



LES MAISONS DE VILLE



DÉFINITION

La maison de ville constitue la forme de maison la moins consommatrice de foncier : faible emprise au sol (plusieurs niveaux) et espace privatif en terrasse plutôt qu'en jardin. Les maisons de ville se réalisent en opération d'ensemble.

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 centre-bourg.
- **Pour quel projet**: locatif en parc privé ou public.
- **Pour quelle zone**: terrain au cœur de l'urbanisation.

LES ATOUTS

Cette forme d'habitat répond à la plupart des attentes de la maison individuelle (pièce extérieure sous forme de terrasse, entrée privée) tout en gérant l'espace de façon économique. 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: OPÉRATION 3F À HOENHEIM UN ÎLOT DE 13 MAISONS DE VILLES SUR 15 ARES

• 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 privative, cellier et garage intégrés au bâti en rez-de-chaussée, puis pièces à vivre et chambres dans les étages supérieurs.

• Mutualisation d'une cour et espaces privatifs

L'opérateur a tiré parti de la forme du terrain, véritable maille au cœur de l'urbanisation, pour recréer un îlot, intégrant une maison préexistante sur le terrain (réhabilitée en 3 logements). Les maisons ont été implantées en limite de terrain de façon à dégager un espace en cœur d'îlot, semi-privé, permettant aux seuls habitants l'accès aux logements et garages et l'appropriation de la cour (jeux d'enfants...). En terme d'espaces privatifs, tous les logements de l'opération disposent d'un balcon et les maisons donnant sur la rue possèdent également un jardin privé, ce qui a permis de soigner l'intégration urbaine de l'opération.

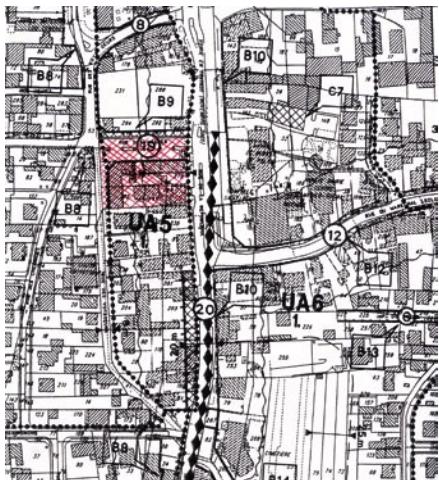


Les maisons de ville
opération 3F à Hoenheim



Un espace semi-privé

Les maisons ont été implantées en limite de terrain de façon à dégager un espace en cœur d'îlot, semi-privé, permettant aux seuls habitants l'accès aux logements et garages et l'appropriation de la cour (jeux d'enfants...).



Extrait du POS de Hoenheim



Jardins privatis et intégration urbaine

• Un stationnement limité

Les logements étant destinés à du locatif social, la règle d'un stationnement unique par logement a été accordée et l'opération a pu se réaliser à faible coût. Par ailleurs, le fait d'avoir intégré le stationnement sous la forme d'un garage en rez-de-chaussée des maisons a permis de libérer l'espace de la cour intérieure.

• Un exemple reproductible ?

Cette forme d'habitat est plutôt destinée à des zones urbaines ou centres-bourgs. Elle s'insère très bien en renouvellement urbain en raison de sa densité. L'organisation sous forme d'îlot avec une cour intérieure lui procure une autonomie qui ne nécessite pas d'espaces d'aération supplémentaires. Toutefois, la surface du terrain doit être suffisamment importante et le stationnement limité implique la proximité des transports en commun ou d'une placette.

FICHE TECHNIQUE DE L'OPÉRATION

• Commune urbaine de la première couronne de la CUS

- 10 726 habitants
- 4 413 ménages
- 4 615 logements
- 4 413 résidences principales dont:
 - > 61,5 % de statut d'occupation propriétaire
 - > 22,6 % de statut d'occupation locatif privé
 - > 12,2 % de statut d'occupation locatif social (en 1999)

• Caractéristiques de l'opération

- 12 maisons de ville accolées (PLS) et 3 logements (PLUS) dans une maison réhabilitée sur 15 ares
- logements de 4 pièces de 88 m² (exemple de loyer mensuel : 630), de 5 pièces de 100 m² (690) et de 6 pièces de 123 m² (825)
- bailleur social : 3F

- terrain occupé en partie par une maison, en plein centre-ville, de COS de 1
- programme au sein d'une zone de maisons individuelles

• Coût

- prix du foncier : 510 000 €
- prix de sortie : 1 794/m² € TTC (garages compris)

• Espaces privatis

Un balcon pour chaque logement et un jardin à l'arrière (accès depuis le garage) pour certains

• Stationnement

- 12 garages et 4 places de stationnement
- 1 place en garage privatif intégré aux maisons et des places sur parcelle pour les logements de la maison réhabilitée (1 place de stationnement par logement)
- Parking de la mairie à proximité

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