

FOCUS

AMÉNAGER LA

DENSITÉ DOUCE



Ce focus s'inscrit dans une démarche globale de réflexion sur l'aménagement du territoire portée par L'Agence d'urbanisme, de développement et du patrimoine du Pays de Saint-Omer. La densité est traitée selon une analyse qualitative, à l'échelle du bâtiment et à celle du tissu urbain. Ce document met en évidence les leviers de densification douce et ordinaire, en prenant en compte les spécificités architecturales locales.

SOMMAIRE

P.3 QU'EST-CE QUE LA DENSITÉ ?

P.5 POURQUOI DENSIFIER L'HABITAT ?

- Transformer l'existant : un héritage urbain
- La rupture de l'urbanisme d'après-guerre
- Les enjeux contemporains liés à l'étalement urbain

P.7 COMMENT DENSIFIER L'EXISTANT DE MANIÈRE DÉSIRABLE ?

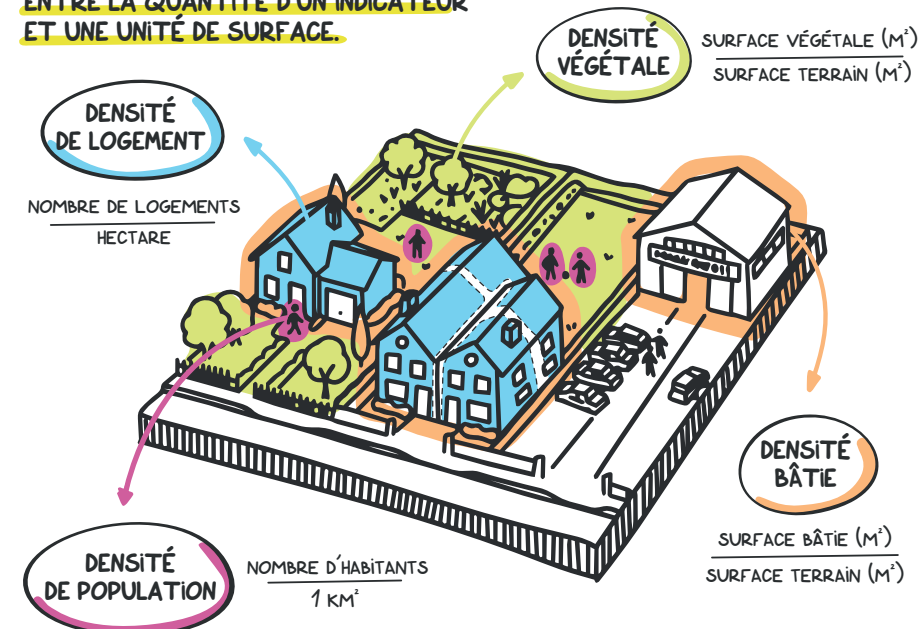
- Conjuguer sobriété foncière et qualité urbaine
 - Un changement de paradigme déjà amorcé
- #### LES LEVIERS DE DENSIFICATION DOUCE
- À l'échelle du tissu urbain
 - À l'échelle du logement

P.11 DENSIFIER LES HABITATS DU TERRITOIRE

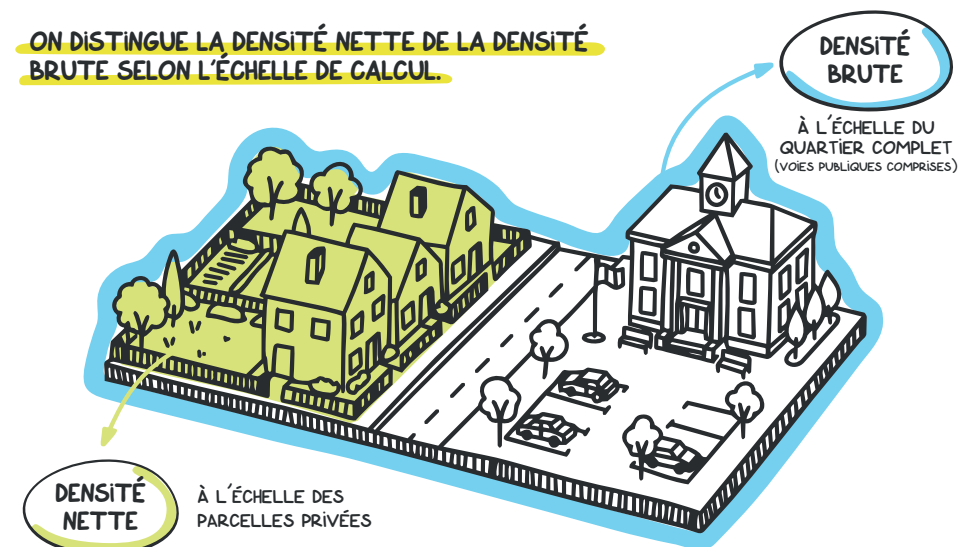
QU'EST-CE QUE LA DENSITÉ ?

La densité est aujourd'hui au cœur des débats publics, mais de quelle densité parlons-nous ? Bien souvent, cette notion est associée à des idées reçues. En urbanisme, la densité recouvre des significations et réalités multiples. Cette notion mérite d'être mieux comprise pour éclairer les choix d'aménagement.

LA DENSITÉ MESURE LE RAPPORT ENTRE LA QUANTITÉ D'UN INDICATEUR ET UNE UNITÉ DE SURFACE.



ON DISTINGUE LA DENSITÉ NETTE DE LA DENSITÉ BRUTE SELON L'ÉCHELLE DE CALCUL.





POURQUOI DENSIFIER L'HABITAT?

Transformer l'existant : un héritage urbain

Le regard porté sur la densité a évolué au fil des époques. Pour des raisons de sécurité ou de salubrité, elle a été parfois recherchée ou décriée. Au 20^{ème} siècle, la densité suscite de nouvelles craintes à travers les grands ensembles d'immeubles. Ce modèle, à l'origine symbole de modernité et de confort, est très vite dénoncé. Au lendemain des confinements sanitaires connus en 2019 et 2020, le débat reste d'actualité : faut-il continuer à construire et à habiter comme nous le faisons aujourd'hui, ou devons-nous transformer nos modèles ?

Dans l'histoire urbaine, les cités se sont développées en se reconstruisant sur elles-mêmes depuis des millénaires, dans une logique de compacité, de proximité et d'économie des matériaux. Des cas d'extension apparaissent localement, cependant moins fréquents ni tentaculaires. L'habitat en extension se généralise depuis moins d'un siècle avec le développement du modèle pavillonnaire. Ce dernier a profondément transformé les paysages et les modes de vie occidentaux.

La rupture de l'urbanisme d'après-guerre

La morphologie des villes et des villages a été profondément modifiée au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, en particulier sous l'effet de la forte croissance démographique. Les avancées technologiques du 20^{ème} siècle ont largement amélioré le confort de vie : généralisation de l'eau courante, des égouts et de l'électricité, puis de l'électroménager. L'évolution des techniques de construction, marquée par la standardisation, la préfabrication et l'emploi de nouveaux matériaux, contribue à la mutation de la ville.

L'arrivée de la voiture au sein de l'ensemble des ménages dans les années 1960 a profondément transformé l'espace urbain. La ville devient plus étalée et les fonctions urbaines sont séparées en zones : habiter, travailler, acheter. Dans les campagnes, les fonctions élémentaires sont bouleversées par une émergence des zones résidentielles.

Les enjeux contemporains liés à l'étalement urbain

La construction en extension entraîne une artificialisation importante des sols aux effets durables sur l'environnement. Ce phénomène contribue à la fragmentation des habitats naturels et à l'érosion de la biodiversité. À grande échelle, un impact direct sur le changement climatique est observé. Les épisodes d'inondation s'intensifient car l'eau s'infiltre plus difficilement dans le sol. De même, la surchauffe urbaine s'accroît avec des répercussions sur la santé des habitants.

D'autres conséquences doivent être soulignées : la diminution des terres agricoles et l'affaiblissement de la souveraineté alimentaire, le mitage des paysages, l'augmentation de la fracture sociale ou encore une dépendance accrue à la voiture liée à l'allongement des distances.

QUELQUES CHIFFRES



ENTRE 2011 ET 2021, **≈ 837 HECTARES D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ONT ÉTÉ CONSOMMÉS SUR LE PAYS DE SAINT-OMER, DONT 64% POUR L'HABITAT.**



LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN PAYS DE SAINT-OMER A CHUTÉ DE 3,5 PERSONNES EN 1968 À 2,3 PERSONNES EN 2022.



DANS LE PAYS DE SAINT-OMER, 2 LOGEMENTS SUR 5 SONT EN SOUS-OCCUPATION TRÈS ACCENTUÉE (+ 3 PIÈCES PAR RAPPORT AU NOMBRE D'HABITANTS).

Sources : Portail de l'artificialisation des sols et INSEE, RP 2022



La densité du centre-ville historique de Lumbres est bien vécue grâce à la présence de végétation de commerces et services, et d'une architecture qualitative © Carl Peterolf

COMMENT DENSIFIER L'EXISTANT DE MANIÈRE DÉSIRABLE ?

Conjuguer sobriété foncière et qualité urbaine

La densification ne peut être envisagée de manière uniforme sur l'ensemble des territoires. Au-delà des objectifs quantitatifs, la qualité des opérations constitue un facteur déterminant d'acceptation. Une attention particulière doit être appliquée au contexte local, à la morphologie bâtie et aux espaces extérieurs. Cela est possible par une prise en compte du climat, de la biodiversité, du patrimoine et de l'insertion du projet dans son environnement, qu'il soit naturel ou construit, urbain ou rural.

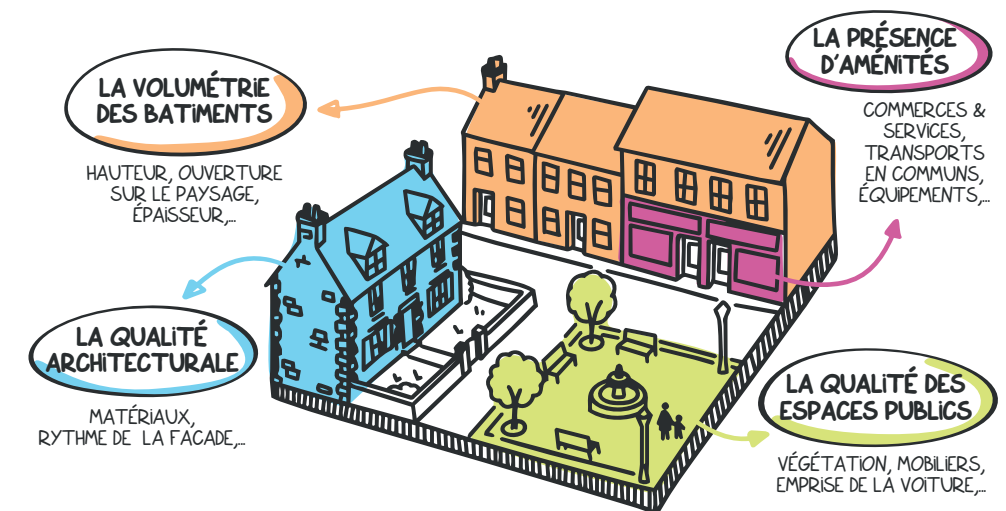
En ce sens, la perception de la densité est grandement influencée par la qualité des espaces. Les centralités historiques bénéficient généralement d'une image positive grâce à la qualité architecturale des bâtiments et la diversité des usages (commerces, services, ...). Elles sont ainsi perçues comme modérément denses, alors même que leur densité réelle est souvent supérieure à celle d'immeubles collectifs.

Lorsqu'elle est bien conçue, la densification doit permettre de répondre aux enjeux environnementaux liés à la protection des sols. Elle peut réduire les surfaces dédiées aux infrastructures routières, ainsi que les dépenses publiques liées aux réseaux. Une bonne mise en œuvre de la densité créée des typologies de logements variées et favorise la mixité sociale et fonctionnelle.

Un changement de paradigme déjà amorcé

Les documents d'urbanisme en vigueur sur le Pays de Saint-Omer traduisent une grande diversité de seuils de densité, révélatrice de l'évolution des objectifs en matière d'aménagement. Les seuils de densité minimale pour les nouvelles opérations sont plus ambitieux qu'auparavant. La trajectoire nationale vise à faire de l'artificialisation une exception et réaffirme le principe de reconstruction de la ville sur elle-même. Ces objectifs varient toutefois selon les contextes territoriaux, le type de logement ou le niveau de services accessibles.

→ La perception de la densité depuis l'espace public est subjective et influencée par l'environnement proche

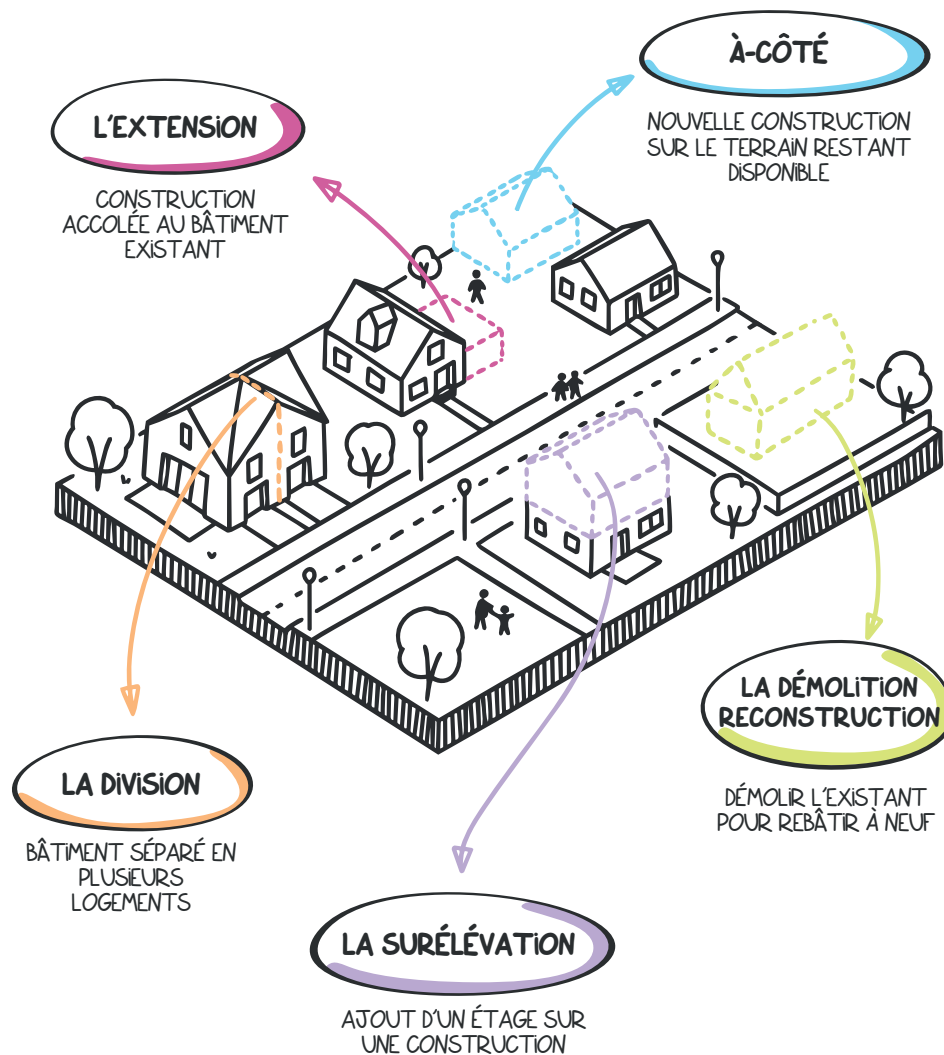


LES LEVIERS DE DENSIFICATION DOUCE

À l'échelle du tissu urbain

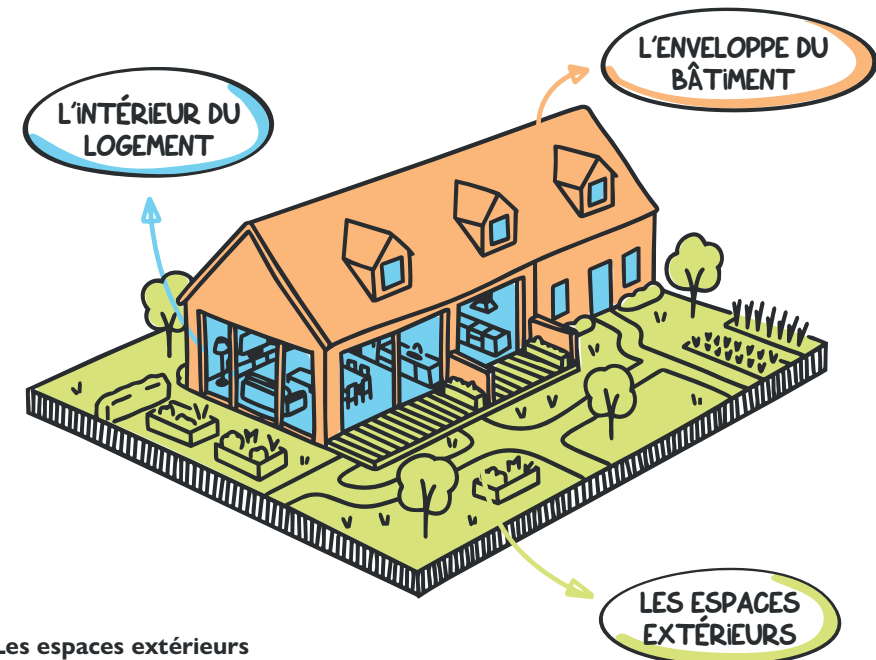
La densification douce est une densification spontanée mise en œuvre par les propriétaires dans le tissu d'habitat existant. Ces opérations, courantes et peu visibles, participent à la création de nouveaux logements dans les communes sans recourir à l'extension urbaine. Elles peuvent s'intégrer dans l'existant sans le dénaturer, selon les opportunités foncières et l'évolution des besoins des usagers. Cette densification se décline en différents leviers : l'extension, à-côté, la division, la surélévation et la démolition-reconstruction.

Bien qu'il s'agisse de petites modifications ponctuelles, le potentiel à mobiliser peut être considérable. Le patrimoine des propriétaires et les infrastructures de proximité sont ainsi revalorisés, tout en contribuant à la redynamisation des quartiers.



À l'échelle du logement

Concilier qualité d'usage et densification est possible. Au-delà de la quantité de constructions, la qualité des logements doit être prise en compte dès la conception du projet. Plusieurs paramètres sont à prendre en compte pour garantir un bon niveau de confort et d'acceptabilité pour les habitants.



→ Les espaces extérieurs

La qualité des espaces extérieurs et des clôtures influence la qualité de vie de l'habitant. Il est conseillé de permettre l'accès à un extérieur privatif pour chacun des logements (jardin, balcon, terrasse, ...). Cet espace sera de préférence végétalisé.

La transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé du logement doit être travaillée avec soin et séquencée pour garantir le sentiment d'intimité, lorsque cela est possible.

→ L'enveloppe du bâtiment

L'aspect extérieur du bâtiment joue sur l'acceptation de l'habitant. Le choix des matériaux et des teintes est primordial, ainsi que la qualité d'isolation et l'orientation. La façade doit permettre à la lumière naturelle de pénétrer à l'intérieur du logement. Elle doit s'inscrire dans l'existant, afin de ne pas dénoter dans le paysage, tout en ayant sa propre identité.

L'enveloppe assure également la qualité technique du bâtiment, notamment le confort thermique et acoustique.

→ L'intérieur du logement

Le confort intérieur est sans doute le critère le plus décisif pour les habitants.

La spatialité doit être adaptée en termes de surface, de hauteur et d'agencement des pièces. L'ensoleillement et des vues sur le paysage, évitant les vis-à-vis, doivent être pensés lors de la conception. Les ouvertures doivent aussi favoriser la ventilation naturelle.

Quand ils existent, la qualité des espaces collectifs est aussi un facteur d'appréciation, les espaces de rencontre et locaux partagés doivent être bien pensés pour favoriser le vivre-ensemble.

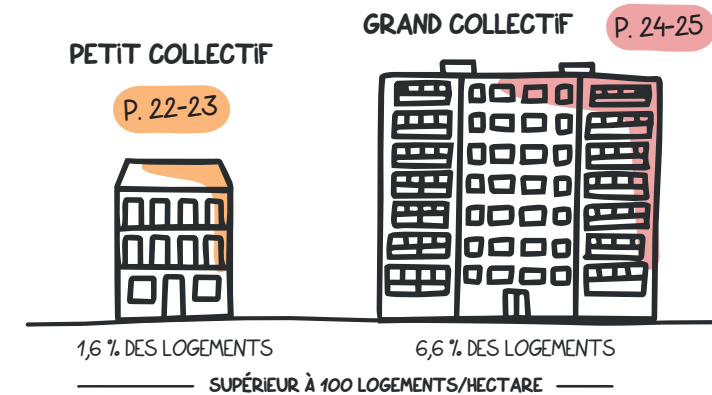
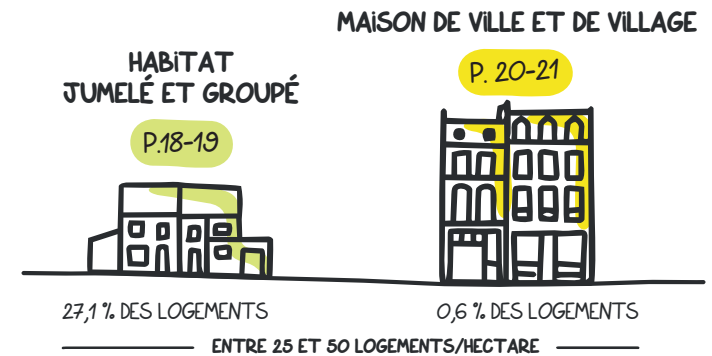
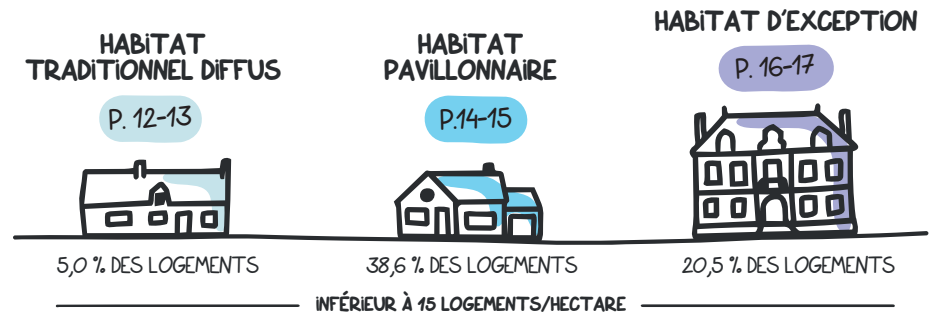


Maisons de centre-ville avec rez-de-chaussée commercial, Aire-sur-la-Lys

DENSIFIER LES HABITATS DU TERRITOIRE

Les grandes typologies de logement présentes sur le Pays de Saint-Omer sont analysées dans les catégories ci-dessous. Cette approche par groupement simplifie la diversité des formes bâties qui sont observables localement. Chacune de ces familles typologiques est développée dans les fiches suivantes, à travers une description générale et une illustration des leviers de densification adaptés.

SOMMAIRE DES TYPOLOGIES



ZOOM SUR

HABITAT TRADITIONNEL DIFFUS



Ferme à cour carrée à Surques.

Contexte historique et géographique

L'architecture vernaculaire du Pays de Saint-Omer est influencée par la culture flamande et artésienne. L'habitat traditionnel diffus s'est développé en dehors des enceintes fortifiées, notamment au sein des faubourgs et dans les espaces ruraux. Les matériaux employés sont issus des ressources naturelles locales : pierre, terre cuite, paille, ... Ce type de construction connaît un net recul après 1945.

Majoritairement d'origine agricole, cette typologie traduit une logique d'économie de moyens. Certaines typologies sont courantes sur le territoire : la ferme à cour ouverte (hofstède); la ferme à cour fermée, caractérisée par une grange sur rue dotée d'un porche; les longères à cour ouverte, implantées le long des voies principales ou des watergangs. Souvent, ces formes d'habitat ont été absorbées par l'étalement urbain.

Description morphologique

La densité de logements dans l'habitat traditionnel diffus est généralement faible, avec des variations locales selon le type de paysage. Ceci doit toutefois être nuancé, les constructions étant souvent regroupées et accueillant autrefois plusieurs générations. Les bâtiments comprennent le foyer et souvent des surfaces importantes sont dédiées aux infrastructures techniques et professionnelles.

Le foyer est souvent de plain-pied, bénéficiant parfois d'un grenier sous combles. Sa largeur est généralement de cinq à six mètres, pour optimiser la charpente et permettre de petites ouvertures. L'habitation comprend deux ou quatre pièces, réparties de part et d'autre de la cheminée. La toiture est haute à deux pans, avec un débord pour protéger les murs de la pluie, parfois la création de mansardes permet d'aménager un étage.

Aujourd'hui, il est d'usage de construire de nouveaux logements en double-rideau ou de diviser l'habitat traditionnel en plusieurs logements.

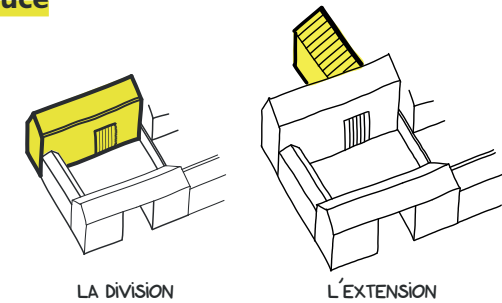


Hors territoire : extension et réhabilitation
Projet : © Grignou Stéphan Architectes / Photo : ©Dieter Kik

Leviers de densification douce

L'habitat traditionnel bénéficie souvent d'une grande surface favorisant la division, parfois avec un changement de destination.

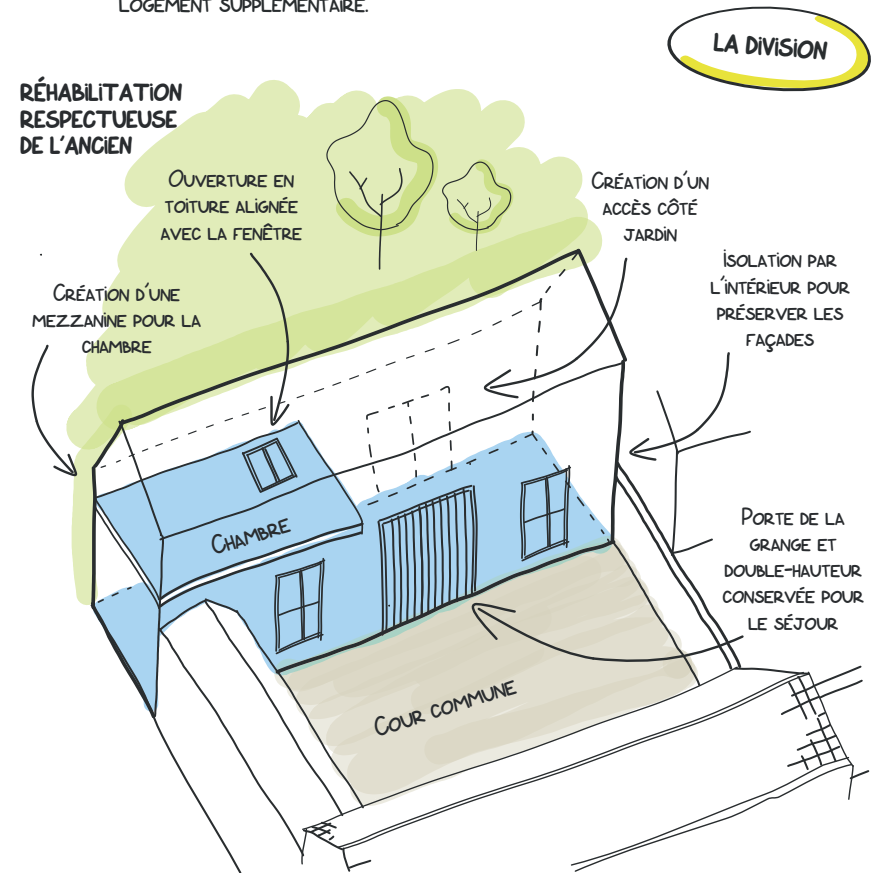
Les autres leviers sont mobilisables sous réserve de s'intégrer avec harmonie à l'enveloppe bâtie traditionnelle.



UN JEUNE AGRICULTEUR REPREND UNE EXPLOITATION ET CHERCHE UN REVENU COMPLÉMENTAIRE.

CERTAINS BÂTIMENTS DU CORPS DE FERME SONT DÉSACTIVÉS. UNE DIVISION EST PRIVILÉGIÉE POUR CRÉER UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE.

RÉHABILITATION RESPECTUEUSE DE L'ANCIEN



Source : Google Street View |



Avant-après division à Saint-Martin-lez-Tatinghem

ZOOM SUR

HABITAT PAVILLONNAIRE



Tissu pavillonnaire à Longuenesse

Contexte historique et géographique

L'habitat pavillonnaire trouve ses origines dans la volonté de faciliter l'accès à la propriété. Les besoins en logements entraînent, dès les années 1950, une politique de construction à l'échelle nationale.

Le phénomène se généralise ensuite, porté par la démocratisation de l'automobile, l'attrait pour la maison individuelle et l'amélioration du niveau de vie. Ce modèle contribue à une consommation de plus en plus importante de foncier au fil des décennies et à l'éloignement progressif entre les lieux d'habitat, d'emploi et de services.

Si la dispersion de l'habitat dans l'espace rural n'est pas nouvelle, le pavillonnaire en bouleverse les logiques par son ampleur. Il impacte fortement les paysages ruraux et périurbains, ainsi que l'organisation et le fonctionnement des collectivités.

Description morphologique

Le pavillon est habituellement non contigu de ses voisins avec quatre façades libres et en retrait de la rue. Cette typologie est souvent construite sur catalogue selon des modèles standardisés, reprenant des volumes et matériaux génériques. Ils sont généralement de plan rectangulaire d'un ou deux niveaux, agrémenté d'un garage. Dans cette homogénéité, certains bâtiments se distinguent toutefois par un traitement plus travaillé, imitant certaines constructions traditionnelles sans pour autant prendre en compte les spécificités locales.

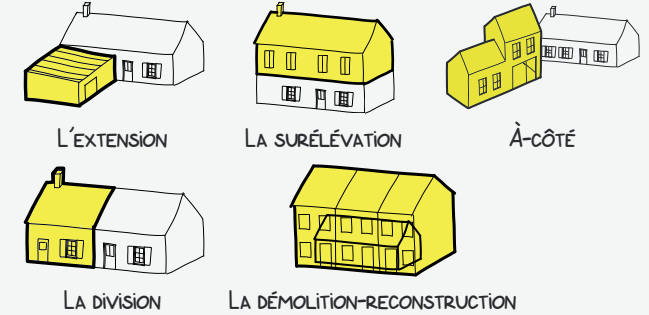
Les parcelles sont souvent de grande taille et permettent l'aménagement d'un jardin. Cette configuration entraîne des densités faibles qui contribuent au mitage des paysages ruraux. Néanmoins, les opérations pavillonnaires récentes s'implantent généralement sur des terrains plus petits, pour des raisons économiques, réglementaires et sociétales. Dans l'existant, des nouveaux logements sont construits ponctuellement en double-rideau, c'est-à-dire en fond de jardin.



Hors territoire : extension
Projet : © Marge Architecten / Photo : © Marnick Beerts

Leviers de densification douce

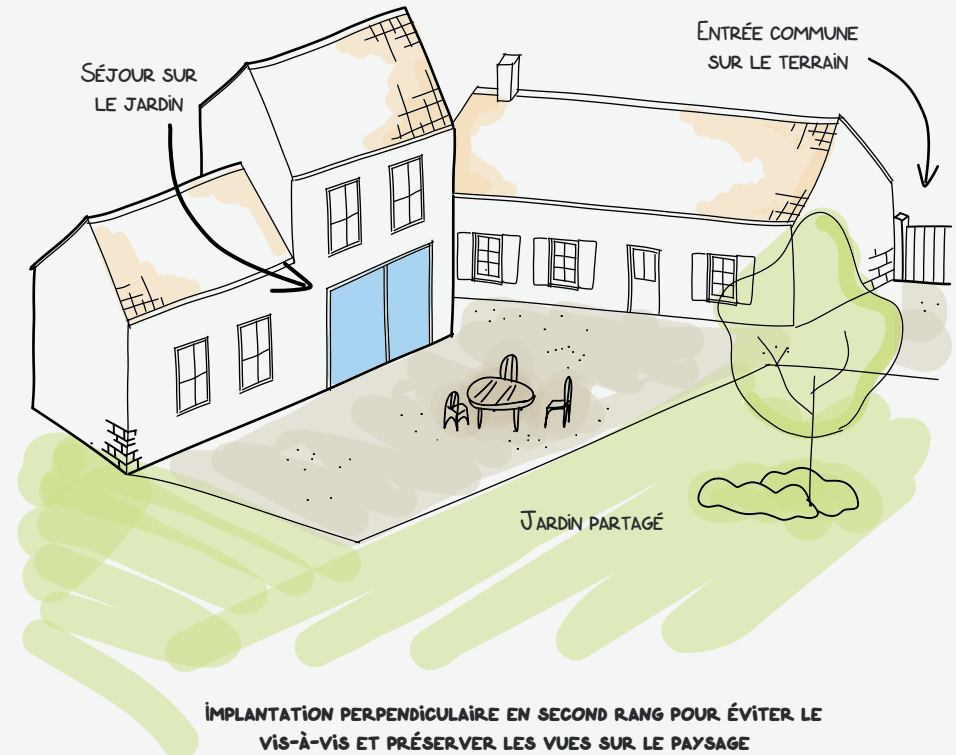
Par sa faible densité, son aspect générique et son éloignement des voisins et de la rue, la configuration du pavillon favorise fortement sa densification. Une attention à la qualité d'insertion du projet reste primordiale pour éviter les conflits de voisinage.



UN COUPLE ÂGÉ HABITE UNE PETITE MAISON SUR UN GRAND TERRAIN. LE FILS AÎNÉ SOUHAITE SE RAPPROCHER DE SES PARENTS VIEILLISSANTS.

ILS DÉCIDENT DE FAIRE CONSTRUIRE À CÔTÉ POUR VIVRE ENSEMBLE ET FAIRE DES ÉCONOMIES.

À-CÔTÉ



Source : Google Street View



Avant-après surélévation à Saint-Martin-lez-Tatinghem

ZOOM SUR

HABITAT D'EXCEPTION



Maison de maître à Lumbres

Contexte historique et géographique

Le caractère d'exception repose sur plusieurs critères : la localisation, les dimensions, l'architecture, la qualité de construction, les usages et l'extérieur paysager. Il peut se caractériser par l'emploi de matériaux nobles, tels que la craie ou l'ardoise. Les façades sont travaillées avec des ornements.

L'habitat d'exception audomarois regroupe plusieurs sous-typologies. Les maisons de maîtres, construites entre 1870 et 1939, sont la catégorie la plus présente sur le territoire.

D'autres catégories, plus rares, sont également représentées : les châteaux de l'Ancien Régime dans les campagnes autour de Saint-Omer, influencés par le classicisme, les châteaux du Second Empire marqués par le régionalisme, ainsi que les hôtels particuliers inscrits dans un contexte urbain.

Description morphologique

Les bâtiments d'exception se distinguent par leurs volumes importants et l'écriture soignée des façades, parfois monumentales. La toiture prend aussi des dimensions importantes. L'implantation en retrait de la voirie, souvent dans un cadre paysager soigné, participe à la magnificence de ces habitats qui souligne la richesse des propriétaires.

L'importance des surfaces bâties et des aménagements paysagers conduit historiquement à une densité plus faible, traduisant la volonté de s'éloigner des autres classes sociales et d'affirmer sa position.

Ces habitats deviennent parfois trop coûteux ou trop grands à entretenir pour un seul foyer. Dès lors, certains d'entre eux sont rachetés pour être réhabilités, notamment par des opérations de division, permettant de créer un ou plusieurs logements supplémentaires. Un changement de destination est parfois préféré (équipement, bureaux, hôtel, ...).



Hors territoire : surélévation
Projet : © Marien Architecte / Photo : © Sandrine Iratgabal



Source : Google Street View |



Avant-après démolition-reconstruction à Saint-Omer

Leviers de densification douce

La grande surface de l'habitat d'exception favorise sa division. Sa singularité et sa qualité limitent les autres interventions à condition qu'elles ne dénaturent pas son enveloppe.



LA DIVISION



L'EXTENSION

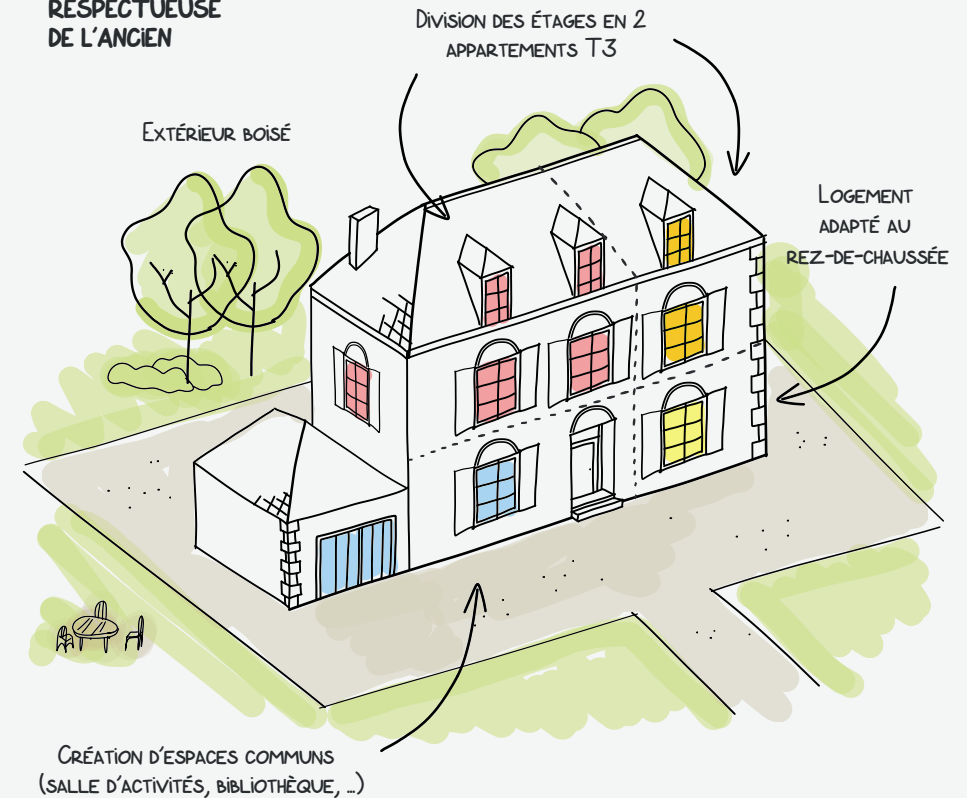


UNE MAISON DE MAÎTRE EST INHABITÉE DEPUIS LE DÉCÈS DES ANCIENS PROPRIÉTAIRES.

LA COMMUNE RACHÈTE LE BIEN POUR DÉVELOPPER UNE RÉSIDENCE SENIOR.



RÉHABILITATION RESPECTUEUSE DE L'ANCIEN



ZOOM SUR

HABITAT JUMELÉ ET GROUPE



Maisons jumelées à Ledinghem
Source : Google Street View

Contexte historique et géographique

Dans le Pays de Saint-Omer, l'essor industriel de la fin du 19^{ème} siècle motive la construction d'habitats jumelés et groupés. Ce mouvement s'est nettement amplifié durant l'après-guerre. Issu d'un maître d'ouvrage unique, ces logements sont pensés pour loger la main-d'œuvre à proximité des sites industriels, principalement en périphérie du pôle urbain.

Cette forme d'habitat répond à la pensée hygiéniste de l'époque en améliorant la ventilation et l'éclairage du logement, tout en permettant l'accès à une maison individuelle. Le jumelé groupé présente l'avantage d'être économique et rapide à construire.

Plus récemment, ce modèle est réinterprété pour répondre à des enjeux réglementaires et économiques. Il se retrouve de manière plus diffuse sur l'ensemble du territoire, avec des opérations de deux ou trois logements.

Description morphologique

L'habitat jumelé et groupé se caractérise par une mitoyenneté ou semi-mitoyenneté. Il existe des variations importantes de densité entre l'habitat jumelé lâche et l'habitat dit ouvrier.

Les constructions plus récentes, aménagées selon ce modèle, offrent une densité plus importante que l'habitat pavillonnaire.

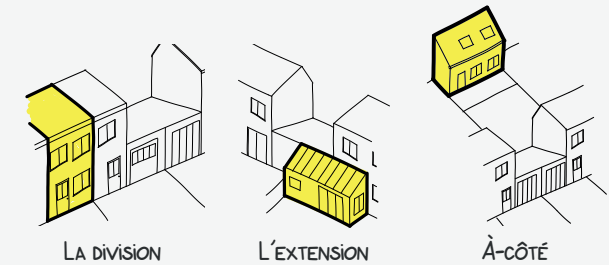
Les habitations plus anciennes ont souvent été transformées pour répondre à l'évolution des besoins des foyers. Dès le 20^{ème} siècle, des extensions apparaissent en façade arrière, afin d'aménager une cuisine, un séjour ou une pièce d'eau plus spacieuse. Plus récemment, des opérations d'ensemble portées par des bailleurs permettent des réhabilitations thermiques et spatiales.



Hors territoire : surélévation
Projet : © Vous collectif / Photo : © Anthony Poulon

Leviers de densification douce

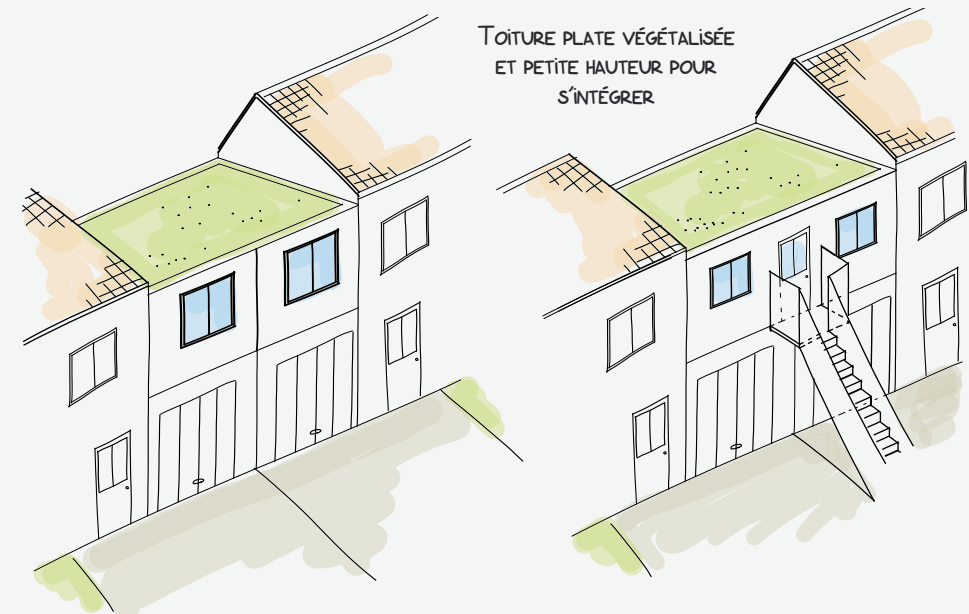
Le respect de la séquence architecturale et la surface disponible sont les deux éléments à prendre en compte pour densifier le bâti jumelé et groupé.



UN BAILLEUR SOCIAL SOUHAITE REMETTRE AUX NORMES THERMIQUES UNE BANDE DE LOGEMENTS.

APRÈS CONCERTATION DES HABITANTS, UN MANQUE DE SURFACE SE FAIT SAVOIR. LE BAILLEUR DÉCIDE DE SURÉLEVER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET POUR DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS.

LA SURÉLEVATION



PIÈCES SUPPLÉMENTAIRES SUR 20 m² :

AJOUT D'UNE CHAMBRE ET D'UNE SALLE DE BAIN POUR UNE GRANDE FAMILLE OU UNE COLOCATION

STUDIO OU T2 INDÉPENDANT DE 40 m² :

ACCÈS PRIVATIF
DOUBLE-ORIENTATION
CONSERVATION DES GARAGES
BALCON OU JARDIN "ROOFTOP"

ZOOM SUR

MAISON DE VILLE ET DE VILLAGE



Maisons en front à rue à Fléchin

Contexte historique et géographique

Très ancienne, cette typologie demeure omniprésente sur le territoire. Elle se décline en une multiplicité de formes architecturales garantissant une cohérence urbaine et favorisant le vivre-ensemble et la mixité sociale. Les maisons de villes et de villages sont des habitats regroupés, formant des centralités de superficie variable.

Du hameau au centre-ville, les centralités se sont reconstruites sur elles-mêmes en évoluant au fil du temps selon les usages, les traditions locales et les matériaux disponibles.

Cette forme dense de logement répond, dès l'origine, à un besoin de concentration des fonctions et activités. Cette organisation limite les déplacements quotidiens, tout en optimisant une surface contrainte, notamment au sein d'une enceinte défensive, d'un relief escarpé ou le long d'un cours d'eau.

Description morphologique

La maison de ville et de village est souvent mitoyenne, les contraintes spatiales imposant une proximité bâtie. Elle offre un double visage, entre façade sur rue et façade sur cour. La continuité bâtie créée ainsi un linéaire quasiment continu le long de l'espace public.

L'importance de la centralité joue sur la densité et les proportions des façades. Dans les petites centralités, les bâtiments disposent souvent d'une largeur de façade plus importante. Dans les centres-bourgs plus encombrés, les rapports s'inversent et créent un rythme vertical : les façades deviennent plus étroites et plus hautes.

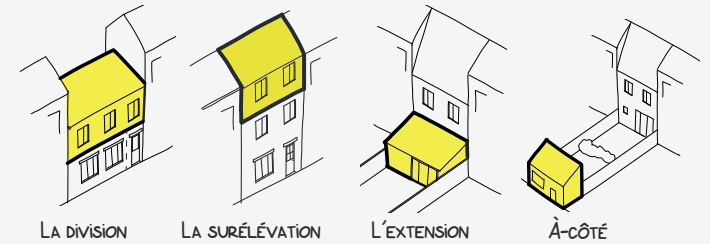
Dès le 18^{ème} siècle, la construction d'extensions côté cour s'observe. Dans les secteurs plus tendus, des divisions intérieures et de surélévations sont mises en oeuvre, parfois pour créer des appartements. La qualité de ces opérations varie fortement et peut conduire à des situations de sur-densification.



Hors territoire : surélévation
Projet et modélisation : © Keurk

Leviers de densification douce

La densification des maisons de ville et village s'inscrit dans un contexte contraint et dépend fortement des constructions voisines et de la surface disponible à l'intérieur de l'ilot.

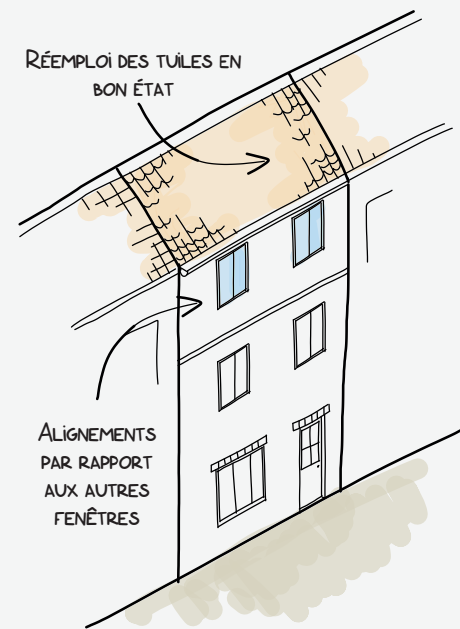


LA MAISON DE CE JEUNE COUPLE, ORIGINAIRE DU VILLAGE, VA DEVENIR TROP PETITE APRÈS L'ARRIVÉE D'UN ENFANT. ILS ENVISAGENT DE CONSTRUIRE UN ÉTAGE SUPPLÉMENTAIRE POUR ADAPTER LEUR LOGEMENT.



FACADE CÔTÉ RUE

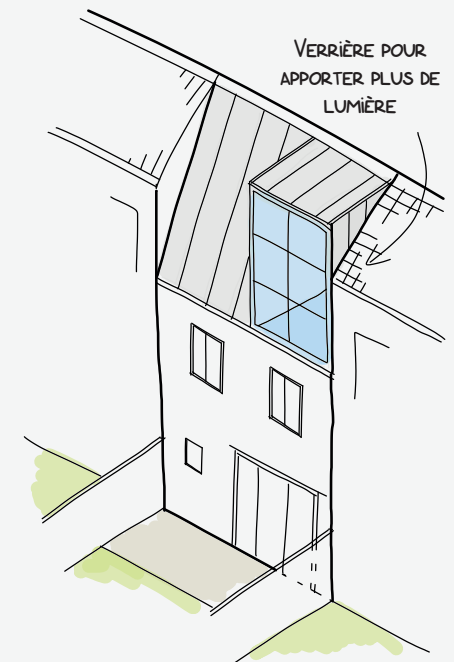
ÉCRITURE TRADITIONNELLE QUI S'INTÈGRE AVEC L'ANCIEN



RÉEMPLOI DES TUILES EN BON ÉTAT
ALIGNEMENTS PAR RAPPORT AUX AUTRES FENÊTRES

FACADE CÔTÉ JARDIN

ÉCRITURE CONTEMPORAINE AVEC COUVERTURE EN ZINC



VERRIÈRE POUR APPORTER PLUS DE LUMIÈRE

CRÉATION D'UNE CHAMBRE ET D'UN BUREAU AU DERNIER ÉTAGE



Source : Google Street View |



Avant-après division à Wizernes

ZOOM SUR

PETIT COLLECTIF



Petit collectif intégré au tissu à Saint-Omer

Contexte historique et géographique

Les petits collectifs trouvent leurs origines dans plusieurs dynamiques historiques et urbaines. Avant l'industrialisation, les villes comportent déjà certaines formes d'habitat collectif de petite échelle, qui se développeront ensuite plus largement. Ces bâtiments, de taille modérée, proposent des logements répondant aux préoccupations hygiénistes et sociales en privilégiant l'aération et l'ensoleillement. Ces formes cherchent un compromis entre densité et qualité de vie, préfigurant certains principes du petit collectif contemporain.

Après la Seconde Guerre mondiale, face à la généralisation des grands ensembles, certaines opérations proposent des formes plus modestes. Le petit collectif apparaît alors comme une réponse alternative, mieux adaptée aux tissus urbains existants.

Description morphologique

Depuis la fin du 20^{ème} siècle, le petit collectif connaît un regain d'intérêt dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et d'augmentation du confort des logements. Ils sont souvent issus d'opérations de démolition-reconstruction ou de constructions neuves en dent creuse, permettant de diversifier l'offre de logements dans les tissus de centralité.

Ces bâtiments, généralement composés de deux à quatre niveaux, s'intègrent dans le tissu urbain par leur gabarit, surplombant parfois légèrement le bâti environnant. La façade, plus large, peut être rythmée pour donner l'illusion de petites maisons accolées. Certains éléments de l'architecture locale sont parfois repris (briques, toitures à deux pans, ...).

Les densités offertes par cette typologie varient selon le contexte d'implantation. Les immeubles inscrits dans un contexte dense ne bénéficient pas toujours d'espaces extérieurs. En périphérie, une place plus importante peut être laissée aux espaces verts communs et stationnement.



Hors territoire : surélévation
Projet : © H2o architectes / Photo : © Stéphane Chalmeau



Source : Google Street View |



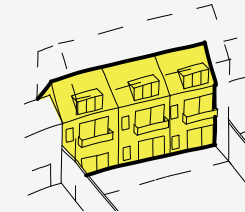
Avant-après à-côté à Lumbres

Leviers de densification douce

La division et la démolition-reconstruction sont la plupart du temps adaptées aux petits collectifs. Dans certains cas, le contexte en centralité peut limiter les autres interventions.



LA DIVISION



LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

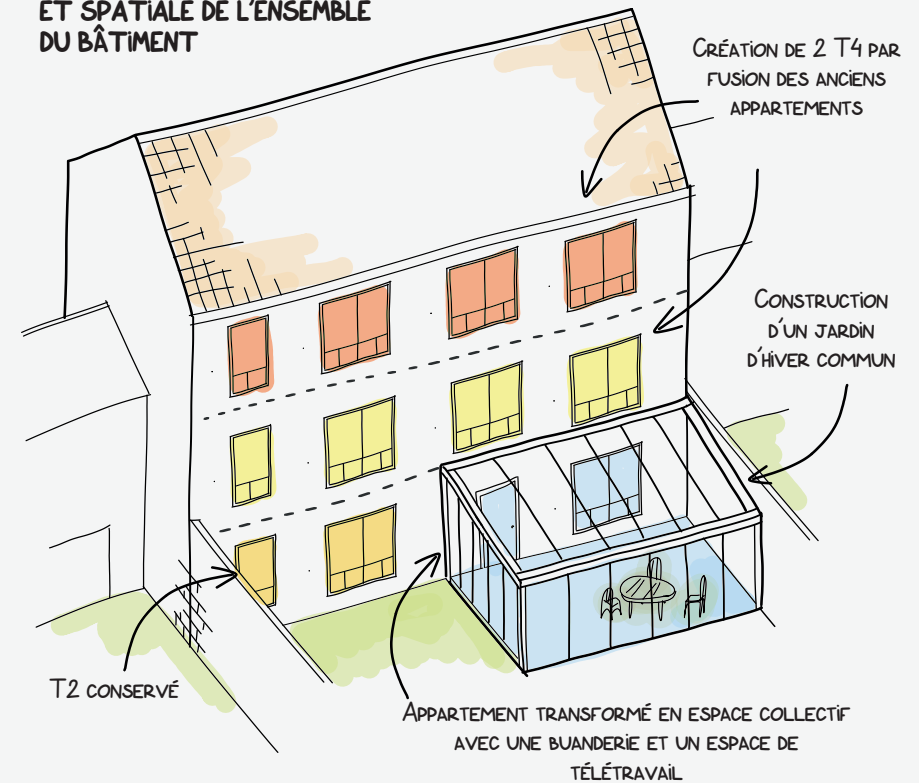


CET IMMEUBLE EST UN HABITAT COLLECTIF DES ANNÉES 70. LES LOGEMENTS SONT VIDES À CAUSE DE LEUR VÉTUSTÉ.

LE BÂTIMENT EST RACHETÉ PAR UN PROMOTEUR, IL EST RÉHABILITÉ AUX USAGES ACTUELS PAR LA FUSION DE T2 ET LE DÉCLOISONNEMENT, LA CRÉATION D'ESPACES COMMUNS DONT UN JARDIN D'HIVER EN EXTENSION.



RÉHABILITATION THERMIQUE ET SPATIALE DE L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT



ZOOM SUR

GRAND COLLECTIF



Grand collectif avec extérieur privatif à Longuenesse

Contexte historique et géographique

À partir des années 1950, la construction des grands ensembles se développe pour répondre à la crise du logement durant les Trente Glorieuses. Cette période de forte croissance démographique, économique et technologique engendre une production massive de logements, en rupture avec les formes traditionnelles d'habitat.

Certains projets pionniers proposent des logements qualitatifs et confortables. Par la suite, l'économie ayant primé sur la qualité, l'aspect de blocs gigantesques et l'implantation en périphérie, loin des centralités, entraîne une critique de ce modèle.

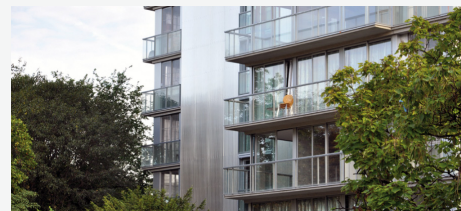
Aujourd'hui encore, ils sont associés à une image négative pour leur manque de confort. Certains bâtiments sont ainsi démolis, tandis que d'autres font l'objet de réhabilitations lourdes.

Description morphologique

Les grands collectifs renvoient à l'image commune des tours et des barres d'immeubles, éléments singuliers dans le paysage architectural qui tranchent par leurs proportions radicales. Une répétition s'observe, liée à la standardisation des modules préfabriqués pour limiter les coûts. Pourtant, parmi ces hauts et longs bâtiments, une diversité importante de typologies existe, plus ou moins qualitatives.

Les densités associées à ce type d'habitat dépendent fortement de la surface des espaces extérieurs. En effet, bien que les logements soient en moyenne de moindre surface, l'espace collectif alloué à la voirie, au stationnement, aux espaces verts et de rencontre, varie fortement d'un projet à l'autre.

Ces dernières années, la question de la qualité des logements dans les grands collectifs fait l'objet de nombreuses études. L'enjeu actuel n'est souvent pas de densifier, mais d'améliorer le confort thermique et spatial, et d'apporter de la mixité sociale et typologique.



Hors territoire : extension
Projet : © Lacaton et Vassal et Frédéric Druot
Photo : © Druot, Lacaton & Vassal



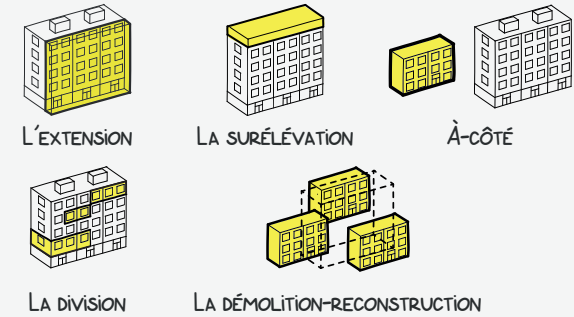
Source : Google Street View |



Avant-après démolition-reconstruction à Arques

Leviers de densification douce

Bien que le collectif diffus soit une typologie assez dense, il est envisageable de modifier son enveloppe ou de réorganiser les appartements pour apporter plus de confort et varier les typologies en fonction des besoins.



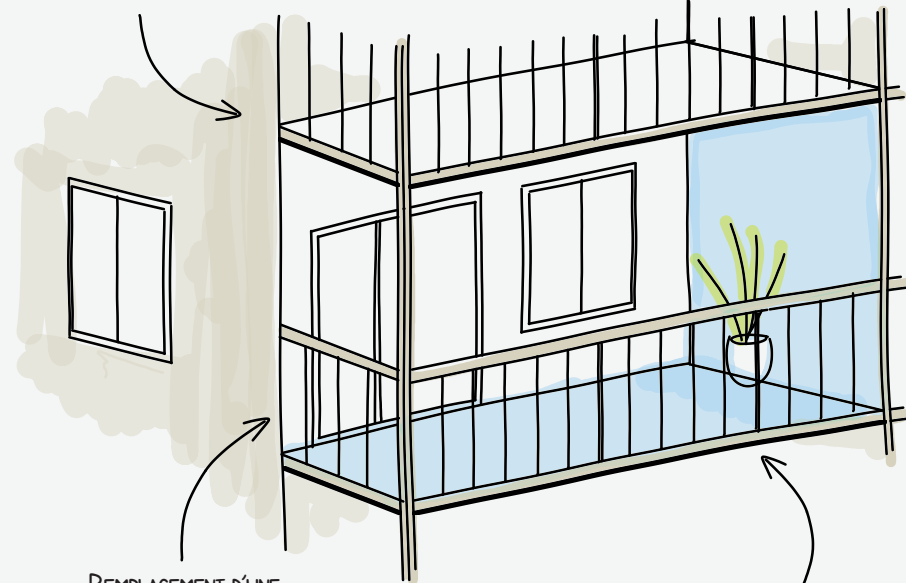
UNE BARRE D'IMMEUBLE DES ANNÉES 70 VA ÊTRE RÉHABILITÉE THERMIQUEMENT.

POUR APPORTER UN EXTÉRIEUR PRIVATIF AUX LOGEMENTS, LA NOUVELLE ENVELOPPE EST ÉPAISSIE



RÉPÉTITION DU MODULE PAR ÉCONOMIE ET AMÉLIORATION DE LA FAÇADE GRÂCE À LA POSE DE MATÉRIEAUX CONTEMPORAINS

LE DÉBORDEMENT GARANTI UN MEILLEUR CONFORT D'ÉTÉ



REMPACEMENT D'UNE FENÊTRE PAR UNE BAIE VITRÉE

CRÉATION D'UNE PIÈCE SUPPLÉMENTAIRE EN EXTÉRIEUR



Vue aérienne illustrant la cohabitation entre différentes typologies, de l'habitat d'exception au petit collectif, en passant par l'habitat pavillonnaire ou jumelé, Longuenesse © Carl Peterolf

Pour aller plus loin :

- **Atlas des tissus urbains de la métropole lilloise - Potentiel d'optimisation des tissus**, Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, TANDEM+, URBAN ECO, mars 2017
- **Atlas du foncier invisible**, Plan Urbanisme Construction Architecture, 2023
- Exposition « **Des solutions sur mesure pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires** »
Du 6 mai au 12 juillet 2026 à la Maison du Patrimoine à Saint-Omer
Portée par les ministères chargés de l'Aménagement des territoires et de la Transition écologique



<https://fr.zone-secure.net/170194/2335832/#page=1>

Équipe projet :

Rédaction - L'Agence :

Argantaël Beucherie, Paul Beaucé, Henri Specque

Conception - L'Agence :

Théo Venem

Relecture - L'Agence :

Christophe Molin, Eugénie Ruckebusch, Romane Goddyn, Maxence Watelle

Crédits photos : © L'Agence, sauf mentions contraires.

Partenaires :



Association loi 1901 créée en 1974, L'Agence constitue un organisme de réflexion, d'études et d'accompagnement des politiques publiques. À l'écoute des élus, techniciens et partenaires, elle apporte une expertise dans les transitions à l'œuvre et en proposant la participation citoyenne. En partenariat avec la bibliothèque d'agglomération, son espace de documentation Alexandre Méliassin est ouvert au public. Dans le cadre du label Pays d'art et d'histoire, L'Agence dispose d'un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine réparti sur deux sites : la Maison de l'Archéologie à Théroovanne et la Maison du Patrimoine à Saint-Omer. Les visiteurs y découvrent les richesses patrimoniales, architecturales et paysagères de la région et sont sensibilisés aux évolutions de leur cadre de vie.

On se (re)trouve :



L'Agence du Pays de Saint-Omer
Centre Administratif
Saint-Louis
Rue Saint-Sépulcre
62500 Saint-Omer
03.21.38.01.62
aud-stomer.fr



Maison de l'Archéologie
6 Place de la Morinie
62129 Théroovanne
06.43.85.15.47
archeologie.aud-stomer.fr



Maison du Patrimoine
7 Enclos Notre-Dame
62500 Saint-Omer
06.43.85.15.47
patrimoine.aud-stomer.fr



www.aud-stomer.fr

Membre des réseaux :

