

Analyse du modèle maisons de bourg/maisons de ville

L'habitat dense individuel (HDI) en région
Centre-Val de Loire

Livret 4 : Les formes architecturales

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version 1	01/07/22	
Version 2	01/11/22	

Affaire suivie par

Éric PEIGNÉ – service Urbanisme et Démarches de Territoires
Tél. : 02 47 70 80 50
Courriel : eric.peigne@indre-et-loire.gouv.fr

Rédacteur

Éric PEIGNÉ – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Relecteur

Myriam REBIAI – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Thierry TRETON – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES PARCELLES AVEC HDI EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

- I. L'ACCOLEMENT
- II. L'ALIGNEMENT DES FAÇADES
- III. LA LARGEUR DES FAÇADES
- IV. LA HAUTEUR
- V. L'ORIENTATION DU FAITAGE

1

Typologie d'occupation des parcelles avec HDI en région Centre-Val de Loire

Les ensembles urbains composés d'habitat dense individuel présentent des caractéristiques générales communes :

- importance de l'**accolement** qui peut n'être que sur l'une des limites séparatives ;
- **alignement** des immeubles sur rue qui souffre d'exceptions avec un mur de clôture qui fait office de front bâti, par exemple
- **largeur** de façade : même si la façade étroite est propre au milieu dense, les façades larges et les variantes intermédiaires sont nombreuses ;
- **hauteur** : elle est variable et révèle une situation passée ou actuelle de tension immobilière. On ne retrouve les plus grandes hauteurs qu'en grand centre urbain.

Mais l'habitat dense individuel offre des alternatives riches sur d'autres thèmes, qui relèvent du renouvellement urbain. On peut ne pas se priver de ces « gammes » :

- orientation** : le faitage est parallèle ou perpendiculaire à la voie publique ;
- stationnement** : la voiture a parfois réussi à s'imposer mais la ville dense apporte beaucoup de contraintes (voir livret 5 « La place de la voiture »)
- nature** : la ville dense propose de la nature sous différentes formes (voir livret 6 « La place de la nature »).



L'aménagement des espaces annexes ou maisons, sur les parcelles font l'objet de la même créativité que ceux de l'urbanisme pavillonnaire : jardins aménagés, terrasses, dépendances :

- ils séduisent les citadins : « paradis en ville »,
- la rareté du foncier oblige à l'imagination et l'habitat dense peut offrir des espaces privés de grande qualité.

Ces espaces annexes ne font pas l'objet de cette étude.

I. L'accolement

L'accolement caractérise le paysage urbain ; il en est le marqueur par excellence mais peut souffrir d'exceptions. Dans les règlements d'urbanisme, l'accolement est régi par l'article relatif à l'implantation en limites séparatives.

Implantation latérale	Exemple	Observations
<p>Accolée des deux côtés</p>	 <p>Orléans (45), T* = 251 m²</p>	<p>L'accolement caractérise les milieux urbains et présente plusieurs avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la continuité urbaine : l'inertie des logements voisins est favorable aux économies d'énergie ; • charge foncière réduite : mécaniquement, le prix d'une petite parcelle pèse moins dans une opération. Mais la demande sur les quartiers d'HDI est telle que les prix sont élevés (et la taille de parcelle affichée au m² près) ; • faible consommation d'espace : densité forte. <p>L'accolement pose la question de l'accès à l'arrière du logement, de l'absence de dépendances accessibles au quotidien : stockage poubelle, abri vélo. Cette question peut être traitée par un porche étroit.</p> <p>Une maison exposée sur 2 faces consomme 20 % de moins qu'une maison exposée sur 4 faces.**</p>
<p>Accolée sur un côté</p>	 <p>Chartres (28) T = 390 m²</p>	<p>Le semi-accolement offre un compromis intéressant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • accès indépendant à l'arrière : l'accès peut n'être qu'un passage couvert (porche) ou non, de petite largeur pour un vélo, une tondeuse ou plus large pour le stationnement d'une voiture ; • une porte, un passage couvert constituent une continuité bâtie favorable à l'ambiance urbaine. <p>La seconde moitié du 20^{ème} siècle a vu la généralisation des logements jumelés, expression du semi-accolement. Si le jumelage est une réponse économique</p>

Implantation latérale	Exemple	Observations
		<p>aux coûts de construction, il n'offre ni une densité ni une qualité de paysage suffisants.</p> <p>Le semi-accolement n'optimise pas les performances énergétiques.</p> <p>Il existe des logements sans accolement, alignés sur la rue, sur des parcelles de moins de 300 m², plutôt en alignement sur rue ou en retrait, mais cette implantation ne doit pas être la règle. Un effort sera porté sur les éléments de front bâti.</p> <p>Une maison exposée sur 3 faces consomme 13 % d'énergie en moins qu'une maison exposée sur 4 faces. **</p>

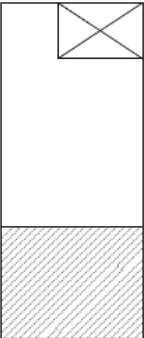

*T=taille de la parcelle

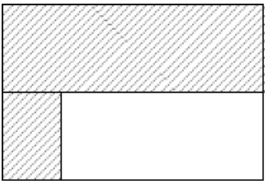

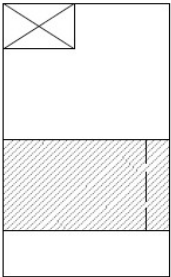

**Source : CGDD, « Coûts et avantages des différentes formes urbaines », Mars 2010

II. L'alignement des façades

Comme l'accolement, l'alignement sur la rue (ou implantation par rapport à la voie publique) a beaucoup régressé avec l'urbanisation pavillonnaire.

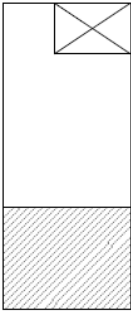

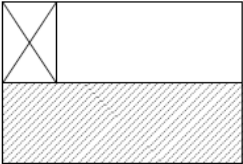

Sur les plus petites parcelles, les alignements (sur limite séparative et sur rue) permettent une bien meilleure utilisation des espaces privés : possibilité d'extension de logement améliorée, optimisation des espaces libres.

Alignement de façade	Schéma	Exemple	Observations
Sur rue		 <p>Écueillé (36), T = 325 m²</p>	<p>L'alignement sur rue pose les questions de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sécurité : comment être en sécurité en sortant de chez soi ? Il existe des solutions techniques pour y répondre (retrait de la porte, sas...); • ambiance urbaine : on peut personnaliser facilement des logements identiques avec des matériaux et

			de modénatures différentes.
En retrait	<p>Retrait total (Sur fond de parcelle)</p> 	 <p>La Chapelle-Saint-Mesmin (45), T = 222 m²</p>	<p>Peu répandu, ce type d'alignement est une possibilité intéressante à laquelle le recours est possible. Fréquemment, un mur de clôture assure la continuité du bâti.</p> <p>Le défaut de cette implantation c'est l'absence d'accès sur 3 faces.</p>
	<p>Retrait partiel</p> 	 <p>La Riche (41), T=360 m²</p>	<p>Ce mode d'occupation, de type victorien, s'érige en exception dans l'ancien, rarement en règle.</p> <p>Dans le neuf, des rues entières sont organisées avec un retrait généralisé, parfois non clos, pour y permettre le stationnement.</p> <p>Le jardinet ou la cour sont généralement assez pauvres mais ils peuvent constituer un espace tampon pratique.</p>

III. La largeur des façades

Leur diversité est indispensable à la qualité du paysage urbain. Elle détermine en partie la charge foncière et participe à la mixité sociale.



Largeur de façade	Schéma	Exemple	Observations
Étroite		 <p data-bbox="611 1081 975 1115">Clion sur Indre (36), T = 93 m²</p>	<p data-bbox="999 479 1390 667">En milieu urbain, la partie de parcelle non bâtie peut être de faible importance et constituée d'une simple cour dans l'esprit d'une « pièce extérieure ».</p> <p data-bbox="999 734 1390 922">Lorsque les parcelles sont profondes, on parle de parcelles en lanière. Celles-ci sont majoritaires en raison de la surreprésentation des parcelles de petite taille.</p> <p data-bbox="999 990 1390 1084">On y trouve des extensions en terrasse, des dépendances et/ou une partie jardin.</p>
Large		 <p data-bbox="635 1456 927 1518">Neuillé-Pont-Pierre (37), T = 1 255 m²</p>	<p data-bbox="999 1151 1390 1308">En milieu urbain où le foncier est contraint, les parcelles avec façade large sont peu profondes mais de taille plus importante que la moyenne.</p> <p data-bbox="999 1375 1390 1469">En milieu rural, une telle parcelle peut rapidement atteindre une grande taille.</p>

La parcelle carrée n'est qu'une variante des deux variantes précédentes. Les parcelles de petite taille, quelle que soit leur largeur, imposent une réflexion poussée sur les questions d'intimité, véritable facteur de rejet.




IV. La hauteur

La hauteur du bâti croît avec la pression foncière. Elle favorise, avec d'autres conditions, l'ambiance urbaine. Son acceptation est améliorée par les rapports entretenus avec l'espace public. En milieu rural, les maisons d'un seul niveau mais accolées sont répandues.

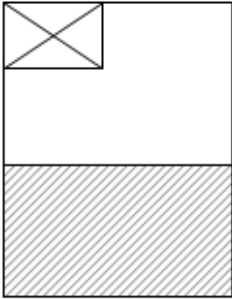

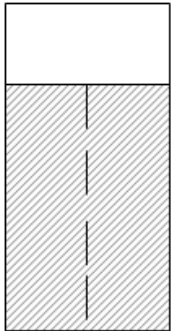

Au-delà de 3 niveaux, nous sommes en configuration très urbaine et la terminologie change pour évoquer « des immeubles ». Il existe des maisons individuelles de plus de 3 niveaux mais elles ne sont pas pléthoriques.

Largeur de façade	Exemples		
R			
	Le Tranger (36), T = 1 507 m ²	Saché (37), T = 331 m ²	Villeny (41), T = 845 m ²
R+C			
	Jargeau (45), T = 48 m ²	Saint-Amand Montrond (18), T = 179 m ²	Bléré (37), T = 234 m ²
R+1			

			
	Joué-lès-Tours (37), T = 218 m ²	Chartres (28), T = 626 m ²	La Riche (37), T = 288 m ²
R+1+C			
	Blois (41), T = 472 m ²	Epernon (28), T = 149 m ²	Clion (36), T = 394 m ²
R+2			
	Blois (41), T = 240 m ²	Châteauneuf (41), t = 351 m ²	Beaugency (45), T = 105 m ²
R+2+			

			
	Blois (41), T = 63 m ²	Tours (37), T = 162 m ²	Blois (41), T = 201 m ²

V. L'orientation du faitage

Orientation	Schéma	Exemple	Observations
Façade sur rue		 <p data-bbox="608 1464 730 1563">Graçay (18), T=124 m²</p>	<p data-bbox="927 1010 1342 1137">Dans l'urbanisme dense, le soin apporté au front bâti fait fi du bio-climatisme (seulement assuré par le blottissement).</p>
Pignon sur rue		 <p data-bbox="608 1966 730 1998">Bonneval</p>	<p data-bbox="927 1585 1326 1713">Dans de rares cas d'accolement total, le faitage de la maison est perpendiculaire et le « pignon » est façade.</p> <p data-bbox="927 1778 1342 1906">Ces exceptions constituent des « accidents » intéressants dans un front bâti, à l'instar des décrochés de toiture.</p>

		(28), T=344 m ²	
		 <p>Orléans (45), T=228m²</p>	<p>L'espace privatif est moins exposé à l'espace public</p> <p>Les clôtures, les murs assurent la continuité bâtie.</p> <p>Par nature, ces logements font l'objet d'un semi-accolement.</p>

Synthèse

Tous les territoires de la région Centre, du village à la grande ville, du Cher au Loiret, abritent de l'habitat dense individuel.

Les variables de l'habitat dense individuel (accolement, hauteur, largeur, alignement, orientation, stationnement) sont nombreuses et « combinables ».

L'habitat dense individuel crée des atmosphères urbaines dont l'organisation possède d'importants avantages durables : blotissement, viabilité de la mixité urbaine, déplacements courts, faible consommation d'espace, banalisation des statuts d'occupation de logements.

Recommandations

Recourir aux variables architecturales de l'HDI pour produire **du paysage urbain de qualité.**





**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*