

*Habiter
aujourd'hui*

Brest

métropole océane

*En appartement ou maison individuelle,
en lotissement ou terrain libre,
en centre-ville ou dans un quartier,
à chacun ses envies, ses besoins, ses interrogations.*

*Aujourd'hui de nouvelles formes d'habitat se développent
qui répondent à ces attentes. Elles conjuguent aspirations
individuelles et développement collectif et dessinent les
nouveaux contours de l'urbanisation de l'agglomération.*



Bâtir autrement pour un développement harmonieux

Habiter en appartement ou en maison individuelle ? Choisir un lotissement ou construire sur un terrain libre ? En centre-ville ou dans un quartier ?

Nous choisissons notre logement en fonction de nos goûts, de la taille de la famille, de notre âge, de nos moyens... Actif, retraité, famille, personne âgée ou handicapée, nous avons **chacun nos envies**, nos besoins, nos interrogations.

Brest métropole océane est soucieuse de pouvoir **satisfaire ces attentes**. Mais elle doit aussi assurer un développement harmonieux du territoire de la communauté urbaine.



C'est pourquoi elle entend favoriser un habitat diversifié et de qualité, à des prix accessibles, disposant de services publics et privés de proximité (commerces, écoles, transports collectifs) permettant de limiter les déplacements, sources de dépenses et de nuisances.

Désormais, nous envisageons l'urbanisation des huit communes de la communauté urbaine en termes de **développement durable**. C'est-à-dire en conciliant harmonieusement économie, environnement, logement et transport. Afin que nous et nos enfants puissions vivre dans un cadre de vie préservé.

Aujourd'hui de **nouvelles formes de logements** se développent qui répondent à ces critères. Associant diversité, économie de l'espace et préservation de la vie privée, elles permettent de conjuguer au mieux **aspirations individuelles et développement collectif**.





Améliorer l'habitat, une priorité de la collectivité

En collaboration avec les opérateurs privés et publics, Brest métropole océane a la volonté d'améliorer l'habitat.

En réhabilitant ou construisant des immeubles, en aménageant les espaces publics, rues et places, c'est toute une démarche de **renouvellement urbain** qu'elle initie. La qualité du logement en est ainsi améliorée.

En créant de **nouveaux quartiers** sur des sites où la population désire habiter, avec points de vue sur la rade ou en relation directe avec la campagne, elle accompagne les besoins en logement des habitants et leurs attentes.

En maîtrisant les **extensions urbaines** à proximité des centres-villes existants, afin de ne pas trop empiéter sur les espaces naturels et agricoles, elle contribue à un développement contrôlé et harmonieux du territoire.





De nombreuses solutions répondent à vos attentes

Nous choisissons notre logement en fonction de nos goûts, de la taille de la famille, de notre âge, de nos moyens.

Avant tout, nous recherchons un **logement confortable**, bien isolé du bruit, disposant d'espaces extérieurs d'intimité importants, proche des équipements, des services et des transports collectifs. Nous évitons ainsi de prendre la voiture pour aller conduire les enfants à une activité, voir un spectacle ou accomplir une démarche.

A l'heure où les terrains disponibles se font plus rares près des villes, où les déplacements maison travail, maison loisirs, maison démarches ou courses prennent de plus en plus d'importance, l'**idée traditionnelle** que nous nous faisons de la maison individuelle neuve bâtie sur un grand terrain évolue. De même, notre regard sur les immeubles collectifs change.

Aujourd'hui en effet, apparaissent de nouvelles formes de maisons individuelles, plus regroupées, plus économes de terrain, disposées de façon à préserver l'intimité. Les immeubles bénéficient également d'une meilleure isolation phonique et apportent des **réponses nouvelles aux besoins** d'intimité et de confort.



Dans un quartier, à Kéréderm, un terrain d'1 ha a permis d'accueillir un ensemble de maisons disposant chacune de son jardin, d'une véranda et d'une exposition maximale au soleil. L'architecte a su tirer le meilleur parti de l'espace, jouant sur la mitoyenneté, les décrochés et les niveaux pour apporter à chaque construction son indépendance. Un petit immeuble a été également réalisé. (Maître d'ouvrage J.M. Marchadour - Architecte G. Nedellec)



La maison individuelle en «cœur de ville»

Ces maisons permettent de répondre aux attentes de tous ceux qui souhaitent habiter **au plus près des services** tout en conservant les avantages de l'indépendance. Les constructeurs développent de plus en plus de programmes pour répondre à cette demande.

Mitoyennes, d'un à trois étages maximum, elles sont construites en centre-ville ou **en cœur de quartier** sur des terrains plus réduits, souvent de moins de 300 m², mais disposant d'espaces privatifs extérieurs (patio, jardinet).



Plouzané : au centre de La Trinité, une opération de 15 logements intègre harmonieusement petits collectifs et maisons individuelles mitoyennes, neuves ou réhabilitées. Chaque maison dispose à l'arrière d'un espace extérieur individuel ou collectif. (Brest métropole habitat - Architecte R. Le Berre)

À Fribourg, en Allemagne, un nouveau quartier de 5000 habitants mixe maisons de ville et immeubles. Les principes du développement durable y sont appliqués : énergie solaire, voitures reportées à l'extérieur du quartier, desserte par le tramway.



Brest, Le Ruïssan : dans cet immeuble d'une vingtaine de logements, l'introduction de matériaux traditionnels comme la brique permet de rompre l'image d'un ensemble monobloc. Les habitants bénéficient à l'arrière de la présence d'un jardin public. (Brest métropole habitat - Archipôle, Brest) ▶▶

L'appartement en immeuble traditionnel



Habiter en appartement est un choix que nous faisons fréquemment afin d'habiter notamment dans le quartier auquel nous sommes attachés. Ce choix est facilité par une offre importante. Il l'est également par **l'évolution des immeubles**. En effet, un soin particulier est aujourd'hui apporté à leur conception, aux espaces collectifs comme aux logements ainsi qu'à l'isolation phonique et thermique.

Les nouveaux immeubles sont souvent traités comme de grandes maisons de ville, avec des **espaces extérieurs privés** de qualité : jardins au rez-de-chaussée ou grands balcons.

Outre la qualité résidentielle aujourd'hui introduite dans les opérations de logements collectifs, l'architecture développe de nouvelles formes : en témoignent ces exemples français (Rennes), anglais (Norwich) et allemand (Fribourg).

Brest, Recouvrance : les vastes terrasses offrent à chaque appartement un espace extérieur privé important. Un souci d'économie d'énergie a prévalu. Des pompes à chaleur permettent la production collective de chauffage et de froid avec des consommations individualisées. (Iroise Promotion - Architectes Atelier de l'île)

Guipavas : jeux de volumes, de toitures, pignons sur rue, caractère affirmé de grande maison, cet immeuble représente assez bien l'évolution architecturale des immeubles actuels. (Brest métropole habitat - Architecte O. Fetter) ▶▶





La maison individuelle regroupée en «village»

57 % des français vivent dans des maisons individuelles. Chaque année sur la communauté urbaine ce choix est fait par de nombreuses familles : 370 maisons construites en 2004. Comment alors utiliser au mieux les terrains disponibles : les maisons individuelles évoluent et se regroupent.

Finies les maisons isolées sur leur parcelle ! Sur le parc construit en 2003, 88 maisons étaient de type regroupé. Pour 159 en 2004, soit une augmentation de 80 % en 1 an. **La tendance est au regroupement**, à l'utilisation rationnelle de l'espace. Mais proximité ne veut pas dire promiscuité : des solutions existent pour répondre au besoin légitime d'intimité.

Construite **en lisière de ville**, sur un terrain de 200 à 450 m², cette nouvelle maison dispose bien sûr d'un jardin. Le plus souvent, le garage est mitoyen. Les décrochements (terrasses, balcons, aménagements paysagers), préservent une certaine intimité.



Saint Quay



Rennes

⤴ De multiples exemples existent, souvent d'une facture contemporaine. Le jardin est toujours présent. De larges bales favorisent l'éclairage naturel. (Saint Quay, Rennes)



⤴ Guipavas : l'implantation en U permet de créer un espace commun de convivialité tout en respectant les accès individuels.

Les techniques de construction utilisées aujourd'hui pour des maisons mitoyennes permettent une bonne isolation phonique. Souvent réalisées dans une démarche de Haute Qualité Environnementale intégrant la lutte contre les nuisances sonores, mais également les économies d'énergie, les maisons regroupées en villages, offrent **des prestations de plus en plus attractives**. Constructeurs et architectes s'attachent à répondre à cette demande croissante.

⤴ La présence de jardins sur rue contribue au sentiment d'intimité.





Sillery au Québec. Chaque logement est indépendant.

La maison-appartement

Une forme d'habitat qui se développe : Canada, Allemagne, Europe du Nord, mais aussi en France, à Rennes, Reims, Nantes, Plérin... A Brest un intérêt croissant se fait jour pour ce type de construction. Il permet d'utiliser au mieux les espaces disponibles des centres-villes proches des services, des commerces et d'allier les avantages de la maison individuelle et de l'immeuble collectif.



« *Lambézellec : chaque appartement dispose d'un accès indépendant et d'un espace extérieur privatif, soit un jardin au rez-de-chaussée, soit une terrasse importante à l'étage. (Brest métropole habitat - Architecte A. Gourvès)*

Grâce à un **assemblage original**, les appartements ressemblent plus à des maisons individuelles superposées ou imbriquées les unes dans les autres qu'à un immeuble traditionnel. Les immeubles ne dépassent pas trois étages. Les appartements y disposent des avantages de la maison individuelle. Chaque

logement a un **accès indépendant** et donc une meilleure isolation phonique, un espace privé extérieur si possible sans vis-à-vis gênant. Le séjour y est fréquemment prolongé d'une terrasse ou d'un jardin de 20 m² en moyenne. Les parties communes sont réduites au minimum et conçues pour une gestion peu coûteuse.

Les formes retenues font penser soit à une maison individuelle soit à un immeuble, mais le principe reste toujours le même : la maison appartement dispose d'un accès individuel et d'un espace privatif extérieur.



«



Menguen et Saint-Martin

Brest métropole océane souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable et favoriser les initiatives en ce sens. Les projets qu'elle porte à Menguen comme à Saint-Martin illustrent cette volonté.

81 logements vont être construits dans le quartier de Menguen, sur la rive droite, à proximité du Parc d'Eole. Dans une démarche de **développement durable**, diversité sociale, variété des formes de logement (collectifs à deux étages, maisons individuelles groupées ou libres), nouvelles formes architecturales y sont privilégiées. Les constructions bénéficieront d'une isolation renforcée, de panneaux solaires, d'une orientation au sud afin d'économiser l'énergie, de l'utilisation du bois comme matériau de construction. Les eaux de pluie seront stockées et réutilisées pour un usage sanitaire (wc) ou réinfiltrées dans les parcelles de terrain.

Menguen : un programme de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

*Concessionnaire pour la Communauté urbaine : SEMAEB (Architecte O. Fetter)
Opérateurs : Trécobat, Foncière Saint-Mathieu, Brest métropole habitat.*



▲ *Saint-Martin : une opportunité foncière en centre-ville pour diversifier les formes de bâti. Concessionnaire : SEMAEB (illustration des principes d'aménagement : E. Girard Architecte)*

Dans le quartier St-Martin, l'îlot Foucauld va accueillir 200 logements environ, entre 2007 et 2011. Le cahier des charges de la collectivité prévoit que les promoteurs retenus réalisent des immeubles collectifs, des maisons-appartements, des maisons avec patio. Cet ensemble sera desservi par le réseau de chauffage urbain. La présence des services du centre-ville et d'un nouveau jardin public renforcera la qualité résidentielle.

La démarche entreprise sur le quartier de Menguen va être fortement développée sur le secteur de Keranroux-Penmesmadec-Le Vern où un nouveau quartier est en projet. La collectivité souhaite y renforcer avec les aménageurs et constructeurs des actions destinées à préserver l'environnement, économiser l'énergie, **diversifier les formes d'habitat et les modes de déplacement**. Cette réflexion sera menée en concertation avec les habitants, notamment le Conseil de quartier de la rive droite.





Document réalisé par Brest métropole océane avec le concours de l'Institut de Géoarchitecture, de l'Adeupa, Rennes Métropole et le programme européen Interreg III B.

Conception et réalisation :

*Réponses Associées - Direction Communication ville de Brest
Communauté Urbaine*

Crédit photos :

*F. Betermin, R. Tanguy, C. Jacq, A.L. Gac, Y. Breton,
Géoarchitecture, Communauté Urbaine, DR.*

Contact :

*Pôle Urbanisme - Déplacements
Brest métropole océane
Communauté Urbaine
24, rue Coat Ar Guéven - BP 92242
29222 Brest Cedex 2
Tél : 02 98 33 50 50
www.brest-metropole-océane.fr*