

# Quelle densité pour quelle qualité urbaine ?

Étude portant sur les formes  
urbaines en région Poitou Charentes

## Méthode de projet

Février 2013



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes  
15 rue Arthur Ranc - CS 60539 - 86020 Poitiers CEDEX



Urbanisme Architecture Paysage  
[alap@wanadoo.fr](mailto:alap@wanadoo.fr)

# I N T R O D U C T I O N

Près de neuf français sur 10 privilégient l'habitat individuel <sup>(1)</sup>. Comment concilier ce souhait avec la nécessité de promouvoir un aménagement durable de nos territoires et une gestion économe de l'espace? **Comment associer qualité et densité ?**

Plusieurs raisons expliquent le plébiscite des ménages pour le logement individuel telles que la qualité de l'environnement, du cadre de vie ou l'aspiration à la tranquillité. En Poitou-Charentes, le logement individuel reste le modèle de logement dominant avec trois autorisations de construire sur quatre en 2010.

Or, ce type d'habitat se traduit principalement par la construction d'une maison au milieu de la parcelle, forme d'habitat fortement consommatrice d'espace. Dans notre région, le terrain consacré à la maison individuelle a ainsi une surface médiane de 913 m<sup>2</sup> en 2010 <sup>(2)</sup>, soit une surface quasiment sept fois plus élevée que pour du logement collectif et plus de deux fois celle d'un logement individuel groupé (393 m<sup>2</sup>) <sup>(3)</sup>. Ce constat est à l'origine d'une réflexion régionale sur la densité et la qualité des formes urbaines qui s'inscrit dans un contexte législatif, à travers les lois Grenelle, et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, fixant des exigences de gestion économe de l'espace et de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La notion de densité est au cœur des enjeux de territoire en termes de gestion économe de l'espace. La densité du bâti associée à une qualité du cadre de vie des habitants est un des socles du développement urbain durable de nos territoires. Pour autant, aborder la question de la densité dans une région rurale telle que la région Poitou-Charentes nécessite de faire preuve de pédagogie pour s'affranchir des idées reçues. La satisfaction des besoins en constructions neuves et la prise en compte d'une gestion économe de l'espace, imposent d'adopter de **nouveaux modèles de développement**.

La DREAL, en collaboration avec les DDT(M), s'est ainsi engagée dans une réflexion sur les formes urbaines pour **favoriser le développement de formes denses et de qualité**, et permettre de porter un discours axé sur la qualité du projet plus économe en ressources plutôt qu'un débat axé sur la densité du logement en tant que telle.

Ce guide, réalisé par le bureau d'études ALAP, s'appuie sur des exemples communaux à l'échelle régionale<sup>(4)</sup> pour préconiser un argumentaire adapté à notre territoire afin de conseiller au mieux les collectivités et les partenaires sur cette thématique. Trois approches thématiques du tissu urbain ont été choisies pour présenter ces recommandations : **l'organisation de l'espace, la gestion économe des ressources, et la qualité architecturale et paysagère**, étant entendu, que ces trois composantes ne peuvent être traitées indépendamment les unes des autres. Chaque thématique se décompose de la même manière : une présentation générale, et une déclinaison sous forme d'orientations ou de préconisations argumentées et illustrées d'exemples.

Ces travaux participent ainsi à favoriser le renouvellement des formes urbaines qui est un enjeu majeur pour garantir la diversité et la qualité d'un développement urbain plus économe en ressources naturelles.

---

<sup>(1)</sup> Institut TNS SOFRES, Enquête pour l'observatoire de la ville, « Les Français et leur habitat – perception de la densité et des formes d'habitat », 2007.

<sup>(2)</sup> Source Sitadel 2010, données en dates réelles.

<sup>(3)</sup> Logement individuel groupé : un permis de construire est déposé pour plusieurs maisons individuelles isolées ou accolées, chacun ne comportant qu'un seul logement et ayant une entrée particulière.

<sup>(4)</sup> Ces exemples ont fait l'objet d'une analyse par le bureau d'études ALAP dans le cadre du volet I de l'étude sur les formes urbaines.





## Vers des formes urbaines plus denses et de meilleure qualité

Dans une perspective de développement durable du territoire pour le bien-être de tous, l'équilibre des activités humaines et l'attrait de la région Poitou-Charentes, la communauté toute entière doit s'engager dans la limitation de la consommation d'espace, dans la réduction des consommations d'énergies fossiles, et dans le respect des paysages.

Pour réussir une extension urbaine dense présentant des qualités supérieures aux opérations standard actuelles, plusieurs conditions doivent être réunies : le respect du site, le lien avec le territoire, une diversité des fonctions, une variété de types de logements, une mixité sociale et une certaine densité.

L'étude engagée par la DREAL en collaboration avec les DDT(M) s'est articulée de la manière suivante :

### Analyse de cas

- sélection d'une vingtaine d'opérations d'extensions dans des communes suburbaines ou rurales de la région ;
- analyse du contexte et des composantes ;
- mise au point de propositions alternatives sur les aspects particulièrement faibles de certaines opérations.

### Préconisations

- élaboration d'un guide méthodologique pour le suivi par les services de l'Etat de la conception des extensions urbaines dans l'objectif de faire progresser la qualité autant que la densité ;
- exemples illustrés sélectionnés dans les études de cas du volet I.

### Communication

- diffusion des recommandations essentielles auprès du public.

## Un guide des bonnes pratiques

Méthode de projet basée sur l'analyse de points critiques et la proposition de pistes de solutions, le présent document se donne pour objectif d'accompagner l'élaboration de quartiers futurs capables d'intégrer les principes de l'aménagement durable dans un contexte donné.

A travers ce document, il s'agit de promouvoir une véritable culture de projet qui participe à la valorisation des territoires.

Outil synthétique, il aborde 3 grandes thématiques décomposées en 17 chapitres :

### > Organisation de l'espace dans son contexte

- articulation avec le contexte bâti et paysager
- spécificités du site à prendre en compte
- espaces partagés au cœur du projet
- voies hiérarchisées, circulations douces, stationnement
- mixité typologique, sociale, fonctionnelle
- gestion des transitions

### > Gestion économe des ressources

- compositions urbaines économes en espace
- tracé du parcellaire, capacité d'évolution
- densité et intimité
- conception bioclimatique
- gestion des eaux pluviales
- déplacements sobres

### > Qualité architecturale et paysagère

- composition paysagère
- articulation des espaces partagés et du bâti
- identité de l'opération
- limite public/privé
- qualité de l'habitat

En fin de document, un Glossaire précise le contenu de certains termes et concepts employés.

## Ce qui est fait, et ce qui pourrait être fait en Poitou-Charentes

Les exemples régionaux présentés et analysés dans la première partie de l'étude ont nourri l'iconographie de ce guide : photographies d'exemples, photos retouchées pour souligner un point particulier, croquis de lieux existants ou proposant une interprétation, esquisses de plans masse, schémas de synthèse.

S'il n'y a pas d'opération d'extension urbaine "idéale", ni en Poitou-Charentes ni ailleurs, en raison de la complexité et de l'imbrication des composantes, certains des sites analysés présentent sur l'une ou l'autre des thématiques des solutions de qualité proposées ci-après en exemple.

D'autres opérations analysées montrent des défauts, plus ou moins graves : les schémas, croquis et plan-masses alternatifs ont été élaborés pour donner des pistes de réflexion afin d'éviter de reproduire les mêmes erreurs dans les opérations à venir.

Le présent document ne propose aucune solution toute faite, ce qui serait le contraire même de sa démonstration : seule une analyse fine du contexte conjuguée à une chaîne vertueuse de décisions raisonnées en fonction des enjeux locaux peut conduire à une amélioration de la production des opérations d'aménagement.

Le présent document est destiné à accompagner le processus tout au long des études préalables qui comprennent nécessairement :

- 1/ l'analyse du territoire qui doit conduire notamment au choix de la localisation dans le cadre d'une gestion raisonnée ;
- 2/ l'étude d'opportunité et de faisabilité ;
- 3/ si la décision de poursuivre est prise au vu des étapes précédentes, la définition des orientations d'aménagement et du programme.



# ORGANISATION DE L'ESPACE DANS SON CONTEXTE

La configuration des périphéries de villes et de bourgs des trente dernières années se lit bien souvent aujourd'hui comme l'effet d'un simple découpage foncier destiné à faciliter l'installation de pavillons-types. Il en résulte non seulement une importante consommation de foncier, mais également la production d'espaces urbains standardisés et banalisés, étrangers aux qualités complexes des communes qui les accueillent. Ils tendent de surcroît à amplifier les phénomènes de ségrégation sociale.

Les exigences du développement durable appellent à concevoir un espace urbanisé plus compact, desservi par un réseau de transports collectifs, plus proche des services et plus respectueux du contexte.

Diminuer le coût écologique, économique et social de la construction de logements intéresse la gestion publique (investissement, fonctionnement) c'est-à-dire l'ensemble de la population. Dans cet objectif, il est essentiel de donner la priorité à la reconstruction de la ville sur elle-même par la réhabilitation des quartiers anciens et l'exploitation des friches urbaines.

Les extensions urbaines sont néanmoins nécessaires pour renouveler l'offre. Leur localisation doit tout d'abord être pertinente au regard des enjeux locaux, communaux ou supra-communaux.

Ensuite, leur intégration réussie tient à de nombreuses composantes fortement imbriquées :

- le respect du site dans toutes ses composantes ;
- l'affirmation du lien avec le territoire ;
- des choix d'aménagements porteurs de sens pour la collectivité comme pour les habitants ;
- une densité raisonnée, adaptée au contexte ;
- la diversité des fonctions et la mixité sociale ;
- une approche environnementale et paysagère ;
- un réseau de voies adapté aux différents types de déplacements ;
- une qualité d'ensemble des espaces publics à l'échelle du grand quartier ou de la commune ;
- l'accès aisé à un réseau de transport en commun efficace.

# GESTION ÉCONOME DES RESSOURCES

Il s'agit d'un objectif central des nouvelles lois Grenelle de l'Environnement qui ont pour ambition de contribuer à réduire l'impact environnemental induit par l'activité humaine afin d'éviter aux générations futures d'avoir à faire face à un épuisement des ressources.

En matière d'optimisation de l'usage du sol, cet objectif impose de fixer des limites à la croissance de l'enveloppe urbaine.

Il exige d'adapter les modes d'utilisation de l'espace, et de s'assurer d'une meilleure articulation entre l'habitat, les activités économiques, les milieux naturels et agricoles, les pratiques sociales et les réseaux de transport.

Il appelle à l'utilisation de formes d'habitat regroupées, conçues à une échelle et une hauteur adaptées.

Parmi les solutions encore sous-exploitées, les habitations "intermédiaires" dotées d'accès individualisés et d'espaces extérieurs privatifs protégés possédant les caractéristiques recherchées dans l'habitat pavillonnaire, ainsi que les petits immeubles collectifs conçus comme de grandes maisons plurifamiliales proposent des réponses efficaces qui conjuguent qualité et densité.

La gestion économe des ressources s'applique aussi à d'autres enjeux majeurs du développement durable :

- la réduction des besoins en énergie ;
- le renforcement des transports publics et des déplacements doux ;
- la gestion quantitative et qualitative de l'eau ;
- la conservation et la gestion de la biodiversité.

La préservation de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie et la cohésion sociale passent par ce grand chantier.

# QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

La qualité architecturale, qui recouvre aussi bien des valeurs techniques et culturelles, que socio-économiques et d'usage, est une notion difficile à cerner. Il est utile de rappeler ici la définition qu'en établissait Vitruve\* dès le I<sup>er</sup> siècle avant J.C. : « *En toutes sortes d'édifices, il faut prendre garde que la Solidité, l'Utilité (ou Commodité) et la Beauté s'y rencontrent* ».

Vitruve avait également abordé la question du paysage, mais l'intervention à grande échelle de jardiniers paysagistes ne s'affirme qu'à partir du XVII<sup>ème</sup> siècle avec André Le Nôtre. Au XIX<sup>ème</sup> siècle puis au XX<sup>ème</sup> siècle, elle prend un tournant essentiel lorsque la pensée paysagère se met à associer la réflexion des planificateurs à la tradition des jardiniers.

La qualité architecturale et paysagère se construit à partir d'une culture et d'un langage qui doivent être communs aux maîtres d'oeuvre, aux techniciens, aux maîtres d'ouvrages, et aux usagers.

La mise en place des nouvelles règles d'encadrement de l'urbanisme, qui s'accompagne de larges concertations, participe à la constitution de cette culture commune.

L'exigence architecturale et paysagère combinée à celle de fonctionnalité à l'échelle de la cité produisent des espaces urbains de qualité qui conjuguent, pour reprendre les mots de Vitruve, "Commodité" des espaces et "Beauté" de la ville.

L'influence de la qualité urbaine s'exerce largement sur :

- le bien-être de toutes les générations d'habitants, condition du bien-vivre ensemble ;
- l'attractivité économique, commerciale, touristique, porteuse d'une dynamique en matière d'emploi ;
- la pérennité des aménagements et leur capacité à évoluer avec le temps.

\* architecte romain auteur d'un célèbre traité intitulé "De architectura", dont la redécouverte au début du XV<sup>ème</sup> siècle a influencé toute l'architecture occidentale des siècles suivants.



# ORGANISATION DE L'ESPACE DANS SON CONTEXTE

## ○ 1

### ARTICULATION avec le CONTEXTE BÂTI et PAYSAGER

La prise en compte du contexte élargi s'impose comme le point d'appui du projet pour inscrire l'opération projetée dans la morphologie urbaine de la commune ou du grand quartier et dans son fonctionnement.

Les paramètres à recenser et à articuler peuvent être généraux (localisation des transports en commun, espaces verts, services, commerces, topographie, etc.) ou particuliers (vue structurante sur un élément de patrimoine bâti ou paysager, présence d'un cours d'eau, massifs boisés, etc.).

L'enjeu est d'aboutir à l'intégration urbaine et sociale du nouveau quartier par son incorporation "naturelle" dans le contexte urbain.

## ○ 2

### SPÉCIFICITÉS DU SITE à PRENDRE en COMPTE

Des atouts mais également des contraintes s'imposent à chaque site de projet. L'une des premières tâches dans le processus de conception d'un nouveau quartier consiste à en dresser la liste la plus exhaustive possible.

Les spécificités positives du site trouvent leur place dans le projet et en deviennent partie intégrante, tandis que les contraintes appellent une réponse étudiée. Par exemple prendre en compte la contrainte « bruit » en amont conduit à des solutions simples, efficaces et beaucoup moins coûteuses que les solutions palliatives recherchées après coup.

## ○ 3

### ESPACES PARTAGÉS au CŒUR DU PROJET

Une part importante de la réussite d'une opération d'habitat tient à l'équilibre entre la densité du bâti et la qualité des espaces publics partagés.

Devenus plus indispensables encore depuis que les superficies des parcelles se réduisent, ils facilitent le lien social, valorisent un quartier, créent de l'animation urbaine, participent à son identité, relient les quartiers entre eux.

Lieux d'échanges et de vie collective, supports des déplacements, le rôle des espaces partagés s'avère fédérateur et étroitement lié à la qualité de l'architecture qui les borde.

## ○ 4

### VOIES HIÉRARCHISÉES, CIRCULATIONS DOUCES, STATIONNEMENT

Une trame viaire hiérarchisée comprend plusieurs profils de voies, chacune répondant à un usage bien précis : desserte générale du quartier, desserte locale des îlots à l'intérieur du quartier, accès à un groupe restreint d'habitations, accès à des garages groupés, venelle exclusivement piétonne donnant accès à des fonds de parcelles ou desservant des habitations en bande, etc.

Une trame de voirie régulière, d'une géométrie basée sur d'autres critères que les rayons de courbure des véhicules, judicieusement combinée avec les circulations douces et les stationnements, permet d'économiser l'espace en évitant les délaissés, et de créer des repères en caractérisant l'opération.

## ○ 5

### MIXITÉ typologique, sociale, fonctionnelle

Les zonages instaurés par les Plans d'Occupations des Sols à la fin des années 1960 ont conduit à dissocier les fonctions urbaines à l'excès.

L'enjeu est aujourd'hui de renouer avec une certaine complexité en combinant des habitats diversifiés en type, en taille et en statut (libre ou social), services, équipements et activités.

Allier mixité et densité contribue à augmenter les occasions d'échanges entre groupes sociaux, aussi bien qu'à limiter les déplacements de courte distance en voiture.

## ○ 6

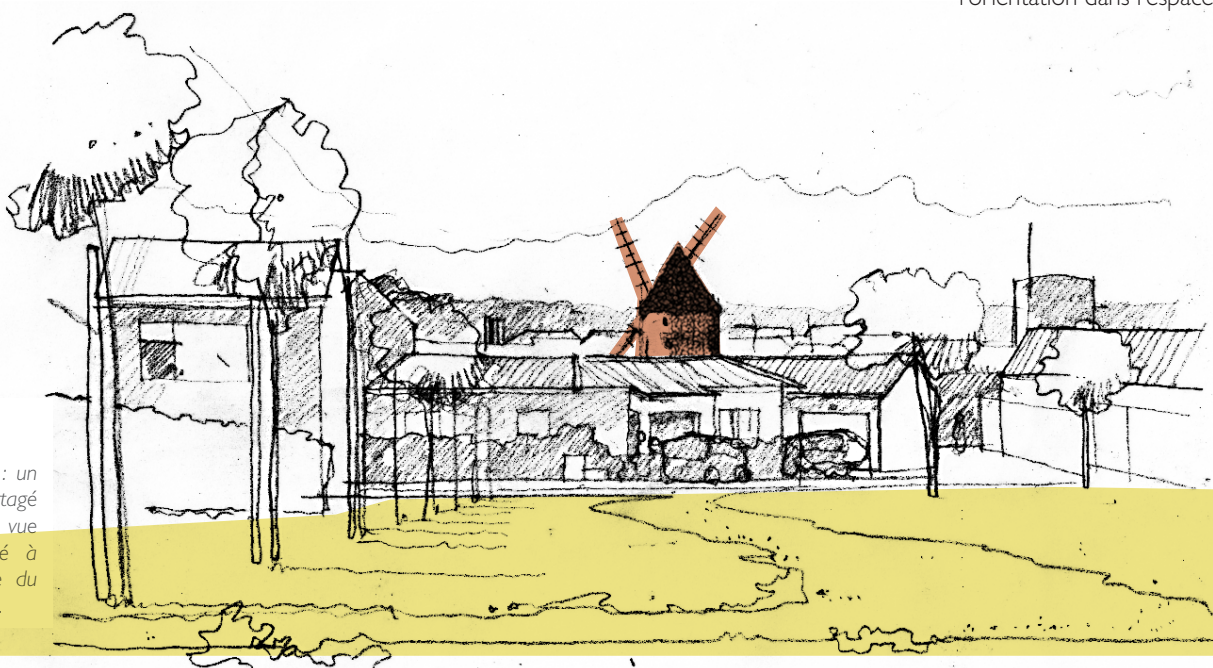
### GESTION des TRANSITIONS

Thématique transversale, la gestion des transitions pose des questions et trouve des réponses aussi bien dans le projet paysager, que dans le maillage des voies et des circulations douces, la conception des espaces partagés, la qualité architecturale, etc.

La proximité d'un tissu bâti de centre bourg, la contiguïté avec des terres cultivées, la présence d'un parc public ou privé, la position en bord de route..., chaque contact d'un nouveau quartier avec sa périphérie produit des «frottements» différents auxquels une réponse différente doit être apportée dans le projet.

- Utiliser en priorité les **ressources foncières existant dans le tissu urbain** tout en préservant certaines caractéristiques identitaires du tissu communal (prairies "urbaines", vergers, jardins potagers, murs, venelles, etc.).
- Rechercher les **friches urbaines** et les **coeurs d'îlots** qui permettraient une croissance interne avant d'envisager une extension en limite de zone urbanisée ou en hameau.
- Chercher à **réduire la vacance** pour limiter les extensions et conserver un centre ville habité et actif.

- S'assurer de la **pertinence du site dans le contexte communal** > distance des services (notamment écoles) et commerces, desserte par les transports en commun, possibilités de liaisons douces.
- Repérer des **éléments d'accroche extérieurs au site** (relief, végétation, point de vue, perspectives monumentales, patrimoine, rivière, etc.) et organiser le plan masse pour les mettre en valeur > caractérisation de l'opération, aide à l'orientation dans l'espace.



Nieul sur Mer (17) : un espace vert partagé met en valeur la vue sur un moulin situé à proximité dans l'axe du cheminement piétons.



Voir :

- Saint-Georges-les-Baillargeaux (86) : proposition de plan masse qui prend en compte la présence d'un parc public en limite d'opération (voir O2, p8).

- La commune a-t-elle planifié les secteurs d'extension future et mis en place une politique foncière ? Le choix du site est-il pertinent ?
- Y a-t'il de la vacance en centre bourg, et si oui, des mesures ont-elles été prises ?

- Quels sont les éléments d'accroche extérieurs au site (relief, végétation, points de vue, perspectives, patrimoine, rivière, etc.) ?
- Où sont situés les services, commerces, écoles, transports en commun par rapport au site envisagé ?

- Dans les rues qui caractérisent particulièrement le bâti communal ancien :
  - comment sont implantées les constructions : alignement, retrait, faitage parallèle ou perpendiculaire, etc. ?
  - quelle hauteur ont la majorité des constructions : 0, 1, ou 2 étages sur rez-de-chaussée ?
  - quelle largeur a la rue qui les dessert ?



## 2 SPÉCIFICITÉS DU SITE à PRENDRE en COMPTE

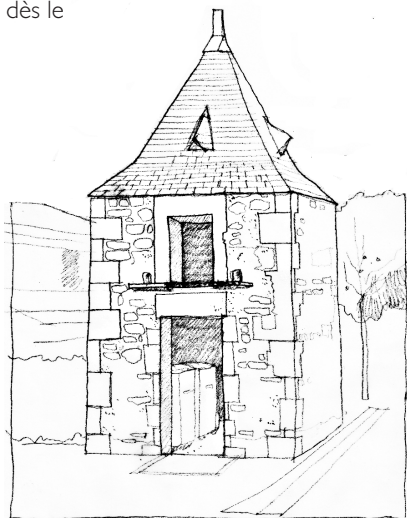
### PRÉCONISATIONS

- Repérer sur le site les **particularités qui peuvent servir "d'accroche"** au projet : relief structurant (les points hauts sont visibles de loin, les points bas sont humides) mais aussi micro-reliefs, végétation, cours d'eau, vues, constructions existantes, petit patrimoine bâti ou paysager à préserver et mettre en valeur.

- Situer les **points cardinaux** pour optimiser les possibilités d'orientation des habitations dès le découpage parcellaire :  
**nord** = ombre, **sud** = soleil,  
**est** = lumière du matin,  
**ouest** = lumière du soir.

### EXEMPLES

Saint-Yrieix (16) : les éléments de patrimoine ont été conservés et mis en valeur, qu'ils soient modestes comme ce petit pavillon d'entrée à toiture d'ardoise et les murs de clôture en moellons de calcaire, ou importants comme la grande maison bourgeoise et sa cour enclose.



- Rechercher la **configuration privilégiée** en fonction de la pente, des vues, du vent dominant : par ex. les baies, les terrasses sont à placer vers la vue et à fermer côté vent dominant (à combiner avec l'orientation selon les points cardinaux).

- Concevoir les structures viaires et paysagères (et les stationnements) selon la **logique de la topographie**, et limiter le recours aux terrassements pour préserver l'identité du site.

Saint-Georges-les-Baillargeaux (86), plan masse : la présence d'un terrain de sport et d'un parc public à proximité immédiate du projet de lotissement aurait pu être prise en compte de manière plus volontaire que leur simple raccordement par un cheminement piéton. Dans cette proposition, une placette est créée en continuité avec le parc public, elle comprend un square sécurisé par une clôture pour les jeux d'enfants.

Les 15 maisons de ville mitoyennes occupent la même superficie que 9 pavillons, ce qui permet de répondre aux besoins d'un plus grand nombre de familles sans augmenter le linéaire de réseaux et de voiries et sans consommer d'emprise foncière supplémentaire. L'alignement contribue à caractériser un véritable espace urbain. Le stationnement pourrait être regroupé, notamment pour les places visiteurs, pour réduire la circulation à l'abord des maisons. Enfin, elles favorisent la mixité : elles conviennent mieux aux jeunes couples pour un premier achat, ou encore aux familles mono-parentales.

- Proscrire l'artificialisation excessive** des parcelles : terrassements, enrochements, etc. Le bâti doit s'adapter au terrain, et non le terrain au bâti.

- Répertorier les **contraintes** : zone inondable ou sismique, risque argile, bruit, vent dominant, proximité d'une industrie, ligne haute tension, etc.
- Repérer une **toponymie** particulière (ex: Belair signifie un endroit venté, caractéristique à prendre en compte).



Un espace partagé est créé en relation directe avec le parc public communal et le stade et comprend un square fermé pour les jeux d'enfants

### QUESTIONNEMENTS

- Quelles sont les caractéristiques géomorphologiques, hydrographiques, topographiques du site ?
- Quelles contraintes ont été identifiées ? Quelles réponses l'aménagement proposé apporte-t-il à chacune d'elle ?
- Une contrainte peut devenir un atout pour le projet : laquelle et comment ?

- Pour éviter la banalisation et la disparition de l'identité du site, les éléments existant à préserver et à prendre en compte ont-ils bien été répertoriés : murs de pierre, grands arbres, bosquets, grange, construction, etc.; quel type de réutilisation leur état et leur configuration permettent-ils ?



# 3

## ESPACES PARTAGÉS au CŒUR DU PROJET

- **Eviter le fractionnement** qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la **continuité des différents espaces**, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur **mise en relation** : lisibilité, entretien facilité, agrément.

- **Structurer** les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.


- Réfléchir à l'**appropriation** des espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»

- Promouvoir une **densité raisonnée** à laquelle répondent des **espaces partagés de qualité**.

- **Eviter l'enclavement** : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.

- Promouvoir le **regroupement des stationnements** pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en coeur d'îlot.


- **Questionner la valeur d'usage** de chacun des espaces partagés projetés.

 voir espace partagé placé au coeur du projet, opération Saint-Georges-les-Baillargeaux, proposition de plan masse en O2, p8.



L'espace partagé est défini par un front bâti proportionné à ses dimensions.

Saint-Georges Les Baillargeaux (86) : opération composée autour d'un espace partagé central.

 Documentation :

- > «ÉcoQuartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes», DGALN – CERTU, [www.certu.fr](http://www.certu.fr).  
Extraits consultables sur [http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/Etude\\_petites-communes.pdf](http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/Etude_petites-communes.pdf)
- > urbanisme négocié : <http://www.certu-catalogue.fr/urbanisme-negocie-urbanisme-partage.html>

- ➔ L'espace partagé est-il bien conçu comme la "colonne vertébrale" de l'aménagement ?
- ➔ L'espace partagé est-il lisible et bien relié au réseau de cheminement doux piétons/vélos ?
- ➔ Quelle(s) particularité(s) caractérise(nt) l'espace partagé : vue, plantations, usages, front bâti, point focal, bassin d'eaux pluviales, etc. ?

- ➔ Quelles vocations ont été attribuées à l'espace partagé : apporter de la biodiversité en milieu urbain, créer un cadre de vie de qualité, favoriser les liens intergénérationnels, créer des lieux de rencontre ? Sa configuration et sa conception sont-elles à même de répondre à ces vocations ?
- ➔ Quelle valeur d'usage a chacun des espaces partagés ?

- ➔ Que relient les cheminements réservés aux piétons ? Où permettent-ils d'aller ? Si les réponses à ces questions sont impossibles ou floues, le projet de cheminements doit être retravaillé.
- ➔ Est-il pertinent d'installer une aire de jeux d'enfants ? Si oui, comment sont prévus ses accès (poussettes, jeunes enfants, vélos et tricycles, traversées de voiries, etc.) ?







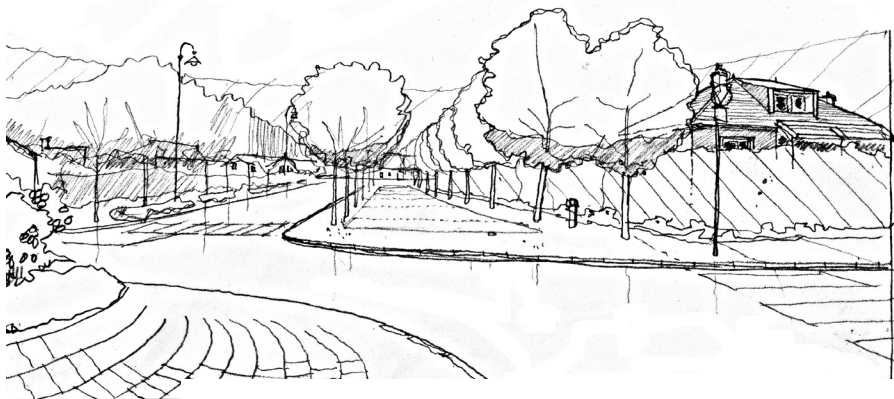
4

## VOIES HIÉRARCHISÉES

### PRÉCONISATIONS

- Mettre en place un **réseau de voies internes hiérarchisé**, souligné par la végétation, afin de caractériser l'espace et de s'y repérer : par exemple voie principale = mail arboré, voie secondaire = rue à double sens, dissymétrique avec un seul trottoir planté, voie tertiaire = double sens standard, largeur réduite, etc.
- **Raccorder les voies principales** de la nouvelle opération au réseau viaire existant pour prolonger le réseau de rues existant.
- Ne desservir par **impasses** que 5 habitations au plus et les traiter en **cour urbaine**, ce qui permet de créer de petites unités de voisinage organisées autour d'un espace partagé sans les isoler du réseau urbain (à nuancer selon la taille de l'opération).
- Donner la **priorité aux aménagements piétons** : les cheminements piétons sont l'armature initiale du projet, organisés en lien avec les espaces partagés, et non une conséquence de la structure viaire.
- En présence de trafic, privilégier les configurations qui **signalent clairement les cheminements piétons** (voir illustration St Georges les Baillargeaux ci-dessous).
- Veiller à l'**adéquation du traitement des voies avec les fonctions** qu'elles doivent assurer dans le réseau en les hiérarchisant par :
  - > les profils en travers, par exemple : largeur 6,5 m pour emprise 15m, largeur 4,5 m pour emprise 10m, largeur 3,5m emprise 5m
  - > les matériaux (exclure l'enrobé sur les zones à dominante piétonne)
- > les **limitations de vitesse réglementaires** (90 km/h hors agglomération, 70 km/h en entrée d'agglomération, 50 km/h en voie d'accès aux lotissements et dans les noyaux bâtis, 30 km/h dans des zones de desserte locale et aux abords des écoles, et 20 km/h en zones résidentielles et zones de rencontre)
- > les ambiances par la végétalisation et des formes urbaines variées.

### EXEMPLES



*Saint-Georges Les Baillargeaux (86) : la rue d'entrée dans le lotissement est marquée par un très large trottoir au revêtement perméable en stabilisé, planté d'une double rangée d'arbres. Cette disposition signale la voie principale du lotissement et propose aux piétons un cheminement lisible, agréable et sûr.*

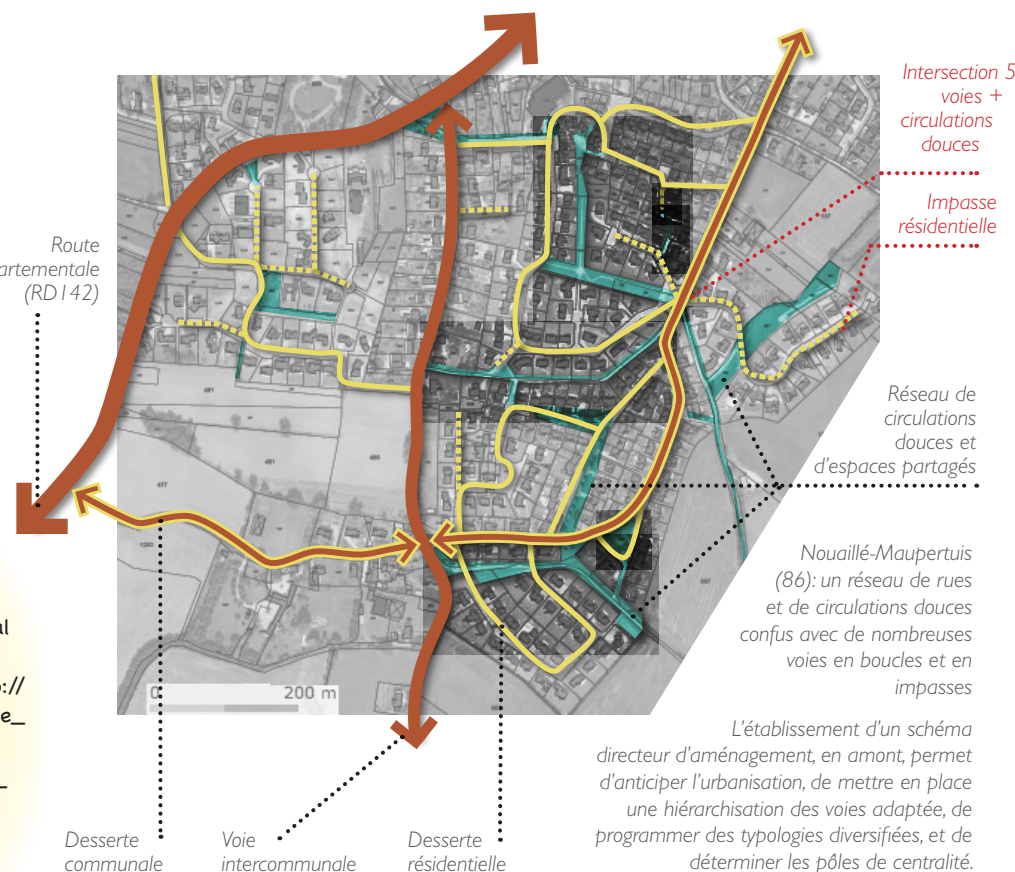
### QUESTIONNEMENTS

- La hiérarchie des voies apparaît-elle avec évidence dans le schéma de circulation : voie structurante, voie principale, voie secondaire, desserte résidentielle ?
- Le traitement différencié des voies est-il hiérarchisé dans les profils en travers : largeur des bandes roulanes, configuration des trottoirs, accompagnement paysager ?



#### Documentation :

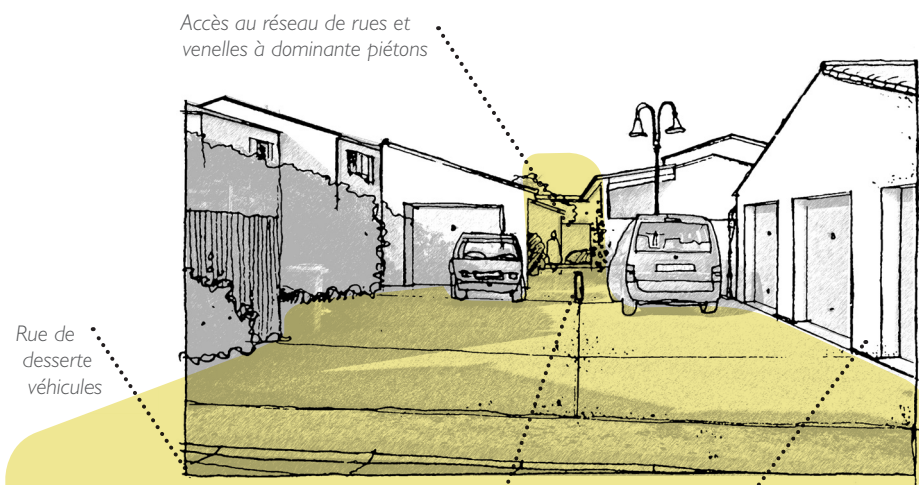
- > Conférence Permanente du Développement Territorial en Belgique / URBANISME DURABLE / Tester votre projet d'urbanisme, Guide de bonnes pratiques : [http://www.econet.ulg.ac.be/urba/index.php?pg=10001&guide\\_page=1001&fiche=227&theme=4](http://www.econet.ulg.ac.be/urba/index.php?pg=10001&guide_page=1001&fiche=227&theme=4)
- > Habitat et qualité, vers un projet d'habitat raisonné - volet Espaces publics / CAUE59 pour le SOT Lens-Liévin-Hénin-Carvin : [www.scot-llhc.fr/filemanager/download/77/67\\_76.pdf](http://www.scot-llhc.fr/filemanager/download/77/67_76.pdf)



*L'établissement d'un schéma directeur d'aménagement, en amont, permet d'anticiper l'urbanisation, de mettre en place une hiérarchisation des voies adaptée, de programmer des typologies diversifiées, et de déterminer les pôles de centralité.*



- Dans les voies résidentielles à faible trafic, privilégier les **"zones de rencontre"** = 20 km/h maximum mixité entre tous les usagers : piétons, cyclistes, usagers motorisés, transports en commun.
- Faciliter en priorité les déplacements des cyclistes et des piétons par la dimension et le tracé des voies pour limiter les risques de conflits entre les différents usagers, accroître la sécurité des modes doux et privilégier la vie locale.
- Veiller à ce que la configuration de la voirie permette la **mixité vélos/véhicules** à l'intérieur des opérations = visibilité aux intersections, rayons de courbure ne permettant pas la prise de vitesse, intersections à angle droit imposant un stop, etc.
- A l'intérieur de l'opération, **réduire les surfaces dédiées aux véhicules** (voirie, parking) au profit d'autres usages.
- Combiner **stationnement et aménagement paysager** : par ex. noues de récupération des eaux pluviales, haies séparatives, arbres de hautes tiges en bosquets, surfaces enherbées, etc.
- Veiller à la **qualité du sol des espaces de stationnement** > en l'absence de véhicules, l'espace libéré redevient appropriable par les piétons s'il n'est pas routier.
- Partout où c'est possible et en adaptant au contexte, préférer des **aménagements simples** facilitant l'entretien qui doit être anticipé, et l'intégration = trottoirs en stabilisé, ou enherbés sans bordure béton, stationnements enherbés ou mixtes, places non matérialisées (cf modification à prévoir dans le règlement d'urbanisme)...
- Concentrer les **garages et stationnements en ensembles** accessibles de plusieurs logements à la fois pour :
  - > réduire les surfaces de voiries
  - > libérer du trafic véhicules permanent un espace de circulation qui peut ainsi être rendu aux piétons, cyclistes, jeux d'enfants
  - > favoriser la sociabilité (appropriation de la voie libérée du trafic, rencontres aux garages regroupés ne se produisant pas en garage à la parcelle)



La Flotte-en-Ré (17) : de petites constructions regroupées en placettes abritent les garages > ainsi allégées du trafic, les autres voies sont appropriables par les piétons et cyclistes ; les placettes de stationnement participent à la composition de l'espace public, elles permettent l'accès direct aux jardins et favorisent les rencontres entre riverains.



La Flotte-en-Ré (17) : la surface de stationnement est traitée en pavés comme une placette > en l'absence de véhicules, le parking devient un espace public de qualité.

→ Quels points, centres d'intérêts, pôles d'animation les cheminements piétons permettent-ils de relier (place, jardin public, aire de jeux, équipement, services...)?

D'où à où va-t-on ? Les tracés qui ne peuvent donner une réponse claire à ces questions sont inutiles (absence de valeur d'usage).

→ Des garages regroupés sont-ils proposés pour donner la priorité aux piétons aux abords des habitations ?

→ Les stationnements visiteurs font-ils l'objet d'un traitement paysager particulier ?



5

## MIXITÉ typologique, sociale, fonctionnelle

PRÉCONISATIONS

- Permettre l'insertion d'**activités, services, et/ou équipements** en fonction des pôles existants dans la commune, à un emplacement stratégique de l'opération : mixité fonctionnelle, réduction des déplacements de courte distance en voiture.
- Favoriser les occasions de **rencontres** par les dispositions de l'aménagement : les espaces partagés de qualité sont les supports indispensables du "mieux vivre ensemble".
- Prévoir des typologies de logements variées pour accueillir des **structures familiales différentes** : jeunes couples, familles avec jeunes enfants, jeunes retraités, quatrième âge, personnes handicapées :
- > utilisation mieux répartie des équipements et services de la commune;
- > capacité à assurer un **parcours résidentiel** sur le long terme.
- Pour répondre aux besoins de populations diversifiées, **combiner habitat locatif social et libre, et accession à la propriété** (libre et sociale), en proportions adéquates au regard des caractéristiques communales.

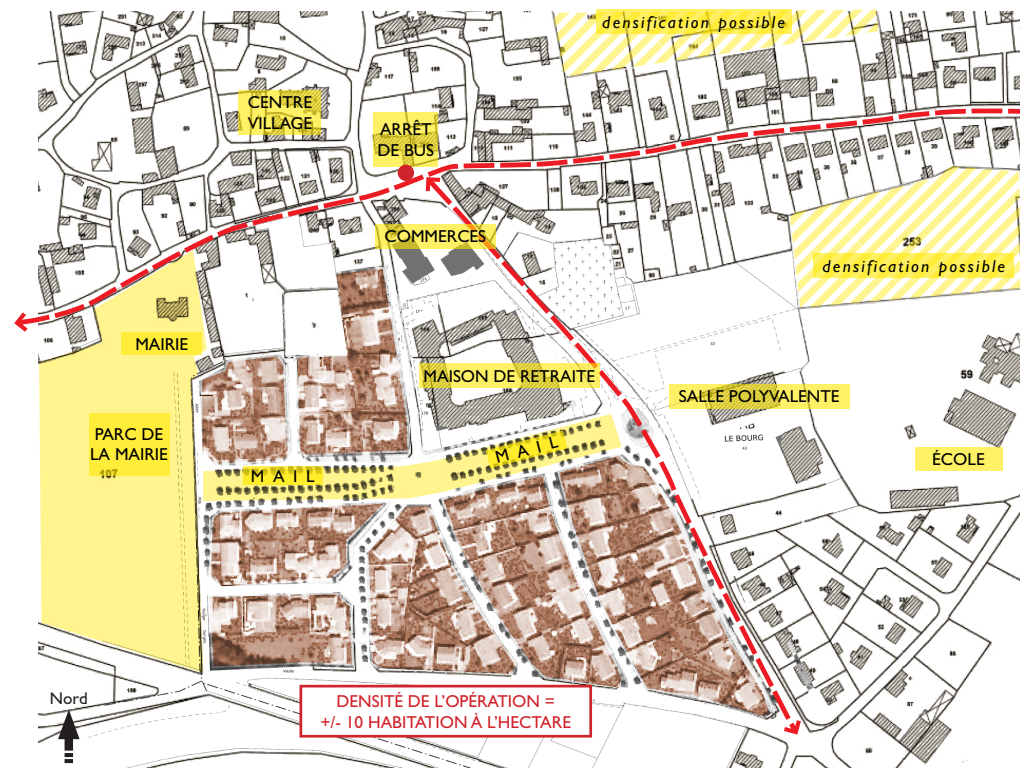


Saint-Yrieix (16): association de logements collectifs temporaires pour jeunes travailleurs (x12 U) installés dans l'ancienne maison bourgeoise restaurée, de maisons individuelles à étage (x10 U) ou de plain-pied (x4), et de logements collectifs (x8 U).

EXEMPLES

QUESTIONNEMENTS

- ➔ Quelles dispositions du projet permettent les rencontres entre habitants ? Des espaces spécifiques sont-ils prévus pour les jeux d'enfants, pour les ados, les retraités ?
- ➔ Le parcours résidentiel a-t-il été pensé pour accueillir des familles tout au long de la vie ?
- ➔ Quels services ou équipements sont à envisager pour accompagner l'accroissement de la population ?
- ➔ La communication entre quartiers est-elle établie ? Est-elle lisible et permettra-t-elle aux habitants riverains de traverser facilement et agréablement l'opération ?
- ➔ La commune doit-elle attirer ou retenir des jeunes pour rééquilibrer une population vieillissante ? besoin en logements de petite taille et à coût raisonnable = habitat collectif, maisons de ville.



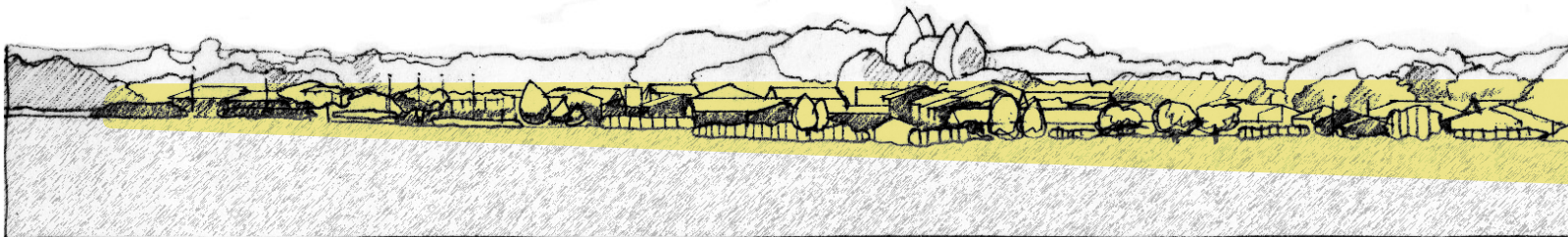
Vouillé (79) : une extension urbaine parfaitement située près des commerces, école, services (mairie, salle polyvalente, arrêt de bus, voies de circulation rapides), parc municipal, centre village ancien et maison de retraite propose une mixité fonctionnelle et générationnelle exemplaire.

Optimisée dans sa conception, cette opération, réalisée à une faible densité (+/-10 logts/ha), proposerait des typologies variées (maisons en bande, habitat intermédiaire, adaptées à la commune) permettant d'atteindre une densité minimum de 30 logts/ha. L'opération ainsi conçue, idéalement située à proximité immédiate des services, pourrait alors accueillir 3 fois plus de foyers de taille et de composition différentes. La sous-densité engendre une sous-exploitation des services financés par la collectivité, c'est-à-dire par l'ensemble des citoyens (voirie et réseaux, infrastructure commerciale, transports en commun, parc public, etc.) et des dépenses supérieures en déplacements pour ceux des habitants qui sont contraints de s'éloigner du centre-ville.





- Lister les **différents types de limites** et apporter à chacun des cas une réponse adaptée :
  - > opération // parcelles riveraines existantes
  - > parcelles // rue
  - > parcelles // espace partagé
  - > fonds de parcelles // rue
  - > fonds de parcelles // espace partagé
  - > parcelles // parcelles
  - > chemin
- Prévoir un **espace végétalisé entre jardins et cultures** c'est préserver les paysages, éloigner le risque de projections de produits phytosanitaires, éviter les conflits (tracteurs trop près des clôtures, bétail, etc.).
- **Organiser le paysage des fonds de parcelles** s'ils doivent être vus depuis les espaces contigus et notamment depuis les entrées de ville
  - > abris de jardins conçus en ensembles harmonisés
  - > haies végétales hautes en masque, d'essences locales variées.
- Définir la **limite entre zone urbanisée et zone agricole ou naturelle** par exemple en créant un **chemin public «tour de village»** qui assure une transition douce grâce à un apport de végétation (bosquets, haies...), permet de mettre en scène les vues sur le paysage, et de marquer la limite de l'urbanisation.
- Par les dispositions du nouvel aménagement, rendre possible **l'accès à des parcelles bâties anciennes au contact** avec le nouveau quartier :
  - > permet la revalorisation et la densification des parcelles contigues ;
  - > facilite les négociations avec les riverains (possibilité de division foncière, de créer un accès jardin, un garage, etc.).
- S'assurer de la **cohérence du traitement paysager** de chaque espace de transition avec le paysage existant et avec le projet paysager.
- En contiguïté avec un secteur d'activités, organiser le plan masse pour **réduire l'impact des contraintes** sur les habitations et l'espace partagé : vue, bruit, trafic, etc, et mettre en place un espace de transition végétalisé.
- Si l'opération est bordée ou traversée par un **cours d'eau**, l'utiliser pour **renforcer la structure paysagère** : mise en place d'une coulée verte, renforcement de la ripisylve favorable à la biodiversité = limitation de l'introduction de polluants dans le cours d'eau, ralentissement de l'évacuation des eaux pluviales.



Mougou (79) : la transition entre lotissements et terres cultivées pourrait être réalisée soit par la création d'un "tour de village", promenade publique arborée qui compléterait le réseau de circulations douces, soit par un renforcement de la végétation en fond des parcelles privées.



Bon à savoir : la règle du Code civil (art. 671) régissant la distance de plantation des arbres et arbustes en limite de propriété ne s'applique qu'en l'absence de règlement particulier ou d'usages reconnus. L'inscription d'une règle particulière dans le PLU, le règlement de copropriété ou de lotissement permet donc de réduire la distance mentionnée dans le Code civil (sauf trouble anormal de voisinage).

Grâce à la mise en place de bosquets séparatifs comprenant des arbustes et des arbres de haut jet combinés à des haies, des parcelles de dimension réduite peuvent développer une végétation arborée significative qui formera la clôture et assurera en même temps l'intimité des habitations.

- Quelles sont les occupations des terrains contigus et quelles contraintes peuvent-ils présenter ?
- Quelle vue de l'opération est proposée depuis l'entrée de ville/village ?
- L'opération présente-t-elle un apport qualitatif pour le paysage de l'entrée de ville ?

- Si l'opération jouxte des terres agricoles, quelles dispositions ont été prises pour mettre en place une transition entre les jardins privés et les cultures, entre le village et l'espace agricole ?
- L'opération peut-elle proposer aux parcelles riveraines existantes un apport qualitatif : accès direct au jardin, possibilité ultérieure de division, création d'un accès véhicule, etc. ?





## G 1

### COMPOSITIONS URBAINES ÉCONOMES en ESPACE

Le foncier est une ressource non renouvelable qu'il est désormais indispensable d'économiser, ce qui impose de repenser les modèles.

La recherche d'une forte valeur d'usage dans la conception des espaces partagés et des voiries conduit à mettre en place une structure urbaine économe en foncier, volontaire, efficace, et porteuse d'identité.

Un autre levier essentiel consiste en la réduction de la taille des parcelles assortie de l'emploi de formes d'habitat adaptées. L'introduction de typologies variées, maisons mitoyennes et à étage, habitat intermédiaire, collectifs lorsque la commune s'y prête, facilite sa mise en oeuvre et contribue de manière importante à l'économie d'espace.

## G 2

### TRACÉ du PARCELLAIRE, CAPACITÉ D'ÉVOLUTION

D'autres enjeux que la seule valeur quantitative sont attachés à l'unité foncière constituée par la parcelle. Sa géométrie détermine la forme du bâti. Combinée au tracé des voies elle façonne la physionomie de la ville.

Le tracé parcellaire engage la production de l'espace urbain sur le long terme dans un cycle qui comprend : le temps court du bâtiment -50 à 100 ans-, le temps moyen du parcellaire -100 à 200 ans-, le temps long de la cité -plusieurs millénaires-.

La configuration des îlots doit permettre la recomposition du parcellaire sans modification majeure de l'organisation viaire.

## G 3

### DENSITÉ et INTIMITÉ

L'intimité des espaces de vie, tant du logement lui-même que de ses espaces annexes extérieurs, est l'une des raisons de la préférence des familles pour l'habitat individuel. Cet avantage est remis en cause pour les parcelles de superficie réduite avec les pavillons standards actuels.

Des typologies bâties parfaitement adaptées aux parcelles de petites dimensions existent. Elles ont été conçues pour résoudre à la fois les problématiques de densité et d'intimité.

La réussite auprès du public de l'introduction de nouveaux types d'habitat dépend de la qualité des réponses apportées à ses attentes sur le sujet de l'intimité.

## G 4

### CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

La conception bioclimatique consiste à tirer le meilleur parti des conditions d'un lieu et de son environnement.

Elle fait intervenir les énergies renouvelables pertinentes en fonction du site et du programme.

Plus généralement elle met en oeuvre un ensemble de stratégies, solutions et techniques dans le but de proposer un cadre de vie confortable pour ses utilisateurs.

Qualité de l'air intérieur, vue et éclairage, hygrothermie régulière, ambiance saine, la conception bioclimatique s'intéresse au bien-être.

## G 5

### GESTION des EAUX PLUVIALES

L'évolution des modes de gestion de l'eau en milieu urbain vise aujourd'hui d'abord la réduction des risques d'inondations, de plus en plus fréquentes et catastrophiques, et aussi à limiter les risques de pollution.

La prise en compte systématique et raisonnée de la question des eaux pluviales dans l'aménagement apporte des améliorations en termes de paysage et de cadre de vie. Elle participe aussi de la sensibilisation des citoyens à l'une des préoccupations mondiales majeures du XXIème siècle : la ressource en eau.

## G 6

### DÉPLACEMENTS SOBRES

Les enjeux de la mobilité sont complexes, transversaux et impliquent toujours des niveaux supra-communaux.

Des actions locales peuvent être engagées en faveur des déplacements sobres : par exemple en situant logements et écoles à proximité les uns des autres, en facilitant l'accès à des modes de déplacements économes en énergie, en maintenant des commerces de proximité, etc.

Ces dispositions exigent toujours des changements de comportement de la part des citoyens, d'où l'importance de les séduire par la qualité des aménagements. Des actions de communication doivent en outre accompagner leur mise en place.



# G1 COMPOSITIONS URBAINES ÉCONOMES en ESPACE

- Introduire des formes urbaines plus hautes et plus denses que les seules maisons de plain-pied de manière à évoquer la **densité d'un village** : les rassembler pour former le front bâti d'une place, d'une placette, d'un jardin public, etc.
- Favoriser des typologies à **étage** : **individuel sur de petites parcelles, maisons de ville, petits collectifs**, etc., qui permettent de :
  - > libérer de la place au sol
- > structurer l'espace (angle de rue, front urbain sur espace public, entrée d'opération, axe de rue, etc.)
- > proposer des logements à coût accessible aux jeunes et aux familles modestes.
- Adapter le modèle local de la grande **maison pluri-familiale** divisée en 2 ou 4 logements sur plusieurs niveaux avec accès individualisé > emprise au sol réduite = économie de foncier
- **Mutualiser** au maximum les accès voitures aux parcelles lorsque l'accès à chaque parcelle est maintenu > limiter les surfaces imperméabilisées.
- Éviter les espaces verts résiduels, les cheminements piétons trop enclavés qui ne seront pas utilisés = **questionner systématiquement la valeur d'usage des espaces** et optimiser les surfaces > l'économie d'espace est synonyme d'économie en entretien et en gestion.
- Etablir la hiérarchie des largeurs de voies et les adapter aux besoins pour **réduire les surfaces de voiries**.
- Concevoir des **aménagements paysagers qui combinent plusieurs usages et/ou fonctions** : noues de drainage + stationnement visiteurs + cheminement doux + espace partagé + bassin d'eaux pluviales, etc.
- Placer les **constructions à proximité de la rue** pour économiser les linéaires de branchements aux réseaux et les surfaces imperméabilisées.
- **Réduire les emprises de voiries** : linéaire, largeur.
- **Encourager l'implantation en mitoyenneté** : économie de foncier, économie d'énergie, économie de linéaire de réseaux et de voiries.



*Saint-Martin-les-Melle (79) : opération dense combinant plusieurs habitations avec jardinet :*

- la volumétrie combine des éléments à étage et d'autres à simple rez-de-chaussée
- l'organisation d'ensemble assure l'intimité des jardinets vis à vis des autres habitations et de leur jardin
- le regroupement protège du vent et limite les déperditions.



*Nieul-sur-Mer (17) : opération de 9 maisons mitoyennes conçues sur la forme urbaine du «querreux», cour traditionnelle qui donnait autrefois accès à un puits partagé entre plusieurs habitations, actualisée avec petit jardin et stationnement regroupé; la densité rapportée à l'hectare correspond à +/- 40 logts (densité nette hors voirie de desserte), ce qui correspond au contexte de bourg rural.*

- ➔ Des constructions à étage sont-elles prévues ? Leur situation dans le plan masse permet-elle de caractériser des points particuliers ? Lesquels ?
- ➔ Quelle variété dans les typologies bâties est proposée pour répondre aux différentes attentes des habitants ?

- ➔ Des typo-morphologies de bâti présentes localement peuvent-elles servir de modèles : maisons doubles, maisons mitoyennes, pignons sur rue, maisons bourgeoises divisées en plusieurs logements, querreux (cf Nieul-sur-Mer), cité-jardin, etc. ?

- ➔ Différentes possibilités de découpage parcellaire ont-elles été testées dans leurs implications sur le bâti ?
- ➔ S'il est proposé des parcelles de taille égale ou supérieure à 800m<sup>2</sup>, est-il possible de donner ultérieurement un accès sur rue à une deuxième parcelle issue d'une division ?



G 2

## TRACÉ du PARCELLAIRE et CAPACITÉ D'ÉVOLUTION

PRÉCONISATIONS

- Optimiser la forme des parcelles et de la construction - position sur la parcelle, hauteur - pour anticiper l'évolution de la structure familiale en prévoyant la possibilité d'extension, voire de division.

- Faciliter la division parcellaire ultérieure par l'implantation du bâti = la maison au milieu du terrain ne permet jamais une division parcellaire ultérieure.

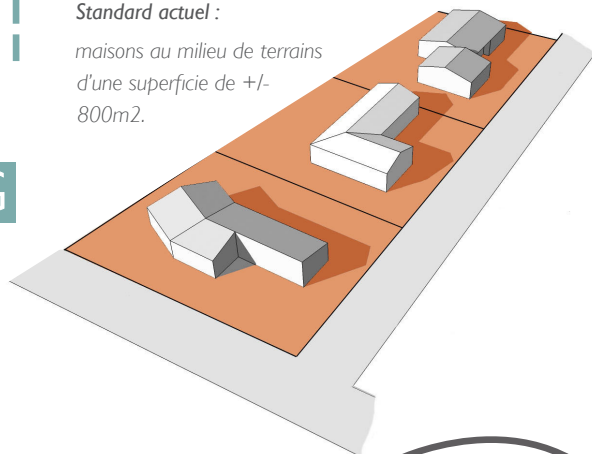
- Privilégier des formes de parcelles qui permettent la division ultérieure du terrain.

- Dimensionner les îlots et les parcelles de manière à **pouvoir les faire évoluer dans le temps** sans devoir modifier la voirie coûteuse (densification de l'habitat, insertion d'un équipement).
- Envisager dès la construction la possibilité de **division d'un grand logement** (par ex. deux entrées séparées).

Exemple 3 terrains de 800m<sup>2</sup> = 2.400m<sup>2</sup>

Standard actuel :

maisons au milieu de terrains d'une superficie de +/- 800m<sup>2</sup>.

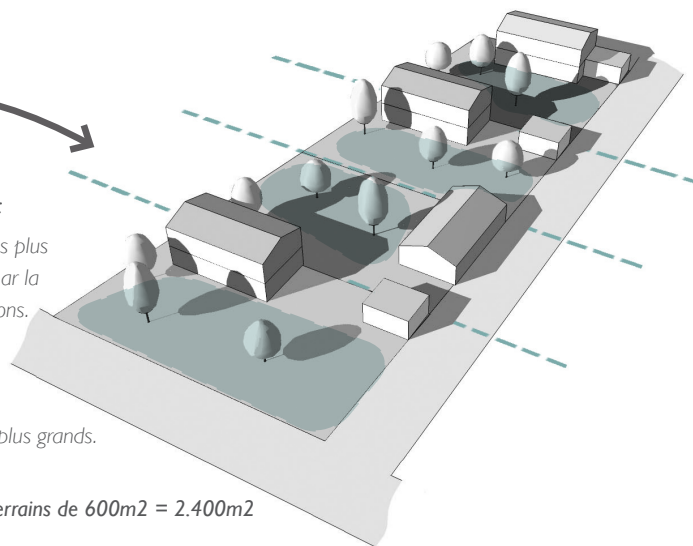


Division initiale  
en 4 lots au lieu de 3 :

= l'exploitation de terrains plus petits est rendue possible par la position et la forme des maisons.

&gt; avantages habitants :

- terrains moins chers
- jardins d'un seul tenant plus grands.

Exemple 4 terrains de 600m<sup>2</sup> = 2.400m<sup>2</sup>

Dans les deux cas, division initiale ou division ultérieure

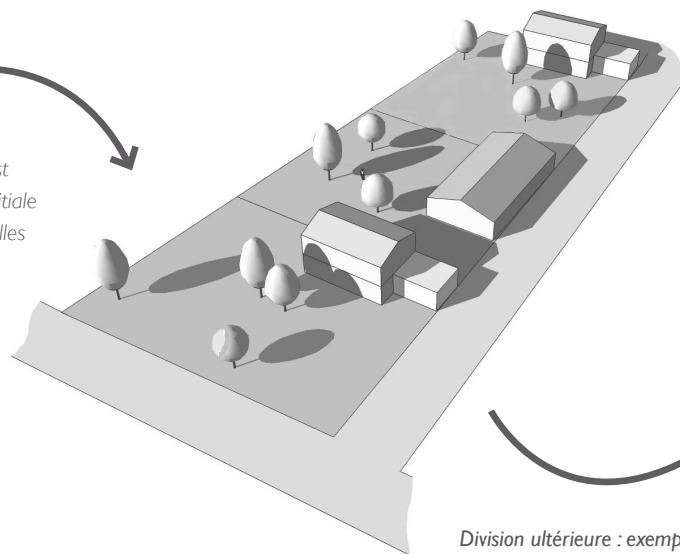
&gt; avantages pour la collectivité :

économie sur la voirie et les réseaux (4 habitations desservies au lieu de 3 pour un même linéaire).

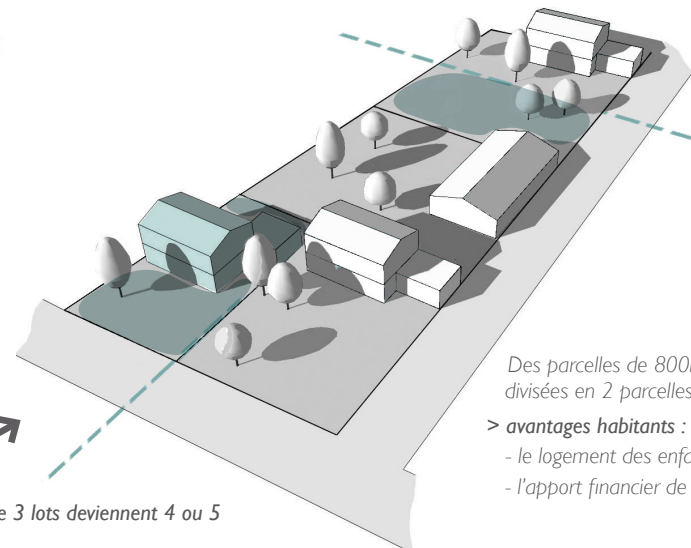
&gt; avantages habitants :

offre plus importante de terrains plus proches des services, commerces, transports en commun = économie de déplacements.

Division ultérieure : elle est permise par la position initiale des maisons sur les parcelles et par leur forme.



Division ultérieure : exemple 3 lots deviennent 4 ou 5



Des parcelles de 800m<sup>2</sup> ont été divisées en 2 parcelles de 400m<sup>2</sup>.

&gt; avantages habitants :

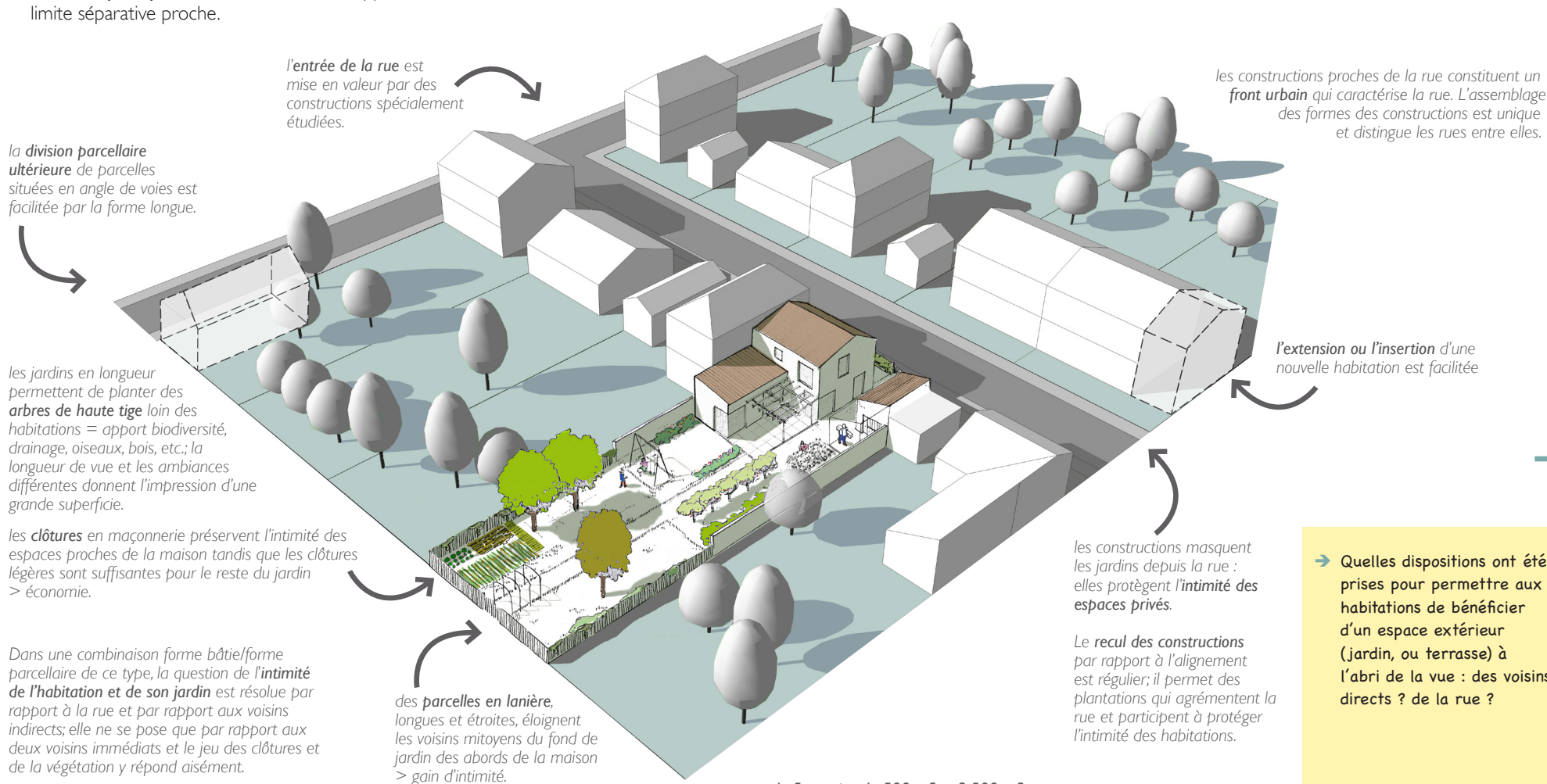
- le logement des enfants
- l'apport financier de la cession.

EXEMPLES

QUESTIONNEMENTS



- **Gérer différemment les vis-à-vis directs** entre habitations selon qu'ils concernent la face intime côté jardin (à proscrire) ou la face publique des habitations côté rue (toléré).
- **Eviter** les implantations qui placent les **pièces principales directement face à l'espace public**, ou face à une limite séparative proche.
- **Différencier les types de clôtures selon les emplacements**, par ex. :
  - côté jardin, la protection des espaces proches des logements sur la profondeur d'une grande terrasse exige une clôture plus opaque et plus haute qu'en fond de jardin
  - côté rue, les clôtures peuvent être supprimées ou être très basses.
- Organiser le bâti et le végétal de manière à ce qu'ils **contribuent à la création d'espaces d'intimité**.
- Autant que possible, et selon le contexte, organiser l'orientation des habitations pour donner à chacun une **vue lointaine** (au-delà de la limite parcellaire), à l'étage si c'est impossible au rez-de-chaussée.
- Utiliser la possibilité de **réduire la distance de plantation d'arbres à moins de 2 mètres de la clôture** (règlement de lotissement ou PLU, voir O6) pour encourager les séparations végétales denses entre parcelles = combinaison arbres + haies libres > intimité.



exemple 5 terrains de 500 m<sup>2</sup> = 2.500 m<sup>2</sup>

→ Quelles dispositions ont été prises pour permettre aux habitations de bénéficier d'un espace extérieur (jardin, ou terrasse) à l'abri de la vue : des voisins directs ? de la rue ?



G 4

## CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

PRÉCONISATIONS

- Favoriser les implantations en **mitoyenneté** > limitation des déperditions, protection contre le vent.
- Privilégier l'orientation qui optimise les **apports solaires directs** (plus de vitrages au Sud, moins au Nord)
- **Préférer l'éclairage naturel** > économies d'énergie, vue, apport qualitatif.
- **Eviter les implantations qui cumulent les contraintes.** Ex. en contrebas d'une pente (écoulement des eaux) et façade principale au Nord (mauvaise exposition).
- Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une **bonne gestion climatique** (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été).
- Encourager les **volumétries simples** plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).
- Privilégier les **matériaux et solutions constructives locaux**.

G

EXEMPLES



Chauray (79) : les panneaux solaires sont installés sur un mur pignon aveugle exposé au sud.

Si des arbres sont plantés à proximité comme sur cet exemple, il faut s'assurer qu'ils ne porteront pas ombre sur les panneaux une fois parvenus à maturité.

QUESTIONNEMENTS

- Des labels et certifications sont-ils visés : "Label HPE" (5 niveaux de performance énergétique), "HABITAT et Environnement", NF démarche HQE ?
- En cas de site venteux, la protection contre le vent a-t-elle été prévue dans l'aménagement : haies coupe-vent, organisation du bâti ?
- Le plan masse et le parcellaire permettront-ils de placer les façades peu percées au Nord et les façades principales ouvertes au Sud ?
- L'opération fait-elle l'objet d'un règlement de lotissement qui donne des directives en matière d'habitat bioclimatique ?
- L'orientation et la configuration des toitures permettent-elles d'inscrire discrètement des panneaux solaires efficaces ?



G 5

## GESTION des EAUX PLUVIALES

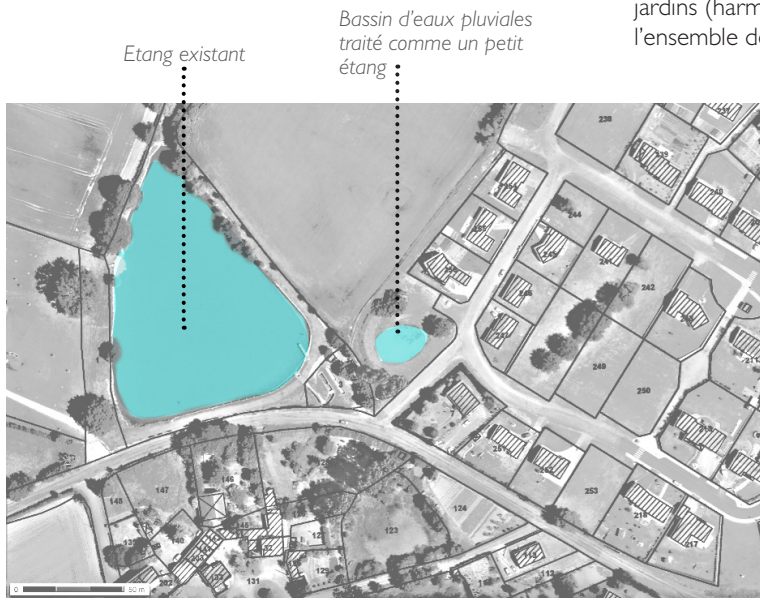
- Gérer les **eaux pluviales** à l'échelle de la parcelle ou de **petits ensembles** de logements (noues et bassins).
- **Exclure les bassins de rétention conçus uniquement comme des ouvrages techniques** et notamment exclure les clôtures : utiliser leur capacité à créer un paysage pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie.
- Intégrer des **noues drainantes paysagères** aux stationnements et circulations douces
- Utiliser la végétation (clôtures en haies, massifs) pour **retarder les écoulements**.



Gençay (86) : haies, trottoirs, stationnement et placette enherbée sont des surfaces drainantes qui contribuent à limiter la mise en charge des réseaux d'eaux pluviales et des cours d'eau.



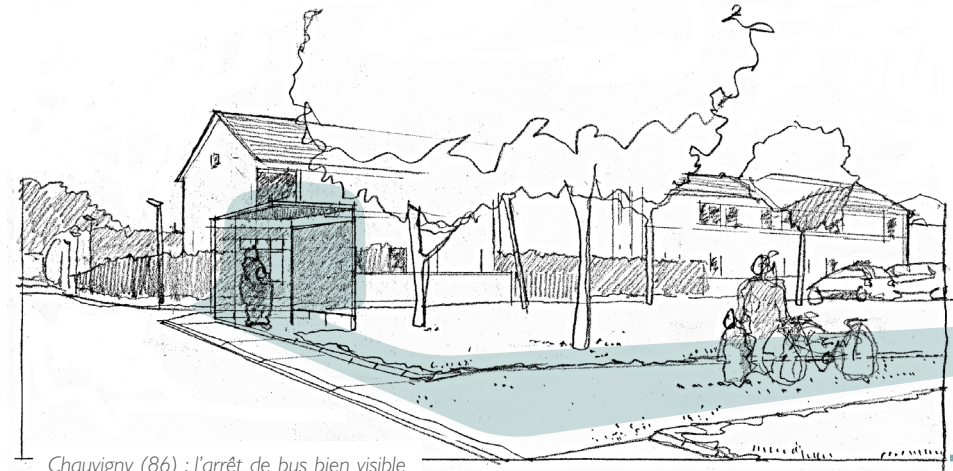
- Préserver un **espace de recul enherbé et arboré le long d'un cours d'eau** > protection de l'eau vis à vis des polluants, protection de la faune et de la flore spécifiques.
- Favoriser les **surfaces de sol drainantes** pour les voiries et les stationnements (collectifs et privés).
- Encourager les **toitures végétalisées** qui contribuent à retarder la mise en charge des cours d'eau lors des orages.
- Installer des dispositifs de **stockage des eaux pluviales** pour arrosage des jardins (harmonisation sur l'ensemble de l'opération).



Saint-Aubin-Le-Cloud (79) : le bassin d'eaux pluviales de l'opération est placé à proximité d'un étang, existant et conçu avec un aménagement paysager similaire, prolongeant ainsi une caractéristique essentielle du paysage local.

- Les dispositions concernant la récupération des eaux pluviales font-elles l'objet d'une proposition en termes de paysage ?
- La palette végétale proposée est-elle adaptée aux différentes situations : noues drainantes, bassins secs, bassins humides ?
- Des dispositions ont-elles été prises pour réduire les surfaces de sols imperméabilisées ?

- Pour limiter les trajets en voiture sur de courtes distances, mettre en place des **circuits piétons vélos efficaces** : pour qu'ils soient utilisés, ils doivent être **agréables, confortables, sûrs, lisibles**, et proposer un paysage renouvelé au fil des saisons (plantations variées), des vues choisies, des perspectives intéressantes,...
- Envisager l'**aménagement des cheminements doux** non pas comme une réponse a minima aux besoins mais comme un **signal fort d'incitation**.
- Aménager l'espace public en signifiant clairement la **présence prioritaire des piétons** sur les voitures : revêtements de sol, **qualités paysagères**.
- Soigner la **qualité des liaisons douces vers les arrêts de transport en commun**.
- Veiller à la **continuité des trajets piétons et vélos** et à la logique de leur configuration au niveau communal.



Chauvigny (86) : l'arrêt de bus bien visible et agréablement combiné avec l'espace partagé et les cheminements piétons encourage l'utilisation des transports en communs.

- Quel trajet les enfants emprunteront-ils pour rejoindre l'école ? Est-il sûr, confortable et agréable ?
- Comment rejoint-on les arrêts de transport en commun ?
- Les arrêts de transport en commun doivent-ils être revus et adaptés à la nouvelle opération ?



# QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

## Q 1

### COMPOSITION PAYSAGÈRE

Basée sur l'analyse du site élargie aux caractéristiques essentielles du territoire communal, la composition paysagère doit être considérée comme l'armature du projet d'aménagement ou de la recomposition urbaine. Le paysage de l'opération doit être composé en symbiose avec l'organisation de son réseau viaire.

La composition paysagère structure l'espace et résout de nombreuses problématiques : accompagnement du réseau de déplacements doux, traitement des eaux pluviales, intégration du stationnement, caractérisation de l'opération, apport à la biodiversité, création de lieux de rencontres et de vie sociale, etc.

## Q 2

### ARTICULATION des ESPACES PARTAGÉS et du BÂTI

Espaces ouverts et volumes bâtis forment un ensemble complexe. Les pleins et les vides y sont combinés avec un niveau d'imbrication tel qu'il est impossible d'isoler les qualités des uns et celles des autres.

L'organisation des constructions souligne la lisibilité des espaces partagés et renforce ainsi leur valeur d'usage, tandis que les espaces partagés mettent en valeur le bâti et contribuent à la vie locale.

Pour être réussis, les espaces partagés doivent présenter à la fois une valeur d'usage réelle et une valeur d'agrément importante. L'enjeu en est la qualité du cadre de vie et la valorisation du quartier à long terme.

## Q 3

### IDENTITÉ de l'OPÉRATION

Le rayonnement des villes anciennes reconnues comme patrimoine partagé tient à l'identité forte qui les distingue les unes des autres. Chacune d'elles attire des visiteurs admiratifs de leurs qualités particulières.

L'inverse se produit depuis une trentaine d'années pour les extensions urbaines. Elles tendent à toutes se ressembler et fabriquent un espace urbain uniforme à grande échelle, triste et d'une grande banalité.

Attribuer une identité particulière à un nouveau lieu, c'est lui donner une valeur culturelle et du sens à partager par tous les citoyens. C'est aussi susciter un sentiment d'appartenance qui permet aux habitants d'être fiers de leur quartier.

## Q 4

### LIMITE PUBLIC/PRIVÉ

C'est un aspect bien trop souvent négligé dans le travail de composition d'une opération. Or la qualité de vie des habitants en dépend, notamment au travers des relations de voisinage qu'il influence.

La forme standardisée de la maison individuelle au milieu du terrain résout la question de cette limite de manière radicale par une clôture périphérique systématique.

D'autres solutions peuvent apporter de la variété et des nuances dans le traitement de la limite public/privé sans compromettre pour autant la valeur d'usage,

Les limites public/privé sont constitutives de l'espace public. Leurs qualités sont intimement liées.

## Q 5

### QUALITÉ de l'HABITAT

Chacun des points abordés ci-avant a pour objectif la promotion d'une meilleure qualité du cadre bâti de demain.

Pour ce qui concerne l'habitat lui-même, des critères de qualité essentiels visant à la production d'un habitat sain doivent être pris en compte.

Consacrer des efforts à la réussite d'une nouvelle opération sans viser une ambition équivalente pour la qualité des logements serait vain.

# Q 1 COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Prendre en compte le **contexte paysager** : la création exogène doit être réservée à des projets particuliers (jardin à vocation de pôle touristique par exemple).
- **Accompagner ou souligner les caractéristiques** du site : par ex. micro-vallon, vue sur paysage ou patrimoine, etc.
- Hiérarchiser les espaces pour mieux les **caractériser en fonction de leur usage**.



Nouaillé-Maupertuis (86) : aménagement paysager simple, compatible avec une composition affirmée par le double alignement d'arbres = un espace ouvert, lisible et accueillant pour les piétons.

- Créer une véritable composition avec points forts, accompagnement, détails et mise en place d'**éléments propres à caractériser l'opération** avec vocabulaire d'aménagement (végétaux, matériaux, mobilier).
- Privilégier les **aménagements simples à entretenir**, et la gestion raisonnée des espaces végétalisés, qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni le même type de soins.



Gençay (86) : placette circulaire en herbe et plantée d'arbres autour de laquelle est organisé un bâti régulier de maisons R+I séparées par les garages.

- Reprendre le **vocabulaire paysager local** en dimensions et compositions végétales : essences, structures végétales (bosquets, arbres d'alignement, etc.).

PRÉCONISATIONS

Q

EXEMPLES

- Quelles caractéristiques du paysage local ont inspiré la composition paysagère de l'opération ?
- Quelle ligne de force résume la composition paysagère = quel concept ?

- Quels usages sont combinés à la composition paysagère : récupération des eaux pluviales ? stationnement ? jeux d'enfants ? cheminements doux ? autres ?

QUESTIONNEMENTS

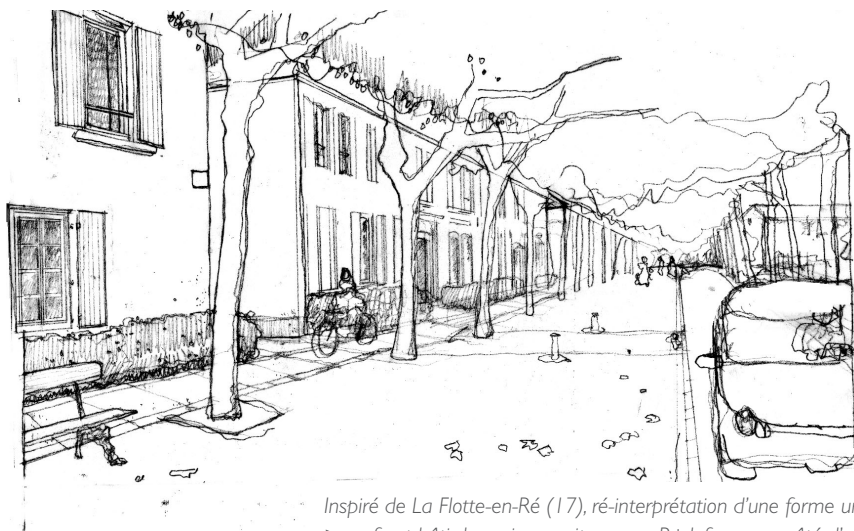




## Q 2 ARTICULATION des ESPACES PARTAGÉS et du BÂTI

PRÉCONISATIONS

- Concevoir des **espaces qui combinent valeur d'usage et agrément** et ne répondent pas seulement aux exigences quantitatives.
- Mettre en place une composition d'ensemble dont la **géométrie et l'organisation sont lisibles à distance comme à l'intérieur de l'opération** et articulées avec les éléments structurants extérieurs au site.
- Organiser **les usages des espaces partagés et leur répartition dans le site** selon les usagers :
  - > fonction de proximité pour les riverains directs = par ex. stationnement, jeux d'enfants
  - > fonction particulière pour les habitants plus éloignés = espace vert de loisir type "arboretum", jardin de roses, place accompagnant un équipement public, etc.



Inspiré de La Flotte-en-Ré (17), ré-interprétation d'une forme urbaine du centre ancien :  
 > un front bâti de maisons mitoyennes R+I forme un côté d'un mail arboré  
 > le passage des véhicules est éloigné des façades

Entre les façades et la voie de circulation on trouve successivement :

- au pied des façades : une haie qui éloigne et protège ;
- la piste cyclable ;
- un large trottoir traversé par l'entrée à l'intérieur de l'ilot et pouvant accueillir du stationnement.

EXEMPLES



QUESTIONNEMENTS

- A quels principes d'organisation urbaine la combinaison des volumes bâtis et des espaces partagés répond-elle ?
- Cette organisation urbaine s'inspire-t-elle d'une forme urbaine locale ?



Voir O2, p8 : Saint-Georges-les-Baillargeaux (86), proposition de plan masse = articulation de l'espace partagé -placette- et des habitations en front bâti structurant.



## Q 3 IDENTITÉ de l'OPÉRATION

- Proposer un **caractère particulier** pour l'opération : il peut être apporté par la composition de l'espace public, le traitement paysager, les clôtures, un élément remarquable ponctuel mis en valeur ou créé, un élément végétal remarquable, etc.  
 > offrir aux nouveaux habitants une véritable raison de la choisir.
- Renforcer l'**identité du lieu d'accueil** (grand quartier, commune) en faisant appel à des références architecturales ou paysagères, ou à des formes urbaines identitaires.
- Apporter des **réponses à des demandes spécifiques** (marchés de "niche") et pas seulement aux demandes standard.



Chauray (79) :

Des habitations superposées avec jardins au rez-de-chaussée et terrasse à l'étage montrent un travail fin sur l'intimité des logements tant entre eux que vis à vis des espaces extérieurs, cheminements, espaces verts et stationnements.

- Un aspect particulier de l'opération permettra-t-il aux habitants de décrire une qualité propre à leur lotissement ?
- Les caractéristiques de l'opération peuvent-elles générer un nom signifiant qui permet l'identification positive des habitants à leur lieu de vie (ex: le parc, le mail, le vallon...) et non pas négative (ex: le bout du village, la zone...) ?

- La municipalité peut-elle inscrire dans l'opération un projet communal qui la distingue : parcours botanique, jardins familiaux, local associatif, etc. ?

## Q 4 LIMITE PUBLIC/PRIVÉ

• Aménager les **jonctions entre espace privé et espace public** de manière à encourager les rencontres entre les habitants et à **favoriser la convivialité**, par ex. :

> l'entretien de plantations privées installées côté public sont l'occasion d'échanges entre riverains,

• Favoriser les **solutions d'ensemble alternatives** aux clôtures standard sur mur bahut en parpaing enduit : haies arbustives d'essences locales, clôtures de bois, de châtaignier, etc.

• Concevoir une typologie de **clôture homogène** par opération.

• **Encadrer l'initiative individuelle quant au choix de la clôture** : mettre en place un règlement autorisant une combinaison de végétal et de minéral, réglant la position la hauteur et l'aspect de la clôture, le type de portail.

> la suppression de la clôture sur l'avant de l'habitation estompe la limite (la clôture peut être reculée sur les côtés de la maison pour clore le jardin arrière).

La clôture doit s'adapter à la végétation : une vue est ménagée dans un mur pour mettre en valeur un arbre

Un massif maçonné doit être commun à 2 maisons et intégrer techniques et services (sonnette, boîte à lettres, compteurs, poubelles)

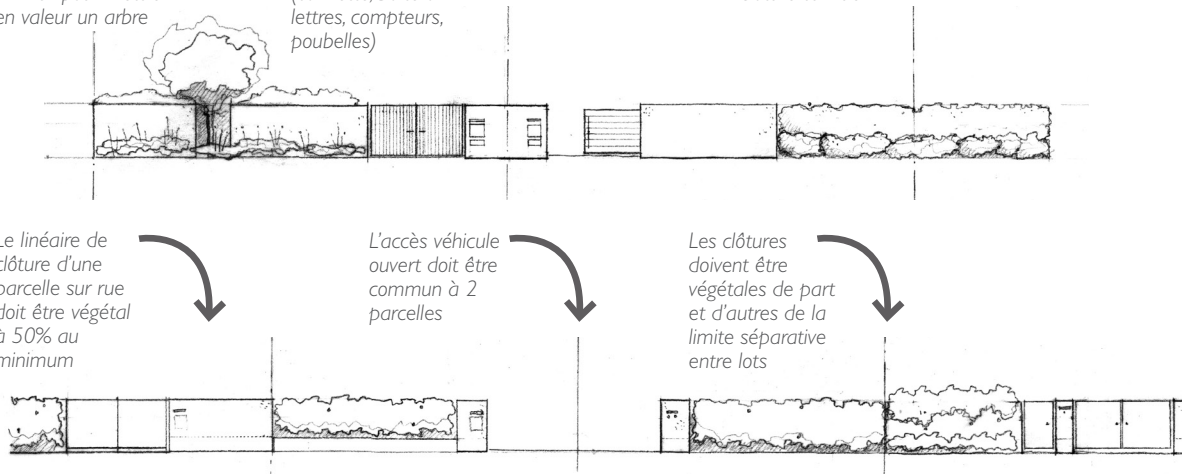
Mur maçonné sur 25% maximum du linéaire de clôture sur rue

La clôture végétale comportera 2 hauteurs vue du côté public : haie arbustive et vivaces

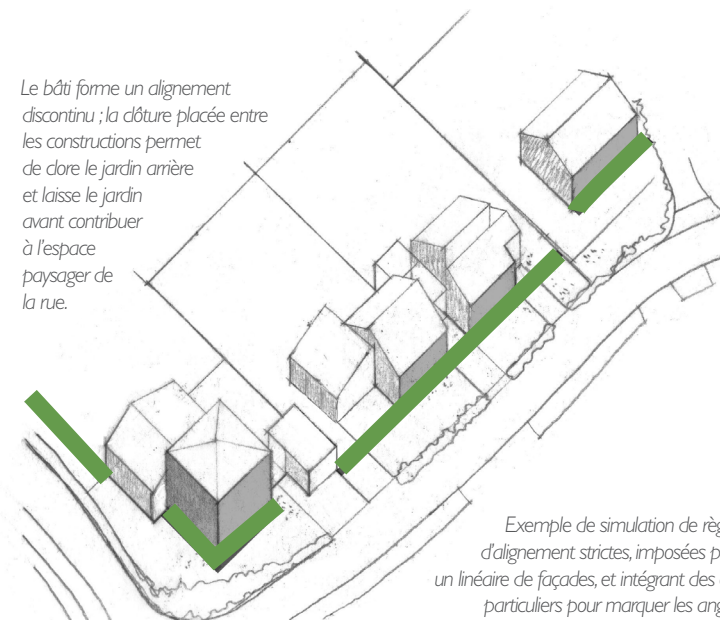
Le linéaire de clôture d'une parcelle sur rue doit être végétal à 50% au minimum

L'accès véhicule ouvert doit être commun à 2 parcelles

Les clôtures doivent être végétales de part et d'autre de la limite séparative entre lots



Exemples d'illustration graphique de règles pouvant être édictées dans un règlement de clôtures.



Exemple de simulation de règles d'alignement strictes, imposées pour un linéaire de façades, et intégrant des cas particuliers pour marquer les angles

→ Un règlement de lotissement est-il envisagé pour :

- obtenir l'harmonisation des clôtures ?
- fixer les règles d'implantation et d'alignement ?

→ Les types de clôtures imposés :

- favorisent-ils les économies en préconisant par exemple une dominante végétale ?
- s'inspirent-ils des caractères locaux : matériaux et mises en œuvre (pierre, bois), essences pour les haies ?

→ Quelles réponses le projet apporte-t-il aux différents types de limites public//privé :

- > limite parcelles // rue
- > limite parcelles // espace partagé
- > fonds de parcelles // rue
- > fonds de parcelles // espace partagé

PRÉCONISATIONS

Q

EXEMPLES

QUESTIONNEMENTS



## Q 5 QUALITÉ de l'HABITAT

- **Veiller aux conditions essentielles de confort** pour offrir un cadre de vie de qualité :
  - > plan offrant plusieurs expositions,
  - > utilisation de la lumière naturelle,
  - > vue principale dégagée ou conçue avec un paysage de qualité,
  - > renouvellement d'air par installation d'une ventilation efficace,
  - > un espace extérieur intime.
- **Limiter les essences fortement allergènes** dans l'aménagement paysager. Attirer l'attention sur le fait que les haies mono-spécifiques concentrent les pollens allergisants dans l'air.
- **Eviter ou limiter les matériaux de construction polluants**, non recyclables ou allergisants.
- **Encourager la réalisation de garages indépendants** de l'habitation (et sans porte de communication), et de **garages ouverts protégés** (par ex. auvent combiné à une remise de jardin) :
  - > suppression de l'introduction de polluants dans l'habitation : gaz d'échappement, vapeurs de carburants (l'une des causes de la prévalence croissante des allergies et de l'asthme),
  - > économie de construction,
  - > souplesse d'implantation.



→ Des performances énergétiques particulières sont-elles demandées ? (HPE haute performance énergétique classe A ou classe B, BBC-Effinergie, Effinergie +, BEPOS bâtiments à énergie positive, etc.)

## G L O S S A I R E

### Caractériser :

Donner un caractère particulier pour éviter la banalisation et l'uniformisation.

Le concept du projet urbain et paysager est élaboré après un diagnostic approfondi du site élargi à son contexte. Il énonce et met en place les éléments qui vont conférer au projet une identité propre, distincte de celle d'autres opérations.

Ces éléments peuvent provenir de différentes sources : références aux formes urbaines, aux constructions et aux paysages locaux, ou références prises hors contexte si elles sont pertinentes avec le concept élaboré et porteuses de sens.

La caractérisation permet une appropriation de leur lieu de vie par les habitants. Elle suscite un sentiment de fierté et d'appartenance.

### Hiérarchisation des voies :

La configuration des voies doit correspondre à leur usage dans un objectif de sécurité pour tous les modes de déplacements : voie primaire (structurante), secondaire (distribution), tertiaire (desserte).

La lisibilité du réseau pour les usagers améliore la sécurité en n'autorisant que des vitesses adaptées aux espaces traversés. Elle permet un bon repérage dans l'espace, qui contribue également à la sécurité et génère des économies de carburant en évitant les trajets inutiles.

La hiérarchisation repose sur la prise en compte de deux fonctions principales, la fonction « circulation » et la fonction « vie locale ».

### Habitat individuel :

L'habitant, propriétaire ou locataire, a un accès individuel à son logement. Cet accès est destiné à un seul ménage. L'habitation possède un espace extérieur privatif (sauf cas du bâti ancien qui n'en possède pas toujours). L'habitat individuel est discontinu ou groupé et mitoyen.

### Habitat collectif :

Les halls et les accès aux logements sont partagés par tous les habitants de l'immeuble collectif. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux.

### Habitat intermédiaire :

« Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif. La notion d'habitat intermédiaire contient aussi en germe la vision idéale d'une osmose entre nature et habitation, proche de celle qu'offre théoriquement la maison dans son jardin. » Philippe Dehan, concours Cimbéton 2001.

L'habitant, propriétaire ou locataire, bénéficie d'un espace extérieur privatif, si possible sans vis-à-vis gênant et comparable à la surface d'une pièce confortable. Ces ensembles d'habitations présentent une mitoyenneté verticale et/ou horizontale et ne dépassent pas R+3, ce qui épargne le coût des ascenseurs, obligatoires à partir de R+4. Les parties communes et collectives sont réduites le plus possible et conçues pour une gestion économe.

### Valeur d'usage :

En ce qui concerne les aménagements urbains, la valeur d'usage désigne l'utilité qu'en retirent les habitants par rapport à leurs besoins. Selon les circonstances elle s'adresse à des utilisateurs différents.

Selon leur culture d'origine, leur âge, leur sexe et leur histoire personnelle, les usagers expriment des préférences pour telle ou telle organisation d'espace public, en fonction de ce qu'ils viennent y chercher et de ce qu'ils peuvent y accomplir (déplacement, jeu, conversation, contemplation, etc.).

Les aménagements urbains étant "bien commun", leur valeur d'usage détermine tout ou partie des conditions du bien-être commun local et global.

### Vocabulaire végétal :

Il fait appel à la connaissance des végétaux qui permet l'utilisation d'une large palette d'essences arborées, arbustives et vivaces utilisées pour leurs qualités propres.

### Vocabulaire paysager :

Il puise dans les formes paysagères identitaires naturelles ou créées : mail arboré, théâtre de verdure, terrasses plantées, jardins potagers, etc.



# **Quelle densité pour quelle qualité urbaine ?**

## **Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes**

---

**Méthode de projet**

Février 2013



Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
POITOU-CHARENTES

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Poitou-Charentes**

15 rue Arthur Ranc - CS 60539

86020 POITIERS cedex

Tél. 33 (0)5 49 55 63 63 - Fax. 33 (0)5 49 55 63 01

[www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr)



Urbanisme Architecture Paysage  
[alap@wanadoo.fr](mailto:alap@wanadoo.fr)