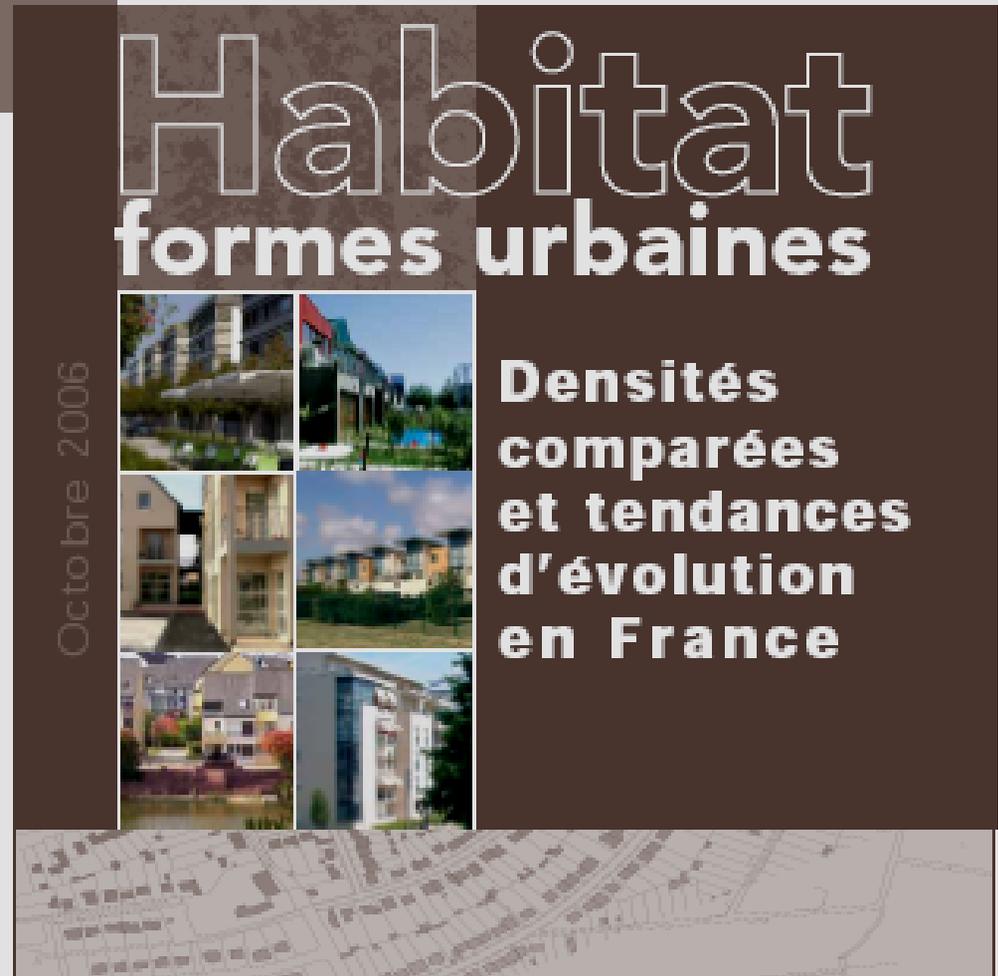


# Densités et formes urbaines

## 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 : esquisse cette volonté de construire dans le quartier et non de construire un quartier.

Source : Cartographie 2004, Bureau Mésèque - Drué Associés



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

Source : Drué Associés pour le projet, Cadastre © 1977, Ouest-Éclair Rennes



## 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.

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : Le Mabilais  
 adresse : rue E.Turkety, Rue Malakoff et Rue de la Mabilais - Rennes  
 maître 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 : Intermédiaires  
 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 m<sup>2</sup>  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : 2 100 m<sup>2</sup>  
 SHON totale : 5 323 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 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 desservi.
3. Le cœur de l'îlot peut s'observer depuis le rue de Malakoff d'où on assiste au jeu des volumes 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**

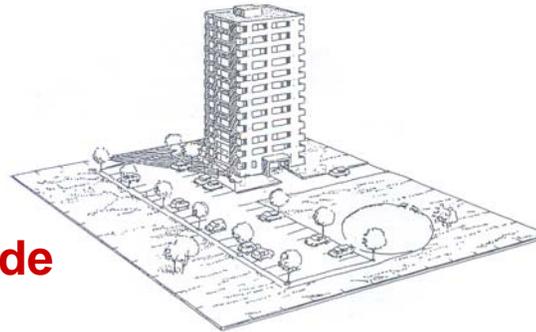
**Nombre de logements**  
**Surface moyenne par logement**  
**Densité de logements (logements/ha)**  
**Densité de population (habitants/ha)**

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

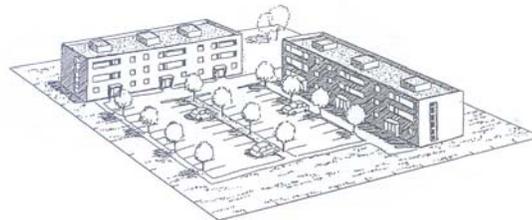
# même densité, formes urbaines différentes

**Une même surface de terrain de 5.040m<sup>2</sup>**

**Un même COS brut de 0,5**



**R + 11**  
**36 logements de 70 m<sup>2</sup>**  
**Emprise au sol du bâti = 10%**  
**79 habitants**  
**Densité de 157 habitants / ha**



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



**R + combles**  
**24 logements de 105 m<sup>2</sup>**  
**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**

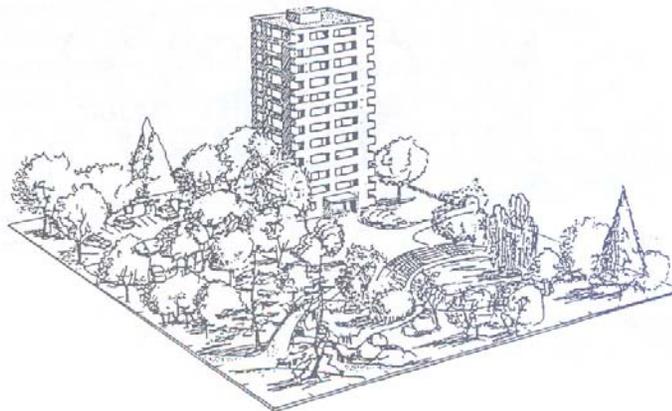
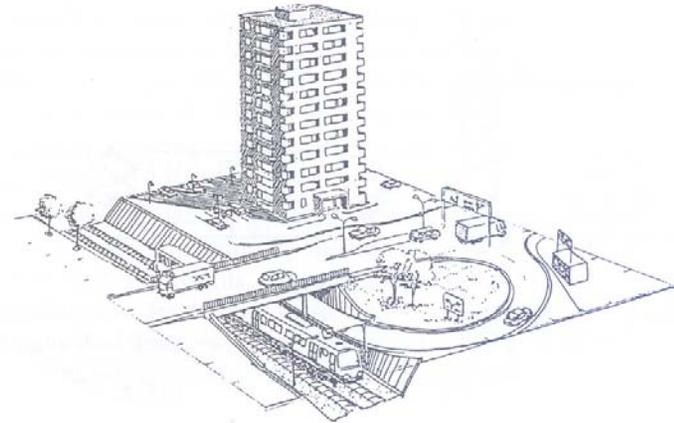
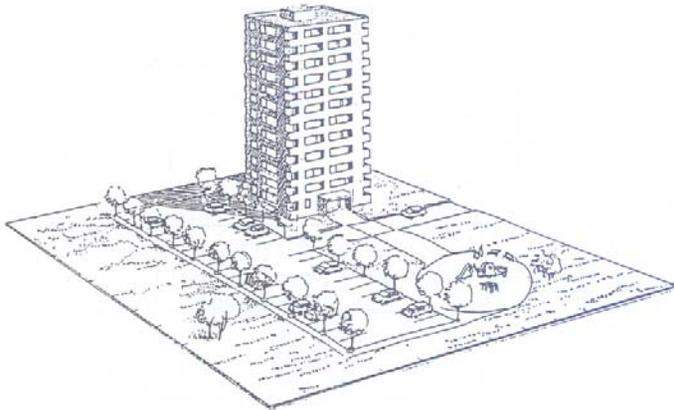


**-Îlot Cernay**

**Mixte**

**Reims**

# densité perçue et densité réelle



Source : Vincent Fouchier

# densité perçue et densité réelle

*Des hauteurs contrastées mais une même densité bâtie : 0.80*

R+4 à R+15



R+2

