



Quelle densité pour quelle qualité urbaine ?

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT
www.territoires.gouv.fr

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE
www.developpement-durable.gouv.fr

Près de neuf français sur 10 privilégient l'habitat individuel ⁽¹⁾. 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 motivations expliquent le plébiscite des ménages pour le logement individuel tels que le cadre de vie ou l'aspiration à la tranquillité. En Poitou-Charentes, le logement individuel reste le modèle de logement dominant avec trois constructions neuves 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 m² en 2010 ⁽²⁾, 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 m²) ⁽³⁾. 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 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 terme 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. Cependant, 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 d'urbanisation**.

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 économes en ressources**, et de qualité.

Elle a confié à ALAP ⁽⁴⁾ la réalisation d'une étude à l'échelle régionale qui s'appuie sur des exemples communaux pour construire un argumentaire adapté à notre territoire.

Ces travaux encouragent à renouveler les formes urbaines, enjeu majeur pour garantir la diversité et la qualité d'un développement urbain plus économe en ressources naturelles et plus respectueux des paysages du Poitou-Charentes.

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Source Sitadel 2010, données en dates réelles.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ ALAP urbanisme architecture paysage
Bruno Régnier et Christiane Luc, architectes et urbanistes



Une **vingtaine d'opérations d'extensions urbaines à vocation d'habitat**, situées dans des communes périurbaines ou rurales de la région Poitou-Charentes placées sous l'influence plus ou moins proche d'une aire urbaine, ont été analysées.

Pour chaque cas, l'étude décrit dans un premier temps les caractéristiques de la commune et du site et présente les composantes de l'opération retenue.

L'« Analyse de cas » met ensuite en lumière les aspects particulièrement bien traités des opérations présentées, tandis qu'elle pointe les aspects faibles.

Pour ceux-ci, l'« Analyse de cas » propose des alternatives esquissées dans le but de souligner les éléments essentiels qu'il est nécessaire de prendre en compte pour la conception d'un projet urbain réussi.



Conçu à l'usage des services de l'Etat et des collectivités dans leur suivi des projets d'extensions urbaines, le guide « **Méthode de projet** » constitue une aide à l'élaboration de futurs quartiers ou à la recomposition de quartiers existants selon 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 **mise en valeur des territoires**.

Trois approches thématiques abordent l'insertion d'un projet urbain à dominante d'habitat dans un contexte donné :

- l' **Organisation de l'espace**,
- la **Gestion économe des ressources**,
- la **Qualité architecturale et paysagère**.

Ces trois composantes indissociables constituent les trois grands chapitres O, G et Q qui forment la trame du guide. Les exemples régionaux de l'« Analyse de cas » ont nourri les illustrations du guide méthodologique.

La « **Méthode de projet** » résume les "points de contrôle" essentiels dans le processus de conception du cadre de vie, dans l'objectif de **faire progresser la qualité autant que la densité**.



Mougon (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 privatives.

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.

Il en résulte non seulement une importante consommation de foncier, mais également la production d'espaces urbains standardisés et banalisés, étrangers aux qualités 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, accessible par un réseau de circulations douces ou desservi par les transports collectifs, plus proche des services et plus respectueux du contexte.

Qualité architecturale et paysagère

Elle 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.

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

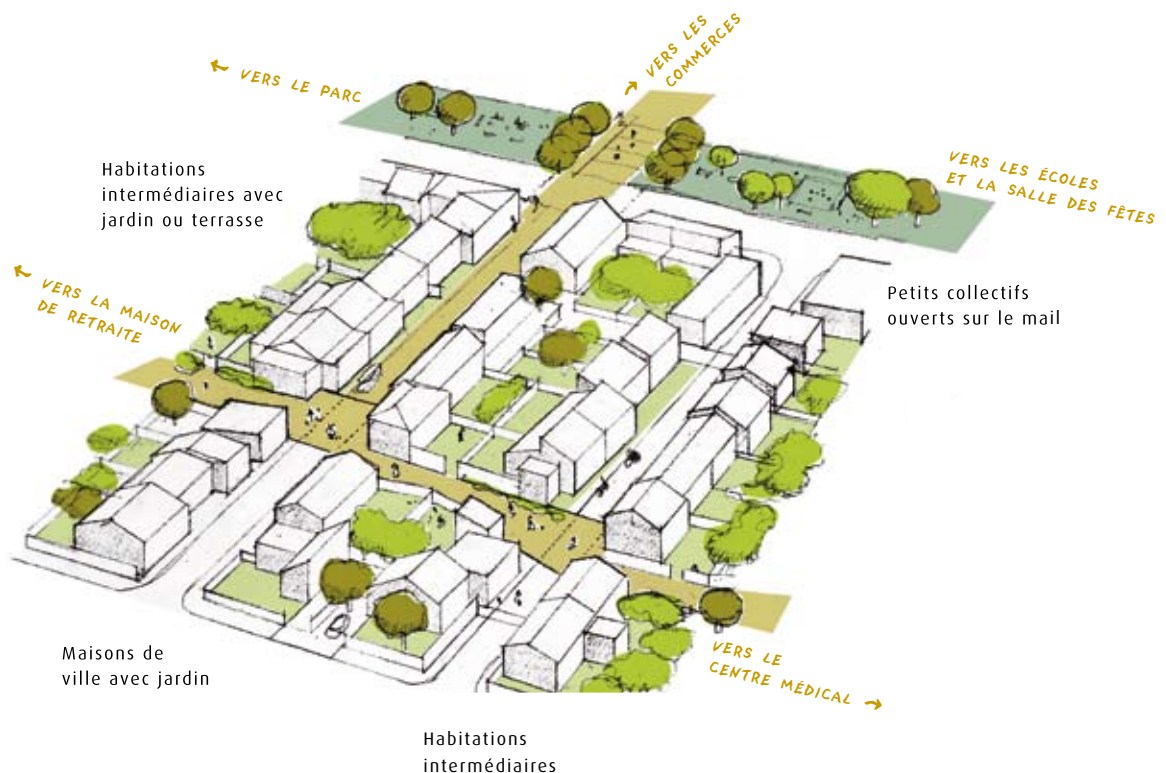
- le bien-être de toutes les générations d'habitants, condition du bien-vivre ensemble ;
- l'attractivité économique, commerciale, touristique, porteuse d'une dynamique en matière d'emploi ;
- la pérennité des aménagements et leur capacité à évoluer avec le temps.

Gestion économe des ressources

C'est l'objectif central des lois en faveur de l'environnement qui ont pour ambition de contribuer à réduire l'impact des activités humaines, 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.

Il est désormais indispensable d'économiser les ressources, ce qui impose de repenser les modèles pour mettre en place une structure urbaine économe en foncier, volontaire, efficace, et porteuse d'identité.



VERS DES FORMES URBAINES PLUS DENSES ET DE MEILLEURE QUALITÉ

En matière d'aménagement, aucune solution n'est reproductible, ni dans l'espace ni dans le temps. Ce serait même contraire à la 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.

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 proposant un meilleur cadre de vie que les opérations standard actuelles, deux conditions essentielles doivent être réunies :

- mettre en place une démarche de conception rigoureuse dès l'intention de projet,
- la maintenir tout au long du processus jusqu'à la réalisation.

Pour agir à la fois sur la consommation de terrain et sur la qualité de vie dans les nouveaux quartiers, il est nécessaire de faire appel à des formes urbaines et des organisations bâties non standard : garages regroupés, réseau de circulations douces privilégié vers les points d'intérêt de la commune, composition urbaine avec des typologies variées incluant des logements de typologie intermédiaire (accès individualisé).

L'appropriation par les habitants de ces nouveaux espaces reflète également l'évolution de ces modes d'habiter, véritable enjeu de l'aménagement futur.



LA RÈGLE DES 3 x 3

3 échelles d'intervention :

A l'échelle de la commune, de l'intercommunalité :

- > **la planification** : elle met en place les objectifs d'aménagement et de développement sur le territoire. Elle donne un cadre à l'aménagement des secteurs bâtis existants et anticipe l'urbanisation future pour répondre aux besoins des différentes populations. La réflexion qui accompagne l'élaboration des documents d'urbanisme permet une maturation et une appropriation des choix opérés par les élus.

A l'échelle du quartier :

- > **l'aménagement** : il organise le nouveau quartier en relation avec le contexte bâti. Il définit le cadre technique, juridique et financier dans lesquels le nouvel aménagement va pouvoir se réaliser.

A l'échelle de la parcelle :

- > **la construction** : elle engage directement l'habitant, non seulement vis-à-vis de lui-même et de sa famille, mais également dans le contexte plus large du cadre de vie partagé.

3 types d'acteurs :

Les trois échelles d'intervention font intervenir de nombreux acteurs dont l'action conjuguée est essentielle à la réussite de l'aménagement projeté.

> les élus :

Ils donnent l'impulsion et montrent l'exemple en engageant les actions de mise en valeur du territoire. Ils s'assurent de la cohérence entre le projet de quartier et la stratégie d'aménagement du territoire qu'ils ont contribué à mettre en place.

Les élus favorisent la mobilisation de tous les acteurs et définissent les modalités de la participation des habitants. Ils formalisent clairement les objectifs en matière de développement durable et organisent, le plus en amont possible, le pilotage du projet public ou l'accompagnement du projet privé jusqu'à sa réalisation.

> les techniciens de l'aménagement

L'intervention de différents professionnels de compétences complémentaires est nécessaire pour générer un projet d'ensemble cohérent. Leurs spécialités dépendent de l'échelle et de la complexité du projet, et des contraintes du site. Il leur revient de préciser et de mettre en forme les objectifs formalisés par les élus et de prendre en compte la valeur d'usage pour les habitants.

> les habitants

La démarche de conception d'un nouveau quartier de qualité implique les habitants à différents degrés de participation :

- la consultation au travers des enquêtes publiques et des réunions publiques ;
- la concertation par le biais de groupes de travail pour aider à la définition d'un projet et aux décisions qui seront prises par les autorités compétentes ;
- la participation avec co-production ou co-décision dans laquelle les habitants ou usagers peuvent initier des solutions.

3 étapes de projet

La nécessaire **prise en compte transversale des aspects environnementaux, urbains, sociaux, culturels et économiques aux différentes échelles de territoire et de temps** s'effectue au cours d'études pré-opérationnelles qui permettent de définir les qualités attendues du projet.

- > **L'analyse du territoire** : c'est le rôle essentiel des documents d'urbanisme aux échelles supra-communale et communale qui permet d'établir la cohérence entre l'intention de projet local, public ou privé, et la stratégie globale d'aménagement engagée sur le territoire.

- > **L'étude d'opportunité et de faisabilité** : il s'agit d'examiner l'adéquation entre le projet, les besoins et les contraintes du territoire, du point de vue urbain mais aussi social, environnemental et économique, en termes de :

- mixité fonctionnelle : activités économiques, logements, équipements publics, lieux récréatifs, etc.,
- mixité de population : réduction des inégalités sociales et des fractures générationnelles et territoriales,
- capacité d'amélioration de la qualité de vie des habitants (actuels et à venir),
- cadre de vie pour l'ensemble de la commune,
- compatibilité avec les objectifs environnementaux locaux et globaux, et la préservation des paysages,
- faisabilité juridique et financière.

- > **Les orientations d'aménagement et le programme définitif** . Des études complémentaires peuvent s'avérer nécessaires en fonction des contraintes du site (hydrologie, sols, bruit, potentiel en énergies renouvelables, etc.). L'organisation du pilotage de l'opération, levier essentiel pour l'amélioration de la qualité des projets, fait partie de la stratégie à mettre en place pour définir les modalités opérationnelles de réalisation.

= 1 approche de la qualité urbaine

Lorsque les trois étapes précédentes ont été parcourues, l'élaboration du projet définitif peut être engagée. Selon la procédure utilisée, **les objectifs de qualité d'une opération s'imposent aux opérateurs** au moyen de différents types de documents : PLU, règlement de lotissement, cahier des charges de cession des lots, cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et de développement durable. Les questions de gestion ultérieure et d'entretien sont abordées lors de cette phase.

Une **exposition en sept panneaux** présente :

- les **enjeux** des nouvelles formes urbaines des villes, bourgs, quartiers et de la gestion économe des ressources,
- les **bénéfices** attendus en termes de qualité urbaine et de qualité de vie pour les habitants,
- les **étapes** essentielles pour le succès de cette démarche.

L'exposition est conçue à destination du grand public, des professionnels de l'aménagement et de l'espace et des élus.

Elle est à la disposition des services de l'Etat et des collectivités.

LES ACTIONS ET LES ACTEURS

NEUF GRANDS PRINCIPES POUR FAIRE DU NEUF

À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE :

La planification

2

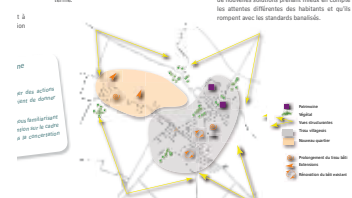
Programmer l'évolution en anticipant sur le long terme à l'aide des outils de l'urbanisme.

- > 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 différents besoins d'habitants différents ;
- > séparer des opérations urbaines qu'il propose des nouvelles solutions présentées mises en compte les attentes différentes des habitants et qu'il rompent avec les standards banalisés.



TIER :

L'aménagement

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.



La construction

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, combles, ou annexe), la parcelle doit pouvoir être divisée pour vendre ou pour céder à un membre de la famille.



QUELLE DENSITÉ
POUR QUELLE QUALITÉ URBAINE
EN POITOU-CHARENTES ?



LA GESTION ÉCONOME DES RESSOURCES

PRÉSERVER L'INTIMITÉ EN CONSTRUISANT GROUPE

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

... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

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



IONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS ... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

e 500 m²



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



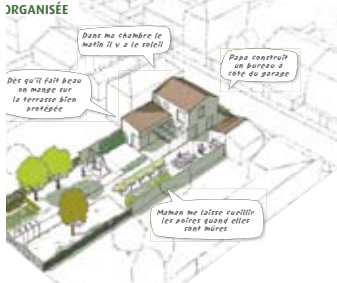
L'architecture

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.

ORGANISÉE



QUELLE DENSITÉ

POUR QUELLE QUALITÉ URBAINE
EN POITOU-CHARENTES ?



RAPPROCHER HABITAT/ÉCOLES/COMMERCE/EMPLOIS

L'ORGANISATION DE L'ESPACE

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.



La commune

met en place
des services à l'intention
des habitants.

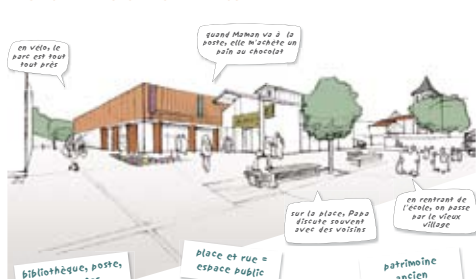
Le quartier

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



QUELLE DENSITÉ
POUR QUELLE QUALITÉ URBAINE
EN POITOU-CHARENTES ?



Directrice de publication

Anne-Emmanuelle Ouvrard, directrice régionale de la DREAL Poitou-Charentes

Directeur de rédaction

Guy Bouhier de l'Écluse, chef du service SECLA, DREAL Poitou-Charentes

Services rédacteurs

DREAL Poitou-Charentes, SECLA, division aménagement et urbanisme
Bureau d'études en urbanisme, architecture et paysage - ALAP

Quelle densité pour quelle qualité urbaine ?

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



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

