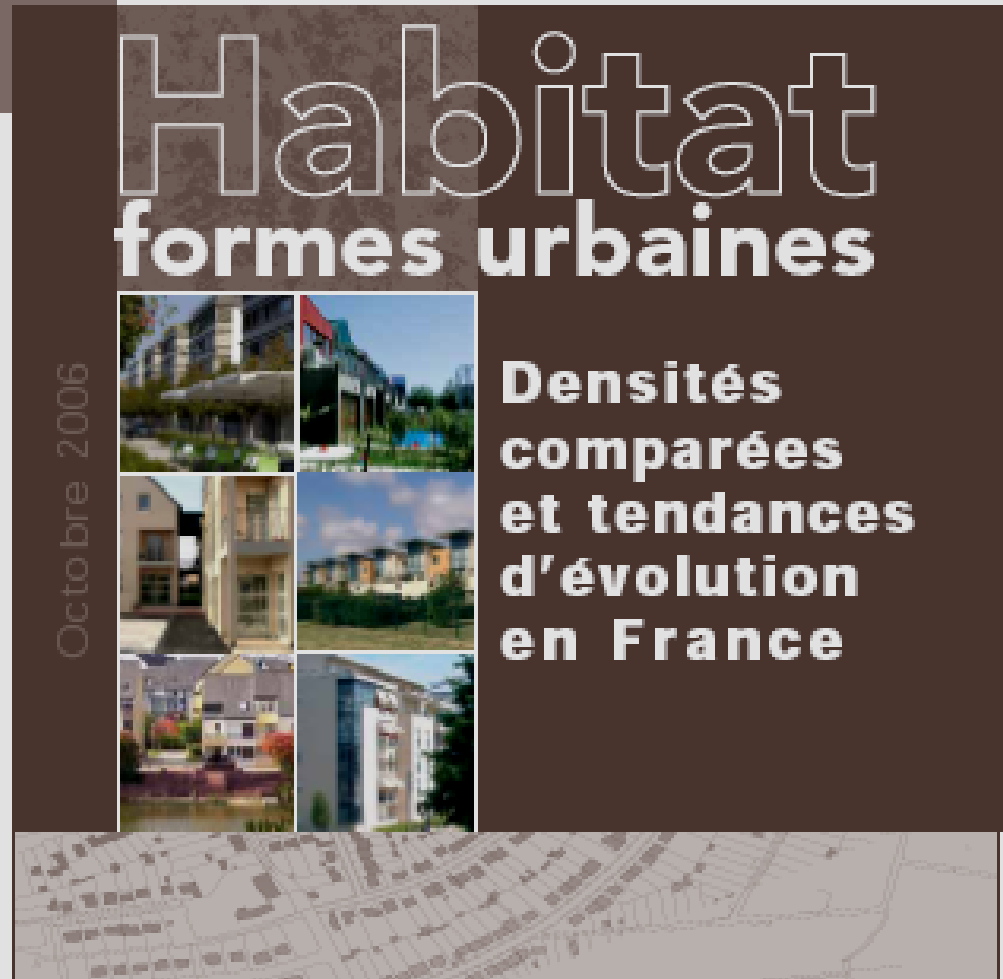


Densités et formes urbaines

112 monographies

7 typologies :

- habitat collectif continu
- habitat collectif discontinu
- habitat collectif continu et discontinu
- tissu mixte
- habitat intermédiaire
- habitat individuel continu
- habitat individuel discontinu



Un référentiel



Le Mabilais insère cette volonté de construire dans le quartier et non de construire un quartier.

Source : Cartographie 2004, Bureau Mésèque - Dnie d'urbanisme



L'opération s'insère dans un îlot existant en proposant deux immeubles à angle droit et un jardin sur dalle.

Source : Dnie des opérations de projet, Cedras © (sat 197) - Ouest de l'île rénovée



Le Mabilais

Réalisée dans le cadre du projet urbain des Bords de la Vilaine, cette opération originale s'insère dans un îlot existant pour proposer un programme mixte de commerces et de logements. L'originalité tient au fait d'avoir conçu les logements autour d'un jardin sur dalle, en prenant un langage situé entre collectif et maison de ville.

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunale de l'Agglomération Rennaise

1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : Le Mabilais
 adresse : rue E.Turkety, Rue Malakoff et Rue de la Mabilais - Rennes
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : Ville de Rennes – SEM Territoires
 promoteur : COOP Habitat Bretagne
 urbaniste : Alexandre Chemetoff
 maître d'œuvre : Jean Guervilly
 date de réalisation : 2001
 typologie : In termédiaire
 contexte : renouvellement urbain

2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

éléments de contexte :
 Situé à proximité du centre-ville, le Mabilais traduit les objectifs du projet urbain des bords de la Vilaine qui réunit deux ZAC – la Mail et Le Mabilais, à savoir l'insertion d'opérations distinctes et localisées dans ce faubourg sans rompre l'équilibre. Situé entre deux voies animées, le projet fait la transition entre un tissu de faubourg, un bâtiment de tertiaire (Télécom) et des constructions neuves de la ZAC Mabilais. De par sa volumétrie et son inscription dans l'îlot existant, il articule judicieusement différentes échelles.

morphologie urbaine :
 Le parti retenu a été de réaliser au rez-de-chaussée un espace occupé par des commerces sur lequel sont posés deux immeubles à angle droit de R+2 et R+4. Les niveaux supérieurs sont articulés autour d'un jardin commun sur dalle et chaque appartement est desservi par un escalier particulier depuis ce jardin. L'originalité du produit est d'avoir mélangé différents types d'habitat : du collectif au niveau bas desservi par un ascenseur et de l'habitat intermédiaire aux niveaux supérieurs.

description fonctionnelle :
 Un programme de logements en accession libre. À ce jour la moitié des logements sont occupés par les propriétaires ; l'autre moitié est louée. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces sur deux côtés. Les stationnements privés sont organisés en rez-de-chaussée. Ils sont accessibles depuis la rue de Turkety et couverts par une dalle, aménagée en jardin privatif.

3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : 3 000 m²
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : 2 100 m²
 SHON totale : 5 323 m²
 proportion habitat : 66 %
 densité bâtie avec voirie publique interne : 1,74
 densité bâtie sans voirie publique interne : 2,5
 nombre de logements : 48
 surface moyenne de logement : 73 m²
 densité de logements : 228 logs/ha
 densité de population : n.r.
 coefficient d'emprise au sol : 100 %
 espaces ouverts : n.r.
 nombre de niveaux : R + 2 à R + 5
 stationnement : parking couvert situé au rez-de-chaussée



1. La façade sur le rue Malakoff joue le contraste avec l'immeuble existant et bénéficie d'une animation grâce aux commerces.
2. Le passage à travers le jardin sur dalle qui permet d'accéder aux logements des niveaux supérieurs mais ne peut d'ailleurs être nécessaire.
3. Le cœur de l'îlot peut s'observer depuis le rue de Malakoff d'où on accède au jardin sur dalle pour les habitants.
4. Les entrées du parking couvert se trouvent dans la façade de la rue de Turkety.

Les indicateurs utilisés



Surface totale du terrain d'assiette
Surface totale du terrain hors voie publique
SHON totale

Proportion d'habitat
Densité bâtie avec voirie publique interne
Densité bâtie sans voirie publique interne

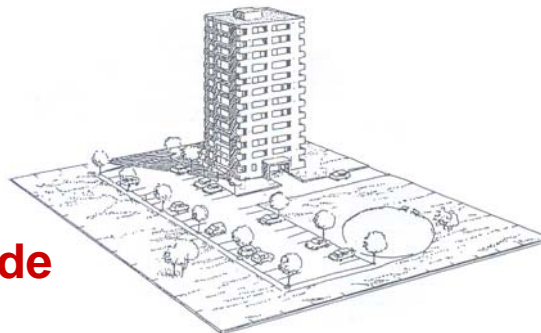
Nombre de logements
Surface moyenne par logement
Densité de logements (logements/ha)
Densité de population (habitants/ha)

Coefficient d'emprise au sol (%)
Espaces ouverts (%)
Nombre de niveaux (fourchette)
Stationnement (description sommaire)

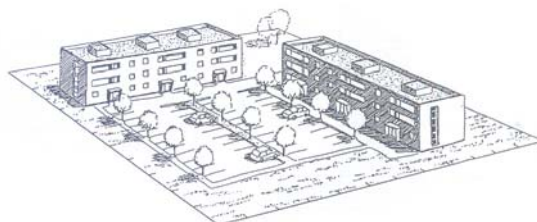
même densité, formes urbaines différentes

Une même surface de terrain de 5.040m²

Un même COS brut de 0,5



**R + 11
36 logements de 70 m²
Emprise au sol du bâti = 10%
79 habitants
Densité de 157 habitants / ha**



**R + 2
36 logements de 70 m²
Emprise au sol du bâti = 17%
79 habitants
Densité de 157 habitants / ha**



**R + combles
24 logements de 105 m²
Emprise au sol du bâti = 33%
67 habitants
Densité de 133 habitants / ha**

même densité, formes urbaines différentes

Densité bâtie 1



**-ZUP du Val Fourré
Collectif discontinu
Mantes**



**-Les Goudes
Individuel continu
Marseille**



**-Maisons de ville, rue Gounod
Individuel continu
Lille**

même densité, formes urbaines différentes

Densité bâtie 2



-Euralille - îlot Saint-Maurice

Collectif discontinu

Lille



-Cité jardin de Suresnes

Collectif discontinu

Île-de-France

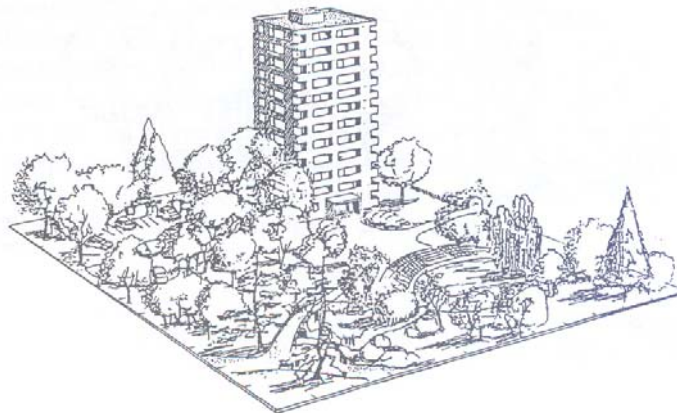
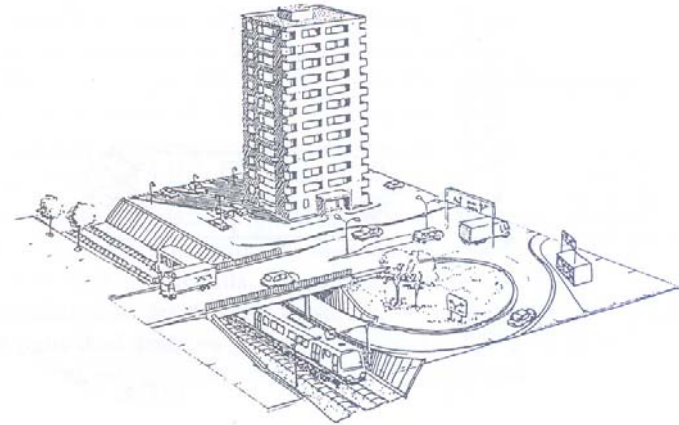
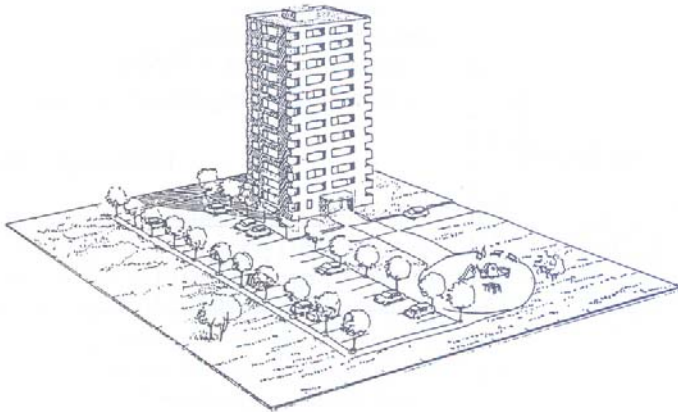


-Îlot Cernay

Mixte

Reims

densité perçue et densité réelle



densité perçue et densité réelle

Des hauteurs contrastées mais une même densité bâtie : 0.80

R+4 à R+15



R+2

