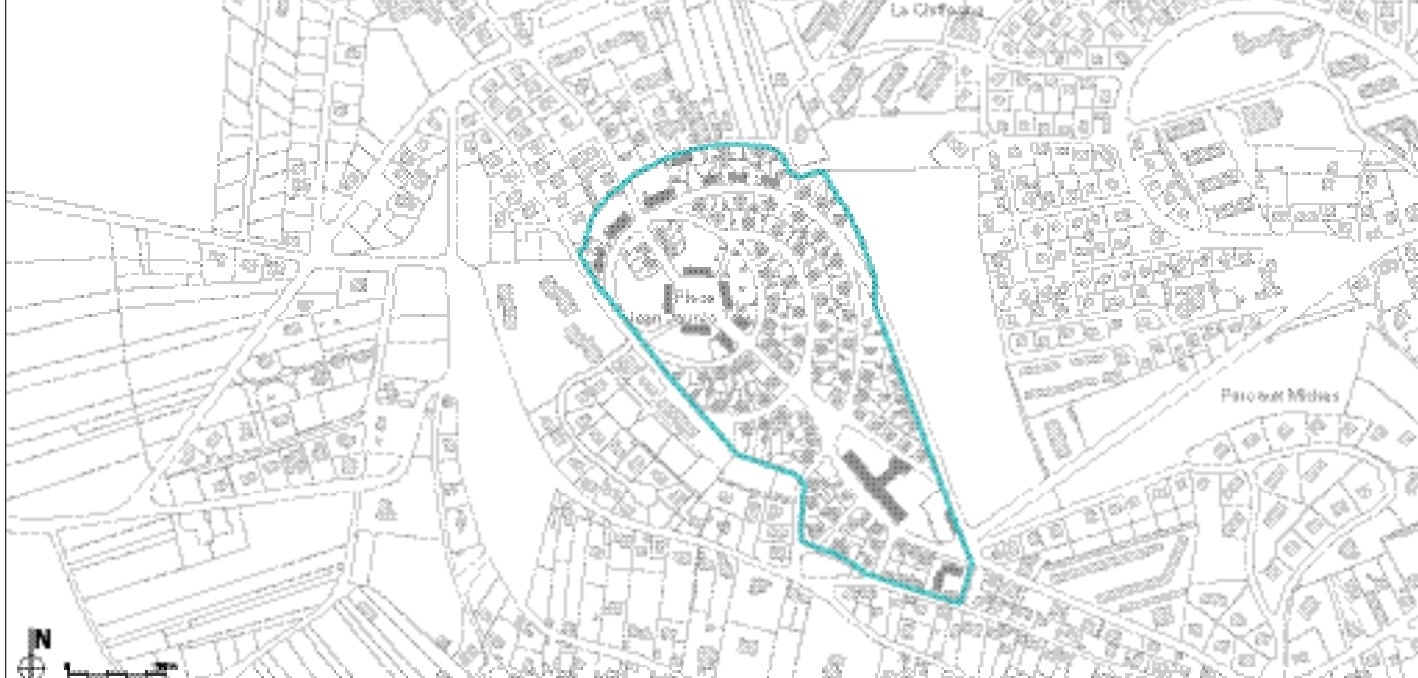
Située sur une colline au nord-ouest du centre de Montbéliard la cité a été construite de façon indépendante, à l'écart de la ville de l'époque. C'est une des premières applications de la loi Loucheur de 1928 qui, par une refonte du système d'habitat social devait répondre à la lourde crise du logement. Le quartier est désormais régi par une ZPPAU depuis 1989. En 2002, la majorité des pavillons a été réhabilitée (notamment les façades) et les logements collectifs le sont progressivement.

### morphologie urbaine :

La composition radio-concentrique de l'opération (en «escargot») organise la centralité autour d'une place traversée par la colonne vertébrale du réseau viaire. L'unité de l'ensemble est donnée par la répétition des volumes et par la typologie des bâtiments. La structuration paysagère désirée est aussi construite par les éléments végétaux faisant office de limites privatives. Au cœur de l'opération, les parcelles sont assez étroites et petites. Les jardins privatifs en arrière cour laissent la place au corps de maison en front de parcelle où la façade noble inscrite dans les courbures de la voirie crée une véritable mise en perspective.

### description fonctionnelle :

Le parc comprend une demi-douzaine de petits immeubles collectifs et surtout des maisons individuelles ou jumelées (par trois et surtout par deux). Le stationnement s'y fait principalement par garages privés avec quelques emplacements sur la place centrale. L'opération initiale avait prévu des petits commerces et une école lui apportant une certaine indépendance fonctionnelle mais seule l'école subsiste à ce jour. Depuis 1996, 170 pavillons ont été mis en vente (ventes sociales) par le bailleur.



«L'escargot» de la Citadelle reste un tissu urbain relativement serré au regard des quartiers voisins apparus plus récemment.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **93 677 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **69 870 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **30 587 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **95 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,33**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,44**

nombre de logements : **250**

surface moyenne de logement : **96 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **36 logts/ha**

densité de population : **69 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **21 %**

espaces ouverts : **79 %**

nombre de niveaux : **de R à R + 3**

stationnement : **intégré dans le bâtiment (garage) + en surface sur voie publique**



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard

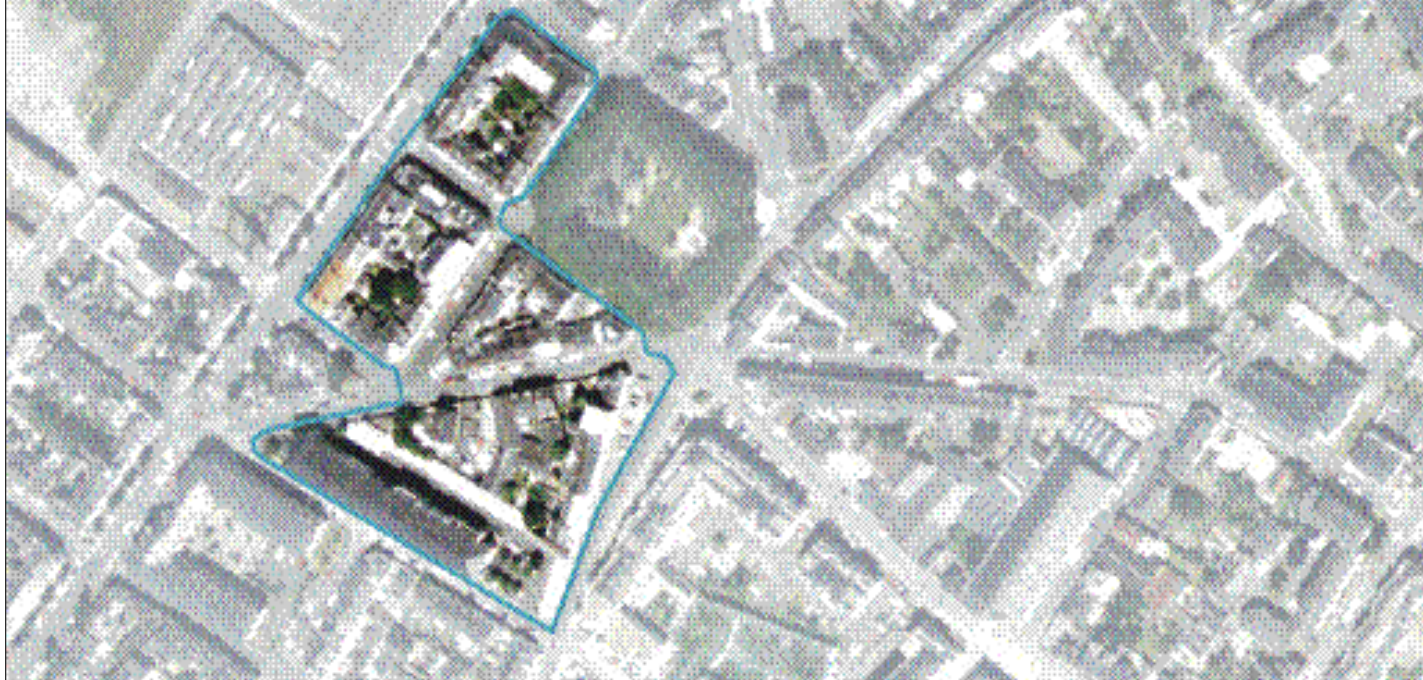


© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard

1. La place Jean Jaurès : espace de centralité qui n'est plus un lieu d'échanges sociaux mais un point de croisement du réseau viaire.
2. Les maisons accolées triples apportent une concentration de logements tout en gardant le cachet du pavillon individuel.
3. La spirale de l'escargot permet des perspectives toutes en courbure qui cassent la monotonie des voies routières.
4. Un bel exemple d'appropriation individuelle du logement (suite à la privatisation du parc) par une personnalisation de la colorimétrie des maisons jumelées.



© Angers 2005

Les faubourgs possèdent une capacité de renouvellement riche mais avec des contraintes d'emprises importantes.

# Angers Loire Métropole



## Angers Quartier Ney

***Le travail de couture urbaine et architecturale au cœur des quartiers de faubourg concerne souvent des parcelles sans profondeur. La conjugaison entre les composantes urbaines existantes et l'intérêt urbain et social d'un apport et d'un rajeunissement de population sont complexes. Le tissu peut évoluer mais l'exiguïté de la trame viaire et la gestion du stationnement restent des problématiques qui dépassent l'échelle de chaque opération.***

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Ney**

adresse : **rues Lebon, Pilastre, Boreau et Besnardières**

date/époque de réalisation : **avant 1949 et après 1982**

typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Le quartier Ney profite de la proximité du centre ville tout en gardant ses qualités de faubourg. L'animation se concentre autour de la place qui jouxte le secteur. Le quartier continue sa mutation, mais sous forme de ZAC et attire les investisseurs notamment avec la clientèle étudiante.

#### morphologie urbaine :

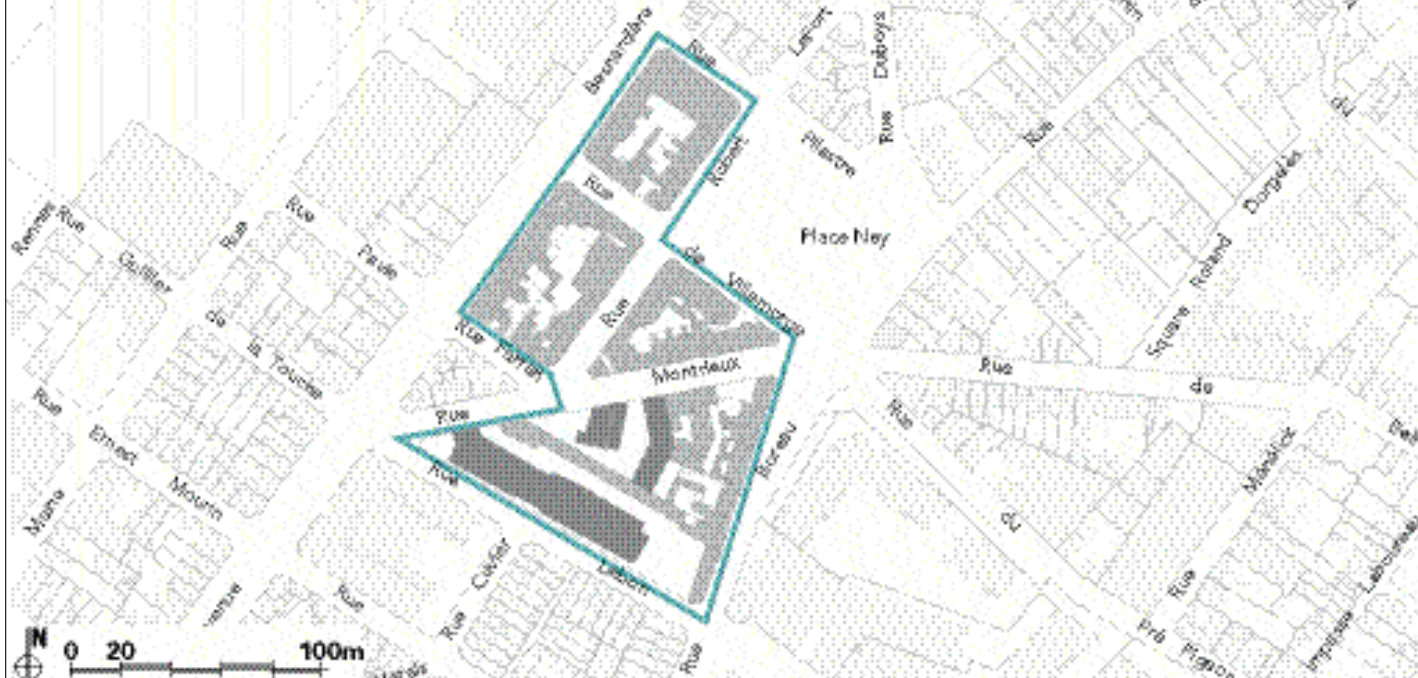
Les îlots anciens sont étroits, le parcellaire en lanière et le bâti continu, resserré, implanté au droit de l'espace public. Chaque maison a un espace privatif, non visible depuis la rue. La richesse du secteur s'appuie sur une homogénéité globale et une diversité par rue. Des décrochements de hauteur sur les linéaires bâtis et des différences plus affirmées dans les vis-à-vis contribuent à diversifier les ambiances.

L'immeuble récent ne tient pas compte de la trame parcellaire mais s'appuie sur la trame urbaine et respecte globalement la densité bâtie environnante. Pour intégrer les contraintes réglementaires, le stationnement occupe le cœur de la parcelle en aérien et le végétal prend position en tête d'îlot et en rive de rue. Le parti architectural et la modénature des façades contredit avec excès les formes anciennes.

#### description fonctionnelle :

La place Ney, centralité du quartier, accueille les commerces et équipements. L'îlot, situé en bordure, participe à cette diversité avec quelques commerces et activités (école de coiffure, bureaux). Cette diversité est confortée avec les opérations récentes.

Encore quelques propriétaires occupants, mais surtout des logements en locatifs privés répondant aux étudiants dans beaucoup d'anciennes maisons recomposées en petits appartements.



### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **19 322 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **12 459 m<sup>2</sup>**

**SHON totale : 16 650 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **79 %**densité bâtie avec voirie publique interne : **0,86**densité bâtie sans voirie publique interne : **1,34**

nombre de logements : 190

surface moyenne de logements : **66 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **152 logts/ha**

densité de population : **248 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **67 %**

espaces ouverts : **33 %**

nombre de niveaux : **R + 1 à R + 4**

stationnement : **en surface sur voie publique** et **en box sur parcelle privée**



1. La place Ney est l'identité et la centralité du quartier. Sa végétation luxuriante attise la convivialité : des fêtes sont organisées par la maison de quartier.
2. Le système rayonnant du réseau viaire met la place au cœur des échanges. Les commerces sont installés autour de la place en rez-de-chaussée des maisons.
3. La diversité des volumes à l'échelle du secteur permet de moduler les gabarits. Le dialogue avec les investisseurs implique une vision du secteur à long terme.
4. L'architecture des faubourgs est composite mais aux carrefours la qualité des constructions est stratégique.

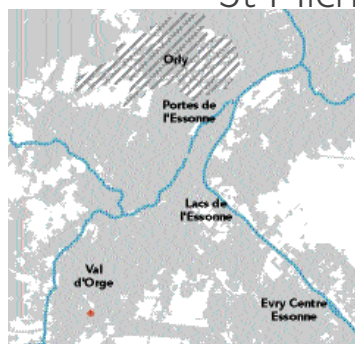


© Audeso – Source BD Ortho 2003

Le quartier de la Fontaine de l'Orme présente différents types de tissus urbains parmi lesquels la résidence St Michel associe petits collectifs et maisons en bande.

# Val d'Orge

## St Michel-sur-Orge



### La résidence St Michel

*Rare opération où l'architecte réalise des maisons individuelles, la résidence St Michel associe cependant des petits collectifs avec des maisons accolées en bande ou jumelées sur un même site. Elles s'alignent le long de voies courbes en impasse, caractéristiques des lotissements agrestes. Six unités de petits collectifs s'organisent autour d'un jardin surmontant un parking enterré.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Essonne Seine Orge

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Résidence St Michel**  
adresse : **rue Boieldieu**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Déromédi**  
promoteur : **Déromédi**  
urbanistes : **Jean Ginsberg**  
maîtres d'œuvre : **Jean Ginsberg**  
date de réalisation : **1968-1969**  
typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

La résidence St Michel se situe dans un quartier qui abrite de nombreuses «expériences» urbaines : Villagexpo : destiné à présenter divers modèles de pavillons, le Bois des Roches : grand ensemble de années soixante, la Fontaine de l'Orme : ZAC réalisée par des architectes et urbanistes de l'ex ville nouvelle d'Evry... Les tissus urbains y sont en conséquence très contrastés, les architectures elles mêmes très variées du pavillon aux grands ensembles collectifs témoignant de leurs époques de réalisation.

### morphologie urbaine :

La faible hauteur des immeubles et le traitement unitaire des maisons couplées permettent de ménager des transitions d'échelle entre les différents éléments du plan. Tous les bâtiments sont traités dans le même esprit formel et l'on retrouve dans les maisons comme dans les immeubles des matériaux et des plans identiques. Les plans des maisons sont assez traditionnels mais ils développent une certaine esthétique où le toit et le pignon sont cassés et traités de manière assez sculpturale.

### description fonctionnelle :

Les stationnements des immeubles se font dans le parking souterrain surmonté d'un jardin. Des garages sont intégrés aux maisons mais l'augmentation du nombre de véhicules entraîne une occupation longitudinale des voiries internes à l'opération.



Le découpage témoigne de la nature des opérations de logements (individuel ou collectifs) et montre également les vestiges du parcellaire rural d'origine.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **68 700 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **55 000 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **29 500 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,43**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,54**  
 nombre de logements : **260**  
 surface moyenne de logement : **113 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **47 logts/ha**  
 densité de population : **125 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,19**  
 espaces ouverts : **81 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1 et R + 3**  
 stationnement : **garages et parkings intégrés, voies publiques**



1 © AUDES 2005



2 © AUDES 2005



3 © AUDES 2005

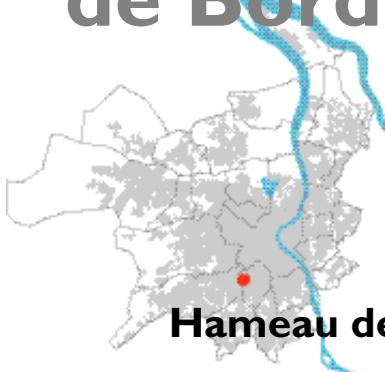
1. Des maisons jumelées s'organisent autour d'une placette en impasse. Les pignons y sont soignés ainsi que les volumes des toitures.
2. Au cœur des immeubles collectifs, le jardin surplombant le parking souterrain. Les courbes des bacs à sable reprennent celles des issues de secours et des aérations.
3. La courbure des voies internes à la résidence facilite les transitions entre les volumes des maisons en bande et ceux des immeubles collectifs.



Opération d'habitat réalisé dans les années 70 en frange d'un des derniers grands vignobles bordelais.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Talence



## Hameau de Noailles

*Cette opération d'habitat réalisée dans les années 70 offre des qualités résidentielles avérées. L'organisation urbaine pyramidale permet d'excellentes transitions urbaines entre les différentes échelles de construction, grâce notamment à la qualité des espaces libres et aux plantations qui les accompagnent. Cette opération intègre en outre des équipements de loisirs et de service.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Hameau de Noailles**  
adresse : **avenue de la Vieille Tour, rue du Haut-Carré, Talence (33)**  
promoteur : **R. Téchenet**  
maîtrise d'œuvre : **Y. Salier, A. Courtois, P. Lajus, M. Sadirac, architectes**  
date de réalisation : **1968-1973**  
typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cette opération s'intègre dans un quartier pavillonnaire des années 60, en frange du campus universitaire et d'un des derniers grands vignobles urbains. Son plan de composition permet de gérer la transition avec les pavillons limitrophes. L'insertion de ce programme dans un paysage à dominante agricole et naturelle joue sur un traitement très végétal des jardins et espaces collectifs.

#### morphologie urbaine :

Sur une parcelle de plus de 4 hectares, l'organisation du bâti s'appuie sur un schéma pyramidal : au centre deux immeubles collectifs (R+3/R+4) de part et d'autre de la voie centrale et, fragmentation en « hameaux » de maisons individuelles desservies par des voies secondaires et des placettes. Tous les logements bénéficient d'une terrasse ou d'un jardin privatif.

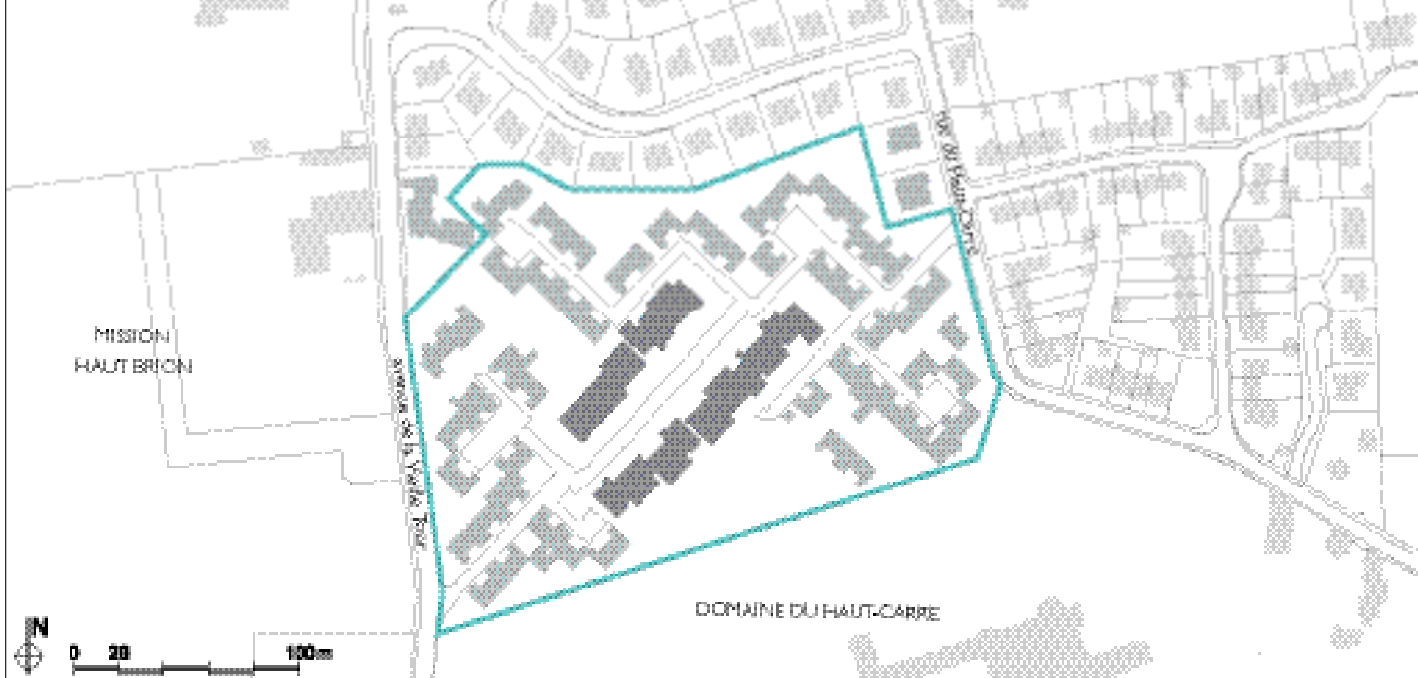
Les voiries et espaces publics ont un caractère résidentiel très affirmé.

#### description fonctionnelle :

Le programme de logements accueille une proportion équivalente de propriétaires et de locataires.

L'opération comprend des équipements de loisirs (piscine et terrains de tennis) ainsi qu'une crèche.

Le stationnement est géré sur des parkings extérieurs en pied d'immeubles et dans les garages associés à chaque maison.



Une organisation urbaine pyramidale : deux immeubles collectifs au centre et fragmentation en «hameaux» de maisons individuelles.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **40 948 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie : **33 079 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **21 787 m<sup>2</sup>**

proportion d'habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,53**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,66**

nombre de logements : **191**

surface moyenne de logement : **114 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **47 logts/ha**

densité de population : **116 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **31 %**

espaces ouverts : **62 %**

nombre de niveaux : **R + /R + 3/R + 4**

stationnement : **intégré dans les bâtiments (RDC) pour l'habitat individuel et en surface pour l'habitat collectif (sur parcelle privée)**



Paul Robin © d'urba



Paul Robin © d'urba



Paul Robin © d'urba



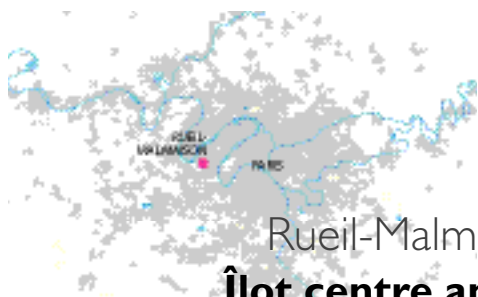
Paul Robin © d'urba

1. Immeubles collectifs vus depuis les parkings.
2. Terrasses d'un bâtiment collectif donnant sur un square.
3. Maison individuelle et garage intégré.
4. Perspective d'une rue de maisons de ville.



Îlot du centre ancien en partie réhabilité et rénové. La photo aérienne permet de distinguer les immeubles anciens avec leurs toitures en tuiles.

# Île-de-France



## Rueil-Malmaison Îlot centre ancien

**Îlot continu bas de centre ancien en première couronne parisienne. Il a été partiellement rénové. Les opérations récentes sont plus ou moins intégrées au tissu existant. La densité résultante est de 1,8.**

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot de centre ancien**  
 adresse : **rue du Gué - rue Jean Edeline, Rueil-Malmaison**  
 date de réalisation : **îlot en partie rénové dans les années 70/80**  
 typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cet îlot du centre ancien a été partiellement rénové. Les nouvelles opérations de logements s'intègrent à cet îlot identifié comme îlot d'«habitat continu-bas» au mode d'occupation des sols régional (MOS-SIGR). L'îlot est situé dans un quartier animé et commerçant du centre ville.

#### morphologie urbaine :

De forme irrégulière, cet îlot fait partie du centre ancien de la ville. À dominante d'habitation, il est composé de maisons mitoyennes et d'immeubles neufs insérés dans le parcellaire recomposé. Les façades sont alignées sur les rues. Cet îlot offre une densité de 1,8. L'emprise des bâtiments couvre 54 % de l'espace. Une petite venelle permet d'accéder au cœur d'îlot partiellement planté. La hauteur moyenne est de 3,3 niveaux. Il faut noter la présence d'un équipement public (bibliothèque). Les rues alentours sont plantées et l'espace public est traité pour les «piétons». L'ensemble garde un caractère «villageois»

#### description fonctionnelle :

Le stationnement est partiellement autorisé dans certaines des rues avoisinantes. Des parkings ont été créés à proximité ainsi que dans les nouvelles opérations de logements. Cet îlot comprend à la fois des maisons mitoyennes et des petits collectifs bas, des commerces et des services en rez-de-chaussée des bâtiments.



© laurif

Les opérations nouvelles s'insèrent sur le parcellaire de l'îlot. Le velum reste identique.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **10 803 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **19 651 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **99 %**  
 densité bâtie sans voiries publique interne : **1,82**  
 densité de logements : **104 logts/ha**  
 densité de population : **194 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,54**  
 espaces ouverts : **46 %**  
 nombre de niveaux : **hauteur moyenne pondérée 3,3**  
 stationnement : **parking sous-sol dans le neuf**



© laurif EBP



© laurif EBP



© laurif EBP



© laurif EBP

1. Îlot du centre ville piétonnier partiellement réhabilité et rénové.
2. Les opérations nouvelles s'insèrent relativement bien dans le tissu. Stationnement sur un côté de rue plantée.
3. Cœur d'îlot avec jardins privatifs sur quelques parcelles.
4. Espace public planté d'arbre et circulation automobile limitée.

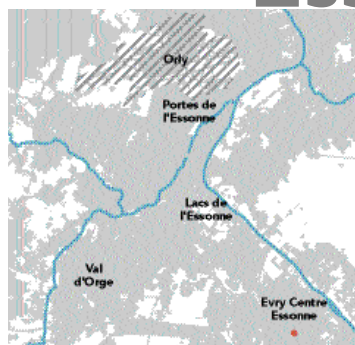


© Audeso – Source BD Ortho 2003

Au cœur du quartier composé de divers ensembles immobiliers (villas et squares), le secteur borde un des quatre grands parcs de l'intercommunalité.

# Evry - Centre Essonne

Evry



## ZAC des Epinettes

*Deuxième quartier chronologique de la centralité de l'ex ville nouvelle d'Evry, la ZAC des Epinettes marque une certaine rupture avec le premier quartier des Pyramides. Toutefois, des fortes densités y sont encore présentes mais la proximité du grand parc des Coquibus et la générosité des espaces publics de quartier et des liaisons douces et piétonnes satisfait les habitants. La mixité sociale de ce quartier est confirmée.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Essonne Seine Orge

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC des Epinettes**  
 adresse : **rue Henri Rochefort**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **EPA Ville Nouvelle d'Evry**  
 promoteurs : **SA HLM Les trois Vallées, SA HLM Codelog, Coopérer pour Habiter, SCOGIM SCI Le parc des Coquibus, SEDAF**  
 urbanistes : **EPA Ville Nouvelle d'Evry (Pascal de Maupeou)**  
 maîtres d'œuvre : **Ceria et Coupel, Charruet et Laroche, Besnard Bernadac, J.-P. Watel**  
 date de réalisation : **1979-1981**  
 typologie : **mixte**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Réalisé dans le cadre de la ZAC des Epinettes, ce secteur se développe entre la seule rue de desserte automobile du quartier (rue Henri Rochefort) et le parc des Coquibus. Le quartier est très bien desservi par les transports en commun (site propre réservé aux bus) et par les liaisons douces. Le quartier abrite tous les équipements publics de proximité (groupes scolaires, crèche, collège, gymnase, maison de quartier...) ainsi que quelques commerces regroupés au cœur (place de la Commune).

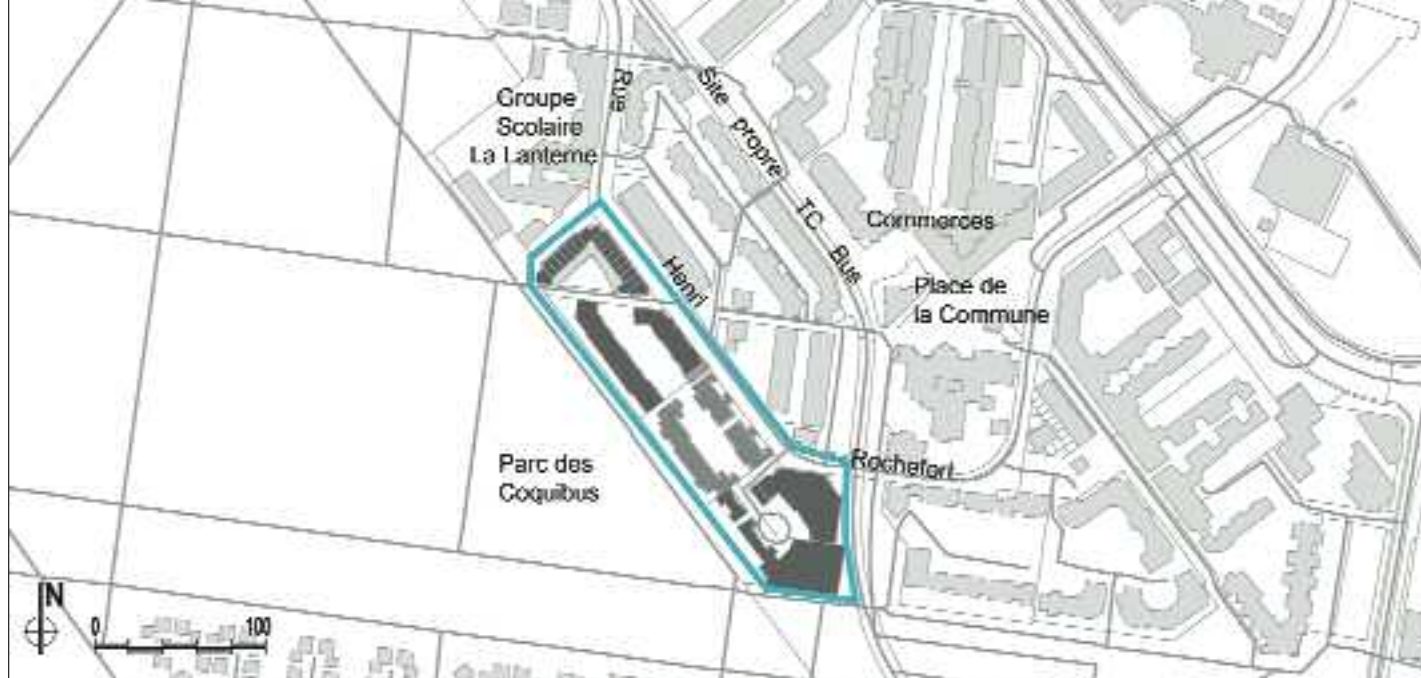
### morphologie urbaine :

Les volumes sont mixés et dégressifs depuis les principaux espaces publics centraux vers les périphéries du quartier. Le choix de matériaux a également été soigné et imposé aux promoteurs (alternance de briques, béton peint ou enduit...). Sur le secteur retenu, se côtoient ensemble collectif haut (R + 4) sur dalle intérieure, maisons individuelles en bande, ensemble collectif bas (R + 2 sur parking enterré)...

### description fonctionnelle :

Selon les opérations, le stationnement s'effectue au sein des bâtiments de la copropriété (parking enterré ou sous dalle du rez de jardin), sur les espaces privatifs de l'opération (courette intérieure) et dans les garages intégrés dans chaque lot. Des places et parkings visiteurs complètent le dispositif sur des espaces publics (placettes et stationnements longitudinaux).

Les programmes de logements sont de différents types : locatif social (PLA), accession de nature aidée (PAR, PC) ou non (NA).



L'organisation du plan masse ménage des transparences entre la rue principale et le parc mais également, transversalement, entre les différents «squares».

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **18 450 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **13 940 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **18 595 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,01**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,33**

nombre de logements : **176**  
 surface moyenne de logement : **106 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **126 logts/ha**  
 densité de population : **377 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **0,53**  
 espaces ouverts : **47 %**  
 nombre de niveaux : **R + I à R + 4**  
 stationnement : **intégré aux logements et ensembles immobiliers, voies publiques**



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005

1. Accès à la courrette privative du square Edouard Moreau, ensemble de maisons individuelles en bande incluant garages privés.
2. Rez de jardin intérieur du square Paul Lafargue, ensemble collectif locatif social. Le parking collectif est situé sous la dalle.
3. Rue Henri Rochefort à hauteur du square Paul Langevin, ensemble de logements collectifs en accession aidée.
4. L'ensemble du secteur vu de la rue Rochefort à hauteur des maisons de la SEDAF disposées en bande et réalisées par l'architecte J.-P. Watel.



Parc Giron Saint-Etienne.

© Interatlas

# Saint-Etienne Métropole



## Saint-Etienne Parc Giron

*Cette opération correspond à la reconquête d'un patrimoine industriel, initialement occupé par la manufacture Giron et dédié à la fabrication du ruban velours.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Stéphanoise (EPURES)

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Parc Giron (ZAC Chantegrillet)**  
adresse : **allée Chantegrillet/ rue de la Richelandière**  
nom du maître d'ouvrage : **Ville de Saint-Etienne**  
nom du maître d'œuvre : **Granet Daudel (architectes en chef)**  
époque de réalisation : **milieu des années 80**  
typologie : **mixte**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

La société Giron construit sa première usine en 1867 sur un site de 6 hectares au lieu-dit «Chantegrillet», aux portes du centre-ville de Saint-Etienne. Après un développement important, l'usine doit cesser sa production en 1978 et sera mise en liquidation.

L'opération réalisée par la municipalité au milieu des années 80 (sous forme de ZAC) a permis à la fois :

- la conservation et la mise en valeur des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ;
- la réalisation de programmes de logements en location et en accession, sous forme d'immeubles collectifs et de maisons de ville.

Des destructions ont lieu au milieu des années 80 afin d'aérer le tissu existant alors que la ville s'est portée acquéreur de certains lots.

#### morphologie urbaine :

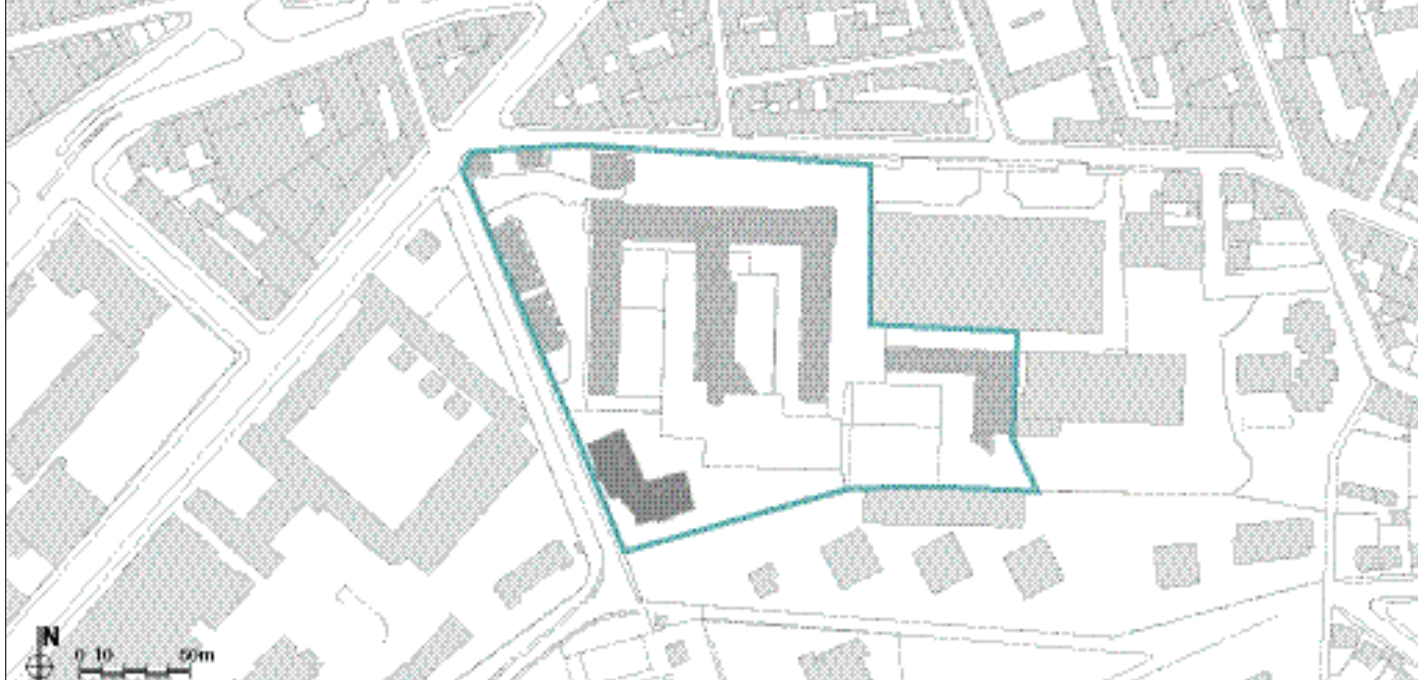
Les parcelles sont irrégulières et de grande taille et la voirie accompagne le bâti ancien, tandis que les réalisations plus récentes sont implantées à l'alignement de la rue Chantegrillet.

#### description fonctionnelle :

L'opération se caractérise par sa grande mixité fonctionnelle. La ZAC propose une offre en logements diversifiée et se caractérise par la présence de nombreuses activités, notamment dans les secteurs de l'imprimerie et du graphisme. Un restaurant, des brocantes et d'autres activités de services sont également présents sur le site.

L'offre en logements repose sur :

- des logements collectifs anciens (logements sociaux dans une des ailes réhabilitées du bâtiment principal) ;
- des logements OPAC en accession (sous forme de maisons de ville) ;
- des appartements en accession dans la résidence «Le Vertbois».



Parc Giron : nombre moyen de niveaux par bâtiment homogène.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette : **28 800 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **15 161 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **45 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,53**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,61**

nombre de logements : **89**

surface moyenne des logements : **77 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **36 logts/ha**

densité de population : **77 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **31 %**

nombre de niveaux : **R + 0 à R + 2**

espaces ouverts : **40 %**

stationnement : **en surface et souterrain**



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005

1. Façade principale sur rue.

2. Anciens bâtiments réhabilités en bureaux.

3. Occupation du cœur d'îlot : logements et activités.

4. Logements OPAC de type maisons de ville.



© AURAN - 2005

L'opération s'inscrit en autonomie de son environnement.

# Nantes Métropole Bouguenais



## La Croix Jeannette

*Programme de logements  
locatifs sociaux développé sur  
un concept typologique  
alors innovant d'habitat  
intermédiaire. Opération  
appréciée lors de sa réalisation,  
elle continue à l'être,  
près de trente ans après,  
dans son occupation.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Nantaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Croix Jeannette**  
adresse : **rue Pelloutier, BOUGUENAI (44)**  
maître d'ouvrage : **Ville de Bouguenais (ZAC), SA HLM Le Home Atlantique (constructions)**  
maître d'œuvre : **Jacques DULIEU (ZAC et constructions)**  
date de réalisation : **1977**  
typologie : **habitat intermédiaire**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Opération d'habitat social réalisée dans le cadre plus vaste d'une ZAC d'habitations et d'équipements prolongeant le bourg de Bouguenais, commune de 17 000 habitants située en seconde couronne périphérique de Nantes.

### morphologie urbaine :

Ensembles bâtis répartis en organisation spatiale souple. L'habitat est composé selon un parti architectural s'inspirant des typologies de bourgs (imbrication des logements, terrasses, jardinets).

Placettes, passages, espaces verts séparés du domaine automobile, organisent les espaces publics et semi-publics en référence à la morphologie des villages de bords de Loire et créent des lieux d'urbanité appréciés.

### description fonctionnelle :

Le stationnement est géré en surface, parkings ou garages individuels en batterie sur voie interne et séparés des logements. Les accès aux logements sont individualisés (escaliers extérieurs, coursives). Le statut d'occupation est exclusivement celui du locatif social.



© AURAN - 2005

L'organisation du plan masse s'apparente aux opérations de maisons groupées.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **19 900 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **18 600 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **11 425 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,57**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,61**

nombre de logements : **116**  
 surface moyenne de logement : **98 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **62 logts/ha**  
 densité de population : **170 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **26 %**  
 espaces ouverts : **55 %**  
 nombre de niveaux : **R + 2, R + 3**  
 stationnement : **garages en batteries et parkings de surface**



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005

1. Espace public interne.
2. Jeu de terrasses en gradin.
3. Espace public et accès aux logements.
4. Terrasses et espaces verts.



© ISTAR-agAM, 2004

Un petit port de cabanons au pied des calanques.

# Marseille Provence Métropole



Marseille  
**Les Goudes**

*Îlot d'un hameau «cabanonnier»  
qui s'est progressivement formé  
autour d'un mouillage.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Marseillaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Les Goudes**

adresse : **rue du Louvre, port des Goudes, Marseille (13)**

date de réalisation : **1894-1914**

typologie : **individuel continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

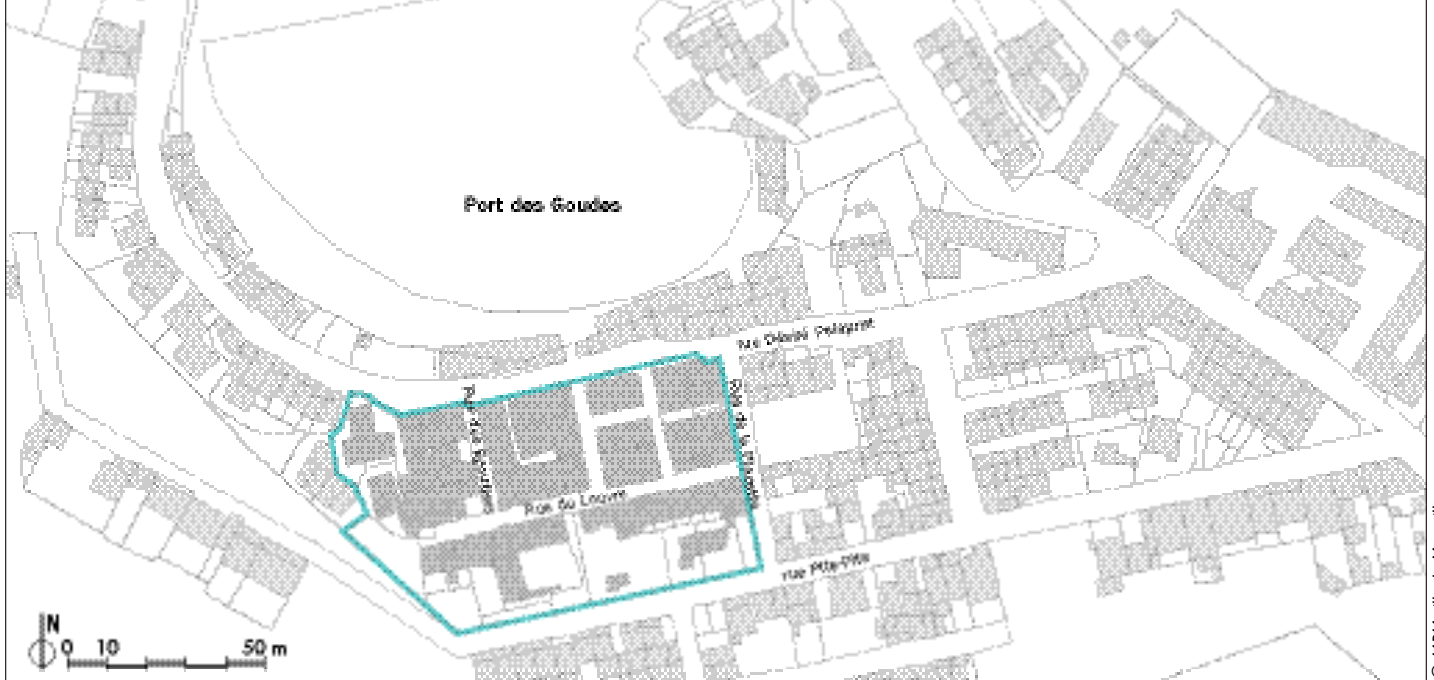
Situé dans un repli du littoral sud, le lieu-dit des Goudes est resté une solitude pastorale jusqu'à la création d'une fabrique chimique à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Le projet d'un développement industrialo-portuaire au sud de Marseille ayant été vite abandonné, un entrepreneur a racheté l'essentiel du territoire et fait construire quinze cabanons réalisés en bandes entre 1894 et 1914 à l'emplacement de l'usine. Dans les années 1930, d'autres cabanons disséminés ont été bâtis pour des pêcheurs de Mazargues. La transmission de cet habitat secondaire a longtemps été assurée d'une génération à l'autre mais la population d'origine a été peu à peu renforcée par l'arrivée de résidents permanents au cours du siècle.

### morphologie urbaine :

En place de l'usine, les parcelles étroites accueillent un ensemble d'habitat modeste auto-construit. Ils sont disposés en ordre continu, le long de rues sommairement aménagées. Ces habitations remodelées avec le temps sont à l'origine un même module de constructions percées d'une fenêtre ou seulement d'une porte, souvent précédées d'une terrasse. Parfois agrandies, elles laissent peu d'espaces libres à l'intérieur de l'îlot, excepté sous forme de voies de circulation latérales et transversales.

### description fonctionnelle :

Ce petit quartier balnéaire, relativement isolé de la ville, s'égaye de restaurants et diverses sociétés nautiques (location de bateaux et clubs de plongée). Construit au fil du temps, il n'existe aucune distinction entre voirie et trottoirs, peu entre l'espace privé et l'espace public, les habitants s'appropriant partiellement ce dernier à l'aide de plantations et mobiliers divers.



© MPM-ville de Marseille

Une trame régulière, des parcelles entièrement bâties.

### 3. INDICATEURS

surface terrain d'assiette totale : **5 153 m<sup>2</sup>**  
 surface terrain d'assiette totale hors voirie pub. : **4 369 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **4 336 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie : **0,84**  
 densité bâtie sans voirie : **0,99**

nombre de logements : **62**  
 surface moyenne de logement : **56 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **142 logts/ha**  
 densité population : **282 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **65 %**  
 espaces ouverts : **35 %**  
 nombre de niveaux : **rez-de-chaussée et R + 1**  
 stationnement : **le long des voies**



© Galatry



© Galatry



© Galatry

1. L'autoconstruction et le débordement de l'espace privé dans la rue sont caractéristiques de ce quartier.
2. Des rues étroites peu adaptées au stationnement et au trafic automobile.
3. Un quartier «cabanonier» typique d'une forme urbaine marseillaise aux portes des calanques.



Îlot d'échoppes où s'opposent le caractère très urbain du paysage sur rue et le caractère verdoyant des coeurs d'îlot.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Bordeaux



## Îlot d'échoppes - Nansouty

*Les îlots d'échoppes, caractéristiques des quartiers péricentraux de Bordeaux, sont reconnus pour leurs qualités résidentielles et leur performance en matière de densité. Leur aspect minéral sur rue cache des coeurs d'îlots verdoyants très attractifs au vu de la proximité immédiate de l'hypercentre. Les importantes capacités d'évolution de ces maisons traditionnelles, notamment grâce aux surélévations, suscitent cependant aujourd'hui, à l'occasion des travaux du PLU, un réel débat.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot d'échoppes**

adresse : **rue Cérons, rue Mellis, rue Malbec, rue Pelleport, Bordeaux (33)**

date de réalisation : **fin XIX<sup>e</sup> / début XX<sup>e</sup> siècle**

typologie : **individuel continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cet îlot, parfaitement représentatif des quartiers d'échoppes bordelais, est situé entre la ceinture des cours et les boulevards périphériques de la ville. Il s'est développé à proximité du cours de la Somme, axe historique de l'ancienne route de Toulouse, à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

#### morphologie urbaine :

Les lotissements d'échoppes, relativement compacts, sont organisés sur une trame serrée laissant peu de place aux espaces publics. Les îlots, généralement étroits, sont composés de parcelles de petite taille comportant néanmoins des jardins intérieurs souvent arborés.

Ce type d'habitat unifamilial se développe en ordre continu, en rez-de-chaussée ou d'un étage maximum. Son volume intérieur est relativement malléable et se prête à de multiples adaptations pour accueillir les familles.

#### description fonctionnelle :

Ce type d'îlot est généralement monofonctionnel mais peut accueillir ponctuellement des activités d'artisanat ou de services.

Le stationnement reste le point noir de ce type d'habitat, l'absence de garages privés engendrant une tendance croissante au stationnement sur trottoir.



Îlot caractéristique du tissu urbain bordelais, structuré sur une trame parcellaire très régulière.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **5 543 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie : **sans objet**  
 SHON totale : **4 928 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,89**

nombre de logements : **49**  
 surface moyenne de logement : **101 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **88 logts/ha**  
 densité de population : **155 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **63 %**  
 espaces ouverts : **37 %**  
 nombre de niveaux : **rez-de-chaussée / R + 1**  
 stationnement : **en surface sur voie publique**



1 © d'urba



2 © d'urba



3 © d'urba



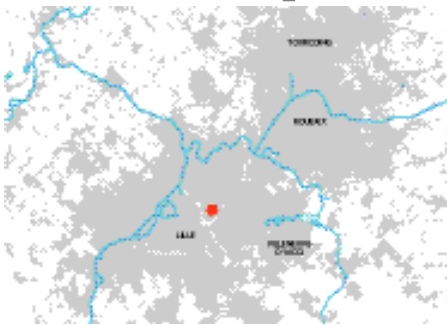
4 © d'urba

1. 2. 3. & 4. Alignement d'échaoppes et de maisons de ville.



Rue de maisons de ville du début du XX<sup>e</sup> siècle.

# Lille Métropole



## Lille Rue Gounod

*La rue Gounod est une version élaborée des lotissements de maisons de ville du début du XX<sup>e</sup> siècle. Les maisons de ville sont implantées selon les principes fixés par le règlement du lotissement de 1903, et contrôlées par l'architecte Armand Lemay. L'intérêt architectural de la rue tient à la diversité des styles qui y cohabitent : éclectisme mauresque, Art nouveau, régionalisme ou encore classicisme.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Rue Gounod (initialement «avenue Beau Séjour»)**  
 adresse : **Rue Gounod, Lille (59)**  
 maître d'ouvrage : **Mme Bonduelle-Lesaffre**  
 maître d'œuvre : **A. Lemay**  
 date de réalisation : **1903-1911**  
 typologie : **individuel continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

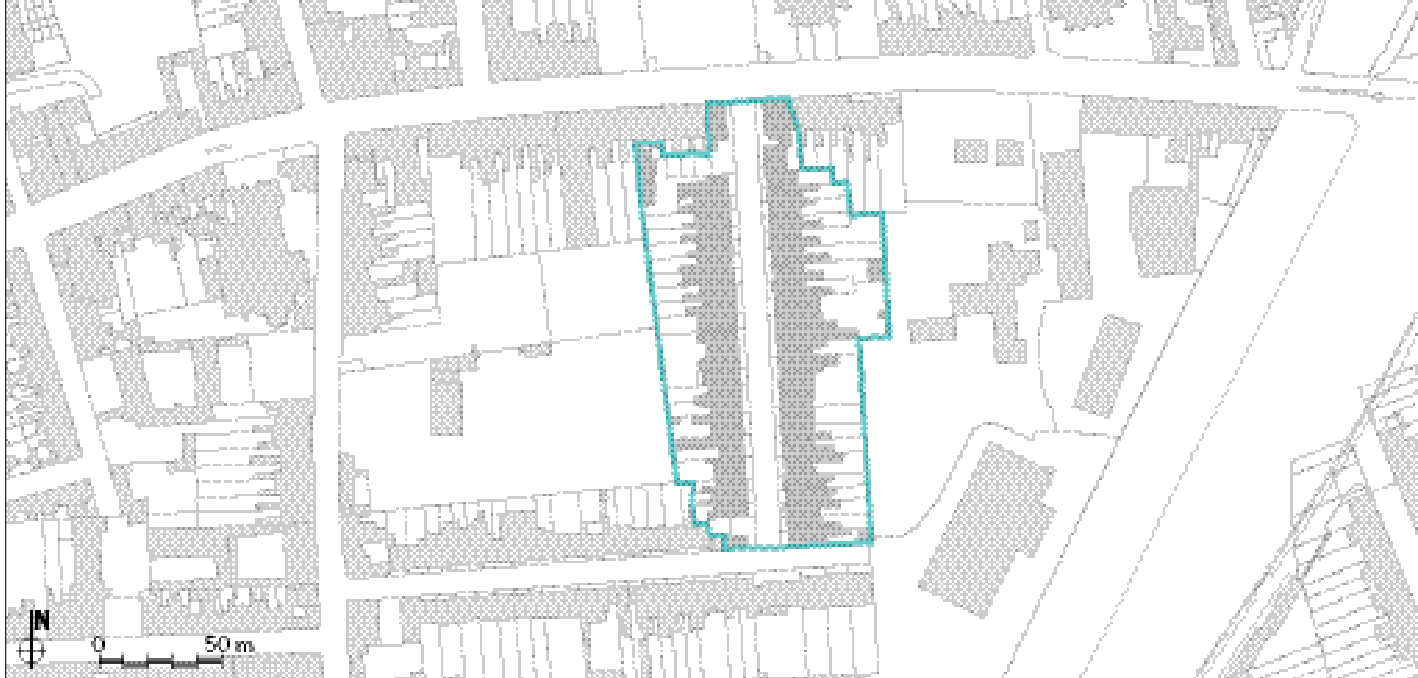
Située à proximité d'Euralille, cette opération a été réalisée sous forme de lotissement entre 1903 et 1911 dans le faubourg Saint-Maurice. Ce quartier, urbanisé au début du XX<sup>e</sup>, est issu des divisions parcellaires des grandes propriétés agricoles des faubourgs lillois. Insérées dans un quartier où la typologie des maisons de ville est prédominante, les maisons de la rue Gounod se distinguent par leurs caractéristiques de maisons «bourgeoises» : largeurs de façades, variations ornementales en briques vernissées, bow-windows, encorbellements et marquises...

#### morphologie urbaine :

Les maisons en R+2 et R+3 sont construites en mitoyenneté de part et d'autre d'une voirie de 6,00 mètres et bordée de trottoirs de 2,00 mètres. Chaque maison dispose d'un jardin sur rue de 3,00 mètres de profondeur, créant ainsi un espace libre de 16,00 mètres de façade à façade. Deux bâtiments d'angles flanqués par des oriels signalent l'entrée de cet ensemble urbain.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement des véhicules se fait sur la voirie publique existante, avec quelques cas de garages intégrés en rez-de-chaussée. La vocation résidentielle initiale de ce lotissement perdure avec l'apparition de quelques activités de professions libérales.



Un tracé parcellaire traditionnel de maisons de ville.

© ADULM

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **11 730 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **9 900 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **9 720 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,83**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,98**

nombre de logements : **40**

surface moyenne de logement : **243 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **40 logts/ha**

densité de population : **120 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **51 %**

espaces ouverts : **49 %**

nombre de niveaux : **R + à R + R + I à R + 2 (+ combles)**

stationnement : **en rez-de-chaussée des maisons et sur la voirie publique**



© Vincent Lecigne



© Vincent Lecigne



© Vincent Lecigne



© Vincent Lecigne

1. Façades sur rue, toutes en retrait de 3,00 m.
2. L'architecture éclectique des façades.
3. Variété des épaulements, des éléments en saillies et des modénatures.
4. Maison d'angle agrémentée d'un oriel.



Source : Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole - Droits réservés

Appuyé sur la voie principale d'accès au centre ville, l'îlot bénéficie d'une grande proximité avec la gare et avec... le centre pénitencier des femmes.

# Rennes Métropole

Rennes



## Îlot Le Chapelier - Guingené

*Cet îlot est caractéristique de la typologie d'habitat qui structure le quartier sud gare, à savoir un habitat individuel dense, implanté en alignement sur la rue avec les jardins à l'arrière et quelques incursions d'immeubles collectifs anciens ou plus récents.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot Le Chapelier - Guingené**

adresse : **rue I. Le Chapelier – rue Guingené – rue des Ormeaux – rue de Châtillon**

date de réalisation : **principalement dans les années 20 et 30**

typologie : **individuel continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Le développement urbain opéré progressivement entre les deux guerres dans les quartiers de Villeneuve et de Sainte-Thérèse s'est structuré selon une trame orthogonale découpée par îlots.

Appuyés sur des tracés existants de voies ou de chemins ruraux, le découpage par îlots répondait à des logiques foncières différentes mais dans lesquelles les prérogatives de la collectivité restaient permanentes pour maintenir l'unité de la ville (plans d'ensemble, localisation de boulevards...).

Les maisons de ville de ce quartier sont très recherchées aujourd'hui car elles conjuguent les avantages de la maison individuelle avec jardin et la proximité avec le centre-ville.

### morphologie urbaine :

L'îlot rectangulaire de 50 m à 80 m d'épaisseur est la forme la plus représentée dans le quartier. Il est organisé sur 4 côtés intégrant la question du retournement des parcelles sur les plus petits côtés.

Les parcelles sont régulières, d'environ 10 m à 15 m de largeur pour une profondeur d'environ 30 m, soit une surface moyenne de 350 m².

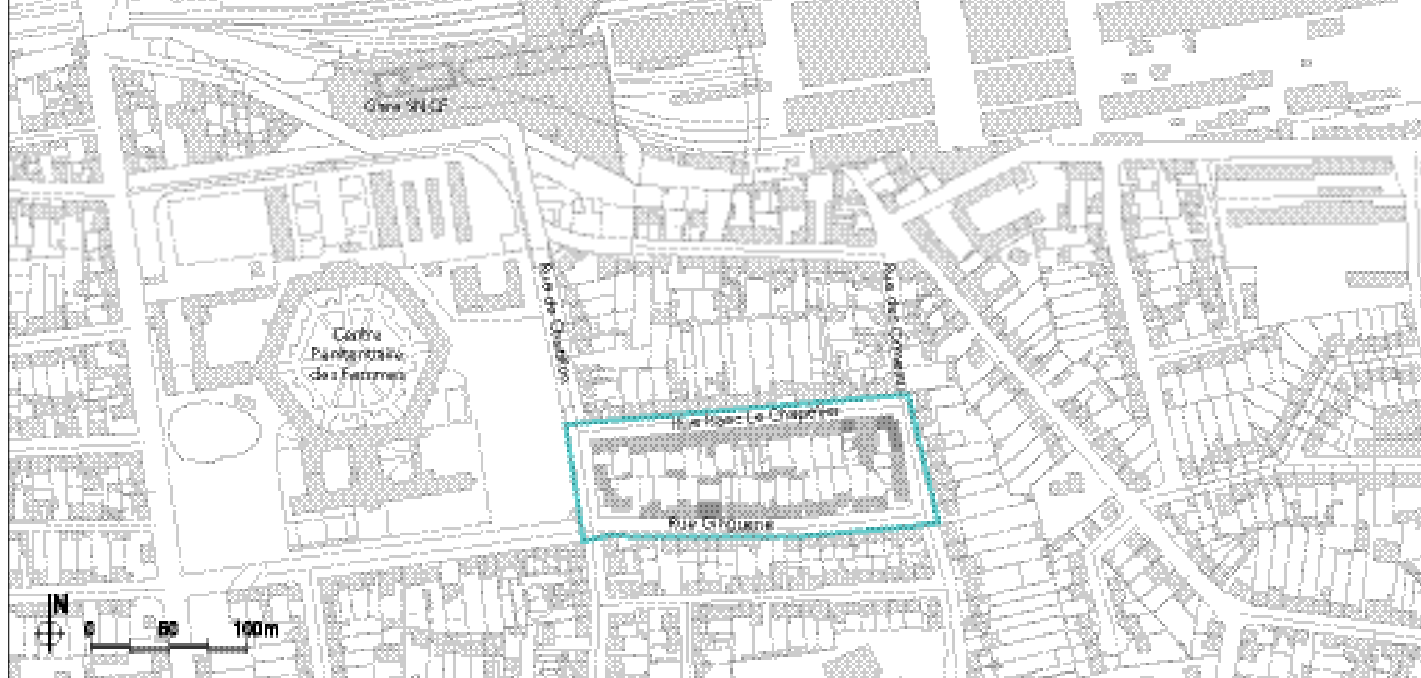
Au fil du temps, quelques maisons plus récentes et des immeubles collectifs sont venus combler les vides qui subsistaient dans le parcellaire ou remplacer des constructions trop vétustes.

### description fonctionnelle :

Les maisons individuelles sont à R+1 ou R+2. Le rez-de-chaussée destiné au garage, buanderie et autres annexes est d'une hauteur inférieure aux niveaux supérieurs destinés aux logements.

L'occupation des maisons est progressivement renouvelée par une population qui ne transforme que légèrement le bâti d'origine par l'adjonction d'éléments de confort ou d'extension.

Les collectifs sont à R+3, voire à R+4 qu'ils soient anciens ou plus récents.



Source : Direction générale des impôts, Cadastre © (alt 169) - Droits de l'État réservés

Cet îlot rectangulaire est découpé dans le sens de la longueur avec les parcelles qui se retournent sur les plus petits côtés.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **14 325 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **14 325 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **10 160 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,7**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,7**

nombre de logements : **95**

surface moyenne de logement : **106 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **66,4 logts/ha**

densité de population : **165 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **30 %**

espaces ouverts : **0 %**

nombre de niveaux : **R + I à R + 4**

stationnement : **en rez-de-chaussée de la construction ou dans la parcelle**



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005

1. Avec leur pignon sur rue et leur croupe, ces habitations offrent un paysage urbain caractéristique du quartier.
2. L'implantation d'une villa avec son jardin en façade témoigne de la volonté de valoriser les angles de rues.
3. Des réalisations plus récentes tentent de reprendre des éléments du langage architectural du bâti ancien, tels que le soubassement en pierre de schiste.
4. Certaines constructions ont été réalisées par un entrepreneur sous forme de groupes habitations dont chaque modèle a été modifié par les acquéreurs.



Les terres agricoles qui ont accueilli l'édification de la cité jardin ont été gagnées par l'urbanisation.

# Reims Métropole

Reims



## Cité-jardin du Chemin Vert

*Imaginée au début du siècle  
sur un modèle avant-gardiste,  
la cité-jardin du Chemin-Vert  
reste un exemple d'urbanisme.*

*Sa conception générale,  
sa forme et son équilibre  
en font le modèle de nombreux  
programmes d'aménagement  
en cours. Soucieuse de lui  
conserver ses qualités,  
la ville de Reims, associée  
à la SA d'HLM Foyer Rémois,  
a engagé, depuis 1994,  
une campagne  
de requalification urbaine.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement de la Région Urbaine de Reims

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Cité-jardin du Chemin Vert**  
adresse : **quartier du Chemin Vert, Reims (51)**  
nom du maître d'ouvrage : **SA d'HLM «Foyer Rémois»**  
nom du maître d'œuvre : **Jean-Marcel AUBURTIN**  
date/époque de réalisation : **1921**  
typologie : **individuel continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

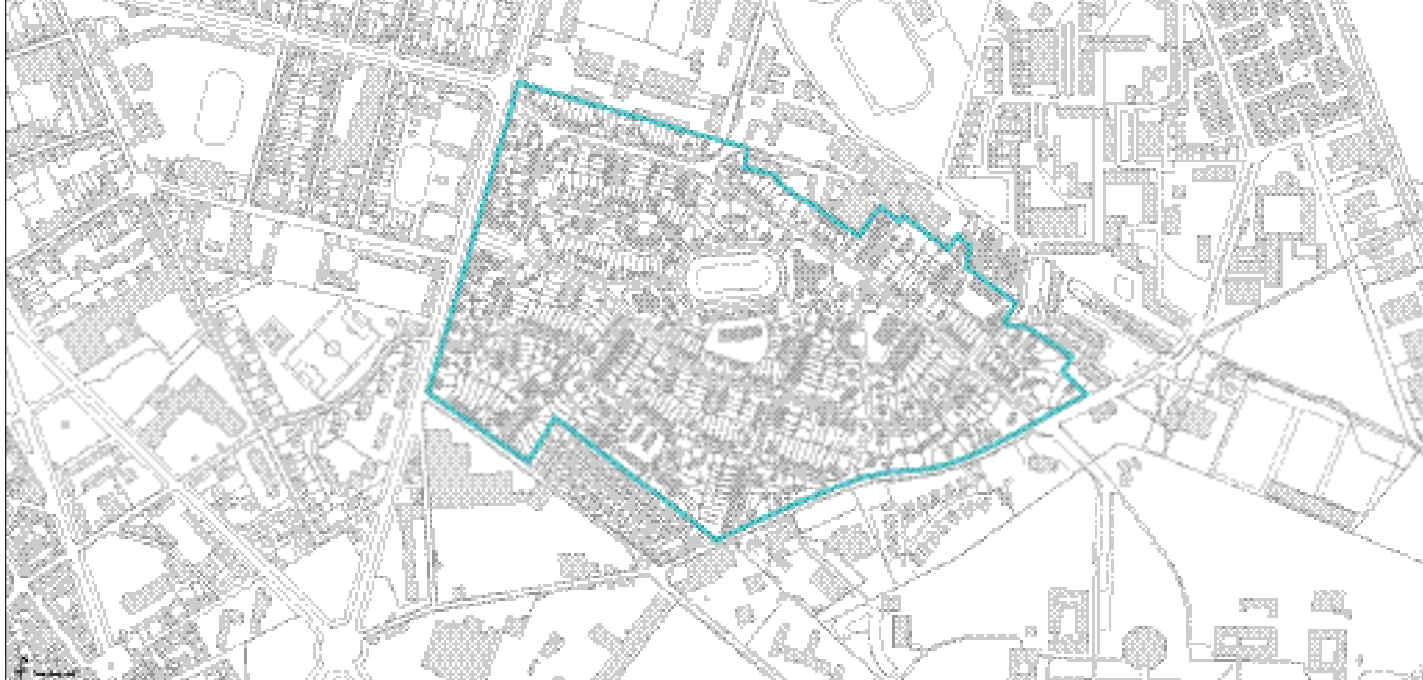
Conçue en 1919 par l'architecte Jean-Marcel Auburtin, en périphérie de Reims, cette cité comprend 617 logements locatifs sociaux allant de 60 à 106 m<sup>2</sup>. Elle est constituée de maisons accolées, en grappes de 2 ou 10 logements, ou isolées, disposant toutes d'un jardin privatif. La variété donnée par les jardins, l'implantation des constructions, les différences dans les pignons et les couleurs des menuiseries parviennent à gommer la forte similitude existant entre toutes les maisons. Restée depuis l'origine dans le patrimoine de la SA HLM, la cité du Chemin-Vert a fait l'objet récemment d'une campagne de réhabilitation (1994-2000). La ville de Reims qui a repris les voiries dans le domaine public en 1953, a entrepris la réfection des réseaux, des chaussées et entamé l'enfouissement des lignes électriques et téléphoniques.

#### morphologie urbaine :

L'ensemble est agencé à partir d'une place en ellipse, ce qui conduit à un réseau viaire composé de rues radiales droites et de rues en courbes. Le plan masse est conçu de telle manière que chaque pavillon soit sans vis-à-vis à moins de 25 m, ce qui garantit intimité, ensoleillement et lumière.

#### description fonctionnelle :

Une église, une Maison commune (salle des fêtes, bibliothèques, gymnase), une Maison de l'enfance (crèche, galerie, jardin d'enfants, dispensaire), une école capable d'accueillir 800 élèves, des commerces de proximité complètent l'ensemble. Le stationnement se fait sur parcelle et le long des voies publiques.



© AUDRR - 2005

Le plan de masse tient compte de la topographie du site en pente douce.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **278 000 m<sup>2</sup>**  
 surface d'assiette hors voirie publique : **220 000 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **79 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **95 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,29**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,35**

nombre de logements : **617**  
 surface moyenne de logement : **130 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **28 logts/ha**  
 densité de population : **57 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **20 %**  
 espace ouvert : **64 %**  
 nombre de niveaux : **R + 2**  
 stationnement : **en surface sur voie publique**



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005

1. 2. & 3. Maisons accolées, en grappe de 2 ou 10 logements ou bien isolées, disposant toute d'un jardin.
4. L'Eglise Saint-Nicaise intégrée à la cité-jardin.



© AURAN - 2005

L'opération s'inscrit entre deux ensembles collectifs de petits immeubles barres de R + 4.

# Nantes Métropole

Nantes



## Quartier Gaston Serpette

*Type de tissu urbain et d'habitat représentatif de nombreux quartiers résidentiels nantais nés sous procédures de lotissements à partir des années 1930. Mode d'habitat aujourd'hui recherché.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **quartier Gaston Serpette**  
 adresse : **rues d'Arsonval, Edison, Branly, NANTES (44)**  
 maître d'ouvrage : **divers**  
 maître d'œuvre : **divers**  
 date de réalisation : **à partir des années 30 jusqu'aux années 50**  
 typologie : **individuel continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Quartier résidentiel situé à l'intérieur de la première ceinture de boulevards nantais définissant aujourd'hui le centre-ville et distant d'environ 1,5 kilomètre de l'hyper centre. Périphérique et populaire lors de sa création, ce type de quartier est maintenant considéré comme central et occupé par une population aisée.

#### morphologie urbaine :

Organisation de type lotissement de ville composant des îlots urbains. Parcellaire régulier intégrant une certaine souplesse d'origine ou d'évolution dans les largeurs de parcelles en moyenne de 200 m<sup>2</sup> de surface. Cette possibilité d'origine d'adapter, à l'intérieur de certaines contraintes, la parcelle aux moyens financiers et aux besoins constructifs, est particulièrement intéressante en terme de mixité sociale. Les constructions individuelles sont de rez-de-chaussée à rez-de-chaussée plus 1 voire 2 étages. Elles sont édifiées à l'alignement ou en léger retrait et en continuités bâties systématiques, délimitant clairement domaines publics et privés.

#### description fonctionnelle :

Accessibilité urbaine classique, trame viaire intégrée et reliée à son environnement. Stationnement en garages individuels ou sur voirie (et trottoir). Occupation des logements par propriétaires.



© AURAN - 2005

Les constructions sont organisées en îlots renfermant les espaces de jardins.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **62 800 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **50 000 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **39 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **98 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,62**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,78**

nombre de logements : **290**

surface moyenne de logement : **134 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **46 logts/ha**

densité de population : **174 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **45 %**

espaces ouverts : **55 %**

nombre de niveaux : **rez-de-chaussée à R + 2**

stationnement : **intégré à la construction ou sur voirie espace public**



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005

1. Les jardinets privés animent l'espace public.
2. L'espace public est réduit à la stricte fonction de circulation et de stationnement.
3. La liberté de construction estompe l'effet d'alignement.
4. Les constructions connaissent mutations et renouvellement urbain.



© IGN

Avec ses 484 pavillons, le lotissement des Ensanges est l'un des plus importants de l'agglomération nancéienne.

# Grand Nancy

## Tomblaine



### Quartier des Ensanges

*Ce lotissement réalisé entre 1960 et 1965 selon la procédure de permis groupé est constitué de plus de 484 pavillons mitoyens, tous parfaitement identiques avec jardins de devant et arrière. Situé dans une commune de la première couronne et isolé de son centre urbain, ce quartier qui forme une entité urbaine autonome, accueille 1 149 habitants. Il ménage une grande proportion d'espaces publics mais ceux-ci sont peu valorisés.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Nancéienne

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **lotissement les Ensanges**

adresse : **boulevard Tolstoï à Tomblaine**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SCI Avenir de Tomblaine, ville de Tomblaine**

date de réalisation : **1960-1965**

typologie : **individuel continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Le quartier des Ensanges est un lotissement d'habitat individuel de première génération. Il est situé en bordure d'une commune de première couronne, adossé à une voirie d'agglomération plutôt bruyante.

Autour de ce premier lotissement, le tissu urbain s'est développé avec l'habitat individuel de différentes générations.

Le lotissement accueille un groupe scolaire et quelques commerces de proximité.

### morphologie urbaine :

C'est l'un des lotissements les plus importants du Grand Nancy mais aussi l'un de ceux où les résidents habitent depuis le plus longtemps. De fait, malgré des espaces extérieurs très peu qualitatifs et une densité relativement forte, le quartier est apprécié de ses habitants aux profils très contrastés comme en témoigne un taux de vacance faible (2 %).

Le lotissement est marqué par une prédominance de pavillons de type F4 (69 %) et F5 (25 %). La taille moyenne des terrains est de 297 m<sup>2</sup> et varie de 162 à 765 m<sup>2</sup>.

Les pavillons mitoyens par groupe de 12 en moyenne ne diffèrent que par les aménagements réalisés par leurs propriétaires.

### description fonctionnelle :

La complexité du tracé des voiries et des groupes de pavillons, ainsi que le manque d'aménagement des espaces extérieurs rendent difficile tout repérage pour qui n'y habite pas. Des bandes de 5 à 10 garages ont été construites ultérieurement au bout de chaque voirie.

Deux places marquent les entrées du quartier mais elles n'ont fait l'objet d'aucun aménagement particulier.



Des bandes de 6 à 15 maisons mitoyennes composent un quartier à la fois ordonné et aléatoire.



© Aduan



© Aduan



© Aduan

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **180 880 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **156 960 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **84 200 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **97 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,36**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,41**

nombre de logements : **484**

surface moyenne de logement : **110 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **31 logts/ha**

densité de population : **87 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **17 %**

espaces verts : **3 %**

espaces ouverts : **50 %**

nombre de niveaux : **R + 1**

stationnement : **box individuel sur voirie publique/aérien**

1. Les espaces publics non aménagés et sans plantations contrastent avec les jardins de devant des pavillons.
2. Les façades groupées symétriquement par deux composent le seul rythme d'un ensemble uniforme.
3. Une certaine diversité architecturale a peu à peu été introduite par les habitants (volets, couleur des façades, vérandas).

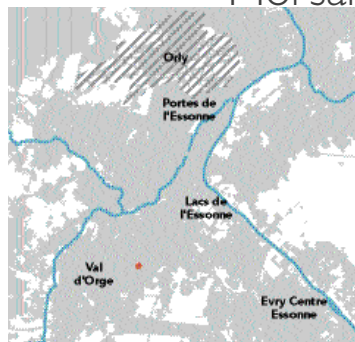


© Audeso – Source BD Ortho 2003

La typologie de la Futaye est très différente du tissu pavillonnaire dans lequel elle se situe. La proximité du parc Pablo Picasso est une plus value.

# Val d'Orge

## Morsang-sur-Orge



### La Futaye

*Insérée dans un tissu pavillonnaire de lots individuels, l'opération la Futaye témoigne des conceptions collectives possibles sur ce même type de logements à l'époque où, parallèlement, se construisaient, à proximité, un certain nombre de grands ensembles de type collectif.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Essonne Seine Orge

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Futaye**  
adresse : **avenue de l'escadrille Normandie Niemen**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Sté Baillon Dussine**  
promoteurs : **Sté Baillon Dussine**  
urbaniste : **Atelier MLSP**  
maître d'œuvre : **Charles Murat**  
date de réalisation : **1961-1964**  
typologie : **individuel continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

A l'époque de sa construction, l'ensemble la Futaye venait sans doute compléter une certaine offre de logements dans une commune très orientée sur les lots individuels. La proximité du parc Pablo Picasso et d'équipements d'enseignement lui confère une certaine valeur immobilière même si les logements sont de taille modeste par rapport aux aspirations actuelles.

### morphologie urbaine :

Les volumes sont très simples et organisés en bandes continues le long des voiries. Toutefois, le recul des façades par rapport aux voies crée des espaces avant plus ou moins grands qui rythment un peu différemment les différentes voies de l'ensemble immobilier. Les cœurs d'îlots sont parfois occupés par des espaces verts collectifs. Enfin, quelques placettes sont organisées soit pour le stationnement, soit pour constituer des espaces collectifs de loisirs ou de récréation.

### description fonctionnelle :

Le stationnement s'effectue dans les garages intégrés aux logements ou sur des places publiques réalisées à l'extérieur. Le programme concernait des acquéreurs individuels organisés en SCI dès la vente. La pression foncière actuelle entraîne une certaine rotation des propriétaires d'origine, les nouveaux réhabilitant leurs façades avant.



Les découpages fonciers ménagent quelques espaces collectifs le long des voies ou en cœur d'îlot.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **45 480 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **34 930 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **12 050 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,26**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,34**  
 nombre de logements : **146**  
 surface moyenne de logement : **83 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **47 logts/ha**  
 densité de population : **125 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,19**  
 espaces ouverts : **81 %**  
 nombre de niveaux : **R + I**  
 stationnement : **garages intégrés et places extérieures**



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005

1. La façade principale d'un modèle caractéristique des logements de la Futaye.
2. Un groupement de logements : noter les éléments de singularité (auvent par exemple). Ceci concerne également les différences de matériaux de ravalement des façades.
3. Une des voies intérieures de la Futaye : le stationnement en dehors des aires aménagées et des garages n'y est pas très important.



© AUMA

Situé au nord-ouest de la commune, le «quartier des Brosses» s'intègre dans un tissu urbain essentiellement pavillonnaire.

# Mantes-en-Yvelines



## Magnanville Quartier des Brosses

*L'îlot des Brosses est une des premières réalisations des programmes initiés par A. Chalandon (les «chalandonnettes»). C'est à la suite de cette opération que le développement de cette commune rurale va prendre son essor et devenir une cité périurbaine. Bâti sur de petites parcelles, d'aspect assez uniforme, cet habitat pavillonnaire est donc très représentatif des lotissements des années 70.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme du Mantois

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Quartier des Brosses**  
adresse : **rue de Fontenay, avenue des Tilleuls**  
date de réalisation : **début des années 1970**  
typologie : **individuel continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

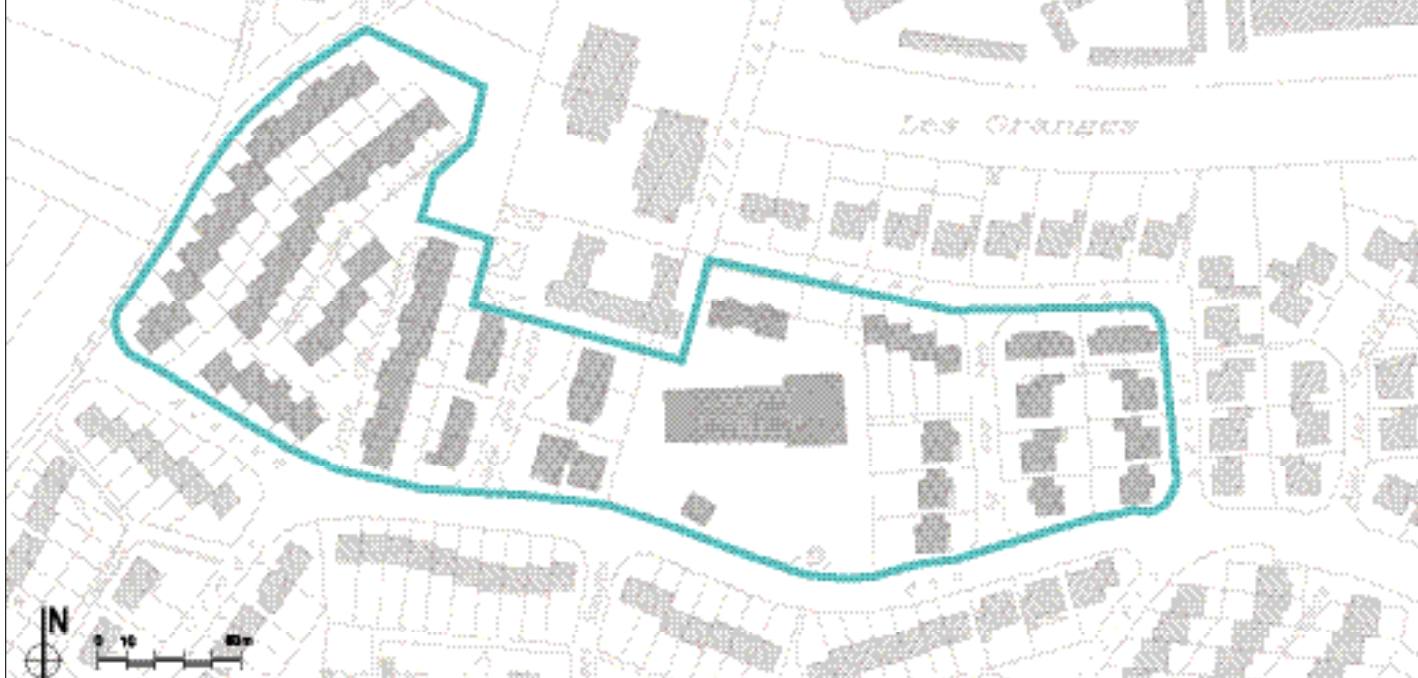
Réalisée dans le cadre d'une ZAC partielle, cette opération a fait appel au concours Chalandon.  
Cet îlot est essentiellement résidentiel, seul son espace central a été réservé à l'implantation d'une école.  
Bordé d'une étendue cultivée, le quartier des Brosses est visible depuis différents lieux de l'agglomération.  
Ce quartier est, entre autre, identifiable par l'organisation de son habitat individuel implanté en ordre continu.  
Ce rapport espace rural/espace bâti marque une coupure nette entre la limite nord-ouest de la commune de Magnanville et la commune limitrophe de Buchelay.

#### morphologie urbaine :

Les volumes construits s'intègrent dans une trame parcellaire ordonnée le long de deux voies structurantes desservant l'îlot. La quasi-totalité des maisons construites est très modeste et ne dépasse généralement pas le niveau rdc+combles. Ces constructions, édifiées en ordre continu, présentent une architecture minimaliste.

#### description fonctionnelle :

- le stationnement dans l'ensemble du quartier est généralement intégré aux bâtiments en rdc ou bien en surface sur voie publique ;
- l'espace central a été réservé à l'implantation d'une école qui répond aux besoins de l'ensemble du quartier ;
- les cœurs d'îlot sont occupés par des jardins privés et des sentes piétonnes. Ces aménagements soulignent le soin apporté à la conception des espaces libres.



fond de plan parcellaire

Le bâti est édifié sur de petites parcelles en retrait des voies desservant le quartier et des voies internes desservant l'îlot.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **27 795 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **23 003 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **6 954 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **89 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,2**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,3**

nombre de logements : **65**

surface moyenne de logements : **106 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **28 logts/ha**

densité de population : **77 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **30 %**

espaces ouverts : **70 %**

nombre de niveaux : **R à R + combles**

stationnement : **intégré dans le bâtiment, en surface sur voie publique**



© AUMA



© AUMA



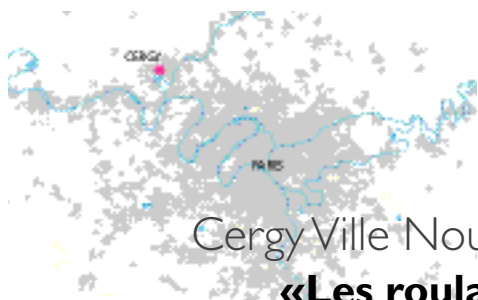
© AUMA

1. Sente piétonne en cœur d'îlot.
2. Exemple du type d'habitat composant l'îlot.
3. Rapport espace rural/espace bâti et implantation de l'habitat individuel continu «matérialisant» la limite communale.



Opération d'habitat «individuel identique» composée de plusieurs îlots. La composition s'intègre dans le plan d'ensemble de la ville nouvelle.

# Île-de-France



## Cergy Ville Nouvelle «Les roulants»

**Opération d'habitat individuel identique construite dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise dans le nord-ouest parisien. Typologies de maisons en bande. Qualité du traitement des espaces privés et semi-collectifs plantés. Garages en cœur «d'îlot». Densité comparable à certains centre bourg.**

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **«Les roulants»**

adresse : **bd de l'Oise et Avenue des Grenottes**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Syndicat d'Aménagement de la Ville nouvelle de Cergy**

date de réalisation : **1975**

typologie : **individuel continu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cet îlot fait partie d'une opération de construction plus étendue, d'habitat individuel «identique», réalisée à Cergy-Pontoise dans les années 75-80. Cet îlot d'habitat s'insère parfaitement dans le plan d'ensemble d'aménagement de la ville nouvelle qui offre une trame viaire particulièrement hiérarchisée. Certains des quartiers d'habitat en ville nouvelle font aujourd'hui l'objet d'opérations de réhabilitation...

#### morphologie urbaine :

Cette partie de l'opération est composée de maisons «en bande» ou groupées. Les façades sur rues et les entrées sont séparées de la chaussée et du trottoir par des espaces enherbés et plantés. L'arrière des maisons s'ouvre sur des jardins privatifs bordés par les garages. De petites venelles passent entre les groupes de maisons, reliant la rue au cœur d'îlot. Chaque groupement de maisons s'organise autour d'un espace desservant les garages situés en arrière. Les voitures accèdent à ce «cœur d'îlot» par une voie unique. La densité bâtie de 0,53 est comparable à celle de centres bourgs anciens. Cette opération s'inscrit dans une trame viaire conçue à l'échelle de la ville nouvelle. L'espace collectif de voirie occupe 33 % de l'îlot et les jardins privatifs 42 %.

#### description fonctionnelle :

En cœur d'îlot, les jardins sont isolés des espaces de circulation par les garages. La hiérarchisation des circulations est un concept développé dans les villes nouvelles. Ce choix a permis une séparation entre les itinéraires piétons et ceux des véhicules automobiles. Les espaces plantés et la largeur des trottoirs devant les rez-de-chaussée habités permettent de préserver une certaine intimité aux maisons.



Séparation des circulations piétons-voitures, cœur d'îlot privatif.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **12 005 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **6 383 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voiries publique interne : **0,53**  
 nombre de logements : **50 évalué**  
 densité de logements : **22 log/ha évalué**  
 densité de population : **72 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,24**  
 espaces ouverts : **75 %**  
 nombre de niveaux : **hauteur moyenne pondérée 2,2**  
 stationnement : **garages**



© laurif EBP



© laurif EBP



© laurif EBP



© laurif EBP

1. Passage piétons entre les maisons pour rejoindre les cœurs d'îlot.
2. Trottoirs plantés d'arbres, séparation des circulations piétons/à la chaussée.
3. Voie desservant l'opération, accès voiture au cœur d'îlot.
4. Garages situés en arrière des maisons et de leurs jardins.

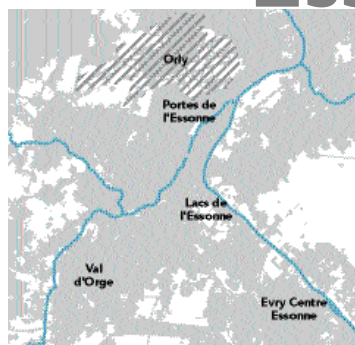


© Audeso – Source BD Ortho 2003

Le tissu plus organisé de la ZAC Lisses Extension complète le parcellaire rural du bourg d'origine.

# Evry - Centre Essonne

Lisses



## ZAC Lisses Extension

*S'appuyant sur le tissu ancien d'une des anciennes communes rurales de l'ex ville nouvelle d'Evry, la ZAC de Lisses Extension a permis le développement harmonieux de ce village en respectant les caractéristiques naturelles et historiques des lieux. Cette opération de logements majoritairement individuels intègre les équipements publics de ce nouveau quartier et conforte des espaces publics communaux.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Essonne Seine Orge

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Lisses Extension**  
adresse : **rue Marie Roche, rue Paul Bouchard et Avenue du Bois de Place**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **EPA Ville Nouvelle d'Evry**  
promoteurs : **La demeure familiale, SGMI SCI «Lisses Evry», SFHE, SIDP, HLM Codelog Efidis**  
urbanistes : **EPA Ville Nouvelle d'Evry (Gérard d'Arcy)**  
maîtres d'œuvre : **Archigroup, CDT, Bertrand Oblet, F Seeria et Coupel**  
date de réalisation : **1979-1982**  
typologie : **individuel continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Réalisé dans le cadre de la ZAC Lisses Extension, ce secteur constitue une greffe sur le village rural qui pré existait avant l'arrivée de l'Opération d'Intérêt National ville nouvelle d'Evry. A proximité immédiate des équipements originels (église classée, cimetière, petits commerces de la rue principale), ce nouveau quartier crée une transition intéressante avec des équipements publics nouveaux (groupe scolaire, crèche...) et préserve, en le rendant au public, le patrimoine naturel (bois de Place).

### morphologie urbaine :

Les volumes sont généralement à l'échelle de logements individuels isolés (R + 1) mais en s'organisant en bandes le long de petites ruelles internes, ils ménagent jardins privatifs et espaces collectifs. Les angles des voiries principales ainsi que les portes d'entrées piétonnes au quartier sont marquées par quelques petits collectifs un peu plus hauts (R + 2).

### description fonctionnelle :

Le stationnement s'effectue dans chaque lot (garages intégrés au logement) ou dans de petits ensembles de garages implantés à proximité. Des places et parkings visiteurs complètent le dispositif.

Le programme de logements comprend à la fois locatif et accession de nature aidée (PLA, PAP) ou non.

Quelques services s'intègrent dans d'anciens logements (maison médicale).



Les accès au quartier s'effectuent essentiellement en périphérie, les voies internes sont piétonnes ou semi privées.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **55 720 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **38 080 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **16 500 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **98 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,30**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,43**

nombre de logements : **146**  
 surface moyenne de logement : **113 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **38 logts/ha**  
 densité de population : **126 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **0,33**  
 espaces ouverts : **67 %**  
 nombre de niveaux : **R + comble à R + 2 + comble**  
 stationnement : **dans les logements + garages et places extérieurs**



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005

1. Quelques logements au cœur du quartier. L'accessibilité des véhicules individuels y est possible mais limitée.
2. «Porte d'entrée Est» et voie transversale est-ouest : l'accessibilité y est réservée aux piétons et aux cycles. Un petit collectif marque le lieu.
3. Une des voies intérieures réalisée sur des bases d'espace public plus minéral : quelques stationnements y sont autorisés (tolérés) en bordure de voie.
4. Un des micro espaces publics du quartier : la végétalisation, essentielle pour l'harmonie du quartier, favorise la convivialité de ce lieu à partager.



© AURAN - 2005

L'opération s'intègre au cœur d'un quartier pavillonnaire.

# Nantes Métropole Bouguenais



## Le Clos de la Brosse

*Intéressante opération d'urbanisation qui propose une certaine densification compte tenu de sa famille typologique d'habitat individuel et de son environnement pavillonnaire des années 70.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Nantaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **le Clos de la Brosse**  
adresse : **rue Georges Guynemer, BOUGUENAI (44)**  
maître d'ouvrage : **Nantaise d'Habitations (HLM)**  
maître d'œuvre : **Dominique MAUNOURY**  
date de réalisation : **1985**  
typologie : **individuel continu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Opération groupée d'habitat social réalisée dans un vaste quartier d'habitat pavillonnaire en continuité urbaine de Nantes et Rezé sur le territoire de Bouguenais, commune de 17 000 habitants située en seconde couronne périphérique de la ville centre.

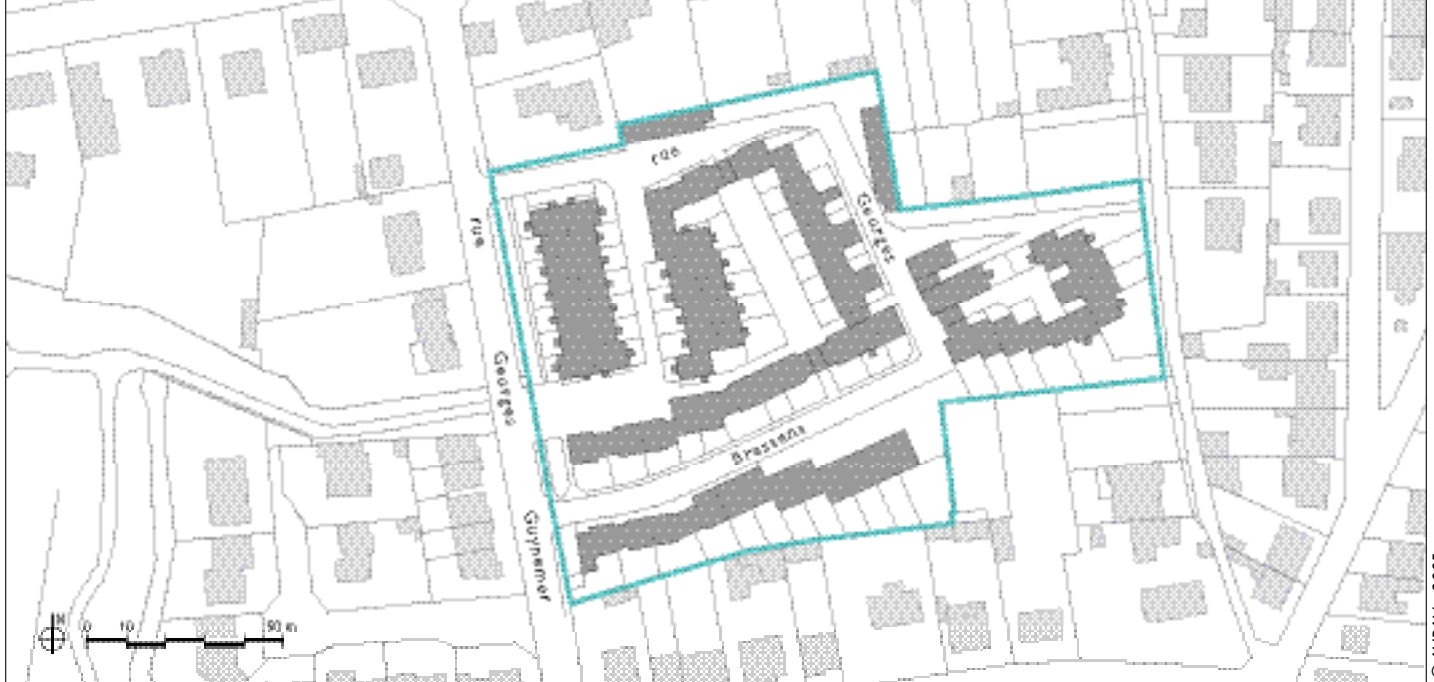
### morphologie urbaine :

Recherche d'une forme urbaine à mi-chemin entre village et cité ouvrière très référencée à la morphologie des villages anciens de bords de Loire proches de l'opération : maisons de bourgs en continuités bâties, jardinets de façades, courées collectives et réseau de ruelles protégées de la circulation automobile, espaces publics et privés clairement hiérarchisés.

Les constructions sont de rez-de-chaussée à rez-de-chaussée plus 1 étage accueillant des logements individuels (90 %) et quelques logements collectifs regroupés par deux et parfaitement intégrés aux volumétries de l'habitat individuel.

### description fonctionnelle :

Le stationnement est géré en surface. Parkings ou garages individuels en batteries sont en général rejetés en périphérie de l'opération. Les accès aux logements sont individualisés (escaliers extérieurs pour les appartements à l'étage). Le statut d'occupation est exclusivement celui du locatif social.



Le plan masse organise les constructions en bande refermant les courées.

© AURAN - 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **14 748 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **10 983 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **7 255 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,49**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,66**

nombre de logements : **74**  
 surface moyenne de logement : **98 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **67 logts/ha**  
 densité de population : **202 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **35 %**  
 espaces ouverts : **65 %**  
 nombre de niveaux : **R + I**  
 stationnement : **garages en batteries et parkings de surface**



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005

1. Accès aux logements par l'espace piétonnier.
2. Porche refermant l'espace public.
3. Courée.
4. Espace public.



Lotissement présentant un urbanisme très aéré et un bâti homogène de grande qualité.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Pessac



## Lotissement Casino

*Ce quartier, témoin des ensembles de villégiature réalisés à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, est composé de villas de types «arcachonnaises» et structuré sur la base d'un plan d'urbanisme rigoureux. L'ensemble produit un urbanisme très aéré où le végétal domine largement.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Lotissement Casino**  
adresse : **avenue Jean Jaurès, avenue François Coppée, Pessac (33)**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Ch. Perriez, entrepreneur**  
maîtrise d'œuvre : **H. Loubatié, architecte**  
date de réalisation : **1897-1904**  
typologie : **individuel discontinu ou groupé**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Le quartier du Casino a été réalisé sur près de 6 hectares d'un ancien domaine composé d'une belle maison de maître et de vignes. La maison de maître fut transformée en casino (aujourd'hui disparu) et le domaine morcelé et loti suivant le plan de masse actuel. La construction de 16 villas fut ensuite confiée à un même architecte, ce qui explique l'homogénéité de style et d'architecture du lotissement. L'ensemble, situé sur la route Bordeaux-Arcachon, était desservi par une ligne de tramway électrique. De nos jours ce quartier jouxte le centre de Pessac.

### morphologie urbaine :

Le lotissement a été composé à l'origine sur un tracé orthogonal de rues et une organisation concentrique autour d'un square central. L'urbanisation de l'îlot central, suite à la destruction du casino, a modifié sensiblement le caractère de villégiature du quartier. Les villas cossues, de style Second Empire, implantées au milieu de grands jardins plantés d'essences de qualité, ont des volumes très travaillés, accentués par les toitures à fortes pentes.

### description fonctionnelle :

Le quartier est essentiellement résidentiel. Quelques rez-de-chaussées de villas ont toutefois été réinvestis par des professions libérales ou des activités de service. La plupart des villas comporte un garage, attenant ou non.





© IGN

Une enclave verte au sein d'un quartier aux formes urbaines diversifiées.

# Grand Nancy

Quartier Saurupt-  
Clémenceau



## Le parc de Saurupt

*Lotissement d'initiative privée  
situé dans un quartier résidentiel  
péri-central de Nancy, le parc  
de Saurupt est aujourd'hui  
un site classé à l'inventaire  
des monuments historiques.  
Emblématique de l'Ecole  
de Nancy, il est constitué  
de somptueuses villas du début  
du XX<sup>e</sup> siècle implantées  
au centre de leurs parcelles  
et construites par les plus grands  
architectes de cette école.*

contribution de l'Agence de Développement  
et d'Urbanisme de l'Agglomération Nancéienne

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **lotissement du parc de Saurupt**  
adresse : **avenue du Général Leclerc à Nancy**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **lotissement d'initiative privée**  
maîtres d'œuvres : **Joseph Hornecker, Lucien Weissenburger, Emile André,...**  
date de réalisation : **1900-1920**  
typologie : **individuel discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Situé à quinze minutes à pied et cinq minutes en tramway du centre de Nancy, le parc apparaît aujourd'hui comme une enclave préservée au sein d'un quartier où se sont également implantés des équipements administratifs et universitaires.

### morphologie urbaine :

Implantées librement sur leurs vastes parcelles, les maisons rivalisent de complexité volumétrique et de détails architecturaux.

Le lotissement dénote au regard de l'ensemble du quartier constitué de maisons de ville mitoyennes de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle plus caractéristiques du tissu nancéen avec leur jardin de devant et leur parcelle en longueur.

Les plantations arbustives implantées sur le domaine privé jouent un rôle majeur dans la perception d'un quartier par ailleurs peu planté sur le domaine public.

### description fonctionnelle :

Le réseau de voirie public du parc joue un rôle de desserte secondaire et ne supporte aucun flux de transit bien qu'il soit mitoyen d'axes de circulation importants.

Le parc est entièrement constitué de maison d'habitation qui malgré leur taille appartiennent toujours à un seul propriétaire.

Chacune d'elle comporte un garage et les rues offrent du stationnement public complémentaire.



© SIG CUGN

Mitoyen de l'avenue du Général Leclerc qui accueille la ligne 1 du tramway, le lotissement est situé à quelques minutes du centre de Nancy.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **25 900 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **21 850 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **12 100m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,55**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,46**

nombre de logements : **26**  
 surface moyenne de logement : **465 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **12 logts/ha**  
 densité de population : **32 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **22,5 %**  
 espaces verts/ouverts : **77,5 %**  
 nombre de niveaux : **R + I + C**  
 stationnement : **garage intégré en rez-de-chaussée ou aérien**



© Aduan



© Aduan



© Aduan



© Aduan

1. L'architecte Joseph Hornecker a construit une des villas les plus originales du lotissement.
2. Cette construction d'Emile André utilise le vocabulaire architectural caractéristique de l'Ecole de Nancy.
3. Une villa de Lucien Weissenburger.
4. Les plantations sur le domaine privé donnent au quartier son caractère de parc en plein tissu urbain constitué.

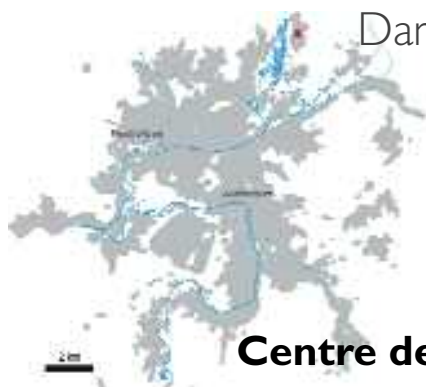


© adu pays de montbéliard

Même au centre du village, les espaces ouverts et végétalisés restent majoritaires.

# Pays de Montbéliard

## Dambenois



### Centre de village

*Dambenois a connu une évolution récente assez exceptionnelle dans le Pays de Montbéliard. Alors que le reste de l'agglomération connaît une dépression démographique ce village a vu sa population doubler entre 1982 et 1999. Il présente ainsi des caractéristiques urbaines traditionnelles dans son centre alors que l'habitat pavillonnaire a explosé à sa périphérie ces 20 dernières années.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Dambenois**

adresse : **Village de Dambenois**

propriétaires multiples

typologie : **individuel discontinu ou groupé**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

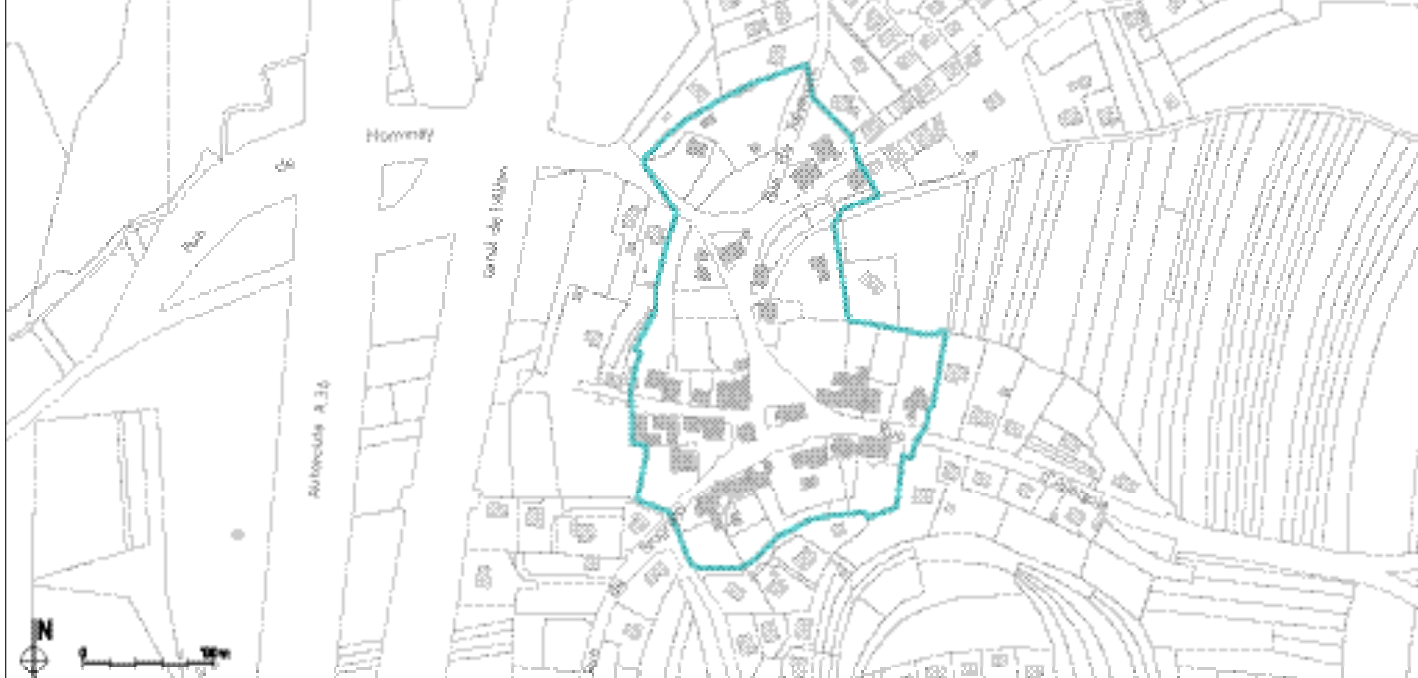
Située à la périphérie de l'agglomération (et en limite avec le département du Territoire-de-Belfort voisin), la commune est devenue un lieu de logement pour une population « rurale » travaillant dans les grands centres d'emplois du pays de Montbéliard (91 % de la population active de la commune). L'urbanisation récente est donc marquée par de nombreuses constructions de pavillons individuels (principalement en lotissements) situés à la périphérie du village. Cela a donc généré un certain étalement urbain avec des densités très faibles qu'il conviendra de contre balancer par une densification des espaces creux du centre village.

### morphologie urbaine :

Les bâtiments sont regroupés en front de rue autour de la place du temple. Ils sont principalement représentés par des maisons accolées ou indépendantes assez anciennes (parfois des bâtiments agricoles ayant changé d'usage). Le cœur de l'îlot (entre les différents axes de communications) est constitué de grandes parcelles ouvertes principalement occupées par des jardins, vergers et pelouses.

### description fonctionnelle :

L'îlot est un point central de passage où se croisent les deux axes traversant la commune. Il correspond au centre historique où se concentrent les seuls bâtiments du village à usage professionnel que sont l'école, la mairie et le temple. La majorité des logements correspond donc à des maisons individuelles où l'occupant est propriétaire. Le stationnement y est privatif et intégré aux parcelles. C'est ici qu'on trouve les seuls éléments du parc traditionnel villageois encore subsistant (une vingtaine de logements).



© adu pays de montbéliard

La concentration de l'habitat reste maximale autour de la place centrale (avec le temple et le lavoir) au sud de l'îlot.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **59 010 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **47 073 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **10 900 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **86 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,18**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,23**

nombre de logements : **25**  
 surface moyenne de logement : **436 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **5 logts/ha**  
 densité de population : **17 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **16 %**  
 espaces ouverts : **84 %**  
 nombre de niveaux : **de R à R + 2**  
 stationnement : **intégré dans le bâtiment : sous-sol ou rez-de-chaussée**



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard

1. Une identité toujours marquée par les éléments de centralité que constituent le temple et les services publics (mairie et école).
2. Introduction d'un petit immeuble de ville malheureusement trop isolé de son environnement.
3. Un exemple d'habitat traditionnel (souvent d'anciennes fermes ou granges) à réinvestir en cœur de village.

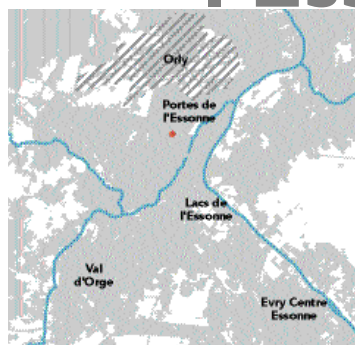


© Audeso – Source BD Ortho 2003

Desservi par la nationale 7 sur laquelle s'érigent commerces de gros et de détail, la villa du Bol d'Air est un des nombreux lotissements du plateau.

# Portes de l'Essonne

Athis-Mons



## Villa du Bol d'Air

*Réalisée dès la fin de la première guerre mondiale, la villa du Bol d'Air est un des nombreux lotissements (3 400 lots sur 150 hectares) qui se sont implantés entre les deux guerres sur le plateau d'Athis Mons, proche de Paris. A l'origine, composé de «cabanons», l'habitat individuel s'y est progressivement transformé pour connaître ses formes actuelles.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Essonne Seine Orge

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Villa du Bol d'Air**

adresse : **rues Jean Jacques Frugier, des Coquelicots et de la Concorde**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **lotisseur privé inconnu**

promoteurs : **n.r.**

urbanistes : **découpage foncier par un géomètre**

maîtres d'œuvre : **constructeurs individuels**

date de réalisation : **1920**

typologie : **individuel discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Coincitant avec une période économique un peu plus florissante, un fort accroissement démographique et une crise du logement dans la capitale, les idées coopératives et mutualistes faisaient des progrès après la première guerre mondiale. Quelques sociétés immobilières s'emparèrent de grandes propriétés agricoles pour les lotir et les revendre à de petits acheteurs qui se constitueront en sociétés mutuelles d'épargne. Cependant, seul le foncier est concerné, les frais de viabilisation des routes, les adductions diverses et les frais de construction (provisoire ou en dur) restaient alors à la charge des acquéreurs.

#### morphologie urbaine :

Les volumes sont divers et plus ou moins importants en fonction des disponibilités financières des acquéreurs à l'origine. Quelques «cabanons» d'origine subsistent d'ailleurs dans le tissu actuel. La maison en meulière, au centre de la parcelle avec jardin à l'arrière et petit jardinet à l'avant, reste, encore aujourd'hui, le modèle le plus courant. Les transformations sont progressives et se font généralement par adjonction de volumes, plus rarement par densification (un petit collectif sur deux parcelles par exemple) ou par reconstruction.

#### description fonctionnelle :

Les stationnements se font sur les parcelles ou dans des garages intégrés mais également le long des voies publiques. Tous les logements sont individuels de type non aidé. Quelques rares commerces ou petits ateliers survivent dans ce tissu exclusivement pavillonnaire.



Le découpage parcellaire est très orthogonal et s'appuie sur quelques axes plus importants sans doute vestiges des chemins ruraux originaux.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **69 580 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **56 870 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **15 350 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **98 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,22**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,27**

nombre de logements : **170**

surface moyenne de logement : **90 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **30 logts/ha**

densité de population : **64 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **0,21**

espaces ouverts : **79 %**

nombre de niveaux : **R à R + 2 + combles**

stationnement : **garages individuels, parcelles, voies publiques**



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005



© AUDES 2005

1. Rue des Coquelicots : un cabanon d'origine côtoie une maison en meulière caractéristique des matériaux locaux utilisés.
2. Rue Jean Jacques Frugier : plusieurs types de pavillons sont présents et témoignent des époques de construction.
3. Rue Jean Jacques Frugier : le stationnement longitudinal est courant. Noter la relative ancienneté des réseaux (électricité, éclairage public et téléphone).
4. Un exemple de densification à l'angle de deux rues et sur deux parcelles donne naissance à un petit collectif de quatre logements.



Première tranche d'un programme ambitieux, mais inachevé, conçu par Le Corbusier et Pierre Jeanneret en 1924.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Pessac



## Cité Frugès

*Sur le modèle des cités jardins, ces «quartiers modernes» de Pessac constituent la première tranche d'une cité ouvrière conçue en 1924 par Le Corbusier. Cette première tranche ne permet pas de saisir complètement la logique urbaine d'ensemble telle que projetée à l'origine. La cité Frugès demeure néanmoins, en l'état, le témoignage d'une contribution exceptionnelle sur le plan de l'architecture et de l'habitat.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Cité Frugès**  
adresse : **rue Le Corbusier, rue H. Frugès, rue des Arcades, rue X. Arnozan, Pessac (33)**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Henri Frugès (industriel)**  
maîtrise d'œuvre : **Le Corbusier et Pierre Jeanneret, architectes urbanistes**  
date de réalisation : **1924-1926**  
typologie : **individuel discontinu ou groupé**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

À l'origine, cette cité ouvrière s'inscrit dans une zone encore rurale, entre la voie ferrée Bordeaux-Hendaye et la route d'Arcachon. Le Corbusier peut y développer un programme ambitieux concrétisant ses nouvelles théories urbaines, architecturales, sociales, mais aussi constructives. Aujourd'hui, le quartier est largement urbanisé avec au nord, une zone pavillonnaire de faible densité, et au sud, un vaste ensemble de logements collectifs sous forme de barres de six étages en moyenne, très présentes dans le paysage du quartier. À l'ouest, subsiste un vaste parc arboré constituant la toile de fond de la séquence des maisons «Arcade».

### morphologie urbaine :

Le plan masse initial prévoyait 150 villas et commerces autour d'espaces collectifs. Aujourd'hui, la cité compte 51 maisons réalisées sur la base de 7 modèles (R+1 à R+2 avec terrasse), toutes possédant un jardin.

Certains modèles sont accolés et implantés en bordure de voie. Les maisons «Arcade», compte tenu de leur orientation, sont implantées en continu, en fond de parcelles. Les «Gratte-Ciel» comportant deux logements sont disposées en peigne par rapport à la rue. Ces groupements structurent fortement les espaces extérieurs.

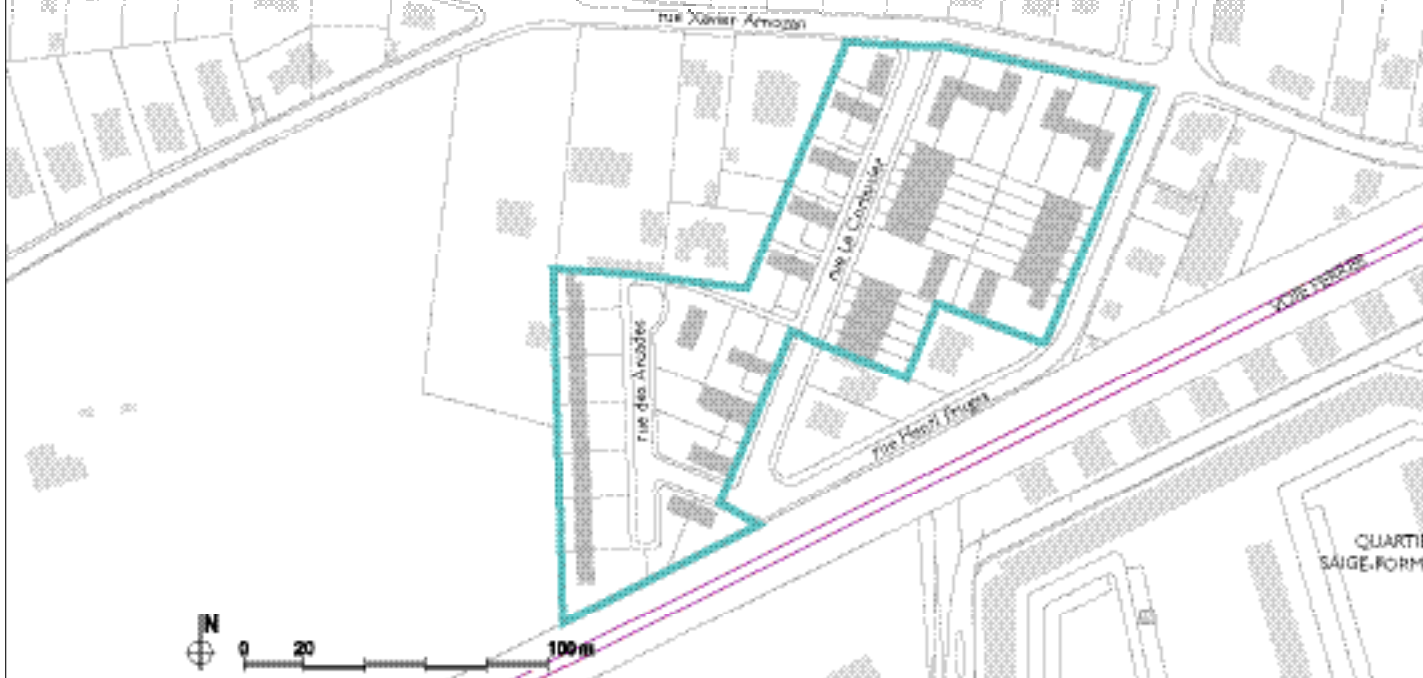
Les rues sont toutes bordées d'arbres et les jardins sont très présents dans la perception de l'espace public.

### description fonctionnelle :

Les maisons comportent 3, 4 ou 5 pièces.

Le stationnement est assuré soit sur la parcelle, soit dans les garages intégrés prévus dès le départ.

Initialement conçue dans une perspective de mixité urbaine, cette cité n'abrite plus actuellement aucune activité de commerce ou d'artisanat.



Un découpage parcellaire et une implantation spécifiques pour chaque modèle d'habitation.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **16 908 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie : **13 570 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **6 778 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,40**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,50**  
 nombre de logements : **58**  
 surface moyenne de logement : **117 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **43 logts/ha**  
 densité de population : **105 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **24 %**  
 espaces ouverts : **76 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1 / R + 2**  
 stationnement : **en surface sur parcelle privée**



© d'urba \_ © FLG./Adagp, Paris 2006



© d'urba \_ © FLG./Adagp, Paris 2006



© d'urba \_ © FLG./Adagp, Paris 2006



© d'urba \_ © FLG./Adagp, Paris 2006

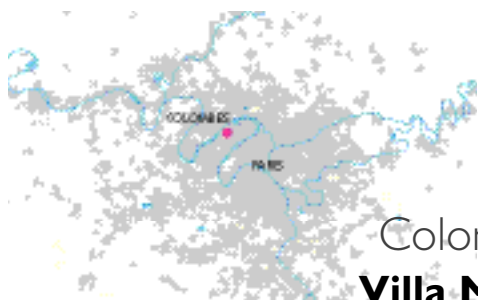
1. Modèle «Quinconce».
2. Modèle «Gratte-Ciel».
3. Modèle «Zig-Zag».
4. Séquence de maisons «Arcade».



Urbimap.com © Interactias 2002

Exemple type du tissu pavillonnaire de l'entre deux-guerres en région parisienne.

# Île-de-France



Colombes  
**Villa Marie**

***Tissu pavillonnaire de l'entre deux-guerres caractéristique de la première couronne parisienne. Chaque îlot peut évoluer par densification (regroupement de parcelles). Ces mutations sont peu appréciées de la population résidente qui défend son cadre de vie, jugé attractif et verdoyant.***

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Colombes - Villa Marie**

adresse : **rue des Cerisiers, rue des Monts Clairs, rue Marcel Bourguignon**

date de réalisation : **entre deux guerres (en majorité)**

typologie : **individuel discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Cet îlot d'habitat individuel caractérise le tissu pavillonnaire de l'entre deux guerres. Il s'est développé de façon spontanée, dans la banlieue parisienne, le plus souvent sans programmation des équipements. Par la suite, les collectivités ont dû réaliser d'importants travaux pour l'assainissement de ces quartiers. L'habitat «pavillonnaire» reste l'une des typologies dominantes dans les villes, en première couronne parisienne.

### morphologie urbaine :

Le quartier offre une trame viaire relativement étroite. Les îlots ont été découpés en «lots» et construits au fur et à mesure de la capacité de leurs propriétaires. Chaque construction est différente. Dans cet îlot, l'organisation du bâti sur la parcelle associe maisons isolées et maisons mitoyennes. La trame parcellaire est serrée, la densité bâtie est relativement élevée (0,57). Les emprises bâties couvrent 25 % de l'îlot. La hauteur moyenne est de R + 1 plus combles. Cet îlot accueille aussi une école primaire. Il est proche du centre ville. Les maisons sont souvent implantées en retrait de rue avec un jardin de «devant».

### description fonctionnelle :

Le stationnement s'organise principalement sur la chaussée. La taille des parcelles et l'organisation du bâti ne permettent pas toujours de construire un garage, ni de rentrer la voiture dans le jardin. L'organisation du stationnement est un problème dans ce type de tissu. Quelques activités artisanales s'installent parfois en rez-de-chaussée des maisons.



Trame parcellaire serrée. Variété des constructions individuelles. Évolution possible par regroupement de parcelles.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **16 984 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **9 683 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **99 %**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,57**  
 nombre de logements : **évalué à 50**  
 densité de logements : **34 logts/ha dans ce type d'habitat**  
 densité de population : **81 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,28**  
 espaces ouverts : **71 %**  
 nombre de niveaux : **2**  
 stationnement : **sur rue**



1 © laurif EBP



2 © laurif EBP



3 © laurif EBP



4 © laurif EBP

1. Sente ou venelle desservant certaine parcelle non accessible depuis la rue principale.
2. Parcellaire en lanière adaptation du bâti aux parcelles.
3. Différentes époques de constructions cohabitent dans l'ilot.
4. Présence d'une équipement scolaire dans cet îlot proche du centre ville de Colombes.



Source : Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole - Droits réservés

Gaston Bardet organise les lotissements de façon radioconcentrique tout autour du centre-bourg.

# Rennes Métropole

Le Rheu



## Lotissement Ouest

*Réalisé par Gaston Bardet  
entre 1959 et 1965  
ces lotissements reflètent  
la volonté d'un maire  
et d'un urbaniste d'organiser  
le développement  
de la commune, à partir  
du bourg avec une réflexion  
sur la vie sociale, l'organisation  
urbaine, les espaces publics  
et la qualité du bâti.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement  
Intercommunal de l'Agglomération Rennaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **lotissement Ouest**

adresse : **rue de Rennes, avenue des Bruyères, avenue des Érables, rue des Ajoncs et rue des Chênes**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **la commune du Rheu**

promoteur : **aucun**

urbaniste : **Gaston Bardet**

maître d'œuvre : **non renseigné**

date de réalisation : **entre 1959 et 1965**

typologie : **individuel discontinu**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

En 1959, le bourg du Rheu comptait à peine une vingtaine de maisons. Les lotissements vont s'organiser à partir de ce noyau et du réseau en étoile constitué par les voies. Deux types de voies apparaissent, les unes rayonnantes, les autres circulaires.

L'insertion dans le paysage se traduit par un respect des arbres et des haies de chênes soigneusement préservés et intégrés aux chemins et aux espaces publics.

Pour Gaston Bardet «les espaces libres sont une nécessité absolue, au même titre que les canalisations, les écoles...». Il tente, dans la mesure du possible, d'offrir à chaque logement une façade donnant sur un espace ouvert : jardin public, espace de jeux, placette.

### morphologie urbaine :

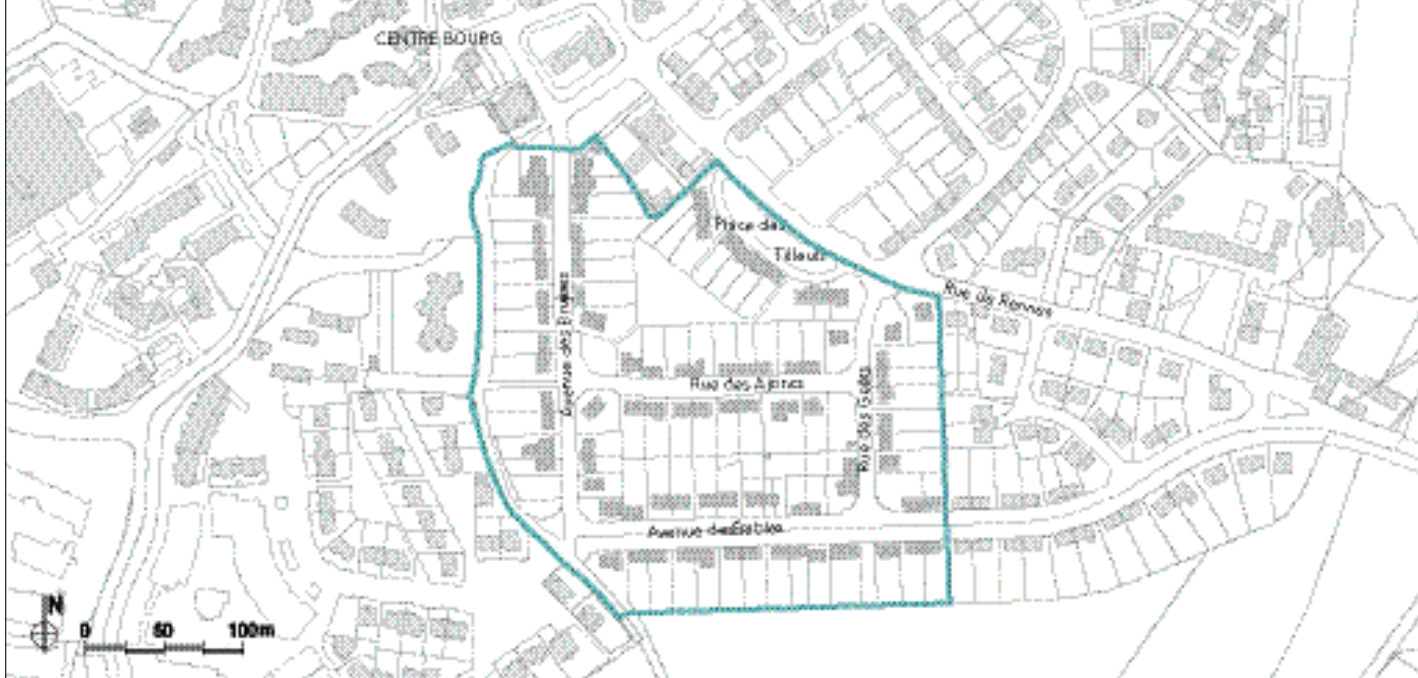
Les constructions se joignent deux par deux ou trois par trois et sont implantées en alignement sur la voie ou à une distance de 3m et non au centre de la parcelle.

Tout est fait pour rompre la monotonie et créer des «tableaux urbains» avec une architecture recherchée aux points forts ou aux angles de rues, une fin de perspective valorisée ou encore une voie en courbe traitée avec des décrochés de bâti.

### description fonctionnelle :

Des prescriptions strictes en matière de hauteur du bâti, de matériaux, de coloris, de clôtures ont été édictées pour offrir une identité à chaque rue.

Les garages sont intégrés au rez-de-chaussée de l'habitation et des places de stationnement sont localisées sur l'espace public.



Source : Direction générale des impôts, Cadastre © (alt 169) - Droits de l'État réservés

Ce lotissement renferme un caractère très urbain qui prolonge le centre-bourg.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **72 462 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **59 858 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **11 677 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,16**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,19**  
 nombre de logements : **89**  
 surface moyenne de logement : **130 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **15 logts/ha**  
 densité de population : **36 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **15 %**  
 espaces ouverts : **13 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1**  
 stationnement : **en rez-de-chaussée de la construction**



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005

1. L'identité du quartier se traduit jusque dans les matériaux utilisés pour le mobilier urbain, matériaux identiques à ceux des maisons.
2. L'urbaniste dessinait chaque perspective, chaque façade et décidait du choix des matériaux et de la couleur des volets afin d'avoir une identité propre à chaque rue.
3. Un modèle type d'habitation donnait droit à une prime du Crédit Foncier : logement à l'étage, garage au niveau de la rue et accès à l'étage par un escalier extérieur ou intérieur.
4. L'espace public est sobrement aménagé sans délimitation pour préciser les usages : stationnement, cheminements...



© adu pays de montbéliard

Le quartier se singularise de son environnement par son parcellaire mais aussi par des limites végétales qui l'isolent des regards.

# Pays de Montbéliard

Montbéliard



## La Combe-aux-Biches

*Réalisée grâce au programme «1 % logement», l'opération de la Combe-aux-Biches a été initialisée par les entreprises de la filière automobile, à destination de ses cadres. Le lotissement ainsi créé constitue un ensemble de petites «villas», peu dense qui s'inscrit dans un environnement paysager très ouvert et très végétalisé qui reste particulièrement privilégié.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Combe-aux-Biches**  
 adresse : **rue des Sources**  
 maîtrise d'ouvrage : **Ville de Montbéliard, actuellement géré par la SAFC (Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté)**  
 maîtrise d'œuvre : **société immobilière de l'Allan**  
 achitecte : **Gustave Stoskopf**  
 date de réalisation : **1962-1964**  
 typologie : **individuel discontinu ou groupé**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

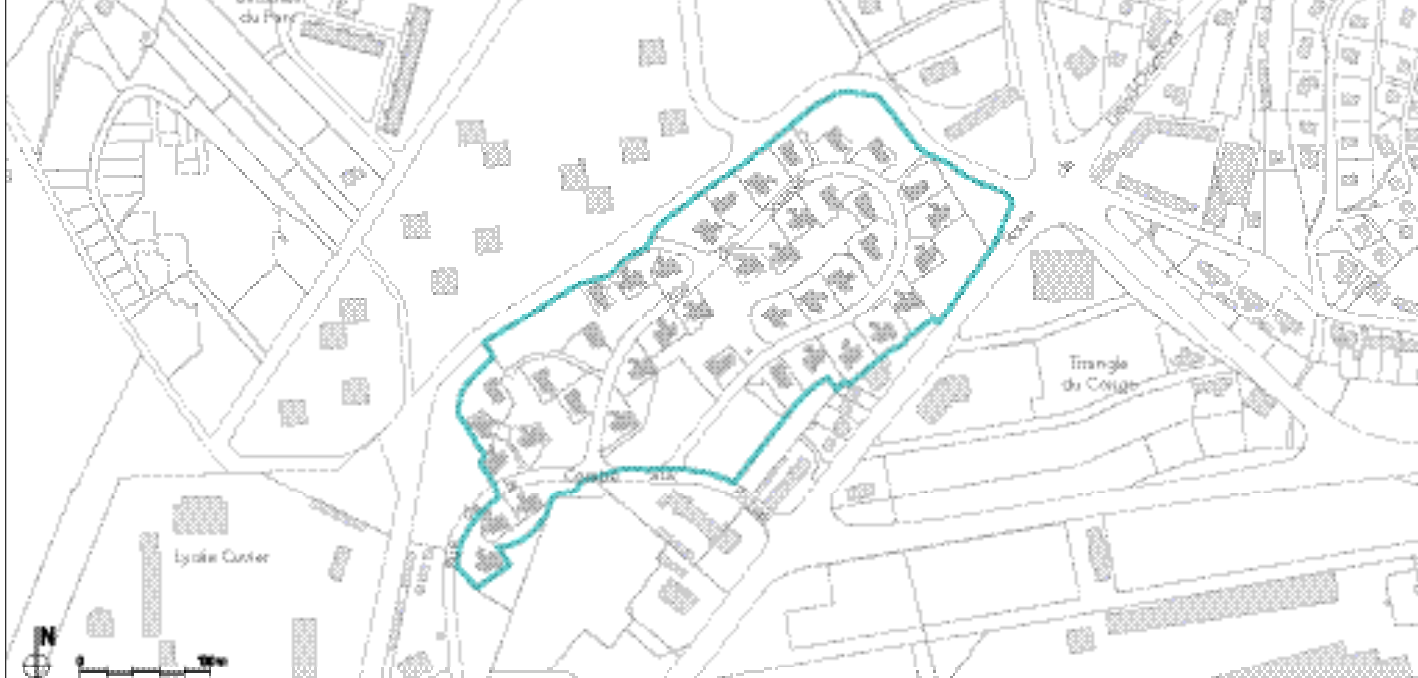
Dans une agglomération vouée à l'industrie automobile, l'opération était aussi une réponse aux besoins des populations liées à cette activité. Situé à proximité du plus grand centre de production industriel de la région, le quartier (très calme avec une population relativement aisée) reste un lieu de prédilection pour les nouveaux cadres arrivant.

#### morphologie urbaine :

La voirie forme une boucle centrale à laquelle viennent s'adosser les parcelles. Celles contenant les pavillons sont assez petites et se rassemblent en chapelet le long de la rue en offrant l'ouverture principale directement sur la voirie interne. Les espaces intermédiaires en arrière des parcelles bâties et à la périphérie du lotissement constituent des lieux ouverts, végétalisés, laissant une large place à un maillage de pelouses et de petits parcs urbains. Les pavillons sont constitués de maisons individuelles basses sur un seul niveau. Elles sont généralement constituées de deux corps en angle droit. On comptabilise 15 F6 et 26 F5 (avec garage attenant) marqués par une architecture assez stricte et homogène (colorimétrie généralisée, toits plats, volumes carrés). L'ensemble donne une impression de sérénité et de calme, accentuée par la sensation d'espace (les grandes ouvertures au cœur de l'îlot et la faible hauteur des structures) et l'aspect naturel des transitions (marquées par beaucoup de verdure).

#### description fonctionnelle :

Les accès au lotissement se font principalement par la rue centrale depuis les axes primaires qui ceinturent le quartier (rue de la Vouivre et rue de la Combe-aux-Biches). Le stationnement est presque exclusivement privé avec l'utilisation de garages ou d'emplacements ouverts au sein des parcelles.



© adu pays de montbéliard

La Combe aux biches reste une île indépendante au sein du cœur d'agglomération.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **70 441 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **60 548 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **4 254 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,06**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,07**

nombre de logements : **41**

surface moyenne de logement : **104 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **7 logts/ha**

densité de population : **19 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **12 %**

espaces ouverts : **88 %**

nombre de niveaux : **R**

stationnement : **intégré dans le bâtiment : sous-sol ou rez-de-chaussée**



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard

1. Végétation importante le long de la voirie et douceur des lignes viales donnent une impression de calme dans le quartier.
2. Le cœur de l'îlot est aussi un espace de transition via des cheminements piétonniers reliant l'arrière des parcelles.
3. Le passage d'une parcelle à l'autre se fait en douceur sans véritable limite de propriété marquée.
4. Les implantations arborées et les transitions paysagères ouvertes et végétalisées accentuent le caractère « villa » des pavillons.



Source : Région Réunion 2004 – Traitement : Agordh 2005

Le lotissement est composé de parcelles conséquentes et de vastes constructions.

# La Réunion

Sainte-Suzanne



## Lotissement Louise Michel

*Le lotissement de la rue Louise Michel, un des premiers dans l'Est de la Réunion, présente un type d'habitat aujourd'hui bien présent dans l'île. L'amélioration des infrastructures ainsi que l'accroissement du parc automobile ont étendu les localisations résidentielles, ce qui n'est pas sans poser de problème en matière d'aménagement du territoire.*

*Les maisons individuelles de différents standings sont implantées sur de vastes parcelles.*

contribution de l'Agence pour l'Observation de La Réunion l'Aménagement et l'Habitat

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'ilot : **lotissement Louise Michel**

adresse : **rue Louise Michel, Sainte-Suzanne (Ile de la Réunion)**

date de réalisation : **années 70, rénovations et extensions récentes**

typologie : **individuel discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Le lotissement Louise Michel est un des premiers lotissements de la Réunion, construit dans les années 70. La réalisation d'une nouvelle route à quatre voies fin des années 90 - début des années 2000 a ouvert l'est aux populations travaillant sur la commune de Saint-Denis, principal pôle d'emploi de l'île. Ce type de lotissement s'est multiplié et accueille de nombreux migrants pendulaires. Les récents travaux d'extension et de rénovation dans le lotissement Louise Michel témoignent également de l'attractivité de l'est comme nouvelle zone résidentielle.

Le lotissement repose sur un terrain en légère pente et se situe à 500 m de la route à quatre voies, axe routier principal de l'île. La RD 46 assure la jonction entre la rue Louise Michel et l'axe autoroutier.

#### morphologie urbaine :

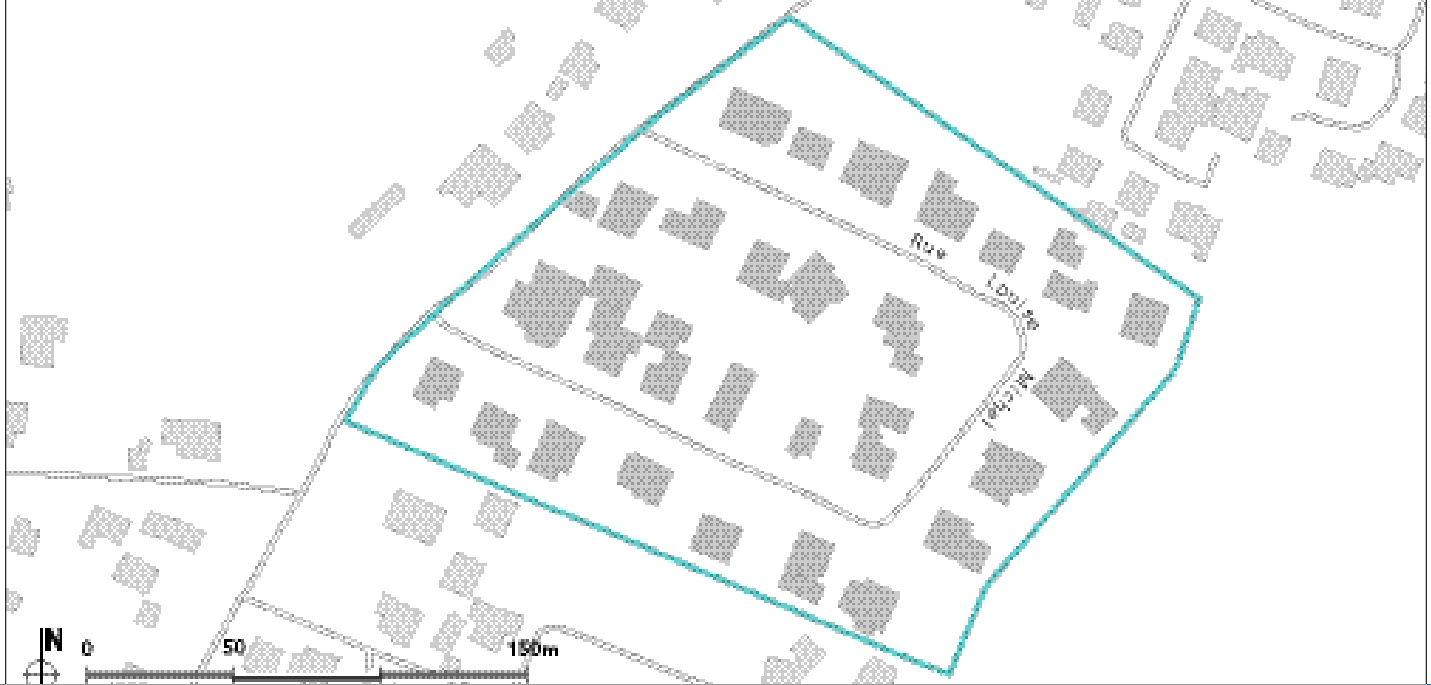
Le lotissement est desservi par une rue en U, la rue Louise Michel.

Les différents lots ont donné lieu à différents types d'habitation. De cossues villas à étage côtoient des «maisons SATEC», habitations plus populaires dont le nom provient de celui du constructeur, la Société d'Aide TEchnique et de Coopération.

Les constructions de type R, R+1 ou R+1+Combles se répartissent sans ordre préétabli.

#### description fonctionnelle :

- A chaque entrée de la rue Louise Michel, un commerce occupe le rez-de-chaussée d'un bâtiment, l'habitation se trouvant au dessus.
- Un espace vert se trouve au cœur du lotissement.
- L'habitat est uniquement privé.
- Les stationnements se font chez les particuliers, en garage ou en extérieur.



La distribution des habitations se fait de part et d'autre d'une voie en U, typique de ce genre de lotissement.

Source : IGN BD Topo 2003 – Traitement : Agorah 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **35 000 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **32 000 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **8 800 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **95 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,25**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,27**

nombre de logements : **30**  
 surface moyenne de logement : **260 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **9 logts/ha**  
 densité de population : **33 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **21 %**  
 espaces ouverts : **78 %**  
 nombre de niveaux : **R, R + I**  
 stationnements : **aucun stationnement public n'est prévu**



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005

1. Villa et «maison SATEC» se partagent les différents lots.
2. Spacieuses maisons individuelles.
3. «Maisons SATEC» de la rue Louise Michel.
4. Espace vert.



© fonds CUS

Traversant, le lotissement du Moulin est bien connecté à la voirie pré-existante.

# Communauté urbaine de Strasbourg



## Plobsheim Lotissement du Moulin

*Réalisé dans les années 1970 en périphérie de bourg, ce lotissement est représentatif des opérations de logements en accession à la propriété destinées initialement aux classes populaires. Aujourd'hui, les occupants sont majoritairement issus de la classe moyenne.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Région Strasbourgeoise

### 1. IDENTIFICATION

maître d'ouvrage : **SA HLM CARPI (groupe Maison Familiale)**

maître d'œuvre : **Seraco**

date de réalisation : **1976**

typologie : **individuel groupé**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

L'opération est située dans une commune appartenant à la Communauté Urbaine de Strasbourg. Le lotissement du Moulin, à 13 km de la ville – centre et à 1 km du centre – bourg est, dès sa conception dépendant de l'automobile.

Il est aujourd'hui desservi par une ligne de bus urbain dont il constitue le point terminus.

#### morphologie urbaine :

Le lotissement est composé de 155 parcelles bâties.

La taille des parcelles varie de 190 m<sup>2</sup> à 980 m<sup>2</sup> pour des tailles d'habitations analogues. Les parcelles sont de forme allongée. Le bâti est en recul de 5 m. minimum (ce qui correspond à la taille d'un véhicule) par rapport à la voie publique. La disposition du bâti, plus proche de la voie publique que du fond de parcelle permet de dégager des cœurs d'îlots généreux.

#### description fonctionnelle :

- les trois voies réalisées pour desservir le lotissement débouchent sur la voirie pré - existante. Quatre impasses avec aire de retournement desservent une minorité de parcelles ;
- les surfaces de stationnement sont situées sur chaque parcelle ;
- le lotissement est doté d'un espace commun végétalisé en cœur d'îlot central ;
- une école maternelle jouxte le lotissement ;
- les occupants sont majoritairement propriétaires.



© fonds CUS

Le nombre de maisons accolées – la «grappe» – n'excède jamais six unités.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **75 293 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **65 969 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **17 948 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **96 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,23**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,27**

nombre de logements : **155**

surface moyenne de logement : **110 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **23 logts/ha**

densité de population : **55 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **21 %**

espaces ouverts : **74 %**

nombre de niveaux : **R + combles, R + I**

stationnement : **garage intégré dans chaque volume bâti en rez-de-chaussée et stationnement découvert d'appoint sur parcelle**



© J. Isermann



© J. Isermann



© J. Viel



© J. Isermann

1. Vue sur la rue principale interne au lotissement. Le lotissement est desservi par des voies à double sens, de géométrie courbe.
2. Vue deux maisons accolées, côté rue. Chaque maison est dotée d'un garage et d'un emplacement découvert d'appoint.
3. Vue sur un cœur d'îlot. Bien que côté jardin la distance de façade à façade soit réduite, ce cœur d'îlot présente des qualités dues à son abondante végétation.
4. Vue depuis l'espace commun. Le lotissement est pourvu d'un espace commun arboré appropriable par les habitants.



© ADULM

Une opération d'habitat groupé dense réalisée dans le cadre de la Ville nouvelle.

# Lille Métropole



## Villeneuve d'Ascq Hameau du Château I

*Réalisée dans le cadre de la Ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, cette opération résidentielle illustre :*

- la possible compatibilité entre forte densité et habitat individuel groupé ;
- la réinterprétation du thème vernaculaire du «hameau» adapté à de nouveaux usages comme celui de la voiture ;
- l'innovation typologique portée, dans les années 70, par la dynamique des villes nouvelles.

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Hameau du Château I**  
 adresse : **Quartier du Château, Villeneuve d'Ascq (59)**  
 maître d'ouvrage : **SEDAF**  
 maître d'œuvre : **J.P. Watel**  
 date de réalisation : **1976**  
 typologie : **individuel groupé**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Située à côté du centre du village de Flers, à proximité de l'ancien Château aujourd'hui transformé en équipement municipal, cette opération privée bénéficie d'un environnement privilégié en bordure du lac du Château, dans un contexte de mixité sociale lié à l'histoire de la Ville nouvelle (taux d'habitat social élevé).

#### morphologie urbaine :

Les maisons, bâties sur une trame carrée, sont accolées et parfois discrètement décalées afin de casser les alignements. Les habitations ainsi regroupées sont organisées selon deux directions à 45°. Ce plan masse engendre des cheminements étroits et des espaces dilatés proches de l'échelle et de la forme irrégulière d'un «hameau», sans toutefois chercher le mimétisme.

Cette disposition du bâti génère un espace viaire sous forme d'espaces interstitiels plus ou moins étroits irriguant l'intérieur de l'ensemble et qui changent d'usages selon leur échelle.

#### description fonctionnelle :

L'ensemble de l'îlot est traversé par un réseau de cheminements spécifiques pour les piétons. Le stationnement couvert et collectif est situé à l'intérieur du hameau et desservi par une voirie privée.

Les espaces publics en cœur d'îlot permettent également le stationnement automobile. Cette opération a aujourd'hui conservé sa vocation initiale exclusivement résidentielle.



Une géométrie contemporaine réinvente le «hameau».

© ADULM

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **13 825 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **11 710 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **7 630 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,55**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,65**

nombre de logements : **60**  
 surface moyenne de logement : **127 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **51 logts/ha**  
 densité de population : **152 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **55 %**  
 espaces ouverts : **45 %**  
 nombre de niveaux : **R + I**  
 stationnement : **intégré dans les bâtiments (en rez-de-chaussée)**



© ADULM



© ADULM



© ADULM



© ADULM

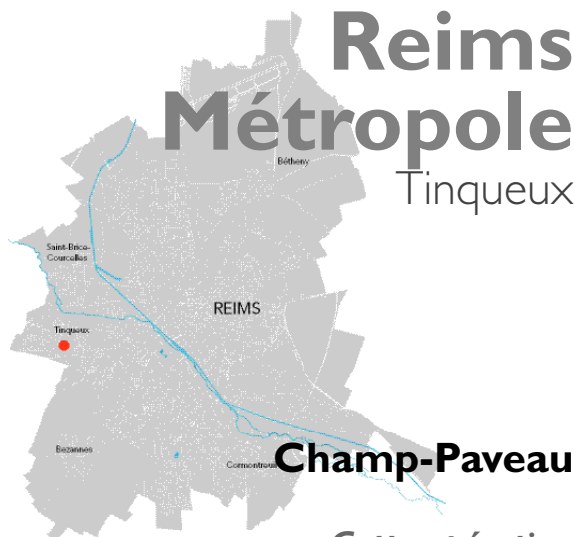
1. Le réseau des cheminements internes organisé par des venelles.
2. Maison individuelle et son jardin privatif.
3. Les aires de stationnement couvertes.
4. Le Hameau du Château dans son environnement.



Inter Atlas – Cités Revealed©

L'axe structurant cadre une vue sur la cathédrale afin de marquer l'appartenance du nouveau quartier à l'agglomération.

# Reims Métropole Tingueux



## Champ-Paveau

**Cette opération de maisons individuelles du début des années 1980 s'écarte de l'urbanisme pavillonnaire périphérique couramment observé. C'est par un travail précis mené sur le double plan de l'espace et de l'image que cette opération a pris valeur de recherche pour une nouvelle forme d'urbanité.**

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement de la Région Urbaine de Reims

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Îlot Champ-Paveau**  
adresse : **Tingueux (51)**  
nom du maître d'ouvrage : **SA d'HLM Effort Rémois**  
nom du maître d'œuvre : **P. Dubois & M. Beldimann**  
date/époque de réalisation : **début des années 1980**  
typologie : **individuel discontinu ou groupé**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

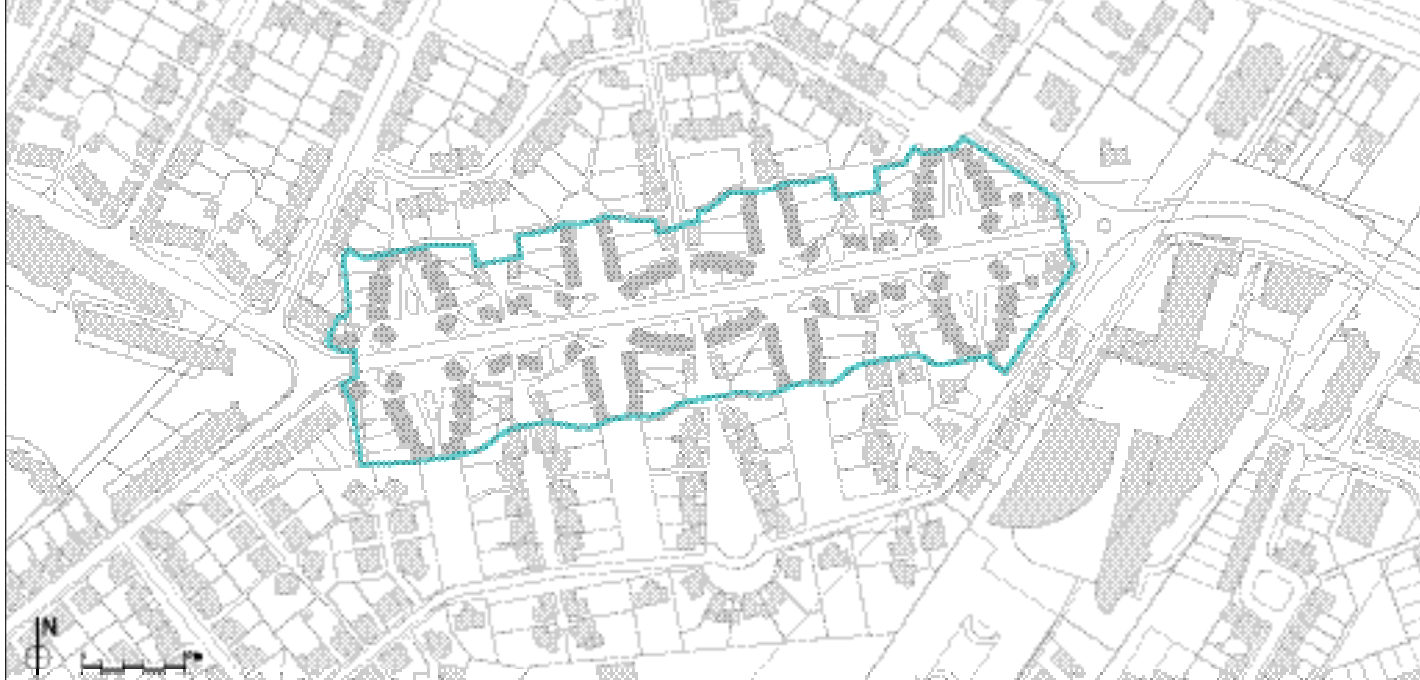
Réalisé dans le cadre de la ZAC Champ-Paveau, ce projet de 98 logements locatifs individuels, implantés en bordure de l'agglomération rémoise, a permis au début des années 1980 la mise en œuvre d'un système constructif de panneaux préfabriqués (le système dit des «composantes modulaires boulonnées»). En outre, il avait pour ambition de résoudre simultanément deux ordres de difficultés : celle de l'espace construit et celle de l'objet fabriqué.

### morphologie urbaine :

Contrairement à l'implantation «urbaine» habituelle, les maisons ne sont pas disposées le long d'un front continu mais regroupées par sous-ensembles autour d'espaces qui, disposés le long d'un axe virtuel cadrant la cathédrale, composent un espace public rythmé, rigoureusement normé, identifiable, qui valorise la perception dynamique des maisons. Sur fond de cette savante géométrie, s'immisce ensuite ce que l'on pourrait désigner comme une stratégie de l'écart : au corps délibérément cubique du noyau habité, conforme à la rigueur du système constructif imposé, se greffent des adjonctions dont la forme moins rigide, voire ornée, joue par contraste comme l'élément lyrique de la composition. L'effet qui en résulte, appuyé par une volumétrie dont l'échelle s'éloigne de celle de la maison traditionnelle, procure l'écart qui permet d'échapper à l'image stéréotypée du «pavillon».

### description fonctionnelle :

- Le stationnement de l'ensemble de l'opération se fait le long des voies publiques et dans les garages intégrés aux constructions (de plain-pied).
- Le programme de logement comprend à la fois du locatif social et du locatif intermédiaire.



© AUDRR - 2005

Le tracé géométrique correspond au relief du site légèrement vallonné et à la configuration de l'urbanisation préexistante.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **33 500 m<sup>2</sup>**

surface d'assiette hors voirie publique : **21 000 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **6 030 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,18**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,50**

nombre de logements : **98 logts**

surface moyenne de logement : **68 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **46 logts/ha**

densité de population : **140 hab./ha (nb estimé de 3 hab./lgt)**

coefficient d'emprise au sol : **16 %**

espace ouvert : **42 %**

nombre de niveaux : **R + 1 à R + 3**

stationnement : **en surface sur voie publique et intégré au bâtiment en rez-de-chaussée**



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005

1. Un traitement paysagé délimitant les cheminements piétons.
2. Des adjonctions greffées au corps cubique du noyau habité.
3. Une coursive desservant deux unités d'habitation collective.



© ISTAR-agAM, 2004

Un quartier en piémont de colline, à la confluence de la ville et du littoral.

# Marseille Provence Métropole

## Sausset-les-Pins Quartier Boumandariel

*En réponse à l'accélération  
de l'urbanisation du littoral,  
qui a privatisé les abords du rivage,  
la commune a réalisé  
le quartier «Boumandariel».  
Cet ensemble de maisons  
individuelles est posté en bordure  
d'une anse qui bénéficie d'un  
environnement de qualité : une  
façade maritime abritée et variée.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Marseillaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **quartier Boumandariel**

adresse : **D49, Sausset-Les-Pins (13)**

date de réalisation : **1993-2000**

typologie : **individuel discontinu ou groupé**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

L'après-guerre a été une grande période d'expansion pour le petit port de pêche de Sausset-les-Pins, avec la réalisation de lotissements d'envergure, l'aménagement des riva-  
ges et le développement des sports nautiques.

Après la mise en service de l'autoroute A55, de nombreuses résidences secondaires ont  
été reconverties en habitations permanentes et les quartiers pavillonnaires se sont éten-  
dus sur les collines. Dans le but d'enrayer la privatisation progressive du littoral, ce quar-  
tier en individuel libre homogène est conçu dans les années 90, dans le cadre d'une  
ZAC.

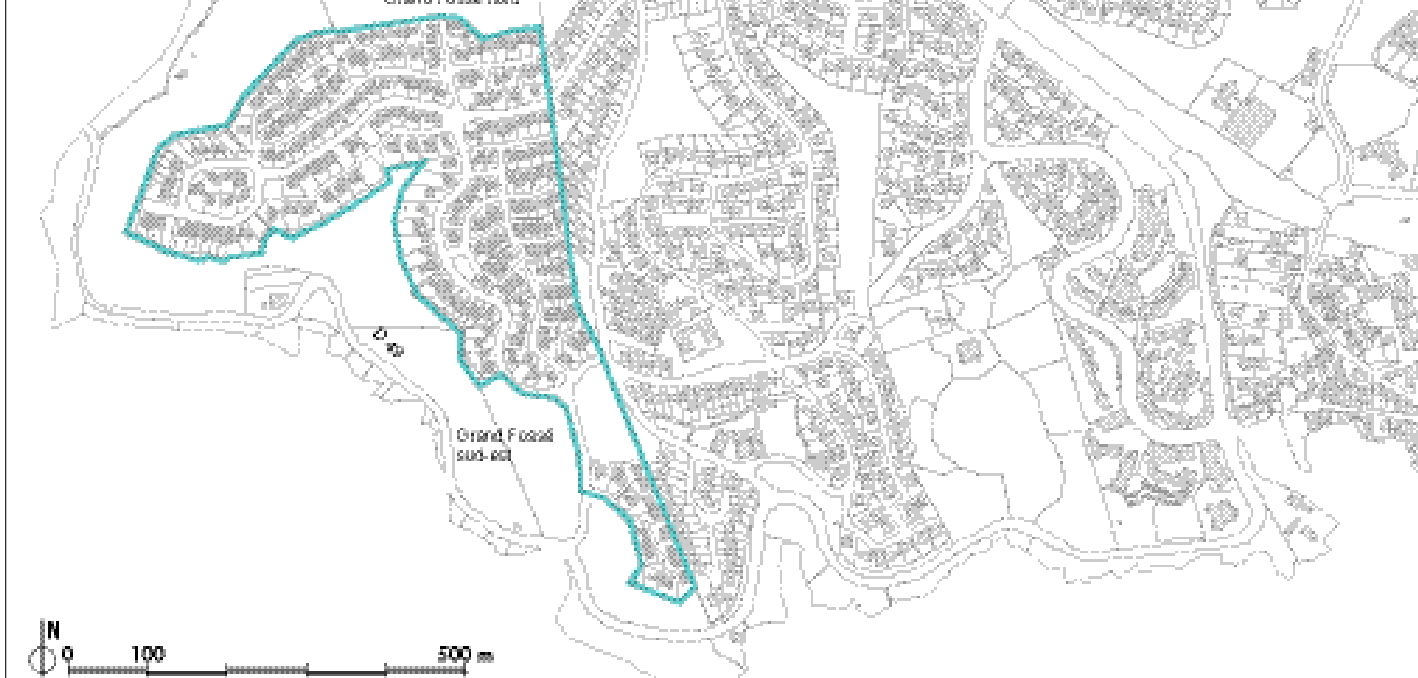
### morphologie urbaine :

La structuration urbaine en arborescence s'appuie sur le réseau des anciens chemins de  
douaniers. Le projet conjugue maîtrise du couvert végétal, découpage parcellaire ration-  
nel et adaptation réussie au relief chahuté. Les espaces publics sont sobres et de grande  
qualité de traitement, complétés d'un grand espace vert en rive ouest (rétrocédé à la com-  
mune).

L'habitat individuel offre une homogénéité des formes architecturales et des murs de  
clôture.

### description fonctionnelle :

- Chaque habitation comporte un garage privé attenant au logement. Le stationnement  
occasionnel se situe pour l'essentiel le long des voies de desserte.
- Les relations avec le reste de la commune s'effectuent grâce à un réseau de traverses  
piétonnes.



Un plan masse qui respecte la topographie.

### 3. INDICATEURS

surface terrain d'assiette totale : **170 098 m<sup>2</sup>**  
 surface terrain d'assiette totale hors voirie pub. : **135 785 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **60 417 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,36**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,44**

nombre de logements : **368**  
 surface moyenne de logement : **115 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **27 logts/ha**  
 densité population : **68 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **24 %**  
 espaces ouverts : **76 %**  
 nombre de niveaux : **R + I**  
 stationnement : **garage attenant et le long des voies**



© Galatry



© Galatry



© Galatry



© Galatry

1. L'opération a adopté le principe des chemins douaniers dans l'aménagement des venelles.
2. Un habitat individuel compact d'inspiration traditionnelle.
3. Le plan-masse ménage des vues sur la mer depuis chaque maison.
4. Les murs de clôture créent une homogénéité dans le quartier.



© IGN - orthophoto - 2001

Une opération de réhabilitation qui préserve l'identité de la cité ouvrière.



**Clermont Métropole**  
Clermont-Ferrand

**Îlot Les Jardins de l'Oradou**

*Réhabilitée dans le cadre d'une ZAC, cette ancienne cité ouvrière Michelin constitue un vaste ensemble de logements sociaux répartis entre de l'habitat collectif construit en façade de l'opération et de l'habitat individuel groupé dans les anciennes maisons ouvrières. Cette opération représente notamment une typologie particulière d'habitat individuel groupé, celle dite de la maison multifamiliale.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Les Jardins de l'Oradou**  
adresse : **allée Traversière, Clermont-Ferrand (63)**  
maîtrise d'ouvrage : **SCIC Habitat et Développement**  
maîtrise d'œuvre : **Cabinet Leaud Rambourdin Rivoire Charlety, architectes ; Claude Chazelle, paysagiste**  
date de réalisation : **1993**  
typologie : **individuel groupé**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Situé dans l'un des anciens faubourgs de Clermont-Ferrand compris entre la première et la deuxième ceinture de boulevards, ce quartier bénéficie de la proximité de plusieurs équipements, commerces et services.  
Inscrite dans une opération de ZAC, cette ancienne cité ouvrière a fait l'objet de la réhabilitation de 33 maisons multifamiliales.

### morphologie urbaine :

L'organisation des maisons ouvrières de cet ensemble est typique des cités Michelin avec des constructions répétitives, systématiques et équivalentes. Elles se caractérisent par une orientation nord-sud des façades, une implantation des maisons en cœur de parcelle entourées d'un jardin privatif appartenant à chaque logement et desservi directement par une allée.

### description fonctionnelle :

Entièrement dédiée au logement locatif social, la cité-jardin de l'Oradou fonctionne à la manière d'un lotissement mixant à la fois de l'habitat individuel et collectif. Différents services et commerces se sont implantés en rez-de-chaussée des collectifs en façade de l'opération, le long d'une voirie structurante.

Chaque maison en R+1 comprend 4 logements T3 avec entrée, garage et jardin privatif. La réhabilitation de cette cité s'est attachée à préserver et à renforcer ses caractéristiques de cité-jardin à travers un travail spécifique sur l'organisation et la morphologie des voiries ainsi que des jardins. Cette approche a conduit à une certaine lisibilité et une appropriation exemplaire des espaces ouverts.

Le stationnement résidentiel est problématique pour certaines maisons de ville qui n'ont pas de garage intégré au bâti. Il s'effectue sur la voie publique ou en garages groupés sur des parcelles proches.

Pour les opérations les plus récentes, le stationnement est intégré aux constructions en semi-enterré ou en cœur d'îlot, à l'emplacement des jardins.



Une trame urbaine caractéristique des cités ouvrières Michelin : des logements groupés avec des accès et des jardins individualisés.

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **4 531 m<sup>2</sup>**  
 surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **2 750 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,6**

nombre de logements : **24**  
 surface moyenne de logement : **103 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **53 logts/ha**  
 densité de population : **120 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **31 %**  
 espaces ouverts : **54 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1**  
 stationnement : **intégré dans le bâti en RDC et sur parcelle privée**



© Clermont métropole — 2005



© Clermont métropole — 2005



© Clermont métropole — 2005



© Clermont métropole — 2005

1. Une implantation de garages dans l'esprit de la cité-jardin et respectueuse de la trame du bâti.
2. Une réhabilitation qui préserve l'image du bâti.
3. Des espaces ouverts, lisibles et hiérarchisés.
4. Un traitement qualitatif des espaces publics autour d'un projet paysagé pragmatique et rigoureux.

# Sommaire

## Collectif continu 170

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| <b>Paris XV<sup>ème</sup> arrondissement</b> |     |
| ZAC Citroën                                  |     |
| Îlot Montagne de l'Espérou                   | 170 |
| <i>Paris</i>                                 |     |
| <b>Montbéliard</b>                           |     |
| Velotte                                      | 172 |
| <i>Pays de Montbéliard</i>                   |     |

## Collectif continu et discontinu 174

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| <b>Boulogne-Billancourt</b>                   |     |
| ZAC «Centre ville»                            | 174 |
| <i>Île-de-France</i>                          |     |
| <b>Paris XII<sup>ème</sup> arrondissement</b> |     |
| ZAC Bercy - Îlot Pommard-Renoir               | 176 |
| <i>Paris</i>                                  |     |
| <b>Grenoble Sud</b>                           |     |
| Opération Vigny Musset                        | 178 |
| <i>Agglomération grenobloise</i>              |     |
| <b>Nantes</b>                                 |     |
| ZAC Madeleine-Champ de Mars                   |     |
| îlot Bitche                                   | 180 |
| <i>Nantes Métropole</i>                       |     |
| <b>Bordeaux - Les Chartrons</b>               |     |
| ZAC des Chartrons                             | 182 |
| <i>Communauté urbaine de Bordeaux</i>         |     |
| <b>Nancy</b>                                  |     |
| Rives de Meurthe - Les Jardins d'eaux         | 184 |
| <i>Grand Nancy</i>                            |     |
| <b>Aubagne</b>                                |     |
| Zac des Défensions                            | 186 |
| <i>Garlaban-Huveaune-Sainte Baume</i>         |     |
| <b>Bordeaux - Argonne/Saint-Genes</b>         |     |
| ZAC «Hôpital des Enfants»                     | 188 |
| <i>Communauté urbaine de Bordeaux</i>         |     |
| <b>Toulouse</b>                               |     |
| Marengo                                       | 190 |
| <i>Agglomération toulousaine</i>              |     |
| <b>Nancy</b>                                  |     |
| Rives de Meurthe                              |     |
| Le lotissement DAUM                           | 192 |
| <i>Grand Nancy</i>                            |     |

## Collectif discontinu 194

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| <b>Strasbourg</b>                       |     |
| Zac du Bon Pasteur                      | 194 |
| <i>Communauté urbaine de Strasbourg</i> |     |
| <b>Quartier Clairmarais</b>             |     |
| ZAC du «Mont d'Arènes»                  | 196 |
| <i>Reims Métropole</i>                  |     |
| <b>Angers</b>                           |     |
| Front-de-Maine                          | 198 |
| <i>Angers Loire Métropole</i>           |     |
| <b>Metz</b>                             |     |
| Opération «Sente à My»                  | 200 |
| <i>Metz Métropole</i>                   |     |
| <b>La Montagne</b>                      |     |
| Les Gémeaux                             | 202 |
| <i>Nantes Métropole</i>                 |     |
| <b>Chamalières</b>                      |     |
| Les Giardini                            | 204 |
| <i>Clermont Métropole</i>               |     |
| <b>Angers</b>                           |     |
| Lac de Maine - ZAC Mollière             | 206 |
| <i>Angers Loire Métropole</i>           |     |
| <b>Mantes-la-Jolie</b>                  |     |
| Place Henri Dunant                      | 208 |
| <i>Mantes-en-Yvelines</i>               |     |
| <b>Colomiers</b>                        |     |
| Quartier Centre                         | 210 |
| <i>Agglomération toulousaine</i>        |     |
| <b>Grenoble</b>                         |     |
| Opération Lustucru                      | 212 |
| <i>Agglomération grenobloise</i>        |     |

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| <b>Lille</b>                                   |     |
| Euralille - îlot Saint-Maurice                 | 214 |
| <i>Lille Métropole</i>                         |     |
| <b>Paris XIII<sup>ème</sup> arrondissement</b> |     |
| Quartier Masséna nord                          |     |
| ZAC Paris Rive Gauche                          | 216 |
| <i>Paris</i>                                   |     |

## Typologie mixte 218

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| <b>Orléans</b>                        |     |
| ZAC de la Cigogne                     | 218 |
| <i>Orléans-Val de Loire</i>           |     |
| <b>Mandeure</b>                       |     |
| Les maisons de Courcelotte            | 220 |
| <i>Pays de Montbéliard</i>            |     |
| <b>La Possession</b>                  |     |
| RHI Terrain de Sel                    | 222 |
| <i>La Réunion</i>                     |     |
| <b>Bordeaux - La Bastide</b>          |     |
| ZAC «Cœur de Bastide» - Îlot H        | 224 |
| <i>Communauté urbaine de Bordeaux</i> |     |
| <b>Tours</b>                          |     |
| ZAC Les 2-lions - Le clos du lac      | 226 |
| <i>Agglomération de Tours</i>         |     |
| <b>Marseille</b>                      |     |
| Îlot M5                               | 228 |
| <i>Marseille - Provence Métropole</i> |     |

## Intermédiaire 230

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| <b>Rennes</b>                 |     |
| Le Mabilais                   | 230 |
| <i>Rennes Métropole</i>       |     |
| <b>Véretz</b>                 |     |
| La Guérinière                 | 232 |
| <i>Agglomération de Tours</i> |     |
| <b>Acigné</b>                 |     |
| Îlot Plein Sud                | 234 |
| <i>Rennes Métropole</i>       |     |

## Individuel continu 236

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| <b>Mulhouse</b>                |     |
| Cité Manifeste                 | 236 |
| <i>Mulhouse Sud Alsace</i>     |     |
| <b>Saint-Etienne</b>           |     |
| Îlot Chevreul                  | 238 |
| <i>Saint-Etienne Métropole</i> |     |
| <b>Tours</b>                   |     |
| ZAC Les 2-lions - Rive gauche  | 240 |
| <i>Agglomération de Tours</i>  |     |
| <b>Lille</b>                   |     |
| Plaine Méo                     | 242 |
| <i>Lille Métropole</i>         |     |

## Individuel discontinu ou groupé 244

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| <b>Riom</b>                              |     |
| Les Maisons «Nature»                     | 244 |
| <i>Clermont Métropole</i>                |     |
| <b>Bétheny</b>                           |     |
| La cité-jardin du Petit-Bétheny (H.Q.E.) | 246 |
| <i>Reims Métropole</i>                   |     |
| <b>Cournon d'Auvergne</b>                |     |
| Les Toulais                              | 248 |
| <i>Clermont Métropole</i>                |     |
| <b>Saint-Jacques-de-La-Lande</b>         |     |
| Les Allées de St Jacques                 | 250 |
| <i>Rennes Métropole</i>                  |     |

# Tendances actuelles

Le deuxième chapitre de l'ouvrage, consacré à l'analyse d'opérations récentes, rassemble une quarantaine d'exemples retenus par les Agences d'urbanisme pour l'intérêt des réponses apportées aux questions posées par la forme urbaine de l'habitat contemporain, au regard de la question de la densité.

Sans prétendre à l'exhaustivité, les opérations qui y sont décrites tentent, chacune à leur façon, de concilier qualité de l'habitat et de son environnement et optimisation de la consommation de l'espace.

Les exemples sont regroupés, comme dans la première partie, par grands types d'habitat (collectif continu, collectif continu et discontinu, collectif discontinu, typologie mixte, intermédiaire, individuel continu, individuel discontinu ou groupé).

La majorité des exemples se trouvent plutôt dans des sites de renouvellement urbain, les «bons» exemples d'habitat d'une certaine densité étant plus rares dans les opérations d'extension urbaine.

Si chaque projet répond à des contextes locaux spécifiques, on peut toutefois observer un certain nombre de grandes tendances qui témoignent de réponses communes apportées à la double question de la densité et de la qualité urbaine et architecturale, et ouvrent quelques pistes pour l'avenir :

- la perméabilité visuelle des îlots,
- le retour à un habitat individuel dense,
- l'importance du traitement des espaces extérieurs ouverts,
- une plus grande diversité et mixité des typologies,
- une attention apportée aux prolongements du logement.





© atelier parisien d'urbanisme

Un ensemble de cours plantées dans la continuité du parc.



# Paris

XV<sup>ème</sup> arrondissement

**ZAC Citroën**

**Îlot Montagne de l'Espérou**

*Opération réalisée dans le cadre de la ZAC Citroën sur le site des anciennes usines Citroën.*

*Conçue autour d'un grand parc ouvert sur la seine, elle complète et prolonge la trame viaire du réseau maillé voisin.*

*Elle établit ainsi des relations entre l'environnement bâti et le parc (symétrie, transparences) permises par un double principe qui régit cet îlot : ouvert côté parc et fermé sur les autres côtés.*

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Îlot Montagne de l'Espérou, ZAC Citroën**

adresse : **rue de la montagne de l'Espérou, Paris 15<sup>e</sup>**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SEMEA 15**

promoteurs : **UGIPRAL, RIVP, OPAC, Mutuelles du Mans Assurances**

urbanistes : **Olivier Clement Cacoub, Atelier parisien d'urbanisme**

maîtres d'œuvres : **Roland Simounet, architecte**

date de réalisation : **1989-1991**

typologie : **collectif continu**

contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Cette opération de logements s'inscrit dans un contexte particulier. La création du parc qui traverse l'étendue de la ZAC depuis la Seine jusqu'au tissu existant est un élément fédérateur de la structure urbaine qui crée des liens aussi bien avec le tissu ancien (Grenelle, Javel) qu'avec les réalisations nouvelles.

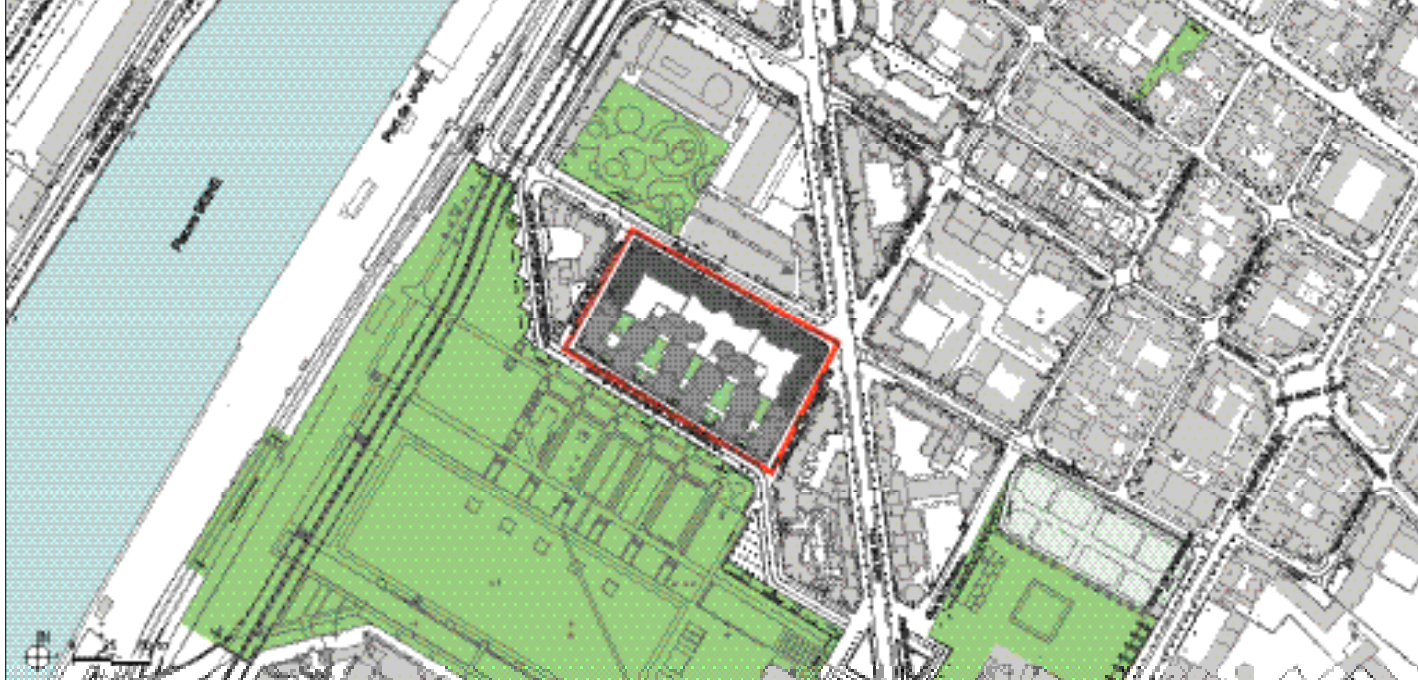
### morphologie urbaine :

Le découpage parcellaire de cet îlot rectangulaire permet d'établir une composition symétrique ( par rapport à l'axe perpendiculaire au parc). La façade en vis à vis du parc est constituée dans l'esprit de maisons de ville mitoyennes édifiées sous forme globale de 3 bâtiments à cours plantées. Elle est rythmée soit par de grands portiques soit par des failles entières dans l'axe des serres du parc. Cette configuration rend possible une interpénétration visuelle des cours plantées avec le parc public. La façade arrière ménage une continuité à l'alignement, dominée par des horizontales fuyantes.

### description fonctionnelle :

- l'îlot est presque exclusivement occupé par des logements (sociaux côté rue et libres côté parc) ;
- les jardins intérieurs largement dimensionnés distribuent des halls d'entrée ou des parkings souterrains ;
- la desserte est assurée par un excellent réseau de transports en commun (RER C, 2 lignes de métro, plusieurs lignes de bus) ;
- la volonté d'éviter d'implanter les entrées parking côté parc a conduit à une mutualisation des rampes d'accès aux parkings.

contribution de l'Atelier Parisien d'Urbanisme



Une composition symétrique guidée par le tracé du parc.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **11 733 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **40 624 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **92 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **3,46**

nombre de logements : **405**  
 surface moyenne de logement : **89 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **345 logts/ha**  
 densité de population : **768 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **61 %**  
 espaces ouverts : **40 %**  
 nombre de niveaux : **R + 4 - R + 7**  
 stationnement : **stationnement intégré en parking souterrain**



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme

1. Large faille côté parc assurant la continuité visuelle et de traitement entre le coeur de l'îlot et le parc.
2. Un jardin intérieur de qualité au contact des logements à rez-de-chaussée.
3. & 4. Composition des jardins intérieurs rythmée soit, par des failles dans l'axe des serres du parc, soit, par de grands portiques.



© adu pays de montbéliard

La situation stratégique de ce programme lui confère un rôle de vecteur de l'image de l'agglomération montbéliardaise.

# Pays de Montbéliard

Montbéliard



## Velotte

*Réinvestissant les friches du centre historique de Montbéliard (d'anciens parkings et des bâtiments désaffectés), l'opération Velotte présente plusieurs avantages :*

- *elle permet de retrouver les fortes densités des centres anciens*
- *elle apporte une revalorisation architecturale du centre ville via une réhabilitation du bâti*
- *elle assure une mixité des fonctions urbaines en intégrant habitat et activités tertiaires à un espace déjà dense en institutions.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Velotte**  
 adresse : **centre-ville de Montbéliard**  
 maîtrise d'ouvrage : **Ville de Montbéliard, SEDD (Société d'Équipement du Doubs), SODES (commerces), SAFC/Habitat 25 (bailleurs sociaux), SCI Velotte**  
 architectes : **Hubert Thiébaut, Balduni, Corrado**  
 maîtrise d'œuvre : **cabinet Broissiat, cabinet CETEC ingénierie, CREAD, Solmon, DLM, Gimbert-Vergely**  
 date de réalisation : **1993-2007**  
 typologie : **collectif continu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

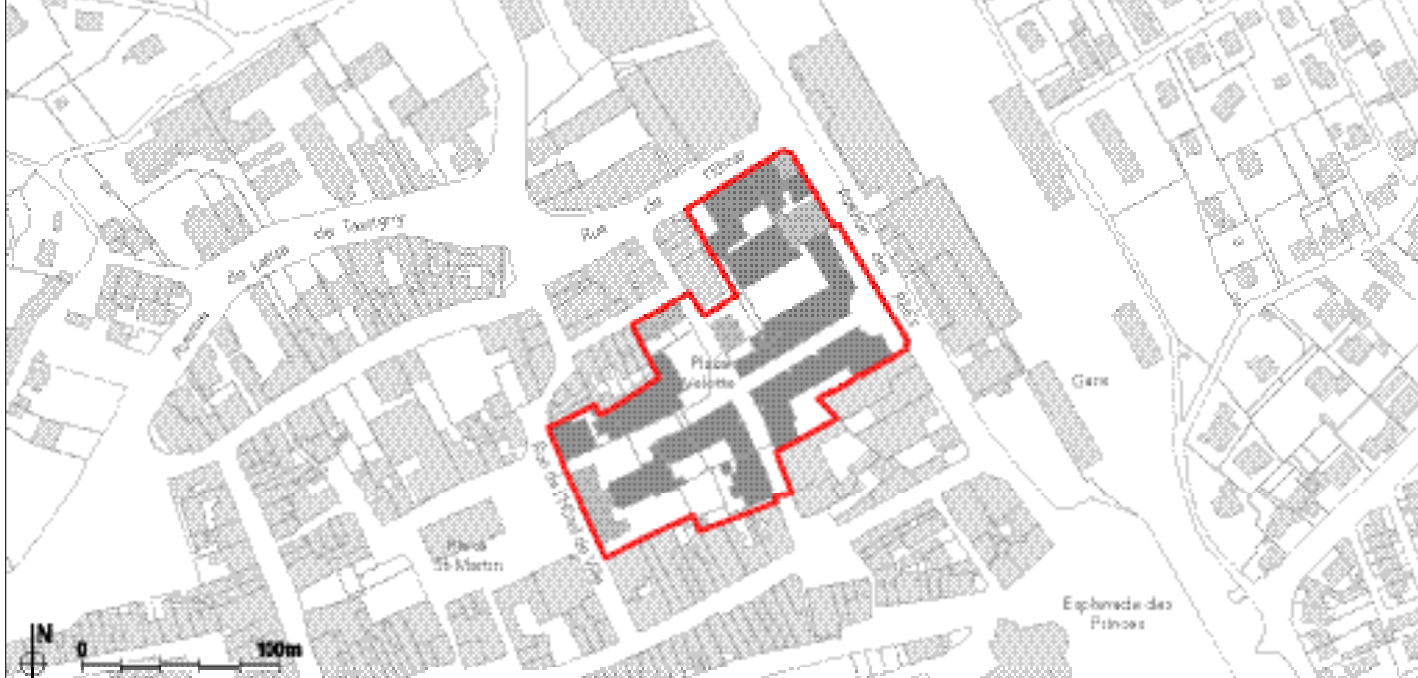
L'opération s'intègre dans une grande ZAC qui restructure entièrement un des grands points d'attraction du Pays de Montbéliard (avec la gare, l'hôtel de la Communauté d'agglomération, la mairie de Montbéliard...). La procédure a fait appel à une originalité réglementaire via la notion de permis de construire volumique qui gère plusieurs niveaux de constructions (du sous-sol au R+4) sur une même parcelle.

### morphologie urbaine :

Le périmètre de l'opération est en grande partie consacré aux bâtiments. Ceux-ci sont organisés autour de deux rues semi piétonnes qui se croisent sur la place centrale. Les seuls autres espaces non construits se résument à quelques jardins privés en cœur d'îlot. L'opération a sauvegardé deux bâtiments historiques (l'ancienne ferme de la Souaberie et la façade du palais de justice) qui offrent une juxtaposition architecturale originale avec les nouveaux bâtiments (concernant notamment la colorimétrie des murs et la forme des toits).

### description fonctionnelle :

Sur tout le périmètre on note un effort de mixité fonctionnelle avec la présence de nombreux commerces en rez-de-chaussée (dont 2 000 m<sup>2</sup> de supermarché) et quelques bureaux aux premiers étages. Ces implantations ont fait l'objet d'un accord global de la commission départementale d'équipement commercial assurant une répartition équilibrée des surfaces selon le type d'activité. On trouve des logements aux niveaux les plus élevés, mêlant du locatif social et de l'accession. Le programme étant récent et idéalement localisé, les valeurs immobilières restent destinées à une population relativement aisée. Le sous-sol est en grande partie consacré à un parking souterrain (500 places) afin de supprimer tout espace de stationnement en surface.



© adu pays de montbéliard

Une telle opération intégrée dans le centre-ville permet de respecter le parcellaire tout en optimisant la densité et en assurant la mixité fonctionnelle.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **17 792 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **14 592 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **40 157 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **61 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **2,26**

densité bâtie sans voirie publique interne : **2,75**

nombre de logements : **135**

surface moyenne de logement : **75 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **93 logts/ha**

densité de population : **201 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **74 %**

espaces ouverts : **26 %**

nombre de niveaux : **de R + 2 à R + 4**

stationnement : **intégré dans le bâtiment : sous-sol ou rez-de-chaussée**



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



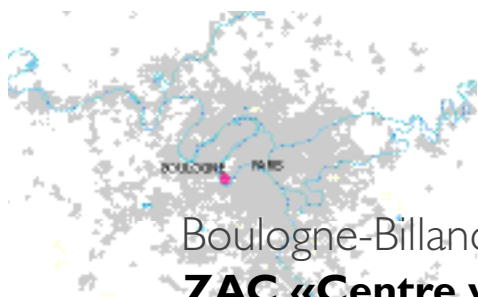
© adu pays de montbéliard

1. Volumes cassés en hauteur (par un décrochement de certains appartements) qui brisent la régularité des alignements viaires sur les grands axes.
2. La place Velotte est un espace ouvert qui apporte une respiration dans la compacité du quartier et qui est amené à devenir un nouveau lieu de vie dans le centre ville.
3. Récupération de la façade de l'ancien tribunal sur laquelle se greffent les vitrines commerciales et les ouvertures des habitations.
4. Les alignements en front de rue et les hauteurs de bâtiments rallongent les perspectives et soulignent l'impression de densité.



La ZAC centre ville s'intègre au tissu existant.

# Île-de-France



## Boulogne-Billancourt ZAC «Centre ville»

*Opération de renouvellement urbain de cœur de ville. Très structurante, cette opération recompose l'espace public, associe densité et variété des programmes de logement, bureaux, services... De grande qualité architecturale urbaine, elle intègre un centre commercial qui a reçu plusieurs prix.*

contribution de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France

### 1. IDENTIFICATION :

nom de l'opération : **aménagement Centre ville**  
 adresse : **zone comprise entre la rue d'Aguesseau, rue de la Saussière, boulevard Jean Jaurès, rue Gallieni. Extension de la rue du Corbusier (voie nouvelle) vers la rue de Billancourt.**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Ville de Boulogne Billancourt**  
 maîtres d'ouvrage opération de logements : **SORIF, SOGEPROM, groupe Accueil, Meunier, Pax Progrès Pallas, Bouygues Immobilier, Immobilière 3F**  
 opérateurs des bureaux : **SORIF, CEGEDIM, Bouygues Immobilier**  
 promoteurs des surfaces commerciales : **SEGECE**  
 urbanistes : **Alexandre Chemetoff, Bureau des Paysages**  
 maîtres d'œuvre : **plus de 25 architectes et bureaux d'études associés**  
 date de réalisation : **1989-2004**  
 typologie : **collectif continu et discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Plan de masse reprenant un parcellaire proche du parcellaire existant en zone UA de Boulogne Billancourt. Grande qualité architecturale des formes bâties et des espaces publics, exemplarité du centre commercial «les passages de l'Hôtel de Ville «premier prix européen aux ICSC Awards 2003», et primé aux «International Design Development ICSC Awards 2004».

#### morphologie urbaine :

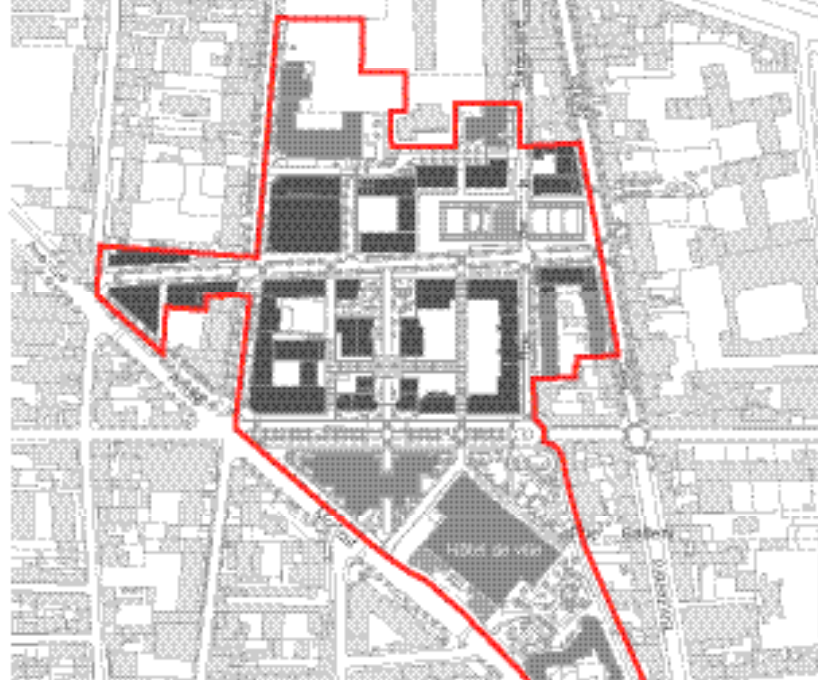
Composition du plan de la ZAC structurée par l'espace public : avec une nouvelle rue traversante (reliant le boulevard Jean Jaurès, la rue d'Aguesseau, la rue de la Saussière, et la rue de Billancourt), la «grande place» qui fédère les nouveaux îlots de l'opération et facilite leur intégration dans le tissu existant, les passages couverts (deux niveaux) qui desservent le centre commercial et l'ouvrent vers l'espace public. Les bâtiments sont implantés à l'alignement des rues. Les hauteurs bâties varient de R + 1 à R + 10 (programmes avec maisons en terrasse d'immeuble), avec une dominante à R + 7.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement se fait en sous-sol des différentes opérations. Deux parcs de stationnement privé, à usage public, desservent le centre-ville : l'un sous le centre commercial, l'autre au droit de l'Hôtel de Ville.

La ZAC offre plus de 35 % de surface en logements (accession, locatif et résidence étudiants). La place centrale traitée en vaste plateau piétonnier est entourée de commerces et de terrasses de cafés animées, de services et d'équipements (cinémas...). Les programmes de logements entourent la place et se prolongent dans les rues voisines.

L'espace public structure l'opération.



© Ville de Boulogne-Billancourt – Direction de l'urbanisme et de l'aménagement  
© Le Bureau des Paysages, A. Chémétoff

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **80 635 m<sup>2</sup>**  
surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **47 760 m<sup>2</sup>**  
SHON totale : **194 560 m<sup>2</sup>** (dont **73 500 m<sup>2</sup>** environ pour l'habitat y compris existant conservé)

proportion habitat : **38 %**  
densité bâtie avec voirie publique et interne : **2,41**  
densité bâtie sans voirie publique interne : **4,07**

nombre de logements : **896**  
surface moyenne de logement : **75 m<sup>2</sup>**  
densité de logements : **111 logts/ha**  
densité de population : **231 hab./ha (évaluation)**

coefficient d'emprise au sol : **66 %**  
espaces ouverts : **n. r.**  
nombre de niveaux : **de R + 1 à R + 10 (max 33,80 m)**  
stationnement : **187 places sur voirie et environ 5 000 en sous-sol**  
dont **2 parkings publics de 1 207 places**



Ville de Boulogne-Billancourt © Arnaud Dubois Fresney 2005



Ville de Boulogne-Billancourt © Arnaud Dubois Fresney 2005



Ville de Boulogne-Billancourt © Arnaud Dubois Fresney 2005

1. Rue Tony Garnier, passage piétons vers le centre commercial et les cœurs d'îlots.
2. La ZAC accueille des opérations de logements mixtes, ici des «maisons de ville».
3. Grande place, cœur de ZAC, espace convivial, entouré de commerces, équipements, logements.



© atelier parisien d'urbanisme

Un îlot semi ouvert face au parc de Bercy.



# Paris

XII<sup>ème</sup> arrondissement

## ZAC Bercy Îlot Pommard-Renoir

*Cette opération offre un exemple réussi de l'ordonnance architecturale fondée sur le principe de l'îlot semi-ouvert. La règle commune, à l'échelle du parc de Bercy, définie dans le cadre d'une coordination extrêmement fine assurée par JP. Buffi a permis une unité d'ensemble et une variété d'écritures architecturales qui atténue les différences de contenu et de nature des programmes sociaux et libres.*

contribution de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Bercy, îlot Pommard-Renoir**

adresse : **rue de Pommard, Paris 12<sup>e</sup>**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SEMAEST**

promoteurs : **Ville de Paris, Assurances Générales de France, Sagi**

urbanistes : **Atelier Parisien d'Urbanisme et JP. Buffi architecte coordinateur**

maîtres d'œuvres : **Chaix et Morel, F. Hamoutène, F. Montès, Y. Lion architectes**

date de réalisation : **1992-1994**

typologie : **collectif continu et discontinu**

contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

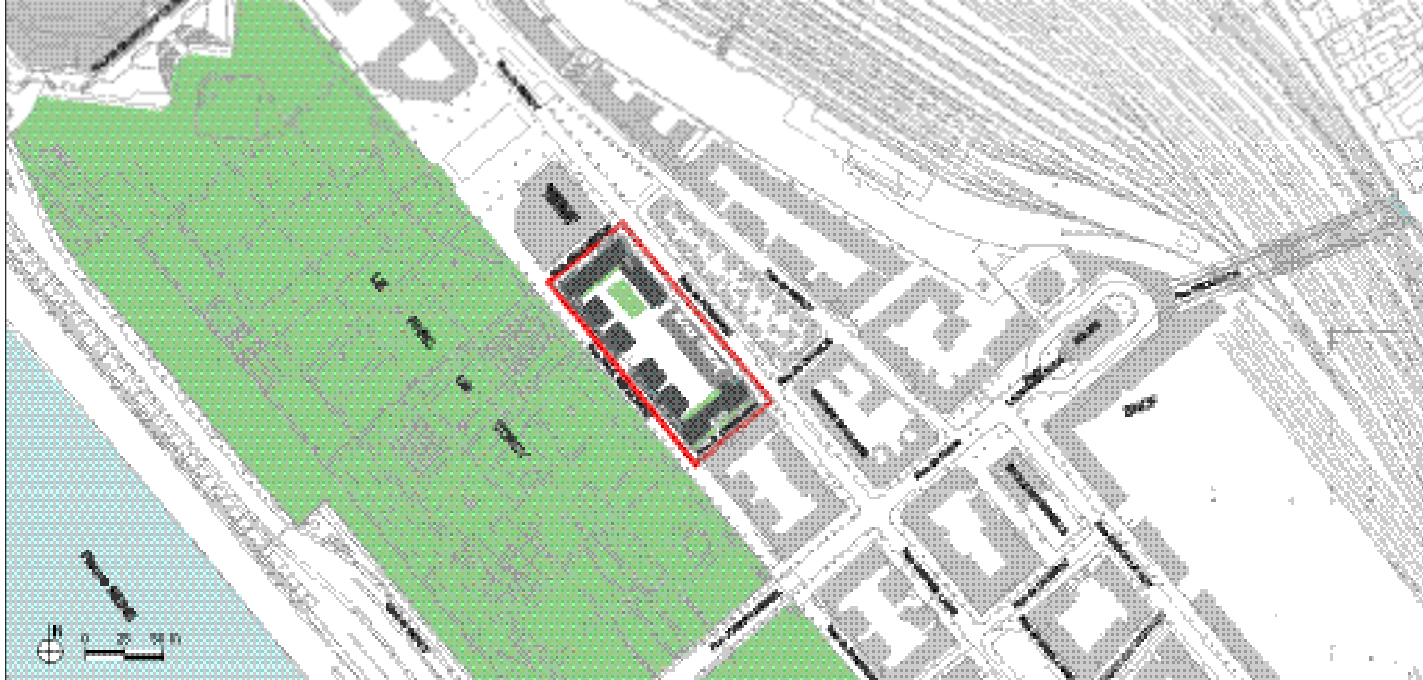
Opération réalisée dans le cadre de la ZAC Bercy, elle bénéficie d'une situation exceptionnelle face au parc de Bercy qui s'étend sur 12,5 hectares le long du site de Seine. Elle est prolongée au sud par un centre d'affaires et un pôle de commerces (cours saint Emilion) et au nord par le Palais Omnisport de Paris Bercy, des hôtels et un réseau de commerces de proximité et d'équipements scolaires.

#### morphologie urbaine :

L'îlot s'intègre dans une pièce urbaine constituée par un enchaînement de typologies qui se déroulent le long du parc. L'îlot redécoupé en 4 lots dont 2 latéraux présente un front bâti fractionné vers le parc (plots entres deux bâtiments de refends) ménageant des césures verticales interrompues par le rythme des balcons. Ce dispositif urbain préserve les transparences depuis le coeur d'îlot jusqu'au parc.

#### description fonctionnelle :

- le programme des logements présente une répartition égale entre le social, l'intermédiaire et le libre ;
- la mixité est complétée d'une part par l'intégration d'une école et d'une crèche et d'autre part par des commerces et services en rez-de-chaussée ;
- l'ensemble bénéficie d'une desserte exceptionnelle (gare de Lyon, ligne automatique Météor, un réseau de bus) ;
- le stationnement de l'ensemble des programmes s'effectue dans les sous-sol des 4 lots avec accès indépendants.



Une composition marquée par des césures sur le front du parc.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **7 230 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **25 829 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **74,8 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **3,57**

nombre de logements : **200**

surface moyenne de logement : **97 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **277 logts/ha**

densité de population : **732 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **57 %**

espaces ouverts : **42 %**

nombre de niveaux : **R + 4 - R + 7**

stationnement : **stationnement intégré en parking souterrain**



1 © atelier parisien d'urbanisme



2 © atelier parisien d'urbanisme



3 © atelier parisien d'urbanisme

1. Vue de l'immeuble de refend qui marque une voie piétonne transversale reliant le quartier au Parc.
2. Une large césure côté parc qui dévoile le coeur de l'îlot.
3. Le front bâti face au parc fragmenté par des plots reliés par des balcons filants.



L'organisation en rues et îlots reflète le souci de lisibilité des espaces dans un tissu environnant chaotique.

BDORTHO@IGNAURG

# Agglomération grenobloise

Grenoble Sud



## Opération Vigny Musset

*La construction du nouveau quartier Vigny - Musset s'inscrit dans une vaste réflexion sur le devenir et la définition des objectifs d'aménagement de Grenoble Sud pour les trente prochaines années : rééquilibrage sociologique des quartiers Sud, accueil de nouvelles familles, rajeunissement de la population.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Vigny - Musset**

aménageur : **SEM SAGES sous concession Ville de Grenoble**

concédant : **Ville de Grenoble**

promoteurs : **Grenoble Habitat, Actis, OPAC 38, Blain, RBT, Bouygues, Prestim, Promogim, SDH, Pluralis, Faure Immobilier, Blanc SA, SNI, Villes et Villages, CAPRI**

urbanistes/architectes en chef : **P. Granveaud (GKP Architecture), L. Savva (Aktis)**

architectes d'opérations : **P. Granveaud (GKP), L. Savva (Aktis)**

maîtres d'œuvre : **27 architectes d'opérations (Devillers, Dumetier, Félix Faure/Macary, Groupe 6, Tectoniques, Hérault...) et 6 paysagistes d'opérations (Actea, Bienvenu, Graphyt, Lequintrec, Tanant, Verdance)**

date de réalisation : **1995-2009**

typologie : **collectif continu et discontinu / contexte : renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

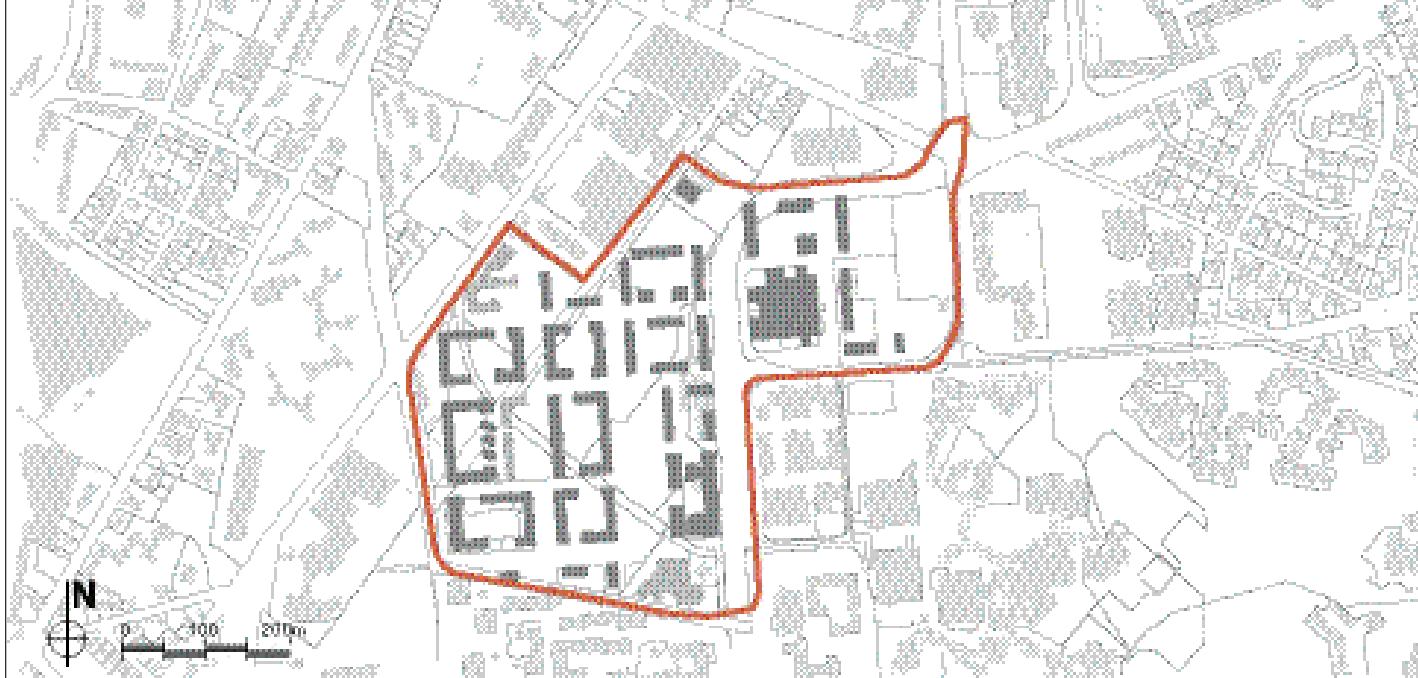
Réalisée sous la forme d'une ZAC concédée, l'opération Vigny Musset est le premier maillon d'un secteur d'environ 60 ha destiné à relier les quartiers Sud au centre ville de Grenoble. Le projet associe habitat, activités et enseignement avec pour objectif de constituer un véritable quartier équilibré en termes socio-économique et spatial, capable de faire le lien entre des quartiers existants aux identités affirmées : le Village Olympique, Alliés - Alps, la Villeneuve.

#### morphologie urbaine :

L'opération se caractérise par une forte logique de recomposition urbaine avec une trame viaire orthogonale reliée aux tissus urbains environnants et articulée autour de l'avenue Marie Reynoard préexistante qui joue un rôle majeur de liaison vers le centre ville. Le plan masse rigoureux présente une structure lisible en îlots semi - ouverts très homogènes offrant une perception sur des jardins intérieurs privés. Les îlots d'habitat, à côté desquels viennent s'insérer des activités et équipements, illustrent avec leur bâti à l'alignement le choix d'une expression architecturale simple et contemporaine. L'ensemble est complété par les plantations arborées sur rue et un vaste espace vert public libéré par des moitiés d'îlots non construites.

#### description fonctionnelle :

Pour remplacer des activités industrielles obsolètes de l'entre deux guerres, la création d'emplois sur l'opération a été recherchée en intégrant des bureaux et commerces, des équipements universitaires (la «Cité des Territoires» regroupant l'Institut de Géographie Alpine et l'Institut d'Urbanisme de Grenoble), aux côtés des constructions de logements et d'équipements scolaires, sociaux et sportifs. L'ensemble bénéficie de la proximité de réseaux denses de transports en commun dont le tramway. Le quartier comprend 24 % de logements locatifs sociaux. Les rampes d'accès aux parkings souterrains sont couvertes et débouchent obligatoirement en façades.



Le plan masse exprime une volonté d'unité par une rigueur dans les emprises et les alignements.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **280 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **160 000 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **213 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **82 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,96**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,33**

nombre de logements : **1 900 plus 173 équivalant logts (étudiants, MAPAD)**

surface moyenne de logement : **79 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **130 logts/ha**

densité de population : **294 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **31 %**

espaces ouverts : **69 %**

nombre de niveaux : **R + 6 pour le corps principal avec retrait à R + 4 à l'alignement**

stationnement : **intégré en parking souterrain**



© SEM SAGES



2 © AURG



3 © SEM SAGES



4 © SEM SAGES

1. L'espace public de la rue qualifie le nouveau quartier avec un gabarit restreint de chaussée, des plantations arbustives et alignements d'arbres en bordure, et des cheminements pour les modes doux.
2. Une voie de desserte en forme de parc linéaire.
3. Chaque unité de voisinage est organisée en îlot avec en son cœur un espace vert appartenant à l'ensemble des copropriétés de l'îlot.
4. Les façades offrent une alternance entre volumes massifs et césures regroupant les loggias. Au-delà du corps principal à R + 4, un recul de 2 m par rapport à l'alignement autorise une liberté d'expression dans les volumes des deux derniers étages.



© AURAN - 2005

Le nouvel îlot s'inscrit à la confluence de l'Erdre et de la Loire.

# Nantes Métropole



## ZAC Madeleine-Champ de Mars - îlot Bitche

*Intéressante opération de renouvellement urbain d'un îlot ancien à dominante d'activités (entrepôts, artisanat) gagné par la vétusté et en voie de déclin.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **îlot Bitche**  
 adresse : **quai Magellan, quai Ferdinand Favre NANTES (44)**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SEM Nantes Aménagement, Ville de Nantes, District de l'Agglomération Nantaise**  
 promoteurs : **Loire Atlantique Habitation (HLM), SOGERIM, PROMINVEST**  
 urbaniste : **Jean-François REVERT**  
 maîtres d'œuvres : **Jean-Claude SERRE, ACROPA, Gérald PICARD, Atelier 44**  
 date de réalisation : **1998-2000**  
 typologie : **collectif continu et discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

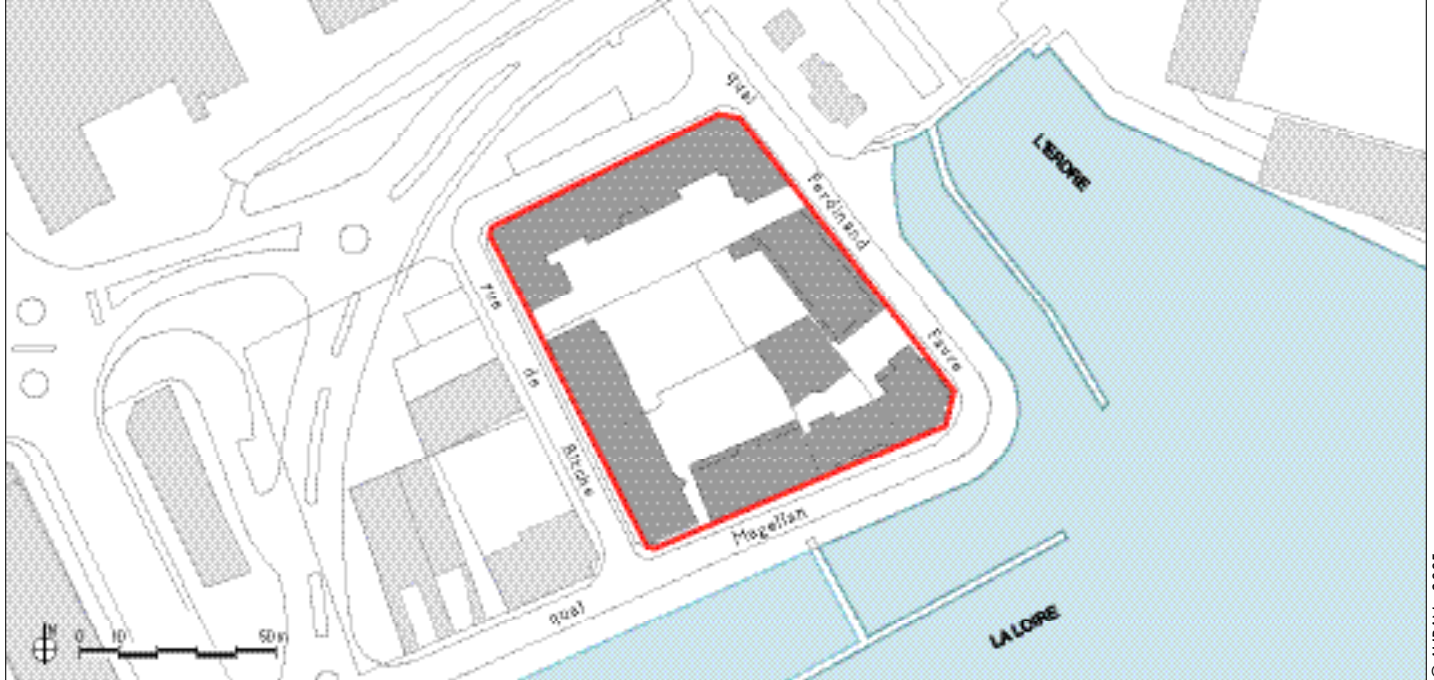
L'îlot est situé à la confluence de l'Erdre et de la Loire au cœur d'un quartier d'affaires émergent (cité des congrès, gare SNCF, siège communauté urbaine Nantes métropole, banques...) du centre-ville. Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le cadre plus vaste d'une procédure ZAC visant à la rénovation-réhabilitation d'un vieux quartier populaire d'habitat et d'activités, jadis lieu d'implantation de la biscuiterie «LU».

#### morphologie urbaine :

C'est la morphologie d'îlot urbain classique ménageant ouvertures et pénétrabilité avec redéfinition du parcellaire selon l'existant préservé et les programmes nouveaux qui a été retenue. Typologie d'immeubles de ville de R+6 étages. Constructions implantées en périphérie à l'alignement des rues. Cœur d'îlot traité en jardin de co-propriétés sur dalles parkings. Ouverture par passage semi-public du cœur d'îlot.

#### description fonctionnelle :

Opération de mixité urbaine intégrant logements en accession et en locatif privé et social (1 opération) avec activités tertiaires en rez-de-chaussée. Accès direct depuis l'espace public, stationnements prévus en parkings souterrains.



le plan masse redéfinit un îlot urbain classique.

© AURAN - 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **7 600 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **19 700 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **96 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **2,59**

nombre de logements : **273**  
 surface moyenne de logement : **72 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **359 logts/ha**  
 densité de population : **831 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **48 %**  
 espaces ouverts : **52 %**  
 nombre de niveaux : **R + 6**  
 stationnement : **parkings privatifs en sous-sol**



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005

1. Passage semi-public.
2. Logements sociaux.
3. Logements en accession.
4. Nouvelle façade sur quai.



Vaste opération récente s'inscrivant dans la trame parcellaire en lanière des anciens chais qui bordaient les quais rive gauche de Bordeaux.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Bordeaux - Les Chartrons



## ZAC des Chartrons

*Cette opération de reconversion de friches urbaines, en cours de réalisation, tend à renforcer l'attractivité du centre ville en s'appuyant sur les caractères identitaires et patrimoniaux du tissu préexistant. La réalisation de programmes mixtes et l'implantation d'équipements favorisent l'animation et la requalification de ce secteur des Chartrons en pleine mutation.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC des Chartrons**

adresse : **Cours Balguerie-Stuttenberg, Bordeaux (33)**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Communauté urbaine de Bordeaux ; Ville de Bordeaux ; DomoFrance**

promoteurs : **DomoFrance ; Capri ; Fradin ; Belin**

maîtrise d'œuvre : **A. Charrier, architecte urbaniste, coordonnateur de la ZAC ; B. Bülher ; A. Charrier, D. Berguedieu, F. Brochet, F. Réol ; A. Triaud ; O. Brochet, E. Lajus, C. Pueyo ; F. Martin ; E. Touton, P. Nelly ; B. Gonfreville ; A. Loisier ; C. et M. Moga ; Ph. Baudin, E. Limouzin, architectes**

date de réalisation : **1998-2006**

typologie : **collectif continu et discontinu**

contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cette opération s'est développée sur une superficie de neuf hectares, en grande partie désaffectée, située au nord du quartier des Chartrons sur les quais rive gauche de la ville. La reconversion de ces espaces s'est opérée sur la trame des chais issus du commerce du vin au XVIII<sup>e</sup> siècle.

L'opération bénéficie de la proximité immédiate du grand projet de réaménagement des quais, qui intègre la nouvelle ligne de tramway, la reconversion des hangars portuaires en équipements commerciaux et la réalisation de vastes espaces de loisirs en bordure du fleuve.

#### morphologie urbaine :

Le réaménagement de ce grand îlot traditionnel s'articule sur un large mail planté qui se raccorde au cours Balguerie-Stuttenberg.

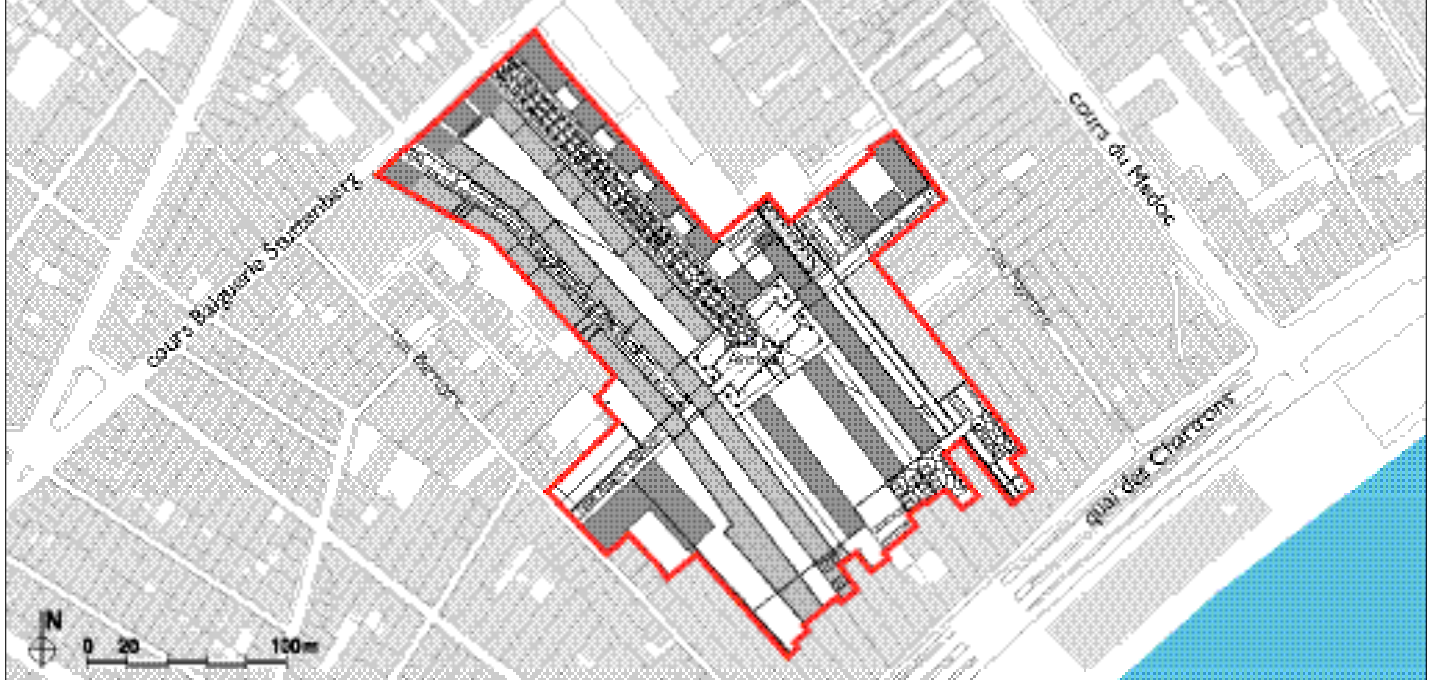
Le plan masse s'appuie sur la structure du parcellaire préexistant en lanière pour l'implantation des bâtiments ou des suites de bâtiments. Les hauteurs varient en fonction des programmes, de R + 1 à R + 5. Un front bâti dense borde le cours. Au sud, une trame de chais a été conservée et reconvertie en logements/ateliers d'artistes.

#### description fonctionnelle :

Le projet privilégie la mixité en déclinant :

- plusieurs programmes de logements, collectifs et individuels ;
- des activités tertiaires et commerciales ;
- des équipements de quartier (groupe scolaire, gymnase) et un centre d'animation touristique.

Le stationnement est en grande partie intégré aux bâtiments, les espaces publics offrant des places en surface pour le fonctionnement des activités.



Opération relativement dense articulée principalement autour d'une place centrale et d'un mail planté.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **44 686 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie : **35 857 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **46 087 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **62 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,03**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,29**

nombre de logements : **382**

surface moyenne de logement : **74 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **107 logts/ha**

densité de population : **258 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **50 %**

espaces ouverts : **30 %**

nombre de niveaux : **R + I à R + 5**

stationnement : **intégré dans les bâtiments (rez-de-chaussée et sous-sol) et en surface sur parcelle privée**



Hélène Dumora © d'urba



Hélène Dumora © d'urba



Hélène Dumora © d'urba



Hélène Dumora © d'urba

1. Rue du Faubourg des Arts.
2. Venelle d'accès.
3. Façade d'immeuble sur cour.
4. Façades d'immeubles.  
Vue depuis le mail planté.



© IGN

L'opération se situe en bordure du canal de la Marne-au-Rhin, au sein du quartier emblématique du Nancy contemporain.

# Grand Nancy

Nancy



## Rives de Meurthe Les Jardins d'eaux

*Cette opération mixte se situe dans le quartier emblématique du Nancy contemporain sur l'ancien secteur industriel des Rives de Meurthe. Construit ces dernières années au bord du canal de la Marne-au-Rhin et à quelques centaines de mètres de la place Stanislas, cet ensemble de plots de bureaux et de logements de la ZAC Stanislas-Meurthe s'inscrit dans le plan d'ensemble du quartier placé sous la maîtrise d'œuvre urbaine d'Alexandre Chemetoff.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Nancéienne

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Les Jardins d'eaux, bâtiments l'Amiral, le Sextant, les Estudines Stanislas, Pierre d'eau**  
 adresse : **boulevard de la Mothe à Nancy**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Communauté Urbaine du Grand Nancy, ville de Nancy, Solorem**  
 promoteurs : **Claude Rizzon, France Construction, Bouygues Immobilier, SCI Stanislas pierre d'eau**  
 urbaniste : **Alexandre Chemetoff, bureau des paysages**  
 maîtres d'œuvres : **Malot et associés, Jean-Luc André, François et Henrion**  
 date de réalisation : **1999-2002**  
 typologie : **collectif continu et discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Le nouveau quartier des Rives de Meurthe se construit sur l'ancien secteur industriel de Nancy, sur un foncier maîtrisé par les collectivités. Lauréat d'un concours remporté par Alexandre Chemetoff au milieu des années 80, le projet urbain se caractérise par la qualité et le caractère structurant de ses espaces publics et la mixité de ses programmes. Ce véritable morceau de ville accueille grandes écoles, logements, bureaux et équipements culturels.

#### morphologie urbaine :

Organisée autour de larges voiries plantées et d'espaces verts, la ZAC se compose d'îlots ouverts qui se caractérisent par une faible proportion d'espaces extérieurs privés. La forte densité des chiffres découle du fait que la presque totalité des espaces non construits de la ZAC est constituée d'espaces publics.

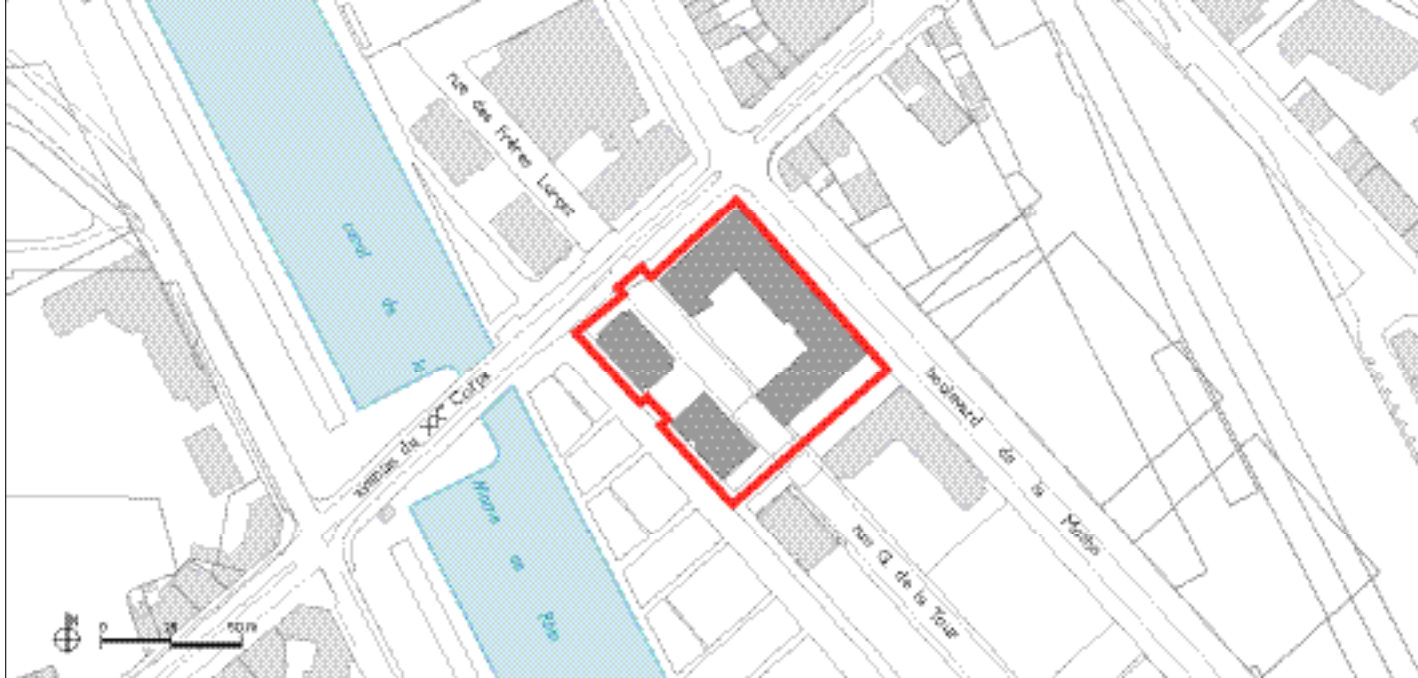
L'opération étudiée se compose de quatre bâtiments R + 5, deux plots ouverts sur les Jardins d'Eaux et un bâtiment en U qui referme l'îlot le long du boulevard de la Mothe.

#### description fonctionnelle :

Un des plots accueille des logements de grand standing, l'autre un programme tertiaire, le bâtiment sur le boulevard mixte logements étudiants, bureaux, logements en accession et commerces de rez-de-chaussée.

L'accès au stationnement souterrain de l'ensemble des programmes se fait par une rampe commune avec l'îlot mitoyen.

Le cœur d'îlot est traversé par une voirie de desserte secondaire plantée permettant l'accès à un parc de stationnement aérien.



© SIG CUGN

Trois bâtiments en R+5 composent un îlot ouvert ménageant peu d'espaces privés.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **6 402 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **4 512 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **14 066 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **80 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **2,2**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **3,1**  
 nombre de logements : **270**  
 surface moyenne de logement : **42 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **594 logts/ha**  
 densité de population : **721 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **80 %**  
 espaces verts : **20 %**  
 nombre de niveaux : **R + 5**  
 stationnement : **intégré en sous-sol**



© Aduan



© Aduan



© Aduan



© Aduan

1. Plusieurs plots de logements et de bureaux composent la façade urbaine de la ZAC Stanislas Meurthe orientée vers le centre de Nancy.
2. Sur le boulevard de la Mothe, un front bâti plus dense intègre des commerces en rez-de-chaussée.
3. Le cœur d'îlot paysager est traversé par une voirie de desserte secondaire offrant du stationnement public.
4. Les façades des logements s'ouvrent sur les Jardins d'Eaux.



© ISTAR-agAM, 2004

Un nouveau quartier en prolongement d'un tissu urbain existant, développé au bord d'une rivière.

# Garlaban Huveaune Sainte Baume



Aubagne

**Zac des Défensions**

*Opération d'ensemble  
articulée avec le centre ancien  
afin de renforcer  
l'attractivité du centre ville.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Marseillaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC des Défensions**  
adresse : **avenue Gabriel Péri, Aubagne (13)**  
maître d'ouvrage/aménagement : **AUBASEM**  
urbanistes : **J.-F. Jacoulet, P. Ollivier**  
date de réalisation : **2001-2007**  
typologie : **collectif continu et discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Restée très longtemps compacte, l'agglomération d'Aubagne s'est étalée dans la vallée de l'Huveaune dans les années 1960. Le report des activités à l'est de la commune a été accompagné par un certain délaissement du centre historique. La commune souhaite désormais ré-équilibrer son développement et re-déployer ses aménagements. Lancée en 2001, la ZAC des Défensions vise à renforcer l'attractivité du centre-ville, avec une extension raisonnée, à la fois articulée au tissu du centre ancien et reliée au développement urbain limitrophe. Elle présente un programme complet, alliant logements, activités et services. L'ensemble se greffe au tissu constitué, formant un quartier d'un seul tenant.

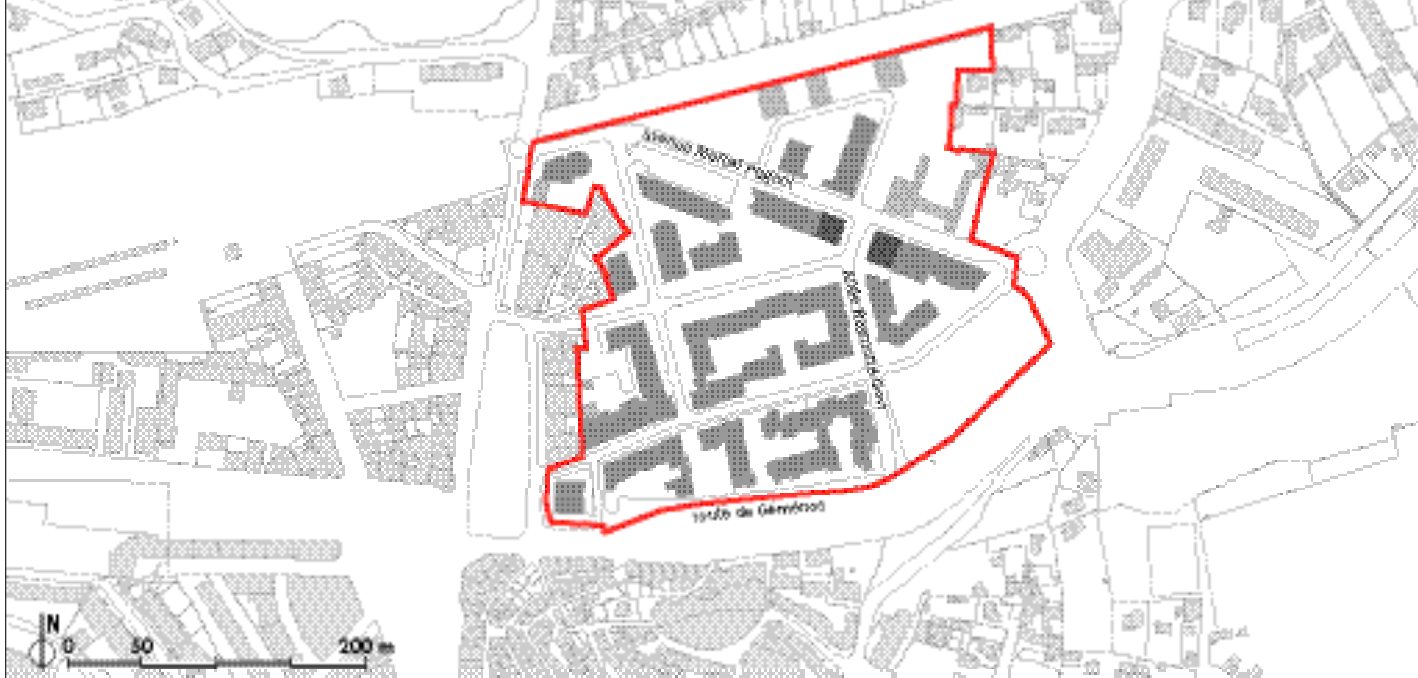
### morphologie urbaine :

Intercalée entre la voie ferrée, au nord et les méandres de l'Huveaune, au sud, la trame urbaine forme une greffe aux tissus urbains environnants, de manière rationnelle. La volumétrie générale permet de percevoir la silhouette de la vieille ville et de maintenir des échappées visuelles sur les massifs calcaires. L'ensemble se double d'une trame végétale dense : jardins privés, cœurs d'îlot plantés, mail planté et parc le long des berges de l'Huveaune.

Les bâtiments sont disposés en ordre discontinu, en alignement sur rue et formant des îlots ouverts. L'architecture reprend les codes et teintes du centre ancien.

### description fonctionnelle :

- Le programme comprend logements, artisanat, services à la personne, équipements publics et activités de loisirs.
- Le stationnement des résidents est intégré aux édifices, complété d'emplacements le long des rues.



Une structure simple et lisible se greffant à son environnement.

### 3. INDICATEURS

surface terrain d'assiette totale : **77 064 m<sup>2</sup>**

surface terrain d'assiette totale hors voirie publique : **48 049 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **108 035 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **86 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,40**

densité bâtie sans voirie publique interne : **2,25**

nombre de logements : **650**

surface moyenne de logement : **79 m<sup>2</sup>**

densité logements : **135 logts/ha**

densité population : **325 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **56 %**

espaces ouverts : **44 %**

nombre de niveaux : **R + 2 à R + 6**

stationnement : **intégré aux bâtiments et le long des voies**



© Galatry



© Galatry



© Galatry



© Galatry

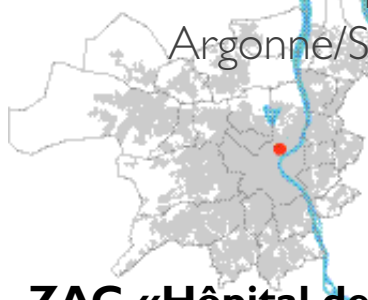
1. Les immeubles reprennent le gabarit traditionnel du centre-ville.
2. Certains coeurs d'îlot ont été aménagés en espaces publics de proximité.
3. L'opération préserve des échappées visuelles sur la vieille ville.
1. Des rez-de-chaussée animés par des commerces, des services et des logements.



Opération offrant une façade urbaine de qualité avec la réalisation d'un parvis minéral et s'articulant à l'arrière autour d'un vaste square central.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Bordeaux - Argonne/Saint-Genes



## ZAC «Hôpital des Enfants»

*La réalisation de la Maison Internationale et du Centre universitaire Européen sur le site de l'ancien Hôpital des Enfants a été l'occasion de créer un véritable pôle de centralité à l'échelle de la ville. Le projet global amorce une nouvelle dynamique pour le quartier en valorisant la densité et la mixité sur un axe important de l'agglomération, au droit d'une station de tramway.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC «Hôpital des Enfants»**

adresse : **Cours de l'Argonne, Bordeaux (33)**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Communauté urbaine de Bordeaux ; Ville de Bordeaux ; Capri Atlantique**

promoteurs : **Capri ; SA HLM Coligny**

maîtrise d'œuvre : **A. Loiser, architecte urbaniste, coordonnateur de la ZAC ; J.-N. Tournier, paysagiste ; A. Loiser ; R. Vianne-Lazare ; C. Bouey, P. Bouey, J. Maurice, B. Digneaux, architectes**

date de réalisation : **2001-2007**

typologie : **collectif continu et discontinu**

contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Libéré par le centre hospitalier régional, le site de l'Hôpital des Enfants a été réinvesti dans le cadre d'une ZAC. Ce site de 2 hectares est situé au cœur du centre de Bordeaux, près de la place de la Victoire. Il est desservi par le tramway. En réutilisant une partie de l'ancien équipement construit au XIX<sup>e</sup> siècle, l'opération a su préserver une façade urbaine de qualité et a également opéré la suture de la trame urbaine sur l'arrière, en frange du tissu traditionnel.

#### morphologie urbaine :

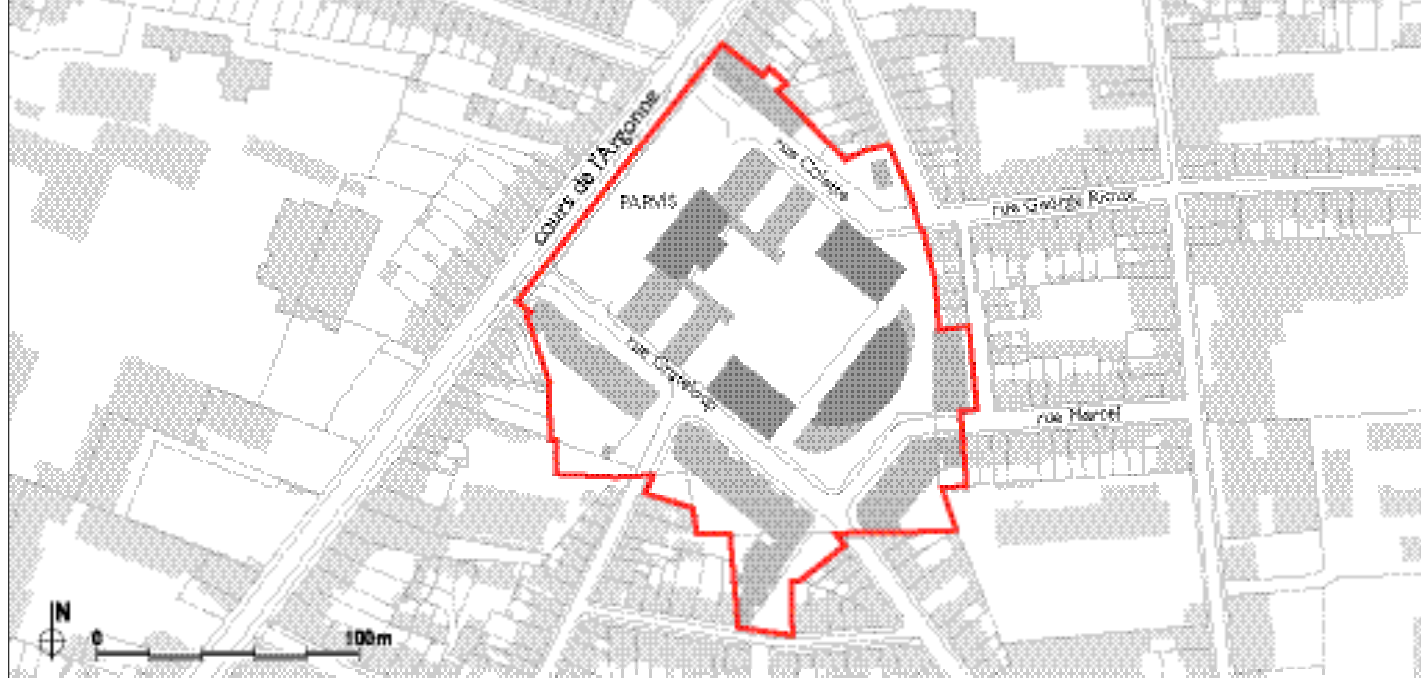
L'opération a misé sur la requalification du corps central de l'ancien hôpital et de quatre de ses ailes en peigne. Le parvis côté cours de l'Argonne a été dégagé et réaménagé en véritable espace public. L'implantation des nouveaux bâtiments sur l'arrière reprend le tracé du plan de masse de l'équipement préexistant et s'articule sur un vaste square planté, mettant en valeur les passerelles métalliques conservées de l'hôpital. La volumétrie s'adapte progressivement au velum des tissus d'échoppes sur les rues arrières.

#### description fonctionnelle :

L'opération est centrée sur l'implantation de la Maison Internationale et le Centre universitaire Européen destinés à l'accueil d'universitaires étrangers dans les locaux réhabilités de l'ancien hôpital.

Le programme global privilégie la mixité urbaine en développant des îlots à vocation d'habitat, de services et de commerces.

Le stationnement est intégré dans les constructions à l'exception de quelques places en surface à usage des commerces et services présents autour du parvis.



Opération où se mêlent harmonieusement l'architecture classique de l'ancien hôpital et l'architecture contemporaine des immeubles collectifs nouveaux.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **22 963 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie : **18 525 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **22 235 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **67 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,97**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,20**

nombre de logements : **186**

surface moyenne de logement : **80 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **100 logts/ha**

densité de population : **207 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **42 %**

espaces ouverts : **51 %**

nombre de niveaux : **R + 1 à R + 4**

stationnement : **intégré dans les bâtiments (sous-sol)**



Hélène Dumora © a'urba



Hélène Dumora © a'urba



Hélène Dumora © a'urba



Hélène Dumora © a'urba

1. Parvis sur le cours de l'Argonne et station de tramway.
2. Nouvelle construction au sud de l'opération.
3. Passerelles métalliques de l'ancien hôpital vue depuis le square.
4. Façade courbe d'un bâtiment neuf bordant le square.



© aout 2005

Une situation d'entrée de ville pour un quartier en mutation.

# Agglomération toulousaine

Toulouse



## Marengo

*Opération récente  
de restructuration urbaine  
au centre-ville de Toulouse,  
la ZAC Marengo marque  
l'achèvement de l'urbanisation  
d'un axe historique et  
constitue une nouvelle porte  
du centre-ville.*

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Marengo**  
adresse : **avenue Georges Pompidou**  
maître d'ouvrage de la ZAC : **SETOMIP**  
maître d'œuvre de la ZAC : **Buffi/Séquences et associés**  
époque de réalisation de l'îlot : **2002-2003**  
typologie : **collectif continu et discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Marengo occupe une position stratégique au croisement de l'axe Wilson – Jolimont et des boulevards qui longent les berges du canal et assurent la transition entre le péricentre et le faubourg Jolimont.

L'ensemble du site fait l'objet d'une importante opération de renouvellement urbain sous forme de ZAC publique, en cours d'achèvement.

Ce quartier marqué par l'emblématique ARCHE Marengo réalisée par l'architecte Buffi, et sa médiathèque José Cabanis est un important lieu d'échanges multimodal (bus, métro, ferrée) et de mixité urbaine. Équipements, services, bureaux et logements diversifiés en constituent la composition.

#### morphologie urbaine :

Les volumes construits sont implantés de manière continue en alignement de la voie et composent un îlot fermé, ils ménagent ainsi un espace d'agrément central privé et ouvert sur la rue.

Les hauteurs varient de 2 à 5 niveaux.

L'architecture allie modernité des lignes et usage de matériaux traditionnels : briques de parement et tuiles.

Des « villas terrasse » occupent les derniers niveaux.

#### description fonctionnelle :

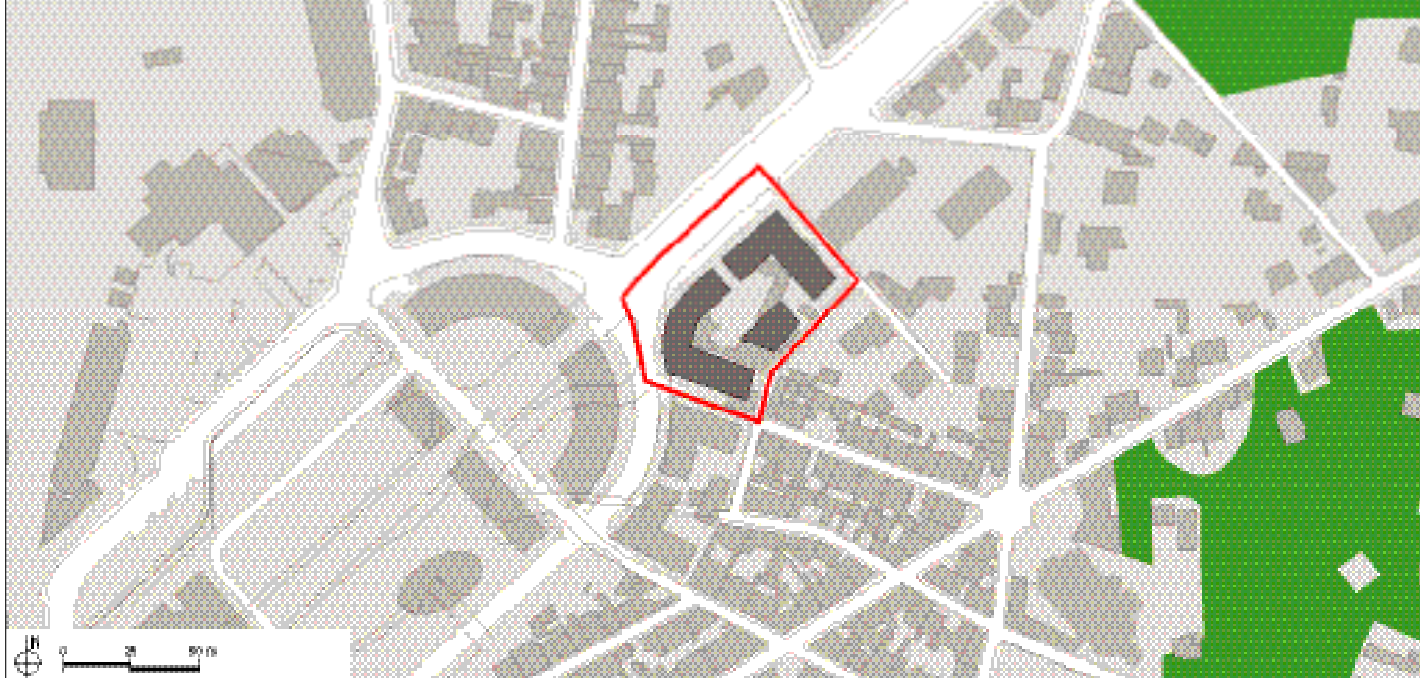
L'ensemble des stationnements s'effectue en sous-sol, et demi sous-sol, permettant ainsi de surélever les premiers niveaux d'habitation.

Les commerces occupent partiellement les pieds d'immeubles situés le long de l'avenue.

Le programme de logements privés est composé d'une grande majorité de T3 puis de T2.

Les grands logements représentent moins de 10 % du programme.

contribution de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement  
du Territoire Toulouse Aire Urbaine



© auat 2005

Cet îlot de petite taille répond aux principes de la résidentialisation.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **4 785 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **2 600 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **6 412 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **90 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,34**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **sans objet**

nombre de logements : **64**  
 surface moyenne de logement : **55 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **246 logts/ha**  
 densité de population : **255 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **32 %**  
 espaces ouverts : **35 %**  
 nombre de niveaux : **R + 2 à R + 5**  
 stationnement : **stationnement souterrain**



© auat 2005



© auat 2005



© Dominique Viet 2005

1. Façades en brique, à l'alignement du boulevard, services et commerces en rez-de-chaussée.
2. Autre ambiance en cœur d'îlot, loggia et «jardins terrasse» communiquent avec le patio central.
3. Vue aérienne oblique, une interprétation contemporaine de l'îlot traditionnel.



© IGN

L'opération se situe en bordure du quartier des Rives de Meurthe à Nancy, dans un tissu urbain hétérogène.

# Grand Nancy

Nancy



## Rives de Meurthe Le lotissement DAUM

*Extension récente  
d'un lotissement du milieu  
des années 90 situé dans  
le quartier des Rives de Meurthe  
à Nancy. Cet ensemble  
résidentiel se caractérise  
par sa forte densité  
et l'histoire de son site  
qui accueille encore,  
dans une halle industrielle  
réhabilitée, une vitrine du savoir  
faire de CFC Daum, témoignage  
de l'origine des cristalleries  
de Nancy.*

contribution de l'Agence de Développement  
et d'Urbanisme de l'Agglomération Nancéienne

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Lotissement Daum**  
adresse : **rue des Cristalleries à Nancy**  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Communauté Urbaine du Grand Nancy, Ville de Nancy**  
promoteurs : **SAE Immobilier Lorraine, Société Lorraine d'Habitat, Socalog**  
urbanistes : **Reichen et Robert et associés**  
maîtres d'œuvres : **Reichen et Robert et associés, Gross et Rémy, J.-C. Seifert**  
date de réalisation : **2003**  
typologie : **collectif continu et discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Inscrite au sein d'un tissu urbain mixte alliant activités et logements de faubourg, l'opération est située en bordure du quartier renouvelé des Rives de Meurthe.

Une première phase de reconquête urbaine a vu la construction d'un premier ensemble de logements très dense à l'arrière du site étudié.

L'ancienne halle industrielle de production des cristalleries Daum a été réhabilitée et marque de sa présence l'entrée de l'opération.

#### morphologie urbaine :

Cette opération de logements de standing s'inscrit dans un environnement hétérogène en terme de forme urbaine comme en terme de programme. La composition de son plan masse s'inscrit dans la continuité d'une première opération de logement datant d'une quinzaine d'année.

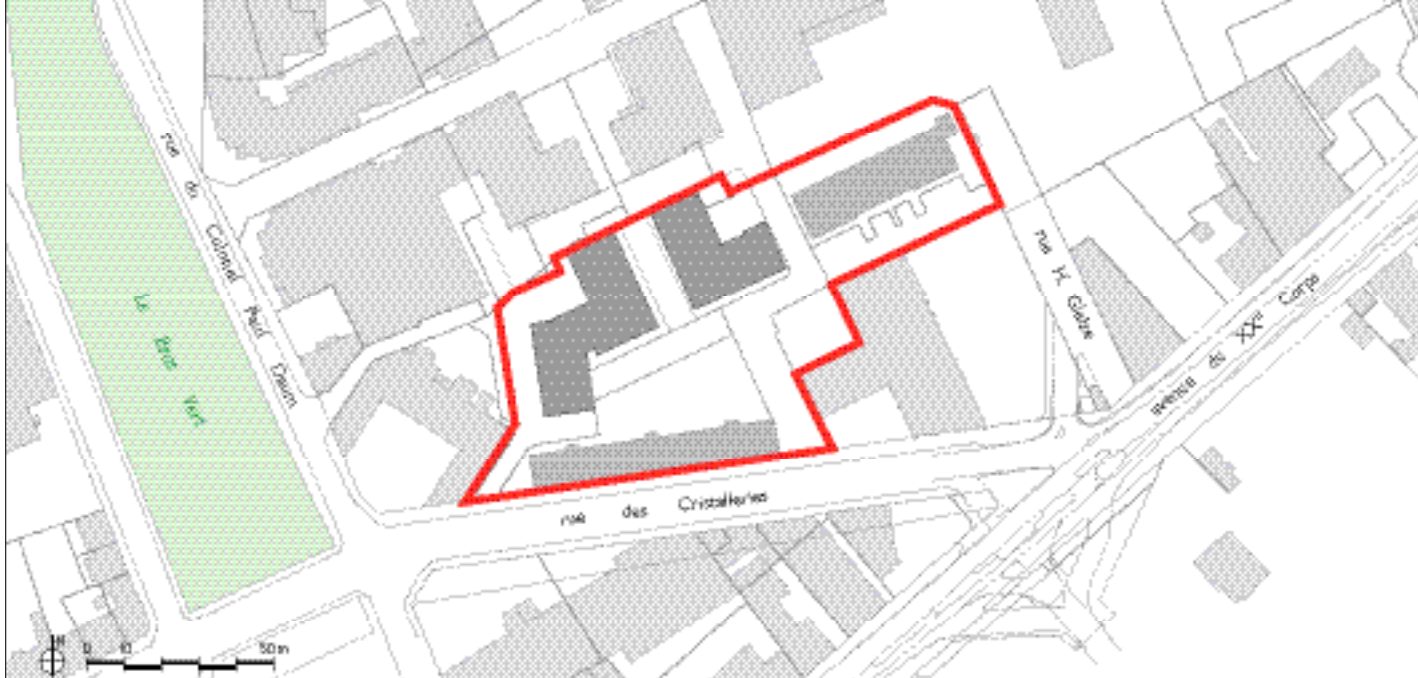
Le projet est composé de quatre bâtiments distincts dont un bâtiment industriel réhabilité en front de rue. Les deux bâtiments principaux en R+5 offrent de larges terrasses orientées au sud.

#### description fonctionnelle :

Cette opération complexe s'inscrivant entre deux bâtiments réhabilités et une opération plus ancienne a été l'occasion de créer un nouvel accès à l'ensemble de l'îlot et d'opérer une couture urbaine délicate.

D'une densité bâtie assez forte, elle ménage des perspectives et crée des continuités piétonnes vers les rives de la Meurthe.

Les stationnements de l'ensemble de l'opération sont réalisés en sous-sols des deux bâtiments principaux.



### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **7 903 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **6 158 m<sup>2</sup>**

SHON totale : 11 230 m<sup>2</sup>

proportion habitat : 100 %

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,42**densité bâtie sans voirie publique interne : **1,82**

nombre de logements : 136

surface moyenne de logement : **82 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **220 logts/ha**

densité de population : **385 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **44 %**

espaces verts : **8 %**

espaces ouverts : **20 %**

nombre de niveaux : **R + 1 à R + 5**

stationnement : **intégré en sous-sol/aérien**



1. Les deux bâtiments principaux en cœur de site.
2. Des transparences et des cheminements piétons ouvrent l'opération sur les bords de Meurthe.
3. En limite de l'opération de logement, une halle industrielle réhabilitée maintient la présence de CFC Daum sur son site historique.
4. Les façades des logements et les accès au parking souterrain s'ouvrent sur le cœur d'îlot.



© fonds CUS

L'opération du Bon Pasteur rétablit la continuité est-ouest entre le parc de l'Orangerie et le quartier des XV.

# Communauté urbaine de Strasbourg



## Strasbourg Zac du Bon Pasteur

*Face au prestigieux parc de l'Orangerie et à proximité des Institutions Européennes, le site du Bon Pasteur bénéficie d'une situation privilégiée.*

*Lorsqu'en 1989 l'institution religieuse propriétaire du terrain annonce vouloir céder son bien, la Communauté urbaine de Strasbourg manifeste sa volonté de maîtriser l'urbanisation du site et mandate sa société d'économie mixte, la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS) pour piloter l'opération.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Région Strasbourgeoise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC du Bon Pasteur**  
 adresse : **boulevard J.-S. Bach, rues F.-X. Richter, Bautin et d'Ypres**  
 maître d'ouvrage ZAC : **SERS (Société d'aménagement et d'équipement de la Région de Strasbourg)**  
 maîtres d'ouvrage des lots : **Kaufmann Broad, Arical - groupe Georges V, Immobilière 3 F, ...**  
 maître d'œuvre PAZ : **G. Altorffer, R. Hemmerle, C. Plisson, A. Peter.**  
 maîtres d'œuvre des lots : **Moreau, Ligue Bleue, Mehl, Altorffer, ...**  
 date de réalisation : **1994 (approbation de ZAC) - 2003**  
 typologie : **collectif discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Située dans un quartier résidentiel de Strasbourg, cette opération s'adresse à une population aisée. Cependant, les espaces paysagers restent ouverts à l'ensemble des citoyens et les équipements publics souhaités par la collectivité s'adressent à tous les habitants du quartier.

#### morphologie urbaine :

Le contexte a été déterminant pour la définition du projet. Le parti principal consiste à organiser le bâti autour du plan d'eau, lui-même prolongement du lac du Parc de l'Orangerie. A l'est, les plots de 6 à 8 logements se rapprochent du gabarit des grosses maisons bourgeoises du quartier des Quinze. Comme elles, les constructions sont baignées dans la verdure. A l'ouest, les bâtiments pouvant atteindre 22 m de haut affichent un gabarit plus imposant. Inscrits en prolongement de l'axe boulevard Leblois – boulevard de la Marne, ils affirment ainsi leur urbanité.

#### description fonctionnelle :

- le stationnement est assuré sur l'emprise de l'opération, en sous sol pour la partie ouest et en rez-de-chaussée pour la partie est. Quelques places d'appoint sont situées en surface ;
- le programme de logements comprend de l'accession à la propriété et du locatif privé ;
- cette opération comprend principalement du logement : logements individuels et familiaux mais aussi maison de retraite et résidence de tourisme. L'opération comprend aussi des équipements publics tel un gymnase, une école de danse, une halte garderie et des locaux associatifs ;
- des professions libérales occupent certains logements.



© fonds CUS

De part et d'autre du plan d'eau, se distinguent deux typologies : à l'ouest les «barres», à l'est les plots.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **63 139 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **55 680 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **62 170 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **86 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,98**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,11**

nombre de logements : **617 (maison de retraite comptabilisée)**  
 surface moyenne de logement : **87 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **110 logts/ha**  
 densité de population : **205 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol (%) : **35 %**  
 espaces ouverts (%) : **61 %**  
 nombre de niveaux : **R à R + 6**  
 stationnement : **parc de stationnement en souterrain, en garage collectif en rez-de-chaussée et stationnement d'appoint en surface**



© F. Comtesse



© F. Comtesse



© F. Comtesse



© J. Isermann

1. Vue sur les «immeubles - plots» en bord de lac. Les plots sont assis sur un socle qui renferme les aires de stationnement.
2. Vue sur le sentier en bord de lac. Le ré-haussement des logements en rez-de-chaussée permet d'éviter le vis à vis entre habitation et espace public.
3. Vue sur le cheminement piéton interne à l'opération. Ce cheminement sur dalle interne à l'opération a un caractère plus intime et assure une desserte complémentaire des logements.
4. Vue sur l'immeuble collectif en bordure de lac. Les façades orientées sud-est tirent parti de l'orientation, de la vue sur le plan d'eau et de l'absence de vis à vis.



Densification des franges par des bâtiments afin de dégager des cours intérieures plantées et apporter de la lumière en coeur d'îlot.

# Reims Métropole

## Quartier Clairmarais



### ZAC du «Mont d'Arènes»

*En 1993-1994, à l'occasion de sa troisième session, European invitait de jeunes architectes à explorer les modes d'habiter sur le thème «Chez soi en ville – urbaniser les quartiers d'habitat». Parmi les villes candidates, Reims proposait le site du «Clairmarais» qui longe la rue de Mont d'Arène, à proximité de la future gare TGV.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement de la Région Urbaine de Reims

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC du «Mont d'Arène»**

adresse : **quartier Clairmarais à Reims**

nom du maître d'ouvrage : **S.A. HLM le Foyer Rémois et S.A. HLM l'Effort Rémois**

nom du maître d'œuvre : **Gaëtan Le Penhuel, Eric Babin, Jean-François Renaud**

date de réalisation : **1995-en cours**

typologie : **collectif discontinu**

contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

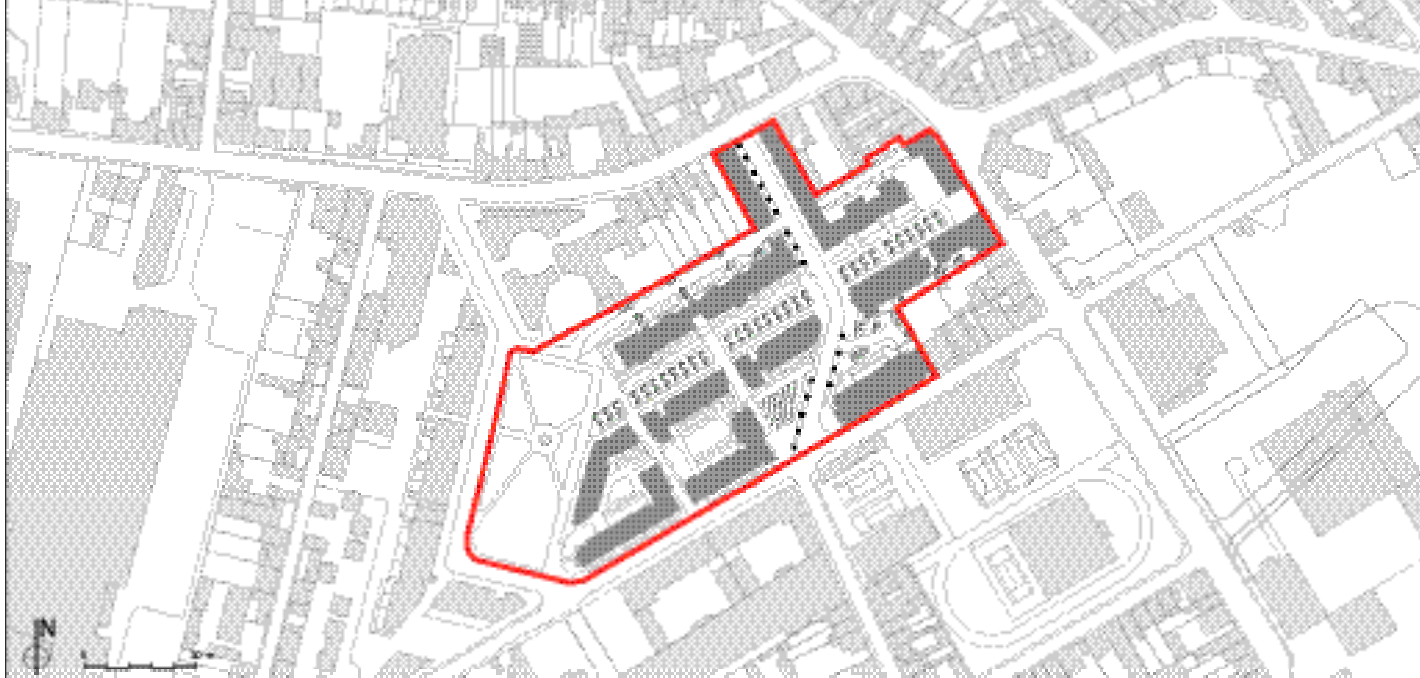
Le terrain est situé dans un quartier en plein développement proche du centre ville : le faubourg «Clairmarais». Anciennement composé d'un tissu d'anciens bâtiments, mélange d'habitat et d'activités artisanales, le quartier bénéficie de la dynamique de mutation qu'insufflé l'arrivée du TGV-Est. Dans ce sens, entrepôts et hangars commerciaux en place ont été démolis pour libérer près de trois hectares de surface à aménager. Déjà, à l'occasion du Pan 11, l'opération des frères Goldstein avait initié la création d'une première frange de ce territoire urbain. La nouvelle ZAC comporte ainsi un programme de 250 logements en trois tranches.

### morphologie urbaine :

Les nouveaux bâtiments sont à l'échelle du faubourg en cohérence avec les gabarits et la densité du bâti existant. Trois aménagements paysagers structurent et qualifient le plan masse : le square Jan-Palach, un mail planté ainsi qu'un patio planté dans la première opération. Le square a été remodelé et son réaménagement confié à la ville de Reims. Sa nouvelle forme rectangulaire cadre les logements en périphérie.

### description fonctionnelle :

Epine dorsale du projet de Z.A.C. le mail planté propose une promenade piétonne au cœur du bâti, reliant le square avec l'avenue de la future gare TGV qui débouchera sur la rue de Courcelles. Cette coulée verte est irriguée transversalement de venelles qui mettent en relation les équipements publics, tels que les écoles, l'église et les commerces. La nouvelle rue Claude Thiénot complète le dispositif en prolongeant la rue de St-Brice.



© AUDRR - 2005

Dans la conception en plan masse, une ancienne cheminée, symbole de l'activité empreint au passé du site, est conservée.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **28 000 m<sup>2</sup>**  
 surface d'assiette hors voirie publique : **26 200 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **25 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,90**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,95**

nombre de logements : **250**  
 surface moyenne de logement : **85 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **96 logts/ha**  
 densité de population : **288 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **35 %**  
 espace ouvert : **20 %**  
 nombre de niveaux : **R + I à R + 4**  
 stationnement : **intégré dans le bâtiment en sous sol**



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005

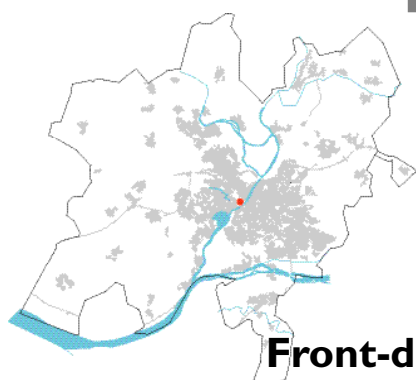
1. Un jeu de passerelle et accès individualisé d'un logement.
2. Un aménagement piétonnier longeant le mail planté.
3. Un patio planté en pleine terre au niveau des parkings.
4. Une percée piétonne transversale donnant sur la rue du Mont d'Arènes et l'école.



© Angers 2005

Le projet du Front de Maine a donné l'occasion d'inscrire la rivière dans la composition d'ensemble et d'ouvrir la ville sur ses espaces naturels.

# Angers Loire Métropole



Angers  
**Front-de-Maine**

*La ZAC Front de Maine s'inscrit dans la stratégie de reconquête des territoires en rive de Maine.*

*C. Vasconi, lauréat du concours d'urbanisme de la ZAC, est maître d'œuvre de l'ensemble des espaces publics et l'architecte des immeubles de logements. La réalisation de l'équipement culturel - le Quai - est en cours d'achèvement. Parallèlement des réflexions sont lancées dans le cadre de la requalification de la RN 23 en boulevard urbain.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Front de Maine**  
adresse : **rue Yolande d'Aragon, Angers**  
nom du maître d'ouvrage : **SARA (SEM)**  
nom du maître d'œuvre : **C. Vasconi**  
date/époque de réalisation : **1997 à 2000**  
typologie : **collectif discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

La délocalisation des abattoirs fut une opportunité pour inscrire la rive droite dans la dynamique urbaine. L'histoire étant encore très prégnante, son renouveau ne pouvait se faire qu'en appui d'une programmation adaptée. En 1997, la ville aménage le parc Balzac, de 47ha en zone humide, à l'ouest, et décide en 2003 d'installer l'équipement culturel d'agglomération, à l'est. À ces deux éléments emblématiques qui bordent l'îlot, s'en ajoute un troisième, la rivière. L'esplanade Tabarly est traitée en quais haut et bas permettant la déambulation même en période de crue.

### morphologie urbaine :

Le parti d'aménagement en «Peigne» permet d'offrir une vue sur la rivière. Les cinq bâtiments en forme de L définissent un front bâti continu à l'alignement de l'espace public côté ville et une association avec le végétal côté Maine. L'aménagement paysager de la voie externe permet d'associer les quais aux espaces collectifs de proximité. La signature de l'architecte est évidente et reste aujourd'hui comme une pièce urbaine autonome ; la construction des équipements devrait permettre de raccrocher l'opération avec le tissu constitué

### description fonctionnelle :

Avenue Y. d'Aragon un parking public en milieu de voirie vient compléter l'offre interne aux bâtiments accessible par le bd du Bon Pasteur.

L'opération comprend essentiellement des logements de petite taille en locatif dont 36 % en locatif social, générant des mouvements résidentiels importants.

À cette relative mixité de l'occupation répond une certaine mixité des fonctions avec des bureaux, services mais peu de commerces de proximité, le secteur étant déjà suffisamment pourvu.



Une localisation stratégique et emblématique avec la ville et le grand paysage. Le pont de la Basse Chaîne le met à 3 mn du château et de l'hyper centre.

© Angers 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **25 176 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **20 640 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **29 744 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **81 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,12**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,36**

nombre de logements : **400**

surface moyenne de logements : **57 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **194 logts/ha**

densité de population : **287 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **40 %**

espaces ouverts : **60 %**

nombre de niveaux : **R + 3 à R + 5**

stationnement : **intégré dans le bâtiment + aménagé sur voie publique**



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005



© Angers 2005

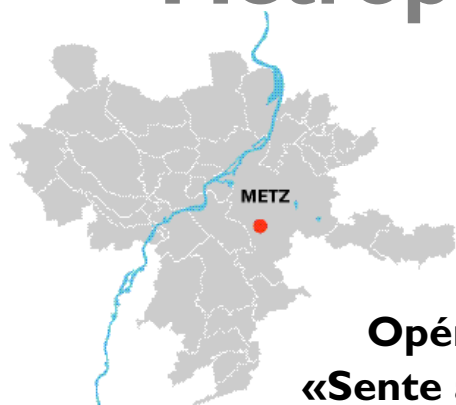
1. La ville renoue le dialogue avec sa rivière. Le projet Vasconi permet une appropriation individuelle et collective par un aménagement urbain et paysager des berges.
2. Les bâtiments offrent un front urbain continu en rive de l'avenue Y. d'Aragon et le long du boulevard du Bon Pasteur, les espaces végétalisés répondent au parc Balzac.
3. Le partage de l'espace public/privé est clair et fonctionnel. Les halls d'entrées sont positionnés le long du cheminement et non sur la rue.
4. Peu d'activités occupent les rez-de-chaussée ; pourtant la présence du boulevard interquartier aurait dû être le support d'une nouvelle centralité.



© Ville de Metz - aguram

L'opération «Sente à My» constitue le front ouest de la ZAC Malraux – Sente à My en voie d'achèvement.

# Metz Métropole Metz



## Opération «Sente à My»

*L'opération «Sente à My» s'inscrit dans une ZAC à vocation d'habitat dans un quartier en pleine mutation. Une cour urbaine, prenant la forme d'un mail central structure le parti général du projet et propose un espace de verdure et de tranquillité dans un quartier dense.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Messine

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Opération «Sente à My», ZAC Malraux - Sente à My**  
adresse : **13 à 23 rue André Theuriet - Metz (57)**  
maître d'ouvrage de la ZAC : **Ville de Metz**  
aménageur de la ZAC : **Batigère - Claude Rizzon**  
maître d'ouvrage : **Claude Rizzon Promotion**  
maître d'œuvre : **Guy Malot et Associés, architectes - urbanistes**  
date de réalisation : **1998-1999**  
typologie : **collectif discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

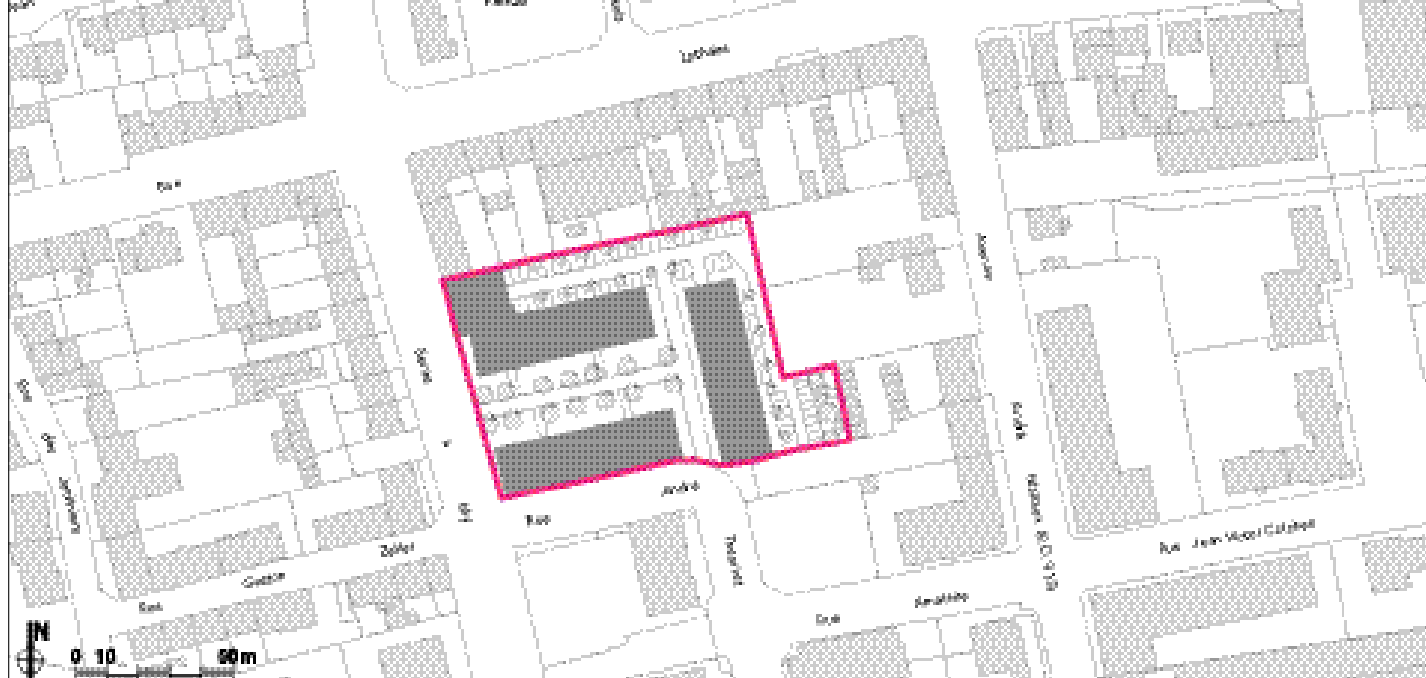
L'opération «Sente à My» se situe dans la ZAC Malraux - Sente à My, ZAC à vocation d'habitat localisée dans le quartier du Sablon, un des quartiers les plus importants de la ville qui s'est développé après le démantèlement des fortifications à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. La ZAC offrant près de 600 logements se développe de part et d'autre de l'avenue Malraux, pénétrante sud importante de l'agglomération. L'opération se dessine sur la partie ouest de la ZAC, le long d'une voie apaisée et plus hétérogène : la «Sente à My».

#### morphologie urbaine :

L'opération se situe à l'angle de deux rues sur une parcelle rectangulaire de 70 x 100 mètres. L'ensemble bâti, composé de trois édifices, s'organise autour d'un vaste mail central planté réservé aux piétons et ouvert sur la Sente à My. Le mail, conformément au PAZ, ordonnance les implantations, règle la volumétrie des trois résidences et leur composition : latéralement il est bordé par deux bâtiments (R+3) disposés en symétrie, tandis que la fermeture de la perspective créée est obtenue par le troisième bâtiment qui compte quatre étages et des combles.

#### description fonctionnelle :

Les bâtiments, selon leur position dans l'opération, bénéficient d'un traitement spécifique, l'entrée du mail proposant notamment des balcons couronnés en large débord. Les façades disposent pour leur inscription d'un soubassement et d'un couronnement. L'entrée des parkings souterrains est discrètement dessinée dans les pignons masqués des trois bâtiments. Les cours arrière sont occupées par le stationnement en surface. L'ensemble compte 134 logements en promotion privée (57 % accédants, 43 % investisseurs).



© Ville de Metz - aguram

Les bâtiments de R+3 à R+4 s'intègrent dans le tissu dense du quartier du Sablon.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **7 540 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voie publique : **sans objet**  
 SHON totale : **9 805 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,30**

nombre de logements : **134**  
 surface moyenne de logement : **73 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **178 logts/ha**  
 densité de population : **385 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **40 %**  
 espaces ouverts : **30 %**  
 nombre de niveaux : **R + 3 à R+ 4 + combles**  
 stationnement : **intégré dans les bâtiments et en surface**



© aguram



© aguram



© aguram

1. Les terrasses et balcons de l'aile nord de l'opération, donnent sur le mail central.
2. L'opération se développe le long de la «Sente à My». Une grille marque le caractère privé du jardin central.
3. Le mail central, axe de composition de l'opération «Sente à My».



© AURAN - 2005

L'opération définit un nouvel espace pour la place.

# Nantes Métropole

La Montagne



**Les Gêmeaux**

*Opération de construction illustrative du renouvellement urbain qui s'engage dans les communes périphériques des deuxième et troisième couronnes de Nantes et intéressante au travers de la problématique urbaine associée de redimensionnement d'un espace public (place du marché).*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Les Gêmeaux**

adresse : **place Similien Guérin La Montagne (44)**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SELA (SEM), SERI Ouest pour l'opération immobilière, Ville de La Montagne pour la place**

urbaniste : **IN SITU**

maîtres d'œuvres : **IN SITU (place), Bruno Du Crest De Villeneuve (constructions)**

date de réalisation : **1998-2000**

typologie : **collectif discontinu**

contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

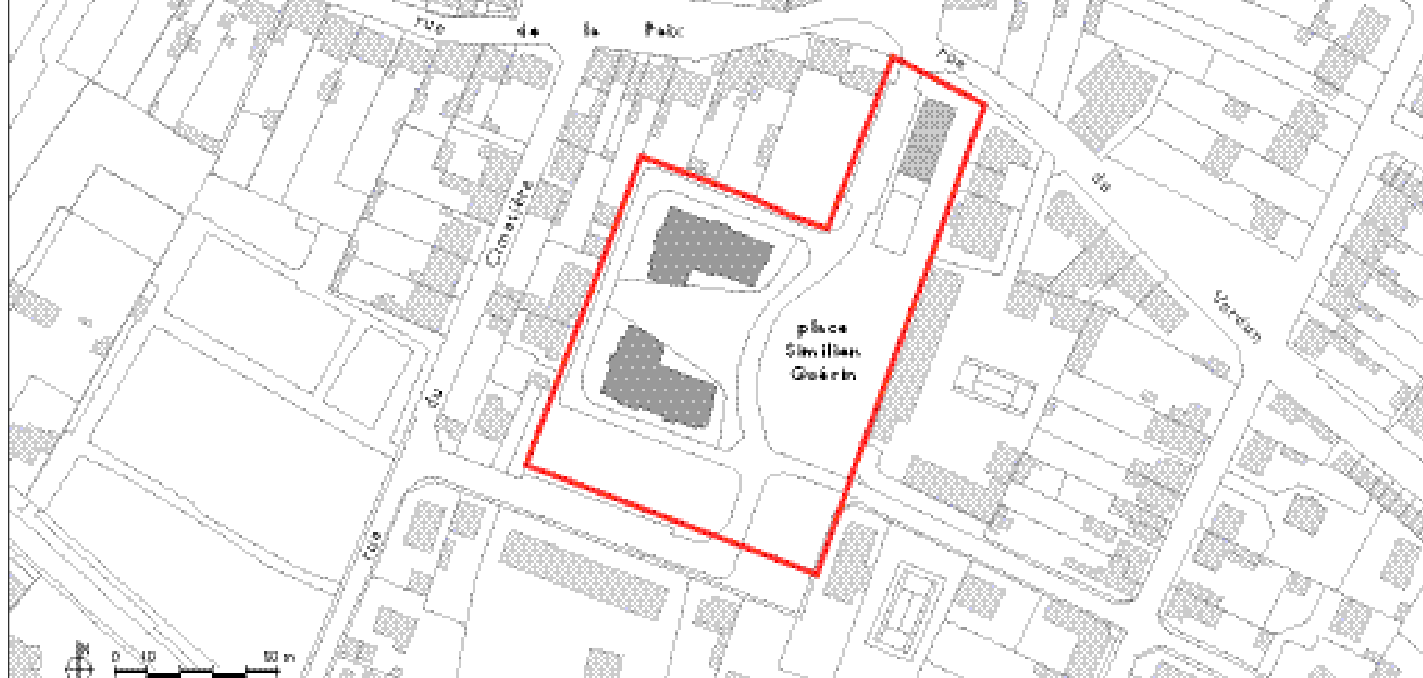
Cette opération de construction, en promotion privée, de deux petits collectifs s'inscrit dans le cadre d'une procédure ZAC intégrant la restructuration et le réaménagement d'un espace public central surdimensionné et la création indépendante de trois commerces. Elle est située près du bourg ancien en centre-ville, au cœur d'un quartier des années soixante constitué de pavillons individuels et de quelques petits collectifs sociaux.

### morphologie urbaine :

Les constructions, qui peuvent être classées dans une typologie de type discontinu, servent de point d'appui à la réorganisation de l'espace de la place et s'intègrent à la morphologie urbaine environnante. Les commerces, au nord de la place, sont en rez-de-chaussée et les immeubles de logements comprennent rez-de-chaussée + 2 étages + combles. Les espaces privés de pieds d'immeubles sont ouverts et s'inscrivent dans le prolongement de l'espace public.

### description fonctionnelle :

L'accès aux constructions se fait directement à partir de l'espace public. Le stationnement privatif est intégré aux immeubles en parking souterrain accessible par une voirie de desserte arrière. La place retraitée accueille une fontaine, le marché et quelques stationnements publics de surface. Le programme de logements a principalement répondu à l'attente d'acquéreurs âgés issus de lotissements et souhaitant se rapprocher des commodités et services centraux.



© AURAN - 2005

Les nouvelles constructions restructurent l'espace.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **11 400 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **6 600 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **3 515 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **94 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,30**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,50**

nombre de logements : **53**

surface moyenne de logement : **66 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **80 logts/ha**

densité de population : **156 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **20 %**

espaces ouverts : **77 %**

nombre de niveaux : **R + 2 + combles**

stationnement : **parkings privatifs en sous-sol, stationnement de surface**



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005



© AURAN - 2005

1. Les nouveaux logements collectifs.
2. La place réaménagée.
3. & 4. Le nouvel espace pour le marché.



© IGN - orthophoto - 2001

Implantés sur une parcelle de 2,5 ha, les bâtiments s'organisent pour partie à l'alignement et pour partie en cœur d'îlot, exploitant au mieux la topographie du site.



**Clermont Métropole**  
Chamalières

**Les Giardini**

*Construit à l'emplacement du parc de l'ancien hôpital Fontmaure, ce programme résidentiel de 7 bâtiments comprend 171 logements de standing allant du T2 au T5. Il tente de concilier qualité de cadre de vie et densité à travers des implantations à l'alignement et en cœur d'îlot. L'organisation du plan de masse et l'architecture de cet ensemble s'inscrivent dans le contexte urbain environnant caractérisé par une faible densité et par la prédominance des espaces verts.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Clermont Métropole

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Les Giardini**  
adresse : **avenue de Villars, Chamalières (63)**  
maîtrise d'ouvrage : **Groupe ACI**  
maîtrise d'œuvre : **SA Pierre et Cédric VIGNERON et André GRESPAN**  
date de réalisation : **1999-2004**  
typologie : **collectif discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Réalisée dans le cadre de la ZAC de Fontmaure, sur la commune de Chamalières, l'opération les Giardini se situe au cœur de l'agglomération clermontoise dans un quartier caractérisé par de l'habitat de standing individuel et collectif.

Ce programme s'inscrit dans un îlot plus large qui accueille également un collège, une maison de retraite et le bâtiment principal de l'ancien hôpital. Ces équipements confèrent à l'ensemble l'image d'un territoire ouvert et de faible densité.

### morphologie urbaine :

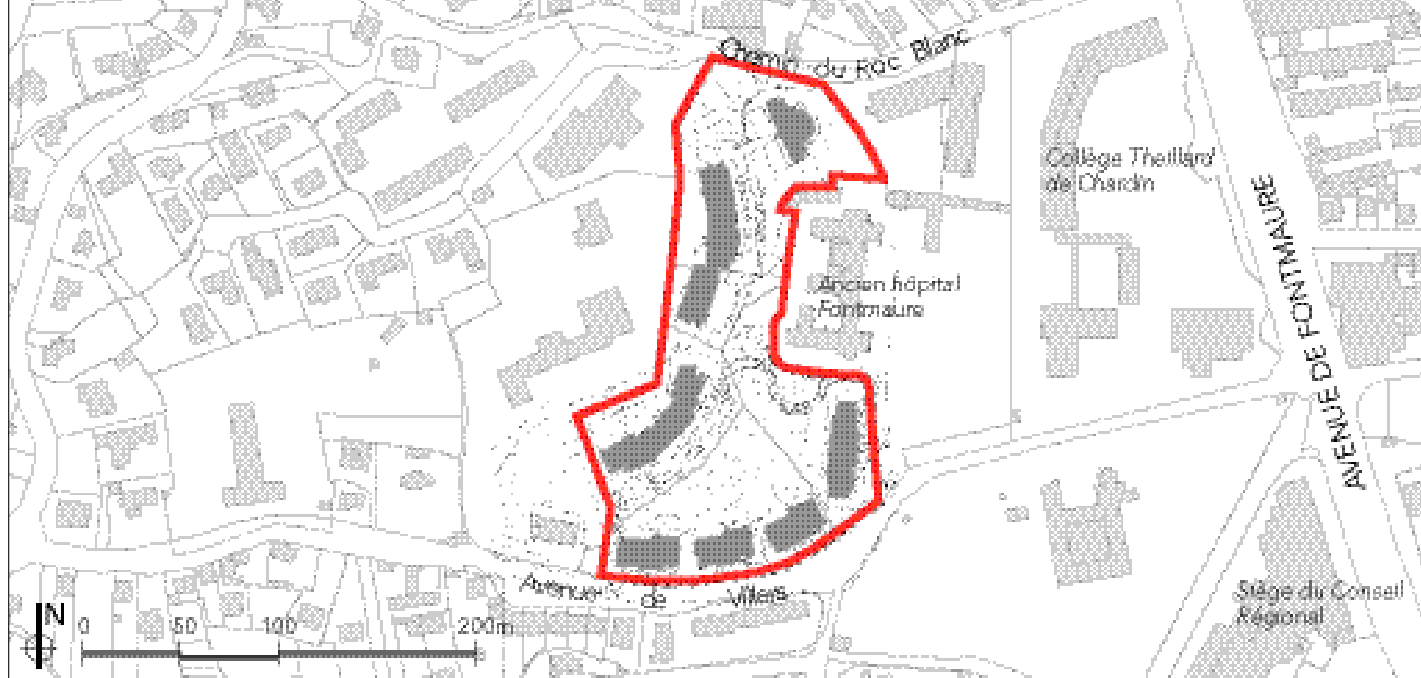
Implanté sur une parcelle de 2,5 hectares, le bâti s'organise pour partie à l'alignement sur l'avenue de Villars avec des bâtiments en retrait, reprenant ainsi la structuration générale de l'avenue et pour partie en cœur d'îlot exploitant au mieux les contraintes et les atouts topographiques du site pour offrir une vue panoramique sur le centre de l'agglomération.

### description fonctionnelle :

Les stationnements de l'ensemble du programme s'effectuent en sous sol des différents bâtiments.

Cette opération, exclusivement de logements, comprend du locatif et de l'accession de standing.

Une des principales caractéristiques de cette architecture est la présence de balcons ou terrasses de grandes dimensions pour tous les logements. Cette configuration conjuguée à la qualité des espaces extérieurs offrent à l'ensemble des arguments de qualité de vie indéniables.



© Plan issu de la DGI - 2003

L'opération des Giardini s'inscrit dans un îlot qui accueille également un collège, une maison de retraite et le bâtiment principal de l'ancien hôpital Fontmaure.

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **25 500 m<sup>2</sup>**  
 surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**  
 SHON total : **17 590 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,70**

nombre de logements : **171**  
 surface moyenne de logement : **103 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **67 logts/ha**  
 densité de population : **216 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **38 %**  
 espaces ouverts : **60 %**  
 nombre de niveaux : **R + 4**  
 stationnement : **intégré dans les bâtiments en sous-sols**



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005

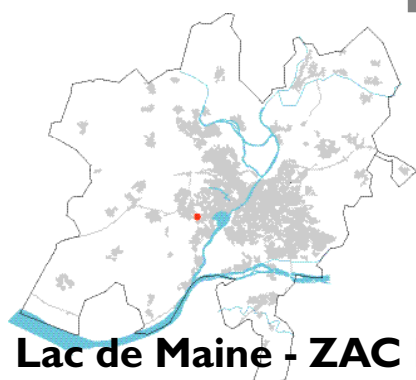
1. Une bonne exploitation de la topographie du site pour une vue panoramique sur l'agglomération.
2. Une implantation à l'alignement avec retrait sur l'avenue de Villars.
3. Des balcons et des terrasses qui se « prolongent » par les espaces verts du cœur d'îlot.
4. Une offre systématique de balcons aux terrasses de grandes dimensions pour tous les logements.



© Angers 2005

Le boulevard marque la limite intercommunale entre Angers et Beaucouzé. Après l'opération du Lac de Maine, Beaucouzé lance un programme d'activités.

# Angers Loire Métropole



Angers

Lac de Maine - ZAC Mollière

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **ZAC Mollière - Îlot Enghehard**

adresse : **rues Enguehard et Wigan, Angers**

nom du maître d'ouvrage : **SODEMEL(SEM) SOCLOVA et Val de Loire**

nom du maître d'œuvre : **AIA (M. Lebois, Nantes)**

date/époque de réalisation : **1999-2002**

typologie : **collectif discontinu**

contexte : **extension urbaine**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

La présence d'une veine schisteuse au sein d'un écrin de verdure a structuré le secteur ouest du quartier. La topographie et la géographie étant moins contraignante sur le plateau, la ZAC Mollière s'est appuyée sur l'usage collectif de cet espace naturel pour construire l'identité du secteur. La programmation générale de la ZAC comprend un ensemble de collectifs au centre, l'opération étant constitué majoritairement d'individuels dont 50 % en groupé. La programmation de l'îlot Mollière a évolué pour répondre aux besoins en logements et jouer un rôle d'interface avec une zone d'activités tertiaires et commerciales.

### morphologie urbaine :

La coulée verte instaure une composition par plans successifs : le premier plan accueille un bâti continu tourné vers l'espace vert avec des murs et des refends pour marquer des limites privatives ; au second plan, le bâti est implanté perpendiculairement et en bande pour prolonger des fenêtres végétales vers l'espace central. L'effort de mise en valeur de la coulée verte ne se retrouve pas sur le traitement des espaces publics internes qui sont aménagés pour des usages fonctionnels.

### description fonctionnelle :

Une voie d'accès en boucle, ouverte sur l'extérieur.

Un box par logement et deux aires de parking.

Deux équipements de quartier créent une zone d'échange entre les collectifs et les lotissements de maisons individuelles : un groupe scolaire et une salle de quartier ; un petit centre commercial vient d'être construit à proximité.

L'îlot est composé exclusivement de logements locatifs sociaux gérés par 2 bailleurs et des T3 et T4 pour répondre aux besoins de jeunes familles.

*Le quartier du Lac de Maine est l'opération d'extension urbaine la plus importante lancée*

*à la fin des trente glorieuses*

*Le quartier s'est construit par ZAC successives avec des programmations adaptées au contexte du marché.*

*La ZAC Mollière finalise ce projet de développement qui a duré près de 20 ans.*

*Elle expérimente une nouvelle relation ville-nature, une diversité des formes d'habitat et une réponse adaptée pour les jeunes ménages.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine



© Angers 2005

La ZAC Mollière vient après une vague de lotissements successifs. La programmation générale affiche une diversité de formes d'habitat mais sectorisée.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **33 602 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **31 000 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **16 996 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **86 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,51**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,55**

nombre de logements : **160**  
 surface moyenne de logement : **81 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **51 logts/ha**  
 densité de population : **118 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **24 %**  
 espaces ouverts : **76 %**  
 nombre de niveaux : **R + 3 à R + 4**  
 stationnement : **box sous bâtiments et voie publique**



1  
© Angers 2005



2  
© Angers 2005



3  
© Angers 2005



4  
© Angers 2005

1. La coulée verte constitue l'armature végétale et le lien intersecteur du quartier. La perméabilité a été recherchée à l'échelle de chaque bâtiment.
2. L'îlot en second plan, privilégie une organisation transversale en prolongement des percées ; le traitement paysager de façade à façade limite son appropriation.
3. Les traitements des voies et des clôtures contredisent l'ambiance végétale désirée ; la rue n'est qu'un lieu de passage utilitaire.
4. La rue n'est pas un lieu de rencontre et le cheminement piéton pour accéder aux logements est réduit aux normes minimales.



L'espace public central crée un cheminement depuis le centre-ville vers le cinéma, élément majeur du projet, et les immeubles d'habitations.

# Mantes-en-Yvelines



## Mantes-la-Jolie Place Henri Dunant

*Mantes-la-Jolie, petite ville de 18 000 habitants jusqu'en 1960, est devenue aujourd'hui la ville centre d'une agglomération de près de 100 000 habitants. Un des objectifs principaux de son projet urbain porte sur le renforcement de l'attractivité du centre-ville. Le réaménagement du quartier Henri Dunant constitue une des opérations majeures de renouvellement urbain pour atteindre cet objectif.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme du Mantois

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Place Henri Dunant**  
 adresse : **place Henri Dunant, Mantes-la-Jolie**  
 maîtres d'œuvre : **LAB-FAC, architectes urbanistes ; Jean Massip, atelier de Site ; Romain Reveau, architecte ; BLD Architecture ; SCP Béguin et Macchini**  
 date de réalisation : **1999-2004**  
 typologie : **collectif discontinu (opération en îlots ouverts ou semi-ouverts)**  
 contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

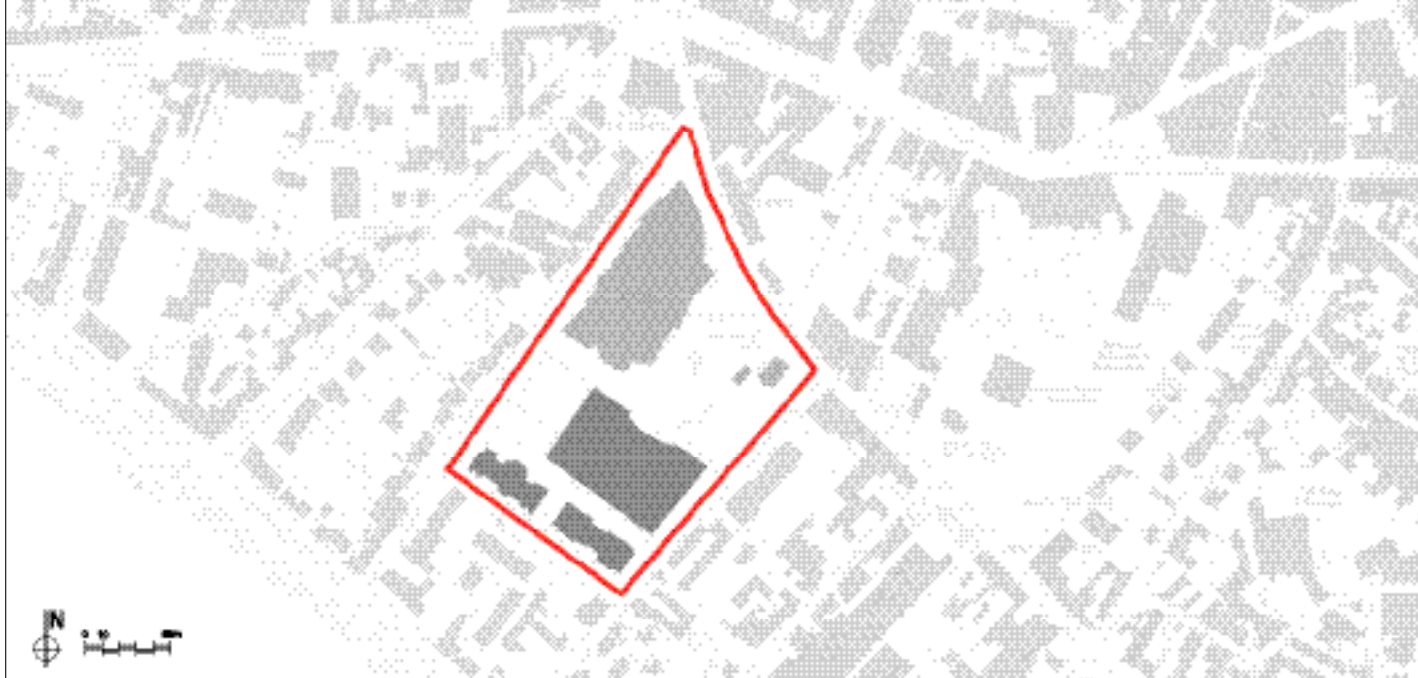
L'opération de la place Henri Dunant fait partie des projets de redynamisation et de revalorisation du centre-ville. Cette place restructurée, après la démolition du cinéma «le Normandie» et la caserne des pompiers, a été organisée pour accueillir un cinéma multiplexe en centre ville de façon volontariste. Seul l'ancien bâtiment du CCAS a été réhabilité. De nouveaux commerces, des logements, un jardin et un parking (de surface et souterrain) sont venus compléter le programme.

### morphologie urbaine :

Quatre entités organisent spatialement cet îlot : le cinéma, la place, le jardin, les immeubles d'habitations avec des commerces en rdc. L'espace public aménagé et le parking en surface qui forment la place créent une articulation et une dynamique urbaine depuis le centre-ville vers les immeubles d'habitations. Une artère piétonne depuis le centre-ville accompagne le projet. Les trois immeubles principalement d'habitat se raccrochent au tissu urbain et s'y intègrent par leur hauteur (R + 3). Des espaces verts bordent ces bâtiments. Les activités commerciales au rdc de l'un des immeubles de logements s'ouvrent sur la place.

### description fonctionnelle :

- trois immeubles de logements, dont un d'habitation sociale. Le rdc de l'immeuble donnant sur la place est occupé par de grandes enseignes commerciales ;
- le réaménagement comporte des programmes complémentaires, publics ou privés, dont les principaux sont réalisés :
  - un multiplexe cinématographique de 9 salles et 2 200 sièges, ouvert en 1999 ;
  - un parking public souterrain de 345 places ;
  - l'aménagement des espaces publics (parking de surface, jardin, espaces piétons).



Proche du centre ville, cette place offre un renforcement de la centralité du quartier historique et commerçant, appuyé par la création d'une artère piétonne.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **28 263m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **17 315m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **23 863m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **57 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,84**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,38**

nombre de logements : **155**  
 surface moyenne de logement : **72 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **89 logts/ha**  
 densité de population : **193 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **61 %**  
 espaces ouverts : **39 %**  
 nombre de niveaux : **R + 3**  
 stationnement : **parking souterrain public, sur voirie publique**



1 © AUMA



2 © AUMA



3 © AUMA



4 © AUMA

1. Les commerces implantés en rdc de l'immeuble d'habitation s'ouvrent et forment la place Henri Dunant.
2. Un alignement d'arbres structure l'ensemble de l'îlot, créant un rapport d'échelle équilibré entre le bâti et la voie publique.
3. Le cinéma multiplexe est l'élément structurant de la place H. Dunant, créant une articulation entre le cœur historique de la ville et les immeubles d'habitation.
4. En cœur d'îlots des espaces verts privatifs bordent les immeubles d'habitat social.



© août 2005

Ilot en cours de recomposition au cœur de Colomiers (situation août 2005).

# Agglomération toulousaine

Colomiers



## Quartier Centre

*Entre poursuite de l'urbanisation  
et renouvellement, l'opération  
Plein Centre de Colomiers,  
inscrit dans la modernité,  
ce quartier de «ville nouvelle»  
imaginée il y a 40 ans.*

### 1. IDENTIFICATION

nom des opérations : **Le Carrousel, Vasco de Gama et Magellan**  
adresse : **place de l'Hôtel de Ville**  
aménageur : **SEM de Construction et d'Aménagement de Colomiers**  
maître d'œuvre : **Jean-Pierre Fournier**  
date de réalisation : **2000-2002**  
typologie : **collectif discontinu**  
contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Composée de deux bâtiments, structurant la place de la Mairie, cette double opération a été réalisée dans le cadre de la ZAC Plein Centre de Colomiers.

Cette dernière créée en 2000 était destinée à parachever l'urbanisation du quartier «Centre» engagée dès les années 60 lors de la mise en œuvre de la ville nouvelle de Colomiers.

Deuxième ville du département avec plus de 30 000 habitants, Colomiers est une commune de première couronne, située dans le secteur Ouest de l'agglomération toulousaine.

#### morphologie urbaine :

Ces deux opérations s'intègrent dans un environnement urbain composé de larges espaces publics, d'immeubles de logements et d'activités dont les hauteurs varient entre 4 et 7 niveaux et de nombreux équipements et commerces.

Implantées face à face, de part et d'autre de l'Hôtel de Ville, elles en structurent le parvis. L'architecture soignée allie modernité des lignes et usage de matériaux traditionnels, briques et tuiles.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement de l'ensemble des programmes est situé en sous-sol.

Les rez-de-chaussée sont destinés aux services et à l'activité commerciale.

Propriétaires occupants et locataires se partagent ces deux opérations privées qui comportent une majorité de T2 et de T3.



Collectifs continus et discontinus composent le centre ville (situation août 2005).

© août 2005

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **38 862 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **35 751 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **32 255 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **50 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,83**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,92**

nombre de logements : **165**  
 surface moyenne de logement : **55 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **42 lgts/ha**  
 densité de population : **116 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **17 %**  
 espaces ouverts : **58 %**  
 nombre de niveaux : **R + 4 à R + 6**  
 stationnement : **stationnement souterrain**



1 © août 2005



2 © août 2005



3 © Dominique Viet 2005

1. Le parvis de la mairie libéré de toute présence automobile, livre son espace aux usagers et aux résidents.
2. Les logements et les équipements publics relèvent d'une même typologie de bâti.
3. Vue aérienne oblique : la hiérarchisation des espaces publics du plein centre et leurs vocations s'affirment au gré des projets.



Une opération à l'interface entre tissu de faubourgs et grands boulevards.

# Agglomération grenobloise

Grenoble



## Opération Lustucru

*La ZAC des anciennes usines Lustucru est une opération récente dont le lancement a été décidé en 1997. Elle se situe en milieu urbain dense, entre les tissus XIX<sup>e</sup> du faubourg Berriat à l'ouest du centre ville et les grands boulevards des années 50. Elle consiste en la transformation d'une friche industrielle en un quartier nouveau avec la conservation d'une partie du patrimoine de l'ancienne usine.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC des anciennes usines Lustucru**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SARL Maccagno, SA Claude Blanc**  
 promoteurs : **SARL Maccagno, SA Claude Blanc, OPAC 38, Grenoble Habitat, Actis**  
 urbaniste/architecte en chef : **J.-P. Buffi**  
 maîtres d'œuvre : **C. Drevet / N. Guillot, F. Benoît / Arcane, Héraut / Arnod Architectes, Groupe 6 Architecture, Eole Architectes, S. Areaud / Brenas Doucerain, Duo / Giacometti**  
 date de réalisation : **2000-2005**  
 typologie : **collectif discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Réalisée sous la forme d'une ZAC privée, l'opération Lustucru est représentative de la transformation d'une friche industrielle en morceau de ville, dans un souci de cohérence avec le tissu urbain environnant et de prise en compte de la valeur patrimoniale du site pour préserver l'identité du quartier. Dans une logique de gestion équilibrée des déplacements, l'opération s'intègre dans le corridor de densité de la récente troisième ligne de tramway. Le programme varié de logements répond à plusieurs catégories de ménages confortant ainsi la mixité de population existante dans le quartier. L'opération dégage une image moderne et personnalisée, en s'inscrivant en cohérence avec la ville constituée environnante.

### morphologie urbaine :

L'opération assure par son épanelage la transition entre la ville «basse» du faubourg Berriat (R + 1, R + 2) et la ville «haute» des grands Boulevards (R + 9). Les constructions en front discontinu viennent à l'alignement sur les principales voies publiques bordant l'opération. La voie centrale créée maintient le système de rues parallèles est - ouest. Un bâtiment phare assure l'effet d'accroche depuis les Grands Boulevards.

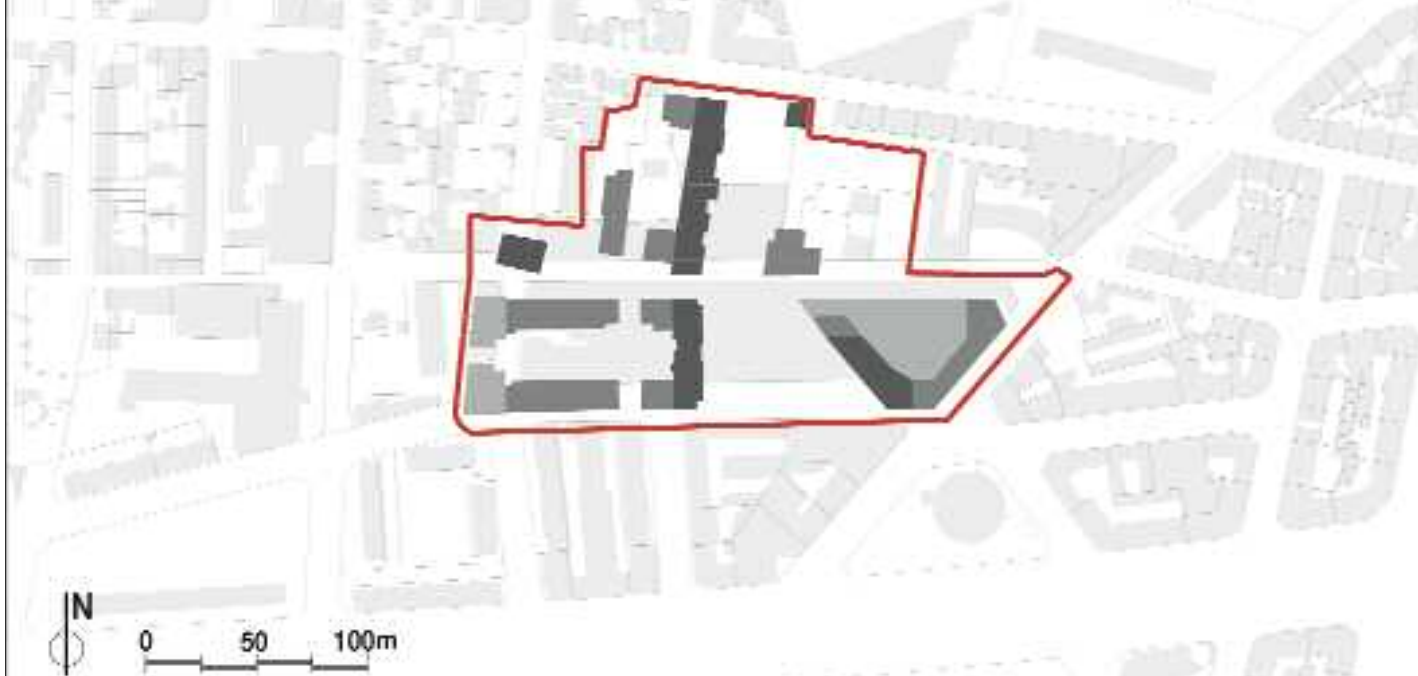
### description fonctionnelle :

Le programme d'habitat comprend de l'accession, 25 % de logement locatif social, avec quelques équipements et activités non nuisantes (bureaux, services).

L'accessibilité automobile est facilitée par la création de la voie centrale en prolongement des voies environnantes.

Le stationnement de l'ensemble est intégré en sous-sol, complété d'emplacements sur voirie publique.

Les implantations bâties ménagent de confortables espaces publics par la création d'un espace vert piétonnier et cycles nord - sud constituant une coulée verte à l'échelle du quartier.



Un nouveau parcellaire et une morphologie qui fabriquent la continuité entre deux tissus existants.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **19 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **13 200 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **32 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **95 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **1,68**

densité bâtie sans voirie publique interne : **2,42**

nombre de logements : **360**

surface moyenne de logement : **89 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **273 logts/ha**

densité de population : **495 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **43 %**

espaces ouverts : **57 %**

nombre de niveaux : **R + 3 à R + 9 (maximum : 30 m)**

stationnement : **intégré en parking souterrain + en surface sur l'espace public**



© AURG



© AURG



© AURG



© AURG

1. Un large espace public central qui contribue à l'ouverture de l'opération sur son environnement.
2. Des cheminements piétons et cycles publics jalonnent l'opération et assurent sa perméabilité.
3. Un bâtiment «phare» qui contraste par la liberté de son épanelage dans le respect de l'alignement.
4. Les limites public/privé sont clairement marquées par l'existence de lieux extérieurs privés (cours, jardins).



© ADULM

Un quartier de logements et de bureaux organisés autour de jardins publics.

# Lille Métropole



Lille

## Euralille - îlot Saint-Maurice

*Réalisée récemment dans le cadre du grand projet Euralille, l'opération de l'îlot St-Maurice présente un double intérêt :*

- elle mixe des programmes d'habitat, bureaux et services au sein d'une même opération ;
- elle tente d'innover en matière d'habitat collectif discontinu dense, par une réponse morphologique originale qui ménage des transparences depuis l'espace public.

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Euralille îlot Saint - Maurice**  
 adresse : **Rue du Faubourg de Roubaix, Lille (59)**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **S.A.E.M. Euralille, Lille Métropole Communauté Urbaine, Ville de Lille**  
 promoteurs : **Bouygues Immobilier, SIA, Georges V, Kaufman & Broad, Capri Résidences, GHI**  
 urbanistes : **X. De Geyter, Laloux & Lebecq, F. Fendrich**  
 maîtres d'œuvre : **J-L. Roubert, X. de Geyter, S. Beel, A. Béal et L. Blanckaert, Fleckenstein et Guillot, J-C. Burdèse, Dusapin & Leclercq, Laloux & Lebecq, C. Furet**  
 date de réalisation : **2002-2005**  
 typologie : **collectif discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Réalisé dans le cadre de la ZAC Euralille, le programme de l'îlot Saint-Maurice bénéficie de la proximité immédiate du Centre-ville de Lille (gares de Lille-Europe et de Lille-Flandres). Situé le long d'un boulevard périphérique, l'îlot Saint-Maurice est à l'interface du centre tertiaire d'Euralille marqué par la présence de tours de bureaux (R+18) et du tissu du faubourg Saint-Maurice caractérisé par ses rangs de maisons de ville (R+2) du début du XX<sup>e</sup> siècle.

La volumétrie générale du projet contribue au traitement de la transition entre ces deux échelles.

#### morphologie urbaine :

Les volumes construits sont organisés en bandes partiellement bâties qui prolongent et reconduisent la trame existante du parcellaire des rangs de maisons de ville.

La forte densité de l'opération est compensée par la présence de jardins collectifs dans des «cœurs d'îlots» semi-ouverts.

#### description fonctionnelle :

Le stationnement de l'ensemble de l'îlot s'effectue dans les sous-sols des différents bâtiments. Le programme de logements comprend à la fois du locatif social et de l'accession.

Cette opération comprend une forte proportion de bureaux qui sont situés le long du boulevard périphérique, offrant ainsi une protection aux logements.

Les rez-de-chaussée des blocs de logements sont partiellement occupés par du commerce et des services.



L'organisation «en bandes» prolonge la trame existante du faubourg.

© ADULM

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **29 711 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **24 480 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **48 254 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **55 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,62**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **1,97**

nombre de logements : **341**  
 surface moyenne de logement : **78 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **139 logts/ha**  
 densité de population : **279 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **42 %**  
 espaces ouverts : **57 %**  
 nombre de niveaux : **R + 4 à R + 8**  
 stationnement : **intégré dans les bâtiments (en sous-sols et rez-de-chaussée)**



© Vue d'en Haut



© D. Wauthy / EURAILLIE



© D. Wauthy / EURAILLIE



© ADULM

1. L'îlot Saint-Maurice, lors de l'achèvement des travaux.
2. Intérieur de l'îlot : les bâtiments de bureaux au premier plan et les immeubles de logements à l'arrière.
3. Le jardin public traversant l'îlot.
4. L'opération dans son contexte de maisons de ville côté faubourg.



© atelier parisien d'urbanisme

Des cœurs d'îlots communiquant avec la rue.



# Paris

## XIII<sup>ème</sup> arrondissement Quartier Masséna nord ZAC Paris Rive Gauche

*Opération en cours de réalisation, elle s'inscrit dans un nouveau quartier basé sur le principe d'îlot ouvert et de rues ouvertes. Cette opération illustre une nouvelle conception urbaine qui selon C. de Portzamparc (architecte coordinateur du secteur) doit inaugurer l'âge III de la Ville : l'âge I étant celui de la ville traditionnelle, l'âge II, celui des grands ensembles, de l'architecture parvenue à une totale autonomie.*

contribution de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **quartier Masséna nord, ZAC Paris Rive Gauche**  
 adresse : **quai Panhard et Levassor, Paris 13<sup>e</sup>**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **SEMAPA**  
 promoteurs : **Seeri, Kaufman & Broad, RIVP Cogifrance, ARC Promotion, Dasco et Opac, Cirpa, ARC Promotion**  
 urbanistes : **Christian de Portzamparc, architecte coordinateur**  
 maîtres d'œuvres : **O. Brenac et X. Gonzalès, C. Furet et A. Stinco, Gaëlle Peneau, R. Bofill, B. Giraud et L. Heckly, P. Charbonnier, P. Bolze et S. Rodrigues-Pagès, P. Epstein, S. Glaiman, C. Devillers**  
 date de réalisation : **2002-2007**  
 typologie : **collectif discontinu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

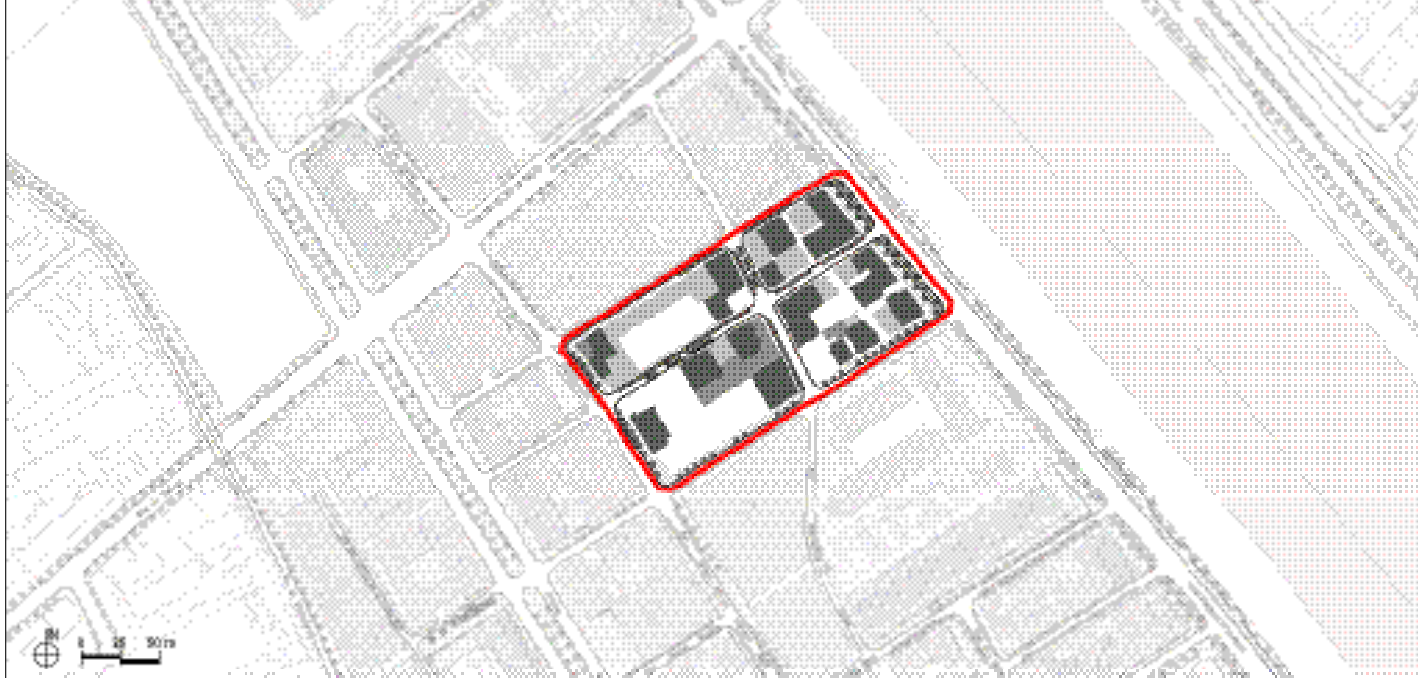
Cette partie du quartier Masséna se développe entre la Seine et l'avenue de France. Elle jouxte à l'ouest une zone de bureaux et d'activités et à l'est la future Université Paris VII Denis-Diderot. La proximité de la Bibliothèque Nationale de France et du complexe de l'image MK2 renforce son attractivité. Elle se distingue par une nouvelle typologie urbaine à travers une mixité des programmes et un travail sur le paysage.

#### morphologie urbaine :

Le concept urbain s'appuie sur la culture moderne de l'objet architectural autonome. L'îlot ouvert prôné ici, fonde son principe sur un assemblage de deux traits principaux de ces cultures : tout d'abord, le principe de la rue comme volume en creux, ensuite celui du bâtiment comme entité autonome. Les bâtiments sont de hauteurs variées entre lesquels s'organisent des paysages différents (interstices, bâtiments bas, jardin...). Ce dispositif favorise des vues proches et lointaines à travers l'îlot.

#### description fonctionnelle :

- la programmation est mixe, elle comprend : des logements sociaux et privés, une école polyvalente et un jardin public ;
- chaque lot dispose d'un parking souterrain indépendant ;
- l'ensemble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (RER C, ligne Meteor, 2 lignes de bus).



Des architectures autonomes assemblées dans une composition d'îlots ouverts.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **18 170 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **12 963 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **48 066 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **76,22 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **2,64 (3,01 hors jardin public)**

densité bâtie sans voirie publique interne : **3,70 (4,20 hors école)**

nombre de logements : **389**

surface moyenne de logement : **84 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **214 logts/ha**

coefficient d'emprise au sol : **55 %**

espaces ouverts : **45 %**

nombre de niveaux : **R - R + 11**

stationnement : **stationnement intégré en parking souterrain**



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme



© atelier parisien d'urbanisme

1. Vue aérienne de l'opération montrant la composition des volumétries bâties les une par rapport aux autres.
2. Traitement d'angle en jardin au contact de l'espace public.
3. Un front bâti sur rue discontinu offrant un paysage varié et des vues vers l'intérieur d'îlot.



© AUAO

Une structure urbaine affirmée par l'organisation spatiale de l'habitat.

# Orléans-Val de Loire



## Orléans ZAC de la Cigogne

*L'opération de la Cigogne est exceptionnelle à la fois par sa taille, 20 ha d'un seul tenant dans un tissu ancien, le quartier Saint-Marceau, et par sa situation géographique, à 2 km du centre ancien d'Orléans. La décision d'urbaniser ce secteur s'est inscrite dans la nécessité de densifier la ville centre pour répondre à une perte de population, en créant une offre diversifiée en logements neufs.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Orléanaise

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC de la Cigogne**

adresse : **place Saint-Marceau**

maîtres d'ouvrage : **OPHLM d'Orléans, Bâtir Centre – Groupe Valloire, C.O.D.A., C.T.V.L.**

urbanistes : **Jan Karczewski et Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise**

maîtres d'œuvre : **multiples**

date de réalisation : **1986-1992**

typologie : **mixte**

contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

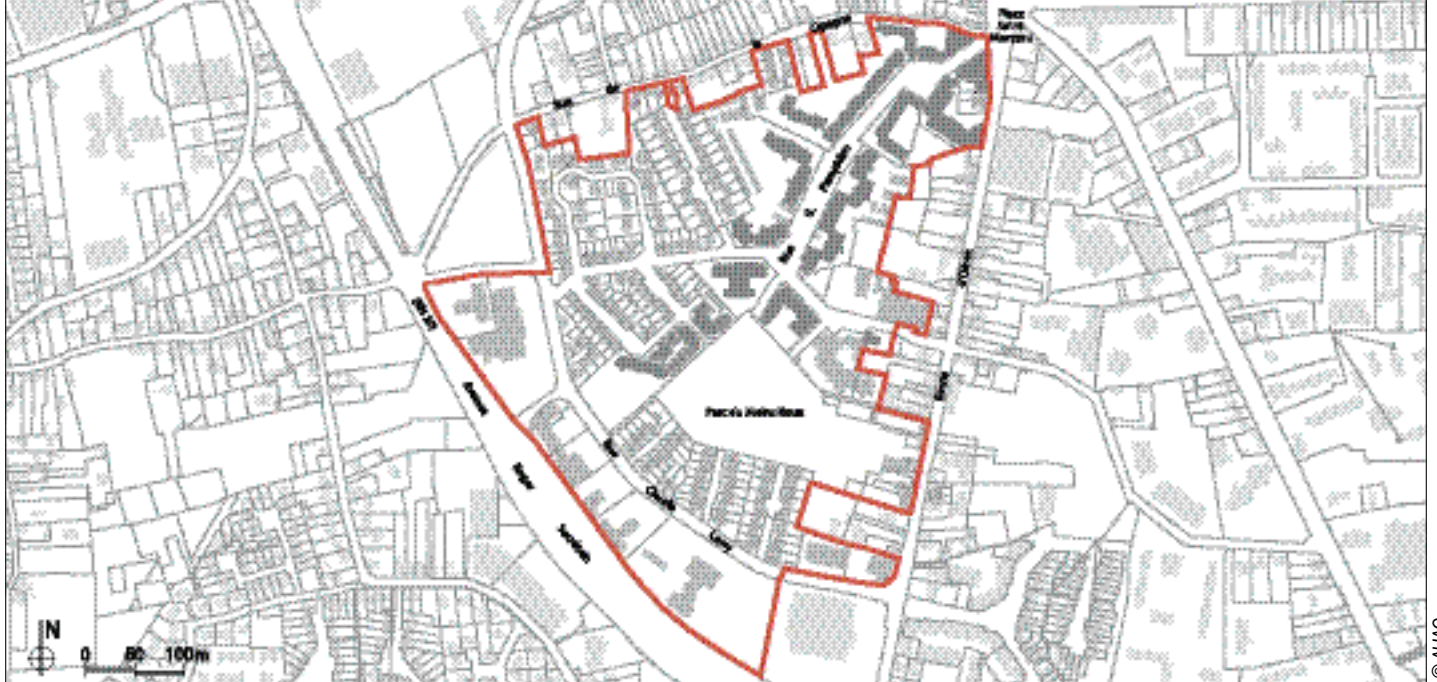
Cette opération occupe un vaste cœur d'îlot, dans un quartier qui fut à l'origine de la tradition horticole orléanaise. Avant leur urbanisation, les terrains concernés accueillait des pépinières dont une partie seulement était encore en exploitation. Au nord-est, la ZAC est ancrée à la place Saint-Marceau, aboutissement sud de l'axe principal d'Orléans partant de la place du Martroi. Elle est délimitée au sud et à l'ouest par la RN 20, où une frange d'activités économiques vient protéger l'habitat. La volumétrie générale de l'opération, passant des logements individuels (sud-ouest) aux immeubles collectifs (nord-est), contribue à intégrer plus intimement le bâti récent au tissu ancien.

#### morphologie urbaine :

La structure urbaine de l'opération a contribué à renforcer le quartier Saint-Marceau, notamment en redéfinissant certains éléments de son identité (place Saint-Marceau) et améliorant le maillage viaire. Les équipements publics largement dimensionnés de la ZAC (groupe scolaire, maison de quartier, gymnase, parc public de 22 000 m<sup>2</sup>) ont permis de rééquilibrer le niveau d'équipement de l'ensemble du quartier. Ils comprennent également une maison de retraite médicalisée et un centre de convalescence.

#### description fonctionnelle :

Comprenant notamment 76 % de logements collectifs, dont les deux tiers en logements sociaux, et 24 % d'individuels (groupés ou isolés) en accession à la propriété, le parc de logements de l'opération propose une offre équilibrée et cohérente avec le tissu existant. Commerces et services occupent l'essentiel des rez-de-chaussée des immeubles les plus proches de la place.



Un découpage foncier qui favorise l'insertion de l'opération dans le tissu existant.



### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette : **200 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **167 000 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **90 700 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **73 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,40**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,50**

nombre de logements : **825 (maisons de retraite et de convalescence comptabilisées)**

surface moyenne de logement : **85 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **68 logts/ha**

densité de population : **149 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **27 %**

espaces ouverts : **61 %**

nombre de niveaux : **rez-de-chaussée à R + 4**

stationnement : **50 % intégré dans le bâti (en souterrain pour les collectifs, garages pour les individuels), le reste est en surface sur parcelles privées (abris) et sur espace public**



1. L'accroche de l'opération de la Cigogne sur la place Saint-Marceau et le bâti ancien de l'avenue Dauphine.
2. Rue G. Pompidou, la placette marquant le cœur des immeubles collectifs de l'opération.
3. Le parc du Moins Roux, grande respiration à partir de laquelle rayonne l'opération, apporte une qualité de vie certaine aux habitants de la Cigogne.
4. En périphérie de l'opération, des logements individuels au contact du tissu ancien.



Un périmètre à la géométrie très carrée mais qui laisse une large part à des espaces végétalisés très ouverts.

# Pays de Montbéliard

Mandeuve

## Les maisons de Courcelotte

*L'opération Courcelotte se veut un rappel des cité jardins du début du XX<sup>e</sup> siècle. Privilégiant un habitat mixte qui lie petit collectif et maisons en bande, elle offre aussi un aspect plus champêtre avec de grandes zones ouvertes et une végétation très présente qui favorisent l'impression d'espace. Cette concentration des logements permet ainsi de densifier en partie, tout en préservant un cadre de vie plus proche des aspirations individuelles.*

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **les maisons de Courcelotte**  
 adresse : **lotissement les Eglantiers, Mandeuve**  
 maîtrise d'ouvrage : **SAFC, commune de Mandeuve**  
 architecte : **Thierry Dourousseau**  
 maîtrise d'œuvre : **INGB, veritas**  
 date de réalisation : **1997-2000**  
 typologie : **mixte**  
 contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Située au cœur d'une commune industrielle de la vallée du Doubs et en périphérie de l'agglomération, le lotissement de Courcelotte s'est complètement intégré dans un environnement urbain sans grande unité architecturale (entre pavillonnaire, centre ancien et collectifs vieillissants).

On est en présence d'un petit quartier d'habitat social exclusivement destiné à du locatif, mais dont la dimension et le parti pris paysagé du projet préservent une certaine qualité urbanistique.

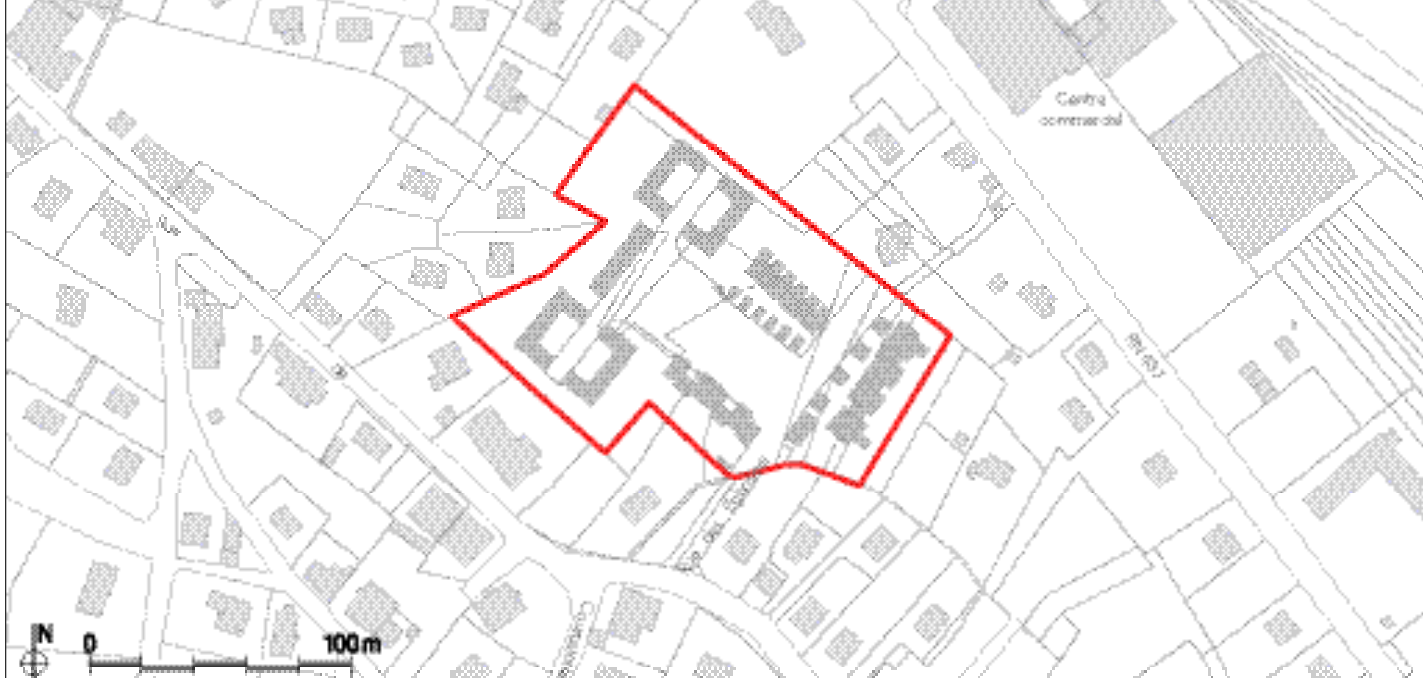
### morphologie urbaine :

Le bâti, représenté par une certaine variété de solutions, s'organise principalement autour de la place centrale (gazonnée et plantée d'arbres). Autour de celle-ci s'articulent les différents type d'unités d'habitat : le petit collectif en arche qui conclut la perspective de l'allée d'arbres, les deux corps de maisons en U regroupées autour d'une cour, les maisons accolées avec parkings réservés au sud, les volumes de maisons en bandes avec les box pour automobiles sur le front de rue et des jardins et pelouses en arrière de parcelle. Les couleurs et matériaux utilisés contribuent à donner un aspect plus jardinier et rural au quartier qui rappelle l'image des granges locales.

### description fonctionnelle :

L'accès à l'opération se fait uniquement par une impasse depuis le réseau secondaire et un discret chemin piéton qui rejoint la nationale et le centre commercial.

Le stationnement s'effectue principalement dans des garages individuels en avant des maisons et est complété par des places réservées sur la voie publique.



© adu pays de montbéliard

Installé à proximité d'une route nationale, le quartier fonctionne plus en autarcie et ne s'ouvre que vers le centre plus ancien de la commune.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **14 904 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **10 890 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **3 556 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,24**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,33**

nombre de logements : **38**

surface moyenne de logement : **94 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **35 logts/ha**

densité de population : **79 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **24 %**

espaces ouverts : **76 %**

nombre de niveaux : **de R à R + 2**

stationnement : **en surface sur parcelle privée**



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard



© adu pays de montbéliard

1. L'immeuble collectif moderne créé des perspectives singulières avec ses courbes et ses grandes ouvertures.
2. Séparation des espaces dédiés à l'automobile et au logement.
3. Un jeu des couleurs et des formes qui brise la monotonie et qui favorise l'individualisation du logement.
4. La place centrale comme lieu d'échanges entre les différentes unités d'habitation.



Source : Région Réunion 2004 – Traitement : Agordh 2005

Ce nouveau quartier abrite une diversité de formes d'habitat.

# La Réunion

La Possession



## RHI Terrain de Sel

*L'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) de Terrain de Sel s'inscrit dans une volonté de requalification et de densification du centre-ville de La Possession. La réussite de l'opération tient à sa mixité sociale, assurée par la présence de divers types de logements sociaux ainsi que de lots libres. La qualité urbaine doit également beaucoup au mariage d'immeubles, de maisons individuelles et d'espaces publics intégrés.*

contribution de l'Agence pour l'Observation de La Réunion l'Aménagement et l'Habitat

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **RHI Terrain de Sel**  
 adresse : **rue Cimendef, rue d'Andrain, LA POSSESSION (La Réunion)**  
 maîtrise d'ouvrage : **SEMADER (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de développement Régional)**  
 urbaniste-paysagiste : **Zone UP (Cousin - Brégent)**  
 maîtres d'œuvres : **CONCEPT - VECTRA**  
 date de réalisation : **1997-2005**  
 typologie : **mixte**  
 contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

La Possession est située entre deux pôles d'emplois principaux : Saint-Denis (le chef-lieu) et Le Port (abritant le port de commerce de l'île). Malgré cette attractivité, le centre-ville de La Possession était caractérisé par une forte présence d'habitat précaire et insalubre, de nombreux problèmes de succession (terrains en indivision), des lacunes en matière d'équipements (infrastructures et superstructures) et un enclavement marqué. La reconquête et la restructuration du centre-ville ont été menées par le biais de deux outils : la création d'une RHI ainsi que celle d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

### morphologie urbaine :

Le bâti est constitué de collectifs, de maisons de ville et de maisons de plain-pied. Les hauteurs s'échelonnent de R à R + 4.

Une placette, située entre les quatre immeubles collectifs, permet une meilleure insertion de ces bâtiments hauts et contribue à la création d'une centralité à l'échelle du quartier.

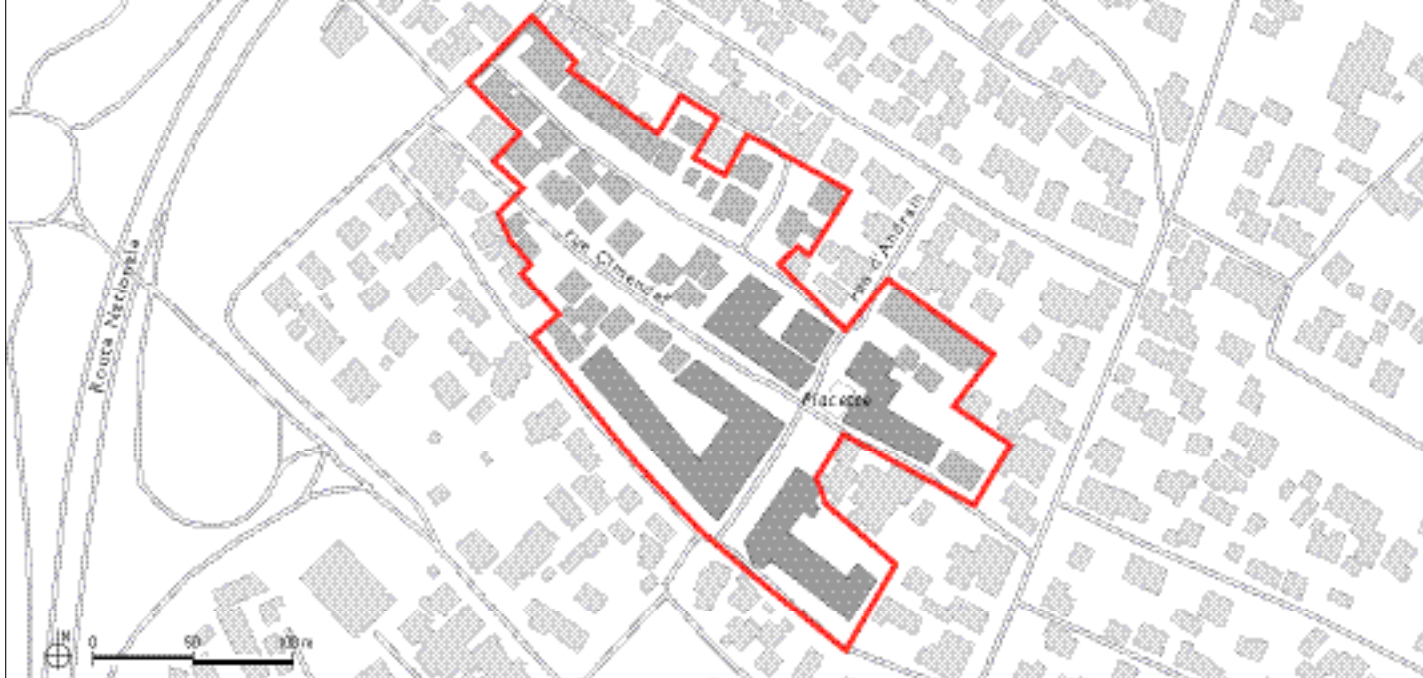
### description fonctionnelle :

Le site sera, à terme, équipé d'une poste, d'une crèche (en cours de construction) ainsi que de commerces (programmés à proximité). Cette multifonctionnalité viendra renforcer le caractère urbain du site.

Les stationnements sont prévus en extérieur, au bas des bâtiments, principalement dans des parkings en cœur d'îlots d'une soixantaine de places chacun.

Le quartier est ouvert à des profils sociaux variés par la présence conjointe de différents types de logements :

- des logements locatifs sociaux (Logement Locatif Social, Logement Locatif Très Social) ;
- des logements sociaux en accession à la propriété (Logement Evolutif Social, où la finition est laissée au soin du propriétaire) ;
- des lots libres.



Source : IGN BD Topo 2003 – Traitement : Agorah 2005

Une centralité créée au cœur de la zone la plus dense.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **37 000 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **32 000 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **30 000 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **95 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,81**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,93**

nombre de logements : **254**

surface moyenne de logement : **110 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **79 logts/ha**

densité de population : **n.r.**

coefficient d'emprise au sol : **38 %**

espaces ouverts : **48 %**

nombre de niveaux : **de R à R + 4**

stationnements : **dans des parkings situés en cœur d'îlot ou le long de la voirie**



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005



© Agorah - 2005

1. Habitat collectif composé de logements locatifs sociaux.
2. Maisons de ville en bande, logements locatifs très sociaux.
3. Chaque ensemble de logements collectifs possède son propre parking.



Les îlots sont orientés perpendiculairement aux quais de la Garonne, à proximité du nouveau jardin botanique.

# Communauté urbaine de Bordeaux

Bordeaux - La Bastide

## ZAC «Cœur de Bastide» - Îlot H

*Opération phare, par son ampleur et son programme, la ZAC «Cœur de Bastide» contribue au rééquilibrage des deux rives et au renforcement du centre de l'agglomération. Elle s'inscrit également dans un vaste plan de mise en valeur des territoires riverains du fleuve. Les îlots au nord de la ZAC proposent des formes d'habitat collectif et individuel intéressantes, intégrées dans des espaces verts collectifs de grande qualité.*

*contribution de l'Agence d'Urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine*

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Cœur de Bastide - Îlot H**  
 adresse : **Quai des Queyries, Bordeaux (33)**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Communauté urbaine de Bordeaux ; Ville de Bordeaux ; Bordeaux Métropole Aménagement**  
 promoteurs : **Clairsienne ; Fradin**  
 maîtrise d'œuvre : **A. Charrier, architecte urbaniste, coordonnateur de la ZAC ; B. Bülher, architecte**  
 date de réalisation : **2001-2003**  
 typologie : **mixte**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Réalisée sur 29 hectares de friches industrielles sur les berges de Garonne, la ZAC Cœur de Bastide bénéficie d'une situation exceptionnelle, en vis à vis du noyau historique de la ville. Ce projet participe à la redynamisation de la rive droite, longtemps délaissée, portée aujourd'hui par l'arrivée du tramway et qui devrait être renforcée à terme par un nouveau franchissement du fleuve, en aval du site.

L'environnement et les espaces verts internes de l'opération apportent aux maisons de ville de ces îlots nord, assez compactes, un prolongement de l'espace bâti de grande qualité.

#### morphologie urbaine :

Tous les îlots sont orientés perpendiculairement au fleuve de sorte à préserver des perspectives sur les berges qui progressivement se transforment en vaste parc public.

Les îlots nord sont structurés à partir d'un espace central en creux qui peut jouer un rôle en cas d'inondation et qui dessert les maisons par les jardins.

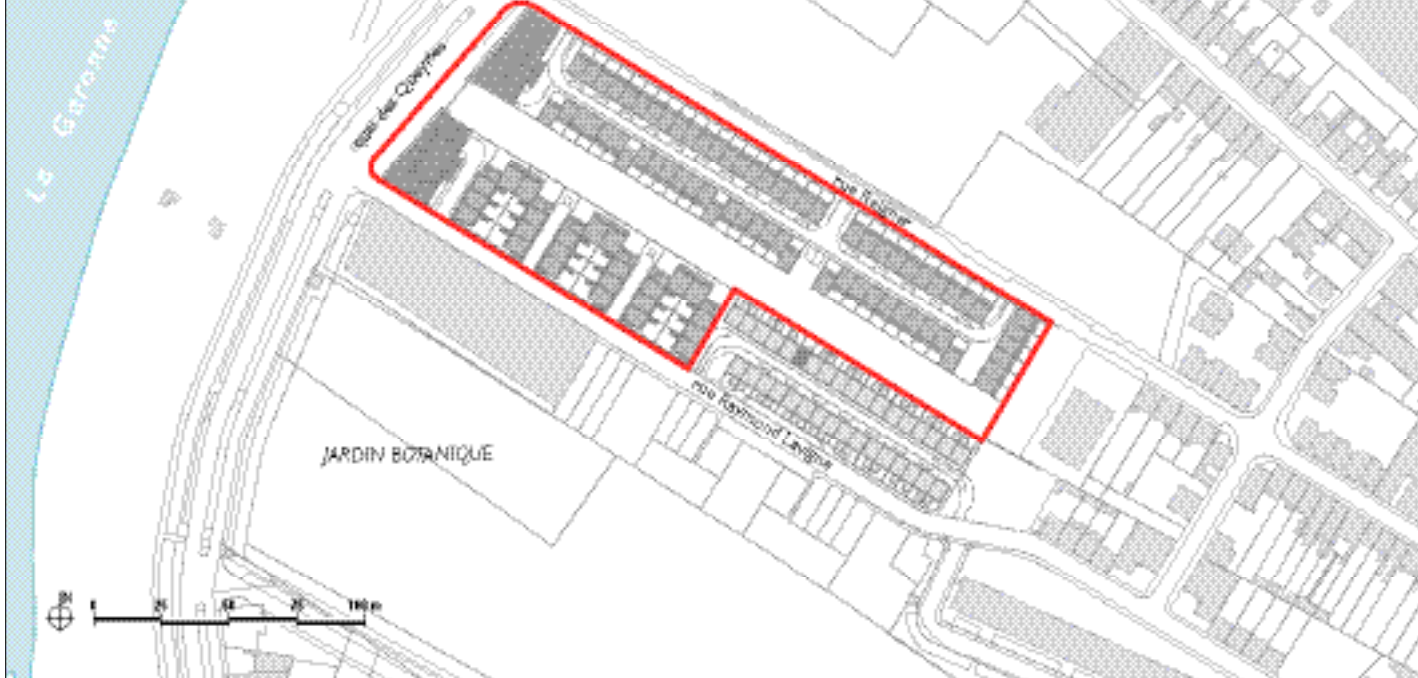
Ces îlots de maisons de ville opèrent la transition avec les tissus d'habitat traditionnel au nord du site.

Les quais sont bordés par des immeubles collectifs qui bénéficient d'une vue panoramique sur la rive opposée.

#### description fonctionnelle :

L'opération comporte différentes formes d'habitat individuel qui bénéficient d'un jardin privatif et d'une terrasse. Les logements collectifs offrent également des loggias et terrasses. Les garages sont intégrés en rez-de-chaussée des maisons et des collectifs.

L'opération bénéficiera à terme de la proximité d'équipements : groupe scolaire rénové, pôle petite enfance, équipements sportifs et associatifs notamment.



Opération composée d'un front d'immeubles collectifs bordant les quais et de maisons de ville organisées autour d'un espace vert collectif intérieur.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **15 600 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie : **13 618 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **13 592 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,87**

densité bâtie sans voirie publique interne : **1,00**

nombre de logements : **126**

surface moyenne de logement : **108 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **93 logts/ha**

densité de population : **285 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **42 %**

espaces ouverts : **56 %**

nombre de niveaux : **R + 1/R + 2/R + 4**

stationnement : **intégré dans les bâtiments (rez-de-chaussée)**



Hélène Dumora © d'urba



Hélène Dumora © d'urba



Hélène Dumora © d'urba



Hélène Dumora © d'urba

1. Façades sur jardins.
2. Rue de maisons de ville.
3. Espace public en creux donnant accès aux jardins.
4. Façade d'un immeuble collectif bordant les quais.



© Orthophoto 2004, Tour(s) plus - Aéroscan

L'implantation rectiligne du bâti contribue à la mise en scène des façades et souligne le caractère urbain de l'îlot.

# Communauté d'agglomération Tour(s) plus



## ZAC Les 2-lions Le clos du Lac

*L'opération le clos du lac illustre la volonté des acteurs chargés de l'aménagement du quartier des 2-lions d'y promouvoir un habitat novateur dans ses formes et son fonctionnement. Une grande liberté est donnée aux concepteurs qui interviennent sur les différents îlots, à condition que l'architecture soit de qualité et que le projet soit cohérent avec les caractéristiques du site et les options urbaines définies dans le cadre de la ZAC.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération de Tours

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération/de l'îlot : **ZAC Les 2-lions/Le clos du Lac**  
adresse : **14 à 20, rue Portalis, Tours**  
maîtrise d'ouvrage : **SET (aménageur de la ZAC), Ville de Tours**  
promoteur : **sci Le clos du Lac**  
maîtres d'œuvre : **Dominique Blondel, architecte**  
date de réalisation : **2001-2003**  
typologie : **mixte**  
contexte : **extension urbaine**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

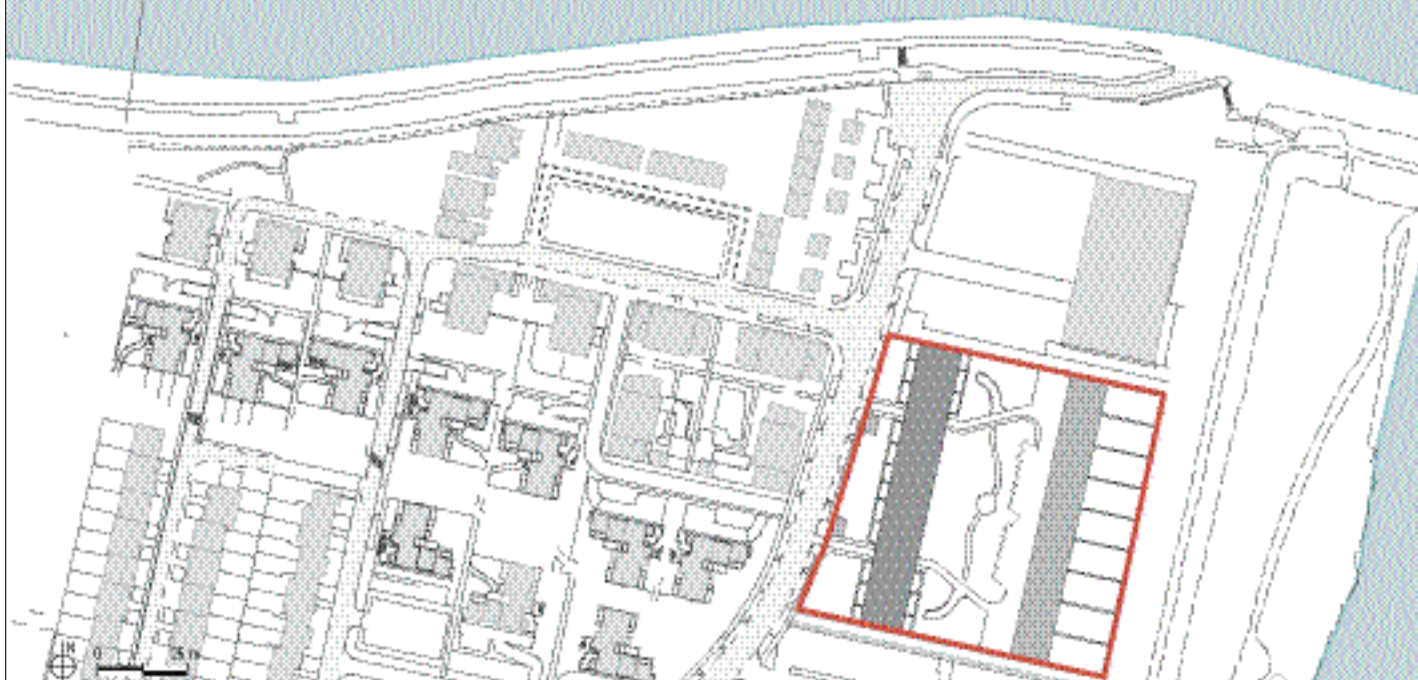
L'opération «Le clos du Lac» a été réalisée en périphérie nord-est du quartier des 2-lions, un des derniers secteurs d'extension urbaine de la ville. Celui-ci abrite près de 3 000 habitants, une soixantaine d'entreprises, des équipements d'agglomération (multiplexe, siège de la communauté d'agglomération) et le deuxième pôle universitaire de l'agglomération. La partie est de l'opération fait face à la zone de loisirs du lac du Cher.

#### morphologie urbaine :

L'opération est orientée selon la structure orthogonale définie dans le schéma d'aménagement de la ZAC. La partie est (maisons accolées), moins dense que la partie ouest de l'opération (petits collectifs), assure une transition entre la zone de loisirs et le centre du quartier, composé d'immeubles collectifs de 4 à 5 niveaux.

#### description fonctionnelle :

- L'ensemble de l'opération est clos par des grilles. Les deux points d'accès (rue Portalis) sont contrôlés par les résidents ;
- Les logements collectifs (2 et 3 pièces) sont en majorité des logements d'investisseurs mis en location ; les logements individuels (4 et 5 pièces en duplex, modulables) sont en majorité occupés par leur propriétaire. Tous les logements sont équipés de terrasses ;
- Les logements individuels disposent d'un jardin privatif faisant face au lac. Une part importante des espaces non bâtis situés au centre de l'opération est aménagée en espace vert collectif ;
- Le stationnement est situé en sous-sol (logements collectifs) et en rez-de-chaussée (logement individuel). Une aire de stationnement pour les résidents et les visiteurs a été aménagée au centre de l'opération.



© Cdastr DG1, 2004

L'emprise limitée et l'implantation en retrait du bâti laisse place à une succession de jardins collectifs (côté rue et en cour d'îlot) puis privés (côté lac).

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **10 030 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **5 532 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,64**

nombre de logements : **88**

surface moyenne de logement : **63 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **50 logts/ha**

densité de population : **données non disponibles**

coefficient d'emprise au sol : **18 %**

espaces ouverts : **72 %**

nombre de niveaux : **R + 2 + retrait**

stationnement : **à l'intérieur des bâtiments (garages), en sous-sol et à l'extérieur**



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

1. Vue sur les logements individuels depuis le cœur d'îlot (façade ouest).
2. Vue sur des logements collectifs depuis le cœur d'îlot (façade est) ; on aperçoit, en pied d'immeuble, le porche permettant d'accéder au cœur d'îlot depuis la rue Portalis.
3. Vue sur les logements individuels depuis le parc du lac du Cher (façade est).



© ISTAR-agAM, 2004

Ce projet marque la reconquête des franges du quartier Joliette. Il est à la charnière des zones denses d'habitat populaire et des espaces portuaires.

# Marseille Provence Métropole



## Marseille Îlot M5

*La rénovation urbaine  
de l'îlot M5 amorce le projet  
de requalification du quartier de  
la Joliette au nord du Vieux Port.  
Reconversion modèle,  
l'opération souhaite favoriser  
des modes d'habiter  
différents, de la «maison  
suspendue» aux lofts.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération Marseillaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Joliette, îlot M5**  
adresse : **rue Pontevès, Marseille (13)**  
maître d'ouvrage/aménagement : **EPA Euroméditerranée**  
promoteurs : **Georges V**  
urbanistes : **P. Céleste**  
maîtres d'œuvres : **R. Castro, S. Denissof, Y. Lion**  
date de réalisation : **2003-2007**  
typologie : **mixte**  
contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

En 2001, à l'occasion de la reconversion d'anciens entrepôts en logements, Euroméditerranée a souhaité développer des solutions «nouvelles». Ainsi le concours de l'îlot M5 a étroitement associé architectes et promoteurs et le parti architectural et urbain a permis de mélanger différentes typologies d'habitat : maisons de ville superposées, «immeubles-villas», «villas patios» ou «villas suspendues» ; lofts de standing et logements collectifs. Ces derniers répondent aux objectifs suivants :

- Promouvoir la variété des formes et la modernité de l'écriture architecturale
- Insérer les bâtiments dans leur environnement immédiat et urbain
- Mettre en œuvre des solutions alternatives en matière d'économie d'énergie
- Favoriser la mixité sociale

La transformation de l'îlot, toujours en phase de réalisation, joue actuellement un rôle de catalyseur dans ce quartier portuaire très hétérogène.

### morphologie urbaine :

Le projet est une interprétation de l'organisation d'un quartier à échelle réduite : une placette centrale comme espace collectif irriguée par quatre rues piétonnes complétées de ruelles privées.

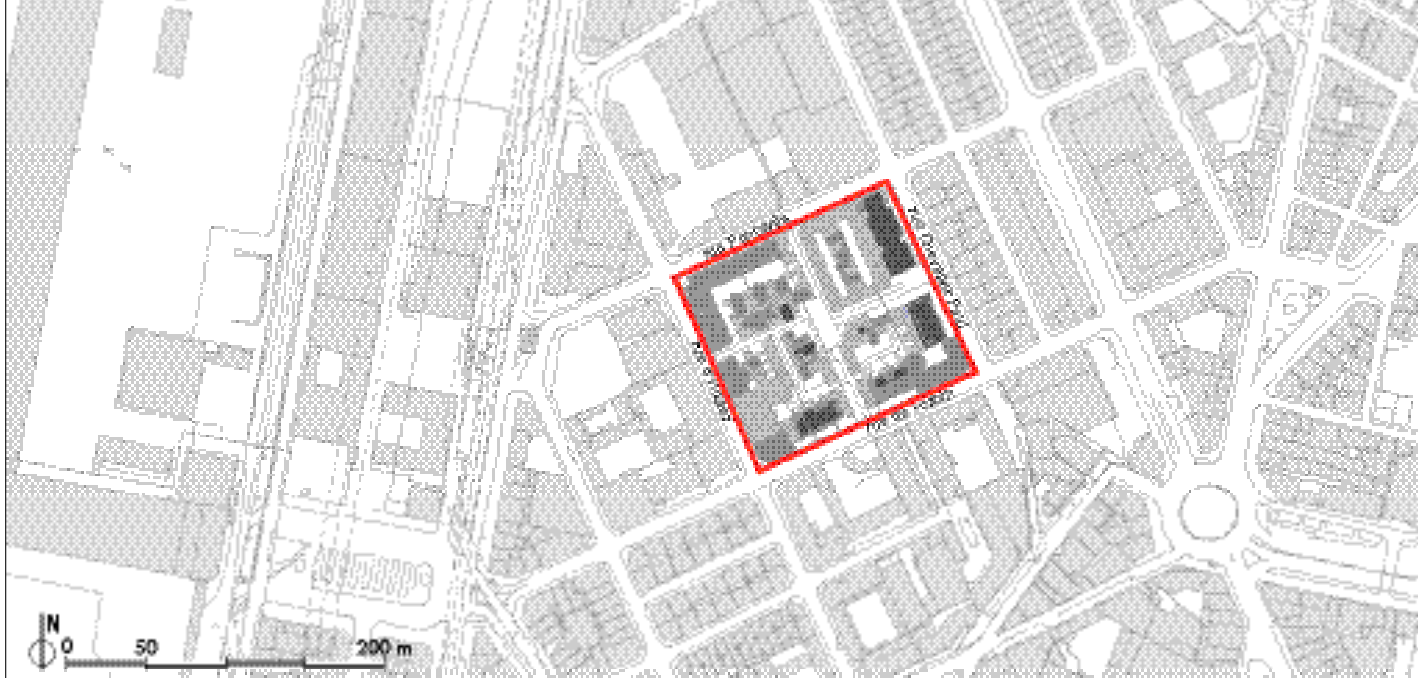
Les bâtiments se disposent dans la continuité des édifices existants à l'exception de quatre percées végétales et visuelles au droit des cheminements piétons. L'ensemble constitue un îlot relativement fermé sur la rue.

Le programme de logements propose une densité bâtie assez forte contre-balançée par une volonté de créer des espaces extérieurs privés nombreux.

### description fonctionnelle :

Le stationnement est exclusivement souterrain

Une animation commerciale et des équipements sociaux sont prévus dans le programme.



Une composition régulière structurée par une place centrale et quatre rues intérieures.

© MPM-ville de Marseille

### 3. INDICATEURS

surface terrain d'assiette totale : **18 636 m<sup>2</sup>**  
 surface terrain d'assiette totale hors voirie pub. : **18 636 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **49 857 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **2,68**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **2,68**

nombre de logements : **330**  
 surface moyenne de logement : **79 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **177 logts/ha**  
 densité de population : **390 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **62 %**  
 espaces ouverts : **38 %**  
 nombre de niveaux : **R + I à R + 6**  
 stationnement : **intégré au bâtiment et le long des voies**



© Galatry



© Galatry



© Galatry



© Galatry

1. Les nouveaux immeubles créent une densité forte contrebalancée par le prolongement du logement par des balcons, loggias et terrasses.
2. ... et assurent une continuité avec le bâti existant.
3. & 4. Le projet conserve et réhabilite quelques bâtiments anciens existants.



Source : Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole - Droits réservés

Le Mabilais traduit cette volonté de construire dans le quartier et non de construire un quartier.

# Rennes Métropole

Rennes



## Le Mabilais

*Réalisée dans le cadre du projet urbain des Bords de la Vilaine, cette opération originale s'insère dans un îlot existant pour proposer un programme mixte de commerces et de logements. L'originalité tient au fait d'avoir conçu les logements autour d'un jardin sur dalle, en prenant un langage situé entre collectif et maison de ville.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Le Mabilais**  
 adresse : **rue E. Turquety, Rue Malakoff et Rue de la Mabilais - Rennes**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Ville de Rennes – SEM Territoires**  
 promoteur : **COOP Habitat Bretagne**  
 urbaniste : **Alexandre Chemetoff**  
 maîtres d'œuvre : **Jean Guervilly**  
 date de réalisation : **2001**  
 typologie : **intermédiaire**  
 contexte : **renouvellement urbain**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Situé à proximité du centre-ville, «Le Mabilais» traduit les objectifs du projet urbain des bords de la Vilaine qui réunit deux ZAC – le Mail et Le Mabilais – à savoir l'insertion d'opérations distinctes et isolées dans ce faubourg sans en rompre l'équilibre. Situé entre deux voies animées, le projet fait la transition entre un tissu de faubourg, un bâtiment de tertiaire (Télécom) et des constructions neuves de la ZAC Mabilais. De par sa volumétrie et son inscription dans l'îlot existant, il articule judicieusement différentes échelles.

### morphologie urbaine :

Le parti retenu a été de réaliser au rez-de-chaussée un «socle» occupé par des commerces sur lequel sont posés deux immeubles à angle droit de R+2 et R+4. Les niveaux supérieurs sont articulés autour d'un jardin commun sur dalle et chaque appartement est desservi par un escalier particulier depuis ce jardin. L'originalité du produit est d'avoir mélangé différents types d'habitat : du collectif au niveau bas desservis par un ascenseur et de l'habitat intermédiaire aux niveaux supérieurs.

### description fonctionnelle :

Un programme de logements en accession libre. À ce jour la moitié des logements sont occupés par les propriétaires ; l'autre moitié est louée. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces sur deux côtés. Les stationnements privés sont organisés en rez-de-chaussée. Ils sont accessibles depuis la rue de Turkey et couverts par une dalle, aménagée en jardin privatif.



Source : Direction générale des impôts, Cadastre © (dit 169) - Droits de l'État réservés

L'opération s'insère dans un îlot existant en proposant deux immeubles à angle droit et un jardin sur dalle.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **3 000 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **2 100 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **5 323 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **66 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **1,76**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **2,5**

nombre de logements : **48**  
 surface moyenne de logement : **73 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **228 logs/ha**  
 densité de population : **n.r.**

coefficient d'emprise au sol : **100 %**  
 espaces ouverts : **n.r.**  
 nombre de niveaux : **R + 2 à R + 5**  
 stationnement : **parking couvert situé au rez-de-chaussée**



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005

1. La façade sur la rue Voltaire joue la continuité avec l'immeuble existant et bénéficie d'une animation grâce aux commerces.
2. Le passage à travers le jardin sur dalle qui permet d'accéder aux logements des niveaux supérieurs nuit un peu à l'intimité des terrasses.
3. Le cœur de l'îlot peut s'entrevoir depuis la rue Malakoff d'où un accès au jardin est possible pour les habitants.
4. Les entrées du parking couvert se fondent dans la façade de la rue de E.Turkety.



© Orthophoto 2004, Tours(s) plus - Aéroscan

L'organisation de l'îlot vise la mise en valeur du site et la constitution d'un cœur de quartier autour d'une place publique.

# Communauté de communes de l'Est Tourangeau



## La Guérinière

*Cette opération a été réalisée dans le cadre du projet d'extension du centre-bourg d'une commune périurbaine de l'agglomération tourangelle. La densité de l'opération et la diversité des fonctions présentes (habitat individuel et collectif, commerces et services) traduisent la volonté de la municipalité de favoriser la mixité urbaine et sociale et de doter les nouveaux quartiers d'un véritable centre, organisé autour d'un espace public majeur.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération de Tours

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **La Guérinière/Place des Droits de l'Homme**  
 adresse : **Place des Droits de l'Homme & avenue Martin Luther King, Vézetz**  
 maîtrise d'ouvrage : **SET (aménagement de la ZAC, vrd), Commune de Vézetz (place publique), Opac 37 (logements)**  
 maîtres d'œuvre : **n.r.**  
 place publique : **Vincent Barbier (paysagiste), Pascal Bastard & Appia Touraine (vrd)**  
 logements : **Dominique Blondel (architecte, tours)**  
 date de réalisation : **2002-2005**  
 typologie : **intermédiaire**  
 contexte : **extension urbaine**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

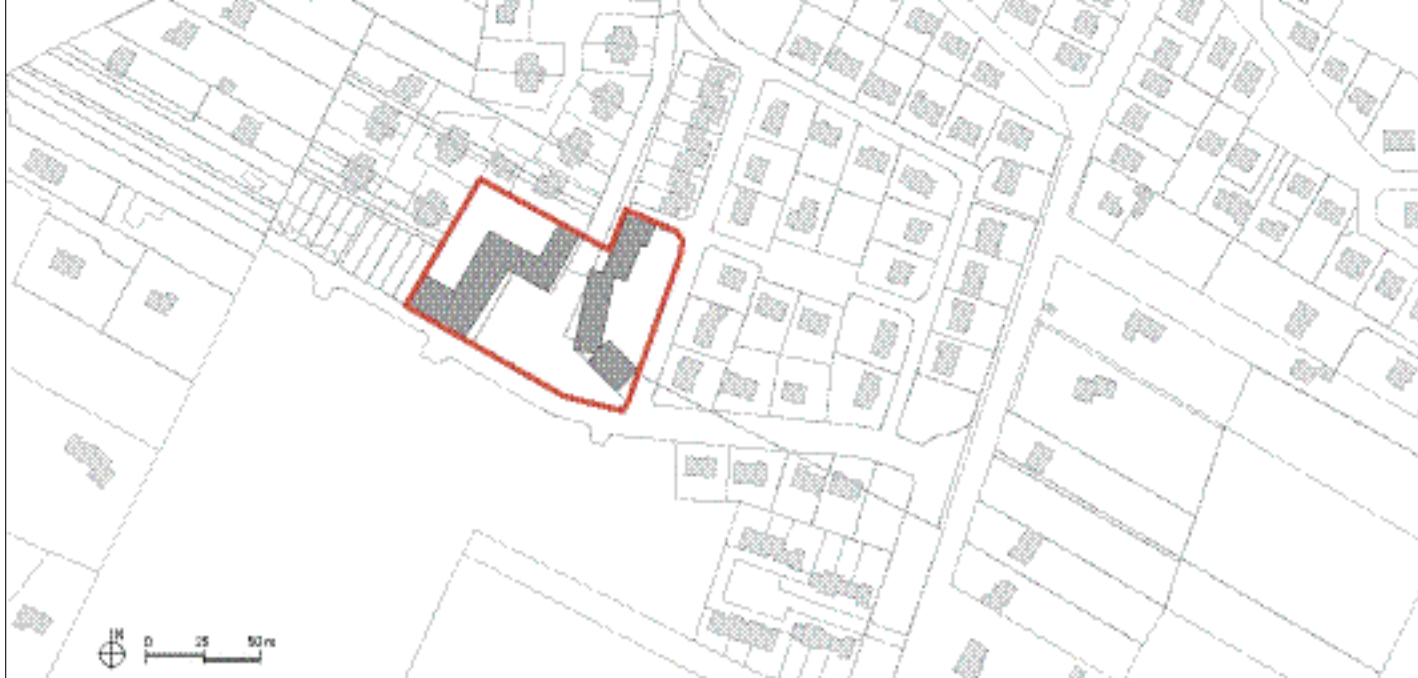
Réalisé dans le cadre de la ZAC de La Guérinière, le programme de la Place des Droits de l'Homme constitue le nouveau pôle de centralité des quartiers nord de Vézetz, commune périurbaine située à 7,5 km au sud-est du centre de l'agglomération tourangelle. Constituée de logements locatifs sociaux et de locaux commerciaux, cette opération se démarque dans un environnement résidentiel à dominante d'habitat privé pavillonnaire.

### morphologie urbaine :

Les bâtiments sont implantés de part et d'autre de la place publique dont le plan est irrégulier. Celle-ci est prolongée au nord et au sud par une coulée verte qui assure la liaison entre le centre du quartier, le centre historique de la commune et le futur pôle d'équipements sportifs prévu au nord. l'effet de perspective créé par la coulée verte est renforcé en son centre par la présence des bâtiments qui encadrent la place. la forme originale et la relative densité de l'espace bâti facilitent le repérage de l'îlot depuis les principales voies d'accès au quartier.

### description fonctionnelle :

- En façade (côté place), les rez-de-chaussée des bâtiments accueillent des locaux commerciaux ;
- A l'arrière, l'espace non bâti est aménagé en petits jardins collectifs desservis par des cheminements piétonniers publics ;
- Les logements situés au premier niveau sont desservis par des escaliers extérieurs et des passerelles ;
- Le stationnement des véhicules des résidents s'effectue en rez-de-chaussée des bâtiments, sous forme de garages individuels. Quelques places de stationnement sont disponibles le long de la place et de l'avenue qui desservent l'opération.



© Cdastr DG1, 2004

On distingue très nettement l'opération implantée au centre du quartier pavillonnaire (espace bâti continu).

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **6 976 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **sans objet**

SHON totale : **2 600 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **84 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **sans objet**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,63**

nombre de logements : **24**

surface moyenne de logement : **91 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **35 logts/ha**

densité de population : **94 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **32 %**

espaces ouverts : **62 %**

nombre de niveaux : **R + I + C**

stationnement : **à l'intérieur des bâtiments (rez-de-chaussée) et à l'extérieur, sur l'espace public**



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

1. Vue sur la coulée verte traversant l'opération et la place des Droits de l'Homme.
2. Place des Droits de l'Homme.
3. Cœurs d'îlot (accès individualisés vers les logements situés aux étages supérieurs).
4. Cheminement piétonnier reliant la place, la coulée verte et les espaces verts résidentiels eu cœur d'îlot.



© Orthophoto 2004, Tour(s) plus - Aéroscan

La zone inondable qui borde la ZAC de la Timonière a été aménagée en espace vert et offre un lieu de promenade et de jeux très agréable pour les habitants.

# Rennes Métropole

Acigné



## Îlot Plein Sud

*L'îlot «Plein Sud» est situé au cœur de la ZAC de la Timonière.*

*Ce type d'habitat semi collectif est une alternative entre la maison individuelle et le collectif.*

*Les volumes de l'ensemble offrent une transition douce entre le secteur des collectifs et les maisons groupées. Le côté atypique du produit permet de réaliser des grands et des petits logements, pouvant ainsi accueillir des familles, des jeunes couples ou des personnes seules.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Plein Sud, ZAC de la Timonière**  
 adresse : **rue de la Timonière**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Commune d'Acigné**  
 promoteur : **SECIB**  
 maître d'œuvre : **Laurence Crosland**  
 date de réalisation : **2003**  
 typologie : **intermédiaire**  
 contexte : **extension urbaine**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

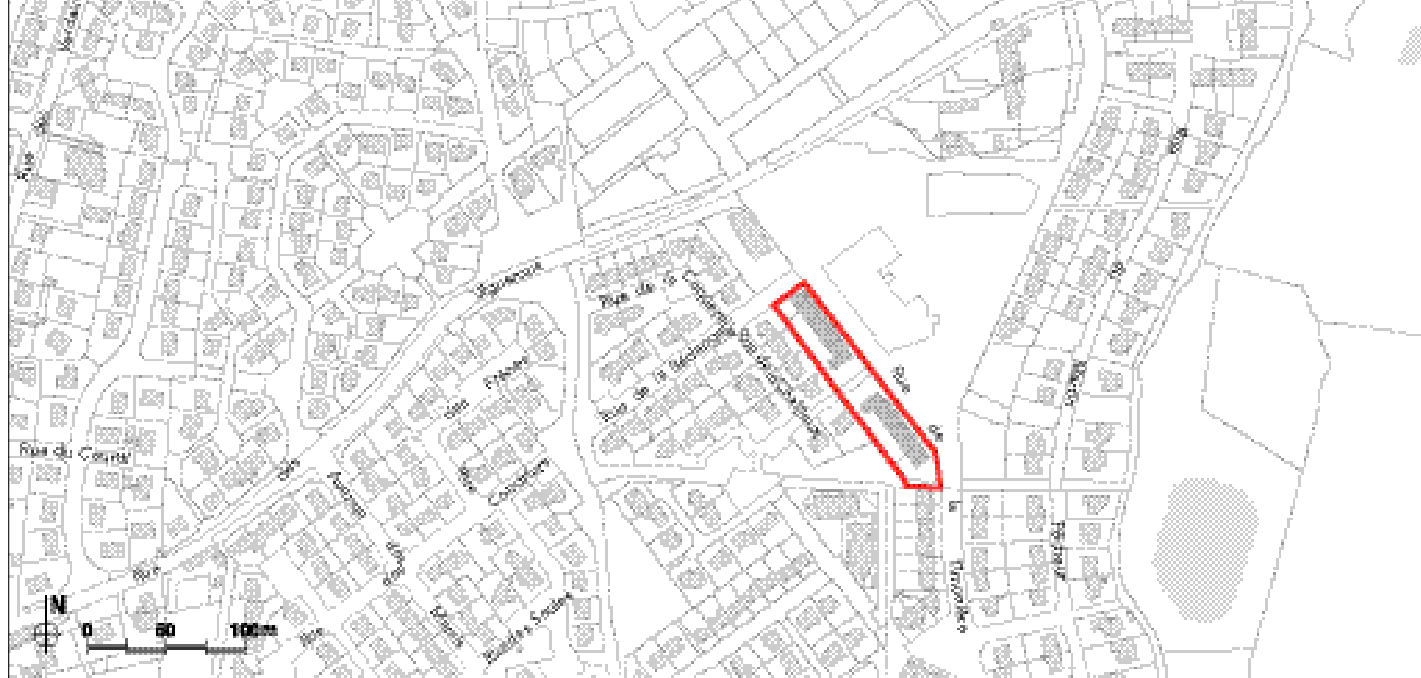
La ZAC de la Timonière d'une surface totale de 48 hectares constitue une nouvelle étape dans l'extension urbaine à l'est de la commune. En continuité avec le tissu urbain existant, cette opération offre une diversité des types d'habitat qui vont du collectif à la maison individuelle en passant par la maison groupée et du semi collectif. Un important espace vert aménagé pour la détente joue un rôle de transition entre l'opération et le milieu naturel environnant. Cet aménagement s'inscrit dans le prolongement de la trame verte réalisée par la commune le long de la Vilaine et qui entoure aujourd'hui la quasi totalité de la partie agglomérée.

### morphologie urbaine :

Le parti d'aménagement retenu pour l'extension urbaine a été de localiser les collectifs au cœur du quartier et à l'entrée sud. Les logements intermédiaires, dont l'îlot «Plein Sud», sont répartis sur deux parcelles le long de l'axe principal de desserte du quartier. L'accès aux habitations se fait depuis la voie principale et quelques places de stationnement sont réalisées sur les côtés à proximité des garages privés.

### description fonctionnelle :

La conception architecturale de cet habitat intermédiaire se situe entre le petit collectif et la maison : chaque logement est réalisé sur deux niveaux, avec des entrées individualisées et un espace privatif sous forme de jardin pour les logements en rez-de-chaussée ou de terrasse pour les logements situés à l'étage. Dans le cas présent ce sont plutôt des grands logements qui ont été réalisés dans le but d'accueillir principalement des familles.



Les deux parcelles de l'opération «Plein Sud» font la transition entre le secteur des collectifs et les maisons groupées.



### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **3 700 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **3 700 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **1 812 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,49**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,49**

nombre de logements : **18**

surface moyenne de logement : **100 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **49 logts/ha**

densité de population : **124 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **31 %**

espaces ouverts : **0**

nombre de niveaux : **R + 2**

stationnement : **intégré à la parcelle et au logement + parking extérieur**



1. L'emboîtement des habitations se lit dans l'architecture par un jeu de volumes décalés ainsi que par des couleurs et des matériaux de façade différents.
2. Les garages des rez-de-chaussée sont liés à l'habitation alors que les garages des logements situés à l'étage sont à chaque extrémité de la construction.
3. Chaque logement bénéficie d'un accès indépendant et d'un espace privatif extérieur : un jardin pour le rez-de-chaussée et une terrasse à l'étage.
4. A l'arrière, des panneaux bois et de la végétation ont été installés pour préserver l'intimité des habitants dans leur jardin.



Une opération poursuivant la trame viaire existante.

# Mulhouse Sud Alsace

Mulhouse



## Cité Manifeste

*En proposant une relecture  
décapante du modèle  
de la cité-jardin,  
la Cité Manifeste lance  
une expérimentation sociale,  
urbaine et architecturale.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Mulhousienne

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Cité Manifeste**

adresse : **rue Lavoisier, Mulhouse (68)**

maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO)**

promoteurs : **SOMCO**

maîtrise d'œuvre : **Bureau d'études E2I coordinateur de l'opération**, architectes : **Jean Nouvel, Mathieu Poitevin, Duncan Lewis, Shigeru Ban, Lacaton et Vassal**

date de réalisation : **2003-2005**

typologie : **individuel continu**

contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

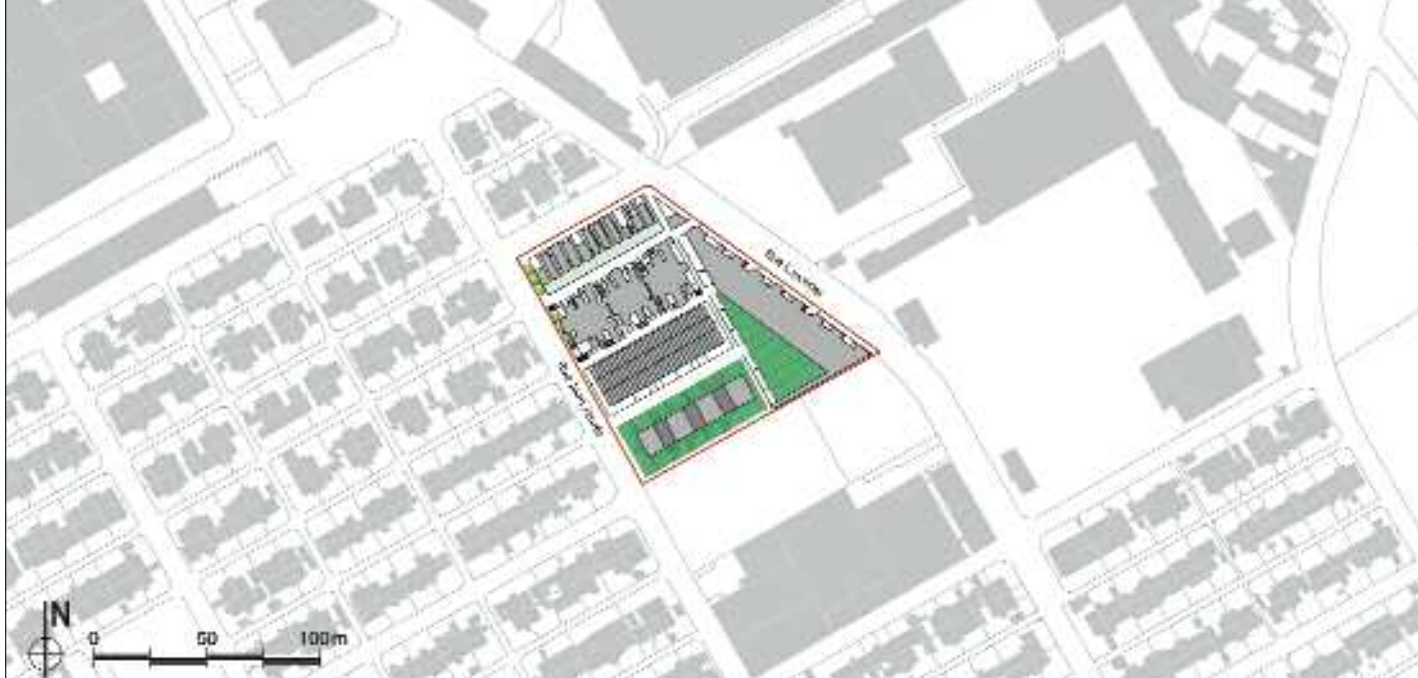
La Cité Manifeste occupe l'emplacement d'un ancien établissement industriel. Le site est contigu à la cité-jardin historique de Mulhouse, édifiée à partir des années 1850 par la SOMCO. Cet ensemble est aujourd'hui localisé au cœur de la ville.

#### morphologie urbaine :

Le tracé des voies de desserte prolonge et complète la trame de la cité existante en toute homogénéité. Utilisant cette trame, le plan masse reprend à son compte le principe de la maison accolée, lui aussi hérité de la cité-jardin voisine. Cette conception définit 5 séquences de maisons individuelles groupées, chacune confiée à une équipe d'architectes.

#### description fonctionnelle :

Bailleur social historique de Mulhouse, la SOMCO offre à 5 équipes d'architectes l'occasion de livrer leur vision d'un habitat populaire, en prise avec les modes d'habiter d'aujourd'hui : matériaux industriels détournés de leur destination initiale, espaces à habiter étendus, plans flexibles, renouvellement de la relation intérieur-extérieur et investissement des espaces semi publics/semi privés.



Un habitat ouvert sur des espaces de vie extérieurs comme intérieurs.

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **10 352 m<sup>2</sup>**  
 surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **9 558 m<sup>2</sup>**  
 SHON total : **5 723 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,55**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,60**

nombre de logements : **61**  
 surface moyenne de logement : **94 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **59 logts/ha**  
 densité de population : **155 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **72 %**  
 espaces ouverts : **23 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1 à R + 2**  
 stationnement : **intégré dans les bâtiments + extérieur**



© AURM



© AURM



© AURM



© AURM

1. Jardins ouverts du programme réalisé par Art'M Architecture.
2. Volumes empilés de Shigeru Ban et Jean de Gastines.
3. Lofts avec jardins d'hiver par Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal.
4. Duplex de grande surface avec une pièce d'eau dans chaque chambre, par l'Atelier Jean Nouvel.



© Interatlas

L'opération de maisons de ville, au cœur du quartier «Centre-Deux» en forte mutation.

# Saint-Etienne Métropole



## Saint-Etienne Îlot Chevreul

*L'opération dite du «Carreau Pourcel», située rue Chevreul, constitue un exemple intéressant de maisons de ville à l'aspect d'habitat collectif. L'ensemble construit au début des années 90 offre une vingtaine de logements de grande dimension, particulièrement fonctionnels et s'insérant parfaitement dans le tissu urbain du centre-ville stéphanois.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de la Région Stéphanoise (EPURES)

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Ilot Chevreul**  
 adresse : **rues Chevreul/ Tréfilerie**  
 maître d'ouvrage : **SCCC «Le Carreau Pourcel» (Société Civile Coopérative de Construction)**  
 maître d'œuvre : **Gilles Grazian**  
 époque de réalisation : **1990 (+ extension en 1995)**  
 typologie : **individuel continu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

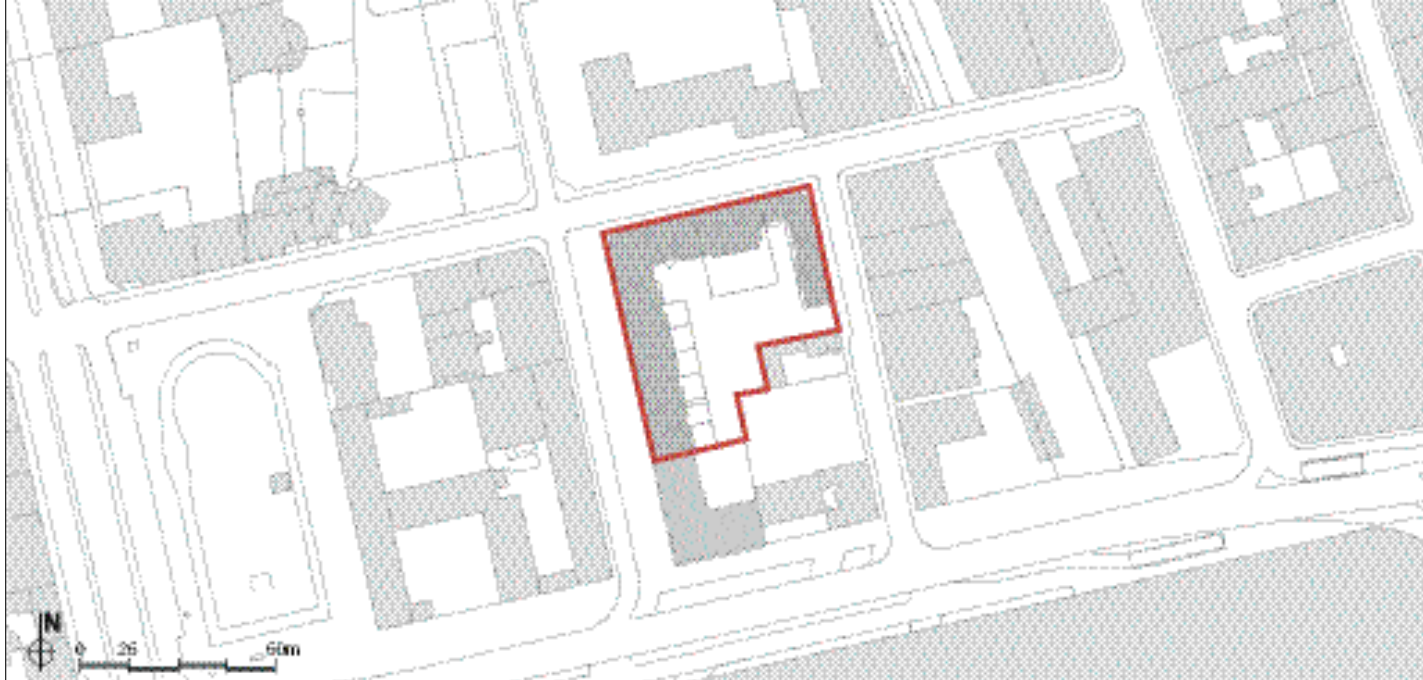
Géographiquement l'opération se situe à mi-chemin entre le site universitaire «Tréfilerie» et le Centre Commercial de «Centre Deux», au cœur d'un quartier de Saint-Etienne en forte mutation ces dernières années.

#### morphologie urbaine :

L'ensemble des maisons de ville s'organise autour d'une cour intérieure fermée. Les parcelles correspondant aux logements sont de petite taille et les maisons accolées s'organisent à l'alignement le long de la rue.

#### description fonctionnelle :

Chaque logement bénéficie d'une entrée privative sur rue et de 2 places de stationnement (parfois trois) en rez-de-chaussée. Un emplacement de stationnement supplémentaire est aménagé en cœur d'îlot. Pour préserver l'intimité des habitants, les entrées depuis la rue se caractérisent par un système de doubles portes. Un portail ferme le cœur d'îlot et permet d'accéder aux garages qui ceinturent la cour intérieure. Cette dernière, principalement vouée au stationnement, présente un aspect minéral. Les rez-de-chaussée des logements sont suffisamment vastes pour accueillir en plus des garages un espace privatif à vocation libre (cave, cellier...).



Les maisons de ville regroupées autour d'une cour intérieure fermée.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **2 704 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **2 774 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie : **1,03**

nombre de logements : **18**

surface moyenne de logement : **154 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **67 logts/ha**

densité de population : **166 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **58 %**

nombre de niveaux moyen : **R + 2**

espaces ouverts : **5,6 %**

stationnement : **intégré aux bâtiments ou en surface**



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005



© Epures 2005

1. Maisons de ville à l'aspect d'immeubles.
2. Entrée des logements : accès privatif avec système de doubles portes.
3. Un front bâti en alignement sur la rue.
4. Cour intérieure donnant accès aux parkings.



© Orthophoto 2004, Tour(s) plus - Aéroscan

L'implantation des bâtiments traduit la volonté de multiplier les relations entre la rivière et le quartier.

# Communauté d'agglomération Tour(s) plus



## ZAC Les 2-lions Rive gauche

*L'opération rive gauche marque une rupture avec la tradition de développement urbain tournant le dos aux rivières. Le Cher devient un élément du patrimoine urbain. Le projet favorise la cohabitation des habitants avec le cours d'eau. Par ses formes, matériaux et couleurs diversifiés, l'architecture évoque l'ambiance des maisons de pêcheurs. Pour autant, l'opération ne tourne pas totalement le dos à l'histoire de la ville : la trame urbaine et l'architecture s'inspirent des particuliers tourangeaux du XIX<sup>e</sup> siècle.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
de l'Agglomération de Tours

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC Les 2-lions/Rive gauche**  
 adresse : **rue Portalis/7, rue J. Monod**  
 maîtrise d'ouvrage : **SET (aménageur de la ZAC), Ville de Tours**  
 promoteur : **art et bat**  
 maîtres d'œuvre : **Jean-Yves Barrier, architecte**  
 date de réalisation : **2001-2003**  
 typologie : **individuel continu**  
 contexte : **extension urbaine**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

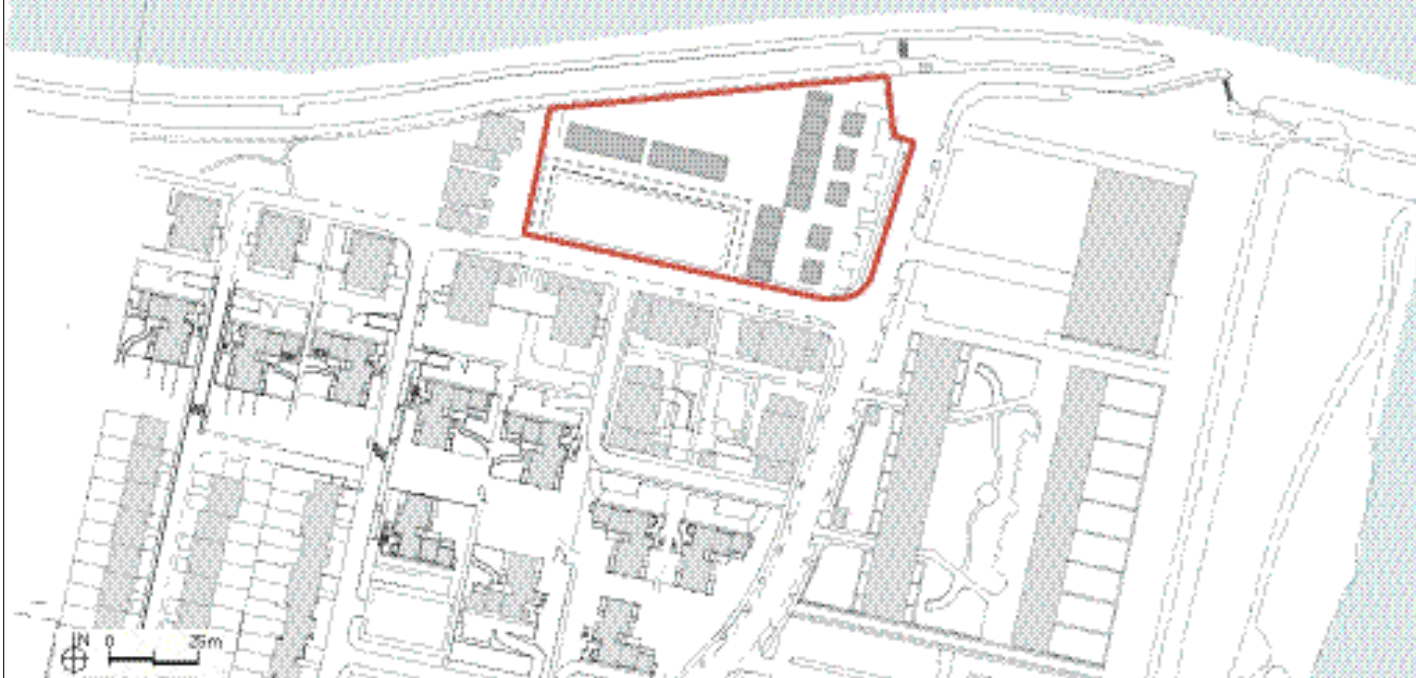
L'opération a été réalisée sur la rive gauche du Cher, dans le cadre de la ZAC des 2-lions, suite à de longs travaux de remblaiement de la vallée, d'aménagement du lit et de mise en valeur des berges du Cher. Elle est située en périphérie nord du quartier des 2-lions, un des derniers secteurs d'extension urbaine de la ville. Celui-ci abrite près de 3 000 habitants, une soixantaine d'entreprises, des équipements d'agglomération (multiplexe, siège de la communauté d'agglomération) et le deuxième pôle universitaire de l'agglomération.

#### morphologie urbaine :

L'opération est orientée selon la structure orthogonale définie dans le schéma d'aménagement de la ZAC. Elle appartient à la partie la moins dense du quartier. Une partie des bâtiments est implantée face au Cher (exposition nord/sud) et une autre partie, face à la rue Portalis (exposition est-ouest). L'opération est adossée à une placette qui assurera la transition avec les opérations limitrophes. L'opération se distingue assez nettement des autres îlots situés au sud, composés de petits immeubles collectifs disséminés au sein d'un espace vert public (la coulée verte). Cette variété de la trame et de l'architecture contribue à donner au quartier une image originale et contemporaine.

#### description fonctionnelle :

- Les logements comportent de vastes balcons aménagés au premier niveau et des terrasses au dernier niveau, avec vue sur le Cher ;
- Chaque logement dispose d'un petit jardin privatif clos ;
- Des espaces verts collectifs et des cheminements piétonniers relient la place publique, la rue Portalis et les berges du Cher ;
- Les logements situés au premier niveau sont desservis par des escaliers extérieurs et des passerelles ;
- Le stationnement est situé soit en rez-de-chaussée des bâtiments, soit dans des garages individuels implantés en bordure des jardins privatifs. Quelques places de stationnement ont été aménagées sur l'espace public.



© Cdastr DG1, 2004

La densité de l'espace bâti permet d'affecter une large part de l'îlot à l'espace public (placette).

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **5 091 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **3 608 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **2 328 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,45**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,64**

nombre de logements : **18**

surface moyenne de logement : **129 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **50 logts/ha**

densité de population : **données non disponibles**

coefficient d'emprise au sol : **24 %**

espaces ouverts : **58 %**

nombre de niveaux : **R + 2 + retrait**

stationnement : **à l'intérieur des bâtiments (rez-de-chaussée) et à l'extérieur, dans des garages individuels**



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours



© Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

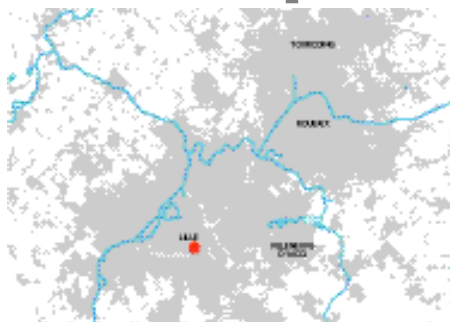
1. Façade nord (vue sur le Cher).
2. Façade sud (vue sur la placette).
3. Façade est (rue Portalis).
4. Jardin privé (accès piéton depuis la digue du Cher) et balcon donnant sur la rivière.



© ADULM

Les rangs de maisons libèrent en cœur d'îlot un espace de jardins privés.

# Lille Métropole



## Lille Plaine Méo

**Cette opération répondait à trois objectifs :**

- tester les possibilités de réinvestir des territoires en renouvellement par la réalisation de logements individuels dans le marché de l'accession libre ;
- conduire une réflexion sur l'adaptation de la typologie de maisons de ville aux besoins actuels (notamment à propos de l'insertion des garages individuels) ;
- renouveler l'image de la maison de ville par le biais d'un concours de jeunes architectes.

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Plaine Méo**  
 adresse : **Rue de Wazemmes, Rue de Wattignies, Rue d'Avesnes et Rue Lamartine, Lille (59)**  
 maîtrise d'ouvrage : **SCI Maisons en Ville (Bouygues, Dubois, Elige, George V, Le Blan, Loger, Maisons Individuelles du Nord, Marignan, Palm, SEDAF)**  
 maîtres d'œuvre : **E. Bouillaud & T. Donnadieu**  
 date de réalisation : **2003-2005**  
 typologie : **individuel continu**  
 contexte : **renouvellement urbain**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Située sur une ancienne friche industrielle de la société Méo, cette réalisation de 57 maisons s'inscrit dans un quartier populaire proche du centre-ville et caractérisé par une image d'ancien faubourg (anciens sites industriels, maisons de ville, commerces de proximité) et de logements collectifs sociaux plus récents.

Cette opération de renouvellement urbain a été conduite dans le cadre d'un partenariat public/privé associant collectivités publiques, bailleurs sociaux et promoteurs privés, démarche qui a permis une conception des maisons indépendante du statut du propriétaire final.

#### morphologie urbaine :

Le gabarit général des maisons permet de les inscrire dans la volumétrie de ce quartier caractérisé par la présence de nombreuses maisons de ville du début du XX<sup>e</sup> siècle.

Le découpage du sol reconstitue l'étroitesse du parcellaire des rangs de maisons traditionnels. Les maisons, construites à l'alignement de la voirie, sont desservies par les rues existantes ou par la place publique créée spécialement dans le cadre de ce projet.

Autour de la place sont regroupées les maisons à patio, plus basses (R + 2), alors que les maisons plus élevées (R + 3) se trouvent le long des rues.

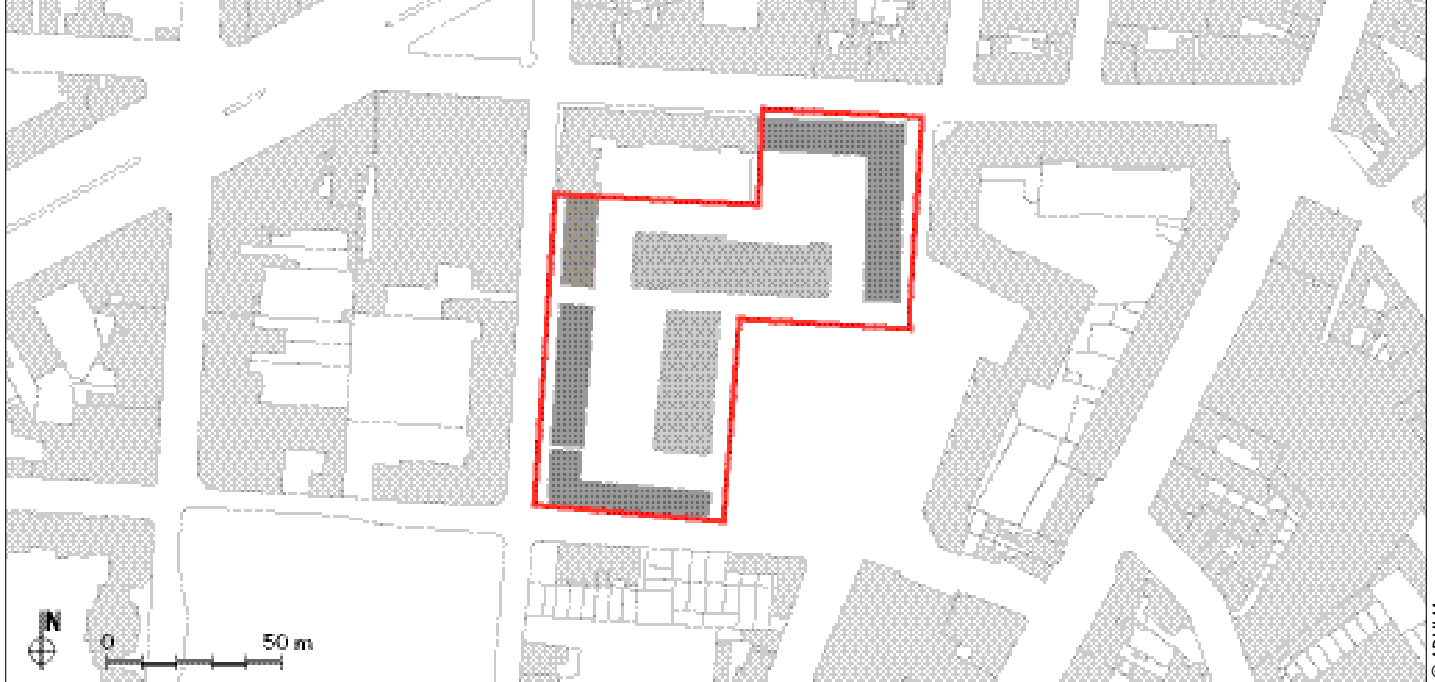
Chaque maison bénéficie d'un jardin individuel au cœur de l'îlot, ce dernier étant traversé par des venelles qui assurent la desserte piétonne des jardins privés.

#### description fonctionnelle :

Chaque maison dispose d'un garage individuel intégré dans le volume de la maison.

L'opération comprend à la fois des logements en accession et du locatif social : 17 maisons (soit 30 % des 57 maisons) sont propriété d'un bailleur social.

L'ensemble de ces maisons est conçu pour une fonction d'habitation.



Les maisons recomposent un îlot à l'emplacement d'une ancienne friche industrielle.

© ADULM

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **7 473 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **6 808 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **6 519 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,87**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,96**

nombre de logements : **57**

surface moyenne de logement : **114 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **84 logts/ha**

densité de population : **296 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **53 %**

espaces ouverts : **47 %**

nombre de niveaux : **R + 1, R + 2 et R + 3**

stationnement : **individuel en rez-de-chaussée de chaque maison**



© ADULM



© ADULM



© ADULM



© ADULM

1. Maisons R + 3 sur rue.
2. Maisons R + 3 sur rue : vue côté jardin, lors des travaux.
3. Maisons «à patio» R + 2 : façades sur la place.
4. Intérieur d'îlot : jardins privés.



© IGN - orthophoto - 1999

Un îlot inscrit dans un tissu mixte et en continuité de la trame urbaine du quartier.



## Les Maisons «Nature»

*Préfigurant dès 1993 quelques préceptes HQE, ce concept de «maison nature» permet d'offrir aux locataires un logement de qualité proche de leurs préoccupations. Cette opération réalisée voilà plus de 10 ans est exemplaire car :*

- elle est le fruit d'un travail ambitieux en matière de programmation et de concertation avec les locataires,
- elle s'inscrit dans les valeurs du développement durable par le choix de la morphologie urbaine et du système constructif.

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Clermont Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Les Maisons «Nature»**  
adresse : **avenue Jean Paul Sartre, Riom (63)**  
maîtrise d'ouvrage : **OPAC du Puy de Dôme**  
maîtrise d'œuvre : **J.-C. Marquet, architecte**  
date de réalisation : **1993-1995**  
typologie : **individuel discontinu ou groupé**  
contexte : **extension urbaine**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Cette opération fait partie de la ZAC de la Varenne, située à l'est du centre historique de Riom au sein d'un tissu mixte.

Depuis 1983, la ville et l'OPAC du Puy de Dôme aménagent cette ZAC en privilégiant la notion de qualité de l'habitat et du cadre de vie. À l'issue d'une étude menée en 1991 et en concertation avec les futurs locataires, les thèmes «nature et dynamisme» ont été retenus et exprimés à travers une architecture contemporaine pour la conception de ces logements individuels.

#### morphologie urbaine :

Ces 40 maisons de type T4 et T5 ont fait l'objet de différentes réflexions et concertations préalables sur les principes d'implantation ainsi que sur le système constructif.

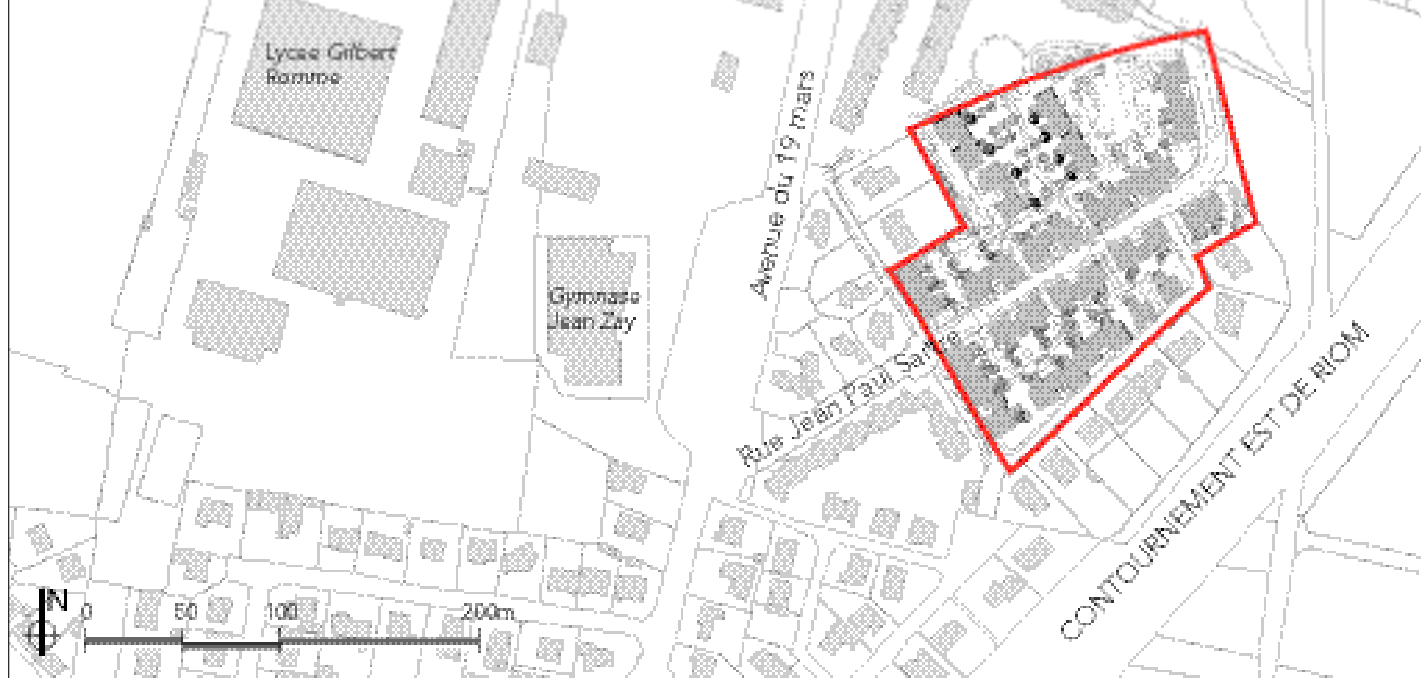
Tout en s'inscrivant en continuité de la trame urbaine du quartier, elles sont organisées autour de vastes espaces verts semi privatifs en partie partagés avec les bâtiments collectifs proches. Ces espaces ouverts sont inaccessibles aux voitures et confèrent à l'ensemble une certaine unité paysagère.

#### description fonctionnelle :

Ces constructions qui sont réalisées en ossature légère, mieux adaptée à la nature du sous-sol, forment chacune un carré recouvert d'un bardage métallique dans lequel vient s'insérer une partie recouverte de bois. Celle-ci correspond notamment aux pièces de séjour dont la grande baie vitrée donne sur un jardinet privatif délimité par une clôture légère en bois et qui ouvre sur l'espace vert commun.

Le chauffage individuel au gaz s'inscrit également dans cette démarche soucieuse de confort, d'économie et de préservation de l'environnement.

Chaque logement dispose de 2 places de stationnement dont une à l'extérieur.



© Plan issu de la DGI - 2003

Une configuration urbaine qui préserve des espaces verts communs inaccessibles aux voitures.

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **14 475 m<sup>2</sup>**

surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **11 217 m<sup>2</sup>**

SHON total : **4 035 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,30**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,40**

nombre de logements : **40**

surface moyenne de logement : **101 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **36 logts/ha**

densité de population : **157 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **40 %**

espaces ouverts : **46 %**

nombre de niveaux : **R + 1**

stationnement : **intégré dans le bâti en RDC et en surface sur voie publique**



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005

1. Construites en ossature légère, mieux adaptée à la nature du sous-sol, les maisons sont habillées de bardages bois et métal.
2. Les maisons s'organisent autour d'un espace vert commun inaccessible aux voitures.
3. Les pièces de séjour disposent d'une grande baie vitrée qui ouvre sur un jardinet délimité par une clôture en bois.



Inter Altitas – Cités Revealed©

Une variété d'architectures contemporaines et d'expérimentations privilégiant la maison à ossature bois.

# Reims Métropole Bétheny



## La cité-jardin du Petit-Bétheny (H.Q.E.)

*La transposition, à l'approche de l'an 2000, d'un concept vieux d'un siècle a retenu l'attention du PUCA qui en a fait une opération expérimentale dans le cadre de son programme de recherche intitulé «Programmer-concevoir».*

*En associant qualité de vie et économie, cette opération de construction à qualité environnementale contribue à apporter des réponses à la question de l'urbanisme de la maison individuelle.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement de la Région Urbaine de Reims

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération ou de l'îlot : **Cité-jardin du Petit-Bétheny**  
adresse : **quartier du Petit-Bétheny, Bétheny (51)**  
nom du maître d'ouvrage : **SA d'HLM «Foyer Rémois»**  
nom du maître d'œuvre : **L. Debrix & A. Reyman (BCDE Architecture), H. Naruse (Atelier KABA), B. Bonhaume, F. Lausecker & M. Frénette (Cabinet In Situ), P. & M. Boudry**  
date/époque de réalisation : **2000-en cours**  
typologie : **individuel discontinu ou groupé**  
contexte : **extension urbaine**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

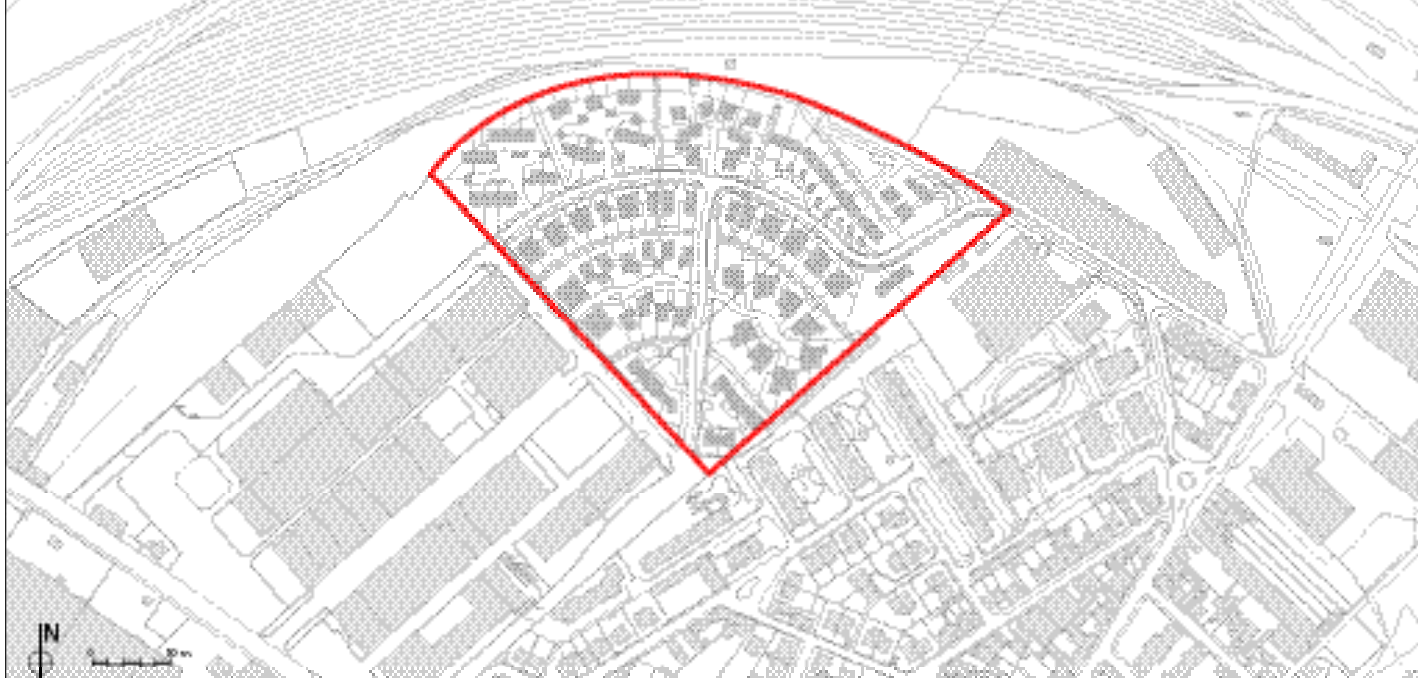
Ces terrains d'une superficie de 5.2 ha, sont situés dans le quartier du Petit-Bétheny, proche de la limite communale de Reims. Ils étaient autrefois occupés pour leur grande part par les «Docks Rémois», société d'alimentation à succursales multiples. Si leur localisation à l'intérieur de l'agglomération répond bien à la demande, leur environnement était plutôt ingrat : proximité de voies ferrées, d'anciens locaux industriels et de barres HLM des années 1950. Pour revaloriser le site, une attention particulière devait être apportée aux questions d'environnement, ce qui a amené le Foyer Rémois à retenir dès 1995 l'idée d'y réaliser une nouvelle cité-jardin.

#### morphologie urbaine :

C'est en référence aux cités-jardins des années 1920, qu'a été dessinée la nouvelle cité du Petit-Bétheny. Sur cet ancien site industriel, vont être implantées 111 maisons individuelles à ossature bois. L'ensemble est pensé et structuré à partir des jardins : le site a d'abord été modelé par la voirie, des mouvements de terrains et des plantations d'arbres. L'implantation des constructions n'est intervenue qu'après un «pr-verdissement».

#### description fonctionnelle :

Les voiries largement plantées sont davantage conçues dans l'esprit d'allées de parc que comme des rues classiques. Les impasses, qui rappellent les «closes» imaginées par Raymond Unwin dans les premières cités-jardins anglaises, sont considérées comme des «espaces partagés», lieux de rencontre plus qu'espaces fonctionnels, censés favoriser la vie sociale.



© AUDRR - 2005

La recherche d'une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement se traduit par la prééminence du plan paysagé sur le plan masse.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **51 500 m<sup>2</sup>**  
 surface d'assiette hors voirie publique : **43 800 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **12 127 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,23**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,26**

nombre de logements : **111**  
 surface moyenne de logement : **95 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **24 logts/ha**  
 densité de population : **72 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **20 %**  
 espace ouvert : **67 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1 à R + 3**  
 stationnement : **en surface sur voie publique et en surface sur parcelle privée en box ou intégrée dans le bâtiment au rez-de-chaussée**



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005



© AUDRR - 2005

1. Maisons, tournées vers le soleil, présentant des caractéristiques de maisons bioclimatiques.
2. Maisons offrant côté rue, des talus plantés prolongés par des toitures végétalisées au dessus des garages.
3. «Le jardin des senteurs» qui fait appel à des végétaux odoriférants.
4. Impasses considérées comme des «espaces partagés» favorisant la vie sociale.



© IGN - orthophoto - 2001

Une implantation à flanc de coteaux dans un environnement de qualité, proche des équipements structurants.



## Les Toulait

**L'opération des Toulait s'inscrit dans une importante ZAC située à l'est de la commune de Cournon d'Auvergne, dans un secteur en cours d'urbanisation. Réalisée récemment, cette opération se caractérise par :**

- la recherche d'une forme d'habitat individuel intermédiaire,
- la prise en compte d'une mixité typologique et sociale à l'échelle de la ZAC.

contribution de l'Agence d'Urbanisme  
et de Développement Clermont Métropole

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **ZAC des Toulait, tranche 3**  
 adresse : **boulevard Joliot Curie, Cournon d'Auvergne (63)**  
 maîtrise d'ouvrage : **50 % OPAC du Puy de Dôme, 50 % Auvergne Habitat**  
 maîtrise d'œuvre : **cabinet SYCOMORE (plan d'aménagement de la ZAC) et cabinet d'architecture SEXTANT (architecture tranche 3)**  
 date de réalisation : **octobre 2001**  
 typologie : **individuel discontinu ou groupé**  
 contexte : **extension urbaine**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

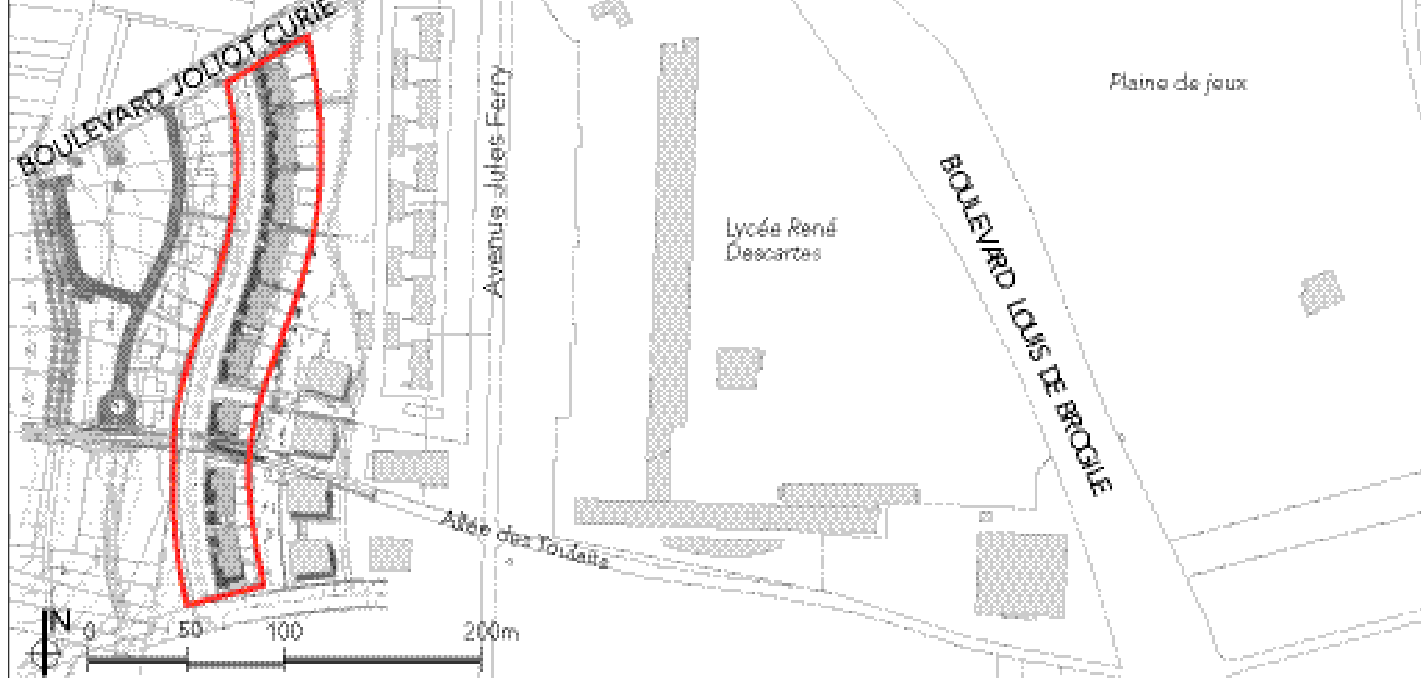
Le site des Toulait, à Cournon d'Auvergne bénéficie d'une situation privilégiée à flancs de coteaux, surplombant l'Allier, dans un environnement naturel de grande qualité. Proche d'équipements structurants tels que le lycée et la plaine sportive, il a pour vocation d'accueillir des programmes d'habitat, de commerces et de services de proximité.

### morphologie urbaine :

Ce nouveau quartier propose des logements locatifs en collectifs et individuels groupés, des logements en accession et des espaces verts particulièrement soignés. La conception du plan masse est marquée par la référence aux cités-jardins à travers la place accordée aux espaces verts et le choix des formes urbaines par la mixité des types d'habitat. Le secteur pris en compte porte sur 10 maisons individuelles groupées le long d'une voie nord sud, situées entre un ensemble de petits collectifs et un lotissement d'une trentaine de maisons individuelles en accession.

### description fonctionnelle :

Les logements de type 4, sont groupés par deux ou par trois. Chaque maison dispose d'un jardin privatif en partie basse et d'un espace semi privatif en partie haute sur rue destiné au stationnement extérieur. Pour une adaptation optimale au terrain, les garages intégrés à chaque construction sont accessibles depuis le terrain naturel en rez-de-chaussée et juxtaposés aux entrées. De là sont desservis par demi niveaux le séjour en contre bas et rez-de-jardin et les chambres à l'étage.



© Plan issu de la DGI - 2003

Un ensemble structuré le long d'une voie nord sud et situé entre un ensemble de petits collectifs et un lotissement de maisons individuelles en accession.

### 3. INDICATEURS

surface de terrain d'assiette totale : **11 000 m<sup>2</sup>**

surface de terrain d'assiette hors voirie publique : **6 400 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **3 400 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,30**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,50**

nombre de logements : **36**

surface moyenne de logement : **94 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **56 logts/ha**

densité de population : **172 hab./ha**

coefficient d'emprise au sol : **20 %**

espaces ouverts : **54 %**

nombre de niveaux : **R + I**

stationnement : **intégré dans le bâti en RDC et en surface sur parcelle privée**



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005



© Clermont métropole – 2005

1. Des jardins privatifs ouverts sur l'espace vert collectif.
2. Façade Est, côté jardin en surplomb du val d'Allier.
3. Façade Ouest, côté rue les garages et les entrées sont juxtaposés.



Source : Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole - Droits réservés

L'îlot des Allées de Saint-Jacques est situé au cœur de la ZAC de la Morinais.

# Rennes Métropole

Saint-Jacques-  
de-La-Lande



## Les Allées de St Jacques

*L'îlot des Allées Saint-Jacques apporte une réponse innovante en matière d'habitat individuel dense au cœur de la ZAC de la Morinais en proposant sur de petites parcelles des maisons individuelles associées à des jardins. L'ensemble est desservi par des impasses rythmées par l'alternance de pleins et de vides.*

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement  
Intercommunal de l'Agglomération Rennaise

## 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **les Allées de Saint-Jacques, ZAC de la Morinais**  
adresse : mail L. Blum, rues S.de Beauvoir/L. Ferrer, St-Jacques-de-la-Lande  
maîtrise d'ouvrage/aménagement : **Commune de Saint-Jacques-de-la-Lande**  
promoteur : **Arc Promotion**  
maîtres d'œuvre : **Christian Devillers**  
date de réalisation : **2003**  
typologie : **individuel discontinu ou groupé**  
contexte : **extension urbaine**

## 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

### éléments de contexte :

Les Allées de St-Jacques sont situées dans la ZAC de la Morinais dont la vocation est de créer un nouveau centre-ville.

Le secteur est de la ZAC concentre les opérations mixtes de logements collectifs, d'équipements publics et de commerces. Le secteur central, dont fait partie l'îlot des Allées de Saint-Jacques, combine différents programmes de logements : collectifs, semi-collectifs et individuels.

Des principes ont été définis pour chaque îlot central : implantation de l'habitat collectif le long du mail Léon Blum, de l'habitat semi-collectif sur les voies perpendiculaires et de l'habitat individuel en cœur d'îlot.

### morphologie urbaine :

Les 70 maisons s'insèrent dans un îlot d'environ 150 m x 150 m séparé en deux par une allée centrale piétonne. Les parcelles de 160 m<sup>2</sup> sont desservies par des venelles qui créent de petites unités de voisinage de 9 ou 10 maisons.

Les maisons construites en alignement sur la voie sont implantées en quinconce afin d'optimiser les vues et l'ensoleillement. Les jardins sont visibles depuis les impasses et les rues perpendiculaires.

Toutes les maisons comprennent un étage et l'ensemble bâti (maison + garage) occupe moins de 50 % de la parcelle.

### description fonctionnelle :

Ce programme en accession propose deux types de maisons : des T4 (49) et des T5 (21) organisés différemment. Pour les 4 pièces, l'habitation et le garage sont desservis par la cour. Pour les 5 pièces, le garage est intégré à la maison et accessible depuis la rue. Chaque maison dispose d'un garage fermé et d'une place de stationnement dans la parcelle. Un parking visiteur, situé à l'extérieur de l'îlot au pied du collectif, crée une distance entre l'habitat individuel et le collectif.



Source : Direction générale des impôts, Cadastre © (alt 169) -Droits de l'État réservés

L'îlot des Allées St Jacques associe le collectif à R + 3 en bordure du mail et l'individuel dense sur le reste de l'îlot.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **13 920 m<sup>2</sup>**

surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **11 910 m<sup>2</sup>**

SHON totale : **6 544 m<sup>2</sup>**

proportion habitat : **100 %**

densité bâtie avec voirie publique interne : **0,47**

densité bâtie sans voirie publique interne : **0,55**

nombre de logements : **70**

surface moyenne de logement : **93 m<sup>2</sup>**

densité de logements : **58 logts/ha**

densité de population : **n.r.**

coefficient d'emprise au sol : **40 %**

espaces ouverts : **6 %**

nombre de niveaux : **R + I**

stationnement : **intégré à la parcelle et au logement + parking public**



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005



© audiar - 2005

1. Le traitement des venelles sans trottoir, le bâti à l'alignement et les entrées de parcelles rendent impossible le stationnement des voitures sur les voies.
2. L'allée centrale, associée à un caniveau à ciel ouvert, descend la pente et offre une perspective sur le paysage lointain.
3. L'architecture de la maison est très simple. Elle est organisée sur la base d'une forme cubique avec des murs blancs et des toits presque plats en zinc.
4. Un parking végétalisé permet de gérer la transition entre le collectif et les maisons individuelles.

# Tableaux de synthèse

| Page | Agglomération                 | Commune                          | Nom de l'opération                               |
|------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| 26   | Paris                         | XI <sup>e</sup> arrondissement   | Lepeu - Léon Frot                                |
| 28   | Marseille Provence métropole  | Marseille                        | Lotissement Bernex                               |
| 30   | Saint-Etienne métropole       | Saint-Etienne                    | Ilôt Dalgabio                                    |
| 32   | Saint-Etienne métropole       | Saint-Etienne                    | Colline des Pères                                |
| 34   | Paris                         | IX <sup>e</sup> arrondissement   | Lotissement Gérando-Dunkerque                    |
| 36   | Ile-de-France                 | Levallois                        | Ilôt Rivay - Edouard Vaillant                    |
| 38   | Strasbourg communauté urbaine | Strasbourg                       | Ilôts du quartier Allemand                       |
| 40   | Lille métropole               | Roubaix                          | Le Nouveau Roubaix                               |
| 42   | Orléans Val de Loire          | Orléans                          | Ilôt place du Martroi                            |
| 44   | Angers Loire métropole        | Angers                           | La Doutre - Bordillon                            |
| 46   | Mantes-en-Yvelines            | Mantes-la-Jolie                  | Quartier de la Collegiale                        |
| 48   | Ile-de-France                 | Suresnes                         | Jardin de Suresnes                               |
| 50   | Nantes métropole              | Nantes                           | L'Hermitage                                      |
| 52   | Saint-Etienne métropole       | Saint-Etienne                    | Beaulieu - le Rond point                         |
| 54   | Grand Nancy                   | Nancy                            | Quartier du Haut-du-Lièvre - Le Cèdre bleu       |
| 56   | Strasbourg communauté urbaine | Strasbourg                       | Quartier de l'Esplanade                          |
| 58   | Lille métropole               | Roubaix                          | Résidence d'Armenonville                         |
| 60   | Reims métropole               | Reims                            | Quartier Croix-rouge - ilôt Eisenhower           |
| 62   | Marseille provence métropole  | Marseille                        | La Rouvière                                      |
| 64   | Mantes-en-Yvelines            | Mantes-la-Jolie                  | Le «Val Fourré» - quartier des Écrivains         |
| 66   | Angers Loire métropole        | Angers                           | La Roseraie                                      |
| 68   | La Réunion                    | Saint-Denis                      | Le Chaudron - cité Michel Debré                  |
| 70   | Lacs de l'Essonne             | Grigny                           | La Grande Borne                                  |
| 72   | Paris                         | XIII <sup>e</sup> arrondissement | Square Dunois                                    |
| 74   | Pays de Montbeliard           | Audincourt                       | Les Champs montants                              |
| 76   | Angers Loire métropole        | Angers                           | Belle-Beille - Hameau de l'Etang                 |
| 78   | Agglomération toulousaine     | Toulouse                         | Reynerie                                         |
| 80   | Rennes métropole              | Rennes                           | Collectifs des Longs-Champs                      |
| 82   | Agglomération toulousaine     | Toulouse                         | Jolimont                                         |
| 84   | Orléans - Val de Loire        | Orléans                          | Ilôt place du Chatelet                           |
| 86   | Agglomération toulousaine     | Toulouse                         | Les Chalets                                      |
| 88   | Reims métropole               | Reims                            | Ilôt Cernay                                      |
| 90   | La Réunion                    | Entre-Deux                       | Ilôt rue du Commerce - Rue de l'église           |
| 92   | La Réunion                    | Saint-Pierre                     | Ilôt Presbytère - Rodier, Charité, François Mahy |
| 94   | Orléans - Val de Loire        | Orléans                          | Ilôt faubourg Saint-Vincent                      |
| 96   | Clermont métropole            | Clermont-Ferrand                 | Ilôt Julien / Beaumarchais                       |
| 98   | Clermont métropole            | Clermont-Ferrand                 | Ilôt Kessler-Rabanesse                           |
| 100  | Pays de Montbeliard           | Montbeliard                      | La Citadelle                                     |
| 102  | Angers Loire métropole        | Angers                           | Quartier Ney                                     |
| 104  | Val d'Orge                    | Saint-Michel-sur-Orge            | La résidence Saint-Michel                        |
| 106  | Bordeaux communauté urbaine   | Talence                          | Hameau de Noailles                               |
| 108  | Ile-de-France                 | Rueil-Malmaison                  | Ilôt de centre Ancien                            |
| 110  | Evry - Centre Essonne         | Evry                             | Zac des épinettes                                |
| 112  | Saint-Etienne métropole       | Saint-Etienne                    | Parc Giron                                       |
| 114  | Nantes métropole              | Bouguenais                       | La Croix Jeannette                               |
| 116  | Marseille provence métropole  | Marseille                        | Les Goudes                                       |
| 118  | Bordeaux communauté urbaine   | Bordeaux                         | Ilôt d'Echoppes - Nansouty                       |
| 120  | Lille métropole               | Lille                            | Rue Gounod                                       |
| 122  | Rennes métropole              | Rennes                           | Ilôt le Chapelier - Guinguené                    |
| 124  | Reims métropole               | Reims                            | Cité jardin du chemin vert                       |
| 126  | Nantes métropole              | Nantes                           | Quartier Gaston Serpette                         |
| 128  | Grand Nancy                   | Tomblaine                        | Quartier des Ensanges                            |
| 130  | Val d'Orge                    | Morsans-sur-Orge                 | La Futaye                                        |
| 132  | Mantes-en-Yvelines            | Magnanville                      | Quartier des Brosses                             |
| 134  | Ile-de-France                 | Cergy ville nouvelle             | «Les Roulants»                                   |
| 136  | Evry - Centre Essonne         | Lisses                           | ZAC Lisses extension                             |

# Tableaux de synthèse

| Page | Typologie            | Densité bâtie | Surface moyenne logement (en m <sup>2</sup> ) | Densité logement (nbre logs/ha) | Densité population (nbre hab./ha) | CES* (en %) | Espaces ouverts (en %) |
|------|----------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|------------------------|
| 26   | Collectif continu    | 3,59          | 34                                            | 762                             | 820                               | 91          | 9                      |
| 28   | Collectif continu    | 3,34          | 86                                            | 205                             | 351                               | 69          | 31                     |
| 30   | Collectif continu    | 3,71          | 192                                           | 89                              | 155                               | 84          | 7                      |
| 32   | Collectif continu    | 0,93          | 96                                            | 95                              | 191                               | 43          | 57                     |
| 34   | Collectif continu    | 5,57          | 49                                            | 667                             | 725                               | 88          | 12                     |
| 36   | Collectif continu    | 3,70          | n.r                                           | 291                             | 463                               | 68          | 32                     |
| 38   | Collectif continu    | 3,10          | 153                                           | 120                             | 275                               | 79          | 21                     |
| 40   | Collectif continu    | 1,93          | 64                                            | 584                             | 212                               | 54          | 46                     |
| 42   | Collectif continu    | 2,50          | 70                                            | 160                             | 330                               | 80          | 11                     |
| 44   | Collectif continu    | 1,20          | 57                                            | 181                             | 262                               | 59          | 41                     |
| 46   | Collectif continu    | 1,60          | 72                                            | 158                             | 209                               | 52          | 40                     |
| 48   | Collectif discontinu | 2,06          | n.r                                           | 163                             | 344                               | 41          | 59                     |
| 50   | Collectif discontinu | 3,24          | 80                                            | 403                             | 1 057                             | 64          | 36                     |
| 52   | Collectif discontinu | 1,25          | 55                                            | 224                             | 360                               | 16          | 74                     |
| 54   | Collectif discontinu | 1,48          | 65                                            | 228                             | 400                               | 13          | 30                     |
| 56   | Collectif discontinu | 2,18          | 106                                           | 183                             | 326                               | 24          | 31                     |
| 58   | Collectif discontinu | 1,24          | 124                                           | 101                             | 207                               | 23          | 45                     |
| 60   | Collectif discontinu | 2,30          | 100                                           | 233                             | 436                               | 23          | 54                     |
| 62   | Collectif discontinu | 1,25          | 56                                            | 78                              | 164                               | 11          | 64                     |
| 64   | Collectif discontinu | 1,10          | 115                                           | 107                             | 476                               | 25          | 75                     |
| 66   | Collectif discontinu | 1,02          | 95                                            | 96                              | 246                               | 21          | 79                     |
| 68   | Collectif discontinu | 0,71          | 73                                            | 98                              | 273                               | 25          | 62                     |
| 70   | Collectif discontinu | 0,63          | 77                                            | 82                              | 228                               | 26          | 74                     |
| 72   | Collectif discontinu | 3,16          | 71                                            | 315                             | 533                               | 31          | 69                     |
| 74   | Collectif discontinu | 0,94          | 76                                            | 125                             | 325                               | 26          | 74                     |
| 76   | Collectif discontinu | 0,52          | 71                                            | 39                              | 97                                | 21          | 79                     |
| 78   | Collectif discontinu | 1,41          | 95                                            | 60                              | 150                               | 18          | 42                     |
| 80   | Collectif discontinu | 0,80          | 90                                            | 88                              | 187                               | 25          | 75                     |
| 82   | Collectif discontinu | 1,77          | 55                                            | 224                             | 343                               | 39          | 32                     |
| 84   | Mixte                | 2,60          | 50                                            | 410                             | 580                               | 84          | 16                     |
| 86   | Mixte                | 1,24          | 65                                            | 120                             | 170                               | 51          | 29                     |
| 88   | Mixte                | 2,10          | 74                                            | 259                             | 350                               | 83          | 7                      |
| 90   | Mixte                | 0,22          | 115                                           | 10                              | 20                                | 18          | 80                     |
| 92   | Mixte                | 0,72          | 90                                            | 71                              | 157                               | 35          | 57                     |
| 94   | Mixte                | 0,40          | 85                                            | 41                              | 64                                | 24          | 70                     |
| 96   | Mixte                | 3,50          | 126                                           | 276                             | 434                               | 60          | 31                     |
| 98   | Mixte                | 1,40          | 71                                            | 194                             | 222                               | 54          | 28                     |
| 100  | Mixte                | 0,44          | 96                                            | 36                              | 69                                | 21          | 79                     |
| 102  | Mixte                | 1,34          | 66                                            | 152                             | 248                               | 67          | 33                     |
| 104  | Mixte                | 0,54          | 113                                           | 47                              | 125                               | 19          | 81                     |
| 106  | Mixte                | 0,66          | 114                                           | 47                              | 116                               | 31          | 62                     |
| 108  | Mixte                | 1,82          | n.r                                           | 104                             | 194                               | 54          | 46                     |
| 110  | Mixte                | 1,33          | 106                                           | 126                             | 377                               | 53          | 47                     |
| 112  | Mixte                | 0,61          | 77                                            | 36                              | 77                                | 31          | 40                     |
| 114  | Intermédiaire        | 0,61          | 98                                            | 62                              | 170                               | 26          | 55                     |
| 116  | Individuel continu   | 0,99          | 56                                            | 142                             | 282                               | 65          | 35                     |
| 118  | Individuel continu   | 0,89          | 101                                           | 88                              | 155                               | 63          | 37                     |
| 120  | Individuel continu   | 0,98          | 243                                           | 40                              | 120                               | 51          | 49                     |
| 122  | Individuel continu   | 0,70          | 106                                           | 66                              | 165                               | 30          | 0                      |
| 124  | Individuel continu   | 0,35          | 130                                           | 28                              | 57                                | 20          | 64                     |
| 126  | Individuel continu   | 0,78          | 134                                           | 46                              | 174                               | 45          | 55                     |
| 128  | Individuel continu   | 0,41          | 110                                           | 31                              | 87                                | 17          | 50                     |
| 130  | Individuel continu   | 0,34          | 83                                            | 47                              | 125                               | 19          | 81                     |
| 132  | Individuel continu   | 0,30          | 106                                           | 28                              | 77                                | 30          | 70                     |
| 134  | Individuel continu   | 0,53          | n.r                                           | 22                              | 72                                | 24          | 75                     |
| 136  | Individuel continu   | 0,43          | 113                                           | 146                             | 126                               | 33          | 67                     |

\*Coefficient d'emprise au sol.

# Tableaux de synthèse

| Page | Agglomération                      | Commune                          | Nom de l'opération                            |
|------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 138  | Nantes métropole                   | Bouguenais                       | Le clos de la Brosse                          |
| 140  | Bordeaux communauté urbaine        | Pessac                           | Lotissement Casino                            |
| 142  | Grand Nancy                        | Nancy                            | Le parc de Saurupt                            |
| 144  | Pays de Montbéliard                | Dambenois                        | Centre de village                             |
| 146  | Portes de l'Essonne                | Athis-Mons                       | Villa du Bol d'Air                            |
| 148  | Bordeaux communauté urbaine        | Pessac                           | Cité Frugès                                   |
| 150  | Ile-de-France                      | Colombes                         | Villa Marie                                   |
| 152  | Rennes métropole                   | Le Rheu                          | Lotissement ouest                             |
| 154  | Pays de Montbéliard                | Montbéliard                      | La Combe aux biches                           |
| 156  | La Réunion                         | Sainte Suzanne                   | Lotissement Louise Michel                     |
| 158  | Communauté urbaine de Strasbourg   | Plobsheim                        | Lotissement du Moulin                         |
| 160  | Lille métropole                    | Villeneuve d'Ascq                | Hameau du Château I                           |
| 162  | Reims métropole                    | Tinqueux                         | Champs Pavéau                                 |
| 164  | Marseille Provence métropole       | Sausset-les-Pins                 | Quartier Boumandariel                         |
| 166  | Clermont métropole                 | Clermont-Ferrand                 | Ilot les jardins de l'Oradou                  |
| 170  | Paris                              | XV <sup>e</sup> arrondissement   | ZAC Citroën - Ilot montagne de l'Esperou      |
| 172  | Pays de Montbéliard                | Montbéliard                      | Velotte                                       |
| 174  | Ile-de-France                      | Boulogne Billancourt             | ZAC «Centre Ville»                            |
| 176  | Paris                              | XII <sup>e</sup> arrondissement  | ZAC Bercy - Ilot Paul Pommard                 |
| 178  | Agglomération grenobloise          | Grenoble Sud                     | Opération Vigny Musset                        |
| 180  | Nantes métropole                   | Nantes                           | ZAC Madeleine-Champ de Mars - Ilot Bitche     |
| 182  | Bordeaux communauté urbaine        | Bordeaux-les Chartrons           | ZAC des Chartrons                             |
| 184  | Grand Nancy                        | Nancy                            | Rives de Meurthe - Les jardins d'Eaux         |
| 186  | Garlaban - Huveaune - Sainte Baume | Aubagne                          | ZAC des Défensions                            |
| 188  | Bordeaux communauté urbaine        | Bordeaux                         | ZAC «Hôpital des enfants»                     |
| 190  | Agglomération toulousaine          | Toulouse                         | Marengo                                       |
| 192  | Grand Nancy                        | Nancy                            | Rives de Meurthe - Lotissement Daum           |
| 194  | Strasbourg communauté urbaine      | Strasbourg                       | ZAC du bon Pasteur                            |
| 196  | Reims métropole                    | Reims                            | ZAC du «Mont d'Arenes»                        |
| 198  | Angers Loire métropole             | Angers                           | Front de Maine                                |
| 200  | Metz métropole                     | Metz                             | Opération «Sente à My»                        |
| 202  | Nantes métropole                   | La Montagne                      | Les Gémeaux                                   |
| 204  | Clermont métropole                 | Chamalières                      | Les Giardini                                  |
| 206  | Angers Loire métropole             | Angers                           | Lac de Maine - ZAC Mollière                   |
| 208  | Mantes-en-Yvelines                 | Mantes-la-Jolie                  | Place Henry Dunant                            |
| 210  | Agglomération toulousaine          | Colomiers                        | Quartier Centre                               |
| 212  | Agglomération grenobloise          | Grenoble                         | Opération Lustucru                            |
| 214  | Lille métropole                    | Lille                            | Euralille - Ilot Saint-Maurice                |
| 216  | Paris                              | XIII <sup>e</sup> arrondissement | Quartier Massena nord - ZAC Paris rive gauche |
| 218  | Orléans - Val de Loire             | Orléans                          | ZAC de la Cigogne                             |
| 220  | Pays de Montbéliard                | Mandeure                         | Les maisons de Courcelotte                    |
| 222  | La Réunion                         | La Possession                    | RHI terrain de sel                            |
| 224  | Bordeaux communauté urbaine        | Bordeaux - la Bastide            | ZAC «Cœur de Bastide» - Ilot H                |
| 226  | Agglomération de Tours             | Tours                            | ZAC les 2 lions - le clos du Lac              |
| 228  | Marseille Provence métropole       | Marseille                        | Ilot M5                                       |
| 230  | Rennes métropole                   | Rennes                           | Le Mabilais                                   |
| 232  | Agglomération de Tours             | Veretz                           | La Guerinière                                 |
| 234  | Rennes métropole                   | Acigne                           | Ilot plein sud                                |
| 236  | Mulhouse sud Alsace                | Mulhouse                         | Cité manifeste                                |
| 238  | Saint-Etienne métropole            | Saint-Etienne                    | Ilot Chevreul                                 |
| 240  | Agglomération de Tours             | Tours                            | ZAC les 2 Lions - Rive gauche                 |
| 242  | Lille métropole                    | Lille                            | Plaine Méo                                    |
| 244  | Clermont métropole                 | Riom                             | Les maisons «nature»                          |
| 246  | Reims métropole                    | Betheny                          | Cité-jardin du petit Betheny                  |
| 248  | Clermont métropole                 | Cournon d'Auvergne               | Les Toulait                                   |
| 250  | Rennes métropole                   | Saint-Jacques-de-la-Lande        | Les allées de Saint Jacques                   |

# Tableaux de synthèse

| Page | Typologie                       | Densité bâtie | Surface moyenne logement (en m²) | Densité logement (nbre logs/ha) | Densité population (nbre hab./ha) | CES* (en %) | Espaces ouverts (en %) |
|------|---------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|------------------------|
| 138  | Individuel continu              | 0,66          | 98                               | 67                              | 202                               | 35          | 65                     |
| 140  | Individuel discontinu ou groupé | 0,34          | 176                              | 15                              | 37                                | 22          | 78                     |
| 142  | Individuel discontinu ou groupé | 0,46          | 465                              | 12                              | 32                                | 22          | 78                     |
| 144  | Individuel discontinu ou groupé | 0,23          | 436                              | 5                               | 17                                | 16          | 84                     |
| 146  | Individuel discontinu ou groupé | 0,27          | 90                               | 30                              | 64                                | 21          | 79                     |
| 148  | Individuel discontinu ou groupé | 0,50          | 117                              | 43                              | 105                               | 24          | 76                     |
| 150  | Individuel discontinu ou groupé | 0,57          | n.r                              | 34                              | 81                                | 28          | 71                     |
| 152  | Individuel discontinu ou groupé | 0,19          | 130                              | 15                              | 36                                | 15          | 13                     |
| 154  | Individuel discontinu ou groupé | 0,07          | 104                              | 7                               | 19                                | 12          | 88                     |
| 156  | Individuel discontinu ou groupé | 0,27          | 260                              | 9                               | 33                                | 21          | 78                     |
| 158  | Individuel discontinu ou groupé | 0,27          | 110                              | 23                              | 55                                | 21          | 74                     |
| 160  | Individuel discontinu ou groupé | 0,65          | 127                              | 51                              | 152                               | 55          | 45                     |
| 162  | Individuel discontinu ou groupé | 0,50          | 68                               | 46                              | 140                               | 30          | 42                     |
| 164  | Individuel discontinu ou groupé | 0,44          | 115                              | 27                              | 68                                | 24          | 76                     |
| 166  | Individuel discontinu ou groupé | 0,60          | 103                              | 53                              | 120                               | 31          | 54                     |
| 170  | Collectif continu               | 3,46          | 89                               | 345                             | 768                               | 61          | 40                     |
| 172  | Collectif continu               | 2,75          | 75                               | 93                              | 201                               | 74          | 26                     |
| 174  | Collectif continu et discontinu | 2,41          | 75                               | 111                             | 231                               | 66          | n.r                    |
| 176  | Collectif continu et discontinu | 3,57          | 97                               | 277                             | 732                               | 57          | 42                     |
| 178  | Collectif continu et discontinu | 1,33          | 79                               | 130                             | 294                               | 31          | 69                     |
| 180  | Collectif continu et discontinu | 2,59          | 72                               | 359                             | 831                               | 48          | 52                     |
| 182  | Collectif continu et discontinu | 1,29          | 74                               | 107                             | 258                               | 50          | 30                     |
| 184  | Collectif continu et discontinu | 3,10          | 42                               | 594                             | 721                               | 80          | 20                     |
| 186  | Collectif continu et discontinu | 2,25          | 79                               | 135                             | 325                               | 56          | 44                     |
| 188  | Collectif continu et discontinu | 1,20          | 80                               | 100                             | 207                               | 42          | 51                     |
| 190  | Collectif continu et discontinu | 1,34          | 55                               | 246                             | 255                               | 32          | 35                     |
| 192  | Collectif continu et discontinu | 1,82          | 82                               | 220                             | 385                               | 44          | 20                     |
| 194  | Collectif discontinu            | 1,11          | 87                               | 110                             | 205                               | 35          | 61                     |
| 196  | Collectif discontinu            | 0,95          | 85                               | 96                              | 288                               | 125         | 20                     |
| 198  | Collectif discontinu            | 0,36          | 57                               | 194                             | 287                               | 40          | 60                     |
| 200  | Collectif discontinu            | 1,30          | 73                               | 178                             | 385                               | 40          | 30                     |
| 202  | Collectif discontinu            | 0,50          | 66                               | 80                              | 156                               | 20          | 77                     |
| 204  | Collectif discontinu            | 0,70          | 103                              | 67                              | 216                               | 38          | 60                     |
| 206  | Collectif discontinu            | 0,53          | 81                               | 50                              | 115                               | 24          | 76                     |
| 208  | Collectif discontinu            | 1,38          | 72                               | 89                              | 193                               | 61          | 39                     |
| 210  | Collectif discontinu            | 0,92          | 55                               | 42                              | 116                               | 17          | 58                     |
| 212  | Collectif discontinu            | 2,42          | 89                               | 273                             | 495                               | 43          | 57                     |
| 214  | Collectif discontinu            | 1,97          | 78                               | 139                             | 279                               | 42          | 57                     |
| 216  | Collectif discontinu            | 3,70          | 84                               | 214                             | n.r                               | 55          | 45                     |
| 218  | Mixte                           | 0,50          | 85                               | 68                              | 149                               | 27          | 61                     |
| 220  | Mixte                           | 0,33          | 94                               | 35                              | 79                                | 24          | 76                     |
| 222  | Mixte                           | 0,93          | 110                              | 79                              | n.r                               | 38          | 48                     |
| 224  | Mixte                           | 1,00          | 108                              | 93                              | 285                               | 42          | 56                     |
| 226  | Mixte                           | 0,64          | 63                               | 50                              | n.r                               | 18          | 72                     |
| 228  | Mixte                           | 2,68          | 79                               | 177                             | 390                               | 62          | 38                     |
| 230  | Intermédiaire                   | 2,50          | 73                               | 228                             | n.r                               | 100         | 1,7                    |
| 232  | Individuel continu              | 0,63          | 91                               | 35                              | 94                                | 32          | 62                     |
| 234  | Intermédiaire                   | 0,49          | 100                              | 49                              | 124                               | 31          | 0                      |
| 236  | Individuel continu              | 0,60          | 94                               | 59                              | 155                               | 72          | 23                     |
| 238  | Individuel continu              | 1,03          | 154                              | 67                              | 166                               | 58          | 6                      |
| 240  | Intermédiaire                   | 0,64          | 129                              | 50                              | n.r                               | 24          | 58                     |
| 242  | Individuel continu              | 0,96          | 114                              | 84                              | 296                               | 53          | 47                     |
| 244  | Individuel discontinu ou groupé | 0,40          | 101                              | 36                              | 157                               | 40          | 46                     |
| 246  | Individuel discontinu ou groupé | 0,26          | 95                               | 24                              | 72                                | 29          | 67                     |
| 248  | Individuel discontinu ou groupé | 0,50          | 94                               | 56                              | 172                               | 20          | 54                     |
| 250  | Individuel discontinu ou groupé | 0,55          | 93                               | 58                              | n.r                               | 40          | 6                      |

\*Coefficient d'emprise au sol.



## Ouvrages de référence de différentes agences d'urbanisme



AGAM - Marseille  
pages 258 & 259



AURAN - Nantes  
pages 260 & 261



AUAT - Toulouse  
pages 262 & 263



AUDIAR - Rennes  
pages 264 & 265



APUR - Paris  
pages 266 & 267



A'URBA - Bordeaux  
pages 268 & 269

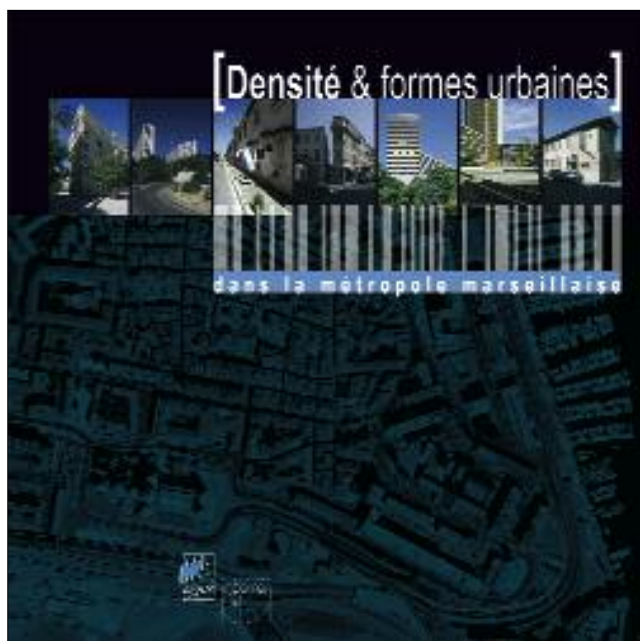


IAURIF - Ile-de-France  
pages 270 & 271

## Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise

Avec la publication en 2005 de l'étude «densités et formes urbaines dans l'agglomération marseillaise» menée en 2004, l'Agam apporte sa contribution au débat sur la question de la densité qui s'inscrit en filigrane dans les démarches ou les projets en cours dans l'agglomération marseillaise : PLH, PDU, PLU, SCOT...

A travers 36 exemples les plus représentatifs d'ensembles urbains à dominante résidentielle, cette démarche à caractère essentiellement pédagogique a pour objectif d'élaborer, avec tous les partenaires institutionnels, techniques et opérationnels, une vision partagée de la notion de densité.



### Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise

Directeur de publication : Christian Brunner, directeur de l'agAM.

Ouvrage réalisé sous la direction de F. Roustan et D. Marielle.

L'étude menée en 2004 avait pour objectif, à travers une démarche pédagogique, d'élaborer avec tous les partenaires institutionnels, techniques et opérationnels, une vision partagée de la densité et plus particulièrement :

- de mettre à mal quelques idées reçues mettant en rapport les indices de densité et les formes urbaines dans leur diversité ;
- d'appréhender cette question dans toute sa complexité en multipliant les critères et en croisant les notions de «densité mesurable» et de «densité perçue» ;
- confronter ces analyses et les pistes opérationnelles qu'elles ouvrent aux actuels règlements et procédures d'urbanisme.

Avec la publication de cet ouvrage en novembre 2005 par les éditions Imbernon, l'agence d'urbanisme apporte sa contribution au débat sur la densité et les modes d'organisation urbaine qui sont aujourd'hui au centre des réflexions et des débats sur la ville et son développement. Ce débat s'inscrit en filigrane dans les démarches ou les projets en cours dans l'agglomération marseillaise : élaboration du Programme Local de l'Habitat, du Plan de Déplacements Urbain, des Plans Locaux d'Urbanisme et des Schémas de Cohérence Territoriale.

Au-delà des informations qu'elle apporte sur l'histoire et l'actualité des tissus urbains de la métropole marseillaise, cet ouvrage a l'ambition d'être un outil au service de l'ensemble des professionnels de l'urbanisme et de la construction.

Il est le fruit d'un travail transversal entre les différents pôles de l'agence et a été élaboré en partenariat avec l'école d'architecture de Luminy et un comité technique composé des principaux acteurs concernés par la densité et la forme de la ville (Atelier du patrimoine, Direction de l'Aménagement des Espaces Publics, Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat, Marseille Provence Métropole, Direction Départementale de l'Équipement 13, Ordre des architectes, Euroméditerranée). Le livre est introduit par deux textes liminaires précisant les enjeux liés à la question de la densité : l'économie foncière et le renouvellement urbain, l'urbanité et la richesse de ses expressions formelles du bâti et du non bâti.

L'ouvrage présente ensuite une analyse des trente-six sites représentatifs d'ensembles urbains, îlots ou opérations à dominante résidentielle, sous forme de fiches et d'une synthèse comparative. Classés par famille de COS «réel» en ordre décroissant, les sites sont analysés à partir d'indicateurs de densité et socio-démographiques et d'une lecture qualitative des usages et des formes urbaines (historique, morphologie, fonctions).



© Galatry

La Rouvière.



Mazargues.



Cité Bois-Lemaître.



Cité-jardin de Saint-Just.

A travers le référentiel présenté, il apparaît que la densité n'est qu'un élément de l'appréhension de l'espace urbain et ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques. Réciproquement, une forme urbaine ne conditionne pas la densité d'un espace. Une forte densité n'est pas forcément synonyme d'une grande hauteur ; l'habitat individuel ou semi-collectif peut présenter des densités importantes. Plus que la hauteur, c'est la compacité, la continuité du bâti qui sont à corrélérer avec la densité.

Des chapitres intitulés « méthodologie-typologie » et « mise en perspective » précisent d'une part les choix d'indicateurs et des modes d'analyse et d'autre part replacent l'ensemble des sites étudiés et leur densité dans :

- l'histoire de la ville, scandée par les mouvements de densification et d'extension successifs ;
- le territoire à l'échelle de la région métropolitaine et des intercommunalités dans leur densité actuelle et projetée à travers les documents d'urbanisme ;

- la réglementation de l'urbanisme et son implication dans la production de la densité et des formes urbaines.

Le chapitre « Images d'ailleurs » montre des exemples représentatifs des tendances actuelles en matière de formes urbaines. Les opérations choisies en France et dans les autres pays européens, en habitat collectif, semi-collectif ou individuel, ont la particularité d'être économes en espace et performantes en densité tout en étant innovantes dans les modes d'habiter.

Enfin, un ensemble de repères chronologiques, un lexique des principaux termes techniques utilisés et une bibliographie thématique viennent offrir des clés de compréhension complémentaires et des sources d'approfondissement possibles du concept de densité et des formes urbaines.

A l'occasion de la parution de l'ouvrage, des manifestations ont eu lieu en novembre 2005, en association avec l'ordre des architectes à la Maison de l'architecture et de la Ville. Autour d'une exposition réalisée pour la XXV<sup>e</sup> rencontre de la FNAU, des débats et des visites pédagogiques ont été organisés pour les élus, les professionnels de la construction et de l'urbanisme, les services de la Ville, de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, de la communauté d'agglomération de Garlaban-Huveaune-Ste Baume, l'école d'architecture...

A la suite de cette présentation, la communauté urbaine de MPM a demandé à l'Agence de mettre en place pour la commission aménagement de l'espace communautaire, urbanisme, habitat et politique de la Ville, une série de séances de travaux et d'échanges sur la question de la densité.

La Ville de Marseille, dans le cadre de la Convention Habitat a également sollicité l'Agence sur cette thématique.

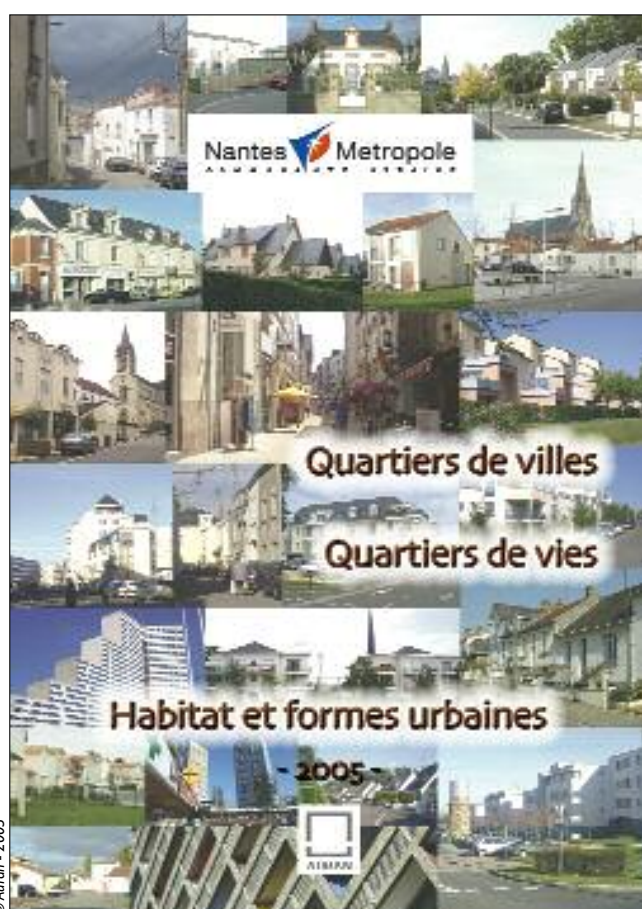
|                                        | [COS > 3] | [COS de 2 à 2] | [COS de 2 à 1] | [COS de 1 à 0,5] | [COS 0,5 à 0,25] | [COS < 0,25] |
|----------------------------------------|-----------|----------------|----------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>typologie</b>                       |           |                |                |                  |                  |              |
| <b>habitat collectif centralisé</b>    |           |                |                |                  |                  |              |
| <b>habitat individuel</b>              |           |                |                |                  |                  |              |
| <b>habitat collectif décentralisé</b>  |           |                |                |                  |                  |              |
| <b>habitat de type villageois</b>      |           |                |                |                  |                  |              |
| <b>habitat individuel décentralisé</b> |           |                |                |                  |                  |              |
| <b>habitat individuel</b>              |           |                |                |                  |                  |              |

Cette grille de lecture comparée des typologies d'habitat classées par COS « réels » à travers quelques exemples pris parmi les 36 sites étudiés permet de visualiser la diversité des expressions urbaines de la densité, en particulier pour la famille « moyenne » (COS de 2 à 1).

## Quartiers de villes, quartiers de vies Habitat et formes urbaines

*La concrétisation de l'objectif de renouvellement urbain, de maîtrise de l'étalement et de l'éclatement de l'urbanisation, conduit à traiter de l'articulation entre la forme urbaine et les questions de densité. Afin de préparer les décisions stratégiques et permettre que s'engage un dialogue fructueux entre les habitants, les opérateurs et les collectivités locales, l'AURAN a réalisé, en collaboration avec Nantes Métropole et les communes, une étude sur la typologie et la morphologie des territoires urbanisés de l'agglomération nantaise.*

*La connaissance partagée de ces territoires constitue une base de dialogue et d'aide à la décision dans les problématiques de renouvellement urbain et d'urbanisation nouvelle.*



© Auram - 2005

### **Quartiers de villes, quartiers de vies Habitat et formes urbaines**

Ouvrage de 165 pages - 149 planches couleur

Édité en 2005 - AURAN - Communes de l'Agglomération Nantaise -  
Nantes Métropole - Communauté Urbaine

Travailler sur la densité, c'est avant tout travailler sur la ville existante, sur l'identité morphologique des territoires urbains qui la composent.

L'objectif est triple :

- Mieux connaître les territoires urbains dans lesquels nous vivons au quotidien.
- Éclairer sur la notion de densité et son rapport à la forme urbaine.
- Donner au plus grand nombre les repères nécessaires au débat.

Afin de répondre au projet d'origine de constitution d'un outil de connaissance des territoires urbanisés, l'étude a été conduite selon la méthodologie suivante :

- Sélection des sites en fonction de leur identité typologique et de leur répartition géographique.
- Méthodologie de terrain permettant d'approcher au plus près la réalité des sites retenus.

Les critères de base, nécessairement communs à l'ensemble des sites, sont :

### **La recherche de typologies représentatives**

Centre-ville, bourg, habitat collectif, habitat individuel, immeuble de ville, maison de ville, grand ensemble, lotissement...

### **La référence territoriale cohérente**

Le tissu urbain est constitué d'espaces bâtis et non bâtis, d'espaces publics (rues, places, parcs...), semi privatifs et privatifs. Ces composantes concourent à l'organisation et au fonctionnement de la ville, elles sont indissociables de la composition et de la forme urbaines. Leur prise en compte dans le calcul des densités est apparue logique face aux questionnements et problématiques posés par toute opération de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain. Cette démarche conduit à privilégier l'échelle du quartier, de l'unité de vie ou de l'opération d'urbanisme comme territoire de référence plutôt que celle de la parcelle ou de l'îlot qui n'intègre pas les infrastructures viaires et les espaces publics nécessaires à l'équilibre et au bon fonctionnement urbain.

### **L'approche par le logement**

La notion de densité est difficile à saisir, les paramètres permettant de la qualifier sont nombreux tels notamment : le nombre de logements, d'habitants, d'emplois, l'appréciation de la mixité des fonctions, la nature des activités...

© Auran - 2005



Malgré ses limites évidentes dans l'approche des densités, le logement constitue très fréquemment le premier critère avancé dans la programmation et l'organisation d'un territoire urbanisable, la première référence à la densité. C'est souvent dès cette étape que s'expriment les premières craintes ou incompréhensions. Le logement constitue enfin le premier paramètre d'appréciation des densités vues sous l'angle de l'habitat. Il est également le paramètre le plus pérenne et le plus grand dénominateur commun du tissu urbain.

Les 68 cas choisis, répartis sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine, recouvrent un territoire urbanisé de 740 hectares soit plus de 6 % des 12 000 hectares urbanisés pour l'habitat. Ils concernent également près de 31 200 logements soit 12 % des 254 000 logements de l'agglomération nantaise. Ce large panel, dont l'objet n'est pas de prétendre à la représentation exhaustive de la richesse et de la diversité des territoires urbanisés de l'agglomération, présente néanmoins les principales typologies urbaines existantes.

### Faire connaître, échanger, convaincre

© Auran - 2005



Susciter, favoriser le débat, convaincre de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et ses conséquences néfastes aux plans environnementaux, sociaux et économiques constituent bien sûr d'autres objectifs du travail effectué.

Réalisée à la demande d'élus et en concertation avec les communes de l'agglomération nantaise et les services de Nantes Métropole communauté urbaine, l'étude «quartiers de villes – quartiers de vies» a fait en 2005 l'objet d'une édition et d'une large diffusion auprès des acteurs de l'aménagement urbain.

© Auran - 2005



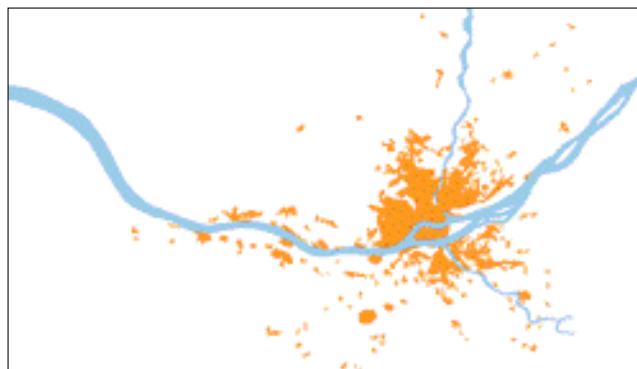
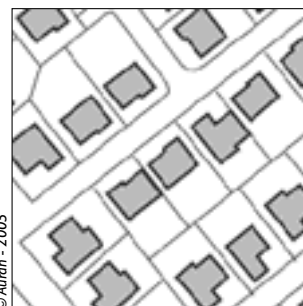
© Auran - 2005



© Auran - 2005

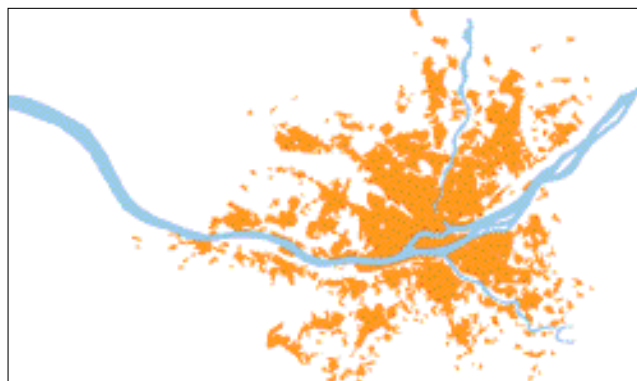


© Auran - 2005



© Auran - 2005

La tache urbaine en 1960



© Auran - 2005

La tache urbaine aujourd'hui

Dans le même temps, la mise en ligne du document (avec possibilité de téléchargement) sur le site Internet de l'AURAN a permis de toucher un plus large public : professionnels extérieurs à l'agglomération, étudiants et bien sûr particuliers habitant Nantes et sa région.

Parallèlement à ce processus de large diffusion mis en œuvre, l'AURAN a été et continue d'être sollicitée pour présenter cette réflexion qui se situe au cœur des problématiques urbaines actuelles. Ainsi, plusieurs communes ont demandé à l'Agence de participer ou d'animer des réunions publiques de concertation ou des débats.

L'AURAN a été amenée sur la base de ce travail à intervenir, à la demande d'organismes de formation des agents de l'État et des collectivités territoriales, dans des cycles portant sur les problématiques de densités et de formes urbaines.

Enfin, cette étude constitue également un document d'information et d'aide à la décision dans le cadre de la révision des plans locaux d'urbanisme engagée auprès des 24 communes de l'agglomération par Nantes Métropole ou dans le cadre des études de programmation, des projets d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain.

## Formes et densités

L'agence a été interpellée en 2004 sur la question de la densité de son agglomération. Consacré à l'étude des formes urbaines et des densités, l'ouvrage présenté ci-après a pour objectif d'établir des repères, en mesurant ce qui se forme sous nos yeux, en établissant une corrélation entre production de logements et occupation du sol.

Il convenait également de distinguer densité perçue et densité réelle, de «mettre à plat» certaines idées reçues, notamment en matière de densité verticale : les quartiers les plus denses ne sont pas toujours ceux que l'on imagine..., et de rappeler qu'il est possible de concilier maîtrise de l'étalement et désirs d'habiter, intérêt général et intérêts particuliers.



**Formes et densités**  
112 pages - © auat

### Cinq territoires, cinq étapes historiques

A l'instar des coupes géologiques, les cinq territoires ici retenus témoignent d'un contexte historique et économique, d'une politique urbaine – ou de son absence – et restituent ainsi les mutations successives dans l'agglomération toulousaine.

- du Moyen Âge à 1830 : villes et villages historiques
- de 1830 à 1920 : faubourgs de la ville centre
- de 1920 à 1950 : premières extensions de la ville centre
- de 1950 à 1975 : planification et grands ensembles
- depuis 1975 : étalement et renouvellement urbain dans l'agglomération

### 33 exemples

L'étude a pour objectif d'illustrer la variété des formes urbaines et de mesurer leurs conséquences en termes de densité. Cette analyse quantitative est complétée par une approche qualitative permettant de mieux cerner le rapport entre l'exemple choisi et son environnement urbain.

Le panel choisi représente :

- Des quartiers d'habitat : l'ouvrage porte exclusivement sur le logement.
- Des compositions urbaines caractéristiques d'une époque : les grandes étapes historiques de la formation des villes ont fabriqué des morphologies propres. Elles sont l'image de la structure sociale, des enjeux politiques, des techniques de construction, des capacités de déplacement des biens et des personnes... Malgré la variété produite, il existe des modèles récurrents à chaque période historique.
- Des variétés de situations géographiques : l'étude s'effectue sur les différents territoires de l'agglomération, du centre-ville au péri-urbain.

### Deux échelles : l'îlot et le quartier

La forme urbaine est un ensemble complexe qui allie objets visibles, échanges multiples et espaces de représentation... L'observer nécessite plusieurs niveaux de lecture. Évaluer le rapport bâti – non bâti et la capacité des espaces à accueillir des logements s'effectue à l'échelle de l'îlot, siège de l'opération. Rendre compte de la structure urbaine d'un «morceau» de ville, de son niveau d'urbanité, s'effectue à une échelle plus large, celle du quartier.



Du Moyen Âge à 1830...



De 1920 à 1950...



De 1950 à 1975...



Depuis 1975...

L'îlot revêt des formes et des tailles très diverses au fil des époques. S'il paraît simple de détacher un «pâté de maisons» dans le tissu ancien, la ville contemporaine offre par contre des variantes plus éclectiques. Dans cette étude, ce terme générique recouvre ainsi la forme traditionnelle de l'îlot, du lotissement ou de l'opération d'ensemble.

Le quartier est l'échelle appropriée pour décrire la typologie de l'habitat et de ses habitants. Il est porteur de plus d'éléments pertinents concernant la vie au quotidien, comme l'offre de services urbains, ou encore la qualité et la proximité de jardins publics. Le parti pris pour délimiter un quartier répond aux exigences liées à l'accès aux données. Son périmètre est déterminé selon la terminologie Insee de l'îlot IRIS ou par la somme

d'îlots urbains constituant un territoire homogène. L'ensemble est inclus dans un périmètre d'environ 1 km<sup>2</sup>.

**En conclusion**, cette étude revient sur quelques idées reçues, la densité restant une notion très subjective. Une moindre consommation de l'espace plaide de facto en faveur d'une «meilleure densité», mais à défaut d'une densité idéale, existe-t-il une densité souhaitable ? Il conviendrait dès lors de rechercher des formes d'habitat qui présenteraient des densités nécessaires au bon fonctionnement de la ville et suffisamment attractives pour rendre la ville enviable : repenser le logement urbain, faire œuvre de pédagogie, de séduction, communiquer, valoriser et avant tout donner envie.



Un des 33 exemples retenus

## Quels liens entre la diversité des types d'habitat, la densité d'une opération et la qualité urbaine ?

Ce document présente cinq opérations d'extension urbaines réalisées dans l'agglomération rennaise. Il fait suite à l'ouvrage réalisé en 2000 qui présentait également sept opérations de l'agglomération. Dans les deux documents, l'analyse porte sur la diversité des types d'habitat, la densité de l'habitat et la qualité urbaine.

Ce travail s'inscrit dans la démarche engagée à l'échelle de l'agglomération par le groupe de travail «Formes urbaines» et dont l'objectif est de créer une culture partagée entre les élus sur le thème des formes de la ville.



**Quels liens entre la diversité des types d'habitat, la densité d'une opération et la qualité urbaine ?**

Ouvrage composé de 5 fiches A3 – Planches couleurs et plans.

Nadine Blot/Marie-Christine Houée – AUDIAR - Décembre 2004.

### Organisation urbaine et densité

L'organisation urbaine d'une opération n'a que peu d'influence sur la densité globale de l'opération. A travers les opérations étudiées de Rennes et des communes de Rennes Métropole, on constate que, pour le même nombre de logements et la même consommation d'espace, les organisations urbaines diffèrent : îlots ouverts, organisation des constructions le long d'un axe ou répartition des types d'habitat en secteurs.

### Types d'habitat et densité

Si la densité liée aux opérations de maisons sur lots libres était de l'ordre de 10 à 12 logements par hectare hier (cf. étude réalisée en 2000), elle est plutôt de 14 à 15 logements à l'hectare aujourd'hui. L'explication tient principalement à la taille des lots plus restreinte, de l'ordre de 350 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> en moyenne. Cette densité est généralement retrouvée dans les secteurs de maisons groupées ou de maisons de ville. La densité de l'habitat semi-collectif varie entre 34 logements à l'hectare et 76 logements à l'hectare. Cette densité est comparable aux densités rencontrées dans des secteurs de collectifs. Les opérations les plus diversifiées en termes d'habitat sont également les plus denses.

### Espaces publics et densité

Les proportions d'espaces verts et de voirie dans une opération sont des indicateurs pour évaluer la densité d'une opération. Cependant, des paramètres tels que l'organisation des espaces libres, leur usage par les habitants et la qualité du traitement sont tout autant importants et peuvent influencer sur l'impression de densité et la qualité urbaine perçue.

### Nouvelles formes urbaines et densité

La réalisation de nouveaux produits d'habitat, alternatifs à la maison individuelle et aux collectifs classiques, bousculent les idées reçues en termes de densités. L'essentiel dans la réalisation d'opérations plus compactes est de réunir les qualités d'un habitat compact et celles d'un espace public pour être agréable à vivre.



Acigné – ZAC de la Timonière



Mordelles



Rennes – ZAC de Beauregard



Saint-Jacques-de-la-Lande – ZAC de la Morinais

## Les cinq opérations choisies représentent la diversité des formes urbaines développées dans l'agglomération rennaise.

- A Rennes : deux ZAC dont la densité globale est proche mais qui ont des caractéristiques très différentes. La ZAC de Beauregard, composée de collectifs avec une organisation urbaine en îlots ouverts, des «chambres végétales» et un parc public. La ZAC des Longs-Champs, plus ancienne mais qui renferme des qualités tant sur le plan de la diversité de l'habitat que dans la composition urbaine organisée en secteurs d'habitat. Un grand espace naturel entoure les bassins en eau situés au centre de l'opération.
- En première couronne, un secteur de la ZAC de La Morinais à Jacques-de-la-Lande illustre une composition urbaine dense organisée en îlots qui imbrique habitat collectif, semi-collectif et maisons de ville. La grande diversité d'habitat individuel proposée et les densités élevées qui y sont associées témoignent des nouvelles formes urbaines et des nouveaux «produits» de maison de ville.
- En seconde couronne de Rennes, la ZAC de la Timonière à Acigné et celle du Pâtis-les-Rues à Mordelles représentent des opérations d'extension urbaine qui renferment à la fois une diversité des types d'habitat (lots libres, maisons groupées, habitat semi-collectif et collectif) dans des proportions différentes, une certaine densité et une relation forte avec le milieu naturel proche.



**Quels liens entre la diversité des types d'habitat, la densité d'une opération et la qualité urbaine ?**  
Ouvrage composé de 7 fiches A3  
Planches couleurs et plans.  
Nadine Blot/Marie-Christine Houée  
AUDIAR - Décembre 2000.

## Densités vécues et formes urbaines : étude de quatre quartiers parisiens

La question de la densité est primordiale pour une ville comme Paris qui ne cesse de perdre des habitants depuis plus d'un siècle. A cet égard, la notion de densité est une question clef pour Paris qui a engagé la révision de son PLU. Les éléments du débat résident dans la double appréciation statistique et/ou vécue de la notion de densité.

L'objectif général de cette étude est de s'interroger d'une part sur les définitions statistiques opératoires s'agissant du PLU de Paris (COS réglementaire et COS de fait), d'autre part sur les éléments d'appréciation objectifs ou subjectifs de ce qui tient à la perception et au vécu de la densité (qualité architecturale, commerces et équipements etc.).



### Densités vécues et formes urbaines : étude de quatre quartiers parisiens

Jean Michel Millieux, directeur des études urbaines, Mehmed Meziani, architecte,  
Florence Bordas Astudillo, Docteur en psychologie.

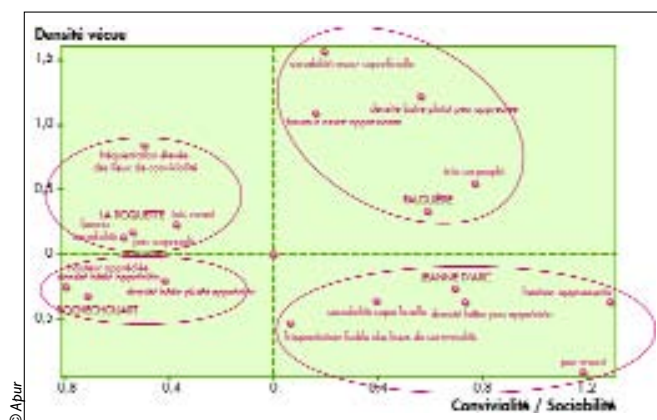
Ouvrage de 45 pages, éd. APUR, directeur de la publication, Jean Baptiste Vaquin, juin 2003

### Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?

La «densité» a mauvaise presse. Pourtant, l'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme «denses» le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont la cadre de vie est pourtant apprécié. Est-ce vraiment la densité de population en soi qui pose problème, ou par exemple le manque d'équipements publics, de transports, d'espaces de jeux, qui provoquent la compétition entre les habitants pour y accéder ? ou encore l'absence d'une véritable vie sociale des quartiers, fondée sur de véritables échanges, des relations de solidarité et non de simples relations de politesse ? En définitive, quel tissu urbain est le mieux apprécié, comment sont perçues les densités de constructions et d'habitants, quel est le meilleur rapport entre espace libre et espace construit pour le bien-être des habitants, quels sont les liens entre densité et satisfaction résidentielle ?

### Les résultats

Le résultat principal est le suivant : dans les deux secteurs du 13<sup>e</sup> et du 15<sup>e</sup>, une majorité de personnes dit souffrir de trop de densité bâtie. Or, le COS net montre au contraire que la densité bâtie est la plus élevée dans le secteur Rochechouart (4,5), la plus faible dans le secteur Falguière (1,93) et qu'elle est inférieure dans le secteur Jeanne d'Arc (3,15) par rapport au secteur de la Roquette (3,4). Ce résultat souligne ainsi l'écart qu'il peut y avoir entre les mesures de densité objective et l'expérience qu'en ont les usagers. L'analyse approfondie des résultats de l'enquête fait apparaître que la hauteur objective des bâtiments constitue un critère objectif déterminant de la perception de la densité. Plus les habitants vivent dans des immeubles hauts et plus ils ont tendance à considérer, non seulement que la hauteur des bâtiments est oppressante, mais encore qu'il y a trop de constructions dans leur quartier. Par ailleurs, le tissu continu et resserré des quartiers anciens, la hauteur quasi identique (R+7) des bâtiments haussmanniens et néo-haussmanniens procurent davantage des sentiments d'intimité et de bien-être que d'oppression. Ainsi, tel habitant de Rochechouart-(9<sup>e</sup>) déclare «qu'il y a un côté reposant dans ce quartier ; il n'y a pas de tours donc ce n'est pas stressant.» Enfin, les petits immeubles, considérés comme étant à échelle humaine, faciliteraient les échanges entre les habitants. «Les constructions n'étant pas trop hautes, on n'a



Résultats analyse factorielle

pas l'impression d'étouffer. Il n'y a pas de gros ensembles. Tout reste à échelle humaine et convivial : une concierge pour 20 personnes environ».

### La densité sociale, appréciée lorsqu'elle est synonyme d'animation

Globalement, la densité humaine de ces quartiers est plutôt bien vécue, la majorité des habitants ne juge pas leur quartier surpeuplé et le sentiment d'entassement concerne plutôt une minorité d'habitants. Toutefois, ce constat ne doit pas masquer les différences entre les habitants des quatre quartiers. Les habitants de Rochechouart (9<sup>e</sup>) et de la Roquette (11<sup>e</sup>) ont une appréciation plus positive de la densité sociale que ceux de Jeanne d'Arc et Falguière. Les différences de sociabilité et de convivialité peuvent expliquer ces résultats.

Certaines personnes interrogées affirment également que «c'est le caractère animé ou non du quartier qui influence la qualité de vie et celui-ci dépend beaucoup de la présence des lieux de loisirs, de culture ou de convivialité». Or, précisément, les commerces de proximité sont jugés insuffisants dans les quartiers Falguière et Jeanne d'Arc et la fréquentation des lieux de convivialité (cafés, bars, restaurants...) est la plus basse à Falguière, probable-

ment parce que ce type de services manque au quartier. La densité sociale des espaces publics est alors principalement vécue sur un mode négatif d'une confrontation à l'altérité. L'image positive du secteur Rochechouart est entachée par son manque réel d'espaces verts, dont les autres quartiers sont davantage pourvus. Malgré tout, les espaces verts et les arbres sont jugés peu nombreux quel que soit le quartier. Ils apparaissent également très insuffisants pour les jeunes générations (moins de 39 ans), dont on peut supposer qu'ils recherchent ces espaces pour leurs enfants, dont les activités ludiques sont fortement contraintes par l'espace étriqué des logements parisiens.

### Conclusion

Les fortes densités semblent bien vécues, lorsqu'elles s'accompagnent d'une diversité des populations et des activités susceptibles de créer une véritable animation. Les orientations inscrites à la Communication au Conseil de Paris des 27 et 28 janvier 2003 concernant le Plan Local d'Urbanisme, relatives à la vie des quartiers, trouvent ici leur écho : renforcer les centres de quartiers, favoriser l'essor de la diversité commerciale et développer les équipements de proximité. Ainsi, une forte densité spatiale n'est pas forcément rejetée, si elle s'accompagne d'une certaine densité d'animation apportée par la richesse des commerces de proximité, la présence de lieux de cultures et de convivialité (cafés, bars, restaurants... espaces verts et espaces de jeux) favorisant les échanges choisis entre les habitants. Quant à la question de la dimension des immeubles, on peut se demander si l'image négative, stéréotypée des grands ensembles véhiculée par les médias, ne vient pas renforcer les représentations qu'ont les habitants de leur quartier. N'oublions pas toutefois, que la maison individuelle représente l'habitat idéal pour les trois quart des Français et que l'habitat collectif pour rivaliser avec cet idéal doit offrir une certaine qualité architecturale valorisante pour les usagers, des logements suffisamment spacieux et modulables, enfin être associés à une richesse d'équipements et de services de proximité.



Lafayette 9<sup>e</sup> : Rochechouart-9<sup>e</sup>, rue Lafayette,  
22 212 habitants, cos net = 4.51



Falguière 15<sup>e</sup> : Falguière-15<sup>e</sup>, rue de Falguière, 14 567  
habitants, cos net = 2.52



Charonne 11<sup>e</sup> : la Roquette 11<sup>e</sup>, rue de Charonne,  
22 175 habitants, cos net = 3.40



Richet 13<sup>e</sup> : Jeanne d'arc - 13<sup>e</sup>, rue du Docteur  
Richet, 20 799 habitants, cos net = 3.15

## Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise - «La ville habitée»

A l'occasion des travaux de réalisation du schéma directeur de l'agglomération bordelaise, l'a'urba a réalisé une étude sur les densités et leurs rapports aux formes urbaines, avec des exemples contrastés existant sur le territoire de l'agglomération. Les résultats de cette étude s'appuient sur une connaissance concrète des formes d'occupation du sol, dans la perspective de définir les orientations du recentrage souhaité de l'urbanisation et de prévoir un tissu urbain conforme aux impératifs d'un développement durable.



**Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise - «La ville habitée»**

Complex'cité n° 1 - Les Cahiers techniques de l'Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine - Janvier 2002 - 151 p.

Le rapport de recherche sur les densités et formes urbaines publié dans Complex'cité n° 1, les cahiers techniques de l'a'urba, répond à une interrogation qui s'est fait jour lors des travaux d'élaboration du nouveau schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2001.

En effet, la nature et l'ampleur de l'étalement urbain, subi par l'agglomération bordelaise depuis 30 ans, a alimenté des débats, parfois heurtés, entre élus et urbanistes de l'agence sur la notion de consommation d'espace et de densité urbaine.

A cette occasion, les équipes de l'agence ont réalisé à quel point les questions de densité et de formes urbaines nécessitaient un travail technique d'investigation et de compréhension du concept, débouchant sur un document pédagogique s'appuyant sur des exemples concrets choisis localement.

### Une approche par grands territoires

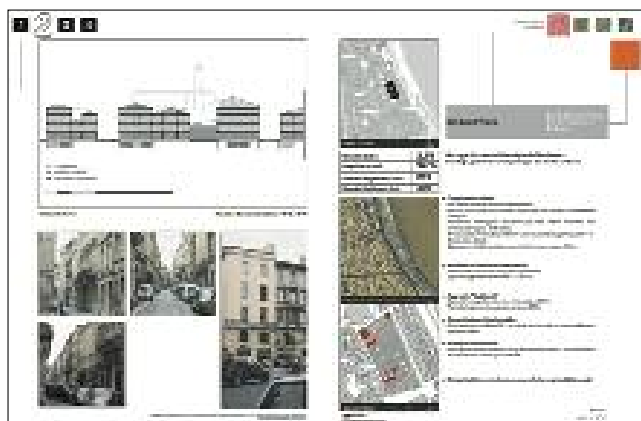
Ce travail de recherche a permis une approche originale des grands territoires en dressant une typologie intéressante en terme de formes urbaines : site central, territoires des quartiers, territoires périphériques et territoires périurbains. Cette approche permet notamment de sortir du choix binaire encore trop fréquent, entre habitat individuel peu dense et habitat collectif sous forme de tours et de barres.

L'enjeu de la ville d'aujourd'hui dépasse le problème de la ville centre ou de la périphérie lointaine. Se pose avec beaucoup plus d'acuité celui de la couronne et des centralités suburbaines dont la masse critique rejoint la question de la densité urbaine.

La demande sociale croissante pour la ville se démultipliant, il est clair que tout ne pourra se faire par un retour au centre stricto sensu, et qu'il convient de recomposer une ville polycentrique afin que l'ensemble des communes, composantes de l'agglomération, puisse jouer leur rôle de centralité secondaire par une offre de services et d'aménités urbaines qui passe par une densification de leur tissu urbain.

### Le devoir de densité

Ainsi, «le devoir de densité», constitue bien, avec le devoir de recomposition urbaine, les enjeux du futur plan local d'urbanisme et deux des défis prioritaires pour l'avenir de l'agglomération bordelaise. Comment réaliser de vrais morceaux de ville avec toute l'urbanité souhaitée dans la banlieue ? Dès lors, cet

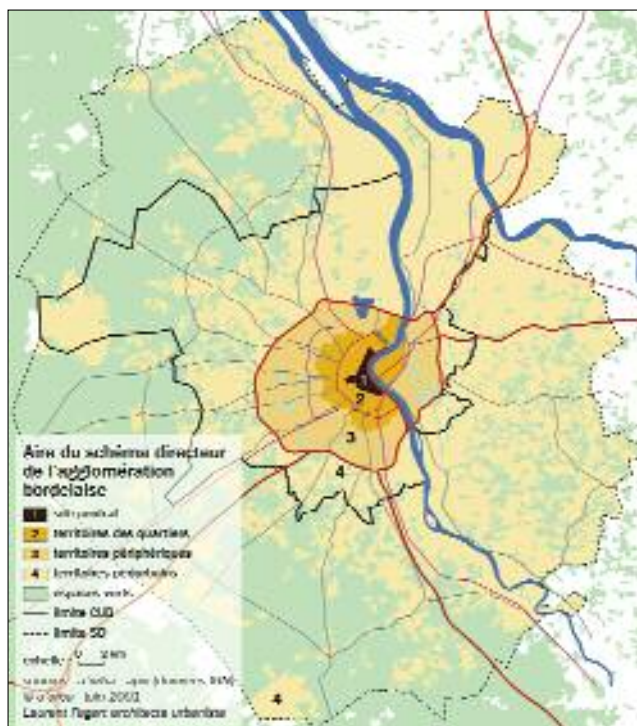


Plus de 40 cas concrets étudiés et illustrés selon une grille d'analyse commune.

objectif implique une approche nouvelle de la ville, en termes de formes et de densités, tant dans les tissus bâtis existants que pour les territoires d'urbanisation future.

En réponse à ces impératifs, cette étude propose une approche nouvelle de la densité, qui associe données physiques sur le bâti et usage/qualité de vie (sur le long terme) des modèles d'habitat au sein de leur milieu d'accueil. Le travail mené sur l'agglomération bordelaise ne concerne que la ville habitée. Bien qu'ils soient également concernés, il a été choisi d'exclure a priori les secteurs à vocation d'activités dont les logiques d'expansion sont par trop différentes et qui font l'objet d'analyses spécifiques. Dans cette perspective, il est apparu indispensable de clarifier la notion même de densité, qui peut se rapporter aux constructions, aux logements, à la population... et qui suscite confusions et amalgames auprès du public. L'étude montre notamment que les grands ensembles d'habitat social offrent des performances très moyennes dans ce domaine et, le plus souvent, inférieures à celles de modèles urbains de référence, comme les échoppes, jugés très attractifs sur l'agglomération. De la même façon, le tableau de synthèse démontre clairement que les tissus anciens de Bordeaux ou des communes périphériques ont des densités bâties de 1,20 à 1,40 alors que ceux des cités d'habitat social (Libération à Floirac ou Grand Parc à Bordeaux) se situent entre 0,75 et 0,85 alors que les lotissements périphériques ou périurbains varient de 0,08 à 0,12 !

L'étude appréhende la densité bâtie en l'associant à d'autres notions illustrées par des indicateurs simples et facilement assimilables. Par ailleurs, elle tient compte de la valeur que l'on peut attribuer à cette notion de densité suivant que l'on se situe au cœur de l'agglomération ou dans les territoires les



Les quatre grands territoires identifiés.

plus périphériques qui ont des logiques urbaines différentes, en termes de morphologie mais aussi de contraintes, de pratiques ou de parcours résidentiels.

### La nécessité d'innover

En apportant un éclairage sur la réalité du concept de densité, cette étude a pour but de constituer une «référence» à l'usage des multiples acteurs de l'aménagement, publics ou privés, afin que la ville de demain soit pensée de façon plus économe, plus compacte mais plus verte, à travers ses espaces publics. L'objectif de recherche d'un meilleur équilibre urbain, au travers du peuplement en particulier, doit guider les choix en matière de formes urbaines et de densité. La collectivité doit anticiper les besoins engendrés par l'arrivée de populations nouvelles et plus généralement, suscités par l'évolution de la société (vieillesse de la population, instabilité des parcours familiaux, individualisation des modes de vie). Cet équilibre passe notamment par la diversification de l'offre en logements et par une gestion optimisée des équipements. Cette étude vise en premier lieu à inciter les acteurs à promouvoir l'innovation et la diversité dans la conception des formes urbaines et de l'habitat.



Les échoppes, Bordeaux, fin 19<sup>e</sup>/début 20<sup>e</sup>, tissu traditionnel des territoires péri-centraux bordelais.



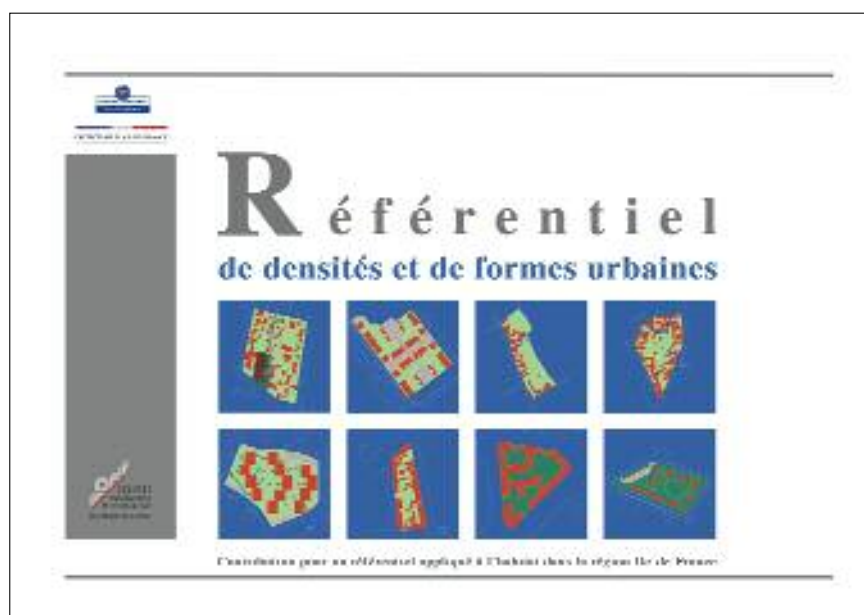
Le Hameau de Noailles, Talence, 1968-1973, opération résidentielle alliant logements individuels, logements collectifs et offre d'équipements et de service.



La ZAC des Chartrons, Bordeaux, 1998-2006, vaste opération de reconversion de friches urbaines s'appuyant sur les caractères identitaires et patrimoniaux du tissu préexistant.

## Référentiel de densités et de formes urbaines appliqué à l'habitat dans la région Île-de-France

Le schéma directeur régional de 1994 préconisait un développement «harmonieux» avec intensification des pôles urbains régionaux, au travers d'opérations de requalification-densification de l'existant, en particulier en première couronne, associé à un développement «économe de l'espace», en grande couronne. Ces enjeux entraînaient de mieux construire tout en densifiant. Mais le terme de «densité» est mal perçu. Le but de ce référentiel était de clarifier les liens entre formes urbaines et densités.



**Référentiel de densités  
et de formes urbaines**  
appliqué à l'habitat dans la région Île-de-France  
Elisabeth Bordes-Pagès<sup>(1)</sup> – IAURIF 1995

### Densités et formes urbaines

Le terme de densité évoque la «mesure» mais le calcul de la densité est insuffisant pour rendre compte de la «forme bâtie» résultante. La notion de «forme» renvoie à d'autres paramètres et échelles, celles de l'aménagement de la ville avec les infrastructures, l'espace public, le bâti et le non bâti, associés à la composition d'ensemble. Suivant les échelles considérées, la densité ne rend pas en compte des même choses.

- A l'échelle de la **ville**, le calcul de la densité intègre des grands équipements comme les universités, les hôpitaux, les grands parcs et les infrastructures primaires (autoroutes, nationales...) qui se situent dans le territoire. La densité à cette échelle est souvent exprimée en «habitants/ha» et «emplois /ha».
- La «densité» calculée à l'échelle du **quartier** rend compte du rapport entre espace public et îlot bâti. La composition urbaine apparaît déjà à cette échelle avec les équipements de quartier (école, espace vert de proximité...).
- Ce référentiel compare la densité à l'échelle d'**îlots** d'habitat. La densité est «nette» (sans voirie publique). Elle s'exprime par le rapport d'une superficie bâtie sur un terrain d'assiette. Le plus petit terrain est la parcelle et par extension l'îlot. De la

même façon, on a considéré les lots d'une opération. D'autres travaux ont été menés à la même époque sur la composition urbaine et la place du «vert» dans la ville<sup>(2)</sup>.

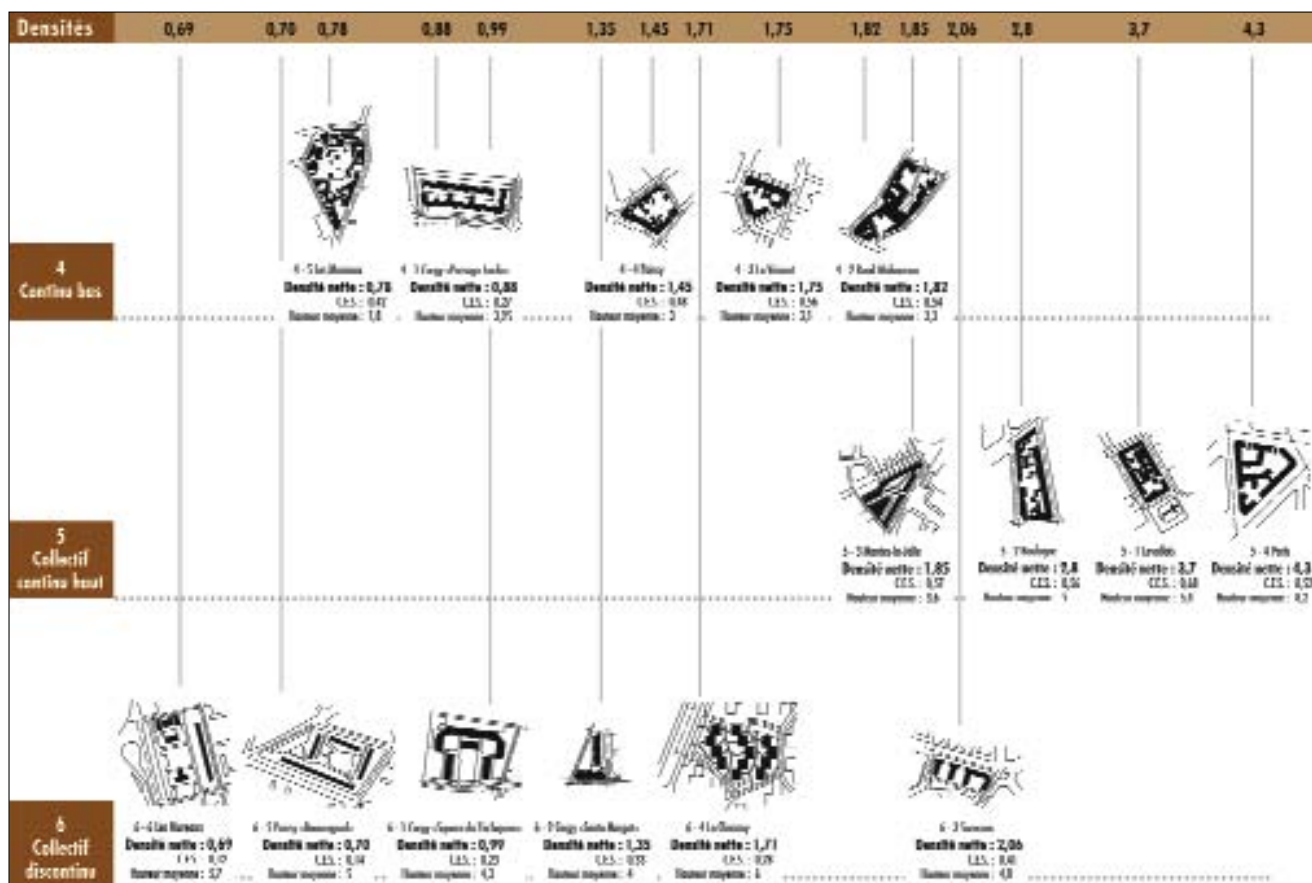
### Calcul de la densité, choix des ratios

La densité bâtie à l'îlot s'exprime par un rapport entre surface bâtie et support foncier.

- **Surface bâtie** : elle peut s'exprimer en surface hors oeuvre nette (SHON) ou en surface hors oeuvre brute (SHOB). Aucune définition réglementaire ne permet de rendre compte du volume bâti «perçu».
- **Assiette foncière** : elle correspond au support foncier de référence pour le bâti considéré. L'assiette de référence, très importante, varie en fonction de l'échelle considérée. Elle peut intégrer les équipements, la voirie, les espaces non bâtis ou se limiter à la parcelle. Un même volume bâti peut se traduire par une densité différente selon l'assiette foncière de référence. Dans ce référentiel, l'assiette de référence est l'îlot.

(1) Avec la participation de Gérard Abadia, conseiller technique, Nicolas Mémmi et Lionel Pénisson, architectes stagiaires, Sylvie Castano, maquettiste.

(2) «Maîtrises d'ouvrage et formes urbaines», 1996 - «Densité, ville, nature», 1997



### Densité expression de la forme urbaine ?

Le référentiel souligne que le rapport entre densité et formes urbaine n'est pas d'une lecture directe. La lecture de la forme urbaine s'exprime par la densité (D) comme résultante d'une hauteur (H) et d'un coefficient d'emprise au sol (CES).

Ces remarques soulignent la difficulté à établir un rapport simple entre forme urbaine et densité. On ne peut avoir une idée immédiate de la typologie des tissus bâtis par le seul indicateur de densité.



### Choix des « échantillons » par le MOS

Le MOS (Atlas de l'occupation des sols régional) donne un aperçu des grandes typologies d'habitat. Il permet d'identifier dans les tissus des villes ou des villages « l'habitat individuel », et les opérations groupées « d'habitat individuel identique ». Il distingue l'habitat « rural continu-bas » des hameaux, de celui des « centres villes » plus dense. Le MOS différencie également les secteurs résidentiels d'habitat « collectif continu-haut » de l'habitat « collectif-discontinu ». Il permet de localiser visuellement les grandes typologies bâties (Ilot haussmannien, ensemble d'habitat collectif des années 70, cités jardins, quartiers de lotissements...).

Vingt cinq échantillons ont été sélectionnés dans un « cadrant » ouest, allant de Paris aux limites régionales. Des périmètres « homogènes » ont été choisis. Ils correspondent à des îlots d'habitat présentant les mêmes caractéristiques bâties. La taille de ces « îlots » varie entre 1 et 2 hectares.

### Classement des typologies et densités

Les 25 échantillons sont présentés par fiches et classés par typologie sur une échelle de « densités ». Cette « grille » (cf. extrait ci-dessus) permet de comparer les échantillons, par typologies et par ordre croissant de densités. Les îlots sont représentés à la même échelle. Ce classement montre que des catégories très différentes (individuel et collectif) ont des densités comparables et que dans une même typologie, l'échelle des densités est parfois très étendue. Les fiches donnent par ailleurs des indications sur la composition des îlots (% espace ouvert et % espace bâti).

### Le référentiel un outil pédagogique

Ce référentiel a été présenté dans des réunions-débats organisées pour informer élus et associations<sup>(3)</sup>. Les résultats ont été plutôt édifiants confirmant, que ce n'est pas tant la question de la densité qui pose problème, mais bien la question de la qualité du cadre de vie et des réponses apportées en terme d'équipements, de services, de transports...

(3) Organismes invitants CAUE, DDE, collectivités...

# Index des exemples présentés

## Angers Loire Métropole

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Angers                           |     |
| La Doutre                        | 44  |
| Angers                           |     |
| La Roseaie                       | 66  |
| Angers                           |     |
| Belle-Beille - Hameau de l'étang | 76  |
| Angers                           |     |
| Quartier Ney                     | 102 |
| Angers                           |     |
| Front-de-Maine                   | 198 |
| Angers                           |     |
| Lac de Maine - ZAC Mollière      | 206 |

## Communauté urbaine de Bordeaux

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Talence                        |     |
| Hameau de Noailles             | 106 |
| Bordeaux                       |     |
| Îlot d'échoppes - Nansouty     | 118 |
| Pessac                         |     |
| Lotissement Casino             | 140 |
| Pessac                         |     |
| Cité Frugès                    | 148 |
| Bordeaux - Les Chartrons       |     |
| ZAC des Chartrons              | 182 |
| Bordeaux - Argonne/Saint-Genes |     |
| ZAC «Hôpital des Enfants»      | 188 |
| Bordeaux - La Bastide          |     |
| ZAC «Cœur de Bastide» - Îlot H | 224 |

## Clermont Métropole

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Clermont-Ferrand             |     |
| Îlot Julien Beaumarchais     | 96  |
| Clermont-Ferrand             |     |
| Îlot Kessler Rabanesse       | 98  |
| Clermont-Ferrand             |     |
| Îlot Les Jardins de l'Oradou | 166 |
| Chamalières                  |     |
| Les Giardini                 | 204 |
| Riom                         |     |
| Les Maisons «Nature»         | 244 |
| Cournon d'Auvergne           |     |
| Les Toulais                  | 248 |

## Lacs de l'Essonne

|                 |    |
|-----------------|----|
| Grigny          |    |
| La Grande Borne | 70 |

## Evry - Centre Essonne

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Evry                 |     |
| ZAC des Epinettes    | 110 |
| Lisses               |     |
| ZAC Lisses Extension | 136 |

## Portes de l'Essonne

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Athis-Mons         |     |
| Villa du Bol d'Air | 146 |

## Garlaban-Huveaune-Ste Baume

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Aubagne            |     |
| Zac des Défensions | 186 |

## Agglomération Grenoble

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Grenoble Sud           |     |
| Opération Vigny Musset | 178 |
| Grenoble               |     |
| Opération Lustucru     | 212 |

## Île-de-France

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Levallois-Perret              |     |
| Îlot Rivay - Edouard Vaillant | 36  |
| Suresnes                      |     |
| Jardin de Suresnes            | 48  |
| Rueil-Malmaison               |     |
| Îlot centre ancien            | 108 |
| Cergy Ville Nouvelle          |     |
| «Les roulants»                | 134 |
| Colombes                      |     |
| Villa Marie                   | 150 |
| Boulogne-Billancourt          |     |
| ZAC «Centre ville»            | 174 |

## Lille Métropole

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Roubaix                        |     |
| Le Nouveau Roubaix             | 40  |
| Roubaix                        |     |
| Résidence d'Armenonville       | 58  |
| Lille                          |     |
| Rue Gounod                     | 120 |
| Villeneuve d'Ascq              |     |
| Hameau du Château I            | 160 |
| Lille                          |     |
| Euralille - îlot Saint-Maurice | 214 |
| Lille                          |     |
| Plaine Méo                     | 242 |

## Mantes-en-Yvelines

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Mantes-la-Jolie                          |     |
| Quartier de la Collégiale                | 46  |
| Mantes-la-Jolie                          |     |
| Le «Val Fourré» - Quartier des Ecrivains | 64  |
| Magnanville                              |     |
| Quartier des Brosses                     | 132 |
| Mantes-la-Jolie                          |     |
| Place Henri Dunant                       | 208 |

## Marseille - Provence Métropole

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Marseille             |     |
| Lotissement Bernex    | 28  |
| Marseille             |     |
| La Rouvière           | 62  |
| Marseille             |     |
| Les Goudes            | 116 |
| Sausset-les-Pins      |     |
| Quartier Boumandariel | 164 |
| Marseille             |     |
| Îlot M5               | 228 |

## Metz Métropole

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Metz                   |     |
| Opération «Sente à My» | 200 |

## Pays de Montbéliard

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Audincourt                 |     |
| Les Champs-Montants        | 74  |
| Montbéliard                |     |
| La Citadelle               | 100 |
| Dambenois                  |     |
| Centre de village          | 144 |
| Montbéliard                |     |
| La Combe-aux-Biches        | 154 |
| Montbéliard                |     |
| Velotte                    | 172 |
| Mandeure                   |     |
| Les maisons de Courcelotte | 220 |

## Mulhouse Sud Alsace

|                |     |
|----------------|-----|
| Mulhouse       |     |
| Cité Manifeste | 236 |

## Grand Nancy

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Nancy                                 |     |
| Quartier du Haut-du-Lièvre            |     |
| Le Cèdre Bleu                         | 54  |
| Tomblaine                             |     |
| Quartier des Ensanges                 | 128 |
| Quartier Saurupt-Clémenceau           |     |
| Le parc de Saurupt                    | 142 |
| Nancy                                 |     |
| Rives de Meurthe - Les Jardins d'eaux | 184 |
| Nancy                                 |     |
| Rives de Meurthe                      |     |
| Le lotissement DAUM                   | 192 |

## Nantes Métropole

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nantes                        |     |
| L'Hermitage                   | 50  |
| Bouguenais                    |     |
| La Croix Jeannette            | 114 |
| Nantes                        |     |
| Quartier Gaston Serpette      | 126 |
| Bouguenais                    |     |
| Le Clos de la Brosse          | 138 |
| Nantes                        |     |
| ZAC Madeleine - Champ de Mars |     |
| Îlot Bitche                   | 180 |
| La Montagne                   |     |
| Les Gémeaux                   | 202 |

## Val d'Orge

|                        |     |
|------------------------|-----|
| St Michel-sur-Orge     |     |
| La résidence St Michel | 104 |
| Morsang-sur-Orge       |     |
| La Futaye              | 130 |

## Orléans-Val de Loire

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Orléans                     |     |
| Îlot place du Martroi       | 42  |
| Orléans                     |     |
| Îlot place du Châtelet      | 84  |
| Orléans                     |     |
| Îlot Faubourg Saint-Vincent | 94  |
| Orléans                     |     |
| ZAC de la Cigogne           | 218 |

## Paris

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| <b>Paris XI<sup>ème</sup> arrondissement</b>   |     |
| Lepeu-Léon Frot                                | 26  |
| <b>Paris IX<sup>ème</sup> arrondissement</b>   |     |
| Lotissement Gerando-Dunkerque                  | 34  |
| <b>Paris XIII<sup>ème</sup> arrondissement</b> |     |
| Square Dunois                                  | 72  |
| <b>Paris XV<sup>ème</sup> arrondissement</b>   |     |
| ZAC Citroën                                    |     |
| Îlot Montagne de l'Espérou                     | 170 |
| <b>Paris XII<sup>ème</sup> arrondissement</b>  |     |
| ZAC Bercy - Îlot Pommard-Renoir                | 176 |
| <b>Paris XIII<sup>ème</sup> arrondissement</b> |     |
| Quartier Masséna nord                          |     |
| ZAC Paris Rive Gauche                          | 216 |

## Reims Métropole

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| <b>Reims</b>                             |     |
| Quartier Croix-Rouge - Îlot Eisenhower   | 60  |
| <b>Reims</b>                             |     |
| Îlot Cernay                              | 88  |
| <b>Reims</b>                             |     |
| Cité-jardin du Chemin Vert               | 124 |
| <b>Tinqueux</b>                          |     |
| Champ-Paveau                             | 162 |
| <b>Quartier Clairmarais</b>              |     |
| ZAC du «Mont d'Arènes»                   | 196 |
| <b>Bétheny</b>                           |     |
| La cité-jardin du Petit-Bétheny (H.Q.E.) | 246 |

## Rennes Métropole

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| <b>Rennes</b>                    |     |
| Collectifs des Longs-Champs      | 80  |
| <b>Rennes</b>                    |     |
| Îlot Le Chapelier - Ginguéné     | 122 |
| <b>Le Rheu</b>                   |     |
| Lotissement Ouest                | 152 |
| <b>Rennes</b>                    |     |
| Le Mabilais                      | 230 |
| <b>Acigné</b>                    |     |
| Îlot Plein Sud                   | 234 |
| <b>Saint-Jacques-de-la-Lande</b> |     |
| Les Allées de St Jacques         | 250 |

## La Réunion

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| <b>Saint-Denis</b>                               |     |
| Le Chaudron - Cité Michel Debré                  | 68  |
| <b>Entre-Deux</b>                                |     |
| Îlot rue du Commerce - rue de l'Église           | 90  |
| <b>Saint-Pierre</b>                              |     |
| Îlot Presbytère - Rodier, Charité, François Mahy | 92  |
| <b>Sainte-Suzanne</b>                            |     |
| Lotissement Louise Michel                        | 156 |
| <b>La Possession</b>                             |     |
| RHI Terrain de Sel                               | 222 |

## Saint-Etienne Métropole

|                      |    |
|----------------------|----|
| <b>Saint-Etienne</b> |    |
| Îlot Dalgabio        | 30 |
| <b>Saint-Etienne</b> |    |
| Collines des Pères   | 32 |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| <b>Saint-Etienne</b>   |     |
| Beaulieu-Le Rond Point | 52  |
| <b>Saint-Etienne</b>   |     |
| Parc Giron             | 112 |
| <b>Saint-Etienne</b>   |     |
| Îlot Chevreul          | 238 |

## Communauté urbaine de Strasbourg

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| <b>Strasbourg</b>         |     |
| Îlot du quartier allemand | 38  |
| <b>Strasbourg</b>         |     |
| Quartier de l'Esplanade   | 56  |
| <b>Plobsheim</b>          |     |
| Lotissement du Moulin     | 158 |
| <b>Strasbourg</b>         |     |
| Zac du Bon Pasteur        | 194 |

## Agglomération Toulousaine

|                  |     |
|------------------|-----|
| <b>Toulouse</b>  |     |
| Reynerie         | 78  |
| <b>Toulouse</b>  |     |
| Les Chalets      | 86  |
| <b>Toulouse</b>  |     |
| Jolimont         | 82  |
| <b>Toulouse</b>  |     |
| Marengo          | 190 |
| <b>Colomiers</b> |     |
| Quartier Centre  | 210 |

## Agglomération de Tours

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| <b>Tours</b>                     |     |
| ZAC Les 2-lions - Le Clos du Lac | 226 |
| <b>Véretz</b>                    |     |
| La Guérinière                    | 232 |
| <b>Tours</b>                     |     |
| ZAC Les 2-lions - Rive gauche    | 240 |



## Le réseau des agences d'urbanisme

Octobre 2006

 Agences contributrices des fiches densités