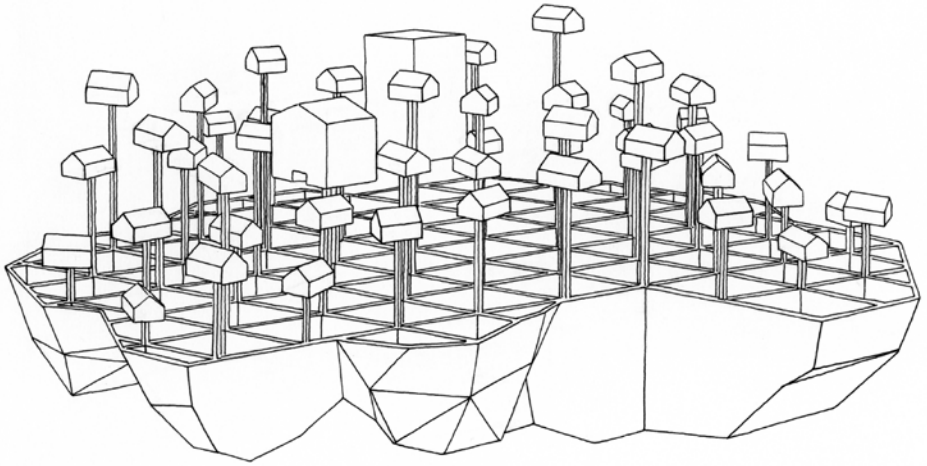


21 FAÇONS D'HABITER ÉTABLES-SUR-MER

Couverture : Dessin n°547, Olivier Thuault, 2012

LE CAUE PRÉSENTE LES TRAVAUX MENÉS À ÉTABLES-SUR-MER PAR LES ÉTUDIANTS DE L'ENSA DE BRETAGNE DANS LE CADRE D'UN ATELIER DE 2ÈME ANNÉE DIRIGÉ PAR MARION FAUNIÈRES ET CHRISTOPHE GAUFFENY SUR LE LOGEMENT INDIVIDUEL DENSE.

COMMUNE LITTORALE SOUMISE À UNE FORTE PRESSION FONCIÈRE, ÉTABLES-SUR-MER S'EST ENGAGÉE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET A CONTRACTUALISÉ UNE CONVENTION CADRE AVEC L'ÉTABLISSEMENT FONCIER DE BRETAGNE.

LA COMMUNE A LE PROJET D'URBANISER UN DES DERNIERS ILOTS DISPONIBLES DANS LE CENTRE-BOURG. ELLE EST ACCOMPAGNÉE PAR LE CAUE ET LA DDTM DES CÔTES D'ARMOR QUI SOUTIENNENT LES DÉMARCHES DE RECHERCHE D'UN HABITAT DENSE DE QUALITÉ EN ALTERNATIVE À L'ÉTALEMENT URBAIN.

AVRIL 2013

SIMPLES CONSTATS

L'équivalent d'un département est urbanisé tous les dix ans. L'habitat individuel est plébiscité par une grande majorité des Français et l'actuelle faible densité de 10 à 12 maisons par hectare des extensions urbaines participe de cet étalement urbain. Se posent les questions de l'agriculture, de l'imperméabilisation des sols, du coût d'investissement et d'entretien des voies, des réseaux et des transports et de la qualité paysagère et sociale de cette urbanisation lâche. La recherche de densité est aujourd'hui intégrée aux projets d'urbanisme (SCOT, PLU). Le terme ''lotissement'', qui désigne une procédure juridique de division parcellaire, est devenu un modèle d'aménagement standardisé qui nous ferait croire qu'aucune alternative n'est possible. Nous sommes pourtant pris de vertige à regarder les vues aériennes des villes pavillonnaires américaines et, l'air de rien, notre ''modèle du lotissement'' s'en rapproche tranquillement mais inexorablement. Il nous faut concilier cette attente d'habitat individuel des Français et la densification urbaine.

QUE FAIRE ? RÉAGIR ?

Portons un regard neuf sur les quartiers anciens, la qualité d'intimité des maisons, de leur jardin et la qualité de leurs espaces publics et pas seulement le petit détail architectural pittoresque. Observons quelques opérations de logements denses en Europe appréciées de leurs habitants, très novatrices à leur création et issues d'une forte volonté progressiste.

Autrefois ? À l'étranger ? Rien à voir avec aujourd'hui chez nous ! À y regarder de près, pourquoi pas ?

Voilà une bonne occasion de repenser les espaces publics, de privilégier le piéton, les échanges entre riverains, les espaces verts à partager (jeux, jardins...). L'espace public est l'espace de tous, ne le réduisons pas simplement à une desserte et des réseaux.

QU'APPRENNENT LES ÉTUDIANTS ?

COMMENT À LA FOIS : HABITER CHEZ SOI - HABITER AVEC SES VOISINS - HABITER SON QUARTIER ?

L'atelier d'architecture de 2ème année a pour objectifs d'une part de familiariser l'étudiant avec l'habitat, notre espace domestique quotidien, et d'autre part d'expérimenter comment par leur combinatoire ces habitats individuels constituent un espace urbain où être bien chez soi et avec les autres est compatible avec une forte densité.

Les projets présentés doivent être vus comme des exercices d'école, des premières expérimentations. Travailler simultanément aux deux échelles urbaine et domestique est complexe et ne permet pas sur deux mois d'introduire les thèmes de la variation et de la diversité de l'habitat.

HABITER CHEZ SOI : soigner l'ensoleillement, éviter les vis-à-vis, s'isoler, offrir des vues, préserver l'intimité, s'installer dehors, s'adapter aux usages variés.

HABITER AVEC SES VOISINS : traiter le seuil entre la sphère privée et la sphère publique. Habiter une rue, une place, une ruelle, une allée, un parc ou encore un verger… Se rencontrer, jouer au soleil, s'entre-aider, fêter, s'abriter des vents, partager… Garer sa voiture.

HABITER SON QUARTIER : chercher sa baguette, marcher jusqu'à l'école, passer à la bibliothèque, croiser des Tagarins*, jouir des beaux pignons, des vieux murs, du dégagement des jardins plantés.

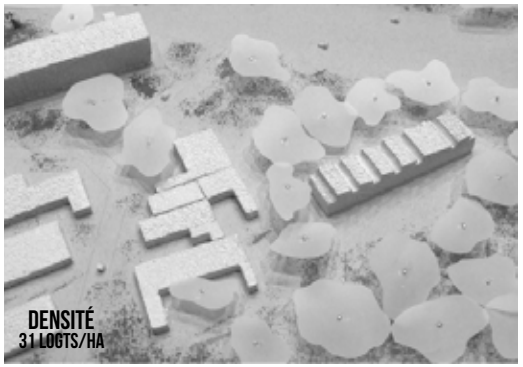
** Habitants d'Étables-sur-Mer*

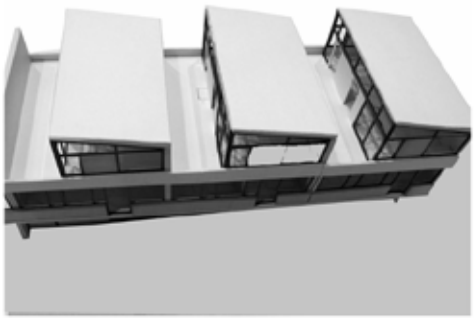
ETERNITHAUS (BERLIN) / PAUL BAUMGARTEN

1957

7 logements + local collectif+ bureaux
- Mixité de fonctions
- Séjour perché au niveau des arbres
- Séjour panoramique avec terrasse
- Terrasse protégée des vues
- Parking en extérieur

Emprise maison : 8,5 x 10 m (y compris coursive et terrasse)



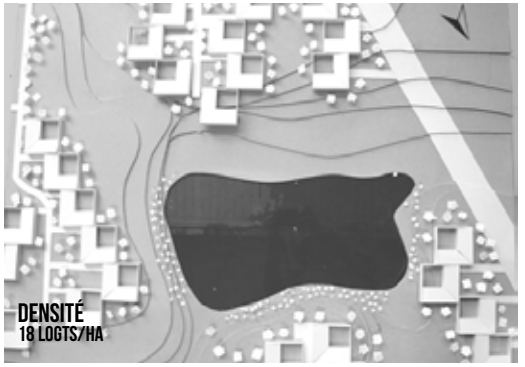


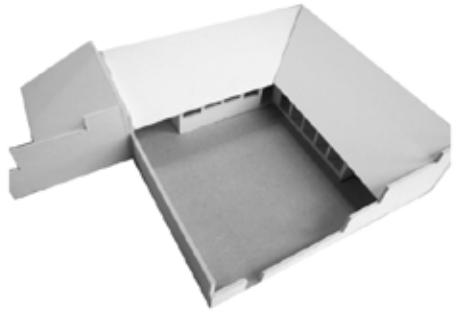
KINGO HOUSES (HELSINGOR, DK) / JORN UTZON

1958

63 maisons individuelles autour d'un étang
- Habiter la prairie ''sauvage''
- Petit jardin et vaste espace naturel collectif
- Accompagner le relief
- Construire bas pour privilégier le cadre naturel
- Les maisons isolent l'espace naturel de la voirie
- Ouvrir la maison sur une cour-patio protégée
- Dégager la vue de la cour vers la prairie
- Garage
- Eviter tout vis-à-vis

Parcelle maison 15 x 15 m dont jardin 10 x10 m



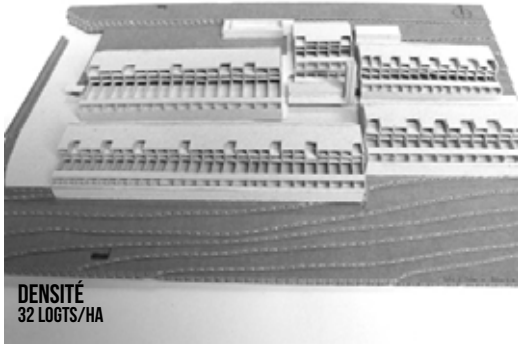


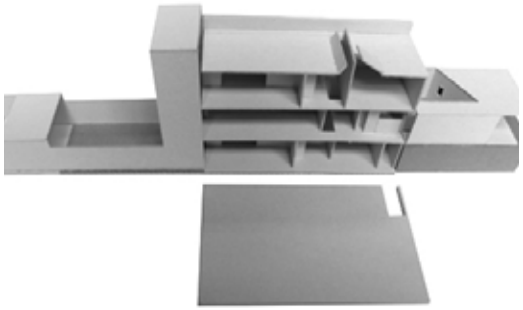
CITÉ D'HALEN (SUISSE) / ATELIER 5

DE 1957 À 1961

79 maisons individuelles en lanières
- Suivre la topographie (16%)
- Eviter les vis-à-vis, offrir une vue lointaine
- Haute densité
- Exposition sud
- Desserte piétonne (parking collectif fermé)
- Equipements communs : épicerie, restaurant, aire de jeux, piscine, bois, place centrale, chaufferie.

Parcelle privée : 32 x 5 m / 31 x 4 m
Emprise maison : 12 x 5 m / 12 x 4 m



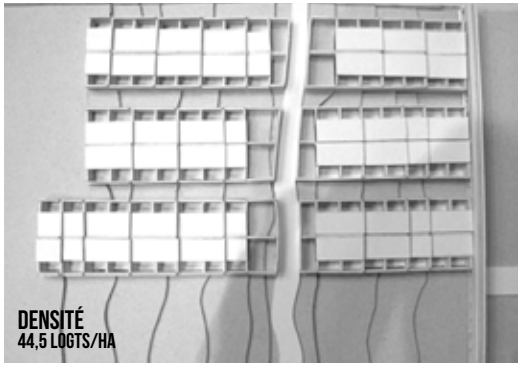


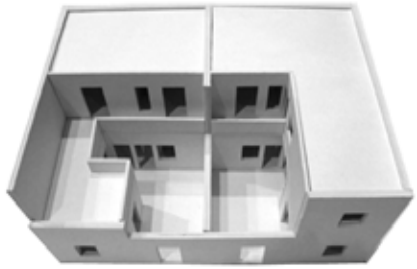
QUINTA DA MALAGUEIRA (EVORA, PORTUGAL) / ALVARO SIZA

DE 1977 À 1997

1200 maisons
- Longues bandes de maisons dos à dos
- Maison avec cour intérieure et terrasse sur le toit
- Evolutivité de 2 à 5 pièces (selon besoins)
- Ondoiement du relief souligné par la linéarité des rues
- Grands espaces verts publics
- Parking en périphérie, accès voiture possible

Parcelle maison 8 x12 m, cour comprise



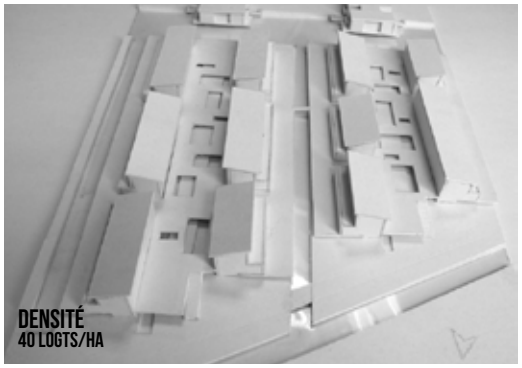


NIEUW TERBREGGE (ROTTERDAM, NL) / MECANOO

1990

107 maisons
- Maisons en bande entre terrasse collective et jardin privatif
- Partager 2 niveaux d'accès : piéton par terrasse collective surélevée ; voiture dans la cour sous la terrasse
- Bavarder et bricoler dans la cour devant les garages au rez-de-chaussée
- Se rencontrer entre voisins au calme sur la terrasse au R+1
- Lézarder dans le jardin privatif

Parcelle maison : 5 x 22 m
Maison : 5 x 13 m

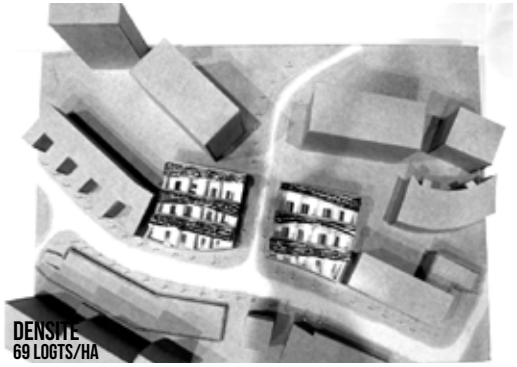


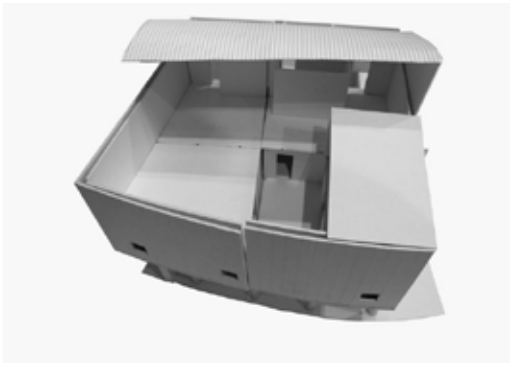
NEXUS HOUSING (FUKUOKA, JAPON) / REM KOOLHAAS

1991

2 ilots de 12 maisons
- Forte densité
- Mixité maisons/commerces
- Juxtaposition en quadrillage de maisons verticales
- Eclairage des 3 niveaux par le patio vertical
- Parking en sous-sol

Emprise maison : 13 x 7 m dont patio 3 x 6 m



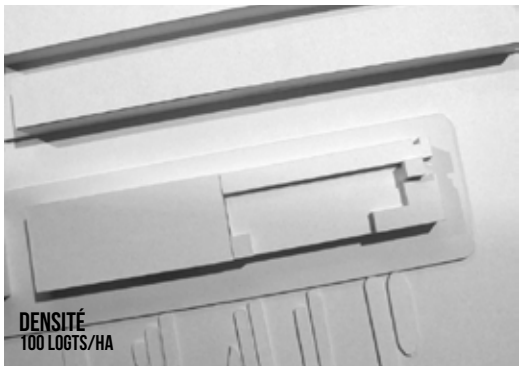


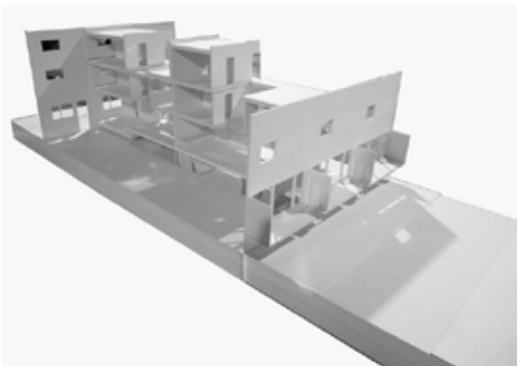
MAISONS EN BANDE (BORNÉO EILAND, AMSTERDAM) / JOSEP LLUÍS MATEO

1999

26 maisons
- Forte densité
- Bloc compact de maisons en lanières étroites
- Maison profonde et mono-orientée
- Recherche de lumière naturelle
- Patio et terrasse pour chaque maison
- Parking en cœur d'ilot avec accès direct à la maison

Emprise maison : 5,2 x 12 m ou 14 m



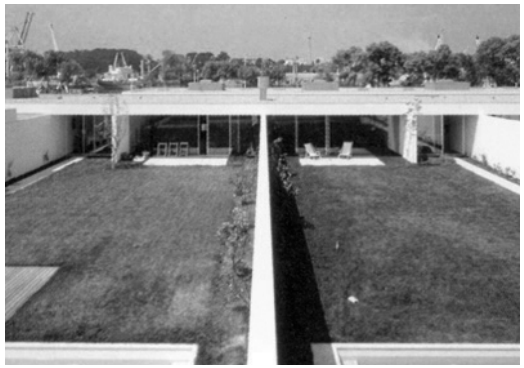


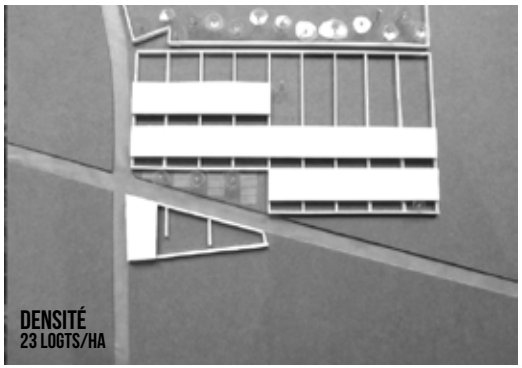
MAISONS À PATIOS EN BANDE (MATOSINHOS, PORTUGAL) / EDUARDO SOUTO DE MOURA

1999

10 maisons
- Maisons cachées derrière un mur de grosses pierres
- Laisser la vue dégagée à la villa existante sur le site
- Succession de patios puis jardin avec piscine
- Pas de vis-à-vis, cloisonnement
- Extérieur en pierres ocres – Intérieur blanc lumineux
- Ombrage et ventilation naturelle

Parcelle : 13 x 40 m
520 m² dont 222 m² de jardin et patios



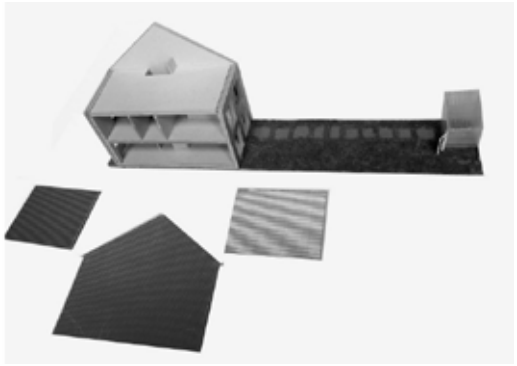


HAGEN ISLAND (YPENBURG, NL) / MVRDV

2000

119 maisons
- Habiter sans voiture.
- Les allées tranquilles deviennent espaces de jeux
- Des échappées visuelles (disposition damier)
- Recherche d'économie par la préfabrication
- Sous un ciel bas, couleurs et matériaux éclairent le quartier
- Appropriation différenciée des jardins
- Parking en périphérie

Emprise parcelle : 5 x 25 m
Emprise maison : 5 x 10 m

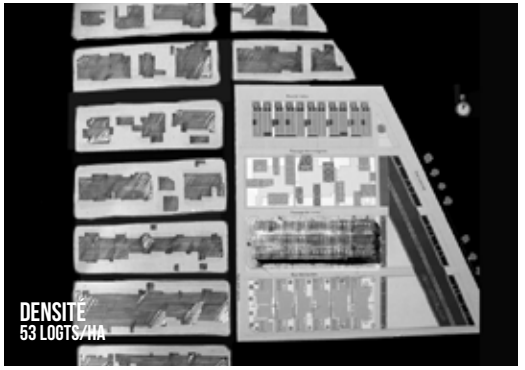


CITÉ MANIFESTE (MULHOUSE) / LACATON & VASSAL

2004

14 maisons / Bloc compact de maisons en lanière
- Agrandir le logement social sans surcoût
- Construire avec les procédés industriels
- Limiter le second œuvre
- Logemenst traversants et de proportions variées
- Serre pour des usages adaptables à chacun
- Garage-buanderie éclairé intégré à la maison
- Terrain 26 x 65 m

Parcelle maison 26 x 3 m à 7 m
Maison 19 x 3 m à 7 m

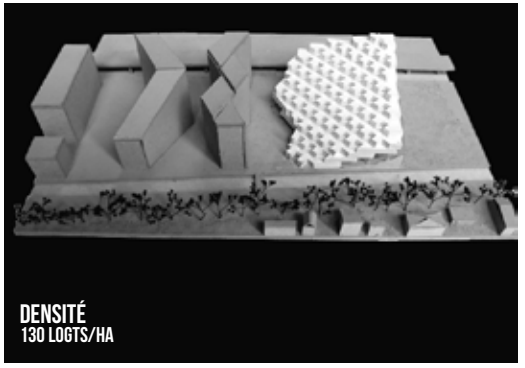


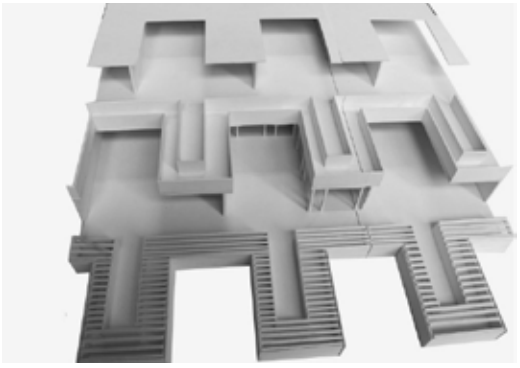
DWELLING MOUNTAIN (COPENHAGUE, DK) / BIG

2007

80 maisons / 480 places de parking
- Forte densité
- Logements en gradin en couverture du parking
- Faire du parking un hall généreux et lumineux ou faire du hall un parking généreux et lumineux
- Vue lointaine et en surplomb
- Absence de vis-à-vis
- Ensoleillement important

Terrain : 90 x 83 m
Parcelle maison : 9 x 13,5 m
Maison : 85 m² + terrasse 35 m²



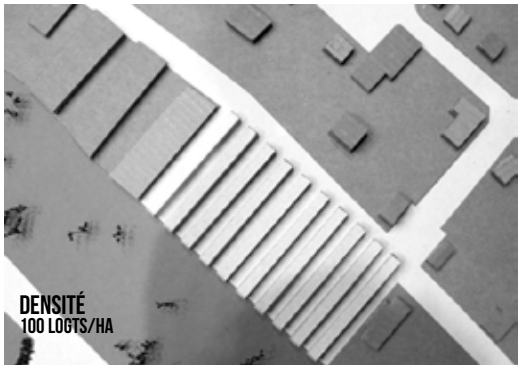


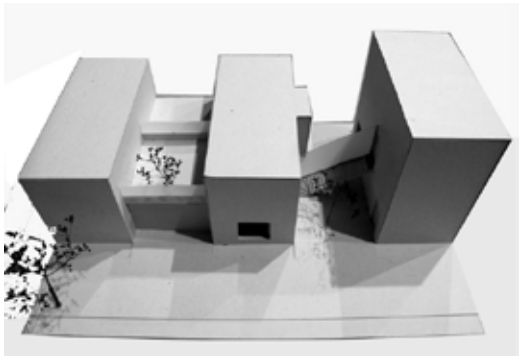
LA SÈCHERIE (NANTES) / BOSKOP

2008

56 maisons
- Forte densité
- Maillage piétonnier orthogonal
- Alternance de bandes étroites de maisons et de cours
- Recherche de pièce «en plus», indépendante à la maison
- Maisons composées de pièces banalisées de 15m²
- En bordure d'un grand talweg naturel
- Parking en sous sol

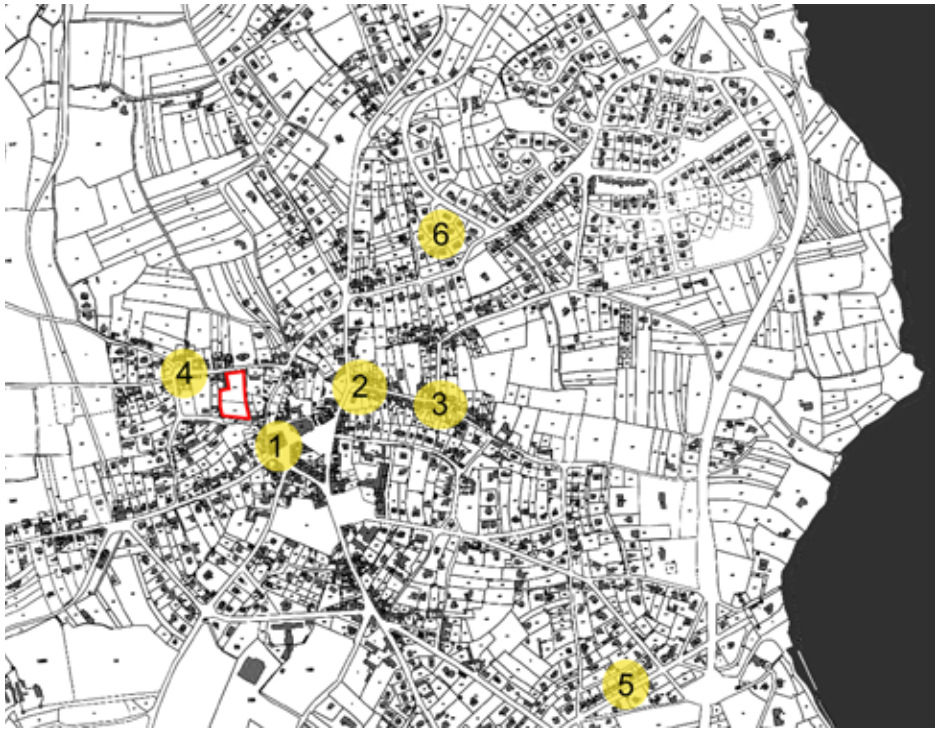
Bandes de maisons et bandes de jardins de 4,60 m de large
Pièces types de 15 m²

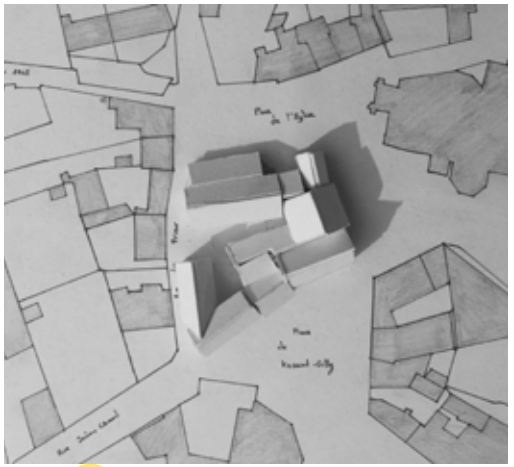




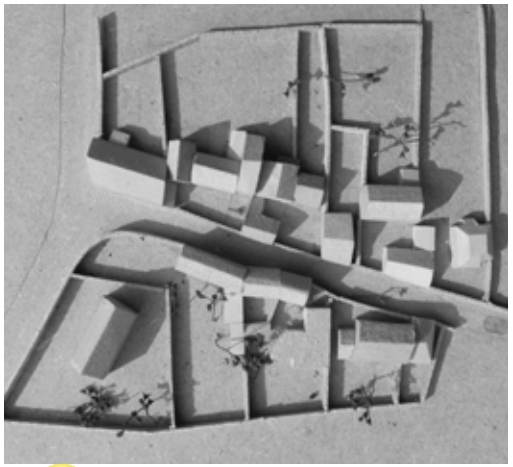
ÉTABLES-SUR-MER : MORPHOLOGIE ET DENSITÉ DE DIFFÉRENTS QUARTIERS

Stable jusqu'au début du XXe, l'emprise de l'agglomération augmente ensuite rapidement. La morphologie des extensions récentes contraste avec le parcellaire ancien plus étroit et moins gourmand en voirie.

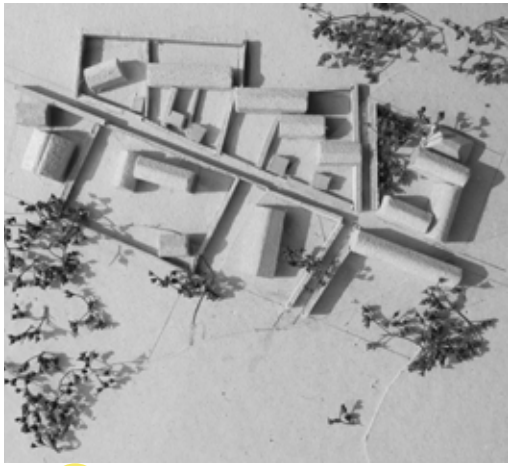




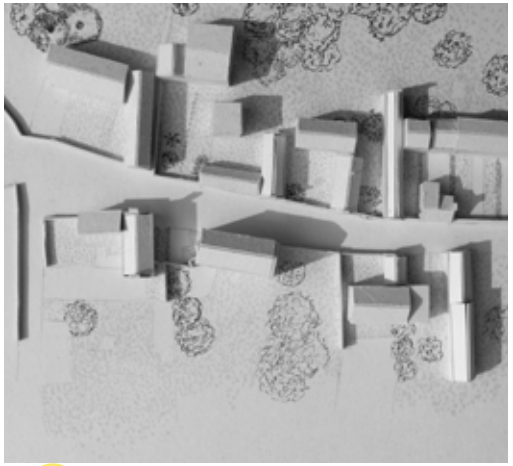
1 Centre bourg - 66 logts/ha



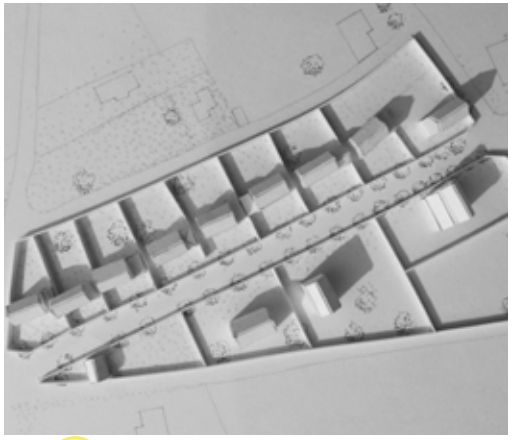
2 Rue du Bignot Ouest - 31 logts/ha



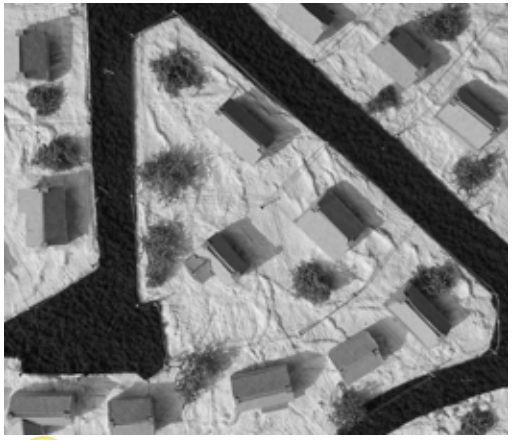
3 Rue du Bignot Est - 23 logts/ha



4 Rue Guillou de Mezilis - 25 logts/ha



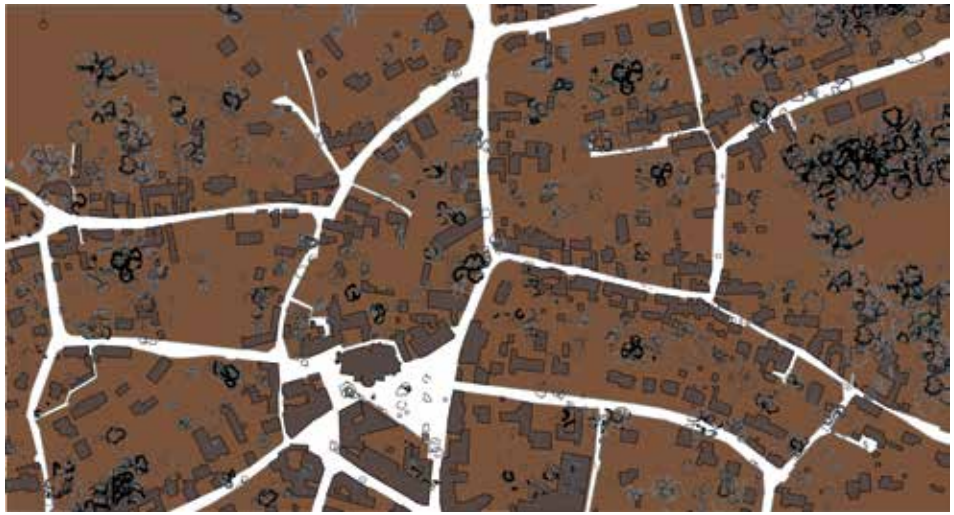
5 Avenue Victoria - 16,5 logts/ha



6 Quartier Point du jour - 11,5 logts/ha

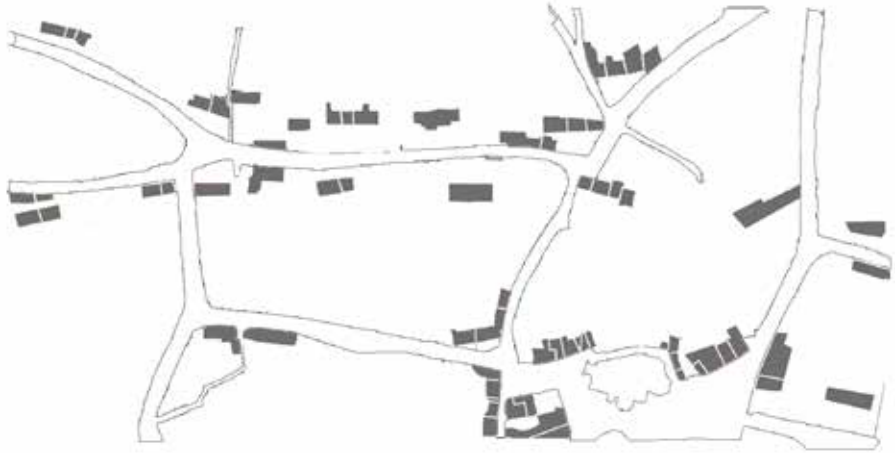
CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE DU SITE D'ÉTUDE

Les maisons, regroupées de part et d'autre de la rue, recherchent l'exposition favorable sud. Tantôt la maison en retrait s'ouvre sur un jardin clos ensoleillé et intimiste, tantôt la maison adossée au nord profite d'un grand jardin au soleil et à l'abri des vents.



Ilots : places et rues

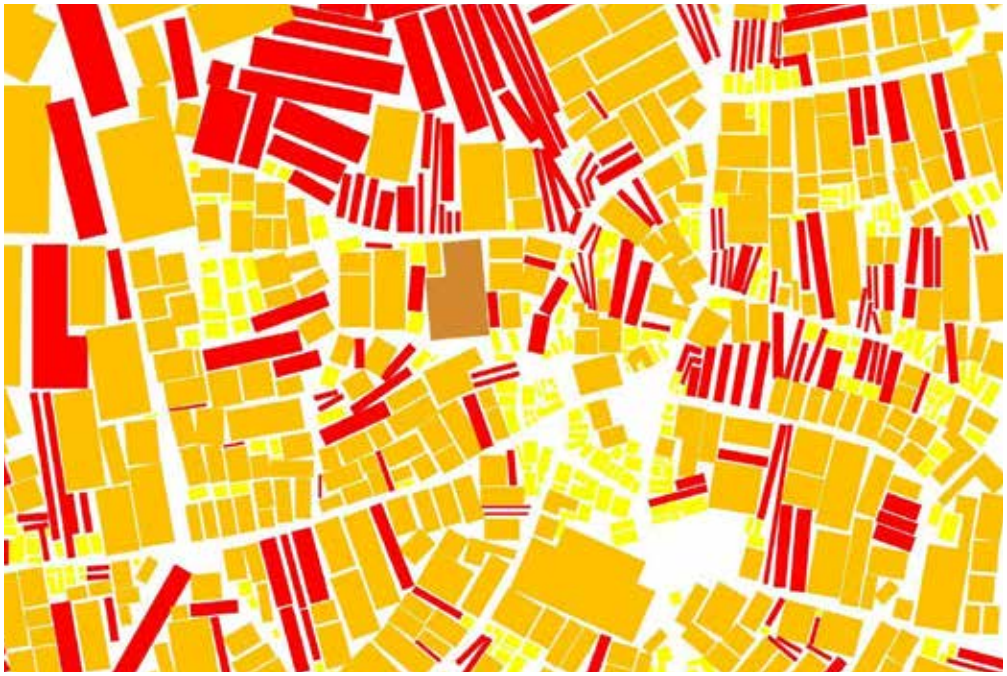
Densité urbaine : les rues se dessinent



Maisons orientées sud

La rue : une «pièce à vivre» tenue par des maisons, des murs hauts, bas et des bâtiments annexes

Cœurs d’ilots verdoyants



Parcellaire étroit et profond

Entre la rue et la maison

Jardins et cours

SITUATION : centre-bourg

CONTEXTE : tissu urbain ancien

SURFACE : 4350 m²

CARACTÉRISTIQUES :
- prairie, ancien maraîchage
- parcelle traversante nord-sud
- à l'est un long mur de pierres
- à l'ouest des jardins privés
- ensoleillement important
- les constructions forment un bâti continu (enchaînement de murs de clôture, maisons et annexes)
- rue au nord homogène et riche de variations.

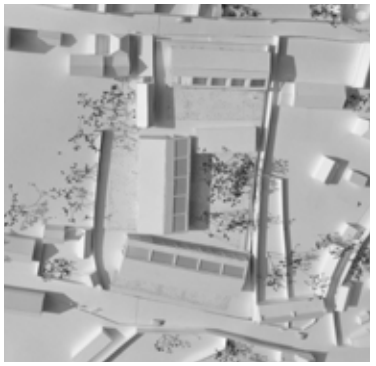
PROGRAMMES :
- 15 habitations minimum (35 logements/hectare) de 100 m² avec jardin
- stationnement des voitures sur le site
- accès individuel

LAURA PERREARD

15 maisons
35 logts/ha

Maisons regroupées autour d'un jardin collectif.

Circulation non directe entre les voies au nord et au sud.



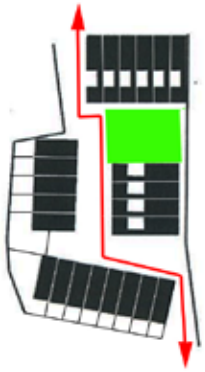
ALEXIS PINGAULT

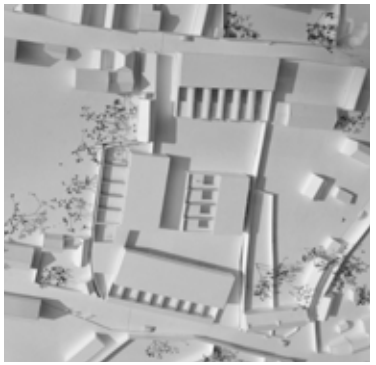
24 maisons
55 logts/ha

Front bâti sur rue.

Maisons avec patio et terrasse à l'étage.

Jardin collectif en cœur d'ilot.





MAYRA AIRES DA SILVA

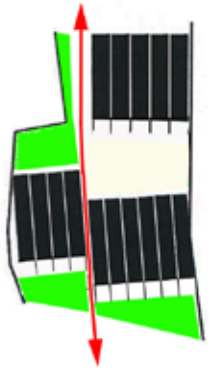
16 maisons
37 logts/ha

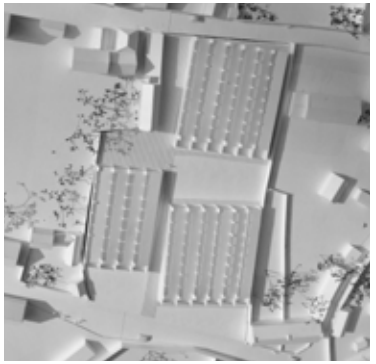
Place centrale collective.

Jardin public sur rue.

Maisons basses à patio et terrasse au sud.

Garage dans la maison.



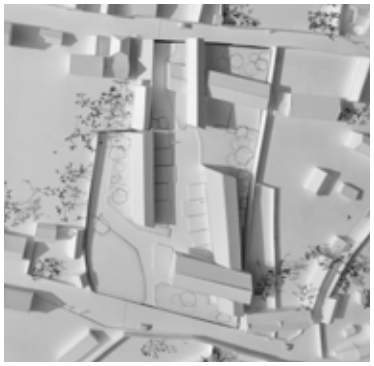


BLOCS

KEVIN PEREZ

15 maisons
35 logts/ha

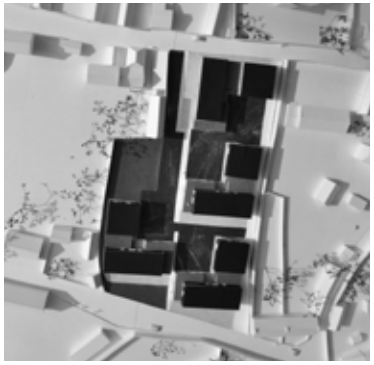
Regroupement des habitations autour d'un espace central.



CHARLINE HORNOY

24 maisons
55 logts/ha

Maisons regroupées par «blocs» où les logements s'imbriquent pour offrir des orientations multiples à chacun.



LOLA PAPROCKI

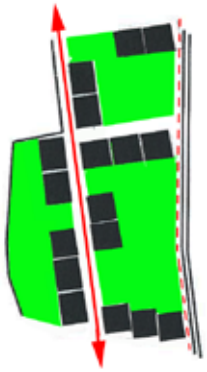
17 maisons
39 logts/ha

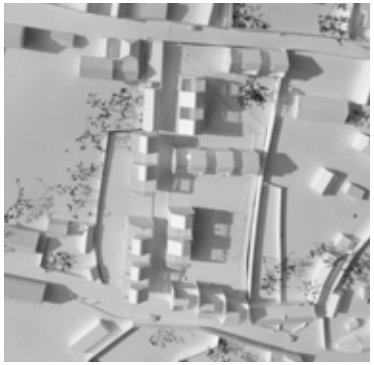
Liaisons auto et piéton nord-sud.

Maisons regroupées autour de 3 jardins collectifs.

Stationnement individuel sous pilotis de la maison.

Lisibilité du mur de pierres existant.





BANDES

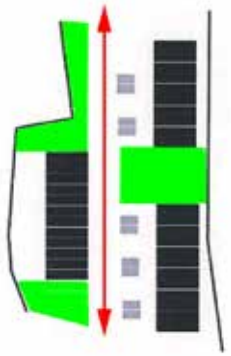
NORD-SUD

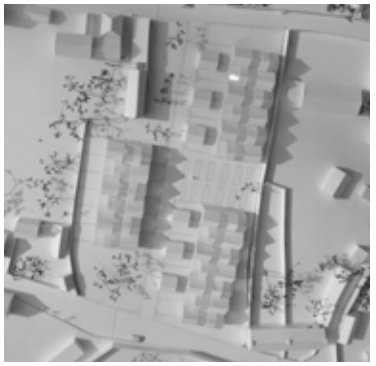
ADELE LEMOINE

20 maisons
46 logts/ha

Maisons en bande de part et d'autre de la voie nord-sud.

Jardin central collectif.





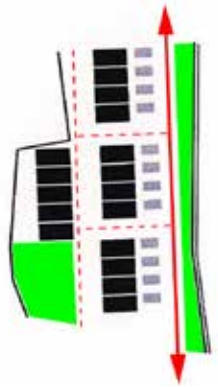
MARION GRANGER

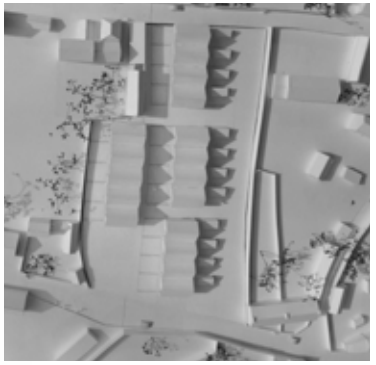
17 maisons
39 logts/ha

Mise en valeur du mur existant à l'est (voie et plantation).

Maisons en bande est-ouest dont 5 avec accès piéton.

Jardin public au sud, face à l'école.





PIERRE CABROL

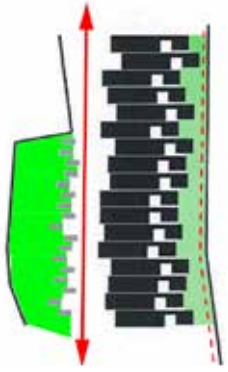
17 maisons
39 logts/ha

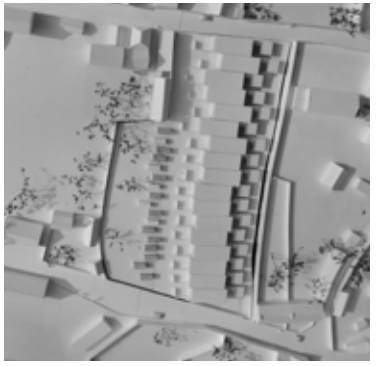
Maisons étirées est-ouest avec patio.

Jardin collectif à l'ouest avec abris individuels.

Mise en valeur du mur à l'est par le chemin.

Ensoleillement maximum pour le cœur d'ilot.





BANDES

EST-OUEST

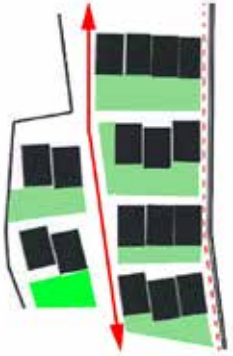
AURORE AMOSSE

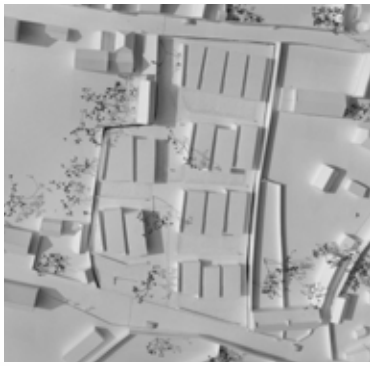
17 maisons
39 logts/ha

Lisibilité du mur de pierres par le chemin piéton.

Maisons exposées au sud avec jardin.

Accès nord aux maisons par des petites allées.



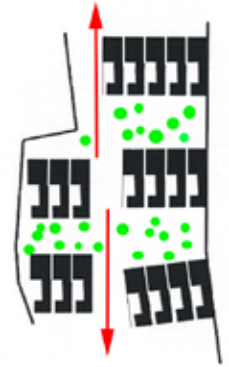


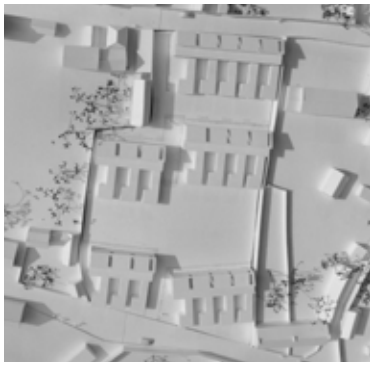
MARINE GUEGUEN

19 maisons
43 logts /ha

La traversée nord-sud s'infléchit et traverse 2 espaces collectifs boisés.

Desserte de maisons par ces espaces collectifs.





BANDES

EST-OUEST

CHRISTOPHER CHIFFOLEAU

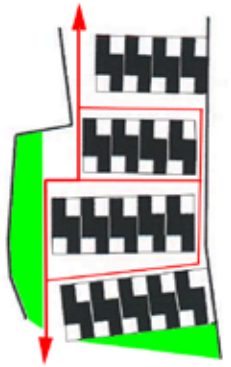
18 maisons
41 logts/ha

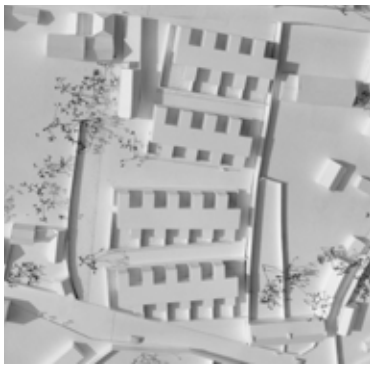
Un grand jardin collectif prolonge les jardins en cœur d'ilot.

Voie nord-sud en «chicane».

Maisons à patio (nord) et jardinet (sud).

Maillage de voies mixtes piéton-auto.





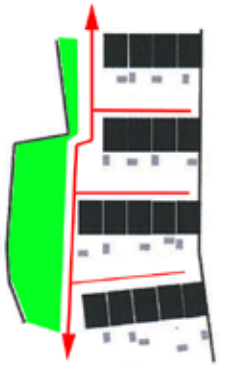
COLINE CHASLE

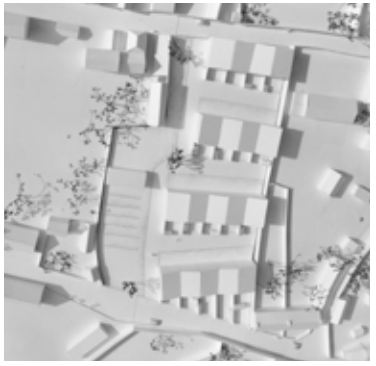
18 maisons
41 logts/ha

Un grand jardin collectif prolonge les jardins en cœur d'ilot.

Voie nord-sud : entre existant à l'est et nouvelles constructions.

Maisons exposées au sud avec accès au nord par de petites allées.

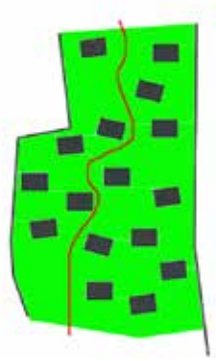


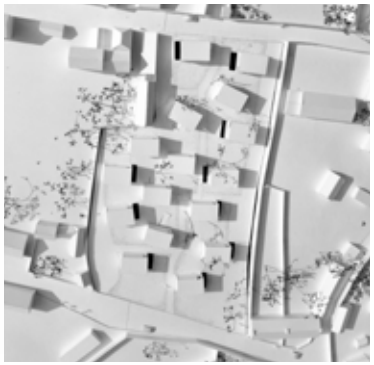


MARINE CLECH

16 maisons
37 logts/ha

Maisons détachées (sans clôture) dans un vaste jardin.





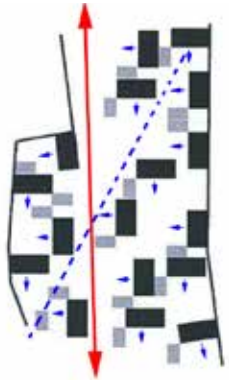
MORGANE LE CLERCQ

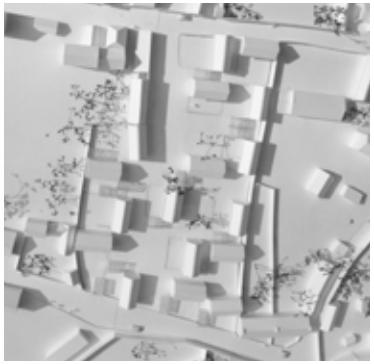
17 maisons
39 logts/ha

Maisons détachées au gabarit des longères anciennes.

Absence de vis-à-vis.

Maisons et jardins individuels (sud ou ouest).





MAILLES

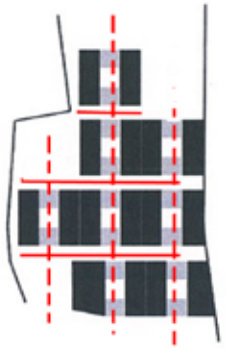
VALENTIN AKDIM

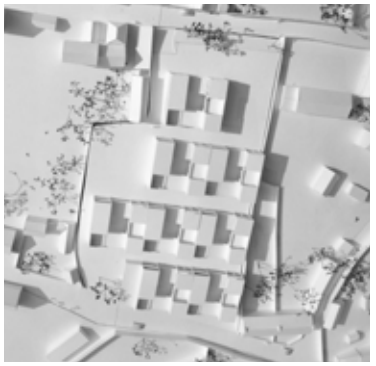
16 maisons
37 logts/ha

Maillage piéton et automobile.

Maisons regroupées par 2 autour d'une cour.

Séjour à l'étage avec terrasse.





SOUKAINA PHOJO

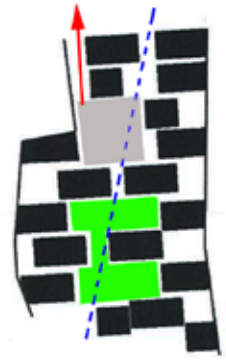
18 maisons
41 logts/ha

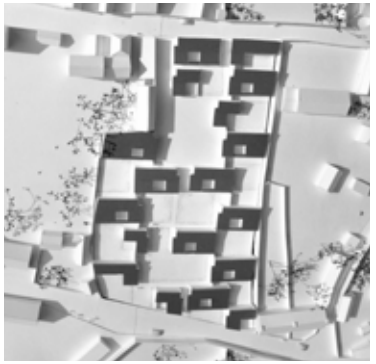
Maisons détachées avec patio et jardin privatif.

Jardin central et piétonnier.

Vues multiples.

Place pour stationnement au nord.





CLEMENT GUIMIER

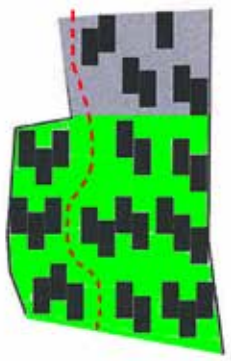
32 maisons
73 logts/ha

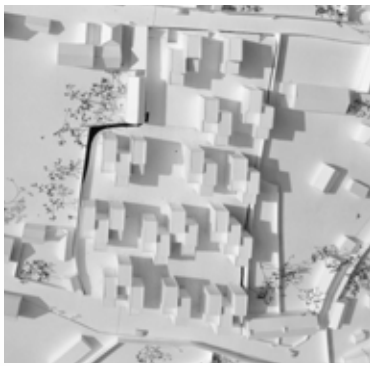
Forte densité.

Maisons verticales R2+ avec demi-niveaux.

Parking souterrain au nord.

Maisons dans un grand jardin collectif.





SIMON LEMUTRICY

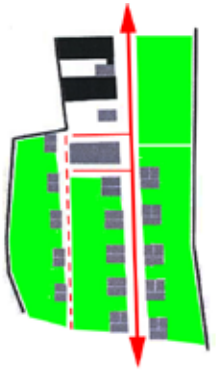
17 maisons
39 logts/ha

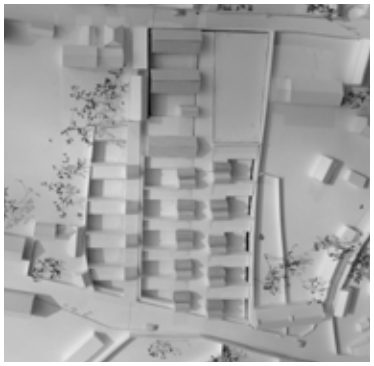
Effacement visuel, maison avec jardin à -3 m.

Toits-terrasse plantés.

Garage-atelier individuel pour 10 maisons, garage parking pour 5 maisons.

Au nord, 2 maisons au gabarit traditionnel font le lien avec la rue Guillou.





MAILLES

ANAIS LE NORMAND

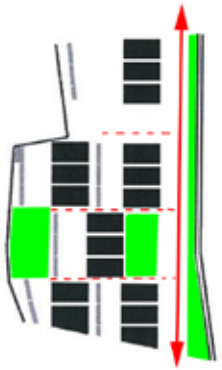
17 maisons
39 logts/ha

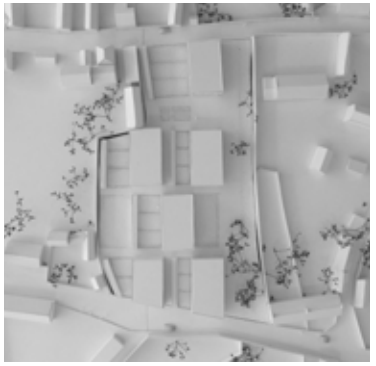
Mise en valeur du mur existant à l'est (voie et plantation).

Maisons est-ouest.

Jardins privés avec abris et atelier.

Maillage piétonnier.



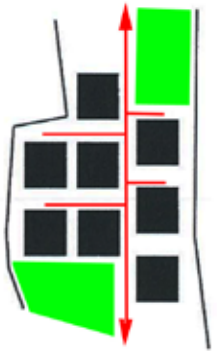


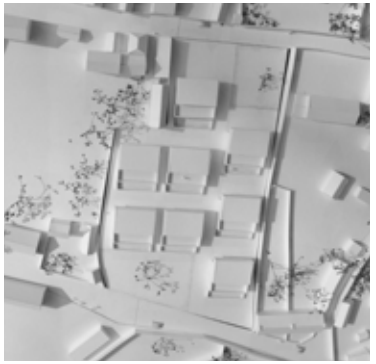
LYSIANNE COEURDRAY

16 maisons
37 logts/ha

Jardins publics sur les rues Guillou et du 8 mai.

Desserte des maisons au nord par des petites voies.





REMERCIEMENTS

Gérard LOSQ, Maire d'Étables-sur-Mer, Jacques DUMORTIER, Premier adjoint d'Étables-sur-Mer pour leur accueil et leur participation.

Eric PARIZE, Direction départementale de la mer et des territoires des Côtes d'Armor pour sa participation et sa confiance.

Philippe SIMON, urbaniste, et Michel COLLIN, paysagiste, pour le partage de l'ilot Guillou et leurs interventions.

Charline HORNOY, Morgane LECLERCQ, Adèle LEMOINE, Lola PAPROCKI pour leur aide à l'installation de l'exposition et leur enthousiasme.

LES ÉTUDIANTS

AIRES DA SILVA Mayra
AIT HIDA Dina
AKDIM Valentin
AMOSSÉ Aurore
ANGLADE Yvonnick
CABROL Pierre
CHASLE Coline
CHIFFOLEAU Christopher
CLECH Marine
COEURDRAY Lysianne
GRANGER Marion
GUEGUEN Marine
GUIMIER Clément
HORNOY Charline
JABNOUN Mohamed Nader
LE PAGE Thierry
LECLERCQ Morgane
LEMÉE Baptiste
LEMOINE Adèle
LEMUTRICY Simon
LENORMAND Anaïs
PAPROCKI Lola
PEREZ Kévin
PERRÉARD Laura
PHOJO Soukaïna
PINGAULT Alexis
TSIAMA Svetlana

ENSEIGNANTS

Marion FAUNIÈRES et Christophe GAUFFENY, architectes

Coordination du projet - Rédaction :
Marion Faunières, architecte et enseignante
Christophe Gauffeny, architecte et enseignant - CAUE des Côtes d'Armor

Conception graphique :
Sophie Riguel - CAUE des Côtes d'Armor

Dessin de couverture :
Olivier Thuault

Date d'impression :
Avril 2013

CAUE 22
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Côtes d'Armor

ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE BRETAGNE
SKOL TISAVOURIEZH BREIZH

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Côtes-d'Armor

Etables sur Mer

CAUE 22

Conseil d'Architecture d'Urbanisme
et de l'Environnement des Côtes d'Armor

29 avenue des Promenades
22000 Saint-Brieuc
tél : 02 96 61 51 97
fax : 02 96 52 01 70
mail : caue22@wanadoo.fr

http://www.caue22.fr