

SÉMINAIRE DU 02 MAI 2016

# DENSITÉ & FORMES URBAINES

«Construire ensemble la qualité de vie de demain»

ACTES DU SÉMINAIRE

**SCOT**  
Orléans Val de Loire  
Schéma de Cohérence Territoriale



agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
[www.aualo.org](http://www.aualo.org)



**« Densité et formes urbaines :  
construire ensemble la qualité de vie de demain »**  
Séminaire du SCoT – 02 mai 2016  
Salle des Fêtes de Saint-Jean-de-Braye  
rue de la Mairie, 14h-17h

## SOMMAIRE

### **p.4 Prémabule**

- 4 Contexte du séminaire
- 5 Objectifs du séminaire
- 5 Intervenants du séminaire

### **p.6 Les interventions**

- 6 Le mot des élus
- 7 Les éléments de contexte et de cadrage présentés par l'AUAO
- 16 Les points de vue des experts de la table ronde
- 17 *Michel BONETTI, sociologue urbain*
- 30 *Emmanuel REDOUTEY, urbaniste*
- 36 *Grégoire DUMONT et Olivier LEGRAND, architectes*
- 52 *Éric PEIGNE, correspondant aménagement durable DREAL Centre-Val de Loire*
- 59 *Carole BARILLAND, responsable de l'Agence Bouygues Immobilier Centre*
- 66 Conclusions de la table ronde et du séminaire

### **p.67 Annexe**

- 67 Plaquette de présentation de l'écoquartier du Hameau à Saint-Jean de Braye

# Préambule



## CONTEXTE DU SÉMINAIRE



Instauré par la loi SRU puis conforté par les lois successives (Grenelle, ALUR), **le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document d'aménagement qui doit planifier le développement du territoire pour les 20 prochaines années.** Régi par le code de l'urbanisme, il doit notamment fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière pour limiter l'étalement urbain. De telles dispositions incitent alors fortement à accroître la densité des opérations d'urbanisme pour construire plus en mobilisant moins de foncier.

**Cette compacité du développement urbain est aussi à concilier avec l'évolution de la demande des habitants.** Cette adaptation passe alors par une diversification des formes urbaines, en tenant particulièrement compte des conditions d'insertion du bâtiment dans son environnement, sans le « copier-coller » d'une parcelle à une autre.

Finalement, au-delà d'une approche strictement réglementaire, **il s'agit aussi avec le SCoT de travailler à la préservation de la qualité de vie dans l'agglomération orléanaise.** En ce sens, la question de la densification et des formes urbaines est moins une fin en soi qu'un moyen d'atteindre des objectifs supérieurs :

- Préserver les paysages et l'identité des territoires en limitant l'urbanisation extensive;
- Maintenir un développement dynamique sans épuiser les ressources (foncières, écologiques, économiques);
- Proposer également une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de chacun (familles, étudiants, seniors, etc.);
- Rentabiliser au mieux les investissements publics, optimiser leurs frais d'entretien et offrir aux habitants une proximité de services.



**Directement issu des réflexions engagées dans le diagnostic du SCoT, ce séminaire doit permettre de trouver collectivement comment concilier ces notions (densité, formes urbaines, identités et qualité de vie) dans le prochain SCoT de l'agglomération orléanaise.**



2

## OBJECTIFS DU SÉMINAIRE

**Se doter** d'une culture commune pour construire ensemble le territoire de demain.



**Voir** comment la qualité de vie (paysage, identité...) peut devenir l'ingrédient fédérateur de la fabrique du territoire.



**Rompre** avec les idées reçues et les aprioris en matière de densité.



se doter



voir



rompre

3

## INTERVENANTS AU SÉMINAIRE

Par ordre d'apparition :



### Les élus : mots d'introduction

- Bruno MALINVERNO, *adjoint au maire de Saint-Jean-de-Braye*
- Matthieu SCHLESINGER, *vice-président Aménagement – SCoT*
- Marie-Agnès LINGET, *présidente de l'AUAO, vice-présidente Habitat (absente et excusée)*



### AUAO : éléments du contexte et de cadrage

- Nadia ARBAOUI, *urbaniste, AUAO*
- Louise LEGEARD, *urbaniste, AUAO*



### La table ronde : points de vue d'experts, échanges et débats

- Michel BONETTI, *sociologue urbain, Le Sens Urbain*
- Emmanuel REDOUTEY, *architecte-urbaniste, société ER.amp*
- Gregoire DUMONT et Olivier LEGRAND, *architectes, DLA Architectes*
- Éric PEIGNÉ, *correspondant aménagement durable, DREAL Centre-Val de Loire*
- Carole BARILLAND, *directrice de l'Agence Bouygues Immobilier Centre*



Séminaire animé par Stéphane DE LAAGE, *journaliste directeur de RC Loiret*

# Interventions



## LES MOTS DES ÉLUS



### Introduction par Bruno MALINVERNO, Adjoint au maire de Saint-Jean de Braye

Après les mots de bienvenue et d'accueil sur la commune de Saint-Jean de Braye de la manifestation, **Bruno Malinverno insiste sur les enjeux de l'admission à la labellisation de l'écoquartier du Clos du Hameau** (quartier inscrit dans le programme de l'après-midi pour une visite avec les participants). Il précise que cette démarche de labellisation de l'écoquartier joue un rôle majeur dans la promotion de la ville durable, en mobilisant tous les piliers de l'approche durable et les compétences nécessaires pour sa construction et sa mise en œuvre.

### Introduction par Matthieu SCHLESINGER, Vice-président Aménagement-SCoT

Matthieu Schlesinger explique la démarche de SCoT et sa gouvernance.

Il rappelle que le **SCoT est un document de planification stratégique intercommunale**, permettant de définir les grands projets et les orientations du territoire pour les 20 prochaines années et apportant de la cohérence entre les différentes politiques publiques. Il insiste sur le fait que **le SCoT est un projet essentiel pour l'agglomération**, permettant de tenir compte des nouvelles exigences, notamment en matière de consommation d'espaces et de forme de la ville de demain.

Il précise que **l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise (AUAO) a la maîtrise d'œuvre du SCoT**. Elle réalise les études, anime la procédure, rédige le document et s'appuie sur les compétences d'autres bureaux d'études qui apportent leur expertise. L'AUAO et les bureaux d'études sont pilotés par un comité, composé d'élus et de techniciens de la communauté d'agglomération, incarnant la vision politique du projet et orientant les travaux du SCoT.

Enfin, **il rappelle les prochaines étapes du SCoT** avec la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), jusqu'au débat en conseil communautaire prévu en mars 2017, et sa déclinaison dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), entre octobre 2016 et avril 2017.

## 2

### LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET DE CADRAGE PRÉSENTÉS PAR L'AUAO



Préambule nécessaire à la compréhension des enjeux du territoire et des problématiques abordées dans la table ronde qui suit, **l'AUAO apporte les éléments de contexte et de cadrage.**

**Elle commence par une rétrospective sur l'évolution du territoire de l'agglomération au fil du temps et de la planification.** Depuis la ville dans son enclos jusqu'à la future ville des proximités du SCoT, en passant par l'étalement urbain dans les 30 glorieuses, cette approche rétrospective interroge sur le territoire de demain : quelle forme urbaine ? Quelle densité ? Quel renouvellement urbain ? Quelle consommation d'espace ? Au service de quel projet de territoire ?

Suite à cette rétrospective, **un quizz sur les densités est animé par l'AUAO avec les participants au séminaire.** Prenant la forme d'une frise « densité » interactive à compléter collectivement, il permet un temps d'échanges et un partage de notions communes avec la salle en termes de densité et de formes urbaines sur l'agglomération.

**L'AUAO présente ensuite une promenade photographique et des données concernant des opérations de quartier durable sur l'agglomération** (Jardin du Bourg à Ingré, Clos de la Fontaine et Grand Projet de Ville de la Source à Orléans). Cette promenade illustre le fait que **l'agglomération est déjà sur la voie de l'innovation en matière de densité et de formes urbaines.**

Enfin, l'AUAO précise ce qu'il faut retenir pour le SCoT en termes de densité et de formes urbaines. Elle indique que **la notion de densité est à replacer au cœur d'une armature urbaine qui doit respecter les équilibres et les identités des territoires.** Elle conclut en précisant que **la densité peut contribuer à augmenter la qualité du cadre de vie** dans la mesure où elle permet à l'opération d'atteindre une certaine taille critique nécessaire à la présence de services, d'équipements, de commerces, mais aussi d'espaces publics qualitatifs, de nature en ville, d'une mixité urbaine et sociale...

## Séminaire Densité et Formes urbaines

Construire ensemble la qualité de vie de demain

### 2. Contexte et cadrage

#### I. L'Agglo au fil du temps

#### II. La densité : rompre avec les idées reçues

#### III. À la découverte de différentes densités et formes urbaines de l'agglomération

6

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire

#### Noyau urbain historique



agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise

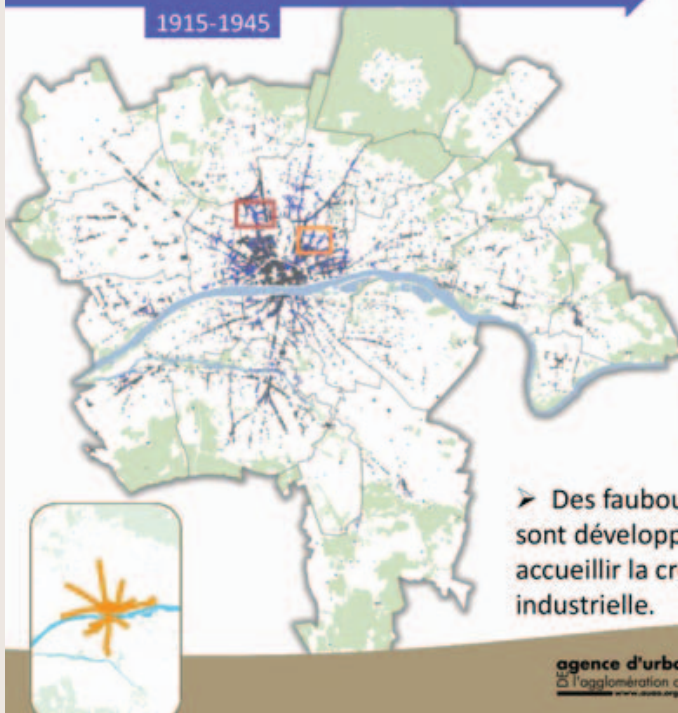
SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire



## Entre deux guerres : développement des faubourgs

1915-1945



Faubourg Bannier



Cité rouge (Argonne)

➤ Des faubourgs (XIX<sup>ème</sup> siècle) qui se sont développés et urbanisés pour accueillir la croissance démographique et industrielle.

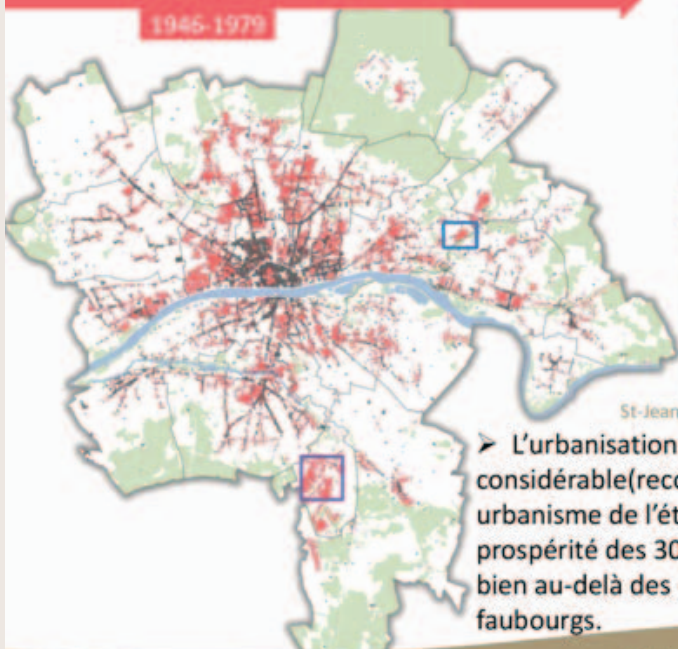
agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
[www.aoua.org](http://www.aoua.org)

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire

## Entre reconstruction et début de la planification (ville nouvelle...)

1946-1979



Orléans La Source « Oxford-sur-Loire »



St-Jean-de-Braye : La Picardière « chalandonnette »

➤ L'urbanisation a pris un essor considérable (reconstruction, ville nouvelle, urbanisme de l'état, concours, appel à projets, prospérité des 30 glorieuses) et s'est dispersée bien au-delà des « murs de la ville » et de ses faubourgs.

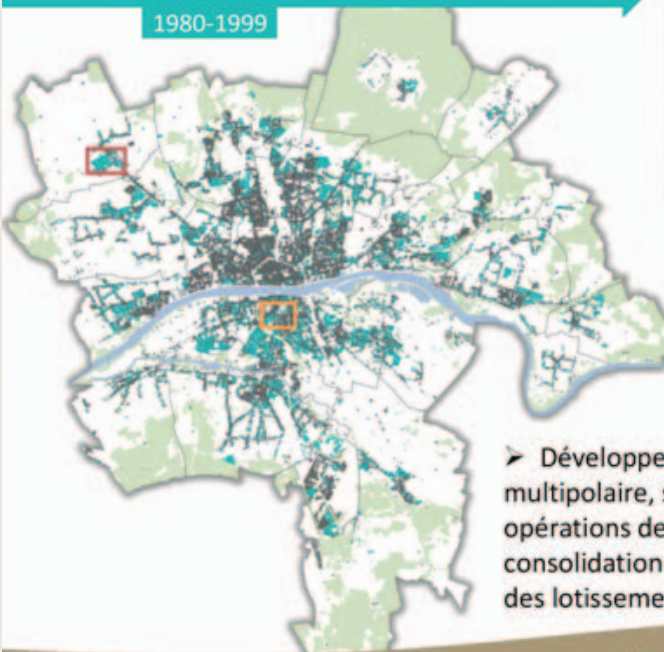

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
[www.aoua.org](http://www.aoua.org)

SCOT  
Orléans Val de Loire


Agglo  
Orléans Val de Loire

### Poursuite de l'étalement urbain et début de consolidation urbaine

1980-1999

La Cigogne-saint Marceau - Orléans



Lotissement à Ormes

- Développement de l'agglomération multipolaire, schéma directeur, des opérations de création de centre-ville, de consolidation de centres bourgs, des ZAC, des lotissements, des opérations groupées...

10

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
www.auro.org

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire

### Un tram qui préfigure la ville durable

2000-2013




Le Larry - Olivet




La tête nord du pont de l'Europe



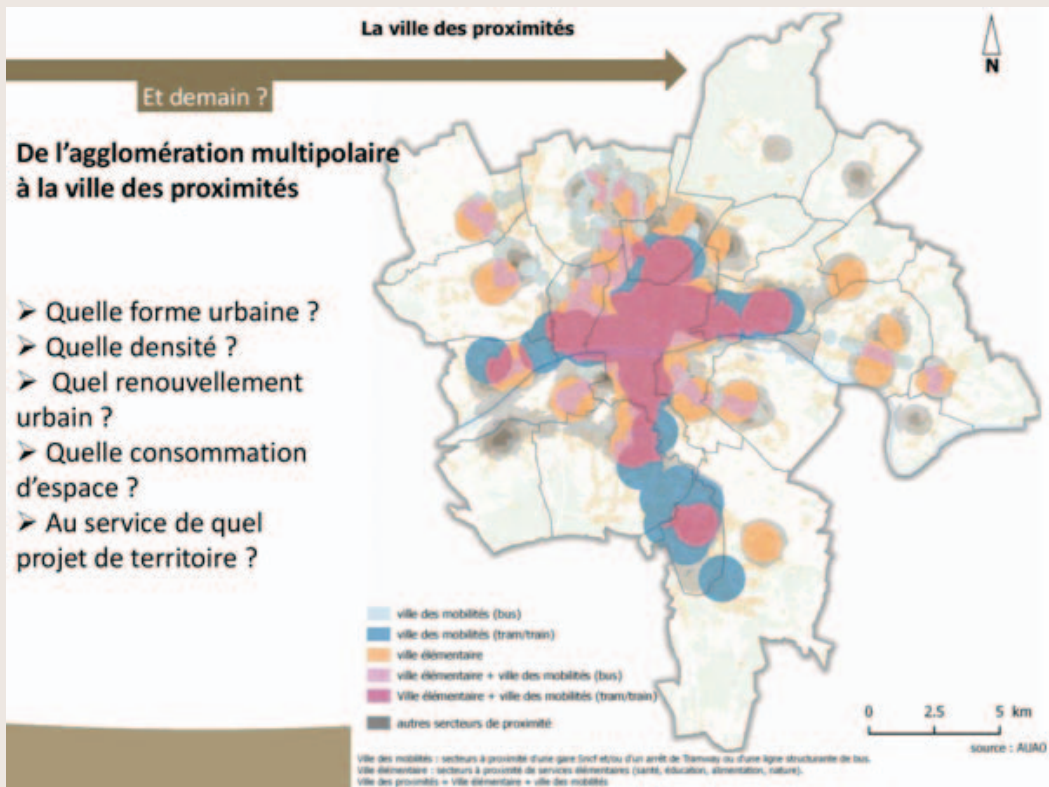
- Une poursuite des opérations d'ensemble dans la tache urbaine et un tram qui en constitue le lien, le Larry, le Hameau, renouvellement urbain, l'îlot de la Râpe...

10

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
www.auro.org

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire



## 2<sup>ème</sup> partie

# La densité : rompre avec les idées reçues

# PRÉSENTATION DE L'AUAO

> Pour une même surface de terrain (1 ha), les formes urbaines peuvent être très différentes avec des densités perçues souvent éloignées de la réalité.

Immeuble-tour  
Forte hauteur  
Faible emprise au sol  
**60 logts/ha**

Maisons  
Faible hauteur  
Forte emprise au sol  
**60 logts/ha**

Petits collectifs  
Hauteur moyenne  
Emprise au sol moyenne  
**60 logts/ha**

**3 formes urbaines  
1 densité**

14

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
www.auro.org

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire

rue de l'Abbé Lemire  
Cœur de ville-Fleury  
 avenue de Wichita  
Argonne-Orléans  
 avenue Munster  
quartier Gare-Orléans  
 rue Romain Rolland  
ANRU La Source-Orléans  
 rue des 100 Perches  
F0meteau-Chécy  
 rue des Écoles  
Centre bourg-Saint-Denis en Val  
 rue du Fbg. Saint-Vincent  
Orléans  
 rue du Poirier  
Châtelets-Orléans

DENSITÉ logts/ha →

15 25 40 45 60 75 85 160 200

> La densité perçue est parfois trompeuse : certains quartiers considérés comme « très denses » le sont souvent moins que les centres-villes, pourtant appréciés pour leur qualité urbaine et leur cadre de vie.

## À la découverte de différentes densités et formes urbaines de l'agglomération

27

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire

**> Les jardins du Bourg à Ingré**  
*Créer des logements diversifiés en continuité du centre bourg*

- Programme tranches 1-2 : 356 logts, 1 pôle intergénérationnel, des commerces
- Surface tranches 1-2 : 12,5 hectares
- Part des espaces verts : 16 % (3 ha)
- Densité : 28 logts/ha

≈ 5 mn 5 mn 5 mn

Un quartier situé en limite de bourg et connecté à celui-ci en termes d'équipements, de services, de circulations, déplacements, trame paysagère et urbaine, ...



28

SCOT  
Orléans Val de Loire

Agglo  
Orléans Val de Loire

**> Le Clos de la Fontaine à Orléans**  
*Contribuer au développement cohérent et maîtrisé de l'entrée de ville*

- Programme : 550 logts, des activités économiques, des équipements
- Surface ZAC : 14,3 hectares
- Densité : 38 logts/ha






Un nouveau quartier préfigurant la transformation de l'avenue des Droits de l'Homme en boulevard urbain.




agence d'urbanisme  
 de l'agglomération orléanaise

SCOT  
 Orléans Val de Loire

**> Le GPV de la Source**  
*Améliorer la qualité de vie, l'attractivité et l'image du quartier*

- Programme : +3000 logts résidentialisés et réhabilités, +500 logts démolis-reconstitués, des nouveaux équipements
- Surface secteur : 56 hectares
- Densité :
  - Avant : 48 logts/ha
  - Après : 42 logts/ha






Une transformation de la trame urbaine et des espaces publics pour plus de lisibilité, de cohérence et d'aménités




agence d'urbanisme  
 de l'agglomération orléanaise

SCOT  
 Orléans Val de Loire

Agglo  
 Orléans Val de Loire

## ***Ce qu'on peut retenir pour le SCoT...***

La densité est au cœur d'une armature urbaine qui respectera les équilibres et les identités des territoires.

La densité est à moduler en fonction des secteurs et de leur position dans cette armature.

La densité peut contribuer à augmenter la qualité de vie dans la mesure où elle permet à l'opération d'atteindre une certaine taille critique nécessaire à la présence de services, d'équipements, de commerces, etc.

**Pour que la densité soit acceptée, il faut un certain nombre de contreparties :**

- Des espaces publics qualitatifs ;
- Le respect de l'intimité des habitants ;
- Une place importante pour la Nature ;
- Une Diversité programmatique, une mixité urbaine et sociale ;
- Des espaces de convivialité;
- etc. ...

# 3

## LES POINTS DE VUE DES EXPERTS DE LA TABLE RONDE

Une table ronde réunissant des experts de la ville, de l'urbanisme et de l'architecture constitue le point d'orgue du séminaire. Rythmée par les échanges et les témoignages d'experts, elle permet d'éclairer les problématiques suivantes :



### Comment faire projet avec deux composantes essentielles parfois oubliées : le paysage et l'habitant ?

À travers cette question, il s'agit de donner à voir comment le paysage peut aider à repenser le rapport densité/intimité et à apporter des réponses stratégiques confortant l'attractivité et l'identité du territoire. De plus, il s'agit de montrer en quoi les nouveaux espaces habités doivent également tenir compte de l'habitant comme témoin et acteur de son cadre de vie. Deux professionnels apportent leur témoignage concernant... :

- ...**l'envie d'habiter** par Michel BONETTI, sociologue urbain, qui met en avant une autre manière de faire la ville dense et de prendre en compte les besoins des habitants ;
- ...**le paysage et les formes urbaines** par Emmanuel REDOUTEY, urbaniste, chargé de l'approche paysage dans l'élaboration du SCoT de l'agglomération.



### Comment sortir des sentiers battus par des projets et des modes de faire innovants ?

À travers cette interrogation, il s'agit de mettre en lumière des expériences visant à sortir de la banalisation des formes urbaines ou encore à promouvoir une sorte de retour aux sources en matière de construction de la ville, dans un contexte d'économie des « ressources ». Trois professionnels apportent leur témoignage en matière... :

- ...**d'opération(s) innovante(s)** par Grégoire DUMONT et Olivier LEGRAND, architectes, dont les constantes de la réflexion sont la couture urbaine, l'intimité dans « l'habiter », le dialogue entre volumes traditionnels et modernité, l'évolution des modes d'habiter... ;
- ...**d'Habitat Dense Individuel (HDI)** par Éric PEIGNE, correspondant aménagement durable DREAL Centre-Val de Loire, qui promeut l'HDI, compromis entre demande sociale et politiques publiques ;
- ...**d'opération dense et durable** par Carole BARILLAND, Responsable de l'Agence Bouygues Immobilier Centre, qui met en avant un aménagement économe en consommation d'espace valorisant les paysages sans trahir l'identité du territoire.







**MICHEL BONETTI,**  
sociologue urbain

Michel Bonetti explique que, « pour inciter les habitants à vivre en ville et à accepter la densité, **il faut qu'au-delà du confort, l'habitat soit une source de plaisir d'habiter** ». En effet, il regrette que le développement durable, centré sur les approches technicistes des enjeux environnementaux, sacrifie trop souvent la qualité urbaine et architecturale au profit des économies d'énergie (fenêtres réduites, façades et pieds d'immeubles aveugles, vis-à-vis brutaux...).



Pour inciter les habitants à vivre en ville, à accepter la densité, il faut qu'au delà du confort, l'habitat soit une source de plaisir d'habiter.



Il rappelle que **l'habitat remplit de multiples fonctions**, qui vont de la protection contre les rigueurs du climat, au développement des relations familiales et sociales, en passant par l'inscription dans la société et le développement des identités. Il explique que **chaque habitant donne un sens particulier à son habitat** qui dépend à la fois du potentiel identitaire sociospatial de son environnement (intégration à la ville, lieux conviviaux et d'animation, présence de la nature) et des dispositifs sociospatiaux que lui offre son logement (qualité des espaces résidentiels, protection de l'intimité, interactions intérieurs/extérieurs).



L'univers « carcéral » de petites parcelles avec clôture existe si la conception et l'intelligence du projet oublie l'intimité et les modes d'habiter.



Il insiste sur les contradictions majeures que doit résoudre la conception d'une forme d'habitat dense. Il s'agit, selon lui, de parvenir à **favoriser la protection et l'intimité sans créer un enfermement**, mais aussi de pouvoir **favoriser les interactions sociales sans créer un sentiment de promiscuité**. Enfin, Michel Bonetti conclut en disant que **la création d'une forme d'habitat dense est complexe et exige beaucoup de rigueur et de soin**, tel qu'un art de la composition urbaine et architecturale (création de petits espaces collectifs de proximité, réglage des vues et traitement des vis-à-vis, articulations entre les immeubles et les rues...) et une gestion très rigoureuse.



Laboratoire  
Le Sens Urbain



## *Le plaisir d'habiter*

**L'Habitat Individuel Dense:  
Diversité des modes d'habiter  
et des formes architecturales**

*Michel Bonetti, Sociologue  
Barbara Allen Psycho-sociologue  
Jean-Didier Laforgue, Architecte-urbaniste*

44

## L'enjeu que représente l'attention envers « le plaisir qu'offre l'habitat »

- **Le développement durable est centrée sur des approches technicistes des enjeux environnementaux:**  
Il sacrifie souvent la qualité urbaine et architecturale au profit des économies d'énergie  
(fenêtres réduites, façades et pieds d'immeubles aveugles, vis-à-vis brutaux...)
- **L'architecture moderniste inflige parfois des formes brutalistes ou une esthétique de zone industrielle**  
(façades uniformes en béton brute, bardages métalliques, grillages ...)

**Pour inciter les habitants à vivre en ville, à accepter la densité, il faut qu'au-delà du confort l'habitat soit une source de plaisir d'habiter**

45

## Quel plaisir d'habiter?

Architectures développées dans les éco quartier:



46

## Une Analyse fondée sur 15 opérations d'habitat individuel dense

- Seine et Marne Foyers de Seine et Marne
- Orléans Les Résidences de l'Orléanais
- Reims Le Foyer Rémois
- St. Nazaire Silène
- Toulouse Patrimoine Sa Languedocienne
- Marseille Habitat Marseille Provence

47

## Les modes d'habiter

**L'habitat remplit de multiples fonctions.  
C'est le cadre et le support :**

- de la **protection** contre les rigueurs du climat et l'environnement
- du développement des **relations familiales**
- de **l'inscription dans la société** et du statut social
- du développement des **relations sociales**
- de développement **des identités**

48

## La fabrication du sens imaginaire et symbolique

- Chaque habitant donne un sens particulier à son environnement.
- Ce sens dépend pour une part :
  - du **potentiel identitaire socio-spatial** de l'environnement
  - des **dispositifs socio-spatiaux** que lui offre son habitat.

49

## Le potentiel identitaire socio-spatial de l'environnement

Ce sont les éléments de l'environnement :

- qui ont **potentiellement un sens** pour les habitants
- qui leur permettent de nourrir **leur identité**.

Exemples :

- intégration à la ville
- lieux d'animation
- lieux conviviaux
- présence de la nature

50

## Les dispositifs socio-spatiaux

Ce sont les éléments architecturaux :

- porteurs de sens
- favorisant des pratiques sociales
- créant le sens du « chez soi »
- favorisant les interactions sociales

Exemples :

- cheminements
- espaces résidentiels conviviaux
- protection de l'intimité
- entrées, seuils
- interactions intérieurs/extérieurs
- vues, lumière
- jardinets, terrasses

51

## Les atouts de l'habitat individuel dense:

- **Un instrument d'aménagement durable très souple:**
  - un outil de densification « douce » (30 à 100 log/Ha)
  - requalification de tissus de faubourg
  - densification du pavillonnaire
  - création d'échelles intermédiaires dans le renouvellement urbain des grands ensembles
- Une « **architecture urbanisante** » articulant finement la conception architecturale et la composition des espaces urbains
- **Une individualisation de l'habitat tout en développant des identités urbaines**
- **Un développement de la nature en ville**
- **Un habitat qui se déploie à l'extérieur** (jardinets, terrasses...) jusqu'à créer des « pièces extérieures »

52

## Enjeux majeurs de la conception de l'habitat individuel dense

Gérer la contradiction entre :

- favoriser la **protection et l'intimité** sans créer un **enfermement**
- favoriser les **interactions sociales** sans créer un sentiment de **promiscuité**

53

# Éléments de composition urbaine et dispositifs socio-spatiaux fondant la conception architecturale

54

## Les interactions sociales Intégration urbaine

Positif



Négatif



## Les interactions sociales

### Espaces collectifs internes



56

## Les interactions sociales

### Cheminements soignés



57



## Supports de développement d'usages

### Jardinets



58

## Supports de développement d'usages

### Patios



59

## Supports de développement d'usages

Terrasses et balcons: des « pièces extérieures » très investies  
généralisant de nouvelles pratiques urbaines



## Protection de l'intimité

Murs et clôtures



## Protection de l'intimité

Haies et massifs



62

## Les supports d'identité: les éléments de différenciation

Création d'une identité urbaine



63

**Les supports d'identité:  
les éléments de différenciation**  
Les supports d'individuation



64

**Les supports d'identité:  
les éléments de différenciation**  
L'appropriation des supports identitaires



65

## Une forme d'habitat complexe qui exige beaucoup de rigueur et de soin

### Un art de la composition urbaine et architecturale:

- La création de petits espaces collectifs de proximité
- Le réglage des vues et le traitement des vis-à-vis
- Les articulations entre les immeubles et les rues
- La composition des différents dispositifs:
  - escaliers, pieds d'immeubles, jardins, cheminement, aménagements paysagers, clôtures...etc

et une gestion très rigoureuse

66

## Un risque majeur: la création de bunkers au nom de l'architecture minimaliste:



- Alignements de « cubes » aux façades quasiment aveugles et lisses,
- Prolifération de bardages et d'escaliers métalliques, de grilles et de grillages
- l'invention de « micro-grands ensembles »



67



**EMMANUEL REDOUTEY,**  
urbaniste

Emmanuel Redoutey indique que la densité est souvent utilisée comme un outil statistique permettant de comparer des projets, des opérations entre elles. Il précise qu'en urbanisme, la densité est une notion différentielle qui s'évalue au regard d'un seuil ou d'une référence qu'il s'agit de préciser. De plus, selon lui, la densité est une notion très variable, dépendante du contexte et de l'environnement dans lesquels elle s'inscrit.



« La notion de densité ne vaut que si elle est placée dans un contexte »



Il explique qu'il est important, lorsqu'on parle de densité, de parler également de forme urbaine, car cette notion recouvre également une culture, une histoire, une mémoire et une qualité qui dépasse largement le simple rapport à la densité bâtie. Il précise également que seuls le contexte et le territoire permettent de faire le lien entre densité et forme urbaine et de donner du sens à la notion de densité bâtie.

Après ce propos introductif et ces éléments de définition, Emmanuel Redoutey nous conduit à travers cinq lieux/formes caractéristiques de l'agglomération que sont le faubourg, le centre-bourg, le faubourg linéaire, la grande maille et le clos. Il présente les mots clefs et les éléments constitutifs et distinctifs de ces formes urbaines identitaires du territoire.



« Si on doit éviter la banalisation du paysage, on doit se raccrocher à des éléments identitaires et les réinterpréter pour continuer le développement urbain »



Il conclut en disant que, pour éviter la banalisation du paysage de l'agglomération tout en continuant à se développer, il faut certainement se raccrocher à des éléments identitaires et à des marqueurs historiques du territoire et les réinterpréter dans le cadre de nouveaux projets d'urbanisme et d'architecture.



## QUELLE CULTURE COMMUNE DE LA DENSITÉ ?

L'exemple de l'observatoire des formes urbaines de Nantes Métropole



### Quartiers de villes, quartiers de vies – Habitats et formes urbaines : 80 sites référencés sur Nantes Métropole



Formes urbaines de  
l'agglomération  
orléanaise et mots-  
clés

**Le faubourg**

Alignement  
Front  
Continuité  
Régularité  
Boulevard



Formes urbaines de  
l'agglomération  
orléanaise et mots-  
clés

**Le centre bourg**

Proximité  
Sociabilité  
Centralité  
Services  
Places





Formes urbaines de  
l'agglomération  
orléanaise et mots-  
clés

**Le faubourg linéaire**

Continuité / discontinuité  
Avant / arrière  
Épaisseur  
Ouverture  
Porosité / étanchéité



Formes urbaines de  
l'agglomération  
orléanaise et mots-  
clés

**La grande maille**

Contact Nature  
Agriculture  
Voies et chemins



Formes urbaines de  
l'agglomération  
orléanaise et mots-  
clés

**Le clos**

Ouverture / fermeture  
Rue / jardin  
Longères / pavillons



Formes urbaines de  
l'agglomération  
orléanaise et mots-  
clés

**Des contrastes et des  
proximités vécues et  
assumés**

Collectif / individuel  
Densité urbaine /  
densité végétale  
Cohabitations  
Renouvellement



## REFORMULER LE DISCOURS DE LA DENSITÉ ?

Pas un instrument technique mais un enjeu d'urbanité et de paysage

Dépasser les peurs et les lieux communs mais ne pas les sous-estimer...

Artificialisation  
Banalisation  
Bétonisation  
Concentration  
Déqualification  
Exposition  
Fermeture  
Hauteur  
Insécurité  
Juxtaposition  
Limitation  
Nivellement  
Obligation  
Promiscuité  
Pollution  
Quant à soi  
Repli  
Spéculation  
Tour  
Uniformisation  
Vulnérabilité

Ajuster  
Bâtir  
Contenir  
Développer  
Économiser  
Équilibrer  
Fluidifier  
Intensifier  
Jouxter  
Limiter  
Mutualiser

Négocier  
Organiser  
Planifier Préserver  
Qualifier  
Rapprocher  
Renouveler  
Soutenir Structurer  
Transformer  
Triangler  
Urbaniser  
Valoriser

Quelques mots sur la mission en cours, le projet de territoire par le paysage et le paysage urbain

PENSER L'ARTICULATION ENTRE VILLE DENSE ET NATURE

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

TRAVAILLER SUR LE PATRIMOINE BÂTI ET LES FORMES URBAINES

IDENTIFIER DES SECTEURS STRATÉGIQUES





**GRÉGOIRE DUMONT  
ET OLIVIER LEGRAND,**  
architectes

Olivier Legrand introduit en expliquant qu'**en tant qu'architectes arrivant sur un projet, la densité leur est imposée** dans la mesure où ce n'est pas eux qui la fixent et où le nombre de mètres carrés à réaliser est fixé contractuellement. Il déclare également qu'**un préambule au plaisir d'habiter est sans doute la matérialisation d'une densité de type urbaine et pas trop lâche** : il considère qu'il y a véritablement des éléments positifs à densifier et à être en ville.



« Il y a un préambule au plaisir d'habiter qui est d'avoir une densité qui soit de type « urbaine » et pas trop lâche »



Il nous présente ensuite trois projets de construction à Saint-Jean de Braye et à Ingré dans l'agglomération orléanaise et aux Loges en Josas dans les Yvelines.

Concernant le projet de Saint-Jean de Braye, il indique que **l'une des particularités du site est la présence d'un réseau de venelles existantes qu'ils ont intégré dans le projet. Ce dernier s'accompagne également d'un travail sur les échelles et les hauteurs** permettant d'établir une transition douce entre un tissu pavillonnaire au Nord et un tissu plus dense au Sud (collectifs d'habitation). Considérant que la maison individuelle est vécue de manière positive par les habitants, Olivier Legrand explique que **le projet correspond à une imbrication de logements individuels** en essayant de régir tous les problèmes de promiscuité, d'intimité, de hiérarchie des espaces et d'adressage.

En ce qui concerne l'opération de logements à Ingré, **il déclare avoir mis en place un dispositif similaire faisant du logement collectif la résultante d'une imbrication de logements individuels** avec un travail sur l'adressage, sur l'individualisation des accès aux logements, sur l'intimité des espaces extérieurs privatifs... D'autre part, **il dit s'être inspiré du paysage agricole d'Ingré et de la prégnance des toits dans le paysage pour donner sens à la forme du projet** caractérisé par des volumes de toiture simples et imposants.



« L'idée que la maison individuelle puisse être vécue comme une qualité par les habitants nous incite à travailler sur des logements collectifs résultant de l'imbrication de logements individuels »



Enfin, à travers le dernier exemple d'opération situé aux Loges en Josas, il montre qu'**il est possible d'atteindre un niveau de densité relativement important avec de l'habitat individuel groupé.**



### ST JEAN DE DE BRAYE

58 LOGEMENTS R+2  
DENSITÉ BRUTE : 75 logts / ha  
DENSITÉ NETTE : 87 logts / ha



## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

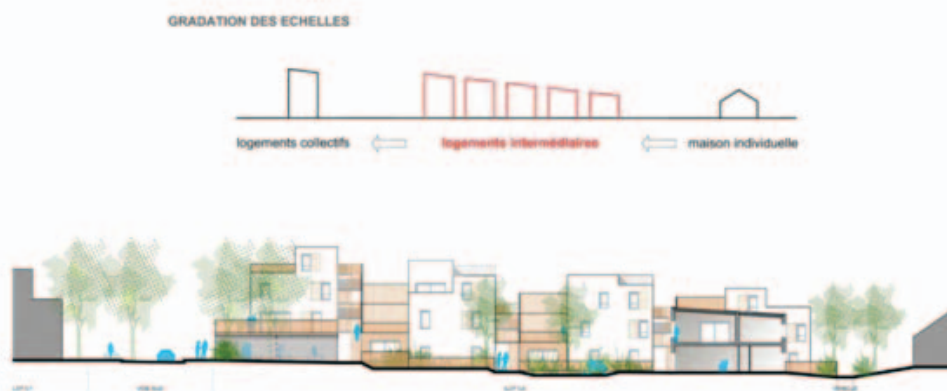


**INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT**  
**LA COUTURE URBAINE**  
**À L'ÉCHELLE DE LA VILLE**



**INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT  
LA COUTURE URBAINE  
À L'ÉCHELLE DE LA VILLE**

*UNE VILLE PLUS " SENSORIELLE "  
QUE " FONCTIONNELLE "*



**INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT  
LA COUTURE URBAINE  
À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION : LE RÉSEAU DE VENELLES**

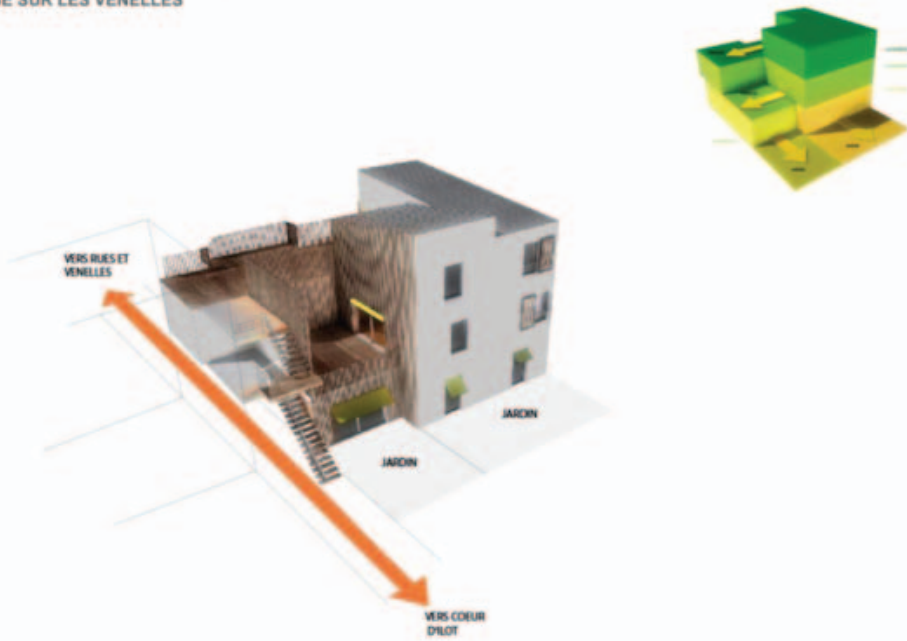


## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT  
LA COUTURE URBAINE  
À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION : LE RÉSEAU DE VENELLES

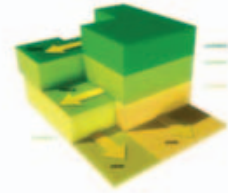
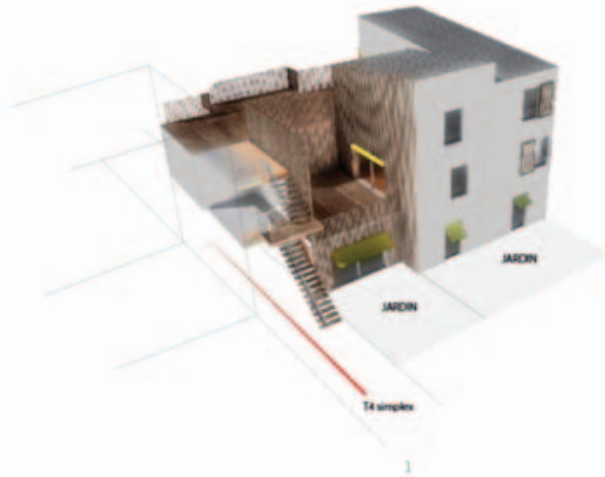


RETROUVER UN "URBANISME  
DE LA MAISON"  
FAVORISER LES ENTRÉES INDIVIDUELLES  
L'ADRESSAGE SUR LES VENELLES

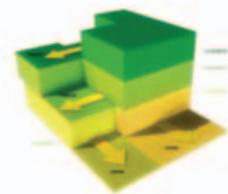
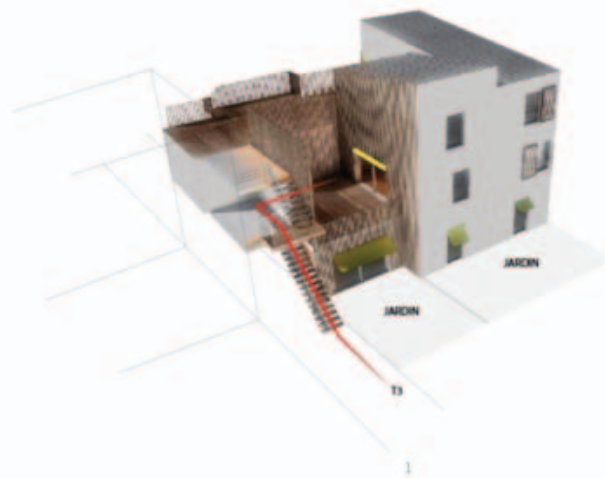




RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "  
FAVORISER LES ENTRÉES INDIVIDUELLES  
L'ADRESSAGE SUR LES VENELLES

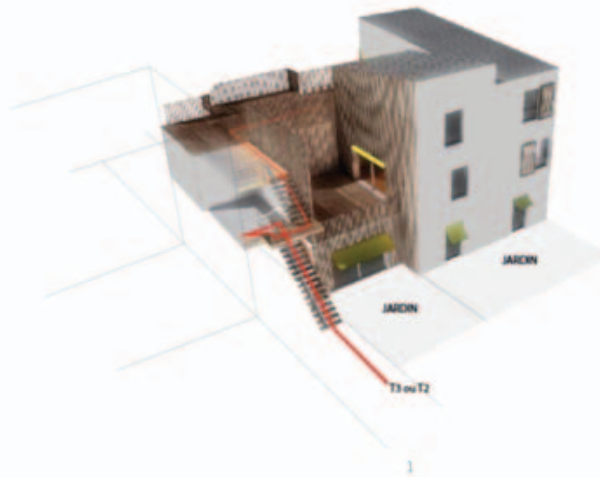
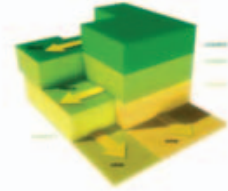


RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "  
FAVORISER LES ENTRÉES INDIVIDUELLES  
L'ADRESSAGE SUR LES VENELLES



## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "  
FAVORISER LES ENTRÉES INDIVIDUELLES  
L'ADRESSAGE SUR LES VENELLES



RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "  
FAVORISER LES ENTRÉES INDIVIDUELLES  
L'ADRESSAGE SUR LES VENELLES



## INGRE

69 LOGEMENTS R+2

DENSITÉ BRUTE : 68 logts / ha

DENSITÉ NETTE : 100 logts / ha



## INGRE

69 LOGEMENTS R+2

DENSITÉ BRUTE : 68 logts / ha

DENSITÉ NETTE : 100 logts / ha



## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT  
LA LIGNE DES TOITS



INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT  
LA LIGNE DES TOITS



**INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE EXISTANT  
LA COUTURE URBAINE**

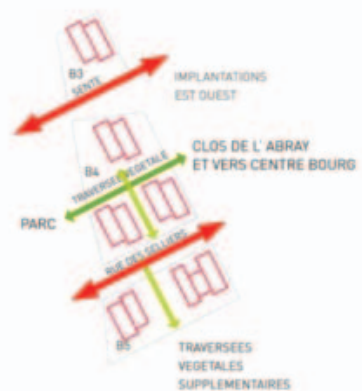


**RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "**

L'INTIMITÉ DANS L'HABITER  
DÉJOUER LES VIS À VIS



PRINCIPES DEFINIS PAR  
LE CAHIER DES CHARGES



PRINCIPES PROJET

## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

### RETROUVER UN " URBANISME DE LA MAISON "

L'INTIMITÉ DANS L'HABITER  
DÉJOUER LES VIS À VIS

" INTENSITÉ URBAINE " ET " ITINÉRAIRE DU QUOTIDIEN "  
PLUS QUE " DENSITÉ " ET " PROXIMITÉ "



### RETROUVER UN " URBANISME DE LA MAISON "

L'INTIMITÉ DANS L'HABITER  
DÉJOUER LES VIS À VIS



PRINCIPES DEFINIS PAR  
LE CAHIER DES CHARGES



PRINCIPES PROJET

**RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "**

L'INTIMITÉ DANS L'HABITER  
DÉJOUER LES VIS À VIS

*" INTENSITÉ URBAINE " ET " ITINÉRAIRE DU QUOTIDIEN "  
PLUS QUE " DENSITÉ " ET " PROXIMITÉ "*



**RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "**

L'INTIMITÉ DANS L'HABITER  
OFFRIR DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS



## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

RETROUVER UN " URBANISME  
DE LA MAISON "  
L'IMAGINAIRE DU VILLAGE



" LA VIE URBAINE " EST DÉFINIE PAR DES TEMPORALITÉS, RÉSULTE D'EMBOITEMENTS  
DE TERRITOIRES ET D'ÉCHELLES, SE NOURRIT DE LA DIVERSITÉ. "





## LES LOGES EN SOSAS

11 LOGEMENTS

DENSITÉ BRUTE : 20 logts / ha

DENSITÉ NETTE : 39 logts / ha



## LOGES EN SOSAS

11 LOGEMENTS

DENSITÉ BRUTE : 20 logts / ha

DENSITÉ NETTE : 39 logts / ha



## PRÉSENTATION DE GRÉGOIRE DUMONT ET D'OLIVIER LEGRAND

### DIALOGUE ENTRE VOLUMES TRADITIONNELS ET MODERNITÉ

*" ALLER AU-DELÀ DU SIMPLE PLAN DE QUARTIER ET EMBRASSER L'ÉTUDE HISTORIQUE DE  
CE QUI EXISTE DÉJÀ ET SERA MODIFIÉ "*



1

### RETROUVER UN " URBANISME DE LA MAISON "

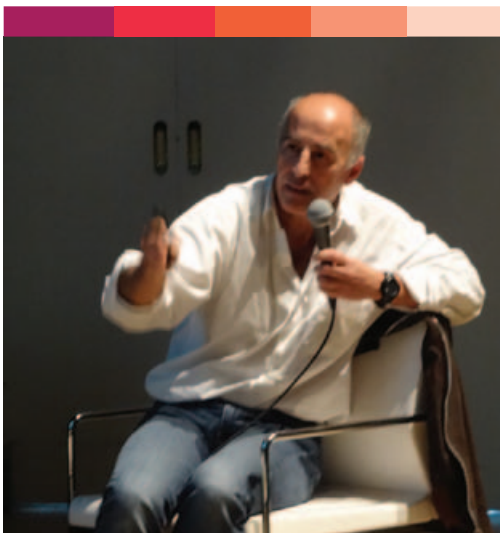
FAVORISER LES ENTRÉES INDIVIDUELLES  
L'ADRESSAGE SUR LES VENELLES



1

**VERS UN FUTUR DÉCARBONÉ**  
**UTILISATION DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS**





**ÉRIC PEIGNÉ,**  
correspondant aménagement  
durable DREAL Centre-Val de Loire

**Éric Peigné présente l'étude de la DREAL sur l'Habitat Dense Individuel (HDI) ancien.** Il s'agit d'un travail de recherche sur le patrimoine des maisons de ville/maisons de bourg qui est un modèle urbain majoritaire et ancien. **Éric Peigné explique que les tissus urbains des maisons de ville/maisons de ville ont très bien vieilli,** car ils respectent des principes urbains qui ont traversé les siècles et auxquels on fait toujours référence aujourd'hui. Il précise que **le vocabulaire de la ville traditionnelle a encore tout son sens dans les nouvelles opérations** : on parle de centralité, de front bâti, d'espaces publics...

Il indique avoir découvert à travers cette étude que **ce qui caractérise l'HDI ancien est la diversité de taille de parcelles** avec comme principe simple que plus les terrains sont petits plus ils sont nombreux et, inversement, plus ils sont grands plus ils sont rares. Pour les nouvelles opérations, **il préconise de fixer des principes de représentation de taille des parcelles par tranche.**

De plus, il explique que **l'HDI ancien permet de produire beaucoup de diversité en termes d'implantation, de largeur de façade et de hauteur qui fait la qualité des paysages urbains ordinaires.** Il existe un ensemble de variables de l'habitat dense, qui sont nombreuses et combinables sans nuire à l'harmonie générale des centres-bourgs. Selon lui, **l'HDI ancien constitue un éloge de la diversité.**

Il déclare qu'une autre donnée intangible du tissu urbain des maisons de ville/maisons de bourg est que **les espaces privés (jardins, cours, terrasses) sont largement masqués par les éléments architecturaux** (maisons, annexes, clôtures maçonnées) ce qui permet de faire accepter la densité.



Depuis 60 ans, on a une croissance continue du nombre de petits ménages. On a donc une majorité de la demande de logements qui émane de tous petits ménages.




Il précise que **depuis 60 ans environ on a une croissance continue du nombre de petits ménages** (près de 70 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personne(s)) ce qui implique que **la majorité de la demande en logement émane de petits ménages et de ménages avec un seul revenu.** Ces composantes sociologiques de la population sont à prendre en compte si on veut faire coïncider l'offre et la demande en logement.

## 2 PRÉSENTATION D'ÉRIC PEIGNÉ

**Analyse du modèle "maison de ville/maison de bourg" en région Centre-Val de Loire**  
Étude DREAL 2011-2014

Séminaire ScoT de l'Aggl'O  
Mai 2016

Eric PEIGNÉ  
eric.peigne@developpement-durable.gouv.fr  
06 63 42 63 08  
DREAL Centre-Val de Loire  
DDT 37



**Éléments fondateurs de l'étude**  
Guide CERTU 2009



« De nouvelles formes d'habitat voient le jour et relèvent le défi de concilier à la fois :

- les aspirations de citoyens en quête de **nature**
- les aspirations d'**habitat individuel**,
- les **préoccupations collectives** liées à des formes d'habitat plus compactes et **localisées au plus près de services** » Guide CERTU

« Quand on interroge les consommateurs, ils demandent ce à quoi ils sont habitués »

« Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées »

DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

«Le marketing immobilier est un marketing de l'offre et non de la demande»

❑ Pourquoi « user l'architecture » pour des maisons ?  
Le marketing immobilier est d'abord un marketing de l'offre et non de la demande. Il s'agit de créer une demande en fabriquant des offres. Quand on interroge les consommateurs, ils déclarent ce à quoi ils sont habitués. Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées. Il ne s'agit cependant que de diversifier l'offre, sans exclure des maisons plus classiques.

❑ Pourquoi « venir pas déterminé en amont les logements destinés à la location et ceux destinés à l'accession ?  
C'est de ségréguer le logement géographiquement et socialement. Un logement n'a pas à l'origine un statut social ou d'accession. Son statut est défini par la demande, qui peut évoluer dans le temps. Les besoins de financement doivent pouvoir être établis par épargneurs et non par logement, de façon à prolonger cette fluidité au-delà de l'appel d'offre, et éviter définitivement de stigmatiser les gens.

❑ Réconciliez-vous ce type d'expérience ?  
Il s'agit d'une opération immobilière mais non expérimentale, dont certains enseignements sont capitalisables. Par exemple, la façon très collégiale dont les architectes ont travaillé en l'honneur d'architectes en chef et d'urbanistes, et la façon dont ils sont intervenus au niveau des programmes nous incitent à l'avenir à explorer davantage nos demandes en laissant à l'acteur le choix plus incertain.

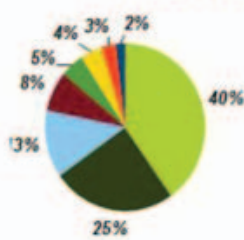
JEAN TOUHOUEZ  
Président de la Fédération Française de l'Immobilier

Source : Association des Préfets de l'Agglomération de Tours

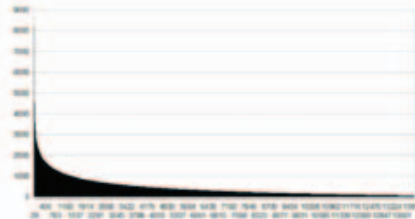
**Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : les conclusions**

L'étude parcellaire réalisée sur 14 055 unités foncières (dans 67 tissus urbains denses de la région), montre que :  
 -plus les propriétés sont grandes, plus elles sont rares  
 -la diversité fait appel à une notion de moyenne

**Tranches de parcelles**



- >2000m²
- 1200<T<2000m²
- 1000<T<1200m²
- 800<T<1000m²
- 600<T<800m²
- 400<T<600m²
- 200<T<400m²
- 50<T<200m²



Moyenne	357 m²
Médiane	235 m²
Maximale	8220m²
Minimale	26m²

-65 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 400m²

-80 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 640m²

-Densité nette : 28 parcelles/ha

DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

**Typologie de l'HDI**

**Implantation par rapport aux limites séparatives**



Les Hermites (37)



L'accolement permet de bénéficier de l'inertie thermique des bâtiments voisins : une maison exposée sur 2 façades consomme 20 % de moins qu'une maison exposée sur 4 façades

Source : CGDD, « Coûts et avantages des différentes formes urbaines », Mars 2010

**Implantation des immeubles sur la voie publique**

Sur rue



Écaille (36)

En retrait



Boigny sur Blonne (45)

En cas de retrait (la maison peut être implantée en fond de parcelle), un mur de clôture assure la continuité bâtie

DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

### Typologie de l'HDI

**Largeur :** : même si la façade étroite est propre au milieu urbain dense, les façades larges et les variantes sont courantes

Large



*Neuillé Pont-Pierre (37)*

Étroite



*Clion sur Indre (36)*

Les parcelles de petite taille étant nombreuses, les façades étroites et les parcelles plutôt longues (dites en lanières) sont majoritaires

DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

### Typologie de l'HDI

#### **Hauteur**

Rez de chaussée



*Villeny (41)*

R+1



*St-Hilaire de Court (18)*

R+1+combles



*Blois (41)*

R+combles



*Chatillon sur Indre (36)*

R+2



*Bourges (18)*

R+2+combles



*Tours (37)*

On ne trouve les plus grandes hauteurs qu'en milieu urbain

DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

### Typologie de l'HDI

**Orientation** : la façade des logements la plus longue est la plus exposée à l'espace public (façade parallèle à la rue) mais on y voit aussi des pignons constituant la façade principale (façade perpendiculaire)

Façade sur rue



Arville (41)

Pignon sur rue



Les Montils (41)



Droué (41)

DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

### Formes urbaines de l'agglomération orléanaise et mots-clés

#### Des contrastes et des proximités vécues et assumés

Collectif / individuel  
Densité urbaine / densité végétale  
Cohabitations  
Renouvellement





### Typologie de l'HDI : les recommandations

Recourir aux variables architecturales de l'HDI pour produire **du paysage urbain de qualité**



Réduire **la place de la voiture** sur les parcelles en recherchant des solutions collectives



Retrouver la place de **la nature** en milieu bâti sans recourir systématiquement aux grandes parcelles



DREAL Centre-Val de Loire  
DDT37

### Les formes urbaines de l'HDI : les recommandations

-Retrouver la forme urbaine de l'**îlot fermé** ou « pâté de maisons » d'une **dimension inférieure à 1,5 hectare**

-Retrouver le principe du **front bâti** (bâtiment ou clôtures maçonnées)

-Concentrer la vigilance sur l'**intimité des parties privées**

-Cibler les îlots de transition pour les **greffes urbaines**



*Schéma-type d'un lotissement de maisons de bourg, DDT37-Déc 2014*

-Favoriser la mixité des **modèles de logements** (collectifs, HD Individualisés)  
-Favoriser la mixité urbaine en permettant **la cohabitation** de l'habitat avec des activités tertiaires

DREAL  
Centre-  
Val de  
Loire  
DDT37

## CONCLUSION

L'habitat dense Individuel est l'**objet urbain emblématique des siècles sans pétrole**. On le connaît peu.  
Son intelligence spatiale et sa diversité lui confère **une grande modernité** au regard de la demande sociale et des politiques publiques

La **filière de production est à organiser** avec l'engagement de toute la chaîne :

- conception de **projets urbains compacts** avec **espaces publics de qualité** (principes urbains dans les OAP, micro-opérations, éco-lotissements de maisons de bourg, éco-hameaux, quartiers durables, écoquartiers)
- acceptation et promotion de l'HDI par les **documents d'urbanisme**
- offre en HDI** par les constructeurs et les promoteurs
- offre en petits terrains** par les aménageurs
- pédagogie** à destination de la population
- soutien financier** à la filière

Le palier à franchir pour aller vers l'habitat dense Individuel nécessitera une **gouvernance renforcée : pilotage, participation, pédagogie**

DREAL  
Centre-Val  
de Loire  
DDT37

**FIN**  
Merci  
de votre  
attention





**CAROLE BARILLAND,**  
responsable de l'Agence Bouygues  
Immobilier Centre

Carole Barilland introduit en disant qu'**en tant que promoteur, l'objectif est d'abord que les logements se vendent** et qu'au regard d'un rapport prix/produit/quartier/qualité de vie, un client va acheter tel bien plutôt qu'un autre.



En tant que promoteur, le point d'équilibre est très simple : il s'agit de créer et réfléchir à un projet et de mettre à l'offre des produits qui répondent au marché.



Elle présente ensuite une opération de quartier durable comprenant 530 logements à Saint-Jean de Braye sur l'ancien site IBM. **Ce projet respecte les grands principes définis par le précédent SCoT de 2008** pour ce site à forts enjeux urbains. La principale qualité de ce site est sa situation entre zone urbaine et zone naturelle offrant une ouverture vers la Loire. Carole Barilland précise que, outre les principes du SCoT, **ce projet est guidé et orienté par le respect du bâti, de la trame urbaine et du découpage parcellaire existants** avec ses boisements, ses percées visuelles et ses lignes structurantes, afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son contexte.

Elle donne ensuite la densité de cette opération qui est de 61 logements/ha avec des formes urbaines diversifiées, mêlant individuel, intermédiaire et collectif, et une mixité de produits (logements sociaux, résidence seniors, commerces, bureaux, activités). Elle précise également que **la hauteur des constructions diminue à mesure que l'on s'éloigne de la zone urbaine et que l'on s'approche de la zone naturelle** (logique de transition douce).

Elle conclut en disant que **la densité sert à proposer des espaces verts de manière plus qualitative et en quantité plus importante** que lorsqu'on est sur des projets moins dense.





## INTRODUCTION

**NOTION DE COÛT :** coûts privés

coûts collectifs

**DENSITE:**

type de logements

mixité fonctionnelle

**RAPPORT COÛT/DENSITE**

recherche de la densité optimale

recherche de la qualité urbaine

la loi du marché

## L'ECLOSION D'UN QUARTIER DURABLE



- ◆ Intégration au contexte territorial
- ◆ Fonctionnement du quartier (prise en compte de la trame urbaine existante, découpage parcellaire)
- ◆ Conception d'espaces publics à l'échelle du quartier
- ◆ Architecture
- ◆ Conception concertée

□Urbanisme : densité de construction, mixité sociale et fonctionnelle, conception architecturale de qualité.

□Bâtiment : conception bioclimatique du bâti, optimisation de l'isolation thermique.

□Transport : réduction de la circulation automobile, attractivité de l'offre de transports collectifs, faveurisation des modes de déplacements doux.

□Déchets : valorisation des déchets organiques, réduction du volume des déchets ménagers et maximisation du recyclage.

□Eau : gestion locale des eaux pluviales (techniques alternatives...), réduction de la consommation d'eau potable.

□Énergie : régulation de la consommation d'énergie, efficacité énergétique des bâtiments.

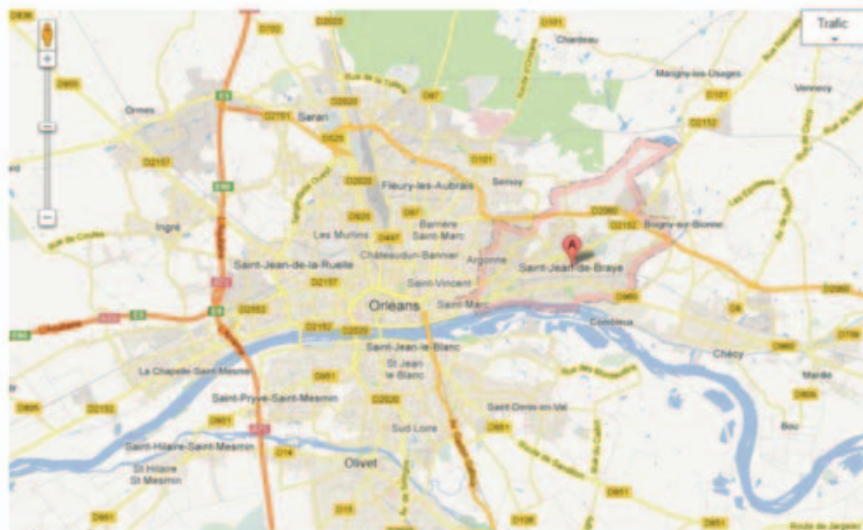
□Biodiversité et santé : réalisation de trames vertes et bleues, créations d'espaces non bâtis (type bois, jardins privés, jardins partagés...), lutte contre la pollution lumineuse et sonore, utilisation de matériaux sains.

□Services et économie : prise en compte du coût global du projet, montage financier rigoureux, évaluation de l'impact sur le développement économique local.

Titre du Powerpoint : 5 juillet 2016 | page 112



## PRESENTATION DU SITE



Titre du Powerpoint : 5 juillet 2016 | page 113



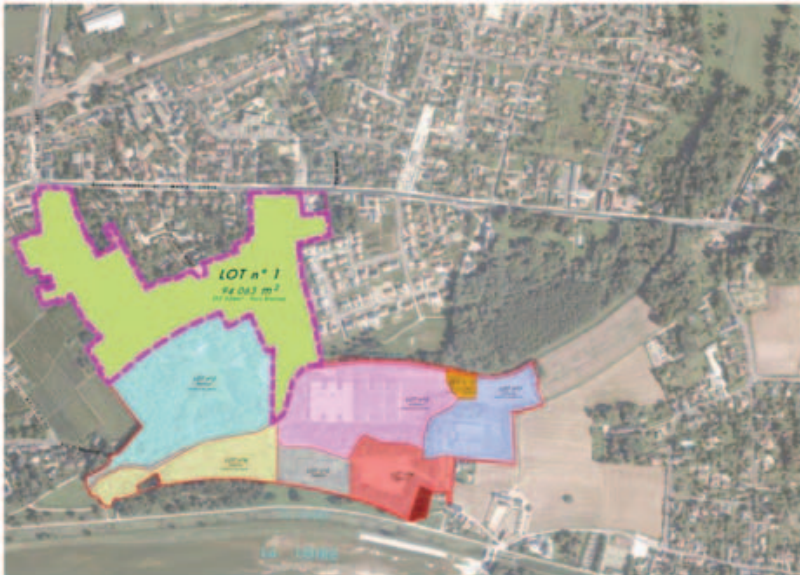
PRESENTATION DU SITE



Titre du PowerPoint : 5 juin 2016 | page 114



PRESENTATION DU SITE



Titre du PowerPoint : 5 juin 2016 | page 115



## Orientations d'aménagement



Titre du Powerpoint : 5 juillet 2016 | page 116

Bouygues  
Immobilier 

## CONTEXTE TERRITORIAL



-  **FUSEAU**
-  **AXE PRINCIPAL**
-  **CHEMINEMENT PIETON**
-  **VOIRIES INTERIEURES**
-  **PISTE CYCLABLE**
-  **PERCEE VISUELLE**

Titre du Powerpoint : 5 juillet 2016 | page 117

Bouygues  
Immobilier 

DENSITE



Titre du Powerpoint : 1-5 juillet 2016 - page 110



DENSITE  
AXONOMETRIE



Titre du Powerpoint : 1-5 juillet 2016 - page 119





## FORMES URBAINES



Titre du Powerpoint : 5 juin 2014 | page 120





## CONCLUSION DE LA TABLE RONDE ET DU SÉMINAIRE

Pour résumer et conclure la table ronde, Michel Bonetti indique qu'**il existe un véritable enjeu d'individualisation** en trouvant dans l'espace urbain des éléments et des formes qui vont nourrir l'identité du territoire. Les discussions de la table ronde le conduisent à imaginer un concept qui est de « rendre l'espace dense et intense » et donc de passer d'une densité « bâtie » à une densité « d'attention » : tous les éléments (accès, clôtures, cheminement, passages...) méritent une très grande attention de qualification. Autrement dit, **il s'agit, avant tout, d'avoir une densité « d'attention » au traitement du moindre espace.**



### Conclusion et remerciements



**MATTHIEU SCHLESINGER,**  
Vice-président Aménagement-SCoT

Pour conclure ce séminaire, **Matthieu Schlesinger remercie les participants d'avoir assisté à cette manifestation.** Il remercie également l'AUAO et les services de l'agglomération pour l'organisation ainsi que la ville de Saint-Jean de Braye pour son accueil et les intervenants pour la qualité des interventions.

**Il considère que ce séminaire a permis de pointer du doigt ce qui est le cœur de la réflexion, à savoir parvenir à trouver une réponse adaptée en fonction de l'histoire des territoires et de l'attente des concitoyens.** Le SCoT se donne pour objectif d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité.

Enfin, **Matthieu Schlesinger invite à prolonger ce séminaire dans le cadre d'une visite de l'écoquartier du Hameau** qui offre des réponses possibles aux enjeux soulevés par la table ronde.

# Annexes

## PLAQUETTE DE PRÉSENTATION DE L'ÉCOQUARTIER DU HAMEAU À SAINT-JEAN DE BRAYE

VISITE DE L'ÉCOQUARTIER DU CLOS DU HAMEAU

2 MAI 2016  
À 17 HEURES  
(durée 1 heure)

### DENSITÉ & FORMES URBAINES

Séminaire «Construire ensemble la qualité de vie de demain»

**SCoT**  
Orléans Val de Loire  
Schéma de Cohérence Territoriale

#### LA VILLE DES PROXIMITÉS...

La ville des proximités concilie à la fois la ville des mobilités et la ville élémentaire.

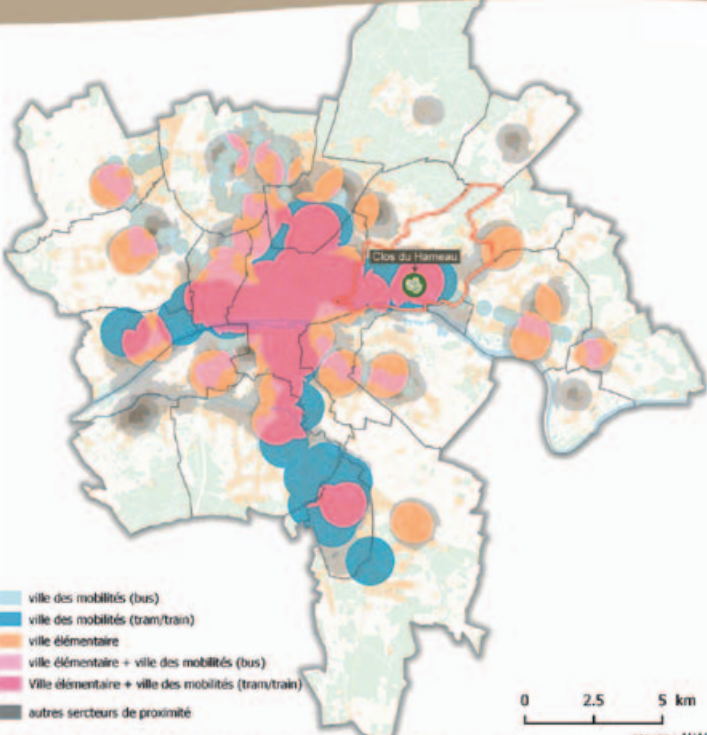
Cela suppose d'abord une proximité avec les services élémentaires du quotidien (faire ses courses, se soigner, se promener, éduquer ses enfants).

D'autre part, il s'agit aussi de disposer d'une bonne accessibilité aux transports en commun (c'est à dire de se situer à des distances «acceptables» pour rejoindre une gare ou un arrêt de bus / tram à pied).

Les secteurs qui ne disposent ni de la ville élémentaire et/ou ni de la ville des mobilités connaissent une dépendance plus forte à la voiture.

**Ville des proximités = ville élémentaire + forte accessibilité**

Pour le SCoT, elle constitue un espace privilégié pour le développement urbain (renouvellement, couture urbaine...).



ville des mobilités (bus)  
ville des mobilités (tram/train)  
ville élémentaire  
ville élémentaire + ville des mobilités (bus)  
ville élémentaire + ville des mobilités (tram/train)  
autres secteurs de proximité

0 2.5 5 km

source : MAAO


Ville des mobilités : secteurs à proximité d'une gare SCoT et/ou d'un arrêt de Tramway ou d'une ligne structurante de bus.  
Ville élémentaire : secteurs à proximité de services élémentaires (land, éducation, alimentation, nature).  
Ville des proximités = Ville élémentaire + ville des mobilités.

#### LE CLOS DU HAMEAU

Le projet de créer l'écoquartier est principalement lié à une conjonction d'éléments favorables :

- > La situation géographique : à proximité immédiate du centre-ville
- > Les besoins de la ville : logements, équipements publics, infrastructures sociales.
- > L'espace disponible : 22 hectares de réserve foncière
- > L'opportunité : l'arrivée de tramway

agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
www.uvao.org



# Écoquartier du Clos du Hameau

## A. - NATUREO

- Densité : 75 logements/ha
- Programme : 58 logements intermédiaires du T2 au T5

## B. - RÉSIDENCE DU HAMEAU ET MAISON INTERGÉNÉRATIONNELLE

- Densité : 130 logements/ha
- Programme : 19 logements sociaux + 1 agence Vallogis / 43 logements meublés / 3 maisons individuelles

## F. - RÉSIDENCES DE BRZESKA

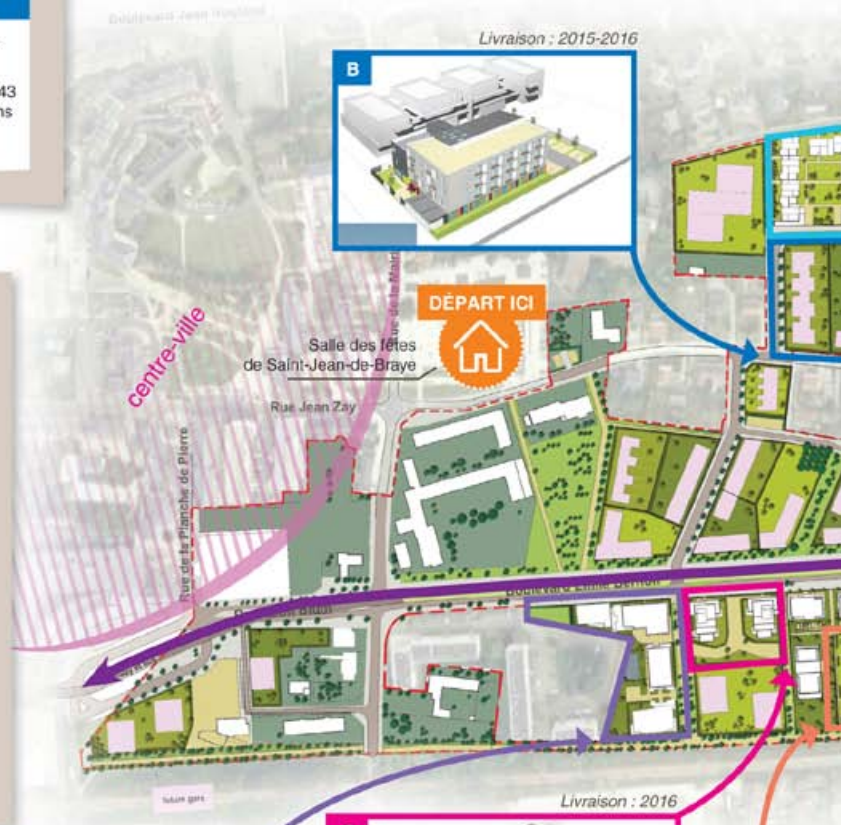
- Densité : 115 logements/ha
- Programme : 69 logements collectifs + 1 antenne locale Pôle-Emploi

## G. - LES CASCADES

- Densité : 85 logements/ha
- Programme : 22 logements collectifs

## H. - LOGEMENTS COLLECTIFS

- Densité : 125 logements/ha
- Programme : 25 logements collectifs sociaux



### OBJECTIF : OFFRIER UNE QUALITÉ DE VIE DURABLE

Un écoquartier est une zone urbaine conçue de manière à minimiser son impact environnemental, à favoriser la mixité sous toutes ses formes et à tendre vers une consommation énergétique moindre.



Des espaces publics de qualité



Un réseau de transports qui simplifie la vie



Un quartier qui p... les économies d...

## LA CARTE D'IDENTITÉ DE L'ÉCOQUARTIER

Situé entre Loire et Forêt, l'écoquartier s'étend sur 20 ha dont 10 ha d'espaces publics.

- Création de la ZAC : 2006
- Urbaniste en chef : André Lortie
- Une concession de 15 ans avec la SEMDO
- Nombre de logements : 900
- Part du logement social : 20 % (180 logts)
- Nombre d'habitants : 2 000 à terme
- Densité brute : 45 logements/ha
- Équipements et services : un groupe scolaire depuis 2013, 1 parking-relais, une agence pôle emploi depuis juin 2015, une agence Vallogis depuis décembre 2015 et à proximité d'une future gare SNCF Orléans/Châteauneuf

## SAINT-JEAN DE BRAYE EN QUELQUES CHIFFRES

Une commune de l'est orléanais

19 571 habitants en 2013

+155 habitants/an entre 2007 et 2012

En 2012:

37 % de ménages arrivés depuis moins de 5 ans

44 % de ménages installés depuis plus de 10 ans

37 % de familles avec un enfant

8 560 résidences principales

55 % de propriétaires occupants

45 % locataires



### C. - HAMEAU PARTAGÉ

→ Densité projetée: 96 logts/ha

→ Programme : 8 logements habitat participatif + 40 logements en accession sociale

### D. - RESID'ZEN

→ Densité : 45 logements/ha

→ Programme : 11 maisons passives

### E. - ESPACE ANNE FRANK

→ Surface de plancher : 2950 m²

→ Programme : 1 crèche + 1 école maternelle + 1 école élémentaire + 1 accueil de loisirs + 1 restaurant scolaire

Privilège  
l'énergie

Des services  
de proximité

Un quartier  
à vivre ensemble

# Comment densifier ?

## COMMENT TIRER UN MEILLEUR PARTI DE L'ESPACE ?

### CALCUL DE DENSITÉS BRUTE ET NETTE SUR UN ÎLOT



■ densité nette  
■ densité brute

### LA DENSITÉ BRUTE

*(la notion utilisée dans le SCoT)*  
Rapporte le nombre de logements à l'ensemble des surfaces au sol (logements, espaces publics, équipements, voiries, etc.).

### LA DENSITÉ NETTE

Rapporte le nombre de logements aux surfaces au sol des opérations de construction (hors espaces publics, voiries, etc.).

### TYPLOGIE DU BÂTI ET DENSITÉ



Faible densité

Densité moyenne

Densité forte

## QUELQUES DÉFINITIONS...

### Habitat intermédiaire :

L'objectif est de proposer une offre qui ne soit pas tout à fait un appartement ou une maison mais qui en garde les avantages. C'est principalement un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel. L'accès aux logements est individualisé et il existe des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

### Habitat participatif :

Il permet à des particuliers de réaliser ensemble une opération immobilière. Tous participent à la conception de l'immeuble, s'impliquent lors de la phase de construction et assurent la gestion de la copropriété.

### Maison Passive :

Notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au mètre carré est très basse, voir entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants).

### Habitat

### intergénérationnel :

Il désigne un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations d'habitants. On y trouve des valeurs de solidarité, de lutte contre l'isolement et une recherche d'une meilleure qualité de vie des habitants.

**Août 2016**

Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

Conception :

AUAO - [www.auao.org](http://www.auao.org)



Directement issu des réflexions engagées dans le diagnostic du SCoT, ce séminaire doit permettre de trouver collectivement comment concilier ces notions (densité, formes urbaines, identités et qualité de vie) dans le prochain SCoT de l'agglomération orléanaise.