

# Le logement et les formes urbaines

Vivre sereinement entre ciel et jardin ; ainsi peut se traduire l'aspiration de plus de 85% des Français pour la maison individuelle. Une tendance forte et jamais démentie depuis plusieurs décennies.

Toutefois aujourd'hui, de plus en plus de familles recherchent une alternative au pavillon pour ne pas en souffrir. Vivre sereinement, c'est aussi être à proximité des Ecoles, des Commerces, d'une Pharmacie et du Médecin de famille...et avoir la possibilité de se rendre au travail en transport en commun (ou en vélo ?).

Donc, posons-nous la question de savoir si la maison ou le Développement Durable, sont un dilemme insoluble ?

A l'heure du Développement Durable, l'utilisation efficace des sols est une ardente obligation (\*). En conséquence, **l'habitat individuel dense** pourrait être une réponse en contribuant à enrichir les formes urbaines. Toutefois, la notion de **densité urbaine** est souvent perçue de façon négative car on l'assimile trop facilement l'idée de concentration urbaine. Ainsi, réduire l'impact sur le confort du citoyen demande beaucoup de savoir-faire de la part des acteurs de la ville : Demande des usagers, Urbanistes, Architectes, Maîtres d'Ouvrage, Elus, Politiques,.....

La **densité** est donc une affaire d'équilibre et de ressenti. Il s'agit de concevoir des projets sur mesure, en tirant parti des atouts et des contraintes de chaque site, c'est-à-dire, inscrire les nouveaux quartiers d'habitat dans leur contexte particulier leur garantissant une assise pérenne et une identité propre. La méthodologie de la commune de Noisy-le-Grand qui veut pratiquer la « tabula rasa » sur le quartier des Bas-Heurts, contigu à Maille Horizon – Nord, est donc totalement indigne, et politiquement discutable.

Il est donc essentiel d'aborder la **densité** par la **forme urbaine** afin de ne pas en avoir une vision restrictive ou faussée. Dans le cas, **densifier l'habitat** de 50 à 100 logements /ha en moyenne, permet de densifier sereinement tout en rationalisant l'usage du foncier.

**L'habitat individuel dense** doit permettre pour les habitants, trois avantages :

- les qualités d'une maison,
- les agréments d'un quartier,
- un cadre paysager de qualité.

Grâce à ses multiples combinaisons de formes architecturales, l'habitat individuel dense répond à ces enjeux : maisons jumelées, accolées (en bandes), superposées, imbriquées. Ainsi, panacher toute une diversité de formes d'habitat sur un même site, c'est aussi renforcer la richesse du lieu et ménager des transitions subtiles avec les tissus urbains alentour.

Outre l'avantage d'offrir une économie globale des terrains, **l'habitat individuel dense** offre à chaque logement un accès individualisé et un espace extérieur privé de taille variable. Par exemple :

- pour l'habitat individuel groupé, un rez-de-jardin, une cour, un patio,...
- pour l'habitat individuel superposé, une terrasse, un jardin,....

Ainsi, l'habitant peut se détendre au soleil, manger dehors, cultiver quelques plans de tomates,.....

La consultation de l'ouvrage de la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (Le CERTU) : « **Pour un habitat dense individuel** », nous apprend que durant ces dernières années, ont été lancées de multiples opérations **d'habitat individuel dense**.

A titre d'exemple, nous avons recensé trois programmes que nous retrouvons en annexe, soit :

- Grenoble (38) : Leconte de Lisle,
- Stains (93) : Le Parc Ilonia,
- Servon-sur-Vilaine (35) : Les Vignes

Ces expériences s'appuient sur de nouvelles données : la demande de l'utilisateur [d'espaces ouverts, **d'immeubles à échelle humaine** (et non des immeubles qui seront les ghettos de demain, comme l'on en construit aujourd'hui en Ile-de-France)], la hausse du foncier et la volonté de freiner l'expansion urbaine.

**L'habitat individuel dense**, est aussi pour certains Maîtres d'Ouvrage, l'occasion de privilégier des solutions constructives moins classiques que la brique et le parpaing. Nous pensons notamment à l'utilisation du bois (préfabrication en usine des éléments de façade, réduction du temps de montage,...), certains panneaux d'habillages extérieurs et intérieurs (terre cuite double paroi, fibres de bois-crépi minéral, plâtre-laine de verre,...qui conjuguent isolation thermique, revêtement de qualité et parfois acoustique. Sans oublier les jeux de couleurs.

Panacher toute une diversité de formes d'habitat sur un même site, c'est aussi renforcer la richesse du lieu et aménager des transitions subtiles avec les tissus urbains alentour. En fait, les principaux arguments à faire valoir en faveur de l'habitat individuel dense sont :

- Le caractère individuel avec les avantages de la vie collective,
- Une réponse à un besoin d'espace vert,
- Une souplesse d'évolution,
- Une adaptation à tous les contextes urbains, particulièrement dans le rôle de transition avec un tissu pavillonnaire constitué comme celui des Bas-Heurts, qui fera l'objet d'un aménagement ultérieur,
- La garantie d'un minimum de charges pour les collectivités et les usagers,
- Une capacité démontrée à recréer de la vie urbaine.

En conclusion, conciliant densité urbaine raisonnable (50 à 100 log/ha) et besoin d'individualité, l'habitat dense individualisé répond aux aspirations d'une partie de la population en quête de nature, qui souhaite à la fois profiter de la proximité des services publics et bénéficier d'une qualité de cadre de vie, avec notamment un logement indépendant, dans lequel il est possible de s'approprier un espace extérieur.

---

Noisy-le-Grand le 03 avril 2013  
ADIHBH-V