

DENSITÉ DÉSIRABLE :
COMMENT CONCILIER URBANITÉ ET INTIMITÉ

CHÂLONS EN CHAMPAGNE

9 décembre 2011

***problématiques et formes
de la densité***

Christian MOLEY

architecte, professeur à l'ENSA Paris – La Villette

Le manque de foncier et l'étalement urbain font plaider pour un urbanisme plus dense.

Mais que signifie la densité?

LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

- la **mesurent** à différentes échelles (de la parcelle au territoire) et de plusieurs façons (dont COS, emprise au sol, nombre de logements/ha, nombre d'habitants au km²)
- l'associent surtout à l'**habitat** (en stigmatisant notamment la maison individuelle diffuse et le lotissement) sans considérer les zones industrielles et commerciales, ni la topographie naturelle
 - en font un **devoir citoyen** et la parent de **vertus d'urbanité**.

LES HABITANTS

se représentent et **perçoivent** la densité de façon variable,

- **Positivement** en quartier **central** offrant des **services** nombreux **pittoresque**, avec des **typologies variées** à valeur **patrimoniale** (ex : quartier haussmannien, COS=4) « **gentrifié** » (certains faubourgs)
- **Négativement** en quartier de **tours et barres** (pourtant à COS faible, mais impression d'**écrasement**) ainsi que par crainte de **promiscuité**, **vis-à-vis**, **bruit** et **manque de lumière**.

La densité implique une certaine compacité des formes,
mais
plusieurs formes sont possibles pour une même densité

Leur choix dépend des **principes de l'aménagement urbain**
et de ses **objectifs de qualité de vie**

vie sociale

Le **rapprochement** et l'**intensité** induits par la **densité** peuvent contribuer à l'**urbanité**.
Mais la **proximité spatiale** n'entraîne pas par elle-même la **proximité sociale**.
Il faut articuler, sans contraindre, les espaces publics, collectifs et privatifs; . :

vie individuelle

La densité est admise dans la mesure où elle ne nuit pas à l'**intimité** et à la **tranquillité**.
Ces valeurs fondent plus particulièrement l'aspiration à la maison ou à ses qualités,
aspiration dont doit tenir compte la densification.

La densité, une notion relative

densifier est un **objectif relatif**

qui dépend

- de la **situation urbaine**

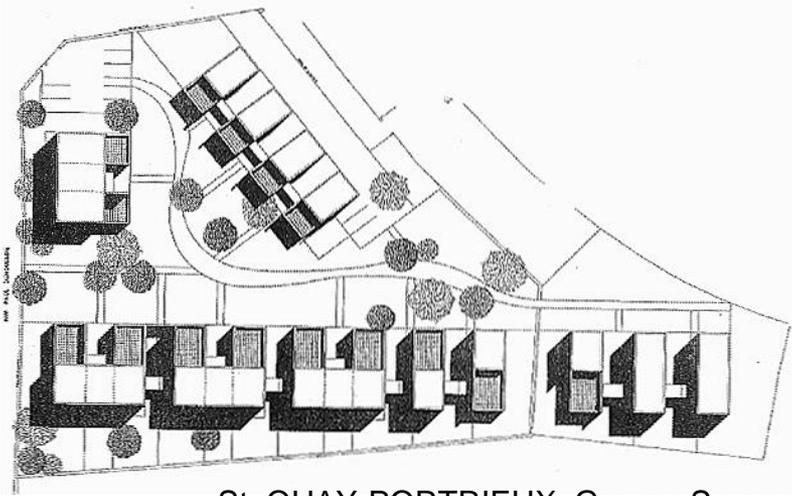
parcellaire de centre ancien; faubourg; friches industrielles, ferroviaires ou militaires;
quartier ANRU; 1^{ère} et 2^{ème} couronne; bourg rural

- du **programme**

accession / location, privé / social, ordinaire / expérimental
maisons, habitat intermédiaire, collectif
programme mixte ou non

selon les règlements, enjeux et conditions foncières,
chaque contexte peut se prêter peu ou prou
à une densité plus élevée que pour les opérations habituelles

En parcelle enclavée, la « raquette » peut être évitée par la **variété des types** et un **espace vert limitant l'emprise du stationnement**.
Les **assemblages mitoyens** et les **jardins réduits** augmentent la densité;

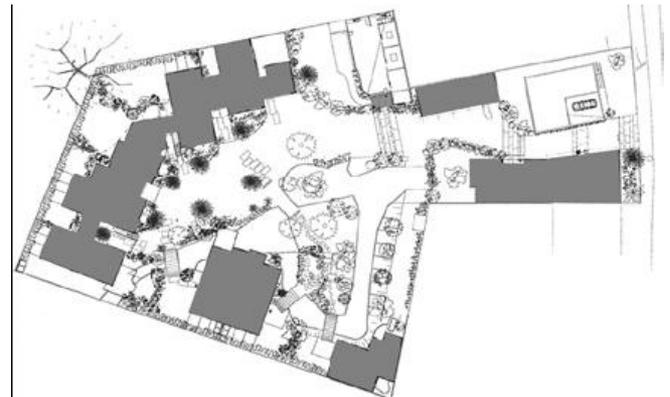


St QUAY-PORTRIEUX, Groupe Sauvage prom., J.Guervilly arch., 1996, 21 maisons
(28 log/ha)



NANTES
SCI Clos de l'Erdre
In Situ arch., 2004
16 logements
en 9 maisons et un plot
à R+3.

(38 log/ha)



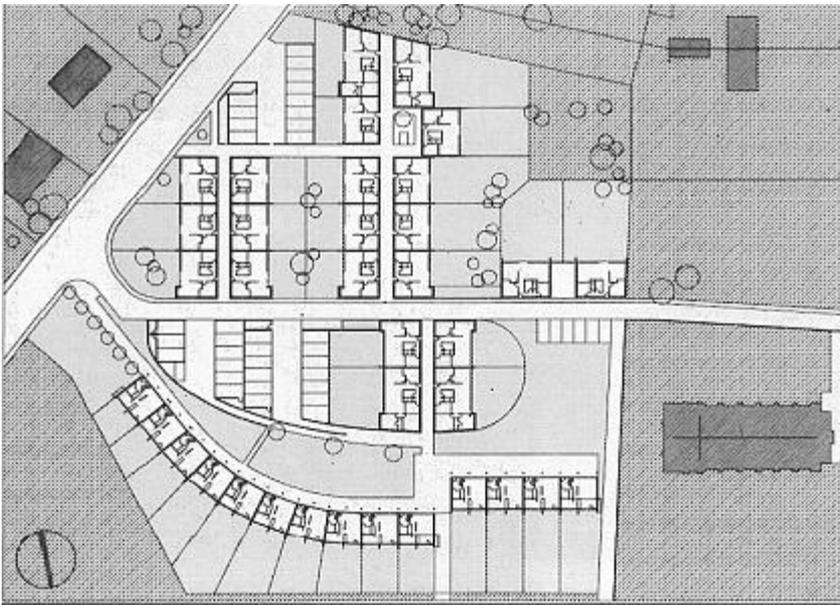
**en extension de bourg
les greffes au tissu existant
sont des alternatives
au lotissement habituel**

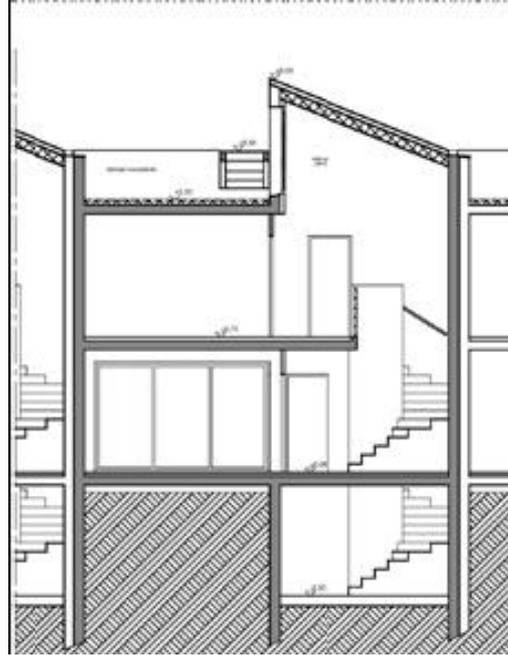
SERVON-sur-Vilaine
Groupe LAUNAY prom.
Atelier JAM et J.P. Meignan arch.
64 logts/ha (31 maisons, 55 coll.)
1996 – 2008

**Hiérarchisation des voies et
des volumes (programme mixte)
Continuité du parcellaire**

PONT-L ÉVÈQUE '
SAHLM Picardie Habitat
70 maisons PLA
V. Brossy arch., 1996.

Maisons sur venelles, avec stationnement collectif aérien à l'écart





NEUILLY-PLAISANCE (93)
SEPIMO promoteur, H. Morand arch.
15 appartements et 4 maisons, 2006.
Dans le parking souterrain commun,
des box privés sont directement reliés
aux maisons par leurs propres escaliers.

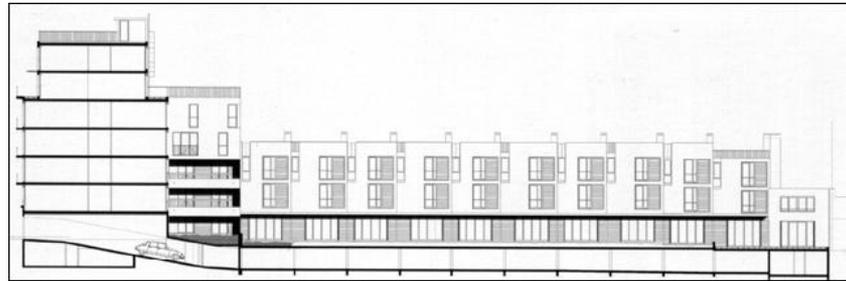
127 logts/ha

(44 pour les seules maisons)

PARIS 13
First Avenue Promotion, LLTR arch.
35 appartements et 18 maisons
en accession libre, 1999-2003.

140 logts/ha

(88 pour les seules maisons)



La promotion privée met souvent,
en **parcelle profonde de ville**,
des **maisons derrière l'immeuble** sur rue.
Leurs petits jardins avant et arrière sont
parfois compensés par des terrasses de toit.

habitat individuel dense,

habitat intermédiaire

petit collectif

Trois genres d'habitat
référés aux qualités de maison
avec plus de densité

L' « HABITAT INDIVIDUEL DENSE »

une invention sémantique, des formes pas tout-à-fait nouvelles

sa production actuelle décline en majorité
les assemblages en bande

dans la lignée de la
« maison de ville »

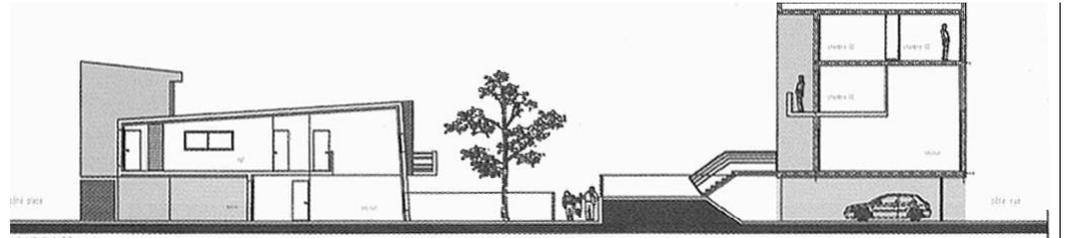
et de l' « habitat individuel groupé »

en s'attachant davantage à l'économie d'espace

des tendances nouvelles se font jour

Maisons développées
- **verticalement** (triplex sur garage)
pour moins d'emprise au sol

- ou sur la profondeur
de parcelles étroites,
avec **patios** et possibilités
d'extension en toiture



LILLE, SCI Maisons en ville, Bouillaud et Donnadieu arch., 2003-2005.
Maisons-patios en cœur d'îlot, triplex en pourtour. **84 logts/ha.**



BLANQUEFORT, SEMI ag. imm., A. Chemetoff arch., 2006-2010



MONTPELLIER
PRAGMA prom.
Cusy et Maraval arch.
1998-2005.

35 logts/ha

en HABITAT SOCIAL LOCATIF

existent des groupements de maisons plus denses

DIGNES LES BAINS

Opération Villa Urbaine Durable du PUCA

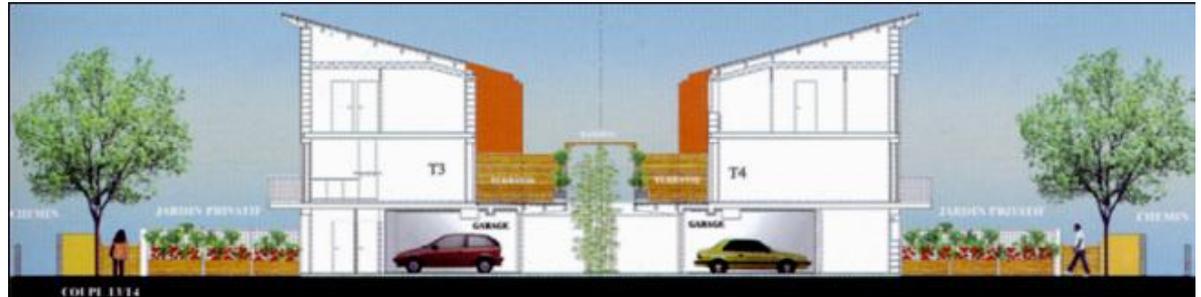
SAHLM 04, 14 PLUS et 14 accessions

(reclassées en locatif)

C. Conrad arch.,

2006.

67 logts/ha



Maisons en bande à jardinet avant et terrasse arrière sur le toit du parking (allée centrale en partie commune et boxes individuels avec escalier privatif dans chaque maison)

PESSAC-CANDAU

34 maisons Domofrance SAHLM

P. Hernandez arch.

2004

55 logts/ha

Groupement de maisons à patio en tissu continu, avec desserte par venelles piétonnes et mise à l'écart d'un parking collectif extérieur

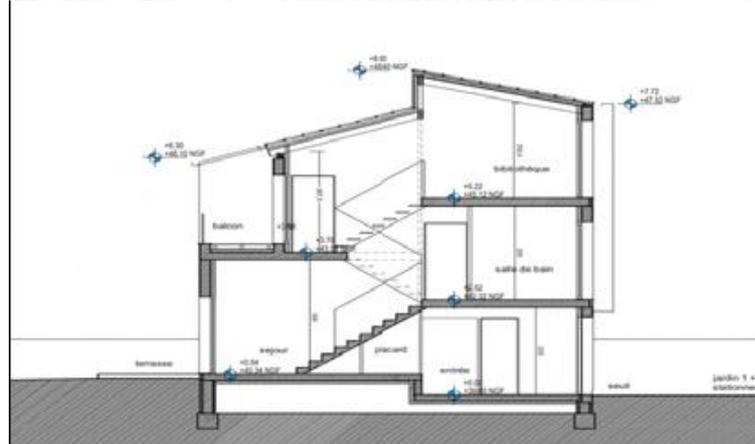


en **ACCESSION SOCIALE**,
le groupement en bande est le plus fréquent



© Atelier d'Architecture Téqui / Boris SCHNEIDER

Épinay sur Seine (93)
Terralia SCP HLM
L. Téqui arch., 2007



Jardin avant clos servant au stationnement (pas de garage).
Intérieur décoisonné (sauf les chambres),
distribué par paliers à demi-niveau
(économie de surface de circulation)

un espace vert collectif peut compenser la petite taille des jardins privatifs et favoriser la convivialité de la résidence

Les rangées de maisons duplex donnent plus sur leurs propres jardins que sur l'espace vert central.
Cette articulation entre sphère privée et jardin collectif préserve le chez-soi sans couper des autres.
Le parking souterrain libère l'espace piétonnier.

CHAUMONT
OPHLM de la ville
Bolze et Rodriguez-Pagès arch.
1993-1996



La place, ceinturée par la desserte d'un stationnement complémentaire et à l'écart des maisons, n'est pas utilisée.

la mixité

(des typologies et/ou des programmes et/ou des maîtrises d'ouvrage)

contribue à la **mixité sociale**

et permet aussi

plus de **densité**

qu'avec les seules maisons.

Elle occasionne également

la mise en commun du parking

et/ou d'un espace vert

L' ÎLOT MIXTE collectif/maisons

en ZAC
mixité des maîtrise d'ouvrage

stationnement individuel ou commun ?

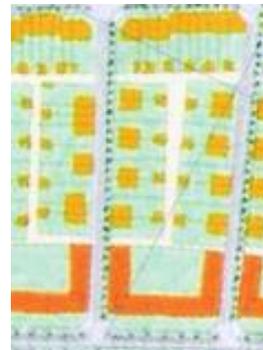
Suppression des garages individuels
et de la voirie carrossable :
stationnement collectif souterrain
et **groupement densifié**
par des **venelles**
impliquant pignons sur elles,
vues latérales ou en retrait
et **patios** pour les maisons

ou bien

Garages individuels séparés
donnant sur **ruelle en cœur d'îlot** :
second accès aux maisons
et relations entre voisins.

BLAGNAC ZAC Andromède
SEM Constellation
principe de l'îlot (TGT arch. coord.)
et l'une des opérations:
La Générale de Promotion (immeuble en accession)
et OPHLM 31 (maisons en locatif social),
Franzen et Colboc arch., 2005-2007

SAINT JACQUES DE LA LANDE
ZAC de La Morinais
ARC Promotion et OPAC 35
J. et A. Harari arch.
2006-2008
densité globale **97logts/ha**



Opération mixte en articulation de deux tissus

Les **maisons en bande** sont desservies par des **venelles** qui prolongent les existantes et donnent sur un **espace vert partagé** avec l'**immeuble**.



Stationnement collectif
sous l'immeuble
et en surface
à la limite de la parcelle

Saint-Dizier, Quartier de La Noue, îlot Renan
52 logements sociaux locatifs (36 collectifs et 16 maisons)
OPMHLM, François Noël arch., 2001.

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

- **UNE SUPERPOSITION LIMITÉE DE LOGEMENTS** (R+3 au maximum, avec duplex)
- **UNE DIFFÉRENCE DE QUALITÉS ENTRE**
 - logements du bas** (jardin, accès individuel, lien éventuel avec garage privatif)
 - logements du haut** (terrasse, accès individuel ou partagé)
- **UN HABITAT À PARTIES COMMUNES RÉDUITES**
OU SUPPRIMÉES (si accès individuels aux logements du haut),
mais relevant juridiquement du collectif
- **UNE DENSITÉ UN PEU SUPÉRIEURE À L'INDIVIDUEL GROUPÉ**
(mais faible pour du collectif)
- **ENTRE MAISON ET IMMEUBLE**
 - une **transition d'échelle**
 - un **élargissement de l'offre** pouvant contribuer à la mixité
 - des **formes variées** sorties de la typologie pyramidale en gradins



SUPERPOSITION SIMPLEX ET DUPLEX AVEC ACCÈS INDIVIDUEL

ASSEMBLAGE LINÉAIRE

**Stationnement collectif
en plein-air et à l'écart**

Brive, 34 logts, OPHLM, L. Caradec et F. Risterucci arch.,
2001- 2003, **densité 72 logts/ha.**

**Le duplex en équerre rend la terrasse intime.
Le cellier du simplex protège sa cour d'entrée
des vues depuis l'escalier.
Séquence d'accès individuel.**



Vert –Saint-Denis
19 logements PLUS
Les Foyers de Seine et Marne
PO et PO arch., 2005.

**Individualisation des façades
Seuils
Jardin collectif central,
jardins privatifs sur l'arrière**



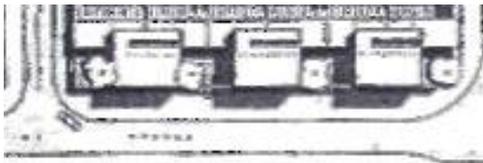


SUPERPOSITION SIMPLEX ET DUPLEX EN PLOTS DE 4 LOGEMENTS



**3 FAÇADES PAR LOGEMENTS
JARDINS PRIVATIFS À RdC
ASSEMBLAGE PAR TERRASSES
ET PARKINGS LOGTS DU BAS**

Escalier collectif
Boxes individuels
ouverts mais occultés.
Aspects de plots.



Élancourt (78)
Quéré et Vaughan arch.
SCI Les Trois Vallées, 44 logts
(maisons et petits collectifs)
1998 **densité 48logts/ha**



Escalier individuel
avec seuil
en bas et en haut
et mur en écran.
Garages fermés.
Toit et couleur brique
pour une image
domestique;

Toulouse, OPHLM
Résidence Les Chênes

Une tendance actuelle

« MAISONS À TOUS LES ÉTAGES » ?

**Des logements en immeuble collectifs
avec certaines qualités réelles ou symboliques
transposées de la maison**

TYPES BAS EN CŒUR D'ÎLOT,

TYPES HAUTS EN ÉCRAN

Lille, Euralille 2, quartier Le Bois Habité, 2000 - 2012



**petits collectifs
référés à la maison** **COS 1,5**

immeubles mixtes
COS 2,3 et 4,7



Paliers traversants en plein-air,
balcons pour « faire le tour de sa maison »
et logements à plusieurs façades.
Des noues plantées avec seuil d'accès aux montées
et éclairage naturel des parkings semi-enterrés.

Le Sophora, 48 logements , Palm Promotion,
Philippe Dubus arch., 2007



Volumétrie variée, avec bardage bois
Grandes terrasses intimes et annexes en façades
Montées en plein-air
Parking à rez-de-chaussée

Le Mélézium, 47 logements, CAPRI-Icade, Quatr'A arch., 2008

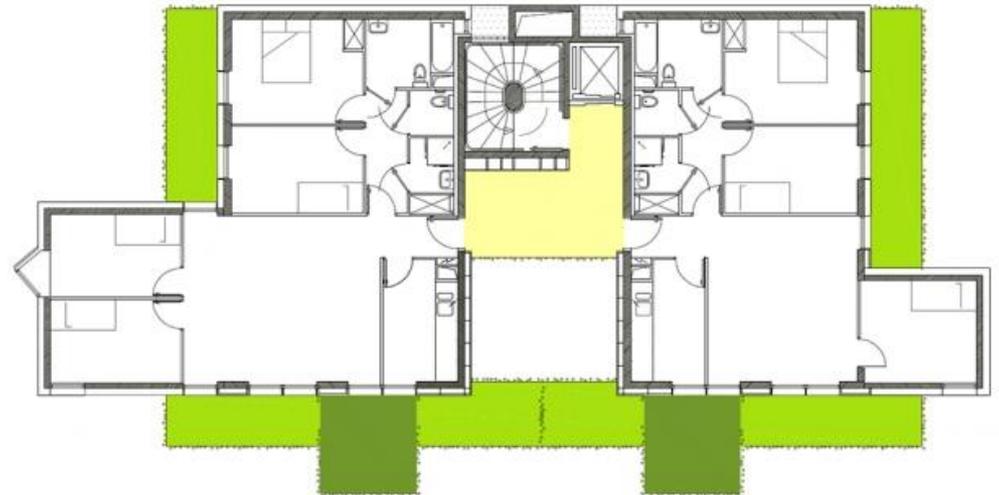
« HABITAT DENSE INDIVIDUALISÉ »

(thème de concours: Nantes, Courbevoie)

individualisation visuelle
plans variés
seuils en plein-air
terrasses rendues intimes
volumes saillants à l'écart



Courbevoie (92), Les Nids, 28 logements locatifs,
Immobilière 3F, KOZ arch., 2007-2010.



Concevoir l'habitat en conciliant densité et qualité de vie (urbanité/intimité)

suppose que la gamme des programmes
(pavillon, intermédiaire, collectif)

soit déclinée

**de l'habitat individuel densifié
à l'habitat dense individualisé**

**L'individualisation de l'habitation implique
certaines des qualités de la « maison » et de ses attributs**

une HABITATION aura des
QUALITÉS DE MAISON
si elle en comporte des **attributs**

- Présence d'un **jardin**
- **Accès individuel** marqué d'un **seuil**, voire d'une **transition** avec l'espace public
- **Intimité** visuelle et phonique du chez-soi, tranquillité, indépendance
- **Spatialité interne** différente du logement
- Existence de **prolongements extérieurs** et d'**annexes**
- Évolutivité, en particulier par **possibilité d'agrandissement**
- **Image** identifiable et personnalisable dans un ensemble à **échelle domestique**

Ces attributs de la maison et leurs qualités peuvent être plus ou moins présents dans la typologie choisie (individuel groupé, intermédiaire, collectif) selon les contextes et les programmes, et la densité visée