

L'habitat individuel dense

Un urbanisme durable répondant aux attentes des habitants

Il s'agit de dépasser le modèle actuel de l'habitat pavillonnaire en proposant des principes pour développer un habitat individuel moins consommateur d'espace, mais qui réponde autant, voire davantage, aux attentes des ménages. Différentes études menées au niveau national ainsi que les témoignages d'habitants de notre territoire, permettent de cerner les souhaits des habitants vis-à-vis de leur logement :

- **L'accès aux services et commerces**

La proximité des commerces et services, et l'accès aisé aux transports collectifs constituent des critères importants dans le choix du logement. La préférence d'une majorité de ménages pour l'individuel ne correspond en effet en rien à une volonté d'isolement, puisque plus de la moitié des français souhaite habiter à moins d'une demi-heure d'un centre-ville.

- **L'environnement du logement**

La perception de son logement est très fortement liée à l'appréciation du quartier, de l'espace dans lequel il s'insère. Les vues, les bruits perçus depuis le logement mais aussi le paysage et les caractéristiques des espaces publics influent sur le bien-être et l'appropriation de son logement. Une vue agréable et des abords préservés de la circulation et du bruit sont des motifs fréquemment exprimés pour expliquer le choix d'un logement en quartier pavillonnaire.

- **L'intimité**

L'appropriation de son logement et le bien-être qu'on y ressent, reposent sur la possibilité de s'y trouver en pleine intimité. Il ne s'agit pas d'un besoin d'isolement mais plutôt d'un souhait de contrôler ses interactions avec les autres, de pouvoir choisir les moments où l'on reçoit, où l'on est vu, où l'on se retrouve entre soi...

- **L'individualité**

L'habitat individuel est souvent préféré au collectif parce qu'il permet à l'habitant d'adapter son logement à ses préférences et à ses besoins. Cette possibilité d'individuation de l'espace de vie renforce grandement l'appropriation et l'attachement au logement.

- **Le jardin**

Le jardin reste un élément très recherché par une majorité de ménages et ressort d'ailleurs comme la principale raison de la préférence des français pour la maison individuelle.

L'habitat individuel constitue l'essentiel du parc de logements en Nord/Pas-de-Calais. Historiquement, c'est avant tout sous ce mode que l'habitat rural mais aussi urbain s'est développé dans notre Région.

L'habitat individuel a cependant revêtu, depuis le milieu du 20^{ème} siècle, des formes architecturales et surtout des types d'occupation du sol en rupture avec l'habitat « traditionnel ». La production actuelle se caractérise en effet par sa faible articulation aux tissus urbains existants et par une densité beaucoup plus faible. Les conséquences de cette forme de développement de l'habitat sont nombreuses : fragilisation de l'agriculture périurbaine, fragmentation des espaces naturels, augmentation des risques liés à l'artificialisation des sols mais également accroissement de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre liés au secteur des transports...



- Selon une étude du CREDOC réalisée en 2008, **82% des français** souhaitent habiter une maison individuelle.
- Sur l'arrondissement de Béthune, en 2007, **88% du parc existant** est constitué de logements individuels.
- Pour la production de logement neuf : en 2008, l'individuel représente **61% de la construction** sur le bassin d'habitat de Béthune et **78%** sur le bassin d'habitat de Bruay.

LES ENSEMBLES D'HABITAT INDIVIDUEL AUJOURD'HUI

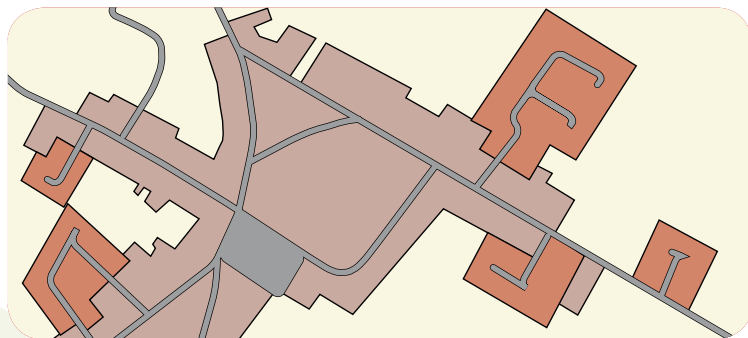
Les espaces artificialisés se sont accrus de 8% en région Nord/Pas-de-Calais entre 1990 et 2005 tandis que la population restait stable. Ce sont les secteurs de l'habitat et des activités économiques qui consomment le plus de surface.

Cette artificialisation se fait au dépend des surfaces agricoles, en diminution continue depuis plusieurs décennies. Ce sont particulièrement les productions maraîchères qui sont soumises à la pression urbaine. Bien que la surface globale des espaces naturels augmente dans la région, les écosystèmes restent fragmentés et fragilisés par le développement des zones d'habitat et des infrastructures.

En plus de l'impact sur les fonctions agricoles et écologiques des espaces périurbains, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols accroissent dans certains espaces le risque d'inondations.

• DES ENSEMBLES MAL RELIÉS À L'EXISTANT

Ces ensembles d'habitat se distinguent par leur positionnement fréquemment à l'écart du tissu urbain constitué et en retrait par rapport au réseau des voies structurantes. Ces ensembles sont en effet aménagés en fonction des opportunités foncières et sans recherche d'articulation avec les autres quartiers existants.



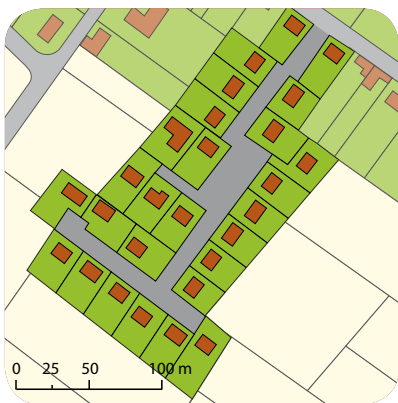
• LA STRUCTURE VIAIRE : RETRAIT ET ENCLAVEMENT

Alors que le reste du tissu (ancien ou récent) est irrigué et desservi par des voiries passantes plus ou moins importantes, les lotissements récents sont quant à eux organisés autour de voies très souvent en impasse ou en boucle, dédiées

uniquement à la desserte des nouvelles maisons (chaussée 5 m et trottoirs 1,5 m). Ces configurations de retrait et d'enclavement résultent d'une faible prise en compte du contexte dans lequel s'insère

l'opération. Ce type d'organisation est sans doute aussi produit par les lotisseurs car il est moins cher et il est supposé apporter une plus grande intimité aux résidents de ces ensembles.

• MORPHOLOGIE URBAINE : FAIBLE DIVERSITÉ ET FORTE CONSOMMATION D'ESPACE



Le parcellaire est conçu là encore sans prise en compte du contexte environnant (taille, forme et orientation des parcelles existantes).

Sur notre territoire, les différents ensembles d'habitat individuel offrent pour l'essentiel des parcelles comprises entre 700 et 1 100 m².

Au-delà de la taille assez homogène des terrains, c'est surtout la faible diversité de formes et la disposition du parcellaire qui caractérisent ces lotissements. Ces parcelles sont conçues pour l'implantation d'une offre de logements standardisée et ne peuvent accueillir un programme de logements mixtes.

La maison est systématiquement implantée en retrait par rapport à la voie d'au moins 4 à 5 mètres, et très souvent à distance des limites séparatives. Elle est presque toujours orientée avec le mur gouttereau parallèle à la voie. L'emprise du bâti occupe autour de 15% de l'ensemble du terrain. Ces opérations comptent en moyenne 10 logements par hectare.

L'orientation des logements est conditionnée par le terrain, ce qui induit souvent une orientation climatique défavorable, consommatrice en énergie.

Ce type d'ensemble domine très largement l'offre actuelle sur notre territoire. Ce modèle est présenté comme la réponse standard aux souhaits de la majorité de la population en matière de logement.

Il présente pourtant des qualités limitées au regard des attentes des habitants par rapport à la proximité des services, à l'environnement du logement, à l'intimité ou encore au jardin.

PENSER « PROXIMITÉ » ET CONTINUITÉ LORS DE LA CRÉATION D'UN NOUVEAU LOTISSEMENT

Les commodités d'accès aux commerces et services représentent un motif important dans le choix de la localisation du logement. Plus de la moitié des français souhaitent habiter à moins d'une demi-heure d'un centre-ville.

Si le développement de l'automobile et des infrastructures ont jusqu'à aujourd'hui justement permis aux habitants de concilier l'achat d'une maison en périphérie et un accès rapide aux centres-villes, l'engorgement des accès aux centres des grandes villes, le renchérissement à venir des produits pétroliers et la lutte contre le réchauffement climatique poussent désormais à améliorer et diversifier les connexions entre les nouveaux quartiers d'habitat et les centres de vie de proximité.

Aujourd'hui déjà, une part des habitants des quartiers périurbains (notamment les enfants et adolescents) se trouvent à l'écart des services et des activités des centres-villes et des bourgs centres.

• DE NOUVEAUX SECTEURS D'HABITAT RACCORDÉS À L'EXISTANT

Les lotissements semblent aujourd'hui souvent conçus comme des entités autonomes et isolées. En plus de défavoriser l'accès aux commerces et services de la commune, cette faible connexion du quartier avec le centre du bourg ou du village ou les autres quartiers, décourage l'emploi d'autres modes de déplacement que l'automobile.

La proximité d'un centre et des réseaux de transports collectifs doit au contraire représenter un des atouts principaux d'un nouveau quartier.

• UNE TRAME VIAIRE HIÉRARCHISÉE

L'habitat s'organise principalement aujourd'hui selon un mode de dessertes internes en impasse raccordées aux routes principales.

- Il s'agit au contraire de diversifier les types de voiries et cheminements en faisant varier leurs aménagements selon leurs statuts : routes principales connectées au réseau routier existant, voies secondaires structurant le quartier, voies tertiaires desservant les habitations et favorisant le partage des modes, cheminements piétons et voies cyclables. Les accès les plus directs pour les modes doux vers le centre ou vers d'autres quartiers et équipements doivent être aménagés.
- Cette hiérarchisation favorise la compréhension et l'appropriation de l'espace par les habitants et les visiteurs (perception du caractère intime et semi-public d'une voie de desserte, perception du rôle de liaison d'une voie primaire...).



Une venelle pour modes de déplacement doux à Betheny [51]

À éviter



À préférer



AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ

L'environnement immédiat apparaît comme un critère important dans le choix du logement.

L'envie de s'éloigner des centres-villes et des quartiers d'habitat collectif s'explique en partie par des perceptions d'ambiance souvent trompeuses (bruits, absence de « verdure », impression de densité et de congestion...) mais aussi par des problèmes pratiques parfois mal appréhendés (difficulté à rencontrer des amis dehors, impossibilité pour les enfants de sortir seuls...).

Ce sont notamment la tranquillité de la campagne et la proximité de la nature qui incitent nombre d'habitants à préférer les espaces périurbains.

Dans la réalité, au-delà du jardin, le cadre qui s'offre aux habitants des quartiers périurbains est souvent des plus pauvres, se limitant la plupart du temps aux voiries de desserte interne aménagées à minima (chaussée et trottoirs en enrobé, luminaires).

• UN LOTISSEMENT OUVERT SUR L'ENVIRONNEMENT

Contrairement à la plupart des lotissements actuels bien souvent fermés sur eux-mêmes, les nouvelles opérations peuvent tirer profit de l'environnement en ménageant un **lien fonctionnel ou visuel vers les éléments marquants du paysage** (une prairie, un canal, le centre du bourg...).



• DES VOIRIES RÉDUITES ET PARTAGÉES ENTRE LES MODES...

Diminuer l'emprise des voiries permet de laisser place soit à des **parcelles privées plus nombreuses ou plus importantes**, soit à des **espaces publics d'agrément** (jeux, jardins, plantations...). Cette réduction de la place de la voirie peut se faire de plusieurs façons :

- en aménageant qu'une seule chaussée partagée (au lieu de la traditionnelle séparation chaussée/trottoirs) ;
- en mettant en place des points d'apport pour la collecte des déchets situés sur la voie secondaire afin d'éviter que les véhicules de services circulent au sein du lotissement ;
- en groupant en un point le stationnement pour les visiteurs (ou des places réservées pour les voitures supplémentaires des habitants) pour éviter que les voitures n'encombrent l'espace public interne.



Sans être en impasse, ces rues partagées procurent aux riverains une tranquillité et une sécurité tout en assurant l'insertion du quartier dans le maillage viaire de la commune et en permettant aux habitants et visiteurs de circuler aisément.

• ... LAISSANT PLACE À DES ESPACES PUBLICS INTERNES CONFORTABLES

Dès lors qu'ils ne sont plus seulement le lieu de circulation de la voiture, les espaces internes peuvent être investis et appropriés par les habitants :

- La rue et la placette peuvent devenir un lieu de rencontre, de promenade, de repos, de jeux pour les riverains ;
- L'installation de jeux d'enfants, d'espaces de convivialité (coin barbecue par exemple) peut renforcer ces usages ;
- Le statut de ces espaces (communaux, co-propriété) doit être défini car leur bonne gestion favorise leur appropriation par les habitants.



Espace public de proximité à Saint-Jacques-de-la-Lande (35)

PRIVILÉGIER LA DENSITÉ TOUT EN PRÉSERVANT L'INTIMITÉ DES LOGEMENTS...

Le logement individuel est préféré à l'habitat collectif parce qu'il permet de contrôler plus facilement son rapport au voisinage et à l'espace public d'une manière générale. La présence de l'autre (bruit, vue) est perçue comme moins subie. Ainsi, si le jardin n'est parfois que très peu investi (son entretien apparaît alors plus comme une charge que comme un plaisir), il reste cependant apprécié parce qu'il évite la contiguïté avec les voisins ou avec l'espace public.

• L'IMPLANTATION DU BÂTI

Si, dans la plupart des lotissements, le jardin permet de « mettre à distance » ses voisins, la disposition des parcelles et l'implantation des logements sur ces parcelles font que dans la réalité, les covisibilités sont nombreuses.

Les vis-à-vis peuvent pourtant être limités même lorsque les logements sont très proches en jouant sur :

- la composition de l'ensemble ;
- l'organisation du parcellaire ;
- l'orientation des logements.



Cet ensemble de maisons individuelles compte 8 logements par hectare. La division du parcellaire et l'implantation des logements en milieu de parcelle exposent les logements et les jardins aux vues depuis le voisinage et depuis la rue.



Cet ensemble de maisons situé à Villeneuve d'Ascq compte 39 logements par hectare. Malgré la proximité des maisons, l'orientation des constructions préserve l'intimité des logements et des jardins. Les jardins sont relativement petits (de la taille d'une pièce à vivre) mais sont très protégés.

• LES ESPACES DE TRANSITION

Qu'ils soient publics (les trottoirs, les espaces de stationnement sur l'espace public), intermédiaires (allée commune, cour, petit jardin partagé) ou même privés (les parties des jardins situés côté rue), ces espaces jouent un rôle de tampon en étant à la fois accessibles au visiteur mais appropriés par l'habitant.



Les parcelles privées sont en confrontation directe avec la voie publique.



Les espaces semi-publics (venelles, cheminements, plantations...) assurent une transition entre les espaces privés et l'espace public.

• LES LIMITES

Afin de préserver l'intimité des logements et particulièrement des jardins et terrasses, l'aménagement de haies ou clôtures est souvent nécessaire :

- afin d'éviter la mise en place de dispositifs d'occultation peu qualitatifs ou de « murs verts », des critères d'exigences peuvent être définis lors de la conception du quartier et expliqués lors de l'arrivée des habitants ;
- des listes d'essences végétales et des types de matériaux peuvent ainsi être définis ;
- en plus d'améliorer le confort des habitants, ces limites peuvent participer à qualifier l'espace public.



Ce sont les clôtures privées qui marquent le paysage urbain.



Les alignements de maisons et les plantations publiques qualifient l'espace public.

... ET EN CONSERVANT LE CARACTÈRE INDIVIDUEL DES LOGEMENTS

La perception négative des tissus urbains denses (et particulièrement des quartiers d'habitat collectif) est liée en partie à l'uniformité du paysage et à un bâti ressenti comme répétitif. L'architecture qui s'offre à l'habitant limite les possibilités de différencier son logement et de se l'approprier. L'habitat individuel groupé reste également mal perçu parce qu'il donne encore parfois cette impression de « masse » uniforme souvent reproché à l'habitat collectif (« barre » à l'horizontal).

• DE L'HABITAT INDIVIDUEL À L'HABITAT DENSE INDIVIDUALISÉ

L'habitat individuel dense et l'habitat intermédiaire offrent en réalité de nombreuses possibilités pour permettre l'individuation du logement et favoriser son appropriation par les habitants.

- la **diversité du parcellaire et des dispositions** des constructions permet d'introduire une variété de formes ou éventuellement d'identifier différents groupes ou résidences au sein d'une opération.
- la **mixité des typologies** au sein d'une même opération peut amener une diversité de formes bâties. En plus d'introduire une diversité dans le bâti, la coexistence de logements de tailles différentes favorise une certaine mixité et un renouvellement de la population.
- **L'habitat intermédiaire**, en jouant sur l'emboîtement et la superposition des logements, mais également les maisons en bande, par des **variations dans les aspects extérieurs**, permettent de créer une grande diversité de formes et de rompre avec le caractère répétitif de certaines opérations groupées d'habitat.



Le quartier de la Haute Borne à Villeneuve-d'Ascq



Le quartier des Provinces à Bruay-la-Buissière



La Timonière à Acigné (35)



Les maisons créatives à Lille Fives

• DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS

Un des intérêts de l'habitat individuel réside dans la possibilité pour l'habitant de le moduler en fonction de ses besoins.

Même quand il s'agit d'opérations denses, l'aménagement d'une petite terrasse en pièce supplémentaire, la transformation des combles en chambre, d'une chambre en bureau ou la division d'une grande pièce en deux chambres doivent être possibles grâce à la distribution des pièces, la disposition des murs porteurs, voire l'installation de précablagés ou la disposition des points de raccordement d'eau...

De plus, des espaces de rangement doivent être prévus dès la conception ou doivent pouvoir être aménagés.

PROPOSER DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS DE QUALITÉ

Le jardin est considéré comme un des éléments les plus importants du logement selon 58% des personnes interrogées dans le cadre de l'enquête du CREDOC et c'est le premier motif de changement de logement selon une enquête réalisée par TNS Sofres. Si c'est l'existence du jardin qui explique la préférence presque unanime de la maison individuelle, il renvoie cependant à des usages divers.

Le jardin représente en premier lieu un espace de loisir (le jardinage, la culture d'un potager) et d'agrément (il est planté pour offrir un cadre agréable au logement). C'est un prolongement extérieur qui permet d'ouvrir le logement à l'air et à la lumière, de déjeuner dehors, de profiter du soleil... Le jardin constitue aussi un espace de renvoi pour certains usages qui ne peuvent se tenir au sein du logement : stocker (éventuellement dans un appentis), faire sécher la lessive, bricoler...

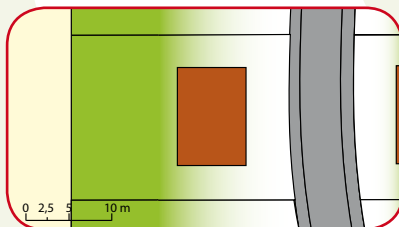
• OPTIMISER L'USAGE DU JARDIN

Les retraits systématiques par rapport à la voie et aux limites séparatives latérales génèrent des espaces résiduels inutilisables (trop étriqués, exposés aux vues depuis l'espace public...).

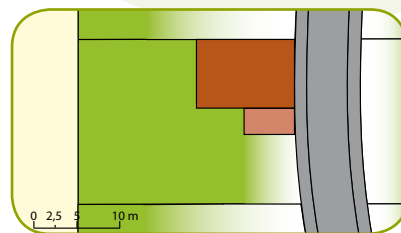
Une implantation à l'alignement ou en limite séparative permet de profiter au mieux du jardin.

De plus, le jardin représente un espace supplémentaire très modulable qui permet de faire évoluer le logement en fonction des besoins et des moyens du ménage (ajout d'une véranda, d'une buanderie ou d'une pièce habitable en plus...). L'implantation de la maison sur une limite rend possible ces adaptations.

À éviter



À préférer



• UN PROLONGEMENT EXTÉRIEUR AU LOGEMENT

Au-delà du jardin, l'attrait d'un logement individuel tient plus largement dans la présence d'un prolongement extérieur au logement : une terrasse, un patio, une loggia, un balcon...

Cet espace n'est pas forcément étendu (surface équivalente à une pièce de vie) et se situe généralement dans le prolongement du séjour.

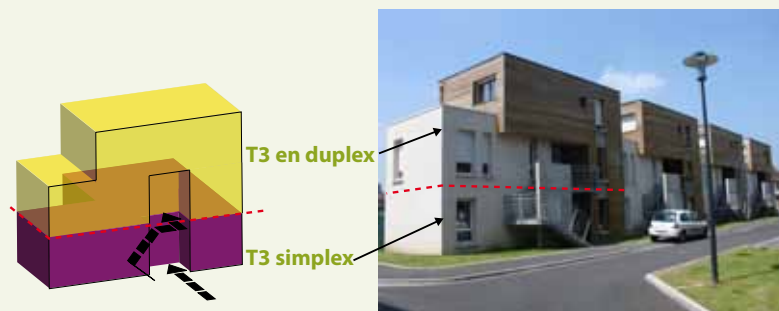
Il est réellement intéressant s'il ouvre sur un cadre agréable et s'il est peu exposé aux vues des riverains ou depuis l'espace public.



Le quartier des Provinces à Bruay-la-Buissière

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE :

L'habitat intermédiaire procure une certaine compacité par la superposition ou l'emboîtement des logements (ne dépassant pas trois niveaux afin d'éviter d'aménager un ascenseur) tout en répondant aux attentes de la majorité des ménages : chaque logement dispose d'un jardin ou d'un prolongement extérieur ainsi que d'un accès individuel.



Habitat intermédiaire à Béthune

• COMMENT AGIR :

Dès lors que la réalisation du projet implique la division ou la réunion de parcelles, l'opérateur privé ou public met en oeuvre une procédure d'aménagement : la zone d'aménagement concerté, le permis d'aménager, le permis de construire groupé.

- La **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** permet la réalisation de programmes complexes comprenant notamment la construction d'équipements publics. C'est le PLU, et surtout ses orientations d'aménagement et de programmation, qui définit les caractéristiques urbaines du projet. Après les fusions et répartitions du foncier, chaque lot fait l'objet d'un permis de construire.
- Le **permis d'aménager** « se limite » à une opération de division foncière et d'aménagement. Les différents lots sont ensuite cédés et font l'objet de permis de construire. Le permis d'aménager est délivré en fonction de sa conformité au règlement du PLU et de sa bonne insertion paysagère. La réalisation obligatoire d'un Projet Architectural, Paysager et Environnemental permet à l'autorité instructrice d'examiner le parti paysager et urbain.

Le pétitionnaire peut par ailleurs mettre en place un règlement propre qui peut fixer, de manière plus précise que le PLU, un certain nombre d'exigences sur les caractéristiques des futures constructions au sein du quartier. C'est sur la base de ce règlement que les permis de construire seront délivrés. L'opérateur crée aussi un cahier des charges de cession des terrains, document de droit privé qui peut imposer un certain nombre d'obligations à l'acquéreur d'un lot.

- Le **permis de construire groupé** : cette procédure est utilisée lorsqu'un opérateur réalise à la fois la division foncière, l'aménagement des terrains et la construction des logements. L'autorité instruisant les permis de construire examine ainsi le projet global : les qualités architecturales, urbaines et paysagères. L'opérateur vend ensuite chaque logement et le terrain attenant.

C'est donc bien le PLU qui peut encadrer et garantir la qualité des aménagements urbains sur la commune.

- Dans le règlement, les articles 3 (caractéristiques des voiries), 6, 7 et 8 (implantation des constructions et prospects par rapport aux voies et aux emprises publiques), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), 12 (stationnement) et 14 (coefficient d'occupation du sol), permettent de définir un certain nombre d'exigences qui s'appliqueront aux permis de construire et aux permis d'aménager.
- les orientations d'aménagement et de programmation peuvent permettre de définir de manière assez précise l'aménagement d'un futur quartier ou d'un secteur à réhabiliter. Ces orientations peuvent porter sur les accès, les vocations des différents espaces, les caractéristiques des voiries et des espaces publics, les implantations des constructions, etc... Les orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement (croquis, coupes, etc.) accompagnés de recommandations.

Au-delà du PLU, la constitution de réserves foncières par la commune représente le meilleur moyen pour développer des opérations correspondant aux ambitions de la commune, notamment en terme de programmation ou de qualité urbaine et architecturale du futur quartier. La commune pourra en effet porter elle-même le projet ou désigner un ou des opérateurs pour réaliser le projet dans le cadre d'un appel d'offre.

Pour l'aider à définir son projet ou ses exigences vis-à-vis d'un projet porté par un opérateur privé, la commune peut faire appel :

- au CAUE du Pas-de-Calais
- à l'Agence d'Urbanisme de l'Arrondissement de Béthune
- à un bureau d'études privé

• À LIRE :

- Lotir Autrement
CAUE du Pas-de-Calais



- Pour un habitat dense individualisé
CERTU, 2009



- La boîte à outils du SCoT de l'Artois
SMESCOTA, 2010

