

QUELLE DENSITÉ POUR QUELLE QUALITÉ URBAINE EN POITOU-CHARENTES ?

Près de **9 français sur 10** privilégient **la maison individuelle.**

Comment concilier cette envie avec la nécessité de **promouvoir un aménagement durable de nos territoires ?**

Comment associer **qualité et densité ?**

Quelle forme de ville, de bourg, de quartier **pour demain ?**



Pour plus d'informations

www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr

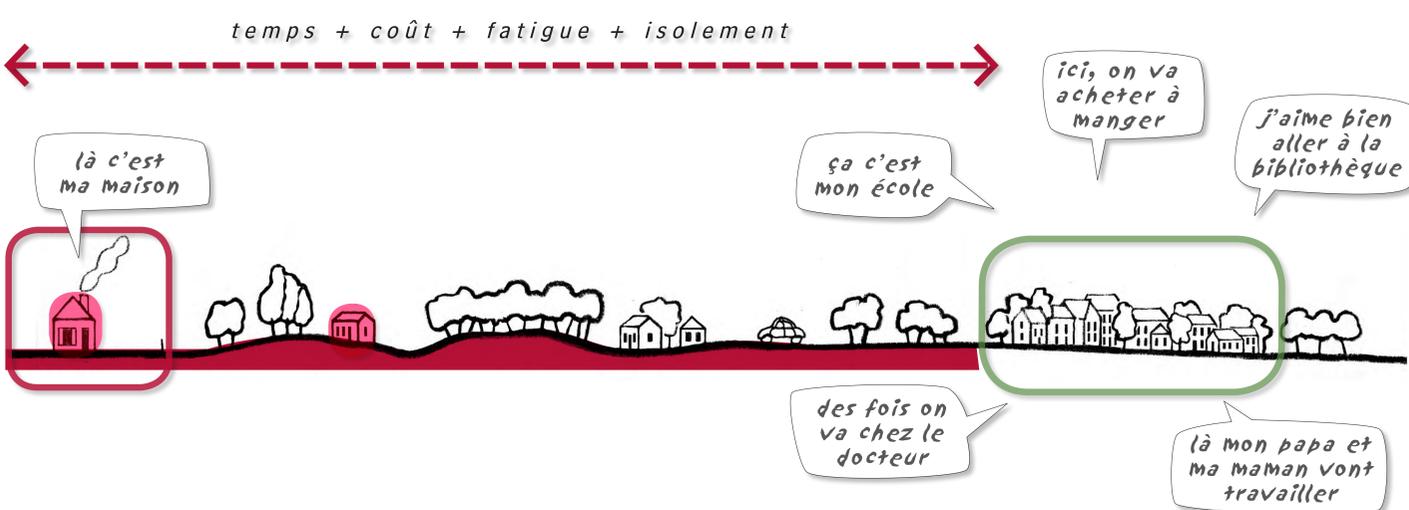
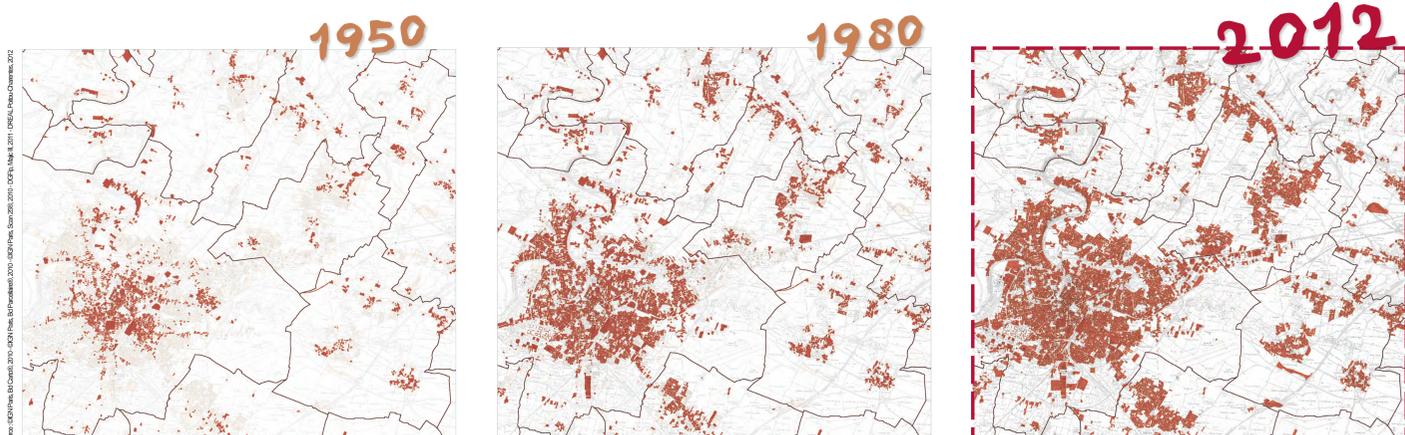
LES ENJEUX

LES VILLES ET VILLAGES S'ÉTENDENT AU FIL DU TEMPS

Dans la région Poitou-Charentes, depuis 1968, l'augmentation des surfaces consacrées à l'habitat a été six fois plus rapide que la croissance de la population.

La recherche de nouveaux terrains a généré l'étalement urbain. La lutte contre ce phénomène est devenue une priorité nationale.

La ressource en terrains n'est pas renouvelable : elle demande aujourd'hui une gestion plus économe.



POURQUOI LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ? PARCE QU'IL A POUR CONSÉQUENCES

L'augmentation

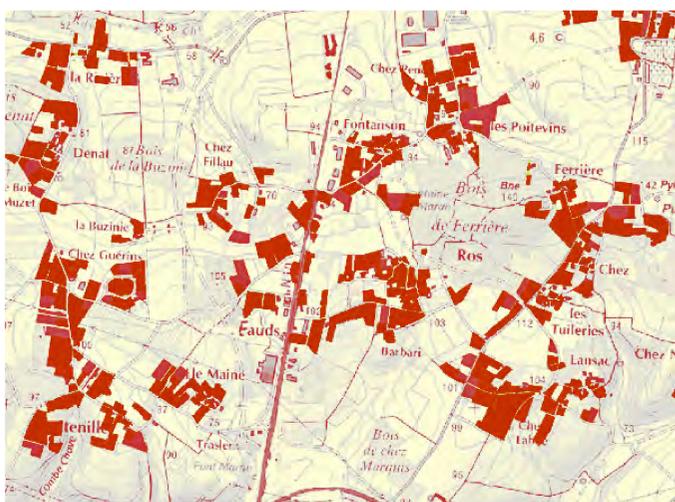
... des temps et des coûts de transport !

L'uniformisation

... des paysages et du bâti !

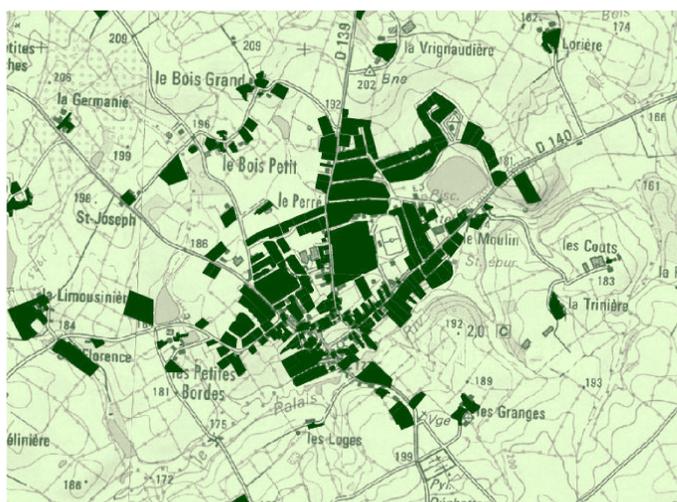
La disparition

... des espaces naturels et agricoles !



croissance urbaine dispersée

- ☹ pas d'alternative aux déplacements en voiture
- ☹ pression sur les espaces agricoles et naturels



croissance urbaine recentrée

- 😊 modes de déplacements alternatifs possibles
- 😊 espaces agricoles et naturels préservés

QUELLES VILLES, QUELS QUARTIERS, QUELLES FORMES URBAINES POUR DEMAIN ?

Pour construire une ville agréable à vivre et freiner l'étalement urbain, tous les efforts se portent sur le développement de formes urbaines renouvelées et variées.

Des quartiers d'habitation qui répondent aux qualités attendues par les habitants peuvent concilier les avantages de la ville et la qualité de vie de la campagne.

En alternative au «tout pavillon», des modèles d'habitat individuel plus économes en foncier et en énergie existent : maisons de ville, habitations superposées avec accès individuel...



RAPPROCHER HABITAT/ÉCOLES/COMMERCES/EMPLOIS

LA PROXIMITÉ AMÉLIORE LA QUALITÉ DE VIE

La ville étalée tend à éloigner de plus en plus les ménages les plus modestes des centres d'intérêt et d'animation.

La ville du XXIème siècle doit réduire les temps et les budgets consacrés aux déplacements en rapprochant habitat et services.

La proximité entre les fonctions rend leur usage encore plus aisé et augmente leur fréquentation par toute la population.

Exemple d'aménagement favorisant la proximité

Le saviez-vous ?

Des outils de l'urbanisme sont à la disposition des élus pour la mise au point d'aménagements harmonieux et contrôlés, dont le Plan local d'urbanisme (PLU) avec des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



La commune

met en place

des services à l'intention des habitants.

Le quartier

offre

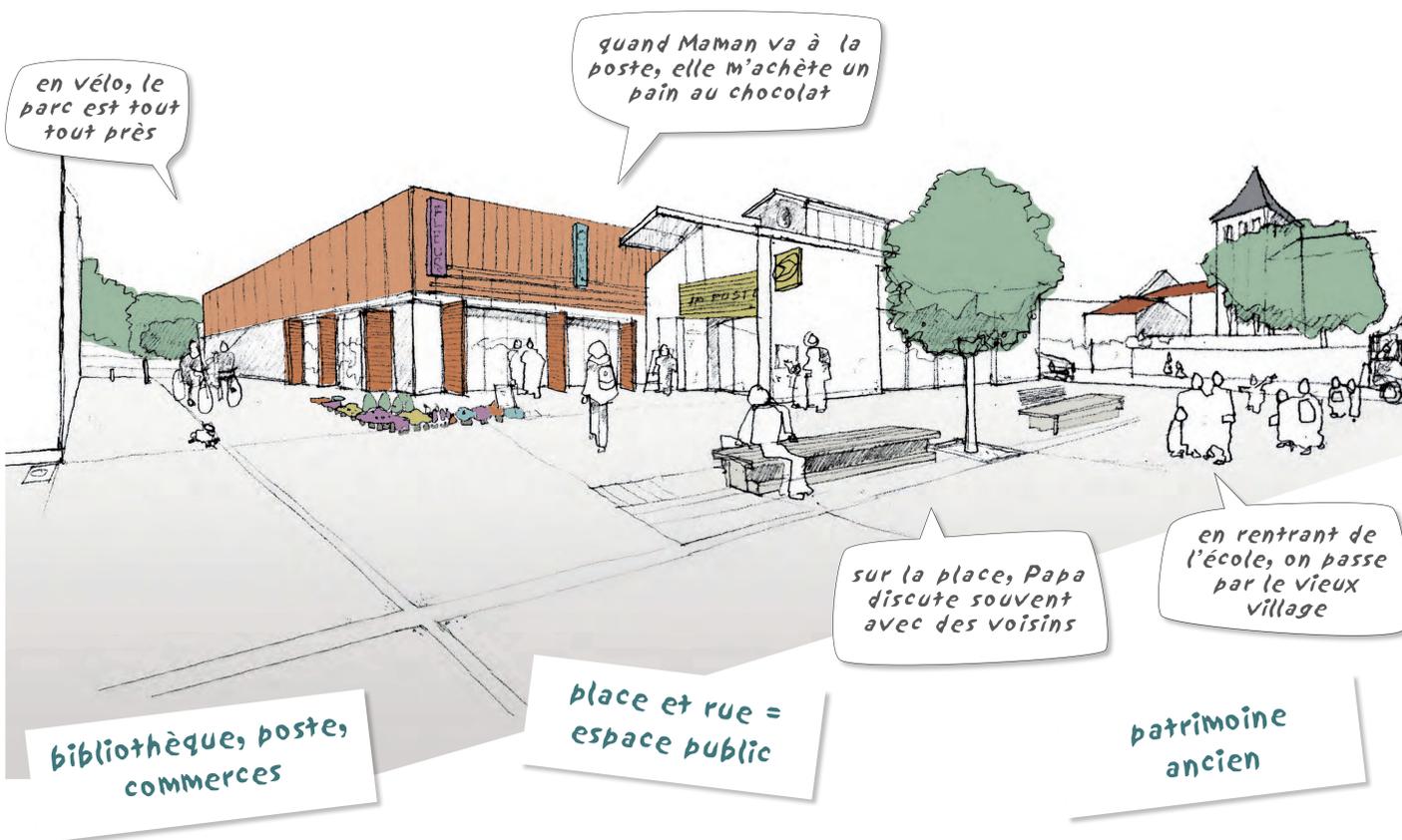
des espaces publics et des circulations agréables et sûres vers les services.

La parcelle

assure

le confort individuel à proximité des services.

LA DENSITÉ RENFORCE LE CENTRE ET SON ATTRAIT



FAVORISER UNE VIE DE QUARTIER

LES ACTIVITÉS S'INSCRIVENT DE MULTIPLES FAÇONS DANS L'ESPACE PUBLIC

L'espace public joue un rôle social, économique et culturel et donne son caractère à chaque quartier.

L'espace public relie les quartiers et les citoyens entre eux et les associe à la vie communale.

L'espace public accueille la diversité des pratiques dans une grande variété de formes et de lieux.



se déplacer



échanger

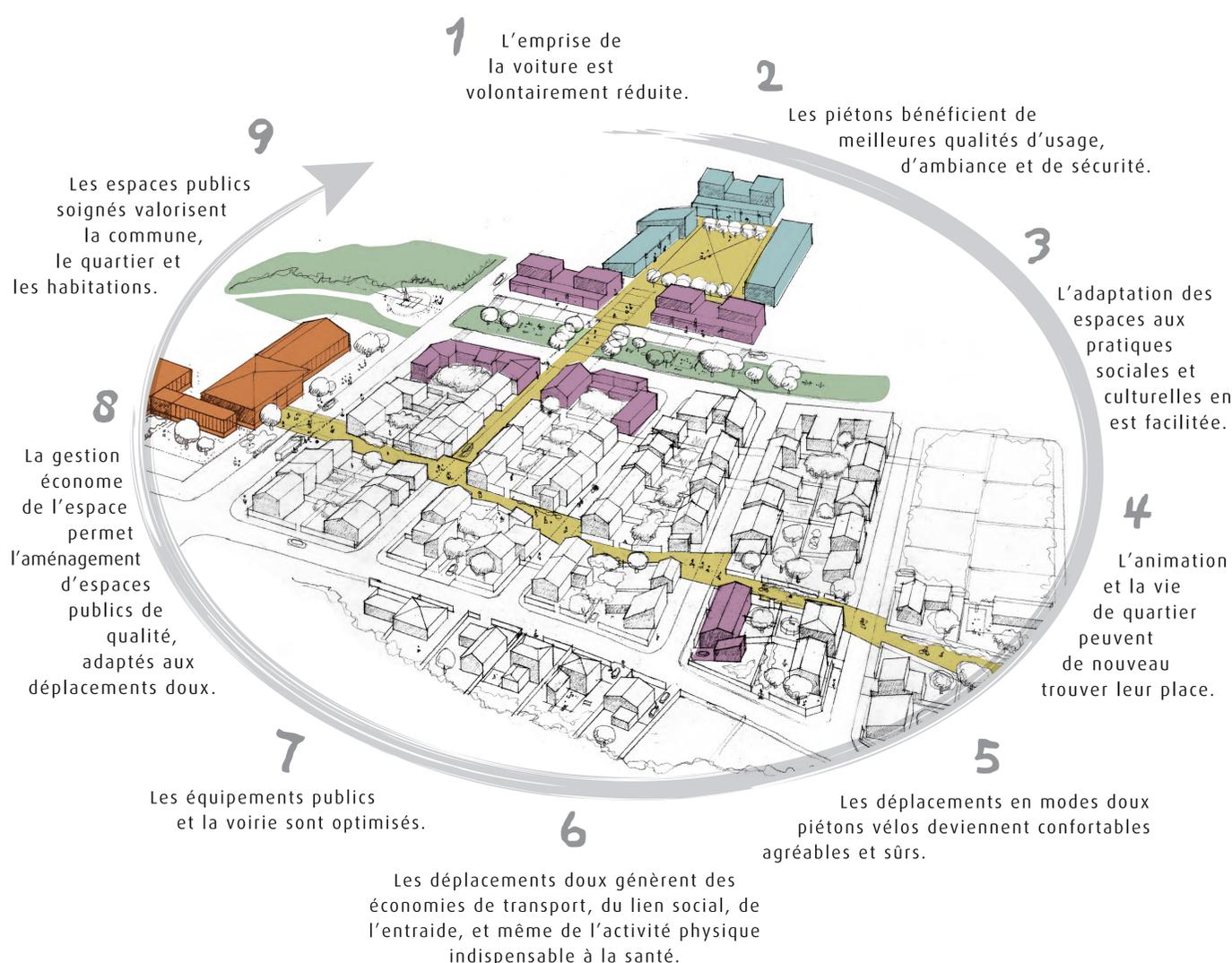


travailler



se divertir

UN CHANGEMENT DE DÉMARCHE ENTRAÎNE UNE DYNAMIQUE VERTUEUSE



L'ESPACE PUBLIC : UN JEU D'ACTEURS

Les élus
initient

le projet d'espace public pour une meilleure qualité de vie.

Les techniciens
conçoivent

le projet d'espace public qui répond aux attentes des usagers.

Les citoyens
animent

l'espace public, le partagent et le font vivre.

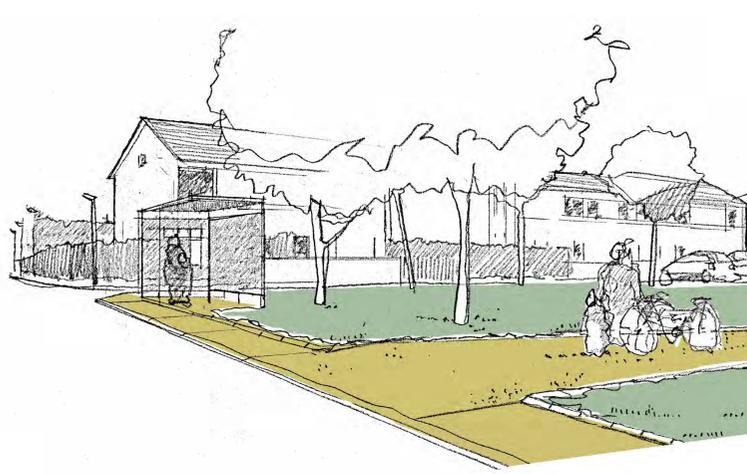
Par son rôle social, économique et culturel essentiel, l'espace public favorise le lien social, agrément les déplacements, donne un caractère à chaque quartier et contribue à l'attrait et au rayonnement de la ville.

En associant de la matière, du temps, du sens, des usages et des formes, en conciliant fonctionnalité, sécurité, accessibilité, confort, et esthétique, l'espace public relie les quartiers et les citoyens entre eux et les invite à participer à la vie communale.

Comme tout lieu de vie, l'espace public façonne une histoire commune partagée par les habitants, et répond à des attentes en évolution permanente.

Le saviez-vous ?

La formule «espace public» recouvre des espaces très différents : rues, places, trottoirs, parkings, espaces verts, cheminements piétons, voies cyclables, etc.



PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE HARMONIEUX

DES BESOINS DIFFÉRENTS APPELLENT DES FORMES VARIÉES

Les lieux, comme les êtres humains, ont un caractère qu'il faut identifier et reconnaître pour en respecter les particularités, et en prolonger toute la richesse.

A chaque lieu correspond un bâti et des matériaux avec une mise en oeuvre caractéristique, ainsi qu'une organisation particulière des rues et des constructions.

Un mode d'urbanisation durable, à même de répondre à des besoins diversifiés, doit présenter une organisation harmonieuse qui donne un caractère.



Maisons individuelles jumelées



habitations intermédiaires : 2 logements superposés



petits immeubles collectifs



habitations intermédiaires : jardins au rez-de-chaussée, grande terrasse à l'étage

LA DENSITÉ ADAPTÉE EST CELLE QUI RESPECTE LE CONTEXTE

La compacité des bourgs respectait les espaces naturels et agricoles en même temps qu'elle facilitait le mélange des fonctions et des personnes, avec une économie d'espace qui a produit ces formes urbaines qui sont aujourd'hui notre patrimoine commun.

La forme urbaine du lotissement a été créée il y a près de 150 ans pour offrir aux habitants un environnement plus sain lorsque l'industrie s'est installée en ville.

Aujourd'hui, elle consomme trop d'espace et banalise les paysages.

Redonner de la densité aux quartiers proches des services, des équipements et des emplois, c'est continuer à faire évoluer et à faire vivre les centres-bourgs.

Les formes urbaines nouvelles proposent des types d'habitats et des espaces publics diversifiés qui prolongent les qualités des paysages, connus et reconnus de tous.

Les typologies d'habitat et les formes urbaines ont des caractéristiques qui se traduisent aussi en chiffres : la densité est exprimée en nombre de logements par hectare ou logts/ha.

Une même densité peut correspondre à diverses formes d'habitat, et inversement, une même typologie d'habitat peut avoir des densités très différentes.

Le saviez-vous ?



Centre-ville
80 à 120 logts/ha



Faubourg de ville
30 à 70 logts/ha



Centre bourg
30 à 70 logts/ha



Lotissement XXe siècle
10 à 20 logts/ha

La compacité

respectueuse du contexte urbain et paysager, permet de réinvestir la ville.

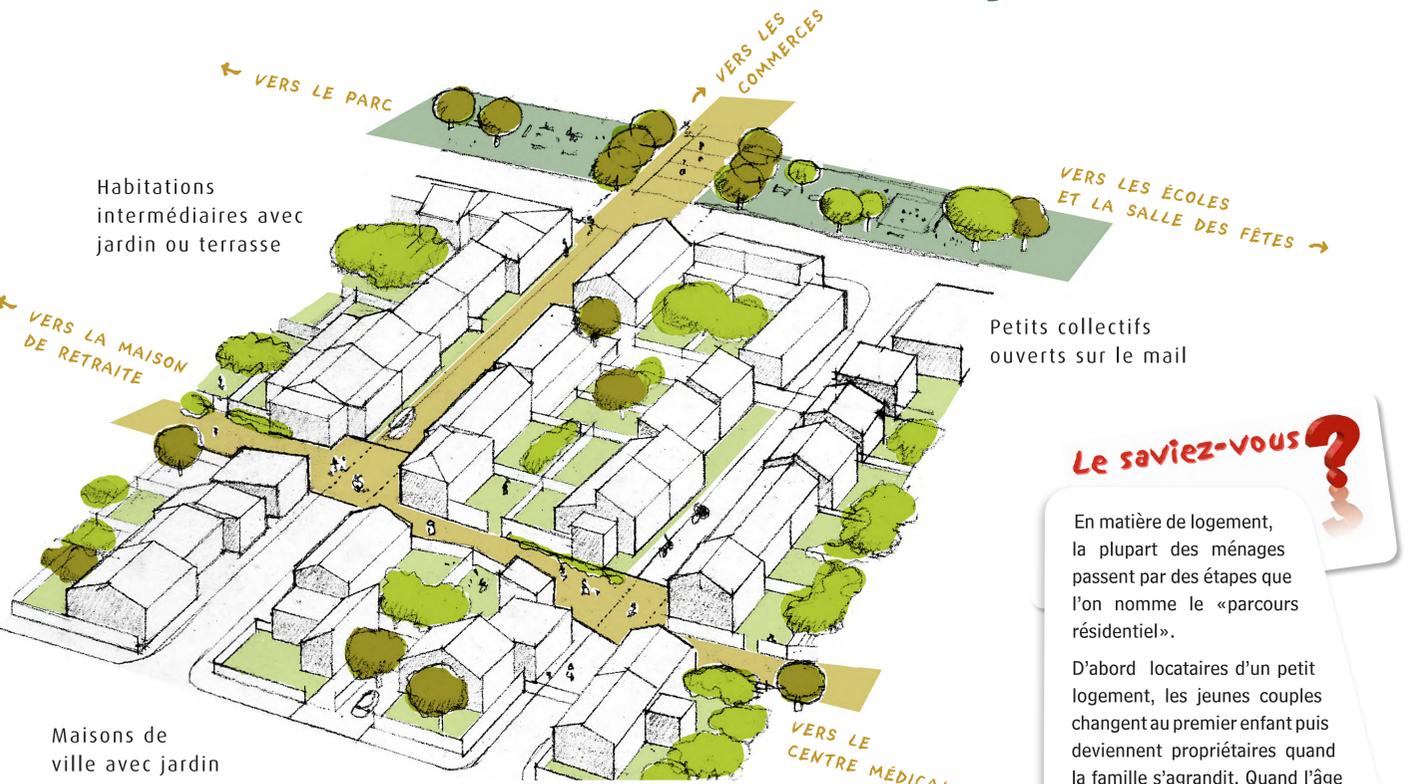
La variété

des formes urbaines séduisantes et d'espaces publics vivants qui se complètent pour influencer sur la qualité de vie.

L'animation

de la commune dépend de la présence de lieux où prennent place les loisirs, la culture et la convivialité.

LA VARIÉTÉ RÉPOND À DES BESOINS DIFFÉRENTS ET FAÇONNE LES PAYSAGES



Le saviez-vous ?

En matière de logement, la plupart des ménages passent par des étapes que l'on nomme le « parcours résidentiel ».

D'abord locataires d'un petit logement, les jeunes couples changent au premier enfant puis deviennent propriétaires quand la famille s'agrandit. Quand l'âge vient, après le départ des enfants, un logement plus petit et plus simple à entretenir est préféré.

Le quartier devrait permettre aux habitants d'y réaliser leur parcours résidentiel s'ils le souhaitent.

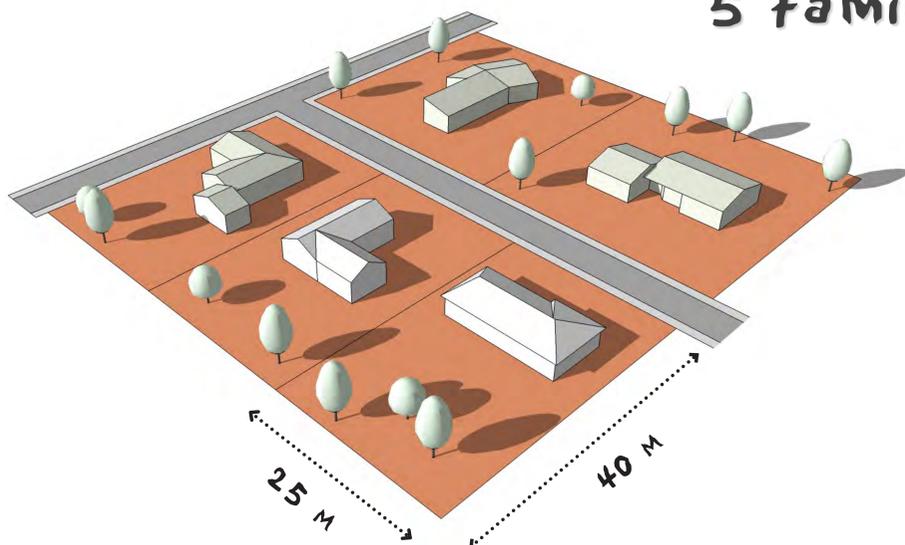
PRÉSERVER L'INTIMITÉ EN CONSTRUISANT GROUPE

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



des jardins qui paraissent grands mais sont en réalité fractionnés par la position centrale de la maison

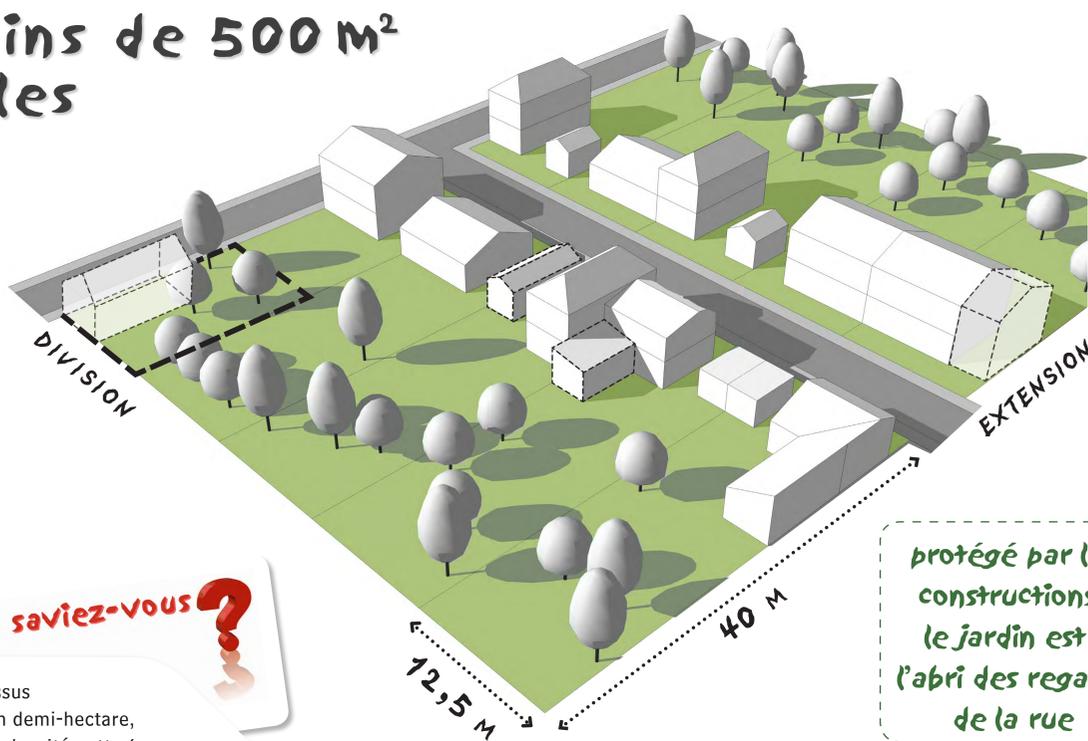
des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 M²
10 familles



la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

L'urbanisme

a pour objet d'organiser toutes les fonctions d'un quartier dans une composition équilibrée.

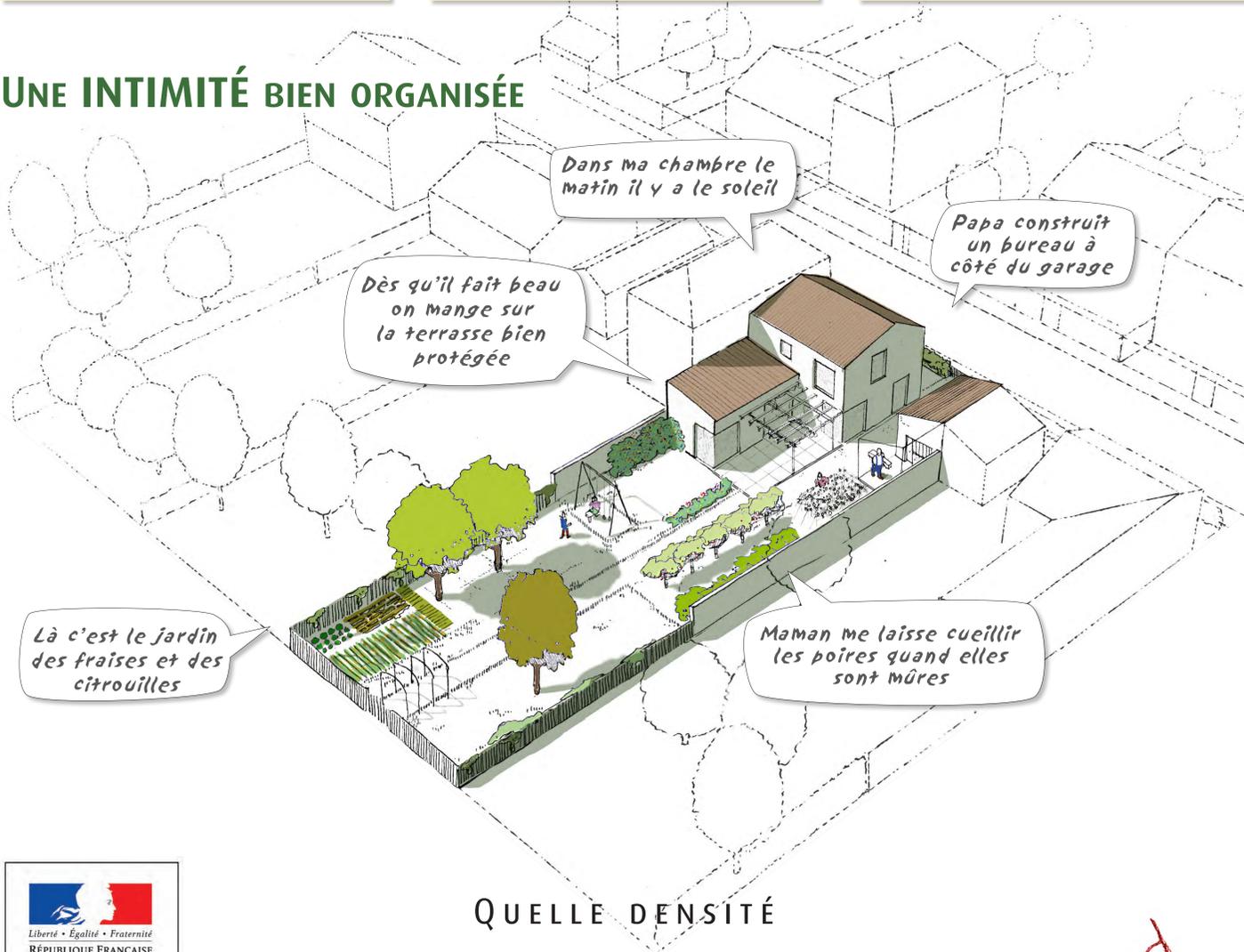
L'architecture

agence les volumes selon les attentes et besoins d'intimité de chaque famille.

Le paysage

crée des liens entre les espaces familiaux et le contexte naturel et bâti partagé par tous.

UNE INTIMITÉ BIEN ORGANISÉE



QUELLE DENSITÉ

POUR QUELLE QUALITÉ URBAINE

EN POITOU-CHARENTES ?

NEUF GRANDS PRINCIPES POUR FAIRE DU NEUF

À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE :

La planification

1

Aménager les secteurs bâtis existants en centre-ville et villages, proches des équipements, services, écoles, et commerces.

- > limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- > contribuer à faire vivre les centres-bourgs ;
- > rapprocher les habitants des services ;
- > participer à la préservation du patrimoine et à la mise en valeur du cadre de vie de la région Poitou-Charentes.

2

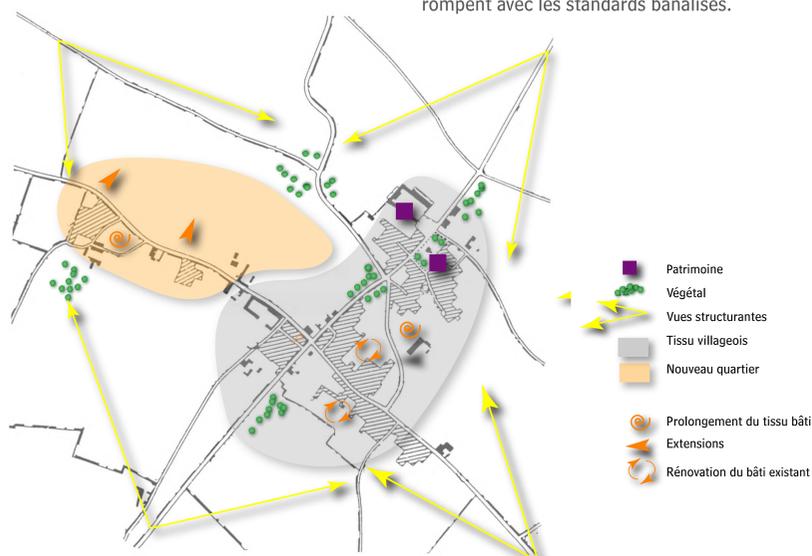
Programmer l'évolution en anticipant sur le long terme à l'aide des outils de l'urbanisme.

- > réfléchir avec les habitants aux évolutions possibles et souhaitables de la commune ;
- > mettre en place des documents d'urbanisme pour encadrer l'évolution du cadre de vie à moyen terme.

3

Organiser la mixité sociale et fonctionnelle, pour permettre à chaque famille de trouver son lieu de vie.

- > favoriser la diversité - bâti et fonctions - adaptée au contexte et à la localisation pour répondre aux demandes variées d'habitants différents ;
- > exiger des opérateurs urbains qu'ils proposent de nouvelles solutions prenant mieux en compte les attentes différentes des habitants et qu'ils rompent avec les standards banalisés.



Arnaud M. est maire d'une commune de 1680 habitants

En tant qu'élu, j'ai toute légitimité pour engager des actions de mise en valeur de notre territoire. Il me revient de donner l'impulsion et de montrer l'exemple.

Les professionnels de l'urbanisme nous aident en nous familiarisant avec les questions complexes que pose l'intervention sur le cadre de vie commun et ils nous accompagnent dans la concertation avec les habitants.

À L'ÉCHELLE DU QUARTIER :

L'aménagement

4

Organiser le nouveau quartier en relation avec le contexte bâti, le paysage, la topographie et tenir compte des particularités du paysage bâti et naturel de la commune.

5

Intégrer un niveau de complexité comparable au bourg ancien, avec la mise en situation de points particuliers qui aideront à se repérer dans l'espace.

6

Caractériser le nouveau quartier en utilisant le «vocabulaire» de la composition urbaine: angles de rues, vues structurantes, axes, composition paysagère, etc.



Frédéric B., architecte-urbaniste, est chargé de concevoir un nouveau quartier

Les lieux existants apportent des services, des commerces, des voies de desserte et de communication, mais aussi une culture, une histoire, un tissu associatif. Le nouveau quartier dialogue avec l'existant et le complète. Il doit apporter des espaces publics variés et accessibles à tous, une offre de logements diversifiée pour des familles différentes, et des liaisons douces structurantes qui le relient aux centres d'intérêts.

Il installe aussi un paysage nouveau, qui conjugue des formes urbaines et paysagères actuelles avec l'identité locale.

À L'ÉCHELLE DE L'HABITATION :

La construction

7

Acheter une maison, c'est préparer l'avenir et non consommer un produit à usage unique : il est prudent d'opter pour une réalisation soignée qui propose des qualités durables capables de la distinguer sur le marché de la revente dans quinze à vingt ans.

8

Implanter judicieusement sa maison en fonction de la topographie, des constructions environnantes, et de l'exposition au soleil et au vent dominant : elle doit s'adapter au contexte et non pas le contraire.

9

Faire évoluer sa maison est souvent plus simple que de déménager: la construction doit pouvoir accepter une extension le moment venu (addition, comble, ou annexe), la parcelle doit pouvoir être divisée pour vendre ou pour céder à un membre de la famille.



Aurélie B., habitante

Ce qui nous a séduit dans le quartier où nous avons fait construire notre maison c'est la combinaison de l'utile et l'agréable. Des voies piétonnes et des circuits vélos sécurisés permettent par exemple de rejoindre l'école et les commerces.

Nous rencontrons nos voisins dans ces trajets quotidiens, mais pas dans notre jardin ! Il nous offre le confort et l'intimité que nous recherchions, tout cela dans une surface restreinte facile à entretenir.