



Syndicat mixte du S.C.O.T. du Dijonnais



Etude sur l'habitat compact

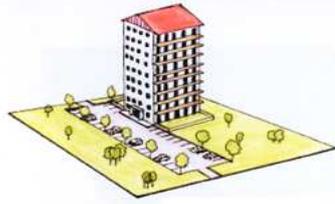
**réalisée par le service Ecologie et Projets Urbains du Grand Dijon
en collaboration avec le Syndicat mixte du SCOT du Dijonnais**

Les objectifs de
développement durable,
de protection des ressources
agricoles ou naturelles,
de maîtrise de l'étalement urbain
et d'économie de foncier
conduisent à s'interroger sur
la "bonne" densité des projets
de construction de logements

La densité bâtie se mesure en
logements par hectare.

Elle ne dépend donc
pas seulement
de la hauteur des constructions
mais aussi
de leur répartition au sol.

A propos de densité et de répartition au sol



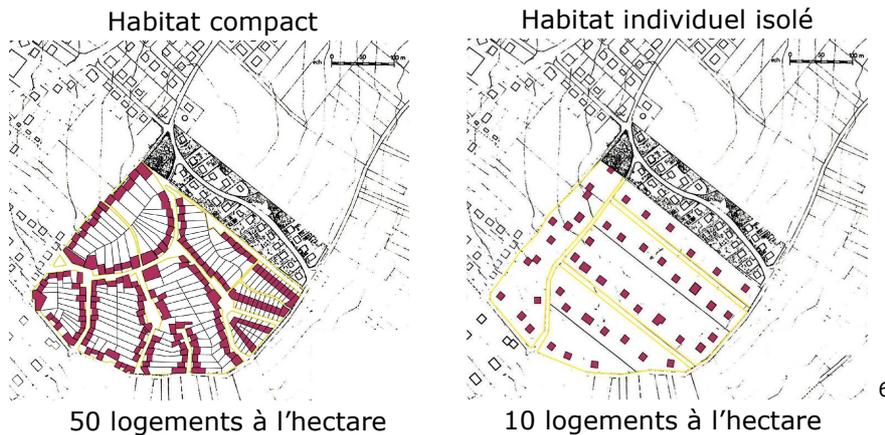
4 possibilités pour le même
nombre de logements

5

Cette illustration montre qu'une même densité – ici une trentaine de logements sur un hectare – peut se traduire par différentes formes bâties.

Par conséquent, la question de la densité ne peut pas être uniquement abordée en termes de quantité, mais aussi de forme et d'ambiance urbaines, de typologie architecturale, d'emprise au sol des constructions, de qualité des espaces publics et du cadre de vie.

L'habitat individuel isolé présente l'inconvénient d'une très grande consommation d'espace



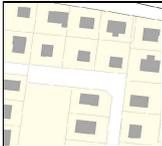
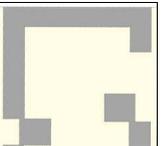
Dans cet exemple d'extension d'un village, l'habitat individuel compact permet de :

- réaliser 5 fois plus de logements que l'habitat individuel isolé sur un même terrain ;
- recréer des espaces et des ambiances proches de celles des bourgs et des villages ruraux traditionnels, en général plus appréciés que les lotissements pavillonnaires « dortoirs » qui offrent un cadre de vie peu attractif et sont souvent moins propices au développement de la vie sociale.

Cet exemple montre aussi comment l'habitat compact peut permettre de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles, dans le cadre d'une opération d'ensemble maîtrisée par la commune.

Entre l'individuel isolé
et le grand collectif,
toute une gamme
de formes d'habitat compactes
sont possibles

Comparaison de densités bâties

<i>Chevigny Saint Sauveur</i>	<i>Bourroches</i>	<i>Fontaine d'Ouche</i>	<i>Quartier Victor Hugo</i>	<i>Centre ville</i>
				
Individuel isolé	Individuel jumelé	Collectif	Collectif	Collectif
				
Nombre de logements / ha 16	Nombre de logements / ha 40	Nombre de logements / ha 133	Nombre de logements / ha 145	Nombre de logements / ha 130
emprise au sol 18 %	emprise au sol 23 %	emprise au sol 27 %	emprise au sol 51 %	emprise au sol 64 %

8

Ces quelques exemples issus de l'agglomération dijonnaise mettent en cause certaines idées reçues :

- la densité bâtie de l'avenue Victor Hugo à Dijon est une des plus forte (145 logements/ha) de l'agglomération et pourtant le quartier est considéré comme très attractif (si l'on en juge au prix de l'immobilier)... ;

- la densité bâtie des grands ensembles du type de la Fontaine d'Ouche n'est pas plus forte que le celle du centre-ville ou de certains faubourgs ;

- la densité des quartiers pavillonnaires peut varier de 15 à 40 logements à l'hectare selon l'organisation du quartier,...

L'habitat individuel groupé, "en bande", jumelé.



L'habitat individuel "intermédiaire", superposé ou imbriqué



Le petit collectif en bande, en plot, en gradins.



L'habitat compact peut se décliner en toute une gamme d'architecture variée :

- Rangée du haut : l'habitat individuel dit « groupé », « en bande », « jumelé »...
- Rangée du milieu : l'habitat dit intermédiaire qui peut être « superposé » (verticalement), « imbriqué » (horizontalement) ou mixte.

L'habitat dit « intermédiaire » entre l'individuel et le collectif se définit par 4 critères :

- un même volume bâti englobant plusieurs logements ;
- des entrées de logements qui restent individualisées ;
- un espace extérieur privé représentant au moins 25 % de la surface du logement (terrasse, jardinet, verrière,...) ;
- une hauteur maximale de 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

- Rangée du bas : le « petit » collectif peut prendre la forme d'un immeuble traditionnel, mais aussi de plots ou de gradins, selon le contexte...

L'habitat compact peut rester...



de hauteur limitée

10

Ces 4 exemples montrent comment l'habitat compact peut rester de hauteur limitée pour mieux s'intégrer aux sites urbains ou ruraux existants.

Il ne s'agit pas nécessairement d'immeubles de grande hauteur !

L'habitat compact permet...



une intimité préservée

11

La compacité de l'habitat est compatible avec la création d'espaces extérieurs permettant la préservation de l'intimité de la vie familiale, pour garder un « chez-soi » extérieur au logement sous forme de jardinet, de cours, de terrasse, de serre ou d'abri,...

L'habitat compact peut comporter...



une entrée individuelle

12

L'entrée du logement peut rester individualisée pour favoriser son identification et l'appropriation des lieux par l'habitant.

Pouvoir dire « c'est ici que j'habite, voici mon entrée ». Il en résulte souvent une entrée plus soignée et des abords mieux entretenus.

L'habitat compact permet...



des espaces extérieurs variés

13

L'habitat compact n'empêche pas la réalisation d'espaces extérieurs attractifs et variés : bien au contraire, la proximité du bâti permet de diversifier les ambiances paysagères et de valoriser le cadre de vie.

L'habitat compact c'est...



extensible et adaptable

14

En préservant des espaces tampons entre le bâti et l'espace public, l'habitat compact permet l'adaptation du logement aux évolutions de la vie familiale :

- plus d'espace quand la famille s'agrandit ou reçoit des visiteurs (par exemple une terrasse devient chambre ou salon, un jardin se transforme en veranda, etc.) ;

- moins d'espaces quand les besoins diminuent (départ des enfants, décohabitation, vieillissement,...), pour moins d'entretien et d'énergie consommée !

L'habitat compact c'est...



adapté pour tous les publics

15

Cette évolutivité du volume bâti, associée à la présence d'espaces permettant la pratique d'activités extérieures (jeux pour enfants, jardinage,...) fait de l'habitat compact une solution souple pour s'adapter à toutes les générations (du jeune ménage aux personnes âgées) et à la diversité des modes de vie (repas à l'extérieur, animaux domestiques,...).

L'habitat compact c'est...



moderne ou traditionnel

16

Selon les goûts et les préférences de chacun, l'habitat compact peut se traduire par un style contemporain ou s'inspirer de formes architecturales plus traditionnelles.

Par exemple, l'habitat ancien des « villeneuves » du XIII^e siècle (photo du bas à droite) ou des cités jardins au début du 20^e siècle (photo du haut à droite) constituent déjà des formes d'habitat compactes...

En fait, l'habitat individuel isolé s'est surtout développé en France depuis les années 1970. Nos ancêtres construisaient « compact » dans un souci d'économie dont on redécouvre aujourd'hui les vertus environnementales...

L'habitat compact permet...

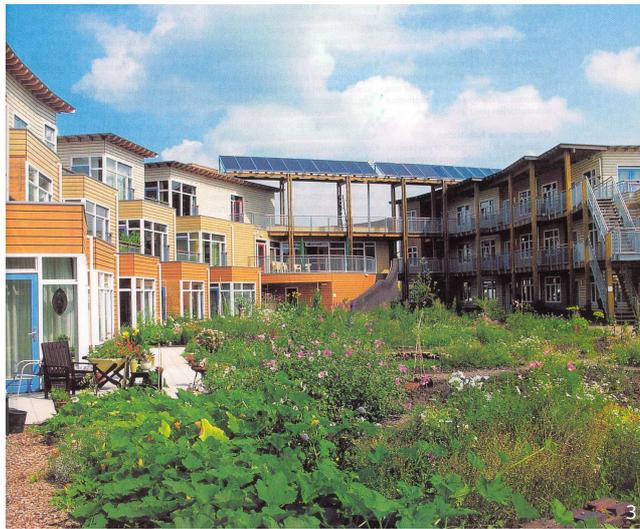


une architecture innovante ¹⁷

La recherche de compacité stimule l'innovation architecturale, ne serait-ce que pour donner au logement la meilleure habitabilité possible dans un espace limité...

La compacité, source de créativité...

L'habitat compact permet...



une qualité environnementale

18

L'habitat compact est particulièrement adapté pour répondre aux défis environnementaux d'aujourd'hui :

- par sa faible consommation de terrain ;
- par la réduction des distances, des déplacements polluants et des réseaux divers ;
- par la possibilité d'intégrer une végétation variée, non seulement dans les jardins et les espaces publics, mais aussi dans les verrières, sur les toits-terrasses, voire les façades (végétalisées) ;
- par la possibilité d'intégrer des installations bioclimatiques, favorisant les économies d'énergies (serres, verrières,...) et d'utiliser les énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur, mini-éoliennes,...) ;
- par une limitation de l'imperméabilisation des sols (jardin, espaces extérieurs drainants,...) et le recyclage partiel des eaux pluviales (cuve de stockage, réutilisation pour l'arrosage, etc.).

- Page 9**
- 1 - Saint Denis – Foyer logements – archi : Atelier Po et Po
 - 2 - Bresse
 - 3 - St Apollinaire – Rue de l'Égalité
 - 4 - Villa Actua - Séné – Archi : ARCAU
 - 5 - Dijon – Quartier Junot
 - 6 - Veine sue Seiche (35) – Archi : MR Désir d'espaces
 - 7 - Plombières-les-Dijon
 - 8 - Belle Ile – Archi : Benguy Leparzie
 - 9 - Quétingny – Place centrale
- Page 10**
- 1 - Dijon – Quartier Junot
 - 2 - Londres – Archi : Richard Mac Cornac
 - 3 - Dijon – Quartier Junot – Archi : TRIA
 - 4 - Berges de Limoges - Vannes – Archi : ARCAU
- Page 11**
- 1 - La porte de Bohalgo - Vannes – Archi : ARCAU
 - 2 - Floriac (33) – Domaine de Sérillan – Archi : P. Hernandez
 - 3 - Mont pellier – Maisons Vanille – Archi : Maraval
 - 4 - Dijon – Quartier des Grésilles – Projet de logements locatifs – Archi : TRIA
- Page 12**
- 1 - St Apollinaire – rue des Chenevières
 - 2 - Quartier Vauban - Fribourg
 - 3 - Fribourg Allemagne – Quartier Vauban
 - 4 - Arcueil Gentilly – Cité paysagère – Serge et Lipa Golstein
- Page 13**
- 1 - Les Oliviers – St Malo - Archi : ARCAU
 - 2 - Metron Suisse - Lotissement – Archi : Agence Loooven
 - 3 - Le domaine de Rochelles – Rennes? - Archi : ARCAU
 - 4 - Drancy Paris Nord
- Page 14**
- 1 - Amersfoot Pays Bas – Peter Van Gerven
 - 2 - Pessac – Archi : Le corbusier
 - 3 - Troyes
 - 4 - Villa Actua - Séné – Archi : ARCAU
- Page 15**
- 1 - Reims - Cité jardin Bétheny – Archi : BCDE
 - 2 - Douarnenez – Et d'accueil pour personnes âgées – Archi : Yann Brunel
 - 3 - Auxerre – Quartier des Brichères – Archi : L. Kroll
 - 4 - Fribourg Allemagne – Quartier Vauban
 - 5 - Fribourg Allemagne – Quartier Vauban
- Page 16**
- 1 - Mazzorbo, près de Venise – Ensemble de logements – Archi : Giancarlo De Carlo
 - 2 - Drancy Paris Nord – Cité HBM
 - 3 - Les Allées du Golf – Arradon - Archi : ARCAU
 - 4 - Villeneuve sur Lot
- Page 17**
- 1 - Mulhouse – Archi : Shigeru Ban et Gastrines
 - 2 - Grenoble
 - 3 - Tours – Archi : Renaudie
 - 4 - Constance (Allemagne) – Archi : Schaudt Architekten
- Page 18**
- 1 - Toulouse – ZAC Andromède et Monge Croix du Sud – Archi : Treutel, Garcia, Fortier
 - 2 - Bordeaux – La Grenouillère – Archi : F. Champiot
 - 3 - Culemborg - (Pays-Bas)

L' *habitat compact* c'est...



la panacée ?