# LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION DES ESPACES PÉRIURBAINS

AGENCE ANTOINE GARCIA-DIAZ
ARCHITECTE & URBANISTE

# Ajuster le rêve pavillonnaire au développement durable. Rendre désirable la densité urbaine.

Même si la réalité pavillonnaire n'est pas aussi merveilleuse que la bergerie de Marie-Antoinette, force est de constater que la cote d'amour pour la maison individuelle, plébiscitée par au moins 80 % des français, est toujours aussi forte.
Cette forme d'habitat, dont les lotissements périphériques des grandes villes constituent l'archétype, s'est nourrie du refus du collectif qui n'a pas été, dans de très nombreux cas, à la hauteur des espérances.
Durant des décennies, différentes approches ont tenté de concilier l'inconciliable : les désirs d'espace, de nature, de services, de mobilité et d'intensité urbaine.
Deux modèles se sont longtemps opposés : volonté de mettre la « ville à la campagne » et celle de « construire la ville sur la ville », l'agglomération compacte apparaissant comme la seule forme urbaine source de créativité, favorisant l'échange des idées, la rencontre des cultures…
N'est-il pas temps de sortir de cette confrontation et d'accepter l'idée selon laquelle la richesse de nos villes réside dans la variété des formes ? Car la question qui doit être mise au centre des préoccupations d'aménagement et de construction est celle de la réponse à apporter aux tendances lourdes de l'étalement urbain, à l'augmentation des coûts de l'immobilier, à l'évolution des modes de vie rendant souvent inadapté l'habitat proposé, à la production diffuse et peu encadrée de logements.

**• La question centrale de la densité et de l'étalement urbain**

Cette problématique devient préoccupante à plusieurs titres :
L'étalement urbain et la consommation d'espace pour les besoins de l'habitat et des infrastructures ne cessent d'augmenter. En 10 ans, celle-ci a progressé de 12 % pour l'espace bâti, 10 % pour les routes et autres infrastructures. L'artificialisation des sols non bâtis a atteint 17 %. Chaque année, 60 000 Ha sont consommés par l'urbanisation en France, 50 % pour l'habitat, 30 % pour les activités économiques et 20 % pour les infrastructures.
L'habitat individuel accentue cette consommation d'espace puisqu'il nécessite plus de 330 km² annuellement, sachant que 65 % des logements construits chaque année sont des maisons individuelles. Si la France apparaît encore comme un pays peu densifié, en 50 ans son territoire urbanisé a été multiplié par deux.
Face aux exigences du développement durable, ce constat milite pour un réexamen des fondamentaux de l'urbanisme contemporain, à la fois sur les formes urbaines et la production de logements.
Ce phénomène de périurbanisation, dévoreur de foncier, longtemps toléré sinon encouragé par les collectivités locales, trouve ses limites.
Une consommation accélérée d'espace naturel ne peut plus être le modèle d'urbanisation de nombreuses communes périphériques aux villes-centres, parce que trop coûteux pour la collectivité en termes d'infrastructures et d'équipements, trop coûteux aussi pour les habitants en moyens de déplacements, et préjudiciable sociologiquement car destructeur de cohésion sociale.
**Densifier l'habitat des zones périphériques aux grandes villes tout en démontrant que la qualité de vie n'est pas dépendante de la taille de la parcelle, de la maison dont « on peut faire le tour », constitue un premier défi majeur à relever.**
C'est une gageure de taille car la notion de densité est encore associée à des perceptions citoyennes complexes, largement négatives.

Comment ajuster le rêve pavillonnaire au développement durable ?
Comment rendre acceptable, voire « désirable », la densité urbaine ?
Quelles conditions réunir pour garantir, dans le cadre d'une densité assumée, la qualité urbaine ?
Ces questions fondamentales doivent recevoir des réponses adaptées et diverses pour rendre les projets architecturaux et urbanistiques attractifs du point de vue des citoyens.

**• Des difficultés réelles rencontrées par une part importante de candidats à l'accession à la propriété.**

Deux évidences s'imposent aujourd'hui en France :
- L'indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage atteint des niveaux difficilement supportables.
- Le pouvoir d'achat immobilier des ménages est en berne.

Cet écart grandissant entre le coût de l'immobilier et le pouvoir d'investissement des couches moyennes de la population française a des conséquences négatives sur la société, se traduisant par :
- un important accroissement du nombre des demandeurs de logements sociaux.
- la mise à l'écart d'une catégorie de candidats à l'accession à la propriété.
- l'évasion des primo-accédants vers la périphérie, parfois lointaine, des agglomérations entraînant des conséquences sociales aujourd'hui peu mesurées.

**• L'indispensable adaptation du logement à l'évolution des modes de vie.**

Les notions d'ancrage résidentiel, d'image de stabilité, de fonctionnalité immuable sont aujourd'hui à revoir avec le développement de nouveaux modes de vie dus à la décohabitation plus tardive des enfants, au nombre croissant de familles recomposées ou monoparentales, à l'augmentation significative des personnes vivant seules, au vieillissement de la population, à la mobilité professionnelle et à la volatilité des situations.

Les ménages passent plus de temps au foyer, aspirent à plus de confort, ont plus d'activités et beaucoup plus "d'objets" à entreposer dans le logement.

Il est indéniable que cette évolution notable des modes de vie ne peut plus se satisfaire de logements stéréotypés et standardisés ne disposant d'aucune marge d'évolution.

**• Le renforcement de l'encadrement des opérations de construction et d'aménagement.**

Une part significative de la production de logements continue à échapper aux opérations d'aménagement encadrées. Selon les statistiques du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL), la construction individuelle organisée a fortement chuté au profit de l'habitat diffus (75 % des mises en chantier), accentuant ainsi la consommation d'espace et le manque de cohérence urbaine.

De nombreuses démarches de sensibilisation ont été menées sur ces sujets, par les CAUE (« Habiter sans s'étaler » CAUE de l'Hérault), les SEM (Habitat intermédiaire, densité désirable : (OPPIDEA Toulouse), certaines associations et écoles d'architecture (démarche BIMBY – Build In My Black Yard), des communautés urbaines (consultation 50 000 logements nouveaux conduite par l'AUC à Bordeaux).

Mais, si beaucoup s'accordent sur l'importance de ces problématiques, très peu s'investissent réellement dans la recherche de voies nouvelles, concrètes, pouvant servir d'exemple.

Rejeter la responsabilité sur telle ou telle catégorie de professionnels, bannir l'habitat individuel parce que source de mitage, de consommation d'espace, sans offrir des solutions alternatives proches des aspirations de nos concitoyens, constitue une démarche sans avenir.

Force est de constater qu'il existe aujourd'hui peu de formes intermédiaires entre le pavillon isolé sur sa parcelle et l'immeuble collectif dense permettant de tirer des enseignements pour le moyen et le long terme.

A l'heure où il est question de maîtriser l'étalement urbain et de diversifier l'offre de logements, il est temps de développer des formes d'habitat qui puissent concilier le désir d'individualité et d'intimité et, en même temps, de vie urbaine, tout en maîtrisant la consommation d'espace.

Des solutions sont à imaginer, aucune piste n'est à négliger pour faire évoluer les comportements, pour mettre en cause certains usages.

L'agence s'est engagée depuis de nombreuses années dans ces démarches qui nécessitent une implication forte de tous les acteurs : les collectivités qui sont en première ligne pour impulser une nouvelle approche de l'aménagement de leur territoire, les maîtres d'ouvrages qui acceptent d'innover en prenant des risques dans un contexte économique peu propice.

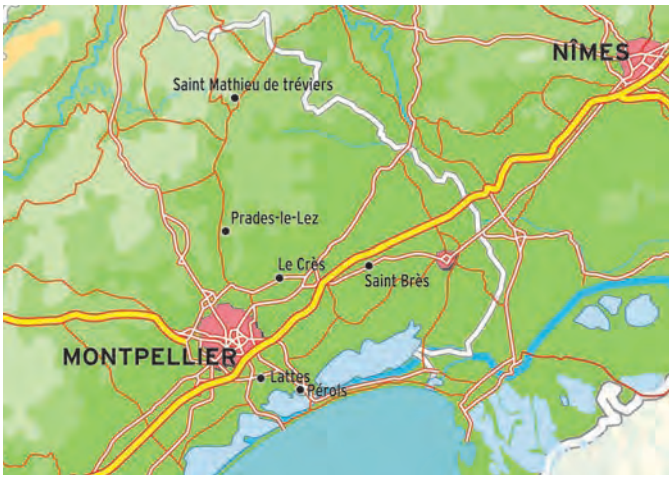
La présente plaquette montre quelques exemples d'opérations, situées dans les communes périphériques de Montpellier, déjà achevées, permettant des retours d'expériences, de projets en cours de construction ou à l'étude.

L'objectif de la diffusion de cette plaquette est de contribuer à faire émerger une culture partagée des projets.

L'agence remercie les collectivités qui ont appuyé ces projets et les maîtres d'ouvrages qui ont permis de les concrétiser.

**Communes de Lattes, Le Crès, Prades-le-Lez, Saint Brès, Saint Mathieu de Tréviers.**

**Maîtres d'ouvrages : Bacotec, Hélénis, Hérault Aménagement, Groupe GGL, Urbis, Rambier, C. Rizzon et Acanthe Construction.**

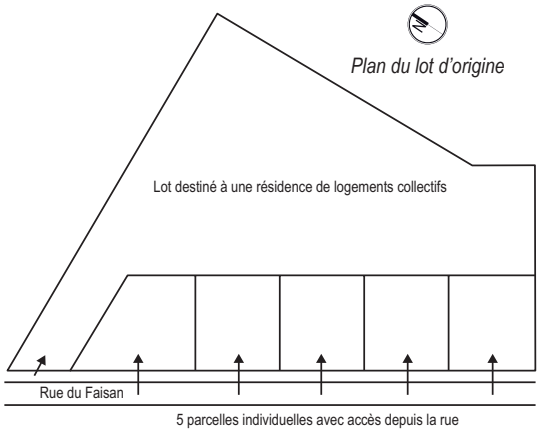


# Résidence Terra Domitia

COMMUNE : LE CRÈS - HÉRAULT.
MAÎTRISE D'OUVRAGE : HELENIS.

Cette résidence est l'une des premières opérations réalisées sur la ZAC VIA DOMITIA, aménagée par le groupe GGL, en entrée de ville ouest de la commune du Crès.

Le plan du lot prévoyait à l'origine un programme de logements collectifs et 5 maisons individuelles alignées le long de la rue du Faisan, en symétrie par rapport aux constructions existantes de l'autre côté de la voie.




Ce principe d'aménagement présentait plusieurs inconvénients :
- La résidence située en fond de parcelle n'était pas mise en valeur, ses accès, pour les véhicules et les piétons, étant rejetés à l'extrémité nord du lot.
- Les maisons individuelles implantées le long de la rue du Faisan échappaient à une conception et à une réalisation d'ensemble maîtrisées.
- Les accès et le stationnement sur chaque parcelle déstructuraient l'espace public et offraient une perspective peu valorisante de la rue.

En accord avec l'aménageur de la ZAC et le maître de l'ouvrage de la résidence, décision fut prise de modifier fondamentalement à la fois le parti d'aménagement du lot et le mode opérationnel : le découpage parcellaire fut supprimé et le programme de maisons individuelles intégré dans une opération globale.

Cette modification substantielle sur la composition urbaine et le mode opératoire a permis :
- d'organiser le stationnement de la résidence en sous-sol, les places extérieures étant réservées prioritairement aux visiteurs ;
- d'aménager une magnifique entrée commune à l'ensemble de l'opération dans l'axe du lot, mettant en valeur à la fois la résidence et les maisons ;
- de densifier le programme global initial ;
- de garantir une grande intimité aux espaces intérieurs et extérieurs des maisons par rapport aux logements collectifs les surplombant mais également entre elles : absence de co-visibilité et de vues directes, entrées individualisées, patios abrités ;
- d'individualiser l'accès de chaque maison ;
- de doter la résidence (logements collectifs et maisons) d'espaces communs et d'équipements largement dimensionnés et de grande qualité.

Conception : année 2010
Livraison : juillet 2012

Programme :
Logements collectifs : 59
Maisons de ville : 10
Assiette foncière globale : 8 700 m²
Assiette foncière destinée aux maisons de ville : 2 040 m² (hors stationnement mutualisé)
Les espaces paysagers collectifs représentent 35 % de la superficie du lot.

Densité globale : 80 logements/ha.
Densité de l'habitat individuel : 49 logements/ha.

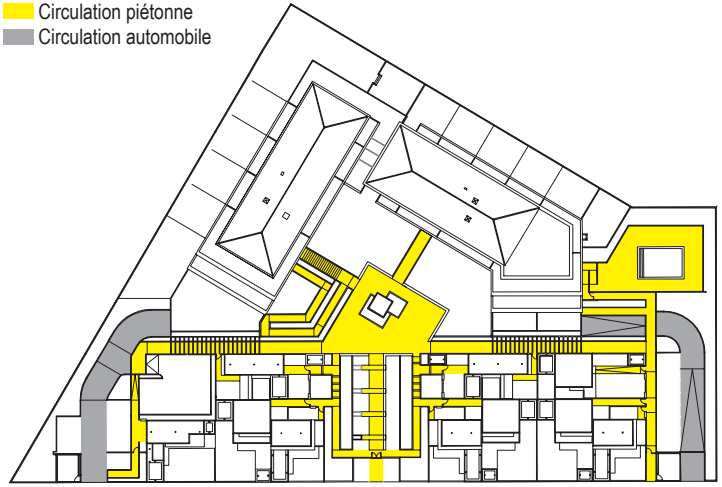
## Plan de masse de la résidence

*L'entrée principale de la résidence.*

*Interface avec l'espace public.*

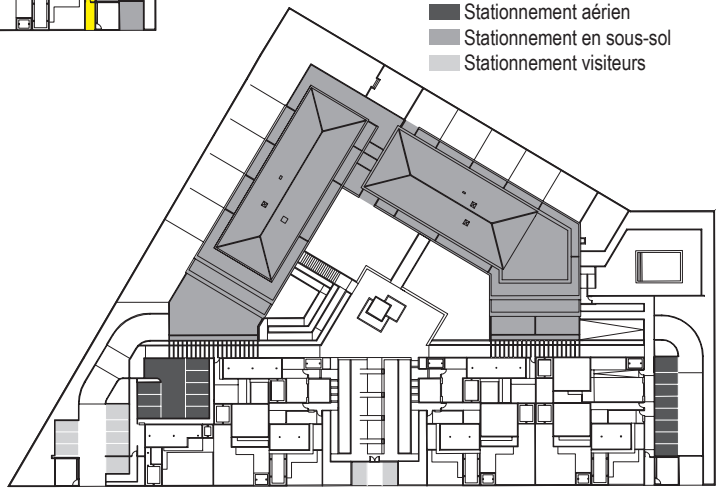
## Principes fonctionnels

Circulation piétonne
Circulation automobile

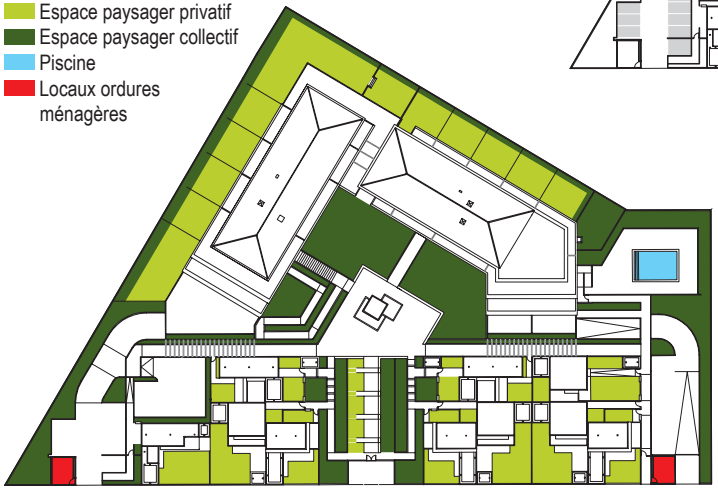


*Venelle latérale d'accès aux maisons de ville*

Stationnement aérien
Stationnement en sous-sol
Stationnement visiteurs

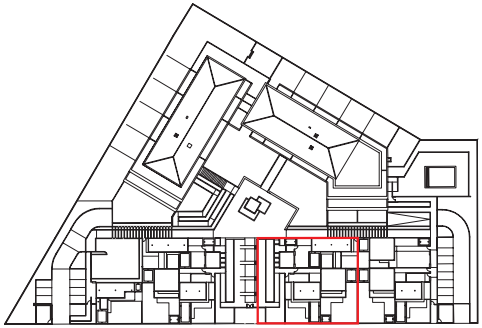


Espace paysager privatif
Espace paysager collectif
Piscine
Locaux ordures ménagères



*Espaces paysagers collectifs*

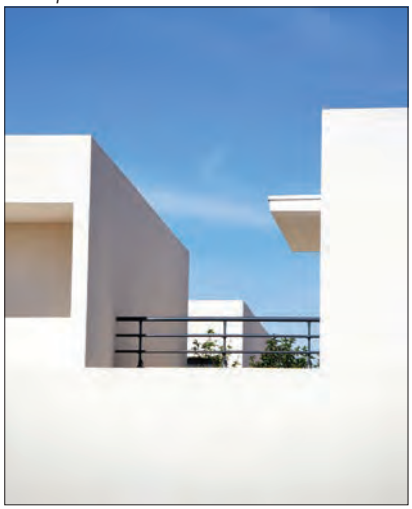
# Maisons de ville : exemple de groupement - Rez-de-chaussée



*Accès piétonnier aux maisons*

## Maisons de ville : exemple de groupement - Étage

*Accès privatif aux maisons*



*Terrasse accessible intime*

*Façade ouest de l'étage d'une maison de ville*

*Vue des maisons depuis l'espace central de la résidence*

## Vues générales des maisons de ville

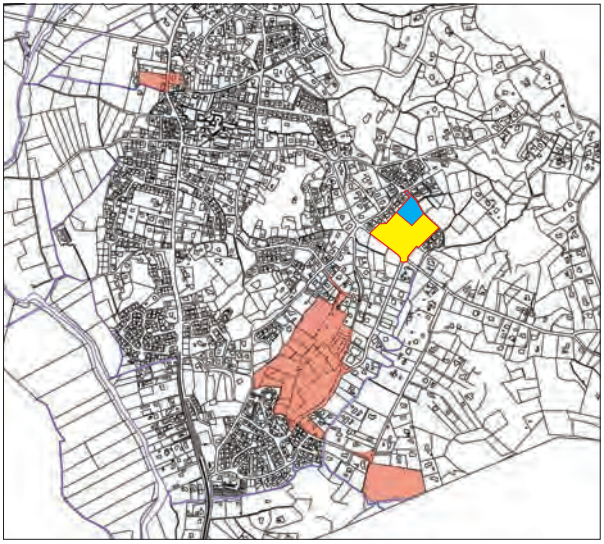
# Résidence Nova Square

COMMUNE : PRADES-LE-LEZ - HÉRAULT.
MAÎTRISE D'OUVRAGE : BACOTEC.

L'opération comprend 32 maisons bâties sur un des quatre sites de la ZAC Prata à Prades-le-Lez dans l'Hérault, dont l'aménageur est la SERM (Société d'Equipement de la Région montpelliéraine).
Le site accueille également un programme de logements collectifs sociaux et 10 maisons individuelles.

Le projet a été conçu sur la base des principes suivants :
- Favoriser une forte densité urbaine tout en maintenant le caractère individualisé de l'habitat.
- Mise en commun du stationnement en bannissant le modèle courant associant le garage et le parking à la maison.
- Limiter les effets de maisons en bande.
- Mise à profit de la déclivité du terrain pour étager les constructions et les jardins favorisant ainsi les échappées visuelles.

La déclivité naturelle du terrain a été utilisée pour insérer un parking semi-enterré de 64 places couvrant l'intégralité des besoins de stationnement. L'accès au parking s'effectue directement depuis la voirie publique, excluant ainsi toute circulation automobile à l'intérieur de la résidence. La conception du parc de stationnement permet de disposer d'accès directs pour les maisons situées en partie basse du site.




Un réseau de venelles donne accès aux différentes maisons depuis deux entrées, à l'est et au nord du site.
Deux escaliers et un ascenseur mettent en relation les cheminements piétonniers et le parc de stationnement. L'ascenseur permet l'accès aux deux plateformes supérieures facilitant ainsi les déplacements, en particulier des personnes à mobilité réduite.
Les maisons situées en partie basse du site sont accessibles directement depuis le garage et également depuis l'espace public situé au sud.
L'implantation altimétrique et l'orientation des logements prennent en compte à la fois l'ensoleillement, les vues et l'indispensable intimité des parties habitables et des espaces privatifs extérieurs.

Le programme comprend 32 maisons réparties en 8 trois pièces, 20 quatre pièces et 4 cinq pièces.
Chaque maison dispose d'un cellier attenant.

*Vue de la résidence depuis l'espace public*

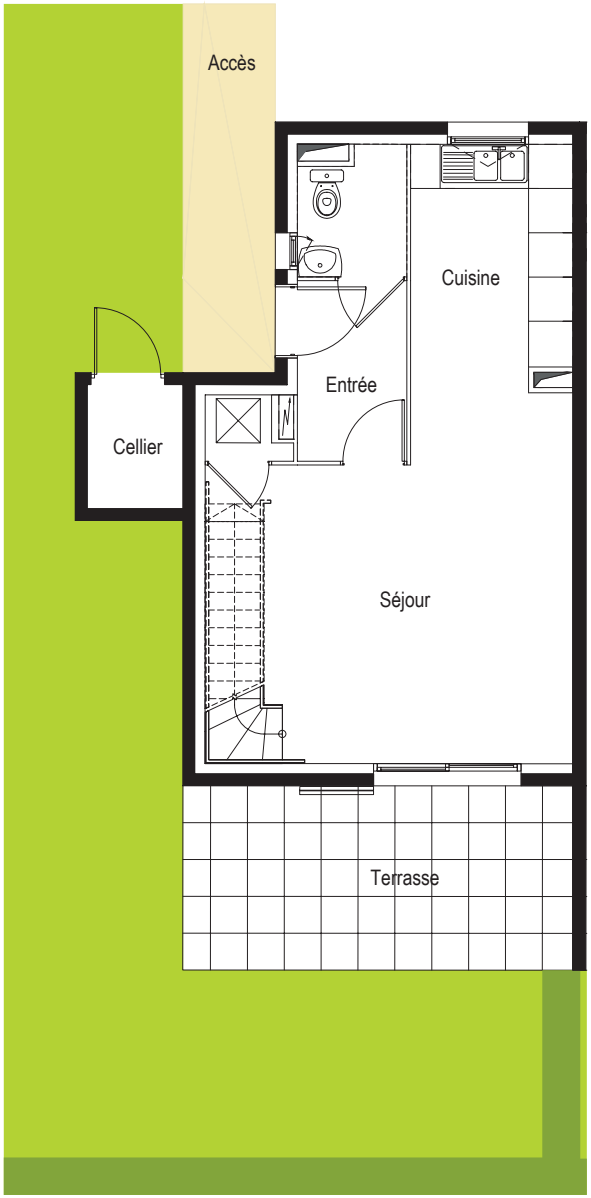
Études : 2011/2012
Achèvement : 2013
Nombre de maisons : 32
Superficie du lot : 6027 $m^2$
Densité : 53 logements/ha.
Programme BBC.

# ZAC Prata - Secteur du Viala • Plan de masse général

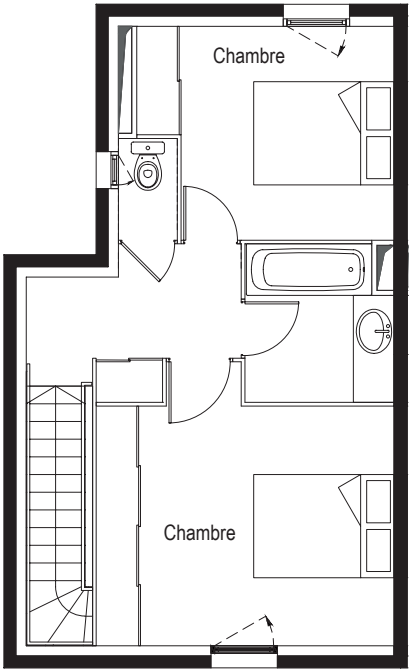
## Plan de masse de la résidence

## Plan du parc de stationnement collectif semi-enterré

# Plan d'une maison de 3 pièces

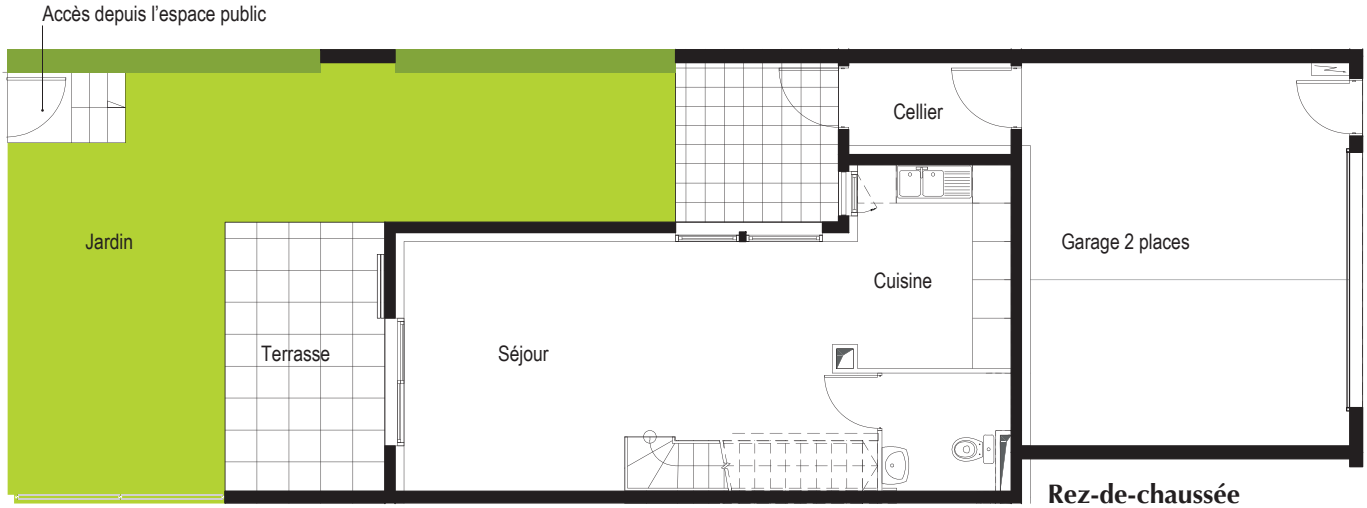



Rez-de-chaussée

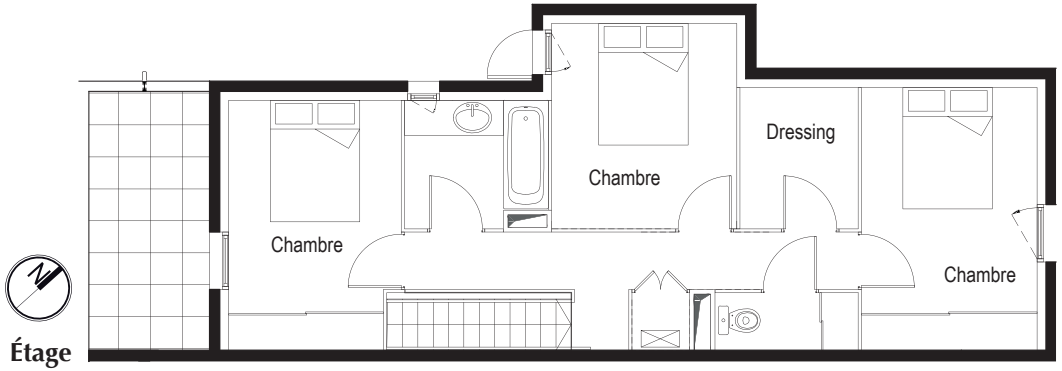



Étage

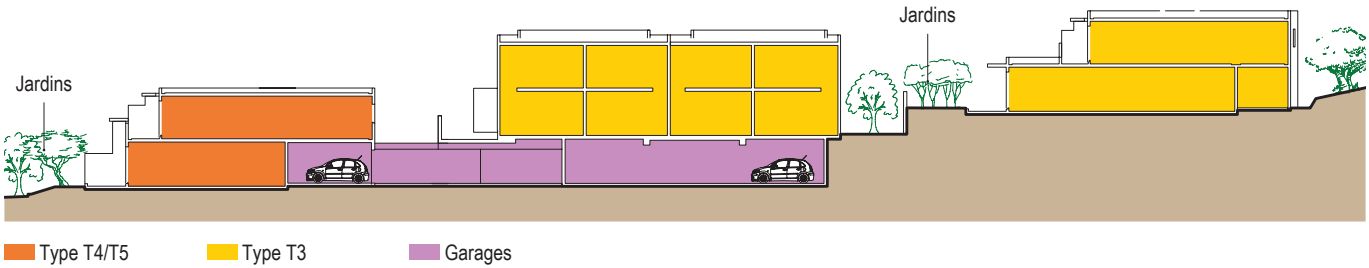
## Plan d'une maison de 4 pièces





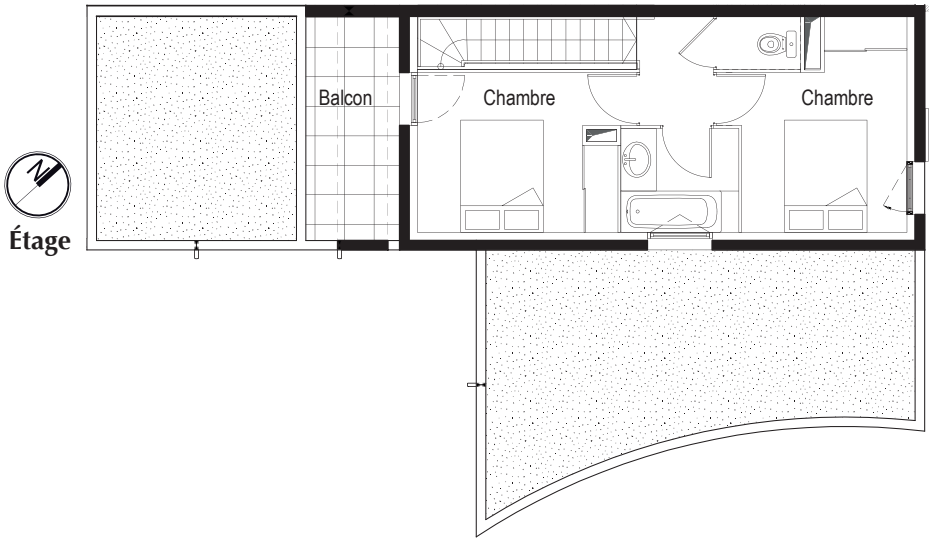




## Coupe générale



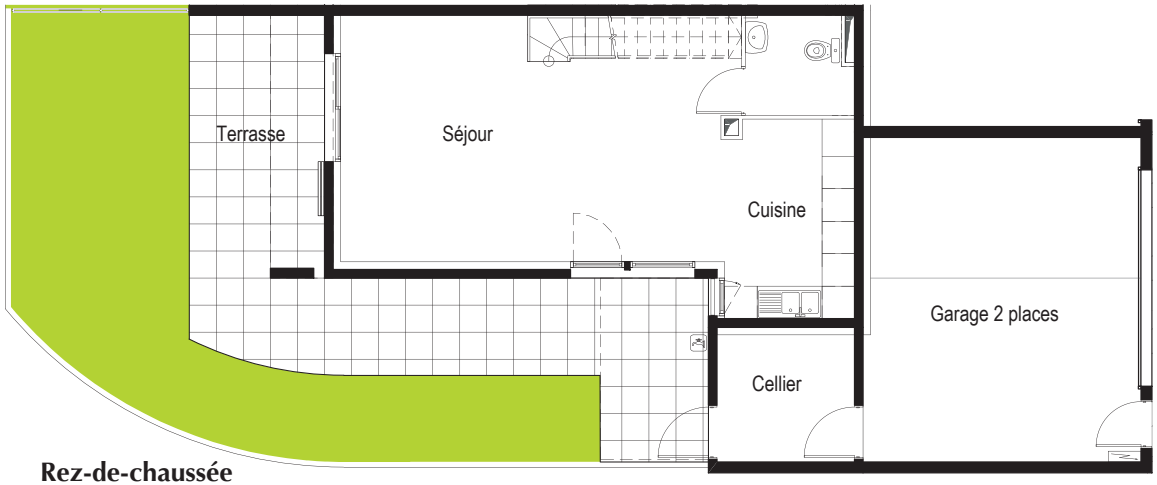
## Plan d'une maison de 4 pièces

**Rez-de-chaussée**



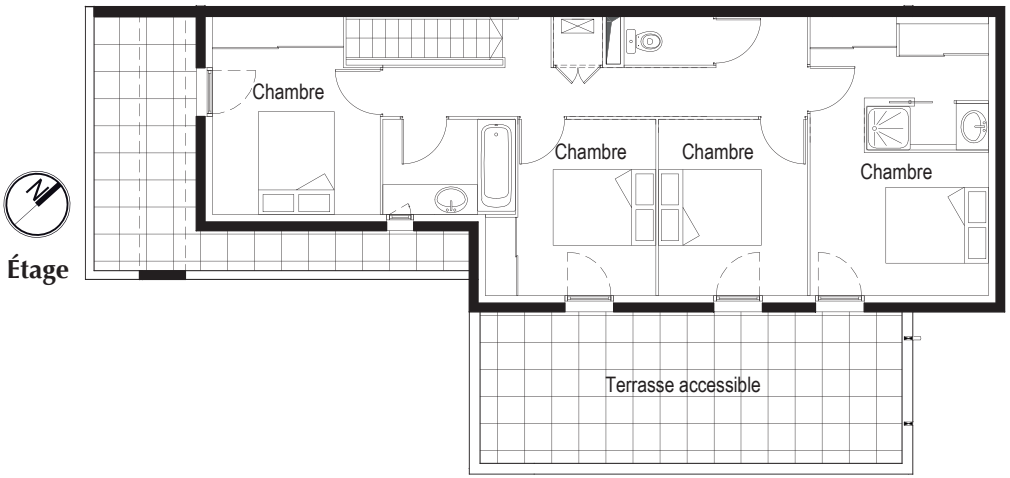

**Étage**

# Plan d'une maison de 5 pièces




**Rez-de-chaussée**






**Étage**

## Ambiances

# Résidence Domaine de Cantoria

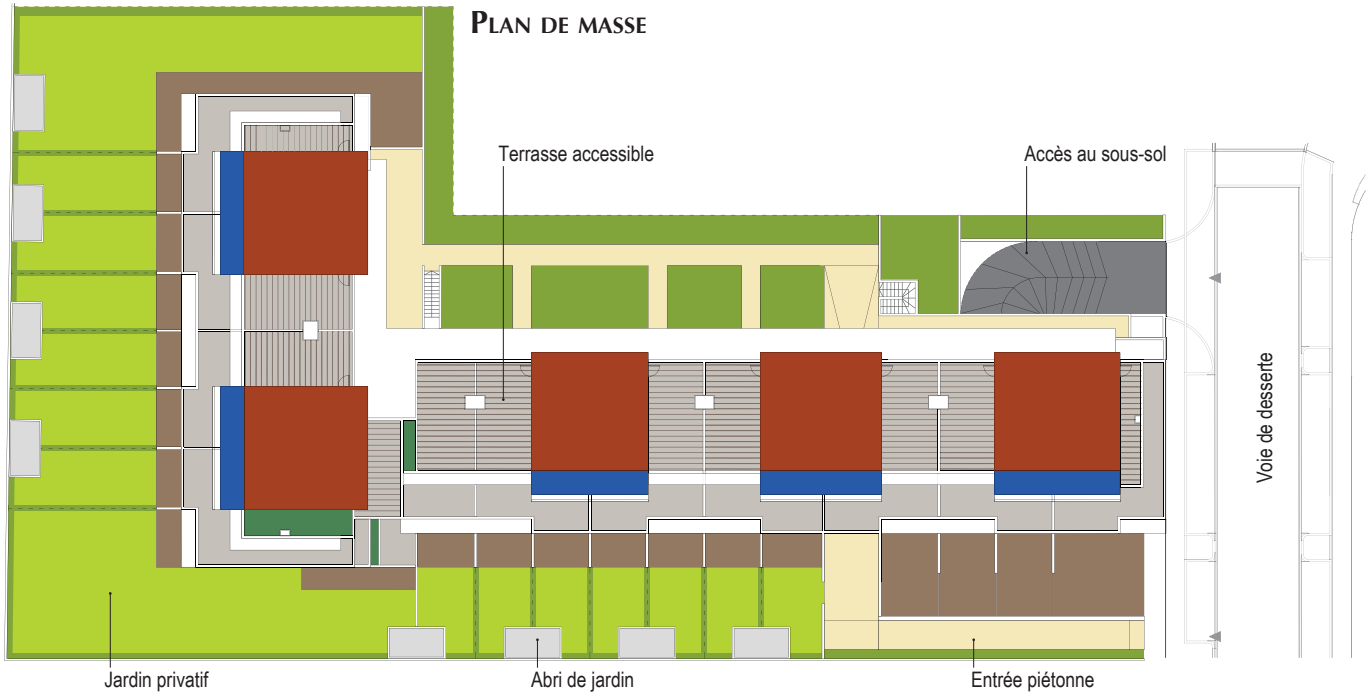
COMMUNE : SAINT BRÈS - HÉRAULT.
MAÎTRISE D'OUVRAGE : URBIS.

Cette résidence est prévue sur la Zac de Cantaussel, à Saint Brès, commune située à l'est de l'agglomération montpelliéraine.
Elle comprend 30 logements répartis sur un rez-de-chaussée et deux étages.
Le stationnement, d'une capacité de 51 places, est réalisé entièrement sur un niveau de sous-sol.
Le programme de logements se compose de : 10 T2 situés à rez-de-chaussée, 19 T3 et 1 T5. Les logements T3 et T5 sont aménagés en duplex.
Les logements à rez-de-chaussée possèdent chacun soit un jardin privatif, soit une très vaste terrasse et les duplex disposent également de vastes espaces extérieurs aux étages.
Plusieurs originalités caractérisent ce projet :
- Les logements ont un accès individualisé extérieur, supprimant ainsi les parties communes classiques.
- Cette disposition permet de desservir l'ensemble de la résidence avec un seul ascenseur mettant en relation le sous-sol, le rez-de-chaussée et le dernier étage.
- Les logements sont accessibles par une allée aménagée en rez-de-chaussée et par une coursive au niveau du deuxième étage.
- Les séjours des duplex sont soit au rez-de-chaussée soit au dernier étage, les chambres occupant l'étage intermédiaire.

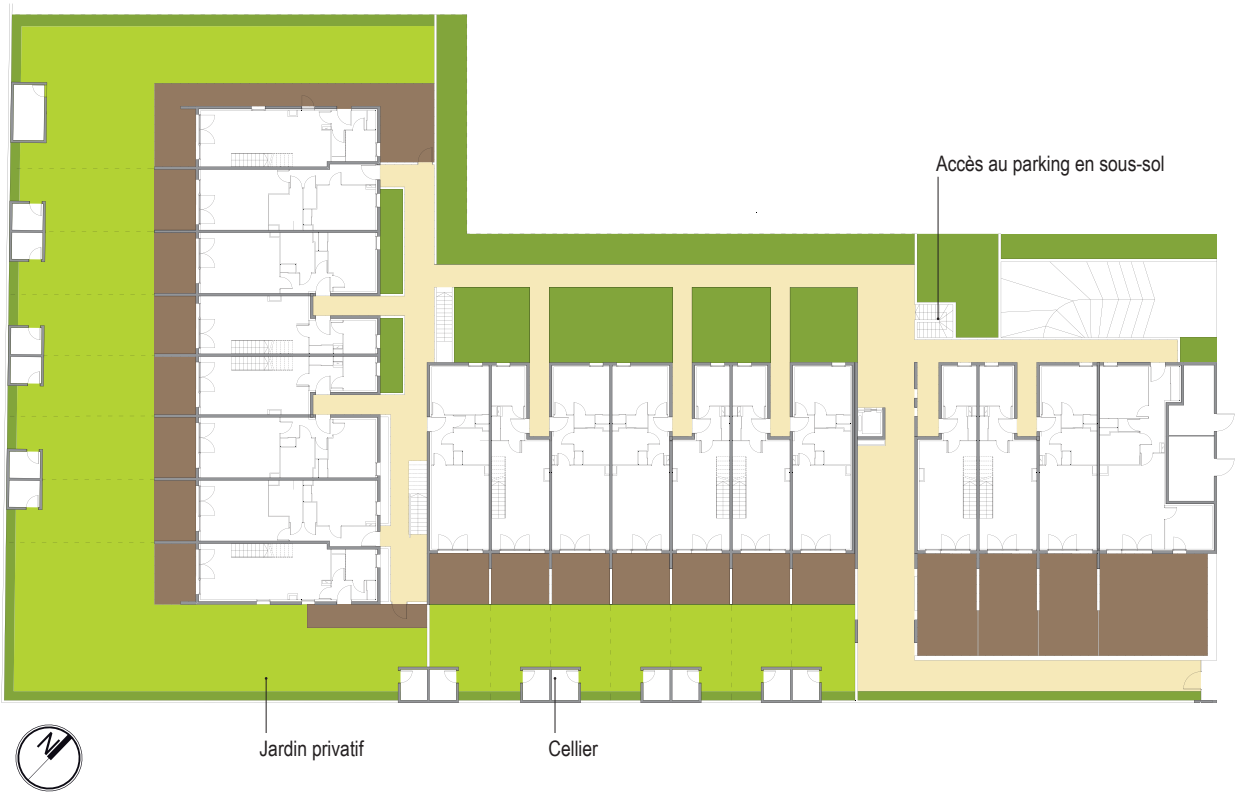
Études : 2012-2013
Nombre de logements : 30
Superficie du lot : 3150 m²
Densité : 95 logements/ha
Programme BBC.



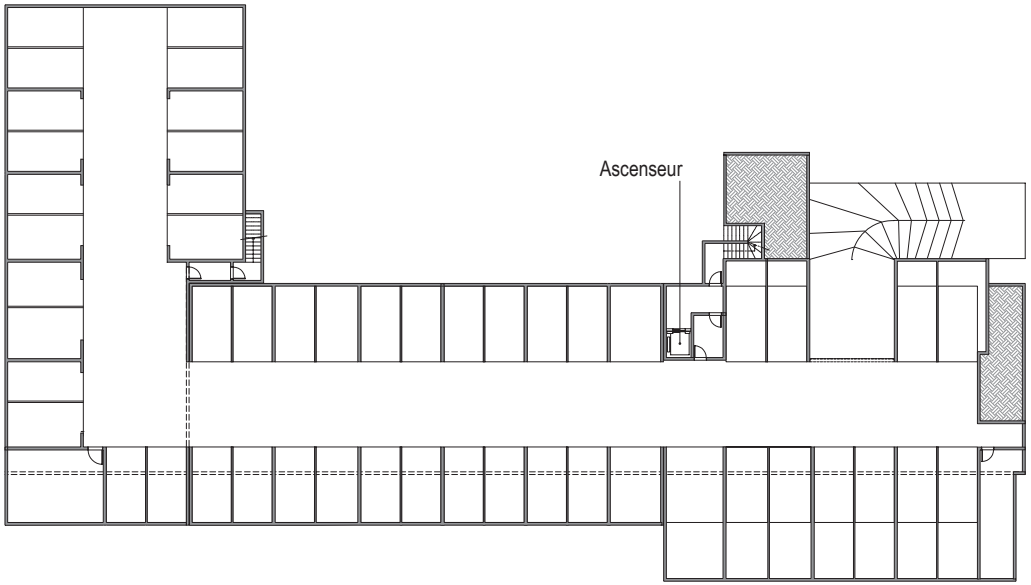
## Plan de masse



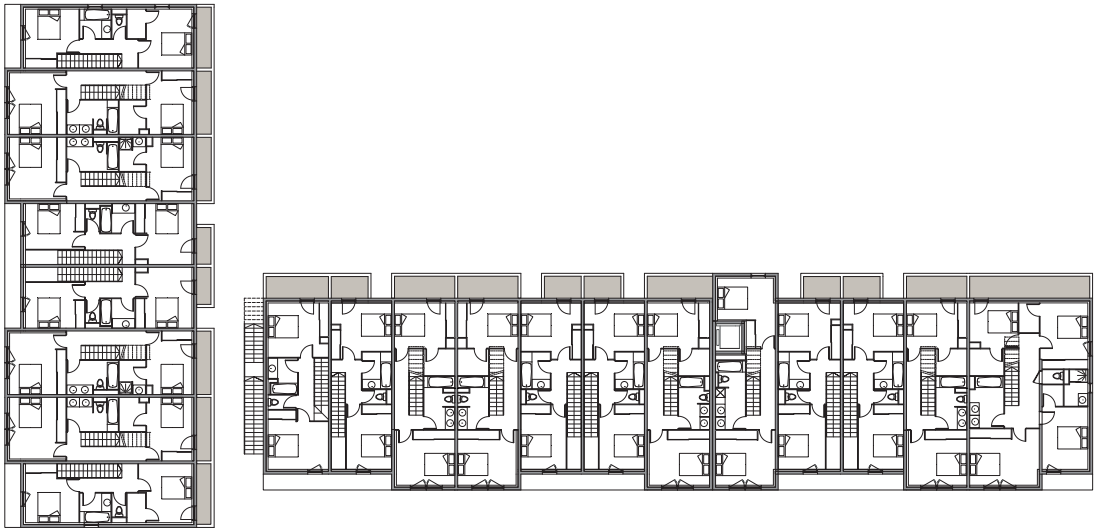
## Plan du rez-de-chaussée



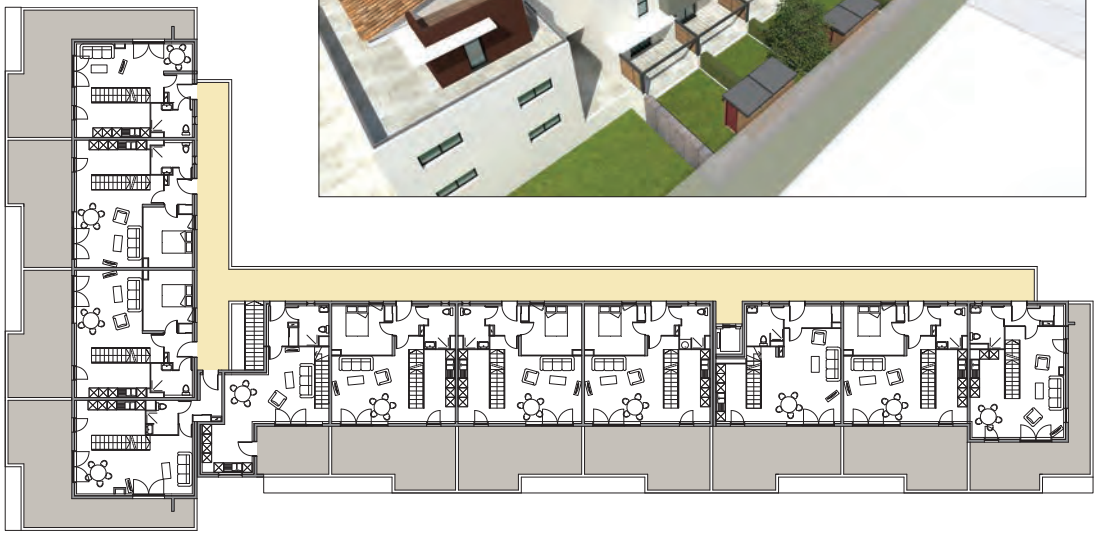

## Plan du sous-sol



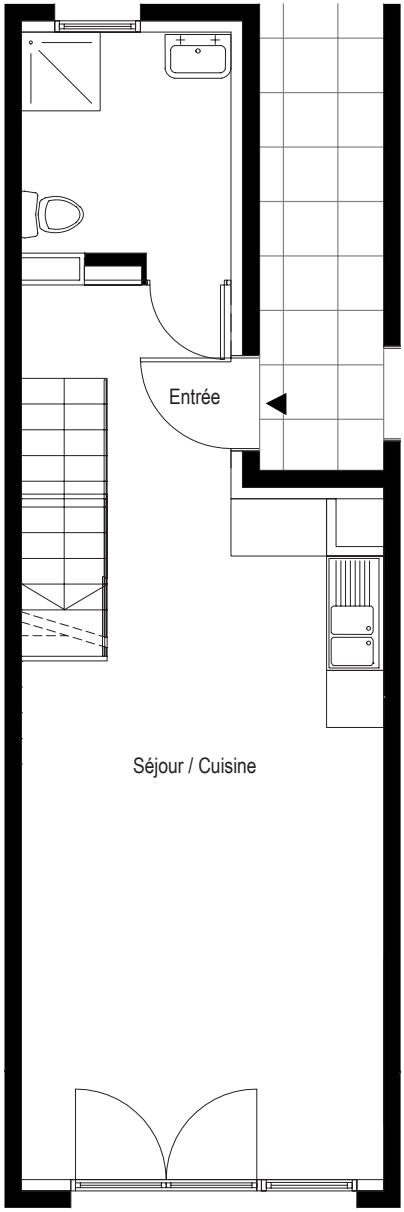
## Plan du premier étage



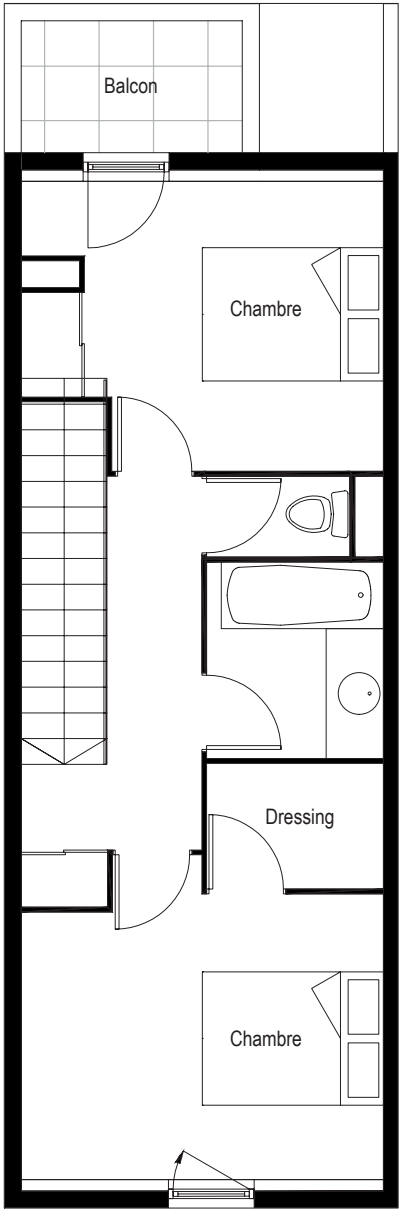
## Plan du deuxième étage



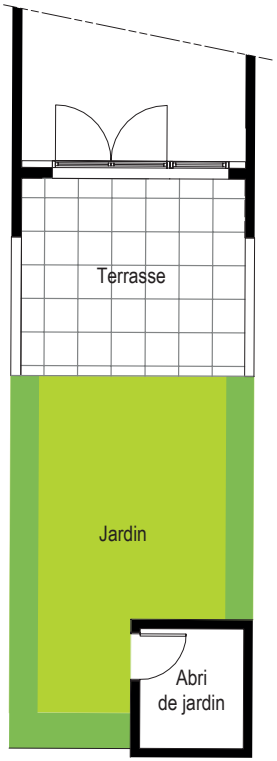
## Plan d'un duplex de 3 pièces




**Rez-de-chaussée**

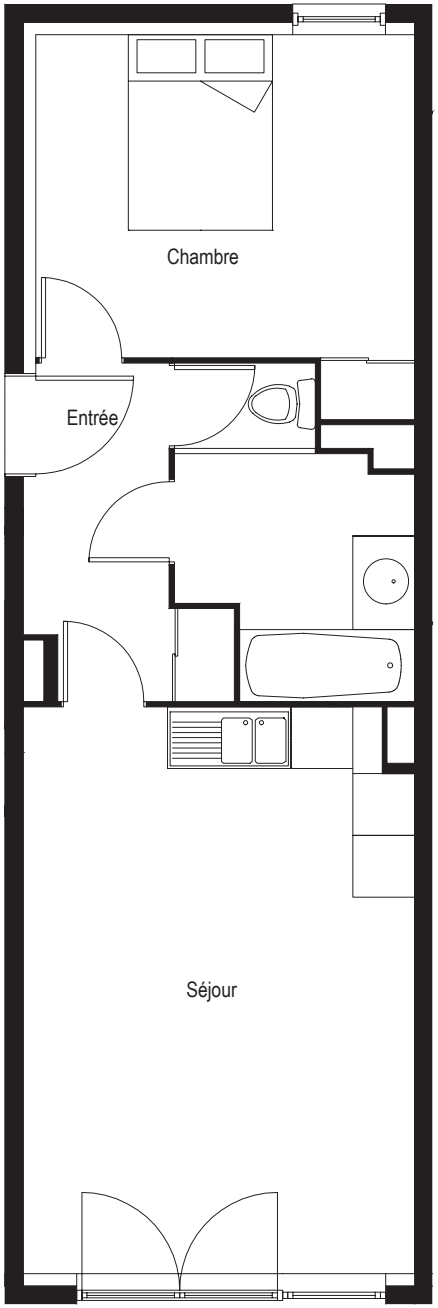



**Étage**

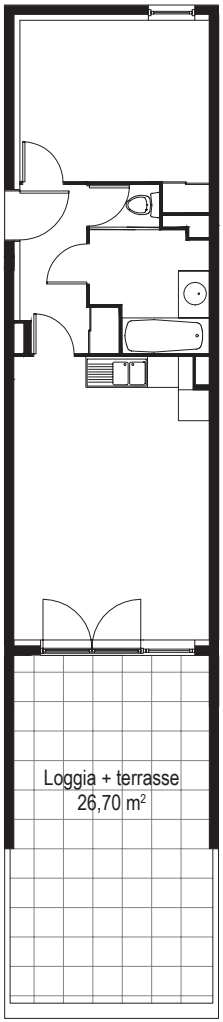



**Extérieur**

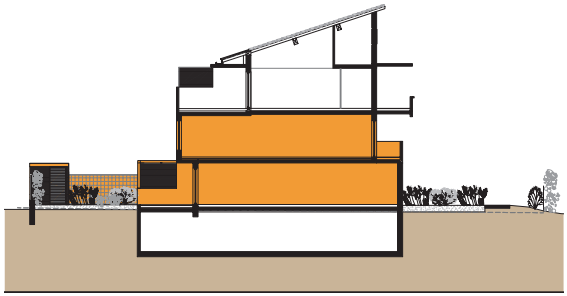
## Plan d'un appartement de 2 pièces

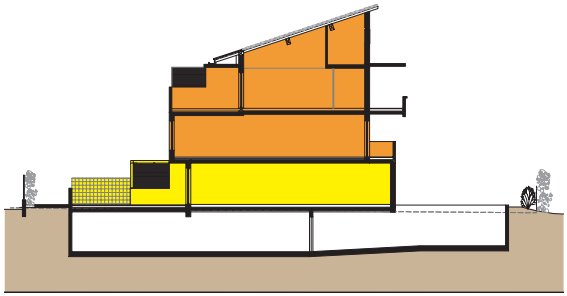



Rez-de-chaussée




Extérieur





Duplex 3 pièces
Deux pièces

## Perspectives

# Résidence Isola Bella

COMMUNE : PÉROLS - HÉRAULT.
MAÎTRISE D'OUVRAGE : HELENIS.

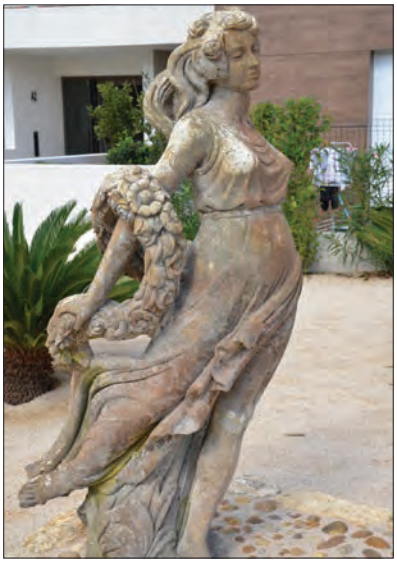
Cette petite résidence de 57 logements a été réalisée sur un terrain de 7 809 m², occupé, à l'origine, par un parking en lisière nord-ouest de la ville de Pérols.

Sa conception obéit à plusieurs objectifs :

- **Insérer la résidence dans un tissu urbain pavillonnaire :** occupant une « dent creuse » dans un quartier à très faible densité, composé exclusivement de maisons individuelles bâties sur de très grandes parcelles, la résidence devait réussir son intégration dans le contexte urbain particulier.
  La hauteur des bâtiments limitée au maximum à deux niveaux sur rez-de-chaussée, a été modulée en disposant la partie la plus aérée et la plus basse (R+1) au sud et à l'ouest du site afin d'assurer une bonne transition avec le tissu urbain existant. Cette disposition a par ailleurs l'avantage de favoriser l'ensoleillement de l'ensemble des bâtiments.
- **Protéger les logements des effets du vent :** située sur un léger promontoire et en front d'urbanisation, le site est soumis aux vents de nord-ouest dominants alors qu'il est abrité des vents d'est par l'urbanisation existante.
  Aussi, la partie nord-ouest de la résidence a été conçue comme une enveloppe protectrice permettant d'abriter un parc central sur lequel sont orientées les principales pièces à vivre de la résidence.
- **Donner un cadre de vie de qualité aux futurs habitants :** la conception des logements et des espaces extérieurs privatifs prend parti des composantes climatiques locales en valorisant les apports solaires tout en assurant une protection efficace du soleil pour les pièces exposées et en évitant les effets indésirables du vent.
  Dans un vaste jardin intérieur agrémenté d'une belle fontaine et de sculptures, un cheminement piétonnier donne accès depuis l'entrée principale de la résidence aux parties communes (halls d'entrée, parkings, locaux collectifs…).
  Directement accessible depuis le domaine public, un vaste garage à vélos sécurisé est implanté à proximité immédiate de l'entrée.
  La réalisation de trois petits bâtiments bas (R+1) au sud permet :
  - une bonne intégration de la résidence au contact avec l'habitat pavillonnaire environnant ;
  - de ménager des transparences intéressantes pour les logements situés en bordure ouest du site ;
  - d'éviter la formation d'un îlot de chaleur en période estivale au cœur de la résidence.

Les logements situés à rez-de-chaussée disposent d'une vaste terrasse prolongée, pour ceux situés au sud, par un jardin privatif.

- **Doter la résidence d'un vaste parc :** cet objectif a été obtenu en réalisant 75 % des places de stationnement en sous-sol des bâtiments ce qui a permis de créer 3 360 m² d'espaces libres plantés, représentant 45 % de la surface de la parcelle.
  Le parking aérien a été aménagé en limite ouest du terrain, légèrement en contrebas du jardin intérieur pour garantir sa parfaite intégration.
- **Assurer une réelle mixité sociale :** pourvue d'une grande variété d'appartements, la résidence abrite 15 logements sociaux. Ceux-ci ne sont pas regroupés mais répartis sur l'ensemble des bâtiments comme le montre le plan de répartition page 30. Cette disposition qui a le mérite de favoriser une bonne mixité sociale, a demandé une très forte implication de la collectivité, du promoteur et du bailleur social. Elle a réclamé par ailleurs, dès la conception du projet qu'une attention particulière, soit apportée aux charges de co-propriété.

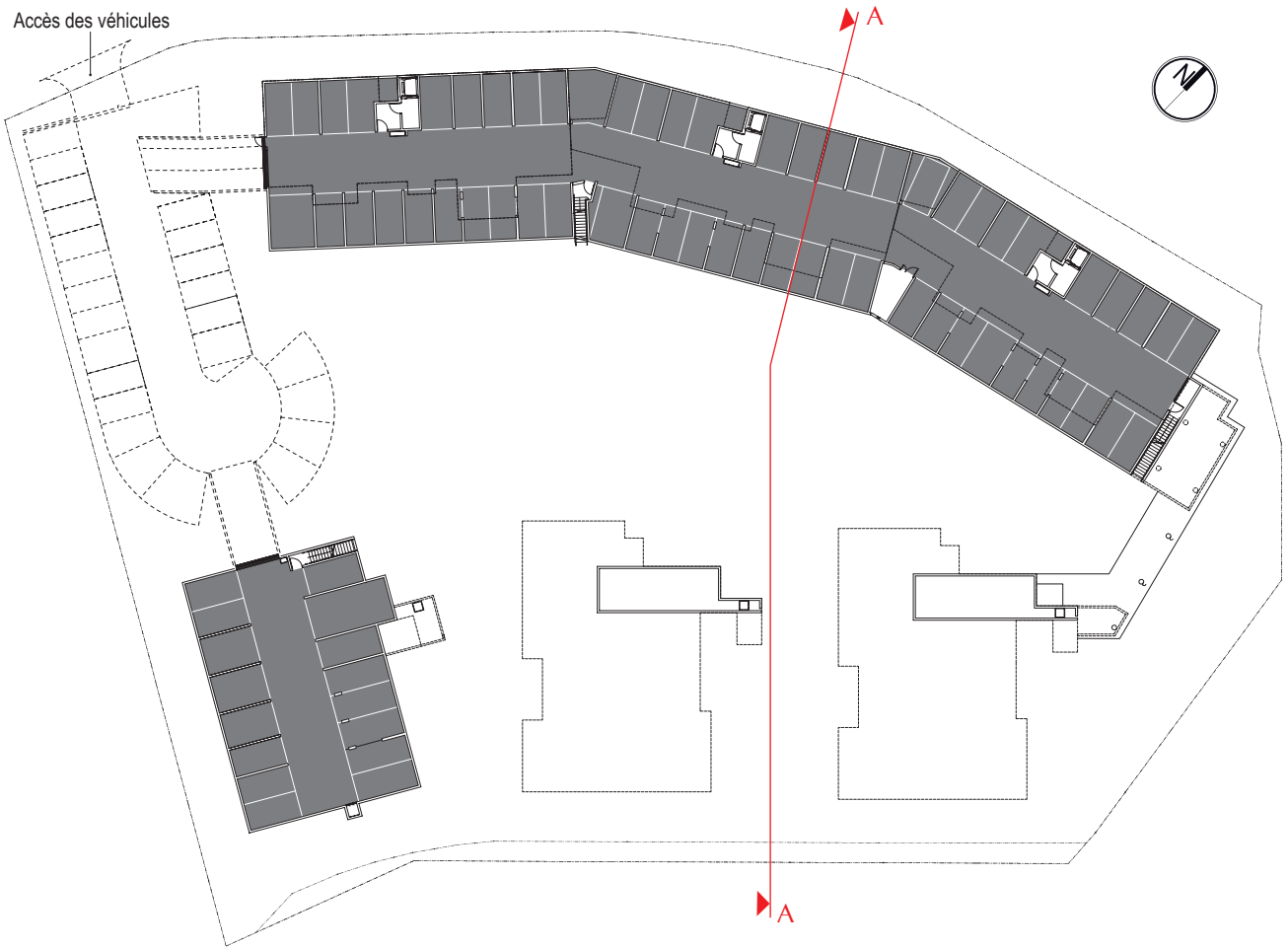


Nombre de logements : 57 (dont 15 logements sociaux)
Stationnement : 100 places (75 places en sous-sol et 25 places extérieures)
Superficie du terrain : 7 809 m²
Superficie des espaces libres 3 500 m² (45 %)
Densité : 73 logements/ha
Résidence labellisée BBC

## Plan de masse de la résidence

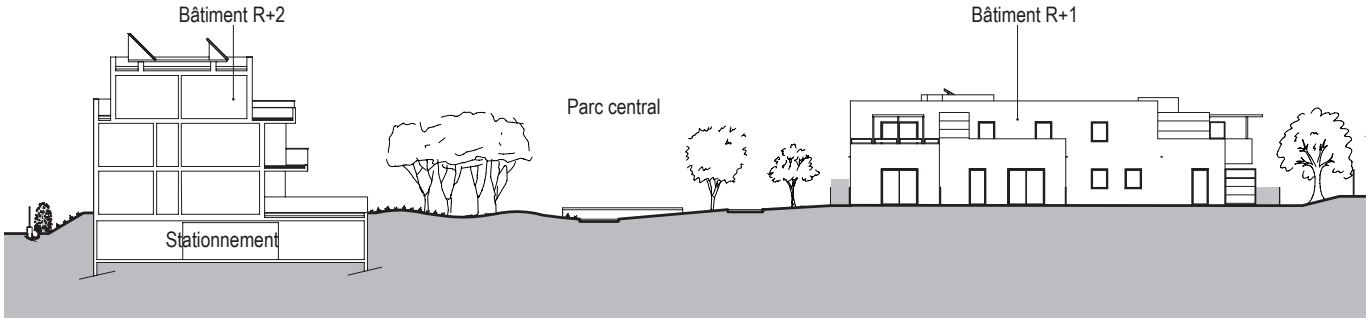
*Entrée de la résidence*

## Plan du sous-sol

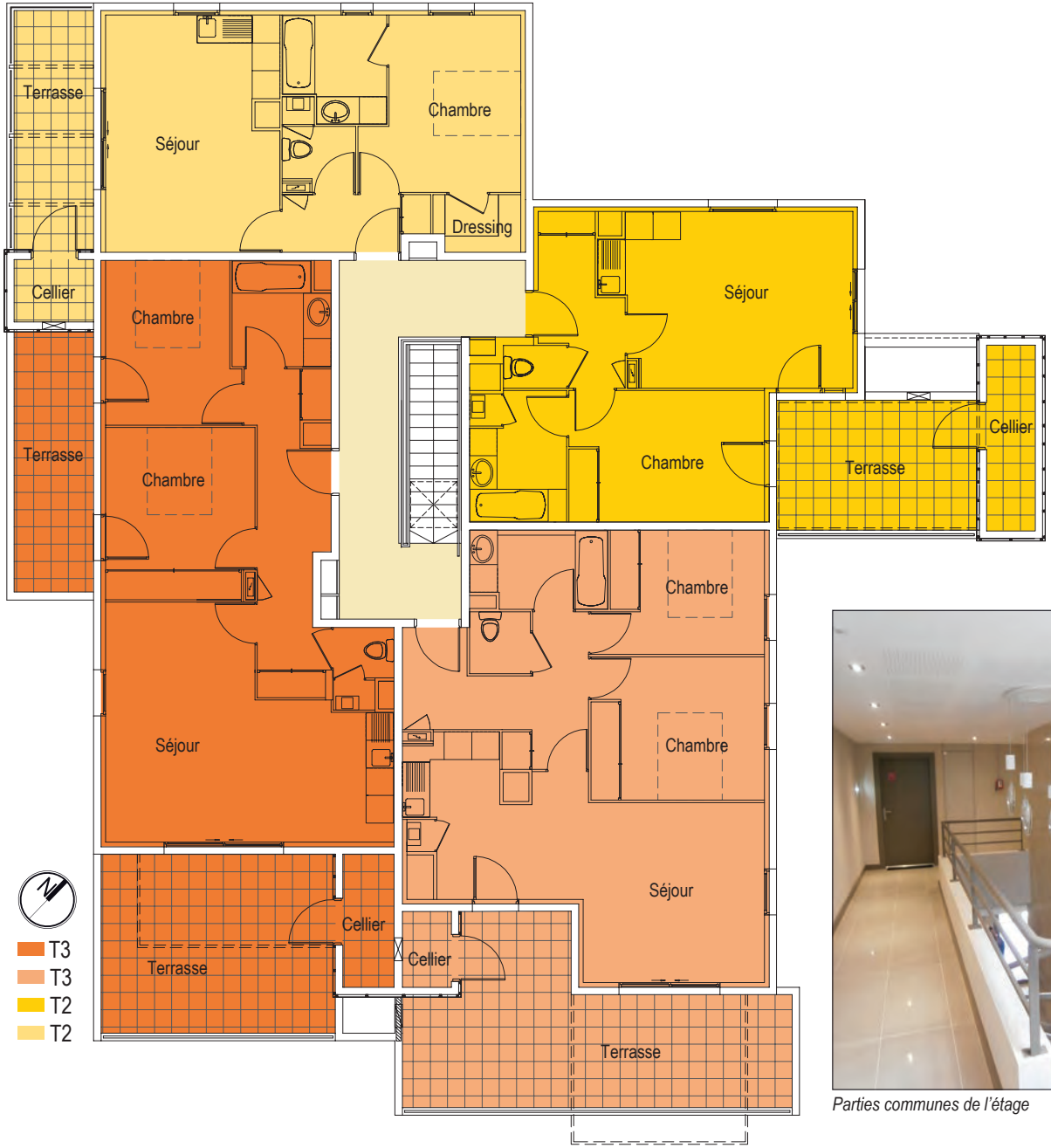




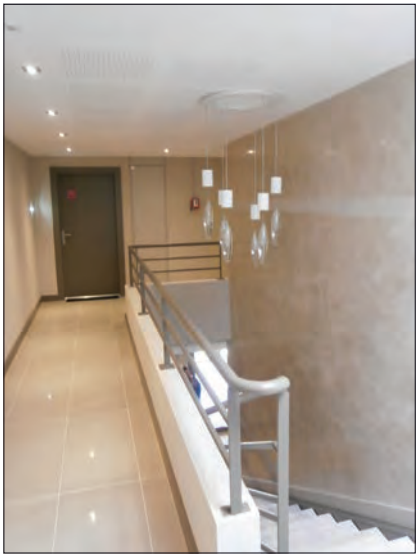

## Coupe A-A



## Bâtiment B2 - Plan des logements du premier étage





*Parties communes de l'étage*

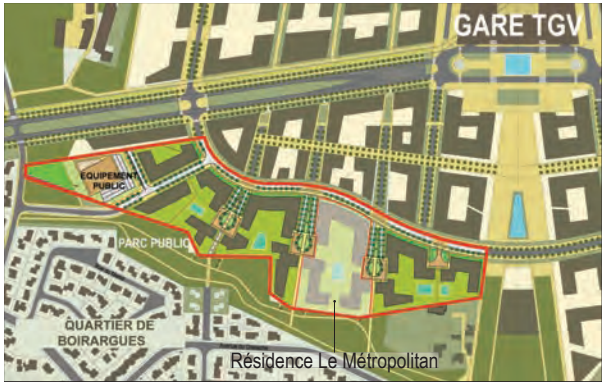
## Répartition des logements sociaux dans la résidence

**Rez-de-chaussée**

**Premier étage**

# Résidence Le Métropolitan

COMMUNE : LATTES - HÉRAULT.
MAÎTRISE D'OUVRAGE : HELENIS.




Cette résidence fait partie d'une vaste opération d'aménagement dénommée « Urban Park », située à la lisière du quartier de Boirargues sur la commune de Lattes. Elle préfigure l'ambitieux projet urbain développé autour de la future gare TGV.
La résidence comprend 131 logements mixant l'habitat collectif, intermédiaire et individuel.

Ce programme résidentiel se caractérise par :

- **Un épannelage progressif** assurant la transition entre l'habitat pavillonnaire existant et le futur quartier « Oz Nature Urbaine », plus dense et plus haut.
  Les hauteurs des bâtiments sont modulées : 2 niveaux pour les maisons de ville implantées dans la partie sud de la résidence face au quartier pavillonnaire de Boirargues, R+2 pour l'habitat intermédiaire, au centre du site, puis R+3 pour les bâtiments en bordure nord-ouest, adossés au futur quartier. Le troisième niveau est réalisé sous forme d'attique.
- **Une large gamme de logements :** le programme comprend 3 T1, 56 T2, 46 T3, 14 T4 et 12 maisons de ville de 4 pièces.
  Cette typologie est particulièrement adaptée à la clientèle visée, en majorité des primo-accédants à la propriété pour lesquels 70 logements sont réservés.
- **Un parti d'aménagement privilégiant le cadre de vie :**
  L'implantation des bâtiments, leurs hauteurs progressives, l'orientation des logements ont été définies pour valoriser le confort des résidents : protection des effets du vent et ensoleillement, intimité des appartements et des espaces privatifs extérieurs.
  La réalisation des places de stationnement, entièrement en sous-sol, a permis de dégager de vastes espaces paysagers collectifs qui représentent plus de 56 % de la surface du terrain.
  Ainsi, un magnifique parc central a été aménagé sur lequel donne la grande majorité des logements.
  Un large cheminement central, agrémenté de sculptures, permet d'accéder aux différents halls d'entrée de la résidence.
  Les 12 maisons sont implantées en partie sud du parc. Les places de stationnement du parking en sous-sol se trouvant sous leur emprise leur sont dédiées. Une liaison piétonne spécifique les met en relation avec les maisons.
- **Une résidence exemplaire en matière d'économies d'énergie :**
  La conception du projet a fait l'objet d'études approfondies pour valoriser la qualité des logements notamment dans le domaine de leur confort d'usage. Ainsi, des simulations 3D ont été utilisées comme aide à la conception pour apprécier les effets du vent et de l'ensoleillement naturel.
  Les bâtiments, tous labellisés BBC, sont alimentés par un réseau de chaleur provenant d'un équipement géothermique mis en place pour l'ensemble du quartier.
- **Un bon équilibre entre densité et qualité du cadre de vie :**
  Ce projet illustre un bon compromis entre la nécessité de densifier le tissu urbain tout en valorisant son environnement paysager.
  La grande mixité qu'il offre, des hauteurs modérées et progressives des bâtiments, les échappées visuelles de grande qualité et l'écrin naturel occupant plus de 6 000 m² n'ont pas été altérés par la forte densité de 118 logements à l'hectare du projet.
  L'aménagement du stationnement en sous-sol, l'imbrication des volumes et l'épannelage ont permis de réussir cet équilibre.

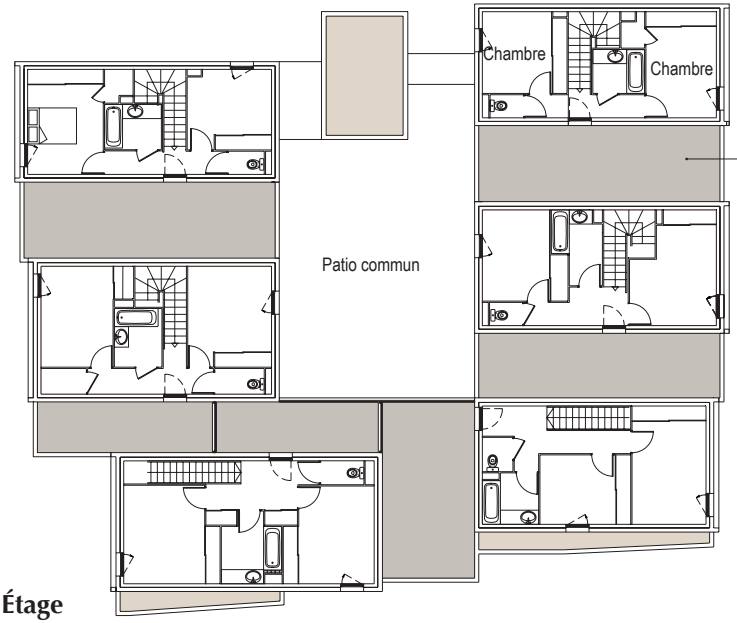
Nombre de logements : 131
Stationnement en sous-sol : 263 places
Superficie totale du lot : 11 024 m²

Espaces paysagers collectifs : 6 190 m² (56%)
Densité : 118 logements/ha
Étude 2012 - Chantier en cours.

## Plan de masse de la résidence

## Maisons de ville - îlot est

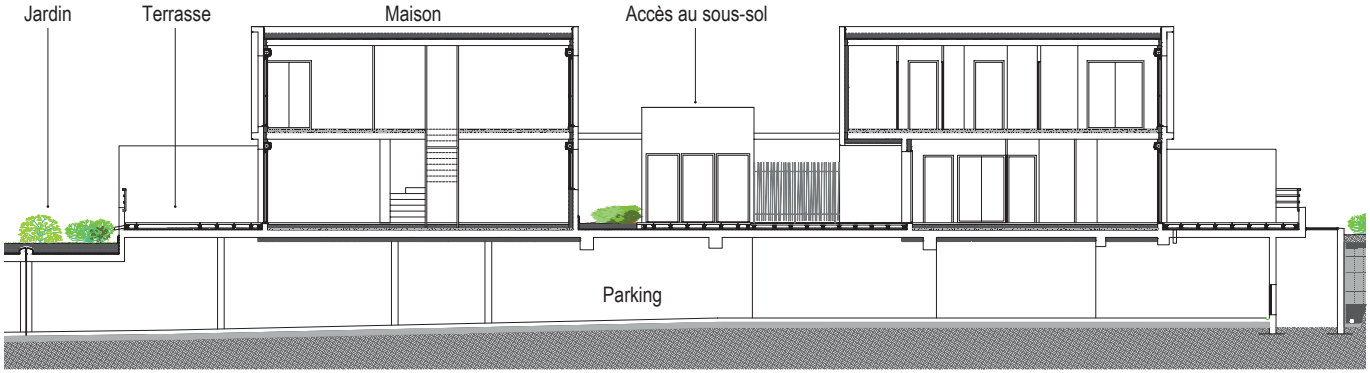
**Rez-de-chaussée**




**Étage**

*Chantier en cours - octobre 2013*

## Coupe type sur un îlot de maisons de ville




## Perspective aérienne de la résidence

*Le parc collectif*

*Intérieur d'une maison de ville*

*Patio commun de distribution des maisons*

# Opération d'habitat mixte Chemin du Cros

COMMUNE : SAINT MATHIEU DE TREVIERS - HÉRAULT.
MAÎTRISE D'OUVRAGE : HÉRAULT AMENAGEMENT.

Il s'agit d'une opération de réinvestissement urbain située dans le centre de la commune de Saint Mathieu de Tréviers. Le site, occupé par des équipements sportifs désaffectés, est environné à l'est par un ensemble de logements collectifs entourant la place R. Brunel, au nord et au sud par des maisons individuelles. A l'ouest, le terrain est bordé par un vaste espace naturel englobant le village historique perché sur une colline.
Le site a une topographie contrastée. La zone centrale qui correspond aux terrains de sport est plane, bordée à l'est par une partie haute située au niveau de la rue de l'Amandier et à l'ouest par une parcelle en pente. Au nord, un mur de soutènement contient les jardins des maisons limitrophes alors qu'au sud le site surplombe les constructions existantes.

Le parti d'aménagement est basé sur les principes suivants :

- **Assurer une forte densité urbaine** tout en privilégiant une bonne insertion des constructions dans un environnement essentiellement pavillonnaire. Le programme prévoit la réalisation d'une centaine de logements répartis à parts quasiment égales entre l'habitat collectif et les maisons de ville.

- **Renforcer la polarité urbaine** autour de la placette existante. Deux bâtiments collectifs terminent l'encadrement de cet espace public. Ces constructions disposent de commerces à rez-de-chaussée pour compléter l'offre actuelle. Une surface commerciale complémentaire est aménagée le long du chemin du Cros.

- **Mutualiser le stationnement** : un accès depuis le chemin du Cros permet de desservir le parking sous les bâtiments collectifs d'une soixantaine de places et un parc de stationnement destiné aux maisons comprenant 55 places aériennes et 10 garages. 10 places supplémentaires sont aménagées pour les commerces sur le site et 15 places le long des voies publiques.

- **Organiser les maisons de ville autour d'espaces exclusivement piétonniers.**
  Trois types d'espaces collectifs ont été définis :
  - Le prolongement de la placette existante devant les deux bâtiments de logements collectifs.
  - La création d'une vaste esplanade longitudinale orientée est-ouest sur laquelle convergent une liaison piétonne provenant du village historique et un large escalier la mettant en relation avec la place R. Brunel. Un réseau de venelles de distribution des maisons de ville irradie depuis l'esplanade.
  - L'aménagement d'un grand espace paysager au sud assure la transition entre les nouveaux logements et les parcelles situées en contrebas. Cet espace abrite les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'opération.

Projet en cours d'étude.
Superficie du terrain : 14 580 m²
Nombre total de logements : 80
Logements collectifs : 43
Maisons de ville : 37
Activités commerciales : 700 m²
Densité globale : 55 logements à l'hectare.

## Plan de masse

**Espaces paysagers**
- Privatifs
- Collectifs

**Circulations douces**
- Espace piétonnier
- Venelle de desserte piétonne

**Habitat**
- Logements collectifs
- Maisons de ville
- Commerce

**Stationnement**
- Stationnement extérieur
- Stationnement en sous-sol
- Local OM
- Accès des services

*Vue du mail central*

*Venelle de desserte piétonne des logements*

*Vue générale depuis le nord*

*Limite est du site - aménagement de l'interface*

*Vue générale depuis l'ouest*

*Espace paysager de transition avec le lotissement voisin*

# Habitat individuel groupé dense

COMMUNES : SAINT MATHIEU DE TRÉVIERS ET LE CRÈS - HÉRAULT.

Les trois projets présentés ci-après sont en cours de réalisation sur des communes périphériques de Montpellier. Ils ont pour point commun des densités moyennes de 20 à 30 logements à l'hectare, le traitement particulier des accès à chaque maison et du stationnement.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Depuis la voirie publique un accès unique permet de desservir un parc de stationnement implanté à l'entrée de l'opération.

- À partir du parc de stationnement, un réseau de venelles dessert l'ensemble des maisons.

- Celles-ci sont bâties sur des parcelles de faible superficie, allant de 150 m2 à 300 m2. La forme de ces parcelles et la conception des maisons sont déterminées pour leur garantir une grande intimité et une exposition toujours favorable.
  La surface habitable moyenne des maisons est de 90 m2 pour un 4 pièces et de 70 m2 pour un 3 pièces.
  Chaque maison est dotée en plus d'une pièce polyvalente de 9 m2 environ pouvant servir de cellier, chambre annexe, bureau etc.

- Le jardin est composé de deux parties : l'une d'elle, de petite surface est disposée à l'entrée de la maison et sert d'espace tampon avec la venelle pietonne et une seconde, plus vaste, intime, sur laquelle donnent les pièces à vivre.



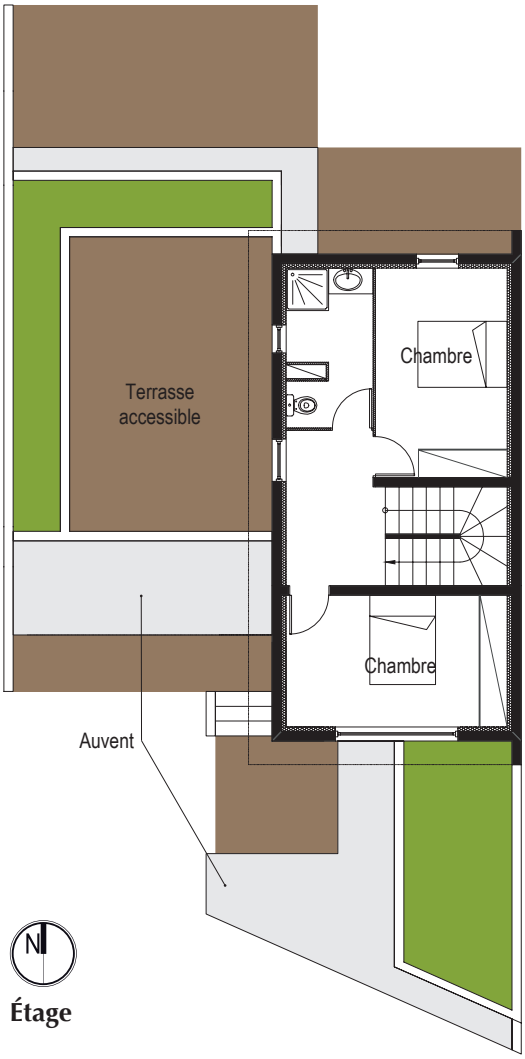
Projets présentés :
Quartier Via Domitia, l'Atrium - Commune : Le Crès
Quartier Via Domitia, macrolot 5 - Commune : Le Crès
Le jardin de la plaine - Commune de Saint Mathieu de tréviers

## Via Domitia - L'Atrium • Plan de masse

Commune du Crès - Hérault
Maître d'ouvrage : C. Rizzon - Acanthe Construction
Projet en cours de réalisation.

Nombre de logements : 19
Superficie du lot : 9400 m²
Densité : 20 logts/Ha.

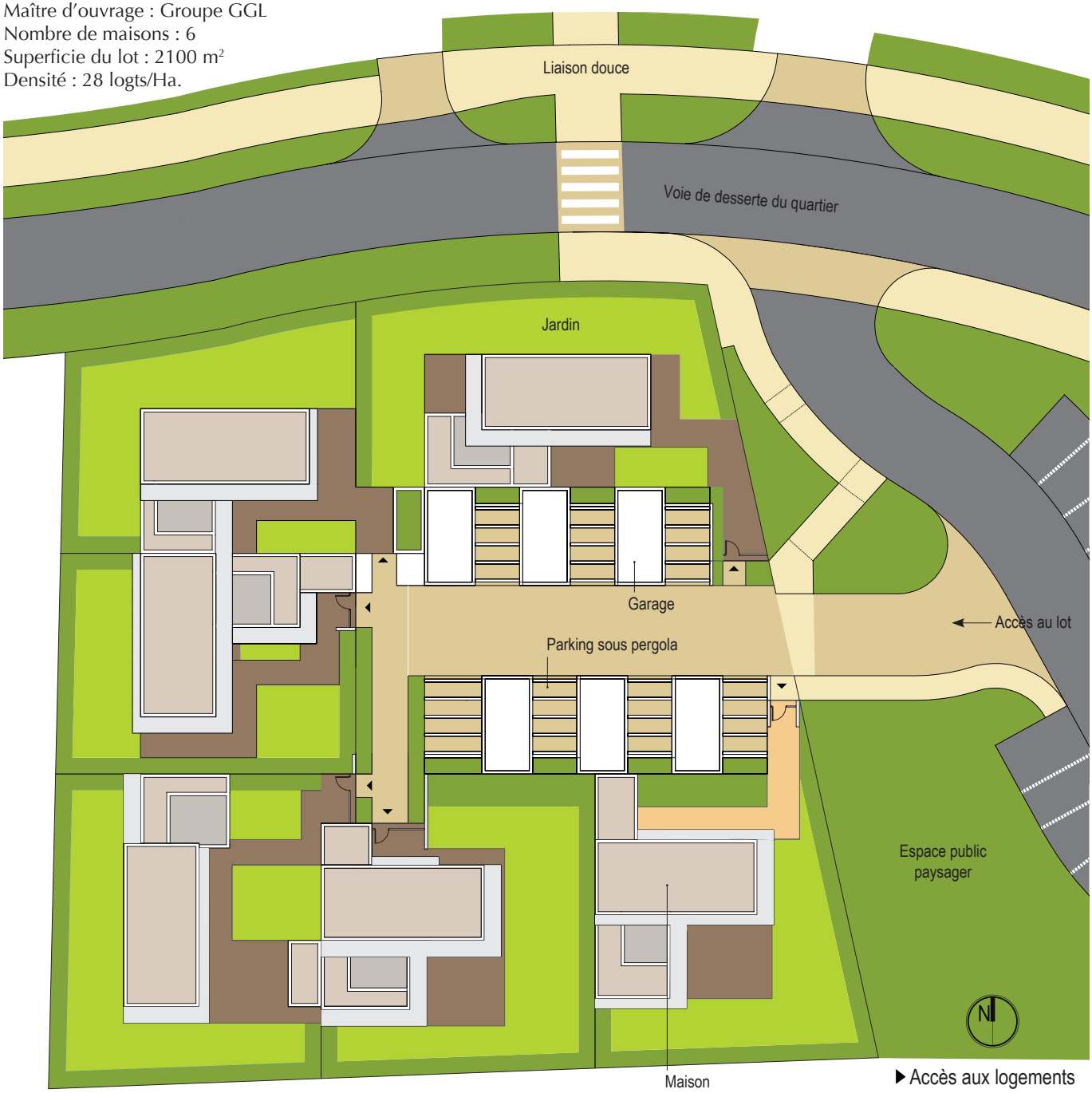
Rez-de-chaussée

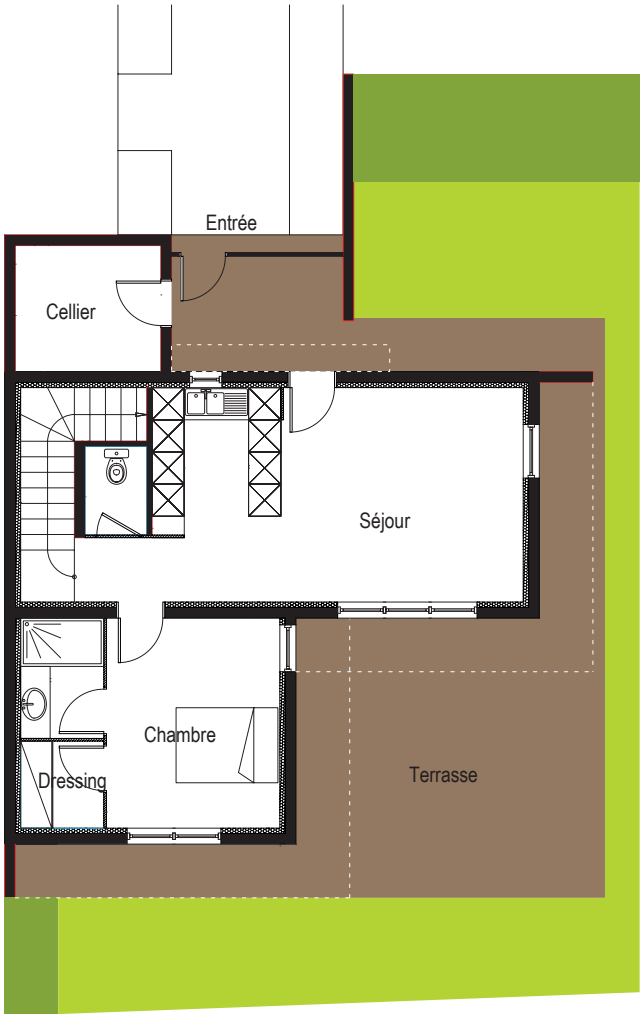



Étage

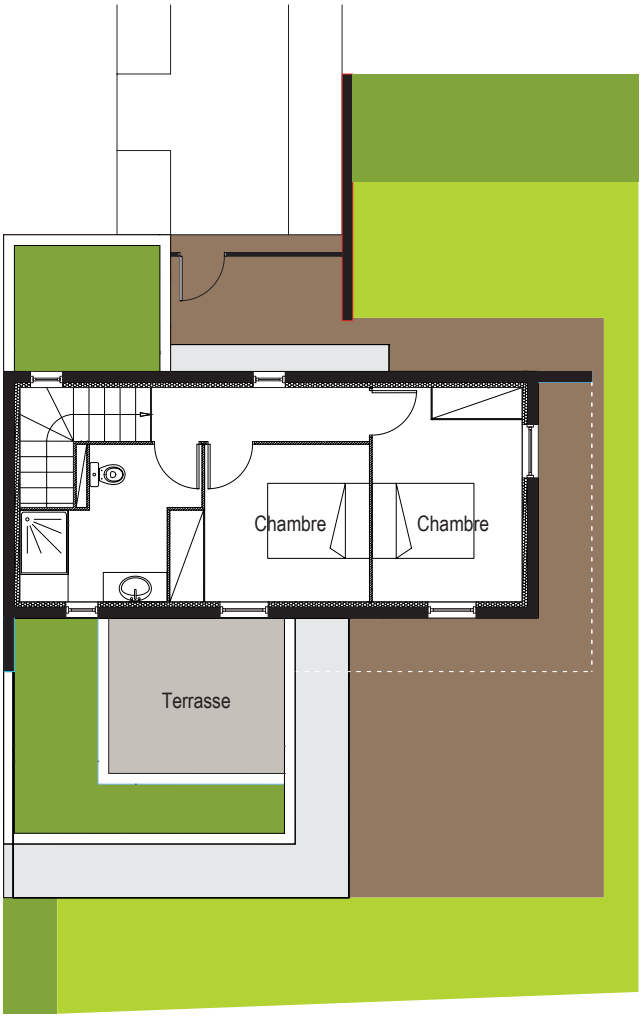
## Via Domitia - Macrolot 5 • Plan de masse

Commune du Crès - Hérault
Maître d'ouvrage : Groupe GGL
Nombre de maisons : 6
Superficie du lot : 2100 m²
Densité : 28 logts/Ha.






**Rez-de-chaussée**




**Étage**

## Le Jardin de la Plaine • Plan de masse

Commune de Saint Mathieu de Tréviers - Hérault
Maître d'ouvrage : Groupe Rambier
Nombre de logements : 5
Stationnement aérien sous pergola : 13 places
Superficie du terrain : 1650 m²
Densité : 30 logts/Ha.
Maisons à rez-de-chaussée.
Projet en cours de réalisation.

Accès aux logements
Jardin
Jardin
Esplanade publique
Jardin
Jardin
Parking collectif
Pergola

## Agence A. GARCIA-DIAZ

| | |
|---|---|
| Baldo Teresa | Architecte |
| Benzaghba Saliha | Secrétaire |
| Bompa Styliani | Collaboratrice d'architecte |
| Bousquet Franck | Infographiste |
| Calero Annick | Gestion comptable et financière |
| Cambolive Frédéric | Architecte -urbaniste |
| Castex Jean-Gilles | Conducteur de travaux |
| Certan Manuela | Collaboratrice d'architecte |
| Cescut Alain | Directeur général |
| Compagnon Guillaume | Architecte DPLG |
| Culard Stéphane | Projeteur DAO-CAO |
| Desfosse Caroline | Architecte DPLG |
| Dugue Carine | Secrétaire |
| El Hajji Mohamed | Directeur technique |
| Fargier Sylvain | Urbaniste |
| Faucon Christophe | Architecte - Paysagiste ESAJ |
| Gallouedec Joël | Architecte DPLG - Urbaniste |
| Garcia Olivier | Infographiste |
| Garcia-Diaz Antoine | Architecte DPLG - Urbaniste |
| Hubert Bruno | Projeteur DAO-CAO |
| Lançon Marc | Architecte DPLG |
| Laurenti Yannick | Assistant de chef de projet exécution |
| Lombart Guillaume | Urbaniste |
| Lopez Laura | Architecte - paysagiste |
| Massabki Pierre | Architecte DPLG |
| Mateo Laure | Secrétaire |
| Minier Paul | Géographe - Urbaniste |
| Moulin Sébastien | Conducteur de travaux |
| Pelaez Marie | Secrétaire comptable |
| Piettre Fabien | Projeteur DAO-CAO |
| Pintado Gérardo | Architecte DPLG |
| Pjevic Caroline | Collaboratrice d'architecte |
| Porte Géraldine | Géographe - Urbaniste |
| Rigollet Henri | Projeteur DAO-CAO |
| Salles Jean-Philippe | Architecte DPLG |
| Soubielle Bernard | Architecte DPLG |
| Souvenbrie Caroline | Architecte d'intérieur |
| Taillet Stéphanie | Paysagiste DPLG |
| Treglia Garcia Estela | Projeteur DAO-CAO |
| Trocan Adriana | Architecte - Urbaniste |
| Trocan Viorel | Architecte - Urbaniste |
| Tusch Hélène | Architecte |
| Valette Jean-Paul | Architecte DPLG - Urbaniste |
| Vandewoestyne Mathieu | Paysagiste |
| Vierne Emmanuel | Architecte DPLG |

Conception & réalisation : Olivier Garcia

**AGENCE ANTOINE GARCIA-DIAZ**
5, Place du 8 Mai 1945
34070 Montpellier
Tél. : 04 67 27 13 13
Fax : 04 67 47 32 48
E-mail : agence@garcia-diaz.fr
www.garcia-diaz.fr