



LES MAISONS ACCOLÉES



DÉFINITION

Le terme de maisons accolées fait référence à une opération d'ensemble associant plusieurs maisons de formes diverses (mitoyenneté assurée par un mur ou un garage). Chaque maison dispose d'un espace privatif en jardin.

POUR RÉPONDRE À QUELLE ORIENTATION DU SCOTERS ?

- > produire 4 000 logements par an
- > développer un habitat diversifié
- > produire 800 logements aidés par an
- > produire 25 % de logements intermédiaires

DANS QUEL CAS L'UTILISER ?

- **Qui** : commune urbaine ou rurale.
- **Pour quel projet** : accession à la propriété ou location, en parc privé ou social.
- **Pour quelles zones** : dent creuse, extension urbaine.

LES ATOUTS

Cette forme d'habitat répond à la plupart des attentes de la maison individuelle (entrée privée, jardin de qualité) tout en gérant l'espace de façon économe. La faible emprise au sol permet une diminution du prix de sortie du logement. La mitoyenneté des maisons garantit une économie d'énergie.

UN EXEMPLE :

LES VILLAS DE LA TREILLE À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN 4 MAISONS ACCOLÉES SUR 12 ARES



*Les Villas de la Treille
à Illkirch-Graffenstaden*

• Une organisation en triplex

Afin de minimiser l'emprise au sol, les logements de cette opération ont été conçus «en hauteur». Chaque maison s'organise sur 3 niveaux : entrée privée, cave et garage intégrés au bâti en rez-de-chaussée, pièces à vivre dans les étages supérieurs.

• Des espaces privatifs de qualité et un stationnement facilité sur parcelle

L'économie de sol réalisée sur l'emprise des logements a permis de doter ces maisons d'espaces privatifs significatifs. Outre les petits jardins à l'avant, l'opérateur a tiré parti du cadre aéré environnant le terrain pour réaliser des jardins de qualité à l'arrière des maisons, avec peu de covisibilité et un double accès (depuis le garage et depuis le premier niveau). Par ailleurs, la gestion du stationnement facilité sur parcelle devant le garage permet d'éviter le stationnement sauvage sur rue.



• Un exemple reproductible ?

Cette forme d'habitat est facilement reproductible, tant dans les zones urbanisées qu'en extension urbaine. Toutefois, la forme de l'opération «en bande» nécessite une réflexion sur son intégration urbaine et la qualité des espaces privatifs est dépendante du cadre environnant le terrain.

FICHE TECHNIQUE DE L'OPÉRATION

• Illkirch-Graffenstaden, commune urbaine de la première couronne de la CUS

- 23 815 habitants
- 10 604 ménages
- 11403 logements
- 10 604 résidences principales dont :
 - > 42,5 % de statut d'occupation propriétaire
 - > 30,9 % de statut d'occupation locatif privé
 - > 16,7 % de statut d'occupation locatif social (en 1999)

• Caractéristiques de l'opération

- 4 maisons accolées sur une douzaine d'ares
- logements sur 3 niveaux
- statut d'occupation: accession sociale à la propriété
- bailleur social: Habitat de l'III
- programme au sein d'une zone urbanisée (maisons individuelles et collectifs)

• Contexte

- terrain résiduel appartenant déjà au bailleur
- terrain peu profond ne permettant pas la réalisation d'un collectif
- coefficient d'occupation des sols limité (0,65)

• Coût

Prix de sortie raisonnable (patrimoine foncier du bailleur) mais plus élevé que pour un collectif (branchements réseaux à faire pour chaque maison).

• Espaces privatifs

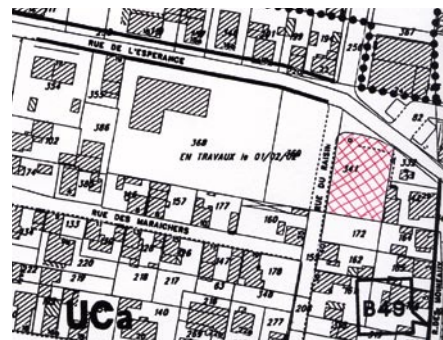
- deux espaces privatifs pour chaque logement: un petit à l'avant de la maison (accès par l'entrée) et un grand à l'arrière (accès par le garage et par le logement)
- vue limitée des autres habitants sur les jardins

• Stationnement

- 8 places de stationnement
- pour chaque maison: 1 place en garage privatif et 1 place en extérieur devant le garage

AUTRE EXEMPLE: OPÉRATION LES MAGNOLIAS À LIPSHEIM

- commune de la deuxième couronne de la CUS
- 22 maisons accolées sur 2 niveaux
- statut d'occupation: locatif social (bailleur social: Perspectives Habitat)
- 2 espaces privatifs (à l'avant et à l'arrière du terrain) et 2 places de stationnement (garage et sur parcelle) par logement



Extrait du POS
d'Illkirch-Graffenstaden



Les Magnolias à Lipsheim



Gestion économe de l'espace

Cette forme d'habitat répond à la plupart des attentes de la maison individuelle tout en gérant l'espace de façon économe.

Crédit photo: DARGAUD Julie/ADEUS
Conception graphique: www.ratatam.com