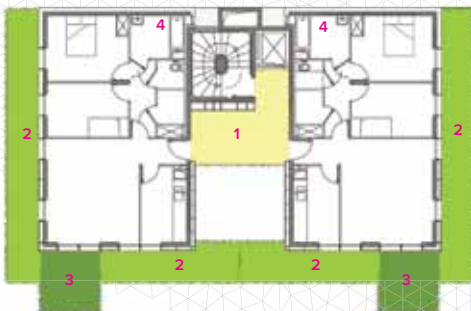


# HABITER AUTREMENT

La consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation met en cause l'équilibre et la durabilité de notre territoire. Depuis les années 2000, les lois d'aménagement successives s'efforcent de limiter l'étalement urbain. Elles nous imposent de questionner notre mode d'habiter: comment concilier densité et qualité de vie ?





plan d'un étage avec deux appartements  
1 palier ouvert – 2 coursive privative – 3 terrasse privative  
4 éclairage naturel des salles de bains



## VERS UNE INTENSITÉ DE QUALITÉ DE VIE

L'impact environnemental de l'étalement urbain n'est pas le seul écueil de notre mode d'urbanisation. Le développement de « zones » monofonctionnelles (pavillonnaires, ou commerciales ou d'activités...) privilégiant une rentabilité immobilière à court terme sans exigence qualitative a des conséquences économiques et sociales (éloignement des lieux de travail, de loisirs, culture de l'« entre-soi », banalisation des paysages...) qui pèsent sur la collectivité comme sur la qualité de vie de chacun d'entre nous. La qualité d'un lieu de vie ne se résume en effet pas uniquement à celle du logement. La proximité des équipements, d'un espace public, des commerces, des transports..., la mixité des logements qui permet de faire cohabiter les classes d'âge et de population, participent beaucoup à la qualité de vie au quotidien, à laquelle chaque habitant est sensible.

## DENSITÉ CHIFFRÉE ET DENSITÉ VÉCUE

Si la densité est l'un des ingrédients indispensables à un développement urbain durable, elle souffre d'une image souvent négative qui se nourrit de représentations n'ayant pas grand chose à voir avec la réalité. En effet, la densité vécue par l'habitant ne correspond souvent pas à la densité mesurée (nombre de logements ou d'habitants à l'hectare). La perception de la densité varie en effet en fonction de la qualité du logement, de la proximité et de l'aménagement des espaces communs, de la forme urbaine...

## UN LOGEMENT RÉPONDANT AUX ASPIRATIONS DES HABITANTS

Maisons groupées, habitat intermédiaire, petits collectifs, les formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire sur grande parcelle peuvent offrir une qualité de logement répondant à l'aspiration des habitants.

### Rentrer chez soi

Une entrée individualisée, un espace de transition : jardinet, perron, porche, palier confortable desservant peu de logements et appropriable : la façon dont on accède au logement participe de la qualité de celui-ci.

### Prolonger son logement à l'extérieur

Ouverture vers le ciel et le paysage, l'espace extérieur privé du logement peut se décliner de multiples façons : jardinet bien proportionné de la maison de bourg, patio intime et protégé, terrasse généreuse de l'appartement où l'on peut déjeuner et se reposer...

La présence d'un espace-jardin commun aux logements ou public amplifie l'agrément de ce lien à l'extérieur.

Les locaux annexes : garage, abri de jardin, local à vélos... sont aussi des prolongements du logement qui contribuent à une meilleure habitabilité.

### Préserver son intimité

La clôture partiellement opaque du jardinet, un bosquet vers la terrasse, la localisation des ouvertures évitant les vis-à-vis permettent de préserver des lieux d'intimité.

### Profiter de la lumière, du soleil, des vues

De larges baies vitrées s'ouvrant sur un grand balcon, l'éclairage naturel d'une salle de bains, les vues multiples liées à une pluri-orientation, une perspective agréable sur une rue, un jardin... sont autant d'éléments qui contribuent au « bien vivre » dans son logement et avec les autres.

### — recto :

Quartier des Pastières à Chartres (28)  
Les balcons-terrasses, équipés de persiennes mobiles (ensoleillement, intimité) s'ouvrent sur un jardin public en cœur d'îlot.  
Ouest tertiaire-Groupe Legendre – Agence d'architecture Unité et Jean-Claude Pondevie, architecte

### — verso :

#### 1 Maisons groupées à Margon (28)

Le garage protège l'espace d'accueil des vues mitoyennes et s'ouvre latéralement pour servir d'annexe (outils, salon de jardin...). Invisible depuis la rue, le jardin s'étend à l'arrière de la maison.  
OPH Nogent-le-Rotrou — Bermond-Porchon, architectes

#### 2 « Les nids » à Courbevoie (92)

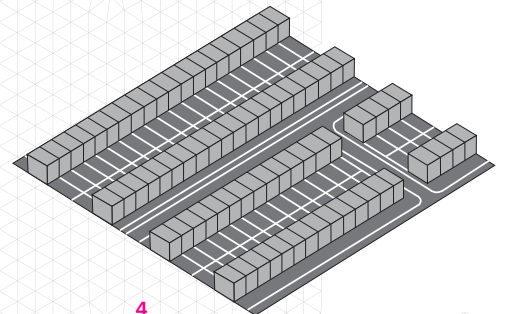
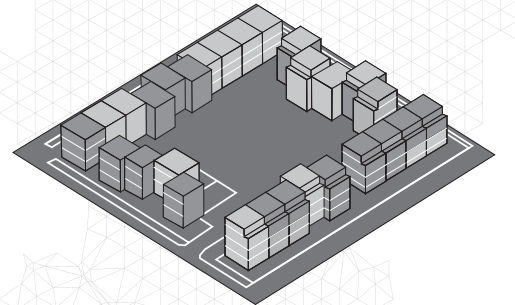
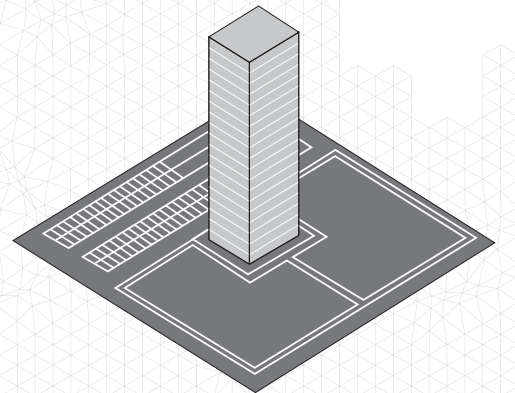
Chaque logement offre des qualités habituellement propres à la maison :  
– large palier ouvert et lumineux desservant 2 appartements ;  
– espaces extérieurs généreux : large coursive autour du logement, accessible depuis les différentes pièces et terrasse ;  
– 2 et souvent 3 orientations ;  
– éclairage naturel dans toutes les pièces y compris les salles de bains ;  
– système constructif permettant des évolutions internes.  
Groupe 3F – KOZ, architectes  
© Grasset (vue d'ensemble)  
© Pellerin (terrasse et coursive) © KOZ (plan)

#### 3 Immeubles-gradins à Dreux (28)

De larges jardinières préservent l'intimité visuelle des terrasses qui, en gradins, bénéficient d'un bon ensoleillement. Certains logements sont en duplex et disposent d'une entrée privative.  
Habitat Drouais — Andraut et Parat, architectes

#### 4 Densité chiffrée et densité vécue

Sur un même terrain, une même densité peut produire des formes urbaines très variées qui sont perçues différemment par les habitants.  
Source : note rapide n° 383 « Appréhender la densité – Les indicateurs de densité », IAURIF



caue28

CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
ET DE L'ENVIRONNEMENT  
D'EURE-ET-LOIR

87 RUE DU GRAND FAUBOURG  
28000 CHARTRES  
TEL. 02 37 21 21 31  
FAX 02 37 21 70 08  
WWW.CAUE28.ORG  
CONTACT@CAUE28.ORG