

Bien concevoir pour habiter mieux



**Direction départementale des territoires et de la mer
de la Loire-Atlantique**

10 boulevard Gaston Serpette - BP 53606
44036 Nantes Cedex 1

Email : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site web : www.loire-atlantique.gouv.fr



© Réalisation et illustrations : DDTM de la Loire Atlantique / SAD / CAD
Architectes conseil : C. Rousselot et D. Besuelle ; Paysagiste conseil : J. Mazas
© Mise en forme : DDTM de la Loire-Atlantique ; SG / CPL (Communication)
novembre 2017 (mise à jour novembre 2019)



DDTM
Loire-Atlantique





Forme d'habitat la plus répandue dans les territoires péri-urbains, la maison individuelle est devenue un modèle constitutif de nos paysages.

Si elle reste, de prime abord, le modèle de construction le plus abordable pour les ménages qui recherchent un logement, elle constitue, dans sa forme la plus classique, un coût très important pour la collectivité en matière d'étalement urbain, de réseaux et de gestions associées.

Des opérations d'urbanisation ont été réalisées en Loire-Atlantique avec une approche attentive de ces questions en travaillant sur la compacité, l'orientation, la composition urbaine, les fonctions, les usages ou encore le partage des espaces.

Élaboré par la direction départementale des territoires et de la mer en concertation avec les maires concernés, ce livret recense des opérations de constructions de maisons individuelles de ce type.

Il a vocation à alimenter la réflexion des élus et des acteurs de l'aménagement sur ces sujets qui participent de l'aménagement du territoire et de ses paysages.

Ce livret se compose d'un feuillet approchant les notions de composition urbaine, de qualité architecturale et paysagère, de traitement de l'intimité notamment, pour des projets urbains s'attachant à proposer un cadre de vie agréable et une empreinte foncière limitée.

Chacune des opérations recensées fait l'objet d'une fiche descriptive illustrée qui, sans traiter toutes les thématiques participant au processus de création d'un projet, permet de donner un éclairage sur différentes formes d'urbanisation possibles d'opérations de construction de maisons individuelles.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Nicole KLEIN

Préfète de la région Pays de la Loire,
Préfète de la Loire-Atlantique

Maurice PERRION

Président de l'Association
des Maires de Loire-Atlantique

« Il y a deux choses dans un édifice : son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde, à vous, à moi, à nous tous. Donc, le détruire c'est dépasser son droit. »

Victor Hugo

Fiche Thématique



Architecture



Cadre de vie



Composition



Intimité



Mobilités

CADRE DE VIE : espaces publics, formes urbaines
 paysage : voirie, place de l'automobile, architecture
 matériaux et couleurs : voirie, intimité



L'intégration architecturale et paysagère du projet

- ◆ Une articulation entre l'existant et le projet urbain
 - ✓ Forme urbaine s'inspirant de l'existant
 - ✓ Prise en compte du paysage proche et lointain
 - ✓ Intégration des éléments d'aménagement (coffrets, boîte à lettres, éclairage, murs...)
 - ✓ Le choix des couleurs et des matériaux



Continuité du front bâti



Ouverture sur le grand paysage



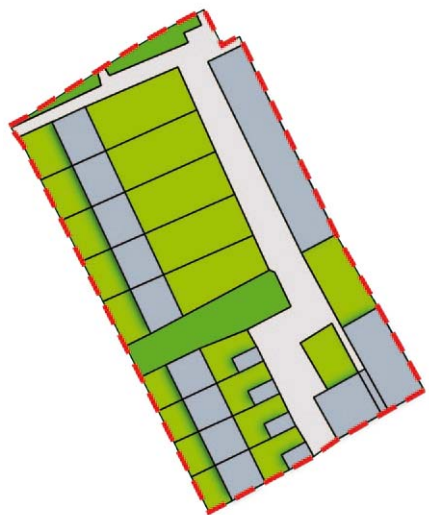
Intégration des éléments techniques

- ◆ Le caractère urbain du projet
(la fabrique d'un morceau de ville)
- ◆ La conception équilibrée et harmonieuse entre les pleins et les vides

La composition urbaine

♦ Une composition urbaine réfléchie vise à :

- ✓ composer avec le cadre existant
- ✓ développer des formes urbaines en reliant le détail à l'ensemble
- ✓ contribuer ainsi à l'harmonie du projet urbain
- ✓ contribuer à la qualité du cadre de vie
- ✓ orienter les transformations du paysage urbain



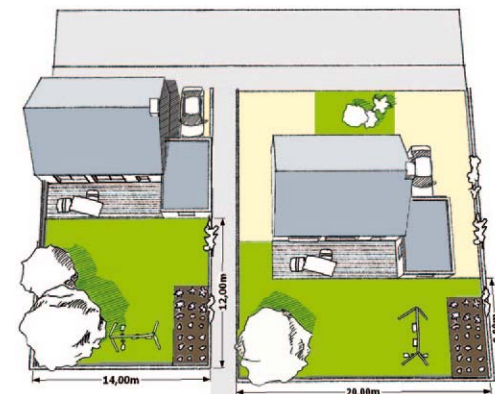
Composition urbaine respectant l'organisation en enclos d'un ancien presbytère



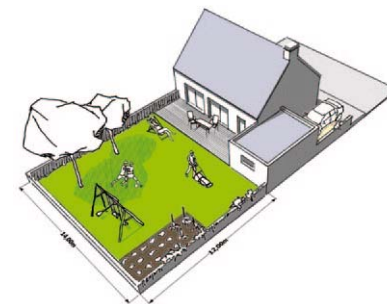
Implantation en front bâti délimitant des placettes et un parcellaire irrégulier



Distribution de voirie traversante autour d'un espace naturel et continuités piétonnes



L'implantation du bâti à l'alignement permet de réduire la taille de la parcelle à surface de jardin équivalente



L'implantation du bâti en limites séparatives permet d'optimiser l'espace du jardin alors qu'une implantation au milieu de la parcelle multiplie les espaces résiduels perdus



Constitution d'un front bâti sur les rues principales avec parcellaire lanieré et voie de desserte des jardins et des garages



La qualité et l'usage de l'espace public : le bien vivre ensemble

◆ Les espaces communs favorisent la vie locale

- ✓ Espaces conviviaux et confortables (détente, rencontre, jeux...)
- ✓ Espaces fonctionnels et sûrs (circulation, stationnement, réputation...)



Voirie apaisée



Ambiance de communs de village



Ambiance de cour urbaine



La place de l'automobile : rendre sa présence discrète

- ✓ Mutualiser l'usage des voies
- ✓ Inciter aux modes actifs (piétons, vélos...)
- ✓ Insérer le stationnement automobile grâce au bâti et aux plantations



Voirie partagée



Gestion paysagère du stationnement



Îlot sans voiture



Le traitement de l'intimité : améliorer son cadre de vie

◆ S'isoler et se différencier des voisins

- ✓ Aménager et valoriser les limites latérales et frontales
- ✓ Organiser les éléments du bâti (décalages des façades, garage, abri de jardin, murs opaques...)



Implantation du bâti favorisant l'intimité



Opacité des limites



Aménagement des pieds de façades

Bibliographie

- *Pour un habitat dense et individualisé – 20 formes urbaines diverses et contextuelles*, CERTU, 2009
- *Maison individuelle et qualité urbaine*, CEREMA, 2015
- *Urbanisme opérationnel et aménagement durable*, DGUHC, 2008



**Direction départementale des territoires et de la mer
de la Loire-Atlantique**

10 boulevard Gaston Serpette - BP 53606
44036 Nantes Cedex 1

Email : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr

Site web : www.loire-atlantique.gouv.fr

✓ À retenir

- Les maisons de ville en continuité du centre historique
- La sobriété d'une rue de type voie partagée (chemin de Kermabon)
- L'optimisation des jardins



⚠ Points de vigilance

- Le manque de fonctionnalité de l'espace vert du domaine
- Le sur-dimensionnement des voiries de desserte arrière



Contact Mairie
02 40 23 92 25



PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



Bien concevoir pour habiter mieux

BATZ-SUR-MER

Domaine de Kermadon



Adresse : **chemin de Kermabon**
Maître d'ouvrage : **Brémont immobilier**
Architecte : **Jean-Claude Besseau**
Date de livraison : **2004**

Éléments de contexte

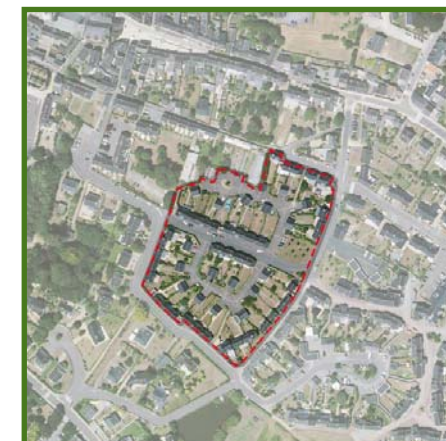
L'opération Domaine de Kermadon occupe un îlot d'une superficie d'1,6 Ha en épaissement du centre historique tout proche.

Le programme en accession se compose de 39 maisons de ville R+1 BBC en bande du T3 au T5 (70 et 98 m²).



Indicateurs

Nombre de logements : **39**
Surface terrain : **16 300 m²**
Taille des parcelles : **285 à 410 m²**
Moyenne parcellaire : **350 m²**
Espaces collectifs : **27,4 %**
Densité brute : **22 logts/Ha**
Accession libre : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ Les voies traversantes
- ✓ L'implantation du bâti optimisant les jardins
- ✓ Le parcellaire en lanières économe en espace
- ✓ Le front bâti continu de maisons de ville qui crée la rue
- ✓ Les continuités piétonnes



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La sobriété d'aménagement de rue de type voie partagée (chemin de Kermadon)
- ✓ L'agrément du cadre de vie (ambiance de cour urbaine)



CADRE DE VIE
 paysage - espaces publics - forme urbaine
 matériaux et couleurs - voirie - place de l'automobile - identité - architecture



Architecture et paysage

- ✓ Le choix des matériaux et des couleurs pour marquer l'identité urbaine
- ✓ Le décalage des façades qui rompt la monotonie
- ✓ L'intégration des éléments techniques



La place de l'automobile

- ✓ L'implantation des stationnements en fonds de jardins pour une présence automobile plus discrète



Le traitement de l'intimité

- ✓ Le front bâti en mitoyenneté faisant écran par rapport à la rue
- ✓ La végétalisation arbustive des haies

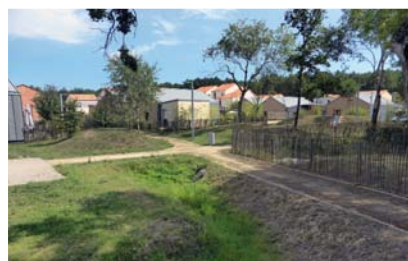


✓ À retenir

- La composition urbaine axée sur la préservation du patrimoine arboré
- Les maisons jumelées de plain-pied
- L'emprise réduite de la voirie partagée et l'intégration du stationnement



⚠ Points de vigilance



- Le morcellement de l'espace public central par les noues, les buttes et les clôtures
- Le manque d'opacité des clôtures (ganivelles)
- L'intégration des éléments techniques



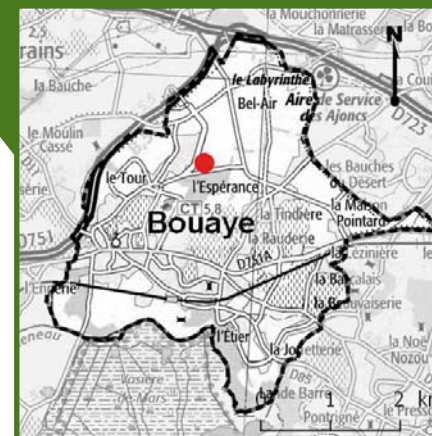
Contact Mairie
02 51 70 55 55

Bien concevoir pour habiter mieux

BOUAYE

ZAC des Ormeaux

Les Jardins de Gaïa



Adresse : rue Buffon
Maître d'ouvrage : A.D.I.
Architectes : Berthomieu/
Bisserv/Mingui
Date de livraison : 2014

Éléments de contexte

L'opération Les Jardins de Gaïa fait partie de la deuxième tranche de la ZAC des Ormeaux (173 logements).

L'opération se compose de 21 maisons BBC du programme EKO en accession abordable de types T3 et T4, ainsi que de 10 lots libres.



Indicateurs

Nombre de logements : 31
Surface terrain : 15 200 m²
Taille des parcelles : 230 à 535 m²
Moyenne parcellaire : 325 m²
Espaces collectifs : 33 %
Densité brute : 20 logts/Ha
Accession abordable : 68 %





La composition urbaine

- ✓ La composition urbaine appuyée sur les lignes végétales existantes
- ✓ Les cheminements doux et le pluvial intégrés aux haies arborées existantes



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voirie partagée de faible emprise
- ✓ L'espace public polyvalent (jeux, régulation des eaux pluviales) au centre du quartier



Architecture et paysage

- ✓ L'intégration réussie du bâti dans un site très boisé
- ✓ La réécriture contemporaine de formes classiques



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement automobile bien inséré
- ✓ Les poches de stationnement



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les espaces d'intimité à l'arrière des garages
- ✓ La transition végétalisée sur l'espace public



CADRE DE VIE
 paysage public
 forme urbaine

espaces publics
 voirie
 place de l'automobile
 architecture

matériaux et couleurs
 végétation
 identité

✓ À retenir

- La composition urbaine respectant l'organisation en enclos de l'ancien presbytère
- L'utilisation du patrimoine bâti et végétal dans la composition



⚠ Points de vigilance

- L'intégration et l'organisation du stationnement automobile en cœur d'îlot
- La palette de couleurs monochromatique



Contact Mairie
02 40 56 32 18



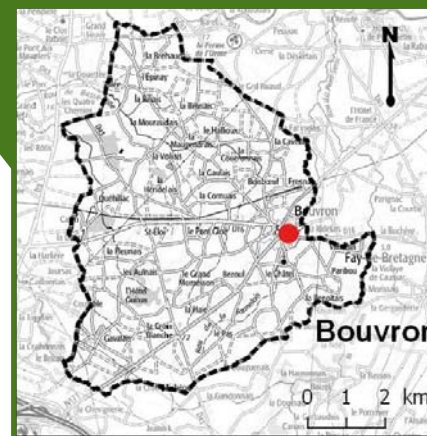
PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



Bien concevoir pour habiter mieux

BOUVRON

Le Courtil Saint-Mathurin



Adresse : rue Jean-Baptiste
Olivier
Maître d'ouvrage : O.P.A.C.
Architectes : Garot-Boixel
Date de livraison : 2011

Éléments de contexte

L'opération Le Courtil Saint-Mathurin occupe l'ancien jardin du presbytère à proximité du centre ville.

Le programme se compose de 18 logements dont 10 maisons individuelles et 3 logements sur garages en R+1 ainsi que de 5 logements collectifs R+3.



Indicateurs

Nombre de logements : 18
Surface terrain : 4 000 m²
Taille des parcelles : 160 à 305 m²
Moyenne parcellaire : 230 m²
Espaces collectifs : 27 %
Densité brute : 45 logts/Ha
Locatifs sociaux : 100 %





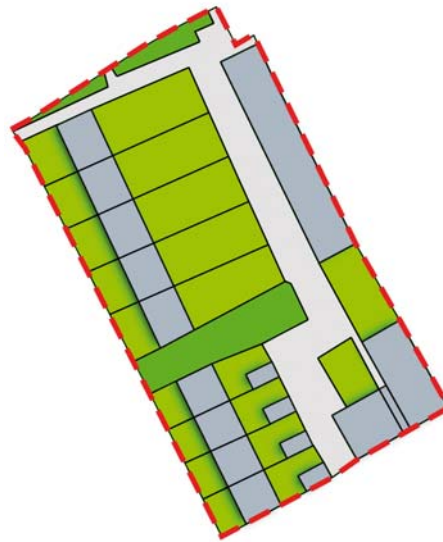
La composition urbaine

- ✓ L'implantation du bâti respectant l'enclos de l'ancien presbytère
- ✓ L'utilisation du patrimoine végétal et bâti dans la composition du projet



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ L'aménagement calé sur les éléments structurants du jardin (murs en pierre, verger, charmille)
- ✓ La simplicité et la sobriété de l'aménagement (pas de mobilier urbain, revêtement de surface en stabilisé, pas de bordure)



Architecture et paysage

- ✓ Le rapport d'échelle et volumétrie entre le végétal et le bâti
- ✓ Le marquage des limites par le bâti existant (enclos)
- ✓ La réécriture contemporaine de formes urbaines traditionnelles



La place de l'automobile

- ✓ L'intégration d'une partie du stationnement dans le bâti et entre les garages



Le traitement de l'intimité

- ✓ La transition graduée entre l'espace privé et public par l'implantation des garages
- ✓ La préservation de l'intimité des jardins par l'absence de vis-à-vis et l'opacité des clôtures



CADRE DE VIE
 paysage public
 forme urbaine
 matériaux et couleurs
 voirie
 place de l'automobile
 identité
 architecture

✓ À retenir

- Les placettes pour le lien social et la vie de quartier
- Les continuités piétonnes
- La qualité paysagère du projet



⚠ Points de vigilance

- La gestion de l'intimité dans les jardins et les fonds de parcelles
- La forte présence du stationnement automobile sur l'espace public



Contact Mairie
02 40 65 51 30



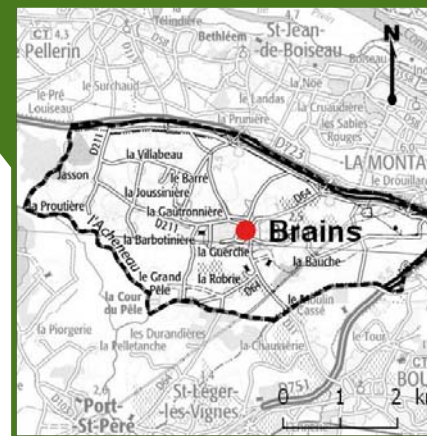
PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



Bien concevoir pour habiter mieux

BRAINS

Les Jardins du Bourg



Adresse : rues Dos Passos,
Darius Milhaud, impasse
Audubon
Maître d'ouvrage : C.I.F.
Architectes : Agence Axial/
Gilles Carros
Date de livraison : 2013

Éléments de contexte

L'opération Les Jardins du Bourg a été réalisée par le C.I.F. dans un îlot et dans les fonds de jardins d'une superficie de 0,77 Ha en cœur de bourg.

L'opération se compose de 28 maisons en R+1 et en accession abordable de types T3 et T4, ainsi que de 8 T2 et T3 (logements aidés en petit collectif).



Indicateurs

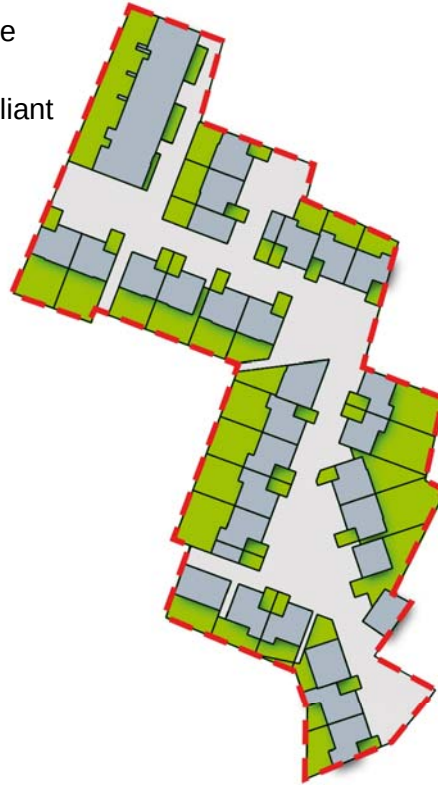
Nombre de logements : **36**
Surface terrain : **7 740 m²**
Taille des parcelles : **110 à 220 m²**
Moyenne parcellaire : **156 m²**
Espaces collectifs : **35 %**
Densité brute : **46 logts/Ha**
Accession abordable : **78 %**
Locatifs sociaux : **22 %**





La composition urbaine

- ✓ Le parcellaire réduit et l'implantation en front bâti qui optimisent le foncier
- ✓ Le front bâti qui organise l'espace public en placettes
- ✓ La forte perméabilité piétonne reliant le quartier aux équipements et commerces



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ L'ambiance de place de village
- ✓ L'homogénéité de traitement des espaces publics jusqu'en pied de porte et de façade (béton, espaces verts)
- ✓ La végétalisation adoucit l'imperméabilité et la minéralité de l'espace public



CADRE DE VIE
 paysage public
 forme urbaine
 équipements publics
 voirie
 matériaux et couleurs
 place de l'automobile
 identité architecturale



Architecture et paysage

- ✓ Le front bâti de maisons de ville en continuité du centre historique
- ✓ L'homogénéité de l'ensemble sans monotonie (alignement de façades, proportions, variétés de formes et de teintes)



La place de l'automobile

- ✓ L'intégration visuelle des garages
- ✓ La limitation du trafic automobile (coupure de la voie par des escaliers)



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les plantations en pied de façades ménageant une transition entre le privé et le public



✓ À retenir

- La mise en valeur du patrimoine
- L'intégration dans le bâti existant
- L'homogénéité et la sobriété architecturales
- La qualité des espaces publics
- La diversité typologique



⚠ Points de vigilance

- Ponctuellement, la multiplicité des matériaux de sol perturbe la lisibilité du parcours



Contact Mairie
02 40 80 17 80

Bien concevoir pour habiter mieux

CLISSON

ZAC multi-sites Îlot Connétable



Adresse : **place Jacques Demy,
venelle de la courtine**
Maître d'ouvrage : **Harmonie
Habitat**
Architectes : **Magnum**
Date de livraison : **2018**

Éléments de contexte

L'îlot Connétable fait partie d'une ZAC multi-sites incluant l'écoquartier du Champ de foire dont l'aménageur est la SELA.

L'opération Connétable se compose de 16 logements sociaux (6 T2, 6 T3, 2 T4 et 2 T5) et 6 commerces (545 m²) en plein cœur historique de Clisson.



Indicateurs

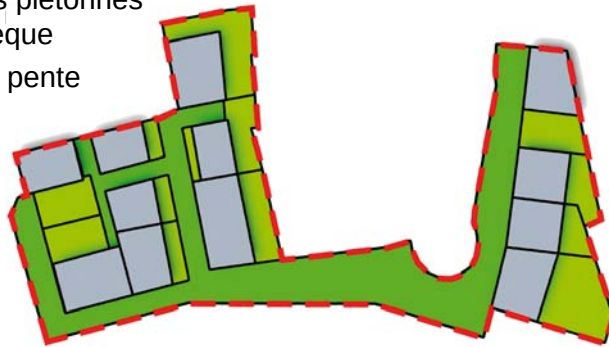
Nombre de logements : **16**
Surface terrain : **1 620 m²**
Taille des parcelles : /
Moyenne parcellaire : /
Espaces collectifs : **36 %**
Densité nette : **99 logts/Ha**
Locatifs sociaux : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ La greffe urbaine réussie
- ✓ La composition urbaine valorisant le patrimoine médiéval
- ✓ La desserte par les venelles recréant les continuités piétonnes entre halle et médiathèque
- ✓ L'installation dans la pente



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ Les placettes et venelles conçues comme des lieux de vie (espaces apaisés et partagés)
- ✓ Les placettes lieux de mémoire et d'expression artistique
- ✓ Les matériaux de sol qualitatifs qui donnent une unité (calcaire en dalles et béton désactivé)



CADRE DE VIE
 paysage - espaces publics
 forme urbaine
 matériaux et couleurs
 voirie
 place de l'automobile
 identité
 architecture



Architecture et paysage

- ✓ Le bâti en écho avec la trame médiévale (alignement sur ruelle)
- ✓ La réécriture contemporaine de formes anciennes (gabarit, volume)
- ✓ L'articulation et le dialogue avec l'existant



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement regroupé en souterrain sous la place de la médiathèque apaisée et multifonctionnelle



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les espaces d'intimité à l'arrière des façades et derrière les murs de clôture



✓ À retenir

- La transition entre le privé et le public par des espaces bien séquencés
- L'espace public partagé
- L'accroche à l'existant
- Le traitement de l'intimité



⚠ Points de vigilance

- L'ingénierie végétale perfectible
- Les qualités hydrauliques de la noue centrale
- L'intégration de certains coffrets



Contact Mairie
02 40 80 17 80

Bien concevoir pour habiter mieux

CLISSON

Champ de foire Les Allées de Kleis



Adresse : **4-6 cours des Marchés de Bretagne**
Maître d'ouvrage : **Espacil**
Architectes : **In Situ**
Date de livraison : **2015**

Éléments de contexte

Les Allées de Kleis font partie de la ZAC multi-sites comprenant l'écoquartier du Champ de foire, dont l'aménageur est la SELA, à proximité de la gare et du centre historique.

L'opération se compose de 12 maisons individuelles T4.



Indicateurs

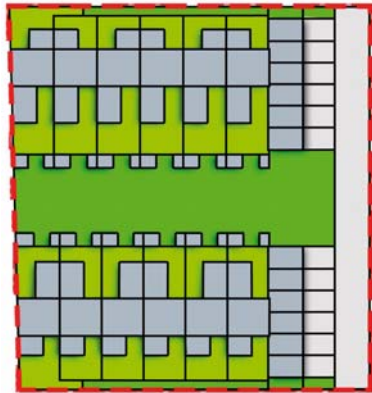
Nombre de logements : **12**
Surface terrain : **3 274 m²**
Taille des parcelles : **197 à 226 m²**
Moyenne parcellaire : **207 m²**
Espaces collectifs : **24 %**
Densité brute : **37 logts/Ha**
Accession accession (PSLA) : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ L'îlot d'habitations sans voiture
- ✓ Les maisons accolées de part et d'autre d'un espace public central
- ✓ L'articulation entre les collectifs et les maisons existantes



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ L'espace public central piéton délimitant un espace de vie apaisé et partagé



CADRE DE VIE
 paysage public
 forme urbaine
 espaces publics
 équipements
 voirie
 matériaux et couleurs
 place de l'automobile
 identité architecturale



Architecture et paysage

- ✓ L'épannelage permettant des vues sur l'environnement proche
- ✓ Les maisons en pignon avec des décalages de façades
- ✓ La végétalisation du cœur de l'îlot et la sobriété des matériaux du sol



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement groupé à l'entrée de l'îlot et matérialisé par une pergola



Le traitement de l'intimité

- ✓ La transition progressive entre espace public et privé
- ✓ Les espaces d'intimité à l'arrière des abris de jardin



✓ À retenir

- Le stationnement automobile discret
- L'intimité des jardins
- L'intégration des coffrets



⚠ Points de vigilance

- La pérennité des aménagements végétalisés en façade
- L'intégration de l'éclairage public



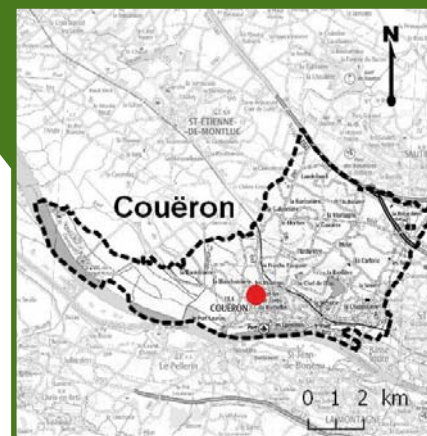
Contact Mairie
02 40 38 51 00



Bien concevoir pour habiter mieux

COUËRON

Le Cour Bocto



Adresse : **impasse du faucardage**
Maître d'ouvrage : **OPAC 44**
Architecte : **Denis Leost**
Date de livraison : **2011**

Éléments de contexte

L'opération Le Cour Bocto fait partie de la deuxième tranche de la ZAC centre ouest (1 750 logements au total) sur une superficie de 0,57 Ha.

L'opération se compose de 18 maisons contemporaines en bois BBC en location de types T3 et T4.



Indicateurs

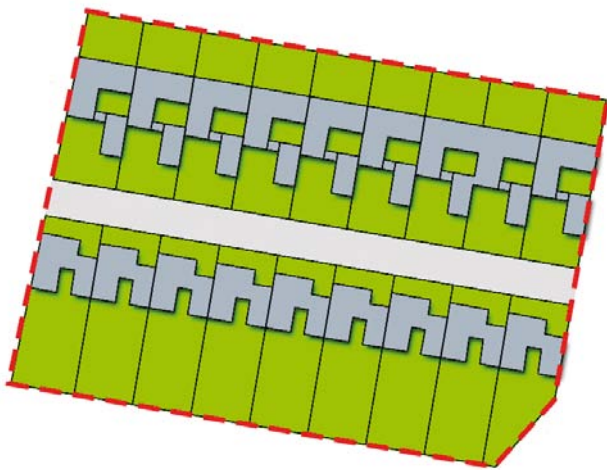
Nombre de logements : **18**
Surface terrain : **5 700 m²**
Taille des parcelles : **245 à 300 m²**
Moyenne parcellaire : **285 m²**
Espaces collectifs : **10 %**
Densité brute : **31,5 logts/Ha**
Locatifs sociaux : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ Le parcellaire réduit et l'implantation en front bâti qui optimise le foncier
- ✓ La voie centrale de desserte
- ✓ L'implantation du bâti délimitant des jardins bien exposés au sud



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voie partagée peu large en double sens
- ✓ La végétalisation par les plantations d'arbres d'alignement et arbustives



CADRE DE VIE
 paysage espaces publics
 forme urbaine
 matériaux et couleurs
 équipements voirie
 place de l'automobile
 identité architecture



Architecture et paysage

- ✓ L'architecture contemporaine des maisons en bande
- ✓ La végétalisation de l'espace public et des clôtures tempèrent la compacité du bâti
- ✓ L'homogénéité des façades due au bardage bois
- ✓ L'intégration des coffrets



La place de l'automobile

- ✓ La faible emprise consacrée à l'automobile
- ✓ Le faible impact visuel du stationnement automobile sur l'espace public (implantation, végétalisation)



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les décalages dans le bâti ainsi que les clôtures opaques et végétalisées créent des espaces d'intimité



✓ À retenir

- Le front bâti en continuité du bourg
- La rue de type voie partagée reliant le centre aux équipements
- L'intégration du pluvial à l'espace public



⚠ Points de vigilance



- L'impact visuel du stationnement automobile
- Le sens unique générateur de vitesse automobile
- Le manque d'opacité des clôtures (choix du matériau)



Contact Mairie
02 40 72 43 80

Bien concevoir pour habiter mieux

LES TOUCHES

Résidence du Maquis



Adresse : **rue des colibris**
Maître d'ouvrage : **Harmonie Habitat**
Architecte : **Urban Makers**
Date de livraison : **2013**

Éléments de contexte

L'opération Résidence du Maquis est située en continuité du centre bourg dans un îlot constitué d'une ancienne prairie et de fonds de jardins.

Le programme se compose de 27 logements BBC dont 11 maisons individuelles, 8 logements intermédiaires et 8 logements collectifs.



Indicateurs

Nombre de logements : **27**
Surface terrain : **5 240 m²**
Taille des parcelles : **105 à 140 m²**
Moyenne parcellaire : **120 m²**
Espaces collectifs : **22 %**
Densité brute : **52 logts/Ha**
Locatifs sociaux : **100 %**





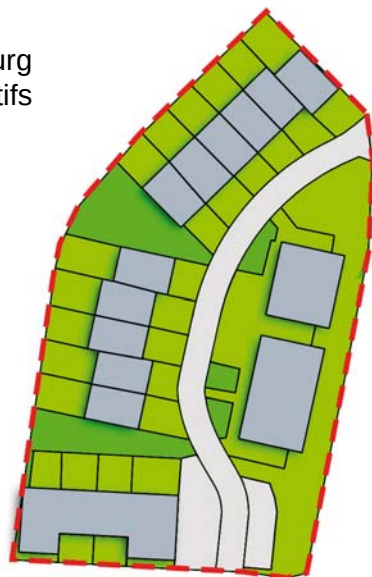
La composition urbaine

- ✓ Le front bâti en rappel du centre ancien
- ✓ La voie traversante reliant le bourg aux équipements scolaires et sportifs



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voirie de type partagé à bande latérale pour le cheminement piéton des scolaires
- ✓ Les noues intégrées à l'espace public
- ✓ La végétalisation de l'espace public (arbres d'alignement et parterres arbustifs)



CADRE
DE VIE
paysage
urbaine
formes
publiques
voies
matériaux et
couleurs
équipements
voies
place de
l'automobile
identité
architecture



Architecture et paysage

- ✓ L'épannelage du front bâti qui s'adosse au chemin arboré
- ✓ La réécriture contemporaine de formes classiques
- ✓ La sobriété des matières et des couleurs



La place de l'automobile

- ✓ Les poches de stationnement
- ✓ L'absence de garage



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les espaces d'intimité à l'arrière du front bâti



✓ À retenir

- La restructuration et la réutilisation d'un bâti ancien en greffe avec l'existant
- La composition, le traitement architectural et l'ambiance paysagère
- Le traitement de l'intimité dans un espace particulièrement dense

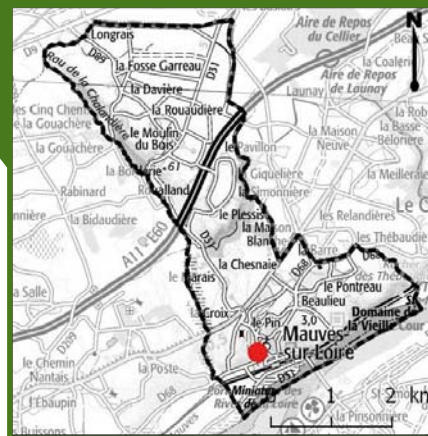


Contact Mairie
02 40 25 45 06

Bien concevoir pour habiter mieux

MAUVES-SUR-LOIRE

Résidence Le Verger



Adresse : rue de la côte St-Denis
Maître d'ouvrage : Association
Résidence Le Verger
Architectes : **TACT architectes**
Date de livraison : 2016

Éléments de contexte

Situés en cœur de bourg, 6 logements individuels ont été réalisés dans le cadre d'un E.H.P.A.D. géré par l'association Résidence Le Verger.

Cette opération immobilière consiste en une restructuration d'un bâti existant en 3 appartements et la construction de 3 maisons individuelles.



Indicateurs

Nombre de logements : 6
Surface terrain : 560 m²
Moyenne parcellaire : /
Espaces collectifs : /
Densité nette : 107 logts/Ha
Locatifs sociaux : 0 %



Situation avant travaux

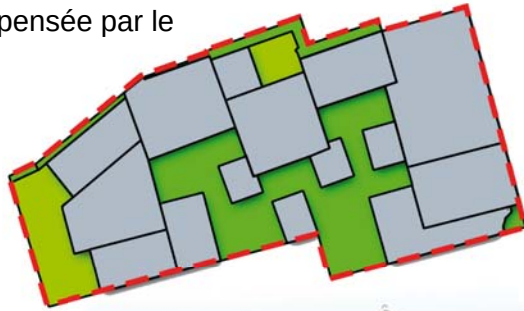


© Crédits photo : agence TACT architectes



La composition urbaine

- ✓ La déconstruction/reconstruction en couture avec l'existant
- ✓ Les cours plantées en intérieur d'îlot
- ✓ La forte densité compensée par le parc attenant



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La limite franche entre l'espace public et l'espace commun privé
- ✓ Une minoration des jardins privés au profit des espaces communs
- ✓ Le traitement qualitatifs des accès aux logements



CAPRI DE VIE
 paysage d'espaces publics forme urbaine
 matériaux et couleurs voirie place de l'automobile identité architecture



Architecture et paysage

- ✓ La réécriture des formes bâties traditionnelles
- ✓ Le jeu harmonieux des volumes et des vides en imbrications et en décalages
- ✓ Le travail soigné sur les matériaux et leur mise en œuvre



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement extérieur à l'îlot
- ✓ Le garage fermé parfaitement intégré



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les espaces d'intimité à l'arrière du bâti et des claustras en brique



✓ À retenir

- La conception en îlot sans voiture
- L'implantation du bâti permettant un bon ensoleillement
- L'intégration des éléments techniques



⚠ Points de vigilance

- L'occupation de l'espace central par le stationnement automobile
- Le manque d'opacité de certaines clôtures



Contact Mairie
02 40 26 71 52



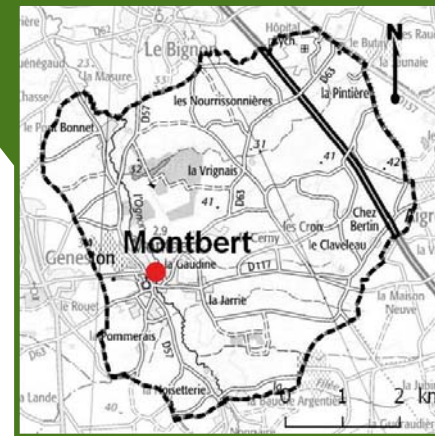
PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



Bien concevoir pour habiter mieux

MONTBERT

Le Hameau des Rives



Adresse : **rue de l'Ognon**
Maître d'ouvrage : **Habitat 44**
Architectes : **Barranger/Vincent**
Date de livraison : **2011**

Éléments de contexte

L'opération Le Hameau des Rives occupe un îlot à proximité du centre ville.

Le programme propose 5 maisons de plain-pied de type T3 et un local associatif.



Indicateurs

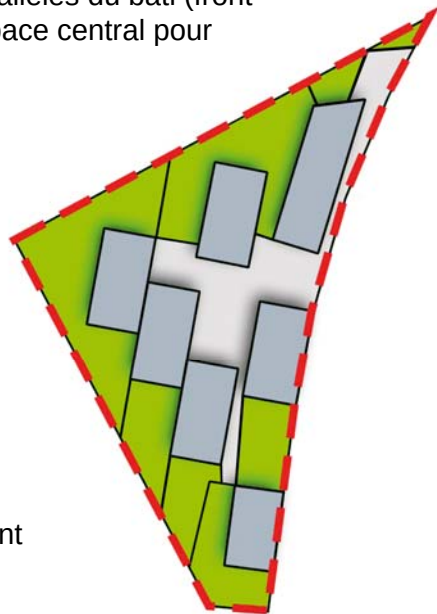
Nombre de logements : **5**
Surface terrain : **1 500 m²**
Taille des parcelles : **130 à 190 m²**
Moyenne parcellaire : **190 m²**
Espaces collectifs : **24 %**
Densité brute : **40 logts/Ha**
Locatifs sociaux : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ La conception en îlot sans voiture
- ✓ L'implantation en rangées parallèles du bâti (front bâti sur la rue et autour d'un espace central pour les maisons en retrait)



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ L'agrément du cadre de vie (cour urbaine arborée)
- ✓ La simplicité de l'aménagement



CADRE DE VIE
paysage
formes urbaine
espaces publics
équipements
voies
matériaux et couleurs
végétalisation
voirie
place de l'automobile
identité
architecture



Architecture et paysage

- ✓ La volumétrie homogène des logements, des garages et du local associatif
- ✓ L'intégration des éléments techniques
- ✓ Les décalages de façades permettent un bon ensoleillement et des vues sur la vallée de l'Ognon



La place de l'automobile

- ✓ Les stationnements automobiles regroupés à proximité, limitant l'impact sur l'espace commun



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les clôtures en bois végétalisées et l'absence de vis-à-vis ménageant des espaces d'intimité
- ✓ Les transitions douces entre la rue et les espaces privatifs



✓ À retenir

- La composition urbaine en cœur d'îlot sans voiture
- Le traitement végétal à différentes échelles
- La qualité du détail dans les aménagements



⚠ Points de vigilance

- La gestion de l'intimité de certains jardins



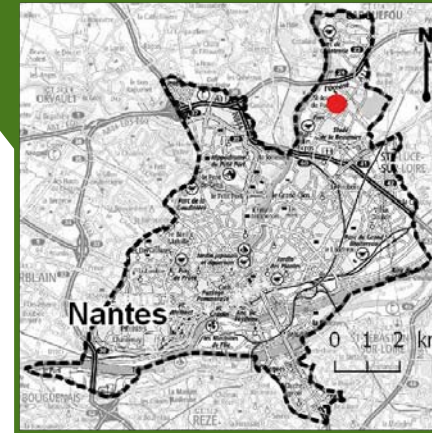
Contact Mairie
02 40 41 90 00

Bien concevoir pour habiter mieux

NANTES

ZAC Erdre Porterie

Les Jardins de Saint-Joseph



Adresse : **sentier du Goben**
Maître d'ouvrage : **Bouygues immobilier**
Architectes : **François Lannou (In Situ)**
Date de livraison : **2012**

Éléments de contexte

Les Jardins de Saint-Joseph occupent un îlot de la ZAC multi-sites Erdre Porterie (2 500 logements).

L'opération se compose de 108 logements et locaux d'activités dont 73 en collectifs, 28 en intermédiaires et 11 en individuels.

Les 11 maisons individuelles de type T4 sont situées au cœur de l'îlot.



Indicateurs

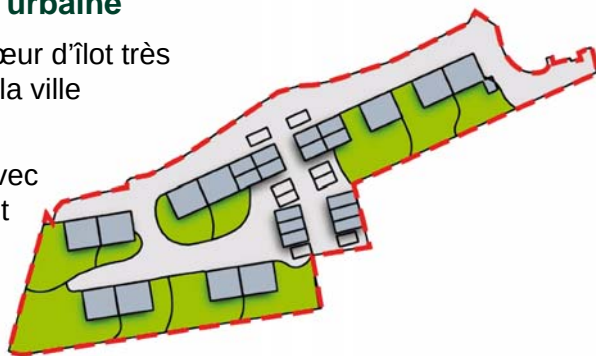
Nombre de logements : **11**
Surface terrain : **4 107 m²**
Taille des parcelles : **129 à 346 m²**
Moyenne parcellaire : **221 m²**
Espaces collectifs : **40 %**
Densité brute : **27 logts/Ha**
Accession abordable : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ Le projet inséré en cœur d'îlot très urbain : la campagne à la ville
- ✓ L'écrin sans voiture
- ✓ La couture urbaine avec l'environnement existant



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La transition de l'espace public vers l'espace privé sous forme de communs
- ✓ L'espace public intégrant la régulation des eaux pluviales en espace paysager
- ✓ La végétalisation en réponse à la résorption des îlots de chaleur



CADRE DE VIE
 paysage - espaces publics - forme urbaine
 matériaux et couleurs
 voûte - voirie - place de l'automobile - architecture



Architecture et paysage

- ✓ L'équilibre des masses entre le végétal et le bâti
- ✓ Le traitement paysager à toutes les strates
- ✓ L'incorporation des coffrets et des boîtes aux lettres
- ✓ La simplicité du traitement architectural
- ✓ Le soin du détail apporté aux aménagements



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement regroupé en partie centrale
- ✓ La discrétion et l'intégration architecturale du stationnement



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les jardins masqués des collectifs par le bâti
- ✓ Les clôtures semi opaques et végétalisées



✓ À retenir

- Les maisons en bande économes en espace
- La voirie dans l'esprit de la cour urbaine
- Le traitement de l'intimité par les décalages de façades et la végétation



⚠ Points de vigilance



- Le sens unique facteur de vitesse automobile
- Le stationnement automobile occupant l'espace public
- L'intégration des éléments techniques



PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE

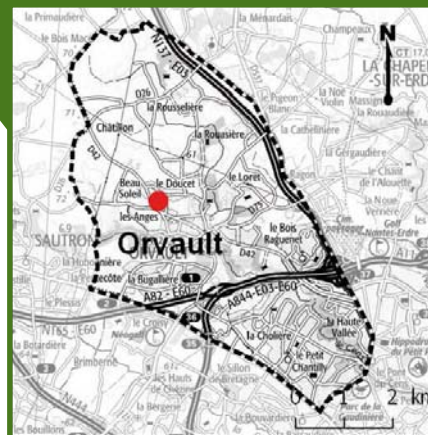


Contact Mairie
02 51 78 31 00

Bien concevoir pour habiter mieux

ORVAULT

Vallon des Garettes Les Anges d'Ormedo



Adresse : rue d'Ormedo
Maître d'ouvrage : G.H.T.
Architecte : Jean-François Minier
Date de livraison : 2012

Éléments de contexte

L'opération Les Anges d'Ormedo fait partie de la ZAC du Vallon des Garettes (860 logements).

Elle est située dans un secteur d'habitat individuel en limite de secteur pavillonnaire existant.

Le programme en accession abordable propose 13 maisons BBC de type T3 (86 et 88 m²).



Indicateurs

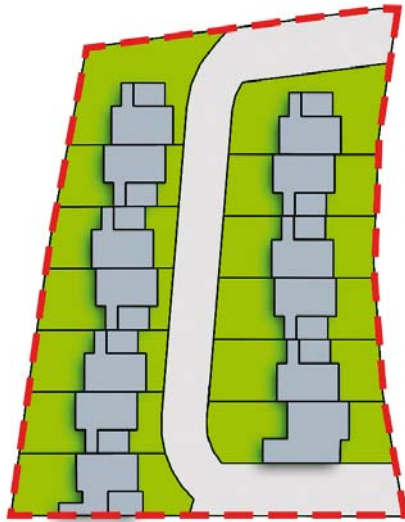
Nombre de logements : **13**
Surface terrain : **3 370 m²**
Taille des parcelles : **150 à 250 m²**
Moyenne parcellaire : **200 m²**
Espaces collectifs : **24 %**
Densité brute : **38 logts/Ha**
Accession abordable : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ La voie traversante sans impasse
- ✓ Le parcellaire de surface réduite (en lanières)
- ✓ La forte densité des maisons en bande



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voirie partagée de faible emprise qui permet un sentiment de sécurité
- ✓ L'agrément du cadre de vie (cour urbaine arborée)



Architecture et paysage

- ✓ L'homogénéité des matériaux (bois)
- ✓ Le rythme des façades



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement discret à la parcelle



Le traitement de l'intimité

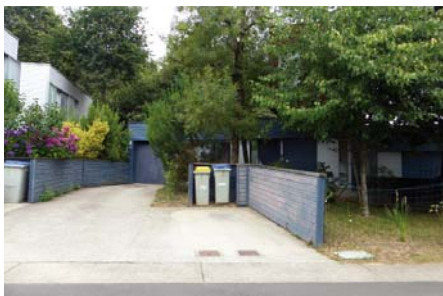
- ✓ Les espaces d'intimité à l'arrière des maisons
- ✓ L'opacité de la haie arbustive sur la voie



CADRE DE VIE
 paysage urbain
 formes urbaines
 espaces publics
 voirie
 matériaux et couleurs
 équipements
 végétation
 place de l'automobile
 identité
 architecture

✓ À retenir

- L'alternance harmonieuse des masses végétales et des masses bâties
- La liberté de la composition urbaine
- La gestion des transitions entre l'espace privatif et l'espace public



⚠ Points de vigilance

- L'emprise importante de la voirie
- La minéralité de la cour en enrobé renvoie à un vocabulaire routier



Contact Mairie
02 40 84 43 00



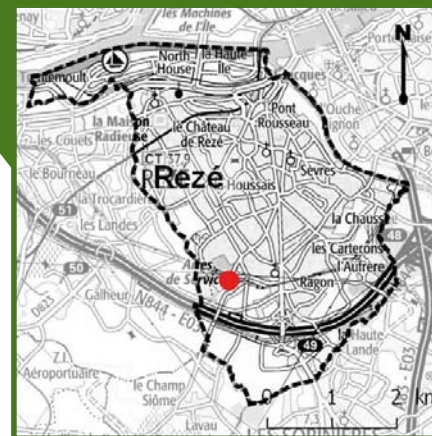
PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



Bien concevoir pour habiter mieux

REZÉ

Les Jardins de la Piroterie



Adresse : **allée Max Ernst**

Maître d'ouvrage :

• Aménageur : **Terre Océane (ATARAXIA)**

• Constructeur : **Loire-Atlantique Habitations**

Architecte : **Périphériques**

Date de livraison : **2005**

Éléments de contexte

Les Jardins de la Piroterie faisant partie du quartier de la Piroterie (330 logements) sont l'œuvre de 6 architectes issus d'un appel à projet « 36 modèles pour une maison ».

Le programme total se compose de 30 maisons individuelles en bois, de plain-pied à R+1, d'une grande variété de formes et de typologie (du T2 au T5), dont 12 logements dans l'allée Max Ernst.



Indicateurs

Nombre de logements : **12**
Surface terrain : **4 700 m²**
Taille des parcelles : **200 à 790 m²**
Moyenne parcellaire : **385 m²**
Espaces collectifs : **9 %**
Densité brute : **25,5 logts/Ha**
Locatifs sociaux : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ La liberté de la composition renforcée par le parcellaire varié
- ✓ La voie non traversante prolongée par une continuité piétonne



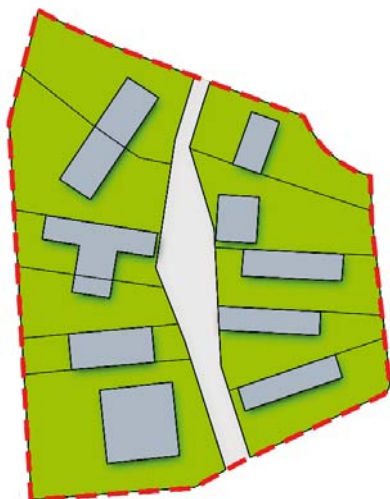
Architecture et paysage

- ✓ L'épannelage varié du bâti qui s'adosse au boisement existant
- ✓ La diversité architecturale due aux 6 modèles spécifiques : « Icône », « Vu », « M'House », « Pic-nic », « Poster », « Nue »



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voirie de type cour urbaine (planéité, absence de marquage)
- ✓ Homogénéité de traitement des revêtements jusqu'au pas de porte



La place de l'automobile

- ✓ Les stationnements bien insérés dans le bâti
- ✓ La courbure de l'espace public contribue à réduire l'impact visuel du stationnement



Le traitement de l'intimité

- ✓ L'alignement varié du bâti favorise l'intimité des espaces privés



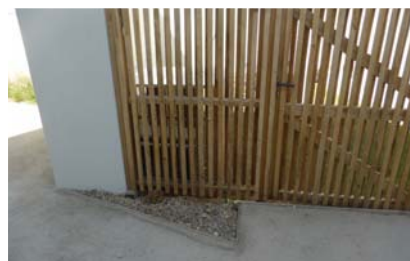
CADRE DE VIE
 paysage - espaces publics - forme urbaine
 matériaux et couleurs
 végétaux - voirie - place de l'automobile
 identité - architecture

✓ À retenir

- La structure en hameau
- Le traitement de l'espace public en ruelles villageoises
- Les îlots d'habitat sans voiture
- La simplicité et la sobriété dans l'économie du projet



⚠ Points de vigilance



- L'intégration de quelques coffrets
- La finition des pieds de façades



Contact Mairie
02 40 54 10 40

Bien concevoir pour habiter mieux

ST-JULIEN-DE-CONCELLES

ZAC La Graholière - Ty Hameau



Adresse : **venelle de Céphée, venelle de l'Erideau**
Maître d'ouvrage : **Maison Familiale de Loire-Atlantique**
Architectes : **Agence Minier**
Date de livraison : **2018**

Éléments de contexte

«Ty Hameau» fait partie de la ZAC multi-sites de Port Egaud - La Meslerie - La petite Courbe - La Graholière (456 logements) dont l'aménageur est la SEM Loire Océan Développement.

Le quartier de la Graholière conçu comme un projet d'écoquartier comprend 116 logements.

L'opération Ty Hameau aménagée par La maison Familiale de Loire-Atlantique se compose de 29 logements BBC dont 15 maisons T4 et 14 logements intermédiaires T2 et T3.



Indicateurs

Nombre de logements : **29**
Surface terrain : **4 860 m²**
Taille des parcelles : **121 à 166 m²**
Moyenne parcellaire : **142 m²**
Espaces collectifs : **35 %**
Densité brute : **60 logts/Ha**
Accession abordable (PSLA) : **100 %**





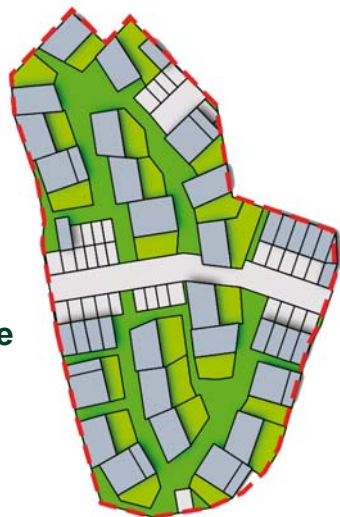
La composition urbaine

- ✓ La composition urbaine en 2 hameaux desservis par une voie centrale
- ✓ La desserte des habitations par des venelles recréant une ambiance de village
- ✓ L'implantation des maisons qui crée la diversité



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voirie de desserte piétonne limitée à des venelles de géométrie variée ponctuellement dilatées en placettes
- ✓ Le traitement sobre des placettes de rencontre
- ✓ Les frontages végétalisés adoucissent la minéralité de l'opération
- ✓ La qualité des revêtements de sol en stabilisé



CADRE DE VIE
 paysage - espaces publics
 forme urbaine
 matériaux et couleurs
 équipements
 voirie
 place de l'automobile
 identité
 architecture



Architecture et paysage

- ✓ La sobriété des volumes du bâti
- ✓ L'imbrication réfléchie des maisons individuelles et des logements intermédiaires
- ✓ Le rythme et la séquence du bâti créent un paysage urbain



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement regroupé en poches bordant la voie centrale
- ✓ Les îlots d'habitations sans voiture



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les espaces d'intimité à l'abri des murs opaques de clôture ou des palissades en bois



✓ À retenir

- L'intégration du bâti aux boisements
- La réinterprétation de la rue en commun de village
- L'implantation en hameau



⚠ Points de vigilance

- Les clôtures très peu opaques (ganivelles) modifiées plus ou moins harmonieusement par les habitants



Contact Mairie
02 40 00 40 00

Bien concevoir pour habiter mieux

ST-NAZAIRE

Courtil Brécard Le Courtil Sylvestre



Adresse : **rue Michel Petrucciani**
Maître d'ouvrage : **Brémond**
Architectes : **Garot-Boixel/
Guinée-Potin**
Date de livraison : **2012**

Éléments de contexte

Le Courtil Sylvestre fait partie de la première tranche de l'écoquartier Le Courtil Brécard (260 logements au total) à 500 m du centre de Saint-Marc-sur-Mer.

Cette opération est située dans un environnement très arboré inséré dans un secteur pavillonnaire existant.

Le programme propose 12 maisons BBC de types T3, T4 et T5, ainsi que 11 appartements en 2 petits collectifs.



Indicateurs

Nombre de logements : **23**
Surface terrain : **5 200 m²**
Taille des parcelles : **125 à 385 m²**
Moyenne parcellaire : **260 m²**
Espaces collectifs : **23 %**
Densité brute : **44 logts/Ha**
Accession libre : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ La voie traversante traitée en commun de village
- ✓ Le parcellaire aligné sur les haies existantes
- ✓ L'implantation en front bâti qui délimite les espaces publics



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La géométrie irrégulière de la voirie partagée de faible emprise
- ✓ L'agrément du cadre de vie et le sentiment de sécurité de cour urbaine arborée



CADRE DE VIE
paysage
forme urbaine
espaces publics
équipements
voies
matériaux et couleurs
voies
place de l'automobile
identité
architecture



Architecture et paysage

- ✓ L'homogénéité des matériaux pour les façades et les clôtures (bois)
- ✓ Le rythme des façades avec des décalages brisant la monotonie
- ✓ L'équilibre des masses bâties et végétales



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement inséré entre les bâtiments
- ✓ Le stationnement en poche



Le traitement de l'intimité

- ✓ L'implantation du bâti en limite parcellaire qui délimite des espaces d'intimité entre les maisons



✓ À retenir

- Le front bâti créant la rue
- Le stationnement à la parcelle dissimulant la présence automobile (au contraire du stationnement sur l'espace public)
- L'homogénéité du bâti



⚠ Points de vigilance



- Le marquage au sol en contradiction avec l'esprit « zone de rencontre »
- La faible végétalisation de l'espace public (absence de végétation arbustive)
- Le traitement de l'intimité dans les jardins



Contact Mairie
02 40 68 16 76

Bien concevoir pour habiter mieux

STE LUCE-SUR-LOIRE

ZAC de la Minais Villas Verde



Adresse : **rue Rose Lacombe**
Maître d'ouvrage : **A.R.C.**
Architectes : **Berthomieu/
Bisserv/Mingui**
Date de livraison : **2013**

Éléments de contexte

L'îlot Villas Verde fait partie de la première tranche de la ZAC de la Minais réalisée par la SELA (1 300 logements) à proximité d'équipements publics (groupe scolaire, équipements sportifs et parc).

Le programme se compose de 24 maisons individuelles BBC de types T3 de plain-pied et T4/T5 en R+1.



Indicateurs

Nombre de logements : **24**
Surface terrain : **7 980 m²**
Taille des parcelles : **195 à 460 m²**
Moyenne parcellaire : **265 m²**
Espaces collectifs : **20 %**
Densité brute : **30 logts/Ha**
Locatifs sociaux : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ Le front bâti associant logements et garages créant la rue
- ✓ Le parcellaire en lanières économe en espace
- ✓ L'implantation du bâti optimisant les jardins



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ L'esprit « zone de rencontre » (peu ou pas de trottoir, planéité des aménagements)



CAPRI DE VIE
Espaces publics
voies
forme urbaine
matériaux et couleurs
voies
place de l'automobile
identité
architecture



Architecture et paysage

- ✓ L'homogénéité de traitement des logements et des garages
- ✓ La sobriété des matières et des couleurs



La place de l'automobile

- ✓ L'intégration du stationnement au front bâti limite l'impact visuel du stationnement



Le traitement de l'intimité

- ✓ L'intimité des terrasses-patio fermées des 3 côtés



✓ À retenir

- Les îlots sans voiture
- Le stationnement regroupé
- Les fronts bâtis et la sobriété des constructions



⚠ Points de vigilance



- L'insuffisance de prise en compte du dénivelé dans l'ambiance et l'organisation du projet
- Le traitement des transitions privé/public
- L'intégration de certains coffrets
- Le manque de traitement de l'intimité des jardins

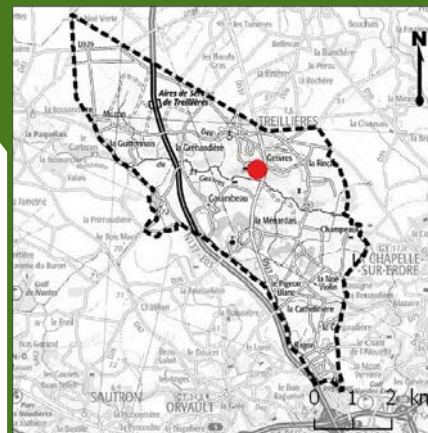


Contact Mairie
02 40 94 64 16

Bien concevoir pour habiter mieux

TREILLIÈRES

Les Jardins des Hauts Gesvres



Adresse : **rue des liquidambars de Floride**
Maître d'ouvrage : **MFLA-GHT**
Architectes : **DG2A**
Date de livraison : **2015**

Éléments de contexte

À proximité du collège public et des équipements sportifs, Les Jardins des Hauts Gesvres ont fait l'objet d'un permis d'aménager en 2011.

L'opération totale portée par ATARAXIA – SNC Philia se compose de 88 logements dont 40 maisons individuelles en lot libre, 30 individuels groupés et de 18 logements intermédiaires en trois bâtiments.

Les 17 maisons individuelles groupées réalisées pour Maison familiale de Loire-Atlantique - G.H.T. occupent des îlots centraux.



Indicateurs

Nombre de logements : **17**
Surface terrain : **6 300 m²**
Taille des parcelles : **220 à 340 m²**
Moyenne parcellaire : **280 m²**
Espaces collectifs : **24 %**
Densité brute : **27 logts/Ha**
Accession sociale : **43 %**
Locatifs sociaux : **57 %**





La composition urbaine

- ✓ Le caractère urbain marqué par le front bâti des maisons
- ✓ Les îlots sans voiture
- ✓ Les cheminements positionnés sur les courbes de niveau



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ L'esprit de voirie partagée
- ✓ La desserte mixte des habitations par des venelles traitées avec sobriété (stabilisé)



CADRE DE VIE
 paysage public
 forme urbaine
 espaces publics
 équipements
 voirie
 matériaux et couleurs
 place de l'automobile
 identité architecturale



Architecture et paysage

- ✓ Les formes architecturales simples
- ✓ L'accroche du projet sur le boisement



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement regroupé en poches à l'extérieur des îlots
- ✓ L'accessibilité temporaire des véhicules aux logements



Le traitement de l'intimité

- ✓ L'intimité du projet par la conception en îlots



✓ À retenir

- L'homogénéité architecturale de l'ensemble de l'opération
- Les stationnements en poche
- La qualité du mobilier urbain
- La transition douce entre public et privé



⚠ Points de vigilance



- L'ingénierie paysagère (absence de la strate buissonnante)
- Le risque d'îlot de chaleur (abondantes nappes d'enrobé)
- Les détails architecturaux superflus (marquages de peinture)



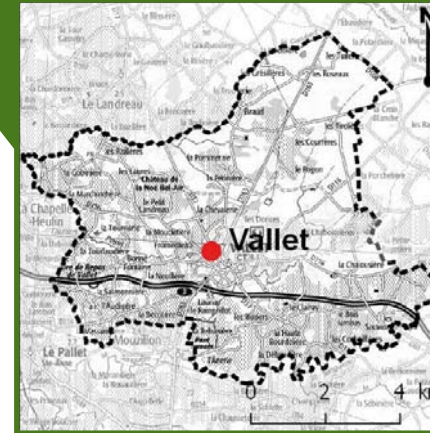
Contact Mairie
02 40 33 92 00

Bien concevoir pour habiter mieux

VALLET

Résidence INEO

Les Chais du Luxembourg



Adresse : rue Jean Drouet
Maître d'ouvrage : C.I.S.N. Atlantique
Architectes : Cabinet Leibar Seigneurin
Date de livraison : 2016

Éléments de contexte

Les 11 maisons individuelles font partie des Chais du Luxembourg un nouveau quartier de 52 logements individuels et collectifs BBC porté par le groupe CISN Atlantique et Habitat 44 .

La Résidence Inéo se compose de 6 maisons en accession et de 5 maisons en locatif (Habitat 44).



Indicateurs

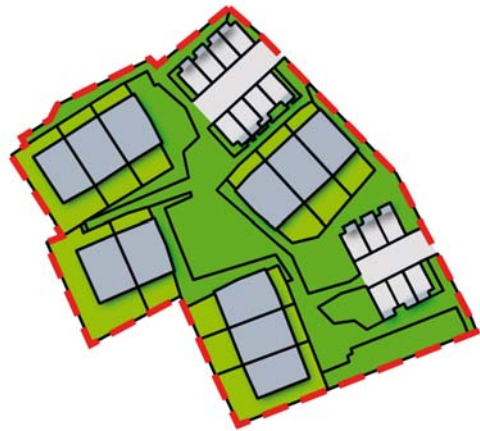
Nombre de logements : **11**
Surface terrain : **1 604 m²**
Taille des parcelles : **116 à 210 m²**
Moyenne parcellaire : **145 m²**
Espaces collectifs : /
Densité nette : **59 logts/Ha**
Accession abordable (PSLA) : **55 %**
Locatifs sociaux : **45 %**





La composition urbaine

- ✓ L'implantation en cœur d'îlot des maisons individuelles regroupées par 2 ou 3 autour d'une placette
- ✓ La liaison traversante inter-quartier



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ Les espaces de rencontre arborés à l'écart du stationnement au mobilier urbain soigné
- ✓ Le végétal (figuier) créant le lien entre les espaces publics et privés



CADRE DE VIE
Espaces publics
forme urbaine
matériaux et couleurs
voies
place de l'automobile
identité
architecture



Architecture et paysage

- ✓ L'homogénéité de l'ensemble
- ✓ L'implantation des maisons en pignon
- ✓ L'intégration soignée des éléments techniques



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement groupé en poches et protégé de pergola
- ✓ Le traitement des stationnements incluant des locaux de rangement



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les jardins à l'arrière des maisons bordés de clôtures de qualité
- ✓ La transition réussie entre les espaces public et privé



✓ À retenir

- La qualité du travail architectural qui propose une perméabilité du front bâti, une intimité et une individualisation de la maison
- La gestion de l'eau dans des espaces ouverts et paysagers
- La conception des espaces publics en rue partagée



⚠ Points de vigilance



- L'absence de place publique centrale
- Le manque d'ambition dans l'aménagement du parking principal
- Le manque d'intimité des clôtures en ganivelles
- L'intégration de certains coffrets

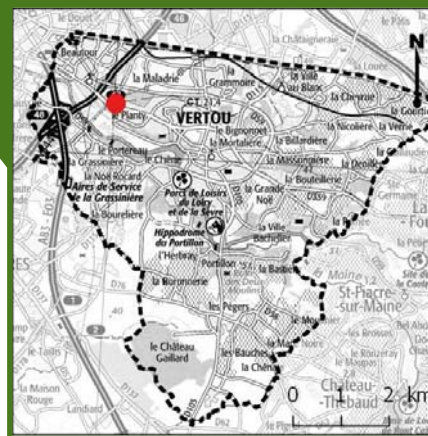


Contact Mairie
02 40 34 43 00

Bien concevoir pour habiter mieux

VERTOU

Le Hameau



Adresse : **rue des Hauts Fiefs**
Maître d'ouvrage : **SOGIMMO**
Architecte : **Forma 6**
Date de livraison : **2018**

Éléments de contexte

Le Hameau a été réalisé par Sogimmo (Vertou) dans le quartier du Planty à proximité du périphérique sud et de la vallée de la Sèvre .

L'opération totale comprend 49 logements (15 T3, 20 T4 et 15 T5) dont 23 maisons individuelles et 26 logements en deux immeubles collectifs.

Les maisons individuelles BBC à ossature bois sont construites en panneaux préfabriqués en matériaux bio-sourcés (bois et isolant ouate de cellulose).



Indicateurs

Nombre de logements : **50**
Surface terrain : **16 049 m²**
Taille des parcelles : **175 à 470 m²**
Moyenne parcellaire : **270 m²**
Espaces collectifs : **39 %**
Densité brute : **31 logts/Ha**
Accession libre : **100 %**





La composition urbaine

- ✓ La composition simple et claire malgré la contrainte de 2 lignes haute tension
- ✓ La grande place donnée au piéton
- ✓ La différenciation dans les typologies (individuel, groupé, collectif)



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La voirie traitée en zone de rencontre (pas de marquage routier)
- ✓ Les bassins d'eaux pluviales ouverts (passerelle) et paysagers
- ✓ Les décrochements et les élargissements ponctuels de la voirie



CADRE DE VIE
 paysage public
 forme urbaine
 espaces publics
 équipements
 voirie
 matériaux et couleurs
 place de l'automobile
 identité
 architecture



Architecture et paysage

- ✓ Le séquençage des façades par le bois et l'enduit
- ✓ La perméabilité du front bâti
- ✓ La volumétrie des maisons en deux corps de bâtis
- ✓ L'accroche du projet au cadre arboré existant



La place de l'automobile

- ✓ Le stationnement inséré entre le bâti
- ✓ Le stationnement en poches



Le traitement de l'intimité

- ✓ La transition public-privé bien gérée
- ✓ Les jardins-terrasses protégés par l'implantation du bâti



✓ À retenir

- La conception en îlot central sans voiture
- Les continuités piétonnes
- La simplicité des aménagements



⚠ Points de vigilance

- Le manque de polyvalence des bassins de rétention
- Le manque d'intégration visuelle du stationnement automobile de surface



Contact Mairie
02 40 65 51 30



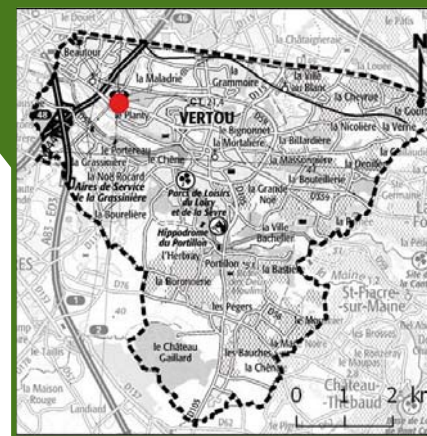
PRÉFÈTE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



Bien concevoir pour habiter mieux

VERTOU

Îlot Lesage



Adresse : **300 route de Clisson**
Maître d'ouvrage : **Atlantique Habitations**
Architecte : **Forma 6**
Date de livraison : **2012**

Éléments de contexte

L'opération de rénovation urbaine occupe une friche industrielle de 0,83 Ha en continuité de l'agglomération nantaise et à proximité d'un groupe scolaire.

Le programme se compose de 62 logements BBC en bois répartis en 43 logements collectifs, 13 logements intermédiaires et 6 maisons groupées.



Indicateurs

- Nombre de logements : **62**
- Surface terrain : **8 300 m²**
- Taille des parcelles : **150 à 160 m²**
- Moyenne parcellaire : **155 m²**
- Espaces collectifs : **35 %**
- Densité brute : **75 logts/Ha**
- Accession abordable : **27 %**
- Locatifs sociaux : **73 %**





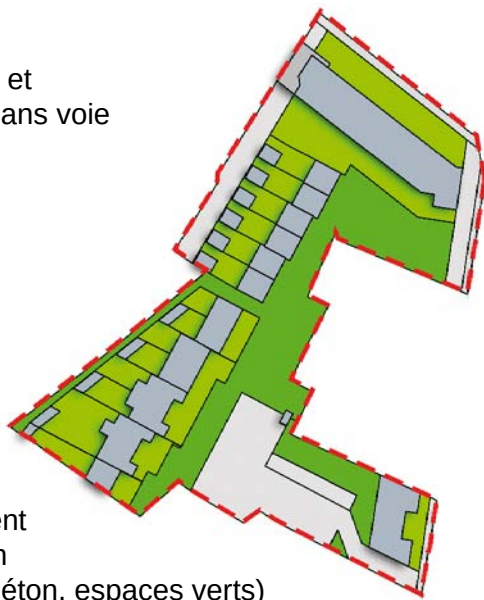
La composition urbaine

- ✓ La composition en îlot central sans voiture enserré par les immeubles collectifs implantés en bordure des axes routiers
- ✓ Des venelles desservant les logements intermédiaires et les maisons de l'îlot central sans voie automobile traversante



La qualité et l'usage de l'espace public

- ✓ La simplicité des aménagements
- ✓ L'homogénéité de traitement des espaces publics jusqu'en pied de porte et de façade (béton, espaces verts)
- ✓ La préservation de la perméabilité des sols par l'emploi de revêtements poreux et par la végétalisation



CADRE DE VIE
 paysage - espaces publics - forme urbaine
 matériaux et couleurs
 voirie - place de l'automobile - identité
 architecture



Architecture et paysage

- ✓ Le front bâti presque continu de maisons de ville et de logements intermédiaires
- ✓ L'homogénéité de l'ensemble de l'îlot central sans monotonie (décalages de façades, matériaux, couleurs)



La place de l'automobile

- ✓ La limitation du trafic automobile (pas de voie de desserte interne)
- ✓ Les stationnements en poches à proximité immédiate



Le traitement de l'intimité

- ✓ Les garages des maisons individuelles et les clôtures en bois ménagent des espaces d'intimité dans les jardins

