

Fiche - guide du PLUi-H

À destination des élus et des partenaires

Les formes de l'habitat

Individuel, collectif et intermédiaire, quelle forme d'habitat pour quels projets ?

Introduction

Depuis une trentaine d'année, l'artificialisation des sols au profit d'un usage résidentiel ou économique a conduit à une prise de conscience sur la ressource foncière qui n'est pas infinie. Ainsi les lois successives et la dernière en date, Climat et résilience en 2021, obligent les documents de programmation et les documents d'urbanisme à s'interroger sur la disponibilité du foncier et sa consommation. Ainsi, si le foncier s'envisage toujours comme un support de projet il doit également être traité comme une ressource naturelle limitée.

Le PLUi-H prévoit ainsi « d'inscrire le développement résidentiel dans une gestion raisonnée du foncier ». Ainsi, le PLUi-H fixe, dans la continuité des documents d'urbanisme supérieurs, des objectifs de densité moyenne minimale adaptés à chaque strate de communes.

- ✓ 27 logements/ha pour le chapelet urbain, avec des densités supérieures pour les centre-ville d'Oyonnax et Nantua

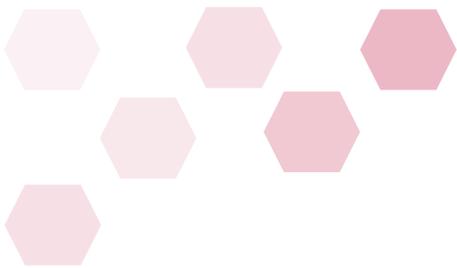
- ✓ 19 logements/ha pour la frange rurale
- ✓ 14 logements/ha pour l'espace rural

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) le PLUi-H encourage les formes d'habitat dites « individuel groupé » ou « habitat intermédiaire ». Ils proposent un compromis entre l'habitat dit « individuel pur », consommateur d'espace mais répondant à des aspirations modernes pour des espaces privatisés extérieurs, et l'habitat dit « collectif », moins consommateur d'espace et plus accessible financièrement mais présentant moins d'attraits résidentiels.

Objectifs de cette fiche

Cette synthèse permet définir les formes d'habitat et d'illustrer par des exemples, notamment sur le territoire du Haut-Bugey, les réalisations réussies et les conditions d'une densité bien vécue.





Partie 1 : définir l'habitat individuel, intermédiaire, collectif

Quelques définitions...

Le premier constat lorsque l'on cherche à définir les formes urbaines est que les définitions sont elles-mêmes un enjeu : aucune définition n'est donnée par la réglementation et les caractéristiques de chaque formes sont poreuses, rendant complexe tout exercice de définition.

L'habitat collectif

L'habitat collectif est caractérisé par la présence de plusieurs logements au sein d'un même bâti et par des parties communes permettant d'accéder aux logements.

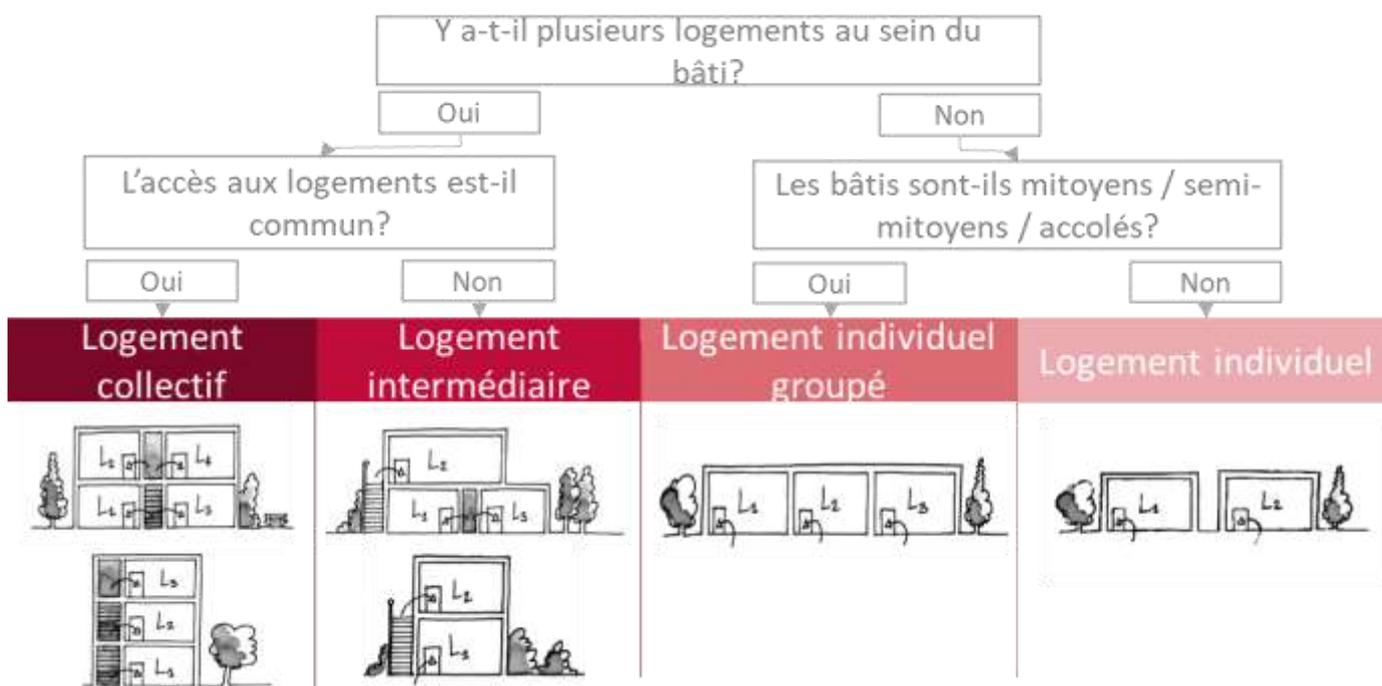
L'habitat individuel ou habitat intermédiaire ?

L'image qui s'impose lorsque l'on souhaite définir l'habitat individuel est bien souvent la forme pavillonnaire. Cependant, l'habitat individuel n'est pas si simple à définir. Pour l'Insee et le Conseil

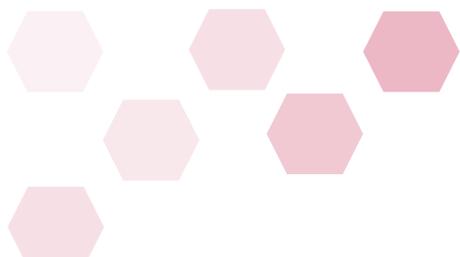
d'Etat une **logement individuel est une construction qui ne comprend qu'une seule unité d'habitation** (Conseil d'Etat décision du 12/11/2012 / INSEE Dictionnaire des définitions). On appellera « **individuel** » la construction d'une maison seule et « **individuel groupé** », la construction juxtaposée de plusieurs logements individuels.

L'habitat intermédiaire est donc un habitat « individualisé » au sens où il propose un accès particulier pour chaque logement. L'habitat intermédiaire est défini par une circulaire de la Direction de la Construction définissant « l'habitat social intermédiaire » par la possession d'un accès individuel, d'un espace privatif extérieur au moins égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale en rez-de-chaussée plus 3 étages.

Ce schéma permet de clarifier les notions utilisées au sein du PLUi-H de Haut-Bugey Agglomération et notamment au sein des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Source : HBA



11 Igts/ha
Habitat individuel

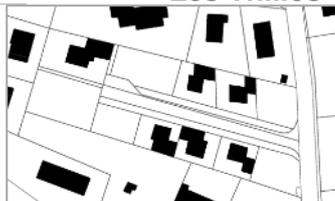
Veyziat



Lotissement des années 80. Des parcelles de 700 à 1000 m² en moyenne

18 Igts/ha
Habitat individuel

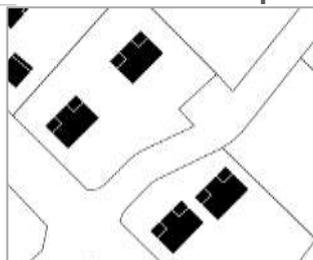
**Saint-Martin du Fresne
– Les Thilles**



Lotissement récent, en cours de commercialisation 11 lots de 315m² à 790m²

25 Igts/ha
Habitat intermédiaire

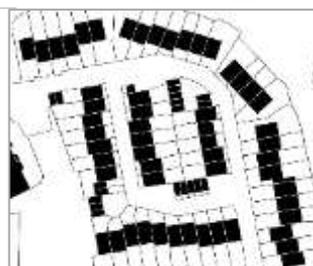
**Le Poizat-Lalleyriat –
Le Replat**



Construction récente (2017). 8 logements sur 2 parcelles chacune de 1600m² environ

27 Igts/ha
Habitat individuel groupé

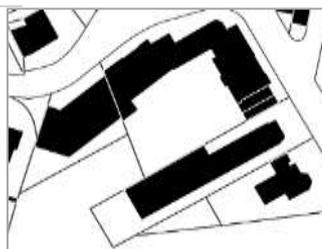
**Oyonnax – lotissement
des Carmes**



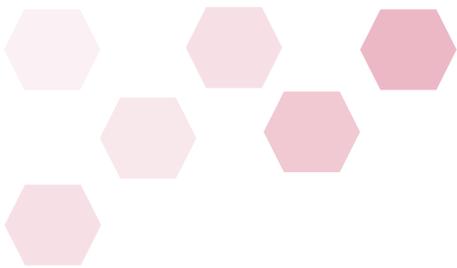
Lotissement des années 80. 1 logement par parcelle de 170 m² en moyenne

105 Igts/ha /
Habitat collectif

Bellignat – centre-ville



Construction début des années 2000. 53 logements en copropriété sur une parcelle de 5046 m²



Partie 2 : bonnes pratiques pour une densité heureuse

De nombreux projets montrent que la densité n'est pas nécessairement synonyme de mauvais rapport de voisinage, raréfaction des espaces verts ou des espaces privatifs mais peut au contraire être bien vécue si elle est correctement mise en œuvre et anticipée.

Principe n°1 : Maitriser l'ensoleillement et garantir l'intimité

L'organisation des espaces de logement, l'emplacement des ouvertures, la composition des façades et leur orientation, l'espacement entre les constructions doivent permettre de réduire les vis-à-vis et de créer des zones d'ombre. Ces aspects peuvent être maîtrisés en imposant des hauteurs de bâti, les équilibres entre espaces construits et espaces libres, etc.

Principe n°2 : concevoir un habitat évolutif et adaptable

Les parcours de vie et l'évolution de la structure des ménages (agrandissement, recomposition, décohabitation), poussent ces derniers à la recherche d'un nouveau logement. L'adaptabilité de l'habitat peut permettre de répondre à ces évolutions lorsqu'elles sont anticipées en proposant par exemple des capacités d'extension ou de surélévation.



Principe n°3 : Prolonger les logements par des espaces extérieurs

La réduction de l'emprise foncière n'interdit pas de proposer des espaces extérieurs conçus comme une extension du logement. Ces espaces peuvent être privatifs et préserver l'intimité lorsqu'ils sont conçus sur plusieurs niveaux (balcons, loggia) ou derrière des écrans visuels.

Principe n°4 : offrir des espaces intermédiaires entre privé et public

Des lieux intermédiaires entre la sphère publique et privée : cheminements, passages, cours, jardins, etc. mais également des espaces publics plus conséquents (placettes, parc,...) viennent compléter les espaces privatifs.

Principe n°5 : Repenser la place de l'automobile

Nécessaire, le stationnement peut être pensé à l'échelle d'une opération d'ensemble : regroupé à proximité des habitations ou à l'interface des quartiers voisins permettant également de pacifier l'espace résidentiel en réduisant les circulations des véhicules sans empêcher les accès ponctuels aux logements (courses, livraisons...).



Pour aller plus loin...

Cette synthèse est inspirée [La densité heureuse publication](#) du CAUE 78 de mars 2019
Se rapprocher de professionnels de l'urbanisme et de l'architecture permettra également à vos Orientations d'Aménagement et de Programmation de garantir les conditions de succès de vos projets quelle que soit leur densité.