



LES MAISONS INDIVIDUELLES ET LA DENSITÉ



DÉFINITION

Associer maisons individuelles et densité correspond à réaliser une opération d'ensemble regroupant dans un même permis de construire plusieurs maisons individuelles côte à côte, sur des parcelles de très petite taille.

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 :** parc privé, accession à la propriété.
- **Pour quelles zones :** dent creuse ou extension urbaine, petite parcelle.

LES ATOUTS

Cette forme d'habitat répond à la demande de maisons individuelles (jardin, entrée privée, pas de mitoyenneté) tout en gérant l'espace de façon économe. L'avantage de l'opération d'ensemble est de permettre une réflexion sur l'orientation des maisons et la gestion des vis-à-vis, afin d'éviter les conflits de voisinage, ainsi qu'une optimisation du sol par la voirie. L'intimité du logement et du jardin attenant est garantie pour chaque maison malgré une parcelle de petite taille.

UN EXEMPLE : OPÉRATION PERSPECTIVES À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN 4 MAISONS INDIVIDUELLES SUR 12 ARES

• Intimité et densité

Maisons individuelles et densité ne sont pas contradictoires. L'opérateur a tiré parti de la forme de la parcelle et des espaces d'aération environnants pour réaliser un programme dense «en longueur», qui préserve pour chaque logement un espace privatif offrant peu de covisibilité d'une parcelle sur l'autre.

• Une réflexion sur l'accès et le stationnement

La limitation des emprises destinées à la voie d'accès et au stationnement a permis un allègement des coûts et une optimisation de la surface du terrain. Par ailleurs, la localisation d'une place de stationnement sur parcelle devant le garage permet aux habitants de se garer rapidement pour un temps court et contribue à éviter le stationnement sur voirie. Le choix de mettre en copropriété la voie de desserte est également un bon outil pour limiter la circulation et favoriser l'appropriation de cette voie par les habitants (jeux d'enfants...).

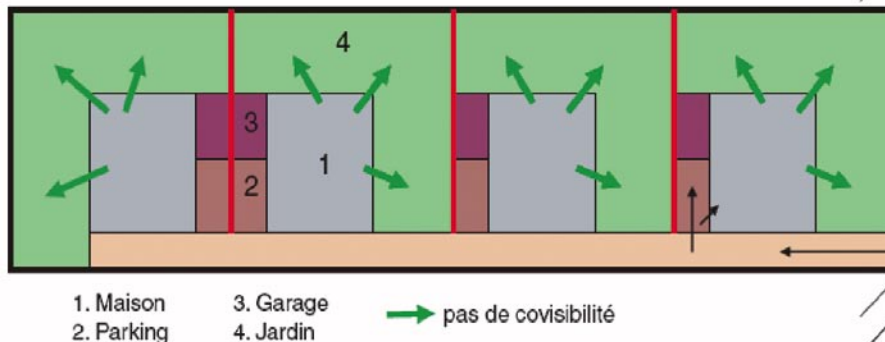


L'opération Perspectives à Illkirch-Graffenstaden



Entre individuel et collectif

Cette forme d'habitat rappelle les maisons individuelles standard et sa densité est proche de celle des collectifs.



Plan d'implantation de l'opération



Extrait du POS d'Illkirch-Graffenstaden

• Un exemple reproductible ?

Cette forme d'habitat peut facilement s'intégrer dans un tissu préexistant diversifié ou dans une extension urbaine, en association avec d'autres types de logements: son gabarit rappelle les maisons individuelles standard et sa densité est proche de celle des collectifs.

- programme au sein d'une zone déjà urbanisée (maisons individuelles et collectif)
- normes RT2000 (objectif de réduction de la consommation d'énergie de 20 %)

• Contexte

- dent creuse
- terrain de petite taille et tout en longueur
- coefficient d'occupation des sols limité (0,65)

• Coût

- prix du foncier: 160 000 € (2004)
- prix de sortie: 2 400/m² € TTC

• Espaces privatifs

- un jardin en L à l'avant de chaque maison
- accès depuis le séjour
- vue limitée des autres habitants sur les jardins

• Stationnement

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

FICHE TECHNIQUE DE L'OPÉRATION

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

- 23 815 habitants
- 10 604 ménages
- 11 403 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 individuelles sur 12 ares
- logements de 99 m² à 121 m²
- statut d'occupation: en accession à la propriété
- promoteur privé: Perspectives

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

