

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement

5.3. Orientation d'aménagement renouvellement urbain

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération
Grand Poitiers le 1^{er} avril 2011.

Modification simplifiée MS1-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

Orientations d'aménagement – Renouvellement Urbain

Sommaire

Orientations d'aménagement – Renouvellement Urbain.....	2
I. Les objectifs du renouvellement urbain	5
I.A. Définition de la politique de renouvellement urbain.....	5
I.B. Typologie des formes urbaines concernées par le renouvellement urbain.....	10
I.B.1. L'habitat collectif.....	10
I.B.2. L'habitat semi-collectif.....	10
I.B.3. L'habitat individuel.....	11
II. Les modalités du renouvellement urbain	12
II.A. Un programme adapté aux politiques urbaines	12
II.A.1. Répondre aux objectifs spatiaux et urbains du PLU.....	12
II.A.2. Répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.....	13
II.B. Un renouvellement adapté au contexte urbain.	14
II.B.1. S'insérer au contexte architectural et paysager.....	14
1.a. S'adapter au paysage urbain	15
1.b. S'inspirer de l'architecture environnante	16
II.B.2. Mailler les projets à leur environnement	17
II.B.3. Donner un usage aux espaces collectifs.....	18
3.a. Réfléchir à leur implantation et à leur organisation	18
3.b. Veiller à ce qu'ils soient appropriables.....	19
3.c. Favoriser la nature en ville.....	20
II.C. Un renouvellement au service d'espaces de vie de qualité	21
II.C.1. Organiser l'accessibilité et un usage commun des espaces collectifs.....	21
1.a. Des espaces collectifs de qualité.....	Erreur ! Signet non défini.
1.b. Une accessibilité accrue	21
1.c. La place du stationnement réduite.....	22
II.C.2. Créer des espaces de transition entre les limites public - privé	22
II.C.3. Se sentir bien chez soi	Erreur ! Signet non défini.
3.a. L'implantation du bâti.....	24
3.b. Les qualités d'un logement	24
II.C.4. Etre ambitieux sur la qualité environnementale des opérations	26
4.a. Consommer moins d'énergie	26
4.b. Protéger la ressource en eau.....	27
III. Illustration de la politique de renouvellement urbain souhaitée par la collectivité : des contraintes aux limites.....	28
III.A. L'implantation du bâti.....	28

III.A.1.	Les principes d'implantation du bâti	28
1.a.	Implantations à éviter.....	28
1.b.	Implantations à préférer	28
III.A.2.	Approche pratique de l'implantation du bâti.....	29
2.a.	Dimensions et caractéristiques des parcelles en logement individuel.....	29
2.b.	Implantation de l'habitat individuel sur différents types de parcelles.....	30
2.c.	Le recul par rapport à l'espace public	33
2.d.	Le recul par rapport au limites séparatives.....	34
2.e.	L'articulation des constructions entre elles.....	34
III.B.	Construire en cœur d'îlot : exemple de reconquête d'un quartier urbain.....	35
III.B.1.	Le programme de l'opération	35
III.B.2.	Les principes d'aménagement	35
2.a.	Conserver la forme urbaine.....	35
2.b.	Articuler un réseau de venelles	35
2.c.	Continuer plutôt que reproduire	36
2.d.	Mutualiser le stationnement	36
III.C.	Construire en tissu pavillonnaire.....	36
III.C.1.	La mixité des typologies de logement	36
III.C.2.	Mailler et hiérarchiser les rues.....	37
III.C.3.	S'inscrire dans les grandes lignes du paysage	37
III.D.	Insérer des logements collectifs dans un tissu pavillonnaire.....	38
III.D.1.	Respecter le gabarit et les détails.....	38
III.E.	Insérer des logements individuels dans un tissu pavillonnaire	39
III.F.	Construire dans un tissu ancien de bourg ou faubourg	40
III.F.1.	Principes généraux.....	40
1.a.	La prise en compte du site.....	40
1.b.	L'implantation.....	41
1.c.	S'adapter à la diversité des demandes.....	41
III.F.2.	Insérer des logements collectifs dans un tissu de bourg ou faubourg.....	42
2.a.	Proposer une densité adaptée	42
2.b.	Diversifier les espaces publics	42
III.F.3.	Insérer des logements individuels dans un tissu urbain de bourg ou faubourg	43
3.a.	Les espaces d'intimités	44
3.b.	Une continuité en façade et en plan masse.....	44
III.G.	Les qualités de la construction	44
III.G.1.	Rendre l'habitat adaptable et modulable	45
III.G.2.	Prévoir des volumes supplémentaires pour répondre aux besoins évolutifs des foyers ..	45
2.a.	L'espace consacré au garage.....	45
2.b.	Une pièce en plus	45
2.c.	Un studio autonome	45
III.G.3.	L'extension du logement	45

La volonté de la collectivité est d'améliorer la qualité de vie de chacun en privilégiant un développement urbain basé sur le renouvellement des quartiers existants permettant une intensité urbaine plus importante. Recomposer la ville sur elle-même à travers cette politique doit y contribuer. Le renouvellement de la ville redevient une nécessité pour le bien de tous. En effet, être en ville, c'est être dans un milieu humain dense, c'est trouver près de chez soi les commerces et les services permettant de faire vivre les services offerts aux habitants. Plus ce nombre est élevé, dans une certaine mesure et de manière adaptée aux lieux, et plus la qualité et la variété des commerces et des services le seront également.

Les orientations d'aménagement Renouvellement Urbain ont pour objectif de décliner les principes de développement urbain et les dispositifs spatiaux que la collectivité souhaite mettre en œuvre. Les dispositions de ces orientations encadrent ce renouvellement et participent à une intégration harmonieuse et fonctionnelle des projets à leur environnement urbain immédiat. Elles ne se substituent pas à la règle définie dans chaque zone réglementaire du PLU mais les complètent, les explicitent en montrant ce qu'elles permettent et parfois ce qu'elles interdisent. Les orientations d'aménagement et de programmation Renouvellement Urbain proposent des réponses aux contextes urbains les plus couramment rencontrés : des schémas illustrent les réponses attendues

Dans un premier temps, il sera traité des objectifs de la collectivité, puis de la question du programme de l'opération, de son insertion dans un contexte territorial donné et de la qualité de confort urbain dont les nouvelles constructions doivent être dotées. Enfin, des schémas illustreront les objectifs de la collectivité afin de territorialiser les principes qu'elle souhaite mettre en place.

I. Les objectifs du renouvellement urbain

I.A. Définition de la politique de renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est une nécessité dans toutes les communes, même si cela ne prend pas partout la même forme et si les besoins à couvrir sont différents. Mais partout une certaine densité est nécessaire pour que les espaces construits se transforment en lieux de vie. La ville par sa forme et son organisation doit être le lieu des rencontres et du lien social en facilitant les échanges et la mixité, tout en maîtrisant les dépenses publiques d'équipement et d'aménagement. Sont particulièrement visés par la politique de renouvellement urbain les secteurs disposant ou qui disposeront d'une offre de transports en commun de haut niveau ainsi que d'une offre de commerces et de services de proximité. Cela concerne plus particulièrement les secteurs déjà équipés où existent des potentialités foncières d'intensification urbaine.

Cette politique doit permettre de répondre aux objectifs que la collectivité s'est fixée :

- favoriser l'intensité urbaine,
- limiter les déplacements,
- rentabiliser les équipements,
- rationaliser le foncier,
- économiser les ressources naturelles.

Afin de favoriser un renouvellement de nos centralités et de nos quartiers, les orientations d'aménagement territoriales du PLU repèrent les espaces visés par cette politique. L'intensité urbaine souhaitée y est décrite, en fonction de l'environnement urbain. Le règlement et le zonage du PLU les complètent à travers les secteurs dits de renouvellement, U1r et U2r, pour lesquels le règlement encourage le renouvellement de la ville sur elle-même, tout en s'attachant à conserver l'identité des lieux et le cadre de vie des riverains et des futurs habitants. A cet égard, il est nécessaire de préciser que les lieux où le bâti patrimonial domine ne sont pas concernés par le renouvellement urbain. Dans ces secteurs, la priorité est de rénover le bâti afin de lui donner ou de lui redonner des qualités et une attractivité satisfaisante, au regard des exigences de la vie moderne : efficacité énergétique et confort thermique, accessibilité pour tous, etc.

Dans ces secteurs, le renouvellement urbain a plusieurs fonctions :

- Réhabiliter les logements, les locaux d'activité, les équipements pour les adapter aux besoins, aux normes ou aux exigences nouvelles,
- Reconstruire ces éléments quand leur réhabilitation n'est pas envisageable,
- Remplacer ces éléments par d'autres en réorganisant un quartier ou un îlot.

Le renouvellement doit y permettre de compléter et moderniser l'offre de logements,

conforter l'offre de commerces, de services et d'équipements en prenant en compte l'organisation du territoire. Il doit présenter une densité bâtie en cohérence avec celle existante, et si possible plus élevée. Il doit permettre d'apporter plus d'espaces collectifs de proximité, de faire pénétrer la nature en ville et donner une place accrue aux piétons et aux cyclistes. Il doit également améliorer le fonctionnement urbain.

Pour que l'intensité urbaine soit un atout pour tous, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement et plus généralement le développement de l'urbanisation. La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée, la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique... sont autant d'éléments du cadre de vie. Il faut donc intégrer toutes ces données dès la conception d'un projet.

En jouant sur la recomposition de la trame parcellaire, la recherche de formes urbaines innovantes plus économes d'espace, chaque opération, modeste ou d'envergure, doit contribuer à la réalisation de cet objectif. Mais cette recherche de « compacité » doit nécessairement s'inscrire dans une réflexion plus large sur les conditions d'insertion du projet dans son contexte immédiat, sur le rôle et la valeur d'usage des espaces ainsi créés.

Ces nouvelles formes prennent aussi en compte les attentes actuelles d'une part importante de la population. En sortant des schémas classiques du pavillon au milieu de la parcelle ou du grand collectif posé sur un terrain ne tenant pas compte de son environnement, l'objectif est de favoriser des typologies plus urbaines, plus compactes mais agréables, confortables à vivre et adaptées au contexte.

En effet, l'intensité n'a de sens que si elle offre des logements confortables et individualisés. Cela nécessite un autre regard sur la façon de construire les logements, de leur donner des qualités qu'ils n'ont pas aujourd'hui, de les concevoir autrement. Il permet également d'offrir des logements mieux conçus, plus intimes, plus économes en énergie, plus lumineux, etc. Ce sont donc à la fois le fonctionnement du quartier et le confort intérieur qui doivent être améliorés à l'occasion du renouvellement urbain.

Les enjeux du renouvellement urbain sont donc, dans les secteurs définis dans le PLU, de favoriser :

- l'accueil de nouveaux habitants,
- la proximité avec les centralités permettant un accès facile aux équipements et aux services,
- l'optimisation des services urbains offerts par la collectivité,
- l'économie des réserves foncières et des espaces naturels,
- la réduction des trajets et de la mobilité individuelle automobile,
- une approche qualitative de l'habitat.

Les enjeux du renouvellement urbain sont définis dans le PADD. Les principales orientations d'aménagement qui en découlent sont énoncées ci-après, puis précisées dans les paragraphes suivants :

- Accessibilité

La loi est exigeante en matière d'accessibilité des logements, des locaux et des espaces ouverts au public. Cette exigence est partagée depuis longtemps par la collectivité qui considère que chaque citoyen doit disposer d'un droit égal à la mobilité et d'accès aux logements, commerces, espaces collectifs et de façon générale à tout espace ou bâtiment ouvert au public.

- Intimité

Chaque ménage doit bénéficier d'un droit à l'intimité à l'intérieur de son logement. Les espaces intérieurs des logements doivent donc être suffisamment isolés sur le plan acoustique pour être protégés des bruits du voisinage et les constructions agencées pour préserver cette intimité.

- Droit à la lumière naturelle

Chaque logement a droit à un éclairage naturel garantissant notamment un usage optimisé des éclairages artificiels. L'agencement des constructions et l'organisation interne des logements doivent contribuer à cet objectif.

- Des espaces de respiration extérieurs

Chaque logement doit pouvoir s'articuler avec un espace de respiration extérieur.

- Des espaces collectifs de jeux et de détente en proximité immédiate

Les bâtiments collectifs ou semi-collectifs de logements, ainsi que toute opération présentant une certaine densité, doivent disposer d'un espace collectif de jeux et de détente à proximité. L'articulation entre constructions, espaces privés et collectifs doit contribuer à la trame verte et est précisée dans les orientations d'aménagement relatives à la biodiversité.

- La possibilité de choisir son mode de déplacement

La réduction de l'usage de la voiture passe par le développement d'une offre alternative attractive. Chaque opération doit donc être conçue pour faciliter l'accès aux transports en commun à pied ou en vélo.

- Mixités

Les projets doivent prendre en compte les objectifs de mixité de fonction dans les quartiers. Ainsi, les opérations situées dans le périmètre rapproché d'un pôle de proximité doit pouvoir accueillir des éléments manquant à l'intérieur de ce pôle : commerces, équipements ou services. De plus, le cas échéant, une part de logements sociaux pourra être exigée dans certains secteurs géographiques tels que précisés dans les orientations d'aménagement territoriales.

- Efficacité énergétique

La collectivité entend bien encourager les acteurs à réaliser des projets d'aménagement et de construction qui, du point de vue efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables relèvent d'une ambition atteignant, voire dépassant le cadre national.

En particulier, tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments devront être étudiés : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies, etc...

Les projets d'opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une analyse sur le choix des énergies et modes de chauffage retenus et apporter une justification de ce choix.

- La protection de la ressource en eau.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit protéger la ressource en eau. Cela implique d'abord que tout doit être fait pour économiser la consommation d'eau potable ou non potable : adaptation des procédés de fabrication dans l'artisanat ou l'industrie, mise en place de limiteurs de débit, récupération des eaux pluviales pour usages extérieurs...

Les rejets d'eaux usées doivent également être limités et les effluents souillés doivent être séparés des autres de façon à ne pas surcharger les réseaux d'assainissement des eaux usées et les dispositifs d'épuration. Les dispositifs d'épuration doivent privilégier les procédés biologiques et faiblement énergivores.

Les projets d'aménagement ou de construction ne doivent pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval, par rapport à la situation antérieure. Quand c'est possible, les eaux doivent être infiltrées sur place.

- Des espaces collectifs de qualité et protégeant les plus fragiles

Des infrastructures collectives de qualité

Les infrastructures constituant les espaces collectifs des opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les normes définies par la collectivité, quand elles sont destinées à lui être rétrocédées.

Des aménagements adaptés aux contextes urbains

Les espaces collectifs des opérations d'aménagement ou de construction doivent être adaptés aux contextes urbains existants ou projetés. Ils doivent donner priorité aux piétons et cyclistes, notamment sur les circulations qui relient la construction aux pôles structurants. En cas de desserte envisagée par les transports publics, ils doivent comporter des abris à voyageurs, ainsi que tous les équipements nécessaires (quais, bornes d'information etc.).

L'interface entre les espaces publics et privés doit permettre une utilisation des locaux et des espaces sans gêne, notamment pour la circulation des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, impliquant notamment de traiter de la question du stationnement des véhicules.

Les espaces publics et collectifs doivent disposer d'un éclairage nocturne adapté aux usages, privilégiant les matériels à basse consommation d'énergie et la possibilité de

piloter aisément les horaires d'éclairage.

Le recours à la végétation doit contribuer à la climatisation des espaces publics et collectifs, à l'esthétique urbaine et à la biodiversité en fonction de leurs usages. En général, les arbres seront implantés de manière à apporter de l'ombrage aux cheminements et aux trottoirs. La végétation doit être proposée en évitant de multiplier les espaces verts publics de dimensions réduites, répondre à une composition d'ensemble harmonieuse et cohérente entre espaces publics et privés, contribuer à la lisibilité de l'espace collectif et parfois servir de repères urbains. Notamment, des arbres de haute tige accompagneront les rues les plus importantes et, autant que possible, les autres également. Les arbres seront choisis en fonction des caractéristiques des voies.

Les végétaux seront choisis parmi les espèces vernaculaires ou adaptées au climat et au sol.

Des espaces verts adaptés aux fonctions

Les espaces verts doivent être adaptés aux fonctions attendues sur chaque opération : repos, détente, loisirs, jeux pour enfants, découverte de la nature, expression de la biodiversité etc., en prenant en compte le caractère multifonctionnel de certains lieux. Des espaces intermédiaires productifs (maraîchage...), espaces de mixité, pourront être créés.

- La prise en compte des vestiges archéologiques et du patrimoine

Le sous-sol de l'agglomération est riche de nombreux vestiges archéologiques. Leur prise en compte dès l'amont est indispensable à la réalisation de projets les respectant.

Par ailleurs, les éléments de patrimoine, notamment bâti, doivent être pris en compte et, sauf exception acceptée par la collectivité et l'architecte des Bâtiments de France, préservés et mis en valeur par les projets.

- La prise en compte du contexte urbain

Chaque quartier, chaque îlot, chaque site est porteur d'une identité qui se caractérise par des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales particulières, une présence plus ou moins forte de la végétation, des clôtures particulières, etc. La prise en compte de cette identité dans la conception du projet est importante.

La structure du foncier est également à prendre en compte. L'ampleur du projet doit être adaptée à la morphologie du foncier.

La proximité d'une station d'une ligne structurante ou de maillage à forte fréquence de transport en commun doit justifier une ambition particulière.

Les entrées de ville sont des espaces particulièrement sensibles. Les projets doivent contribuer à leur requalification, pour celles qui sont dégradées. Ils doivent contribuer à porter les ambitions et l'image de l'agglomération. »

I.B. Typologie des formes urbaines concernées par le renouvellement urbain

Les formes urbaines concernées par les orientations d'aménagement Renouvellement Urbain sont multiples. Ces orientations ont pour but de donner la possibilité de renouveler le tissu urbain existant dans les limites des orientations d'aménagement et du règlement du PLU. Cela signifie que le renouvellement urbain ne s'affranchit pas du contexte urbain dans lequel il s'insère.

Les typologies suivantes rappellent les formes urbaines les plus fréquemment rencontrées sur le territoire de l'agglomération. Il s'agit de s'en inspirer dans tout projet pour définir les plus adaptées au contexte urbain.

I.B.1. L'habitat collectif

Construction d'une hauteur minimum R+1, l'habitat collectif est présent un peu partout sur le périmètre urbain, parfois disséminé dans un tissu individuel, parfois dominant dans le tissu bâti. Il est en majorité présent sur la commune de Poitiers.

Il prend des formes différentes selon les époques de construction. Les espaces extérieurs individualisés, balcons ou terrasses, y sont rarement généreux et parfois même absents, ce qui pose problème. Les stationnements sont souvent intégrés au projet, mais parfois de façon inadaptée, en particulier quand le stationnement constitue une nappe en pied d'immeuble et qu'aucun jardin ne vient équilibrer cet espace austère. Le tissu collectif peut favoriser la présence d'espaces collectifs de détente (espaces de jeux, parcs, jardins partagés...). Leur positionnement par rapport aux logements et aux stationnements est essentielle pour une bonne appropriation par les habitants. Un espace de détente totalement enclavé dans un espace de stationnement n'est pas acceptable.

Souvent associée à la densité, cette forme urbaine avoisine en règle générale les 40 à 70 logements par hectare. De sa conception dépend souvent l'image qu'elle renvoie. Son implantation par rapport au contexte est fondamentale pour une bonne intégration urbaine, en particulier, le respect de l'intimité des riverains et de l'éclairage des pièces de vie des habitations voisines est essentiel. L'orientation des logements réalisés doit apporter de bonnes conditions d'éclairage naturel.

L'habitat collectif permet de participer à l'intensité urbaine de la ville, à condition d'offrir une insertion et des logements de qualité. Il n'est pas adapté à tous les contextes urbains.

I.B.2. L'habitat semi-collectif

Ensemble de logements avec une mitoyenneté verticale ou horizontale ne dépassant pas en général R+2, l'habitat semi-collectif est une forme urbaine peu développée. Elle reprend certains avantages de l'habitat individuel, notamment la présence d'espaces extérieurs importants (jardin ou terrasse) et des accès individualisés à chaque logement.

Avec 20 à 40 logements par hectare, cette forme urbaine renvoie une image moins dense que l'habitat collectif. Elle participe cependant à intensifier la ville tout en offrant des logements de qualité. Elle s'adapte à une majorité de contexte urbain à condition de bien gérer les vis-à-vis avec les constructions riveraines.

I.B.3. L'habitat individuel

L'habitat individuel prend plusieurs formes. En général, il s'agit d'une maison avec jardin privatif sur une parcelle de taille plus ou moins grande :

◆ l'habitat individuel pavillonnaire :

Soit construit de manière diffuse dans un espace bâti plus ou moins organisé, soit constituant un ensemble urbain plus structuré par la procédure de lotissement, il prend la forme d'une construction isolée au milieu de la parcelle avec 3 ou 4 façades non mitoyennes. Les constructions peuvent être variées mais l'homogénéité du parcellaire renvoie souvent une image paysagère uniformisée, déterritorialisée, de par son implantation et les caractéristiques du bâti. La consommation d'espace y est importante et éventuellement contribue au processus d'émiettement urbain sur le territoire.

Avec une densité inférieure à 15 logements par hectare, il contribue rarement à l'intensité urbaine.

Souvent accessible à des prix modestes en raison de la simplicité des constructions et de l'industrialisation du processus de fabrication, il est très prisé des accédants à la propriété, notamment des primo-accédants.

Bien utilisée en zone urbaine, cette forme d'habitat peut contribuer à la mixité sociale.

◆ l'habitat individuel dense :

Cette forme urbaine est apparue sous la pression croissante des prix du foncier. Souvent constituée de maison de ville, il vise à concilier les fonctions privatives, les espaces communs, la cohérence et la qualité de la structure bâtie.

Avec une densité de 20 à 30 logements par hectare, l'habitat individuel dense contribue à une politique d'intensification notamment dans un contexte périurbain où l'habitat collectif est parfois rejeté par les habitants. De préférence localisé à proximité des éléments de centralité, il permet d'accroître la mixité sociale en accueillant des personnes âgées ou des jeunes décohabitants.

Cependant des réflexions sont à conduire, sur les manières d'aménager ces espaces, en conciliant les fonctions privatives, les espaces communs et la qualité du bâti. Sous sa forme maison de ville, il peut en effet présenter une image monotone, peu attractive, aujourd'hui rejetée. Il y a donc un réel besoin de réfléchir à de nouvelles formes d'habitat individuel dense.

II. Les modalités du renouvellement urbain

II.A. Un programme adapté aux politiques urbaines

Le renouvellement urbain a pour ambition de répondre aux objectifs que la collectivité s'est fixés dans les documents stratégiques que sont le Plan Local d'Urbanisme, en particulier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, mais aussi les orientations d'aménagement et de programmation territoriales, les orientations d'aménagement et de programmation en matière de patrimoine bâti, de paysage ou de biodiversité.

II.A.1. Répondre aux objectifs spatiaux et urbains du PLU

Le renouvellement urbain visant à l'intensification de la ville doit en priorité être orienté vers les secteurs U1r, U2r des zones U1 et U2. Il doit être exclu de la zone U3, où l'apport de constructions nouvelles doit être strictement limité. Il n'est pas non plus souhaité dans les zones U1 ou U2 comprenant une forte densité patrimoniale car ces espaces urbains doivent préférentiellement bénéficier d'un rapport et d'une cohérence au contexte marqué par une forte présence de bâti patrimonial. Pour ces derniers, la priorité va à la rénovation du bâti, voire à une faible densification, telles que décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation patrimoine bâti.

A l'intérieur de ces secteurs, le renouvellement urbain visant à l'intensification de la ville doit d'abord être privilégié le long des axes structurants de transport public, afin de limiter l'apport de trafic automobile supplémentaire accompagnant la venue de nouveaux habitants.

Le renouvellement urbain visant à l'intensification doit être en priorité entrepris en secteurs U1r de la zone U1, car ces derniers constituent les pôles de proximité et de centralité des communes et des quartiers, là où se trouvent commerces et services. Cela doit donc contribuer à faciliter les déplacements doux tout en contribuant aux échanges entre habitants. En secteur U1r, l'objectif est de procéder à un renouvellement urbain assez ambitieux, intégrant notamment des immeubles collectifs. Une opération en secteur U1r est l'occasion de venir conforter le tissu commercial ou de services du pôle de proximité ou de centralité.

En second lieu, le renouvellement urbain visant à l'intensification peut se développer sur les secteurs U2r de la zone U2, car ces derniers sont peu éloignés des pôles de proximité et de centralité. On peut donc penser que cela doit conduire à un usage modéré de l'automobile, tout en facilitant le bien vivre ensemble. En secteur U2r, l'objectif est de procéder à un renouvellement urbain assez ambitieux, intégrant notamment des immeubles collectifs ou de compléter un espace à dominante pavillonnaire par quelques constructions relativement modestes, dont les volumes restent assimilables à ceux des logements individuels denses.

La zone Ville Nature (UN) comprend des espaces naturels construits ou destinés à accueillir des constructions. A l'issue de leur aménagement, ces espaces conserveront un aspect résolument naturel avec une forte présence d'espaces verts. Les aménagements à entreprendre devront tenir compte de cette spécificité tant dans la conception des bâtiments que dans la desserte générale de la zone. Pour ces espaces, l'objectif est de favoriser la présence naturelle et verte dans le paysage et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces collectifs et naturels doivent être au cœur des projets.

Les entrées de ville et les façades d'agglomération sont des espaces particulièrement sensibles. Pour celles qui sont dégradées, les projets doivent contribuer à leur requalification. Ils doivent contribuer à porter les ambitions et l'image de l'agglomération. Les orientations d'aménagement territoriales déclinent pour chaque zone les objectifs de la collectivité. Le règlement et le zonage du PLU définissent la stratégie économique et commerciale de chaque site. Ici, la priorité est donnée à la recomposition du tissu urbain et surtout à sa structuration. Dans les zones d'activités en particulier, la problématique est donc moins l'intensification urbaine que la structuration de l'espace en vue de constituer un paysage de qualité.

II.A.2. Répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat

Le PLU exprime une ambition politique cohérente avec le Programme Local de l'Habitat. Ce dernier a pour objectif de répondre, en termes quantitatif et qualitatif, aux besoins en logements de l'agglomération. Il est adapté à chaque territoire. Ces objectifs sont rappelés dans les orientations d'aménagement territoriales. A l'échelle de chaque commune, toute opération doit contribuer à la réalisation de ces objectifs, notamment en matière de réalisation de logements sociaux. La diversité des publics visés dans les opérations de construction en fonction des spécificités de chaque commune ou quartier de l'agglomération est également fondamentale. Les projets de renouvellement urbain doivent contribuer à la politique de mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle mise en place par la collectivité. Les publics spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite ...) sont également à prendre en compte.

Cela signifie que doivent être analysées, au regard du PLU et du PLH, les spécificités de chaque territoire afin de rendre cohérent le programme des opérations avec le contexte dans lequel il s'insère. Il s'agit de s'accorder avec les objectifs de chaque territoire. De manière globale, toute opération de 30 logements ou plus doit comporter des logements sociaux, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement territoriales.

L'objectif est également d'accueillir un public varié par la constitution d'un parc de logements adapté à tous. La typologie et les formes urbaines d'un programme doivent être variées : cela offre une diversité de statuts d'occupation (accession, location) qui contribue à la mixité sociale et intergénérationnelle des lieux. Par exemple, il s'agit de favoriser une typologie variée dans des secteurs où les familles sont majoritaires avec un programme qui offrira des tailles de logement adaptée pour les jeunes, les personnes âgées, les étudiants, les familles. En termes d'accession à

la propriété, des lots libres plus petits dans une opération de lots individuels favoriseront l'accèsion à la propriété des plus modestes, notamment les primo-accédants. De manière générale, la mixité des formes urbaines sur un même secteur (collectif, individuel, logements superposés) favorisera la mixité sociale. Pour répondre aux besoins de tous, il s'agit donc de rechercher une mixité urbaine et sociale dans l'offre résidentielle. Cela prend des formes différentes selon les contextes.

De manière plus ponctuelle, les programmes doivent également prendre en compte, après analyse du contexte, des publics aux caractéristiques spécifiques, par exemple le vieillissement et la mobilité réduite, qui nécessitent :

- une organisation plane du logement qui permet le maintien des personnes chez elles,
- la conception d'une unité de vie en rez-de-chaussée ou à niveau desservi par ascenseur,
- des sanitaires, des portes et autres équipements du logement adaptés aux PMR.

La lecture du Programme Local de l'Habitat couplée à celles des orientations d'aménagement territoriales du PLU permet de s'adapter aux besoins de chaque territoire.

II.B. Un renouvellement adapté au contexte urbain.

Il faut trouver un équilibre entre densité et intégration à l'environnement bâti et surtout vécu. Celui-ci est décrit dans les orientations d'aménagement territoriales de chaque territoire. Les opérations doivent être pensées globalement à cette échelle de vie. En effet, chaque quartier, chaque îlot, chaque site est porteur d'une identité qui se caractérise par des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales particulières, une présence plus ou moins forte de la végétation, des clôtures particulières, etc. La prise en compte de cette identité dans la conception du projet est importante. Ce qui ne signifie pas forcément reproduire les mêmes modalités d'implantation, de volume ou de hauteur, mais de s'inscrire en cohérence avec l'existant. Le renouvellement doit s'accompagner également d'une structuration de la trame parcellaire et bâtie, d'un maillage de continuités piétonnes et de la mise en place d'espaces collectifs contribuant aux ambiances et à l'utilisation des lieux par les habitants. De la qualité des relations et liaisons établies entre le bâti existant et les nouvelles opérations dépend la réussite du renouvellement. La place des espaces collectifs est fondamentale pour une bonne intégration.

II.B.1. S'insérer au contexte architectural et paysager

Si l'objectif du renouvellement urbain est de favoriser l'intensité urbaine, il doit se faire de manière à intégrer les nouvelles constructions de manière harmonieuse au contexte.

Les opérations doivent s'adapter au site et respecter le milieu dans lequel elles s'insèrent, que ce soit du point de vue physique (topographie, proximité d'espaces naturels) ou humain (respect des riverains, qualité architecturale).

Chaque projet doit donc être composé de manière à :

- Respecter le contexte : l'environnement bâti, les perspectives, la topographie...
- Marquer les limites de l'opération et de l'espace privé ;
- Offrir une image finie de l'opération.

1.a. *S'adapter au paysage urbain*

En termes d'insertion au paysage urbain préexistant, un des enjeux consiste à intégrer des immeubles dont les proportions sont souvent plus importantes que celles des bâtiments existants. La structure du foncier est également à prendre en compte. L'ampleur du projet doit être adaptée à la morphologie du foncier.

En fonction que l'on s'insère dans un contexte d'alignement ou de recul par rapport à une voie, que l'on s'insère dans un paysage d'immeubles hauts ou près d'un tissu pavillonnaire, le projet devra respecter l'harmonie sans toutefois s'interdire des implantations différentes, à condition de transposer des éléments identitaires et de respecter le cadre de vie des riverains.



Des épannelages variés évitent la monotonie du paysage, les Deux Lions – Tours (37).

Intervenir sur la volumétrie d'une ou plusieurs constructions peut avoir des conséquences sur la lecture globale de l'épannelage de la séquence concernée. Il est donc particulièrement important de moduler les hauteurs afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales. La surélévation ou l'extension d'une construction existante doit également être proportionnée à son gabarit initial et à la hauteur des différents niveaux. Une surhausse importante peut écraser la perception d'une maison de proportion horizontale. Il conviendra plutôt dans ce cas de réaliser un étage en bandeau qui n'altère pas les proportions de la façade initiale. De la même façon, la succession de constructions mitoyennes traditionnelles donnent un rythme à une séquence de rue. Ce rythme doit être préservé dans le cas de constructions nouvelles disposant d'une grande largeur de façade. Néanmoins, un projet atypique, créant un événement dans cet alignement, peut aussi venir mettre en valeur cet alignement par contraste. Il convient alors de créer les conditions d'un dialogue entre l'élément apporté et le reste de l'alignement, par jeu de matériaux ou des références aux toitures voisines par exemple.

Les détails paysagers qui rythment et ponctuent le paysage sont essentiels. Par exemple, la présence de façades peu animées sur rue ou de clôtures opaques contredira le caractère urbain d'une voie.

Les intersections de rues et les constructions d'angle sont des éléments de ponctuation et de repère de l'espace urbain à l'échelle du piéton ou de l'automobiliste. Il est essentiel, à ce titre, d'y apporter un traitement soigné et d'éviter tout pignon aveugle. Les constructions d'angle nécessitent dans tous les cas une adaptation à la fois volumétrique et des façades qui peut se traduire soit par un

retournement des ouvertures principales sur les pignons, soit par des percements spécifiques sur les pignons.

Dans les secteurs centraux, il est essentiel d'adapter l'usage des rez-de-chaussée au statut de l'espace public. S'agissant de rez-de-chaussée commerciaux, il faut assurer la continuité des vitrines en évitant leur fragmentation par des accès d'immeubles, de parcs de stationnement, ou bien par des locaux techniques ou de services. On cherchera, au contraire, à regrouper ces aménagements techniques pour réduire l'impact de leur présence sur l'espace public. Quand les rez-de-chaussée sont affectés principalement aux logements, il faut alors s'attacher à préserver leur intimité. Sans se faire cependant au détriment de l'éclairage en réduisant les ouvertures ou en réalisant des retraits souvent sombres. Quels que soient leurs usages, les rez-de-chaussée réclament une attention particulière et un traitement spécifique pouvant les distinguer des étages supérieurs, notamment dans le cas de soubassements affectés au stationnement.

1.b. Trouver une cohérence avec l'architecture environnante

Dans les secteurs urbains connaissant déjà une intensité en adéquation avec le contexte, il s'agit de s'inspirer du contexte architectural. Cela n'est pas contradictoire avec une architecture contemporaine.

Il est essentiel que chaque construction affirme son époque et ne s'inscrive pas dans une imitation d'une époque révolue.

En termes d'architecture, l'objectif est d'avoir des quartiers où la cohérence est préservée. Le but n'est évidemment pas de reproduire les façades avoisinantes ou d'en faire un pastiche, mais d'en saisir la composition, ainsi que les rythmes (horizontaux et verticaux) afin d'adapter la façade nouvelle à son contexte particulier. Ce faisant, cela n'exclut pas d'opter pour un vocabulaire novateur et contrasté. Il faut s'inspirer des proportions, des rythmes et des matériaux. Il s'agit surtout de ne pas proposer des produits uniformes et banalisés, reprenant des éléments stéréotypés. L'idée est de ne pas créer un paysage monotone et sans repères. La diversité architecturale, à travers l'épannelage, l'épaisseur, les vides et les pleins doit être au cœur de la démarche. En revanche, des continuités peuvent être trouvées en s'inspirant de la modénature alentour : corniches, bandeaux, toitures... Il faut également apporter un soin à chaque façade pour éviter des vues dégradées depuis l'espace public. Par exemple, il faut éviter de positionner les façades peu animées sur la rue. Leur traitement d'un point de vue qualitatif doit être identique. On cherchera également à regrouper les aménagements techniques pour réduire leur impact visuel. La question des émergences techniques de toiture est particulièrement sensible dans les sites où la topographie est chahutée et les toitures visibles par des vues plongeantes. Dans ce cas, des dispositifs intégrés à la toiture viendront masquer les émergences.

Dans les secteurs peu denses et définis comme lieux de renouvellement urbain, les formes urbaines pourront prendre des formes plus libres. Les modalités d'agencement des immeubles devront préserver l'intimité des riverains. Par exemple, une disposition pyramidale privilégiant des niveaux de construction plus bas au contact de l'habitat pavillonnaire riverain, peut permettre à la fois de diversifier les

formes urbaines et d'opérer la couture avec les quartiers existants.

On privilégiera des formes individuelles denses ou l'habitat semi-collectif dans les secteurs exclusivement pavillonnaires. On adaptera les agencements des constructions au contexte : dos à dos, en quinconce, en peigne.... On privilégiera les vues en cœur d'îlots par l'implantation du bâti, tout en préservant l'intimité des riverains. Cela limitera les vues sur les constructions voisines car ces formes permettent de préserver l'intimité de chacun. Elles créent également des espaces appropriables par les habitants : cours, jardins, espaces communs, aires de jeux...

II.B.2. Mailler les projets à leur environnement

Pour toutes les opérations de renouvellement urbain, l'accessibilité et la sécurité des déplacements piétons et cyclistes doivent être intégrées dès le début de la réflexion. Le PLU définit les principaux axes de déplacements modes doux à l'échelle des quartiers et des communes. Tout projet devra les respecter et leur donner la priorité. Les itinéraires ne devront pas être interrompus et au contraire participer au maillage du territoire. Les continuités vers les éléments de proximité et les arrêts de transport en commun devront être favorisées. Les espaces communs d'une opération devront donc intégrer des cheminements s'inscrivant dans le maillage du quartier et réduisant les distances. Tous les modes de déplacements (notamment piétons et deux roues) doivent être pris en compte dans les aménagements d'espaces publics des quartiers. Il ne s'agit pas tant de répondre à l'idée de partage de l'espace public par une séparation des fonctions en bandes de circulation, mais plutôt par un mélange des fonctions se traduisant par des aménagements simples d'espaces partagés.



les continuités piétonnes favorisent les pratiques piétonnes et cyclistes, les Deux Lions – Tours (37).

L'organisation et le traitement des voies doivent permettre de pacifier le trafic automobile au sein des quartiers. A l'échelle de l'îlot, des allées destinées aux modes doux et à la seule desserte minute doivent être privilégiées. Destinées à réduire les distances de parcours, ces voies prioritairement réservées aux modes doux contribuent à la fois au confort des habitants et aux liens inter-quartiers. Les itinéraires modes doux doivent être continus. Ils doivent limiter les coupures urbaines et favoriser la marche à pied et le vélo.

Dans la même logique, les voies d'accès automobiles doivent répondre en premier lieu à un usage de proximité et de rencontre entre les habitants. La sécurité est fondamentale. Le partage de l'espace public doit se faire selon une logique de mixité des fonctions. Leur traitement doit permettre une insertion au contexte, favorisant des ambiances minérales ou végétales, ou combinant les deux. La voirie dans tous

les cas doit être un espace collectif civilisé. La circulation automobile doit être apaisée et rejetée le plus loin possible des logements.



Dans cette opération, les voitures sont sur la rue et l'opération est doublement desservie par une venelle pour les modes doux et par la rue, plutôt affectée aux voitures, Malbosc – Montpellier (34).

D'un point de vue paysager, elles devront être particulièrement soignées. Végétalisées, les voies vertes offrent des parcours agréables et confortables aux déplacements quotidiens et aux pratiques sportives émergentes (jogging, cyclisme). Agrémentées d'un mobilier adapté, ces voies permettent de relier des espaces de détente et de villégiature de proximité (jeux d'enfants, city stade, etc.). Minéralisées, ces voies ne doivent pas donner le sentiment à l'automobiliste d'être prioritaire.

II.B.3. Donner un usage aux espaces collectifs

Les espaces collectifs doivent être au cœur des aménagements. Ils sont fondamentaux dans la vie d'un quartier. On ne peut se contenter de les positionner au coup par coup : ils doivent être au cœur de la démarche et adaptés aux contextes existants ou projetés. Ils doivent donner la priorité aux piétons et cyclistes, notamment sur les circulations qui relient l'opération aux pôles structurants.

Ils ne doivent pas être de simples délaissés ou un espace dédié à la seule voiture. Ils doivent donc être agréables, accessibles et protéger les plus fragiles. Les infrastructures constituant les espaces collectifs des opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les normes définies par la collectivité. Une attention particulière doit également être portée au confort d'usage des PMR (adhérence, reliefs, largeurs des joints, tassements différentiels...).

3.a. *Réfléchir à leur implantation et à leur organisation*

Leur localisation doit se faire en fonction de plusieurs critères :

- Les espaces collectifs en cœur d'îlots doivent être accessibles par les habitants depuis les logements et sécurisés, notamment pour les enfants. Ils doivent être si possible vus depuis le logement et ne pas être de simples délaissés de voirie. Il est souvent plus pertinent de les localiser directement au contact des logements, et non rejetés loin des bâtiments. Ils ne doivent pas être coupés ou isolés des logements par des espaces où la voiture domine (stationnements et voies d'accès aux stationnements).
- ils doivent être appropriables. Ainsi ils doivent pouvoir à la fois profiter de l'ensoleillement à certaines saisons et de l'ombre à d'autres ;
- ils doivent avoir une valeur d'usage : jeux d'enfants, parc d'agrément, fonction ornementale.

On évitera donc une implantation du bâti au milieu de la parcelle générant des

espaces fractionnés et délaissés.

Un autre objectif est de maintenir l'identité des lieux et les paysages traditionnels : clôtures en pierre, haies, arbres isolés ou massés, bocages, relief.... Regrouper les constructions permet d'imbriquer les éléments de paysage tout en le préservant. Prendre en compte cette identité c'est favoriser :

- un paysage déjà conséquent et économique en plantations nouvelles,
- l'intégration de constructions dans le paysage,
- les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble.

Il convient alors d'orienter les implantations en fonction des espaces publics pour garantir une perception en adéquation avec le site. L'interface entre les espaces publics et privés doit permettre une utilisation des locaux et des espaces sans gêne, notamment pour la circulation des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

3.b. Veiller à ce qu'ils soient appropriables

Si une nouvelle opération est infranchissable, sans communication entre les différents espaces, sans cœur d'îlot collectif ou si un square est mal positionné pour les habitants, les espaces collectifs n'ont pas d'utilité. La fonction de ces espaces doit être définie en amont : élément ornemental (parc, square...), structurant (mail, arbres d'alignement...) ou de détente / promenade (prairie, city stade, cheminements). Cela favorise réellement la vie extérieure et l'animation d'un lieu.

En outre, les détails de traitement sont fondamentaux pour leur appropriation. Ce traitement doit répondre à un triple objectif de qualité urbaine, d'adaptation au contexte et de prise en compte environnementale :

- ◆ le choix des matériaux et les principes d'aménagement retenus participent à l'esprit et à l'ambiance du quartier, en lien avec le contexte urbain ou naturel ;
- ◆ les solutions techniques liées aux contraintes environnementales concourent au paysage urbain ou naturel de l'opération ;
- ◆ les conditions d'exploitations (piétinement, entretien, etc.) de ces aménagements doivent être intégrées dès la conception ;
- ◆ la présence du végétal comme la durabilité des matériaux contribuent à la qualité des opérations.



Des espaces extérieurs conviviaux agrémentent la vie de quartier, ZAC Euralille 2 - Lille (59).

Toutes ces précautions préalables participeront à composer des espaces collectifs

de qualité utiles à l'animation des lieux.

3.c. Favoriser la nature en ville

Afin de favoriser la diffusion de la nature en ville, de la végétation doit être intégrée aux projets pour des motifs paysagers et environnementaux. Il ne s'agit pas de réaliser des espaces verts alibis, de dimensions très réduites, mais de conduire un raisonnement en termes de développement de la biodiversité, de qualité des paysages et de qualité d'usage des espaces collectifs. Les espaces verts doivent contribuer au maillage du territoire par les espaces naturels.

La présence d'éléments naturels favorise l'usage des lieux en contribuant à la climatisation des espaces publics et collectifs. En général, les arbres seront implantés de manière à apporter de l'ombrage aux cheminements et aux trottoirs. Un feuillage caduc permet aussi de laisser passer la lumière en hiver.

Les espaces verts et naturels doivent cependant être adaptés aux fonctions attendues de l'opération : repos, détente, loisirs, jeux pour enfants, découverte de la nature etc., en prenant en compte le caractère multifonctionnel de certains lieux. Des espaces intermédiaires productifs (maraîchage...), espaces de mixité, pourront être créés.

Chaque site est différent et il faut s'y adapter. Par exemple, les arbres seront choisis en fonction des caractéristiques des voies : des arbres de haute tige accompagneront les rues les plus importantes, une végétation basse favorisera les perspectives, une haie créera une limite entre espaces publics et privés... de manière générale, les éléments végétaux structurent les espaces en les rendant lisibles. Une haie ou une clôture peut matérialiser le traitement d'une limite, un arbre isolé peut mettre en valeur un espace, un alignement peut signaler un espace de circulation. Les questions d'échelle entre le végétal et le cadre bâti sont également primordiales. Le végétal agit directement sur l'identité et l'appropriation des lieux. Les aménagements doivent tenir compte de la fonction et de l'échelle des espaces sur lesquels ils prennent place.

D'un point de vue plus naturel, pour favoriser la biodiversité en ville, les végétaux seront choisis parmi les espèces vernaculaires ou adaptées au climat et au sol. Il s'agit aussi d'augmenter la palette végétale dans les espaces publics et privés afin d'attirer la faune et la flore au cœur des villes.



Les éléments naturels en cœur d'îlot favorisent la biodiversité, les Deux Lions – Tours (37).

Tous les espaces collectifs (les voies, les talus et les haies...) peuvent faire l'objet d'un aménagement spécifique et d'une gestion innovante pour plus de diversité et

cela jusqu'au coeur des opérations. Outre l'intérêt paysager et d'usage qu'offrent ces nouveaux espaces végétalisés, ils constituent une continuité du milieu naturel à valoriser dans les futurs aménagements.

II.C. Un renouvellement au service d'espaces de vie de qualité

Toute opération de construction ou d'aménagement doit respecter un certain nombre de droits et devoirs, rappelés dans le PADD et repris dans la première partie des présentes orientations d'aménagement et de programmation, destinés à garantir à chacun des conditions de vie agréables et équitables et de favoriser le bien vivre ensemble. Chaque opération, à l'échelle de l'îlot de la parcelle et du logement, doit offrir les éléments nécessaires au confort de vie.

II.C.1. Organiser l'accessibilité et un usage commun des espaces collectifs

L'espace collectif est fondamental pour accompagner l'intensité urbaine. Le renouvellement urbain, en particulier à travers le PLU, doit garantir des espaces de vie extérieurs aux habitants. Outre sa fonction esthétique, il contribue à la qualité des tissus bâtis les plus denses en améliorant le confort de vie en milieu urbain. À condition d'être organisé et lisible, il structure l'espace et redonne toute sa place à l'habitant. Le paragraphe précédent traite de cette question. Il n'est donc pas nécessaire d'y revenir.

1.a. *Une accessibilité accrue*

La loi est exigeante en matière d'accessibilité des logements, des locaux et des espaces ouverts au public. Cette exigence est partagée depuis longtemps par la collectivité qui considère que chaque citoyen doit disposer d'un droit égal à la mobilité et d'accès aux logements, commerces, espaces collectifs et de façon générale à tout espace ou bâtiment ouvert au public. Les espaces collectifs de jeux et de détente doivent être en priorité en proximité immédiate et accessibles par tous. Le but est de créer de véritables liens confortables, sécurisés et attractifs avec les logements.

Leur conception doit donner également la possibilité de choisir son mode de déplacement et favoriser les pratiques piétonnes et cyclistes. Chaque opération doit aussi être conçue de manière à faciliter l'accès aux transports en commun à pied ou en vélo.

Cela ne signifie pas créer des supports pour chaque pratique et diviser les espaces de circulation. Partager l'espace public et limiter la place de la voiture sont des alternatives pour redonner toute sa place aux modes de déplacement doux.



Les maisons sont desservies par des venelles à partir d'une rue principale, ZAC des Vignes – Servon sur Vilaine (35).

1.b. La place du stationnement réduite au strict nécessaire

Très consommatrices de foncier, les aires de stationnement, recouvertes de bitume, dévalorisent l'image des ensembles bâtis et augmentent fortement l'imperméabilisation des sols. Les solutions alternatives existent et, dès lors qu'elles sont prévues en amont, permettent de réduire les emprises foncières de l'opération et donnent la possibilité de réaliser, par exemple, des plantations. De nombreuses déclinaisons sont possibles en fonction du contexte. Par exemple, des voies d'accès où seul le stationnement minute est autorisé permettent alors d'irriguer l'opération. Cela permet de constituer des cœurs d'îlots dédiés à d'autres pratiques.

Globalement, la revalorisation des espaces de vie anciennement dédiés à la voiture passe par un traitement plus qualitatif. De multiples dispositifs contribuent à rendre ces espaces plus conviviaux. Le traitement de ces aires sera au minimum qualitatif et végétal.

Cependant, cela ne signifie pas que la voiture n'a plus sa place. Une relation aisée entre les stationnements et les logements (sas, éclairage, ascenseur vers garage,...) doit être pensée en fonction des habitants (pratique pour les enfants, les courses...). Mais elle n'a plus la priorité.

Il faut aussi en amont de la réflexion intégrer dans toute opération des aires de stationnement vélo sécurisées et accessibles. Elles doivent être largement dimensionnées, offrir de bonnes conditions de sécurité contre le vol et être à l'abri des intempéries. Elles ne doivent pas être rejetées loin des habitations. Au contraire, il doit être plus facile de rejoindre ces aires que le stationnement de la voiture. Il ne doit pas y avoir d'obstacle pour y accéder. Elles se localisent sur un parcours pratique entre le logement et l'extérieur de l'opération.

Si les logements sont collectifs et dotés de terrasses ou balcons de taille suffisante et que le bâtiment est équipé d'un ou plusieurs ascenseurs desservants les logements, le stationnement des vélos peut être prévu sur les terrasses et balcons.

II.C.2. Créer des espaces de transition entre les limites public - privé

Les espaces de transition sont des lieux de convivialité. Les espaces de transition sont constitués de l'espace en limite de rue (cour, jardinet, stationnement).

Visibles depuis l'espace public, ils créent une zone de transition entre la rue et le bâti. Ils assurent le prolongement du logement et la transition vers l'extérieur, entre

l'habitat et la rue : « ni dedans, ni dehors ». Ils permettent une transition de l'intime à l'espace public. Ils doivent être identifiés depuis la rue et offrir un lieu confortable, favorisant l'échange social et le sentiment de sécurité. Ces espaces sont indispensables pour une bonne appropriation des logements.

Les espaces de transition des opérations doivent être clairement identifiés pour favoriser la lisibilité de la limite avec l'espace public. Les stationnements, les édifices techniques ou les délaissés peuvent éventuellement y trouver leur place, sous réserve d'un traitement de qualité et d'une bonne lisibilité de l'accès aux logements. Par exemple, les dispositifs destinés à la gestion des ordures ménagères doivent être placés à distance des accès aux logements à proprement parler.

Les espaces de transition peuvent prendre plusieurs formes en fonction du contexte :

- un aménagement de l'espace bordant le logement filtrant des vues directes de l'extérieur,
- un léger retrait végétalisé permettant un effet de rideau depuis l'espace public,
- un espace de représentation personnalisé entre le logement et la rue, ect

L'individuation de ces espaces est importante, mais dans un cadre cohérent à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'une rue.

Pour les programmes résidentiels, l'usage de plantations, à adapter en fonction de la profondeur de la marge de recul, permet de renforcer l'intimité des logements. Pour un équipement public, la marge de recul pourra permettre d'aménager un parvis piétonnier. Dans un secteur économique, des aires engazonnées, faciles d'entretien, constituent un socle unificateur face à la disparité des bâtiments d'activités.

Lorsque le bâti est implanté à une certaine distance de la voie, c'est la clôture qui délimite les parcelles et contribue, plus que le bâti lui-même, au caractère de la rue. Elle est très présente dans les tissus périurbains ou périphériques et fait souvent l'objet de traitements très disparates, créant un paysage urbain peu cohérent. Si la clôture doit être considérée comme un objet annonçant la construction elle-même, et à ce titre faire l'objet d'une individuation, la cohérence d'ensemble des clôtures permet l'émergence d'un paysage urbain de qualité.

Il convient de redéfinir la fonction de la clôture en tant que délimitation entre domaine public et privé ou entre deux affectations distinctes : elle établit une transition, un filtre qui participe à la définition des espaces extérieurs et à la constitution du paysage. Afin de qualifier l'espace, elle doit éviter d'être standard par un respect de la typologie des lieux et s'insérer dans l'environnement (hauteur, matériaux...). La clôture doit prendre en compte trois critères essentiels :

- le respect de l'identité du lieu (urbain ou rural, dense ou aéré) ;
- l'insertion dans une séquence urbaine (matériau dominant, hauteur, etc.) ;
- la cohérence avec la construction qu'elle enserme (couleur, matériau, etc.).

Cependant, pour les clôtures de parcelles ayant une très longue façade, une diversité de traitement devra être recherchée. Cela peut passer par la présence de différents matériaux ou de haies aux espèces diversifiées rompant la monotonie.

II.C.3. Les qualités du bâti

3.a. *L'implantation du bâti*

De l'implantation du bâti découlera un parti d'aménagement permettant à la fois d'offrir des espaces publics et privés généreux, des vis-à-vis bien gérés avec les riverains et une bonne orientation des logements. Et cela pour n'importe quelle forme urbaine. L'objectif est de composer un bâtiment en lien avec son contexte. De manière générale, favoriser des formes urbaines compactes offrira des espaces extérieurs plus généreux, des vis-à-vis mieux gérés et un meilleur rendement des réseaux (chaufferie, unité de production ou de récupération de chaleur, centrale de production électrique). Il importe donc de les développer.

À l'échelle d'une opération d'ensemble, le parti d'aménagement, privilégiant le regroupement ou l'étalement du bâti, la verticalité ou l'horizontalité, influera sur l'insertion des constructions à l'environnement. Les compositions urbaines doivent créer des coutures avec le tissu urbain existant. Le parti d'aménagement façonne les bâtiments mais aussi des espaces de vie extérieurs qui, selon le cas, prendront des valeurs différentes. Il faut jouer sur cette implantation pour créer des ambiances de qualité, favorables aussi bien à l'habitat qu'aux riverains.

L'implantation d'immeubles collectifs de taille importante se fera en priorité sur des grands tènements, afin de garantir une intégration satisfaisante. En tout état de cause, l'implantation des bâtiments et leur conception doivent garantir l'intimité des riverains, notamment au niveau de leurs terrasses et pièces de vie, ainsi que le maintien des conditions d'éclairage naturel de leurs pièces de vie. Elle doit permettre également les mêmes qualités pour les logements créés (éclairage naturel de qualité et intimité).

Sur les parcelles en lanière, on privilégiera l'habitat individuel ou assimilable à de l'individuel ; en accolant des logements individuels sur ces petits terrains, on pourra dégager des espaces à l'avant ou à l'arrière qui, en s'additionnant, créeront un ensemble paysager favorisant l'émergence d'un cadre de vie de qualité et la biodiversité. À l'inverse, l'implantation des constructions au milieu de la parcelle peut conduire au fractionnement des espaces extérieurs, réduisant les possibilités de plantation et offrant de nombreux délaissés. L'agencement de constructions accolées dos à dos, légèrement décalées, peut composer une multitude d'espaces (cours ou jardins, espaces privatifs, espaces communs de loisirs, aires de jeux, de stationnement...), que les habitants pourront s'approprier, tout en préservant l'intimité de chacun.

Le choix de l'implantation par rapport aux limites séparatives permettra également de jouer sur la disposition et la richesse des espaces extérieurs privés.

L'étude de l'implantation d'un bâtiment conditionne la forme urbaine à privilégier.

3.b. *Les qualités d'un logement*

Plusieurs droits pour les habitants ont été définis dans le PADD afin d'offrir une qualité de vie accrue pour les habitants. Ils sont repris au début du présent document.

On peut insister à nouveau sur la nécessité de préserver l'intimité des

futurs habitants et des riverains de chaque opération. A cet égard, la composition des bâtiments doit être adaptée à chaque situation.

Elle doit également garantir les apports solaires des bâtiments à construire, mais aussi ceux des habitations riveraines.

Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur permettant aux habitants de profiter de l'extérieur aux beaux jours, tout en se sentant chez eux. Certains logements, ciblant plus particulièrement certaines populations, peuvent être à titre exceptionnel exemptés de cette obligation. Cela signifie que l'implantation du bâti et la composition architecturale doivent jouer sur des organisations réfléchies procurant à chacun ces espaces d'intimité. Par exemple des gardes corps pleins ou traités de manière opaque permettront de préserver des vues extérieures les terrasses. Penser dès le départ à l'opacité des gardes corps évite ensuite une détérioration de la qualité architecturale de la construction par l'ajout d'éléments hétéroclites destinés à restituer de l'intimité sur ces espaces extérieurs (cannis, bambou, panneaux PVC...).

Ces espaces extérieurs individualisés contribuent à l'appropriation des logements. Cependant ils doivent être conçus comme des espaces de vie et non comme un substitut à des pièces qui seraient absentes du logement (notamment débarras).

Les espaces extérieurs collectifs doivent si possible offrir à certains endroits des lieux d'intimité, protégés du regard des autres. Ils doivent également offrir des espaces propices au jeu pour les plus petits. Ces derniers seront bien articulés avec les logements et à une échelle adaptée.

Les qualités d'éclairage naturel passent par une bonne orientation des pièces de vie de chaque logement. Les orientations nord, nord-ouest ou nord-est, qui privent les pièces de vie de soleil une partie de l'année, seront systématiquement refusées. Dans des cas exceptionnels, pour des programmes de qualité, il pourra être accepté des prises de lumière de pièce de vie au nord. Dans ce cas, on doit composer une sorte de jardin d'hiver, avec une façade entièrement vitrée (largeur et hauteur) pour que la quantité et la qualité de la lumière soit excellentes. Cela ne doit en aucun constituer un abaissement de l'intimité des logements ainsi créés et de ceux existant autour.

Pour faire face aux besoins quotidiens, les habitants ont besoin de pièces annexes, vraiment nécessaires pour assurer des fonctions de rangement ou de stockage. Elles peuvent prendre plusieurs formes : des pièces de rangement (cellier / buanderie, ...), des locaux de grande proximité (cellier, local vélo), des lieux de stockage, un peu moins accessibles (greniers, abri en fond de jardin), le garage ou un lieu de stationnement de la voiture éventuellement abrité.

Etre chez soi peut également signifier se projeter dans le temps. Si tous les logements ne peuvent être adaptés à chaque étape de notre vie, laisser des possibilités d'évolution des logements peut permettre de les valoriser dans le temps. Les extensions dans le prolongement de l'existant peuvent répondre par exemple à une évolution ponctuelle de la famille et peuvent être intégrées dès l'origine de la conception : une possibilité de chambre supplémentaire, un agrandissement de l'espace de vie, une chambre avec entrée indépendante, un studio en fond de jardin, etc.

La production de logements neufs doit aussi intégrer l'évolution des modes d'habiter,

même si toutes les évolutions ne sont pas possibles à anticiper. Par exemple, le phénomène de colocation semble prendre de plus en plus d'ampleur, pour les étudiants, mais aussi pour d'autres personnes ou ménages. Ainsi, la production de grands logements paraît plus adaptée à cet usage. Il faut alors penser différemment les pièces d'eau et pièces de vie/cuisine ou au moins intégrer leur évolutivité.

II.C.4. Etre ambitieux sur la qualité environnementale des opérations

Il faut encourager les acteurs à réaliser des projets d'aménagement et de construction qui, du point de vue efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables relèvent d'une ambition dépassant le cadre national.

Ce chapitre n'intègre pas la question de la biodiversité, traitée précédemment.

4.a. *Consommer moins d'énergie*

L'impact environnemental d'un bâtiment dépend autant de son exploitation que de sa construction. Ainsi, la mise en œuvre de solutions techniques respectueuses de l'environnement dès le stade de la conception permet de limiter l'empreinte écologique tout au long de la vie d'un bâtiment jusqu'à son éventuelle déconstruction.

L'amélioration des caractéristiques bioclimatiques des bâtiments passe de plus par une évolution des modes de faire et de construire générant des économies d'énergie et, à terme, un meilleur amortissement des investissements.

Certains principes d'organisation urbaine permettent de participer à limiter cet impact environnemental :

- Une orientation privilégiée des constructions au sud contribue à réduire la consommation d'énergie l'hiver et les besoins en chauffage, grâce à un apport solaire passif. Cela favorisera le confort intérieur de la construction par un apport optimisé de lumière naturelle qui contribue à limiter la consommation d'électricité. L'été, des protections devront être prévues afin d'éviter d'avoir recours à des systèmes de climatisation.



Les apports solaires sont optimisés avec des orientations au Sud, les Hauts de Feuilley – Saint Priest (69).

- Un bâti compact et resserré permettra de réduire la surface d'enveloppe en contact avec l'extérieur et améliorera son isolation. Ce mode d'implantation favorisera une mutualisation des productions d'énergie et une réduction des linéaires de réseaux.

Nous passons 80 % de notre temps dans une construction. Elle doit disposer d'un air

intérieur sain et dégrader le moins possible l'environnement. Pour cela le choix des matériaux est important.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être encouragée dans chaque projet.

4.b. Protéger la ressource en eau

Tout projet de construction ou d'aménagement doit protéger la ressource en eau.

Economiser la ressource peut passer par l'installation d'appareils hydro-économiques et la récupération des eaux de pluie pour certains usages : toilettes, arrosage, etc. tout en veillant à la qualité sanitaire de ces eaux de récupération.

Les rejets d'eaux usées doivent également être limités et les effluents souillés doivent être séparés des autres de façon à ne pas surcharger les réseaux d'assainissement des eaux usées et les dispositifs d'épuration.

L'importance des eaux de ruissellement et la quantité d'eau de ruissellement est étroitement liée aux surfaces de terrains imperméabilisés. Leur réduction permet de limiter les risques d'inondation, la baisse des niveaux des nappes, la diminution des fonctions épuratrices du sol et l'importance de la quantité des eaux à traiter en aval. Quand c'est possible, les eaux doivent être infiltrées sur place, au moins pour les faibles fréquences de retour de pluie.

Des solutions alternatives aux bassins d'orage existent et sont le plus souvent bien moins coûteuses : noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs souterrains, chaussées à structure réservoir, mares, bassins secs et bassins en eau. Elles peuvent présenter un volume de rétention quasi équivalent à celui des grands bassins et offrent une capacité de stockage supérieure à celle des canalisations. Elles favorisent l'infiltration des eaux de pluie et peuvent limiter les rejets polluants dans le milieu naturel. De plus, elles offrent des solutions compensatoires à la gestion du risque d'inondation tout en faisant partie intégrante du paysage.

III. Illustration de la politique de renouvellement urbain souhaitée par la collectivité : des contraintes aux limites.

III.A. L'implantation du bâti

III.A.1. Les principes d'implantation du bâti

1.a. Implantations à éviter

- ◆ Implantation isolée en milieu de parcelle pour les maisons individuelles.

L'implantation des bâtiments en milieu de parcelle (pavillon) peut avoir des effets contreproductifs notamment en matière de qualité des paysages et de durabilité. Les inconvénients potentiels sont notamment la perte de l'identité des paysages, la surconsommation d'espace, le manque d'intimité des espaces de vie extérieurs, la consommation d'énergie accrue et le prix élevé des parcelles.

1.b. Implantations à préférer

- ◆ Implantation en limite de parcelle

Elle est à adapter en fonction de l'orientation au soleil et des vents dominants.

L'implantation avec la façade principale et le jardin orientés au sud / sud-est permet de profiter de l'éclairage et de la chaleur solaire l'hiver. L'été, un arbre à feuilles caduques dans le jardin apporte son ombrage à la maison tout en laissant rentrer le soleil d'hiver.

L'implantation en limite de parcelle peut permettre de diminuer les espaces résiduels, d'améliorer le confort de vie et notamment de ménager des zones d'intimité tout en diminuant la taille de la parcelle.

- ◆ Implantations groupées de maisons individuelles.

Le regroupement permet de créer des parcelles de tailles plus petites, afin d'économiser l'espace.

Un regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue sonore et améliore l'inertie thermique de l'ensemble.

La densification n'empêche pas un travail qui permet une réduction de la covisibilité et une isolation sonore.

En arrière des maisons, le regroupement des jardins individuels crée un cœur d'îlot vert riche en biodiversité et permettant une intimité par rapport à la rue.

Le regroupement de maisons patios permet de disposer d'espaces extérieurs très intimes tout en optimisant la consommation d'espace.

- ◆ Implantation adaptée au contexte

Le projet est pensé en fonction de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport au bâti voisin.

Le projet s'adapte au paysage et non le paysage au projet, sauf quand il s'agit de faire muter un espace à dominante d'habitat individuel en espace où le logement collectif domine. Il s'agit alors de soigner la transition entre ces deux types de paysages urbains.

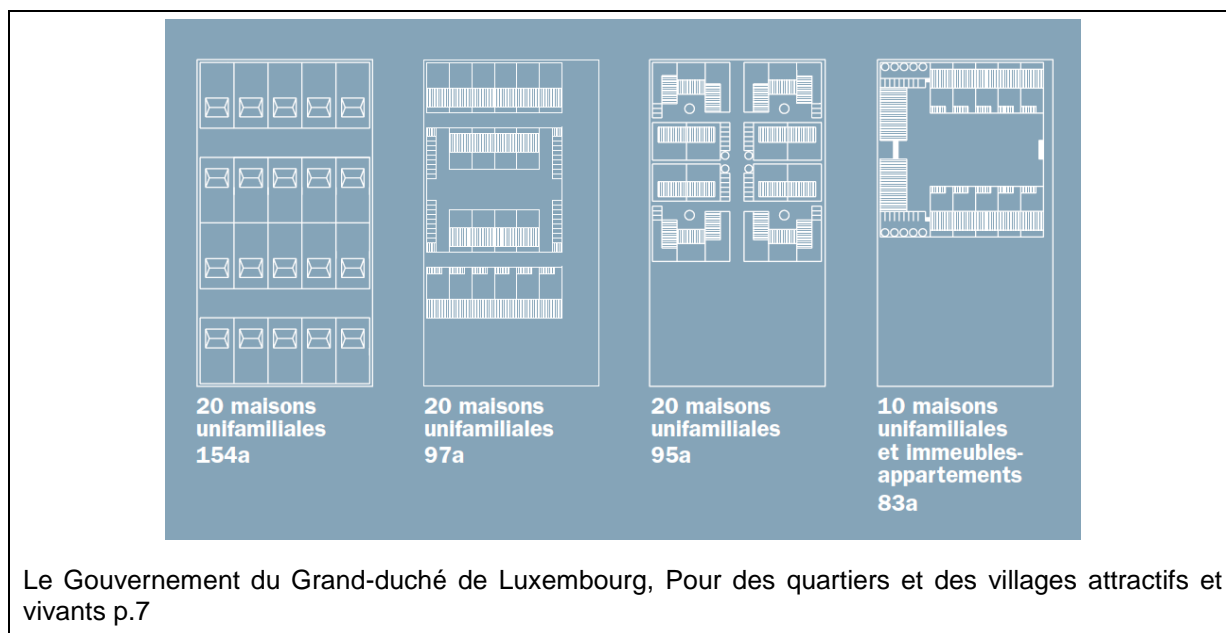
Pour les opérations d'aménagement, une implantation réfléchie en amont, conjointement au choix du tracé de la rue, permet d'optimiser les apports solaires de la construction et de contribuer à améliorer l'impact visuel depuis l'espace public.

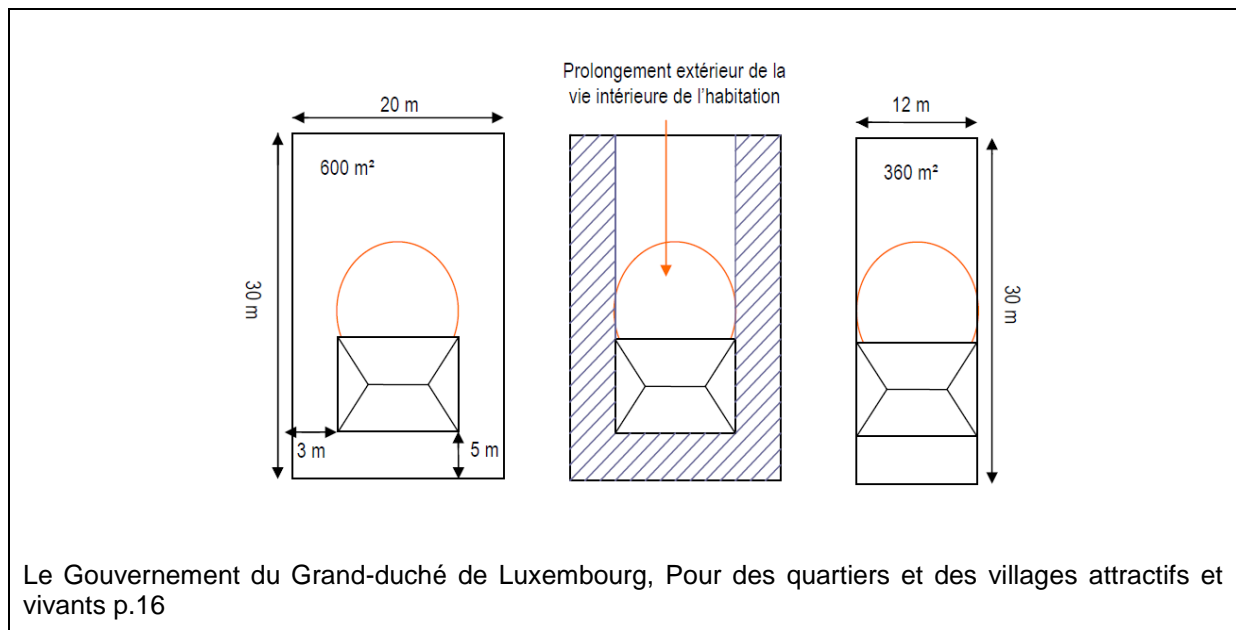
III.A.2. Approche pratique de l'implantation du bâti

2.a. *Dimensions et caractéristiques des parcelles en logement individuel*

Il s'agit de donner des éléments de réflexion sur les nouvelles formes d'habitat. La notion de densité apporte une réponse à la maîtrise de l'étalement urbain. L'objectif n'est pas de bannir le lotissement mais de resserrer le tissu urbain en étudiant l'utilisation et l'occupation de la parcelle.

Les schémas suivants présentent différents types de parcellaire et d'implantation en donnant les densités associées.





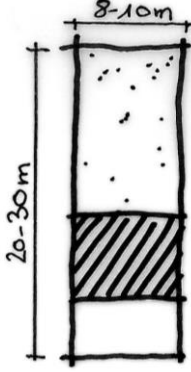
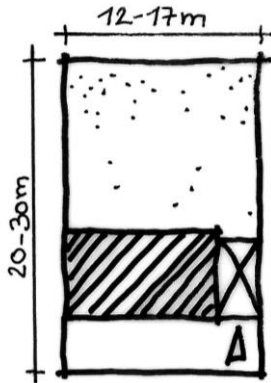
Le lotissement pavillonnaire traditionnel (schéma de gauche) se caractérise par un pavillon positionné au centre d'une grande parcelle (600 m² = 20 x 30 m, voire plus). Cependant il est constaté qu'une partie de l'espace n'est pas utilisé. L'avant n'est exploité que pour garer la voiture et les côtés de la maison individuelle ne sont pas ou peu pratiqués en tant qu'espace de vie. Par conséquent, consommateurs d'espace (schéma du centre). On constate avec le schéma de droite que la largeur de la parcelle peut donc facilement passer de 20 m à 12 m. La superficie du terrain passe ainsi de 600 m² à 360 m², soit un gain d'espace de 240 m².

2.b. Implantation de l'habitat individuel sur différents types de parcelles

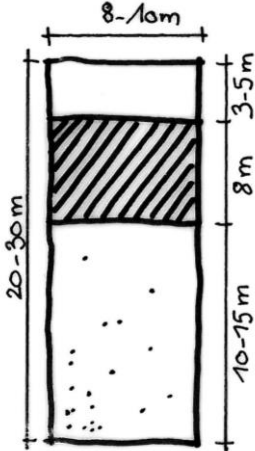
Pour des parcelles de petites dimensions, le choix de la forme de celles-ci aura un impact sur l'organisation du bâti et son architecture :

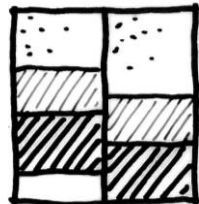
- la largeur va conditionner la distribution des pièces,
- la profondeur, les vis-à-vis.

◆ La largeur des parcelles

 <p>Parcelle étroite</p>	 <p>Parcelle large</p>	<p>Pour une largeur de 8 à 10 m, le bâti s'implantera d'une limite séparative à l'autre. Au contraire, une parcelle de largeur de 12 à 17 m ne permettra pas la construction d'un garage accolé, à moins que celui-ci ne soit intégré dans le volume principal. 12 mètres minimums sont nécessaires dans ce cas.</p>
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>		

◆ La longueur des parcelles

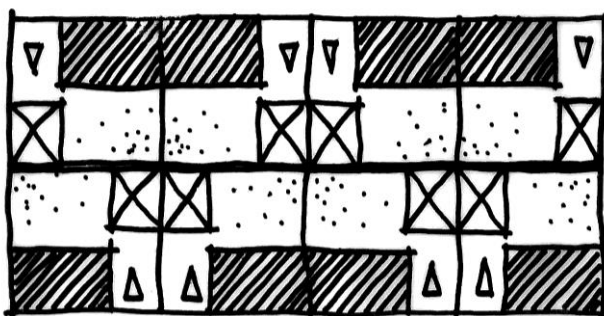
	<p>20 à 30 mètres est la profondeur de parcelle qui semble la plus adaptée à la maison individuelle. Elle permet d'ajouter un recul sur rue (3-4 mètres), une profondeur de la maison (8 mètres environ) et un jardin privatif d'une dizaine de mètres de profondeur.</p> <p>Cette disposition permet de garder une distance suffisante pour limiter les vis-à-vis entre les deux façades arrières (plus de 20 mètres).</p>
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>	

 <p>Logements décalés par rapport à la rue</p>	<p>Elle permet également de limiter les vis-à-vis entre deux façades arrières par une implantation des deux habitations suivant un alignement différent :</p>
---	---

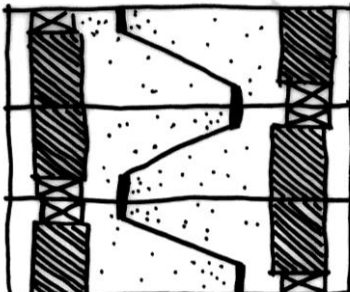
Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006

♦ La parcelle carrée

	<p>La parcelle carrée permet de réduire la consommation d'espace (Parcelle : 12 x 14 m = 170 m²).</p> <p>L'habitation est à l'alignement avec un accès sur le côté. La faible profondeur de la parcelle nécessite une réflexion sur les vis-à-vis et les orientations. Un plan masse précis de délimitation des espaces constructibles est nécessaire afin de déterminer en amont une composition d'ensemble et des types de maisons.</p>
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>	

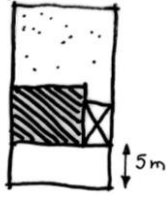
<p>La faible profondeur de parcelle oblige à gérer les vis-à-vis. La distance entre les deux façades arrières est réduite. Une disposition du bâti en quinconce ainsi qu'une localisation réfléchie des annexes permet de compenser en préservant l'intimité du jardin et en offrant une place de stationnement.</p>	 <p>La construction en quinconce</p>
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>	

♦ La parcelle imbriquée

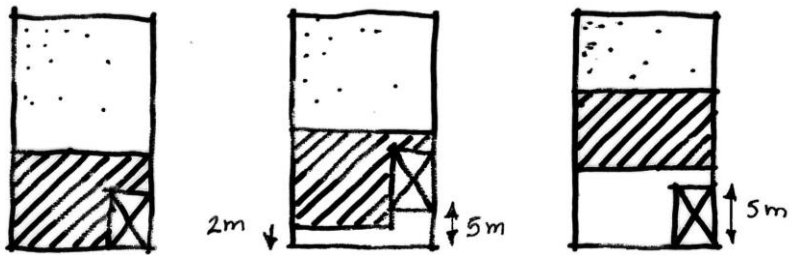
	<p>Ce type de disposition (peu utilisé) permet de gagner de la profondeur et de limiter les vis-à-vis sur une partie de la parcelle.</p> <p>Ce dispositif est intéressant par le fait que la position des terrasses, donc des pièces de vie, est décalée d'une maison à l'autre. Comme pour la parcelle carrée, cette disposition doit s'accompagner d'un plan masse qui précisera notamment l'implantation des garages dans les parties où les vis-à-vis sont les plus proches et limitera les hauteurs ou les vues à ces endroits.</p>
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>	

2.c. Le recul par rapport à l'espace public

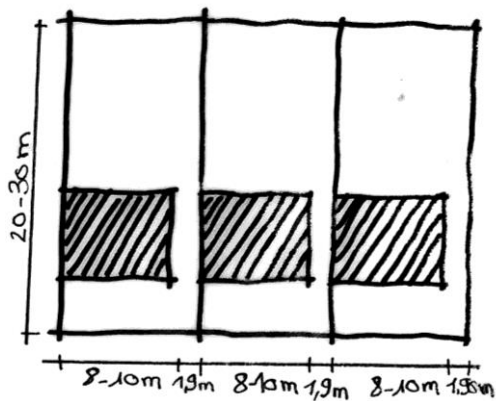
◆ Le recul traditionnel

 <p>Recul traditionnel</p>	<p>Dans le lotissement traditionnel, un recul d'au moins cinq mètres est respecté entre l'habitation et la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant la maison. Dans le cas des petites parcelles, ce recul pourra être diminué afin de bénéficier d'une profondeur de jardin plus importante.</p>
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>	

◆ Trois dispositions sont possibles :

<p>L'alignement sur rue : sortie directe sur la voie</p> <p>Un léger recul préserve un espace de transition entre la rue et l'habitation. Le garage reste en recul de cinq mètres pour garder une aire de stationnement devant la maison.</p> <p>Recul de la maison et un garage à l'alignement : disposition proposée pour des parcelles orientées au nord.</p>	
<p>Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006</p>	

2.d. Le recul par rapport aux limites séparatives



Des venelles qui mènent aux jardins

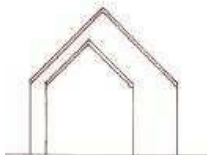
Dans le lotissement traditionnel, le recul habituel est de trois mètres. Cela peut être pénalisant dans le cas d'un lotissement dense. Rien n'empêche a priori de réduire cette distance entre le bâti et la limite latérale sinon le Code civil qui oblige à un recul minimal de 3m mètres pour une façade avec ouverture et 1,9m sans ouverture. Des reculs de moins de 3 mètres peuvent donc être préconisés en l'absence d'ouverture. L'implantation sur une seule limite permet de réduire la largeur des parcelles et confère plus d'intimité au jardin en permettant d'y accéder.

Les nouvelles formes urbaines de la ville archipel, PUCA, Octobre 2006

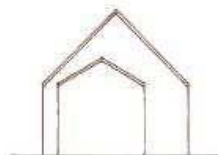
2.e. L'articulation des constructions entre elles

Les parcelles étant plus petites, les maisons sont accolées les unes aux autres ce qui nécessite de les disposer de façon à éviter la mauvaise articulation des volumes :

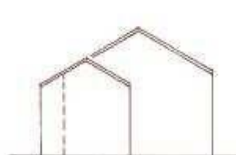
Solutions correctes



pignons emboîtés de pentes égales



pignons emboîtés de pentes inégales

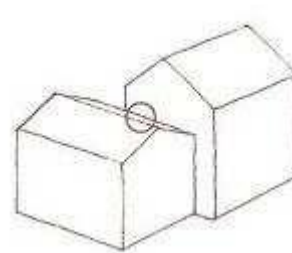
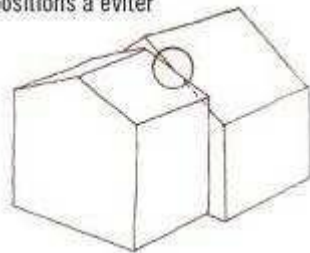


pignons accolés à partie filante



pignons décalés à croisement franc (pentes égales ou non)

Dispositions à éviter



III.B. Construire en cœur d'îlot : exemple de reconquête d'un quartier urbain

La recombinaison des îlots permet, dans le cas d'une commune urbaine, de libérer des terrains qui, au fil du temps, se trouvent bien insérés dans le tissu central. Dans le cas d'une commune moins urbaine, ce type de dispositif permet d'éviter que l'urbanisation ne s'étale et que les habitants soient dépendants des transports motorisés individuels.

III.B.1. Le programme de l'opération



Photo de l'îlot de l'Arc de Triomphe à Saintes

Babled Nouvet Reynaud Architectes

Urbanisme opérationnel et aménagement durable, O. Rouquette, juillet 2008

Dans cet exemple, la commune de Saintes a souhaité à la fois :

- valoriser l'existant et revitaliser un quartier historique,
- résorber l'habitat insalubre du secteur et développer une alternative à la maison individuelle en périphérie de ville,
- relier l'îlot au fonctionnement urbain environnant par la densification de l'occupation résidentielle et l'aménagement d'espaces publics.

III.B.2. Les principes d'aménagement

2.a. *Conserver la forme urbaine*

Après une analyse fine du site et de l'intérêt patrimonial du bâti, un travail de couture est nécessaire afin de rattacher les nouvelles constructions à celles déjà existantes. Une réflexion sur les bâtiments ceinturant l'îlot conduit parfois à des travaux sur ces derniers pour restaurer la continuité périphérique tout en intégrant les venelles d'accès.

2.b. *Articuler un réseau de venelles*

Un réseau de venelles permet la desserte des 35 maisons, la traversée du cœur d'îlot et la conservation des arbres remarquables du site.

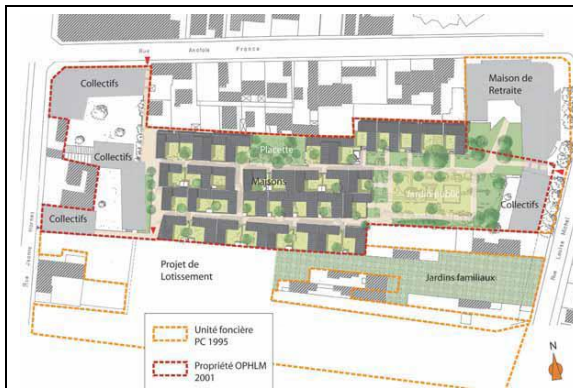
Ce parti d'aménagement affirme l'utilisation jusqu'alors informelle du cœur d'îlot comme lieu de promenade des riverains.

2.c. Continuer plutôt que reproduire

Il s'agissait, à la fois, de répondre aux attentes des habitants attachés à la maison individuelle et d'optimiser l'occupation du cœur d'îlot, en créant une forme attractive d'habitat dense, articulée autour de nouveaux espaces verts.

Les nouvelles constructions cherchent à s'insérer dans le patrimoine architectural du site. Leur vocabulaire est similaire et privilégie la « continuation » plutôt que la reproduction.

2.d. Mutualiser le stationnement



Il est difficile d'intégrer le stationnement au projet en cœur d'îlot. Il est ainsi préférable de rassembler les places de stationnement par lot en périphérie de l'îlot, par exemple dans une dent creuse. La configuration des venelles doit alors permettre la dépose mais pas le stationnement

Plan masse de la résidence Jeanne Hornet à Bagnolet

Jean et Aline Harari, architectes.

Urbanisme opérationnel et aménagement durable,
O. Rouquette, juillet 2008.

III.C. Construire en tissu pavillonnaire

III.C.1. La mixité des typologies de logement



Diversifier les typologies, allant de l'individuel pavillonnaire, à l'individuel dense, puis au collectif donne une richesse architecturale au lieu. La volumétrie fragmentée permet une bonne insertion vis à vis des logements individuels déjà présents sur le site.

Plan masse logements à Foulayronnes,
Métaphore

www.agur-dunkerque.org

<p>individuel dense _ collectif _ individuel dense _ pavillon</p>	<p>Les ruptures d'échelle sont à éviter au profit d'une transition de hauteur. Toutefois, dans le cas d'un îlot en mutation vers de l'habitat à dominante collective, des transitions plus abruptes peuvent être envisagées, tout en respectant les principes énoncés dans le PADD.</p>
---	---

III.C.2. Mailler et hiérarchiser les rues

<p>Plan masse logements à Foulayronnes, Métaphore www.agur-dunkerque.org</p>	<p>Il faut limiter les voies en impasse, en dehors des venelles de desserte, hiérarchiser et différencier le traitement des voies, favoriser le partage de la voirie par tous ses usagers. S'appuyer sur les cheminements existants, les prolonger. Il peut être intéressant de s'implanter parallèlement aux courbes de niveau. Cette configuration peut favoriser le caractère de rue. La topographie peut aussi devenir un moyen de protéger l'intimité.</p>
--	---

III.C.3. S'inscrire dans les grandes lignes du paysage

Il s'agit d'épouser la topographie et de projeter le nouveau quartier en continuité avec existant dans le respect des volumes et de la forme urbaine. Il faut installer les voies et les constructions en faisant corps avec le milieu d'accueil. Ne pas s'implanter au coup par coup, au gré des opportunités foncières, impose une réflexion sur la conception urbaine.

III.D. Insérer des logements collectifs dans un tissu pavillonnaire

III.D.1. Respecter le gabarit et les détails



Plan masse logements collectifs à Courtry

Cenci/Jacquot SARL d'Architecture

Urbanisme opérationnel et aménagement durable, O. Rouquette, juillet 2008.

Afin de réaliser un collectif dans un tissu pavillonnaire, il est souhaitable de commencer par réfléchir à la structure du foncier afin de s'y adapter. Plus le foncier va correspondre à une part substantielle d'un îlot urbain, plus la liberté de composition sera importante. L'implantation des bâtiments et leurs volumes doivent s'inscrire en cohérence avec le bâti existant (ce qui ne signifie pas de la même façon) et s'inscrire dans les principes définis au début du présent document, notamment les questions de respect de l'intimité des voisins, d'ensoleillement, etc. Les places de stationnement sont à positionner de façon à laisser libre des espaces d'agrément, de respiration, correctement articulés aux bâtiments, tout en soignant le paysage urbain perçu depuis l'espace public. L'implantation du bâti, en recul par rapport à la route, doit être cohérente avec celle des pavillons.

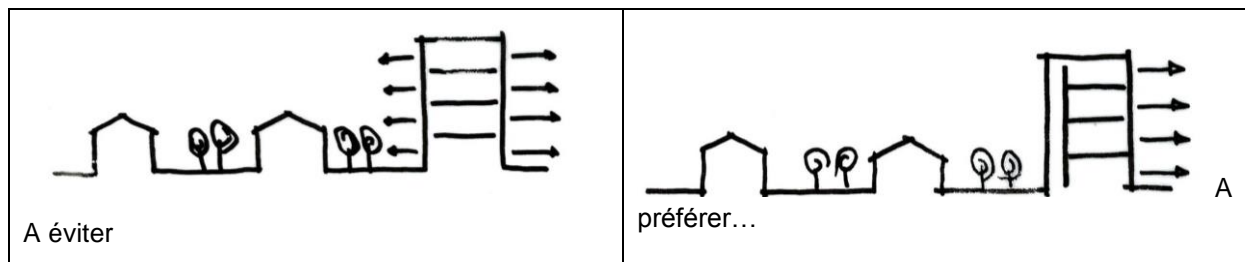
Il faut aussi porter attention au détail



Photo logements collectifs à Courtry, Cenci/Jacquot SARL d'Architecture

Urbanisme opérationnel et aménagement durable, O. Rouquette, juillet 2008.

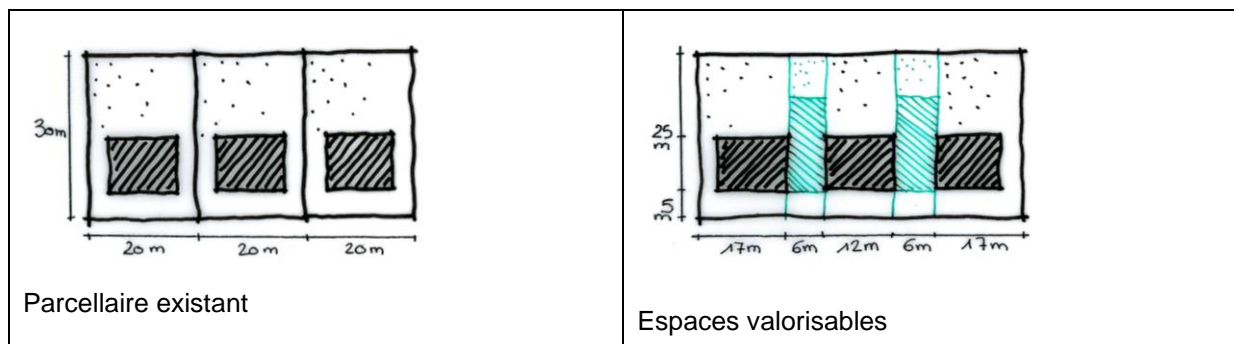
La construction qui intègre plusieurs appartements doit répondre aux exigences de qualité des logements citées auparavant. Espaces extérieurs traités, balcons, jardins privatifs sont des détails à ne pas négliger lorsqu'on s'insère dans ce type de tissus. Un grand soin doit être apporté à la composition des façades et au choix des matériaux.



L'implantation de collectifs est possible dans un tissu d'habitat individuel dense ou pavillonnaire. Cependant, il est primordial d'accorder un grand soin au respect de l'intimité des espaces extérieurs des immédiatement liés aux logements voisins (terrasses, balcons). Pour cela on peut notamment adapter la hauteur, qui ne pourra donc pas partout atteindre la hauteur limite figurant sur le plan de zonage, et travailler sur les orientations des logements. Les schémas ci-dessus montrent d'un côté un immeuble « traversant » avec des appartements donnant sur les deux façades, ou de l'autre des appartements mono-orientés grâce au déport des espaces de circulation en façade arrière. Dans le dernier cas l'intimité des espaces extérieurs des logements individuels situés à gauche du schéma et des appartements du collectif sont respectés. Le premier cas est évidemment à éviter.

III.E. Insérer des logements individuels dans un tissu pavillonnaire

Il s'agit d'utiliser au mieux l'espace résiduel.



Le tissu pavillonnaire traditionnel est caractérisé par la maison au centre du terrain. Cette implantation laisse de chaque côté des bandes inutilisables de 3m entre la construction et les limites séparatives de la parcelle. Le regroupement de ces espaces peut permettre l'implantation d'un logement supplémentaire. La typologie de la parcelle en longueur (6m x 30m) impose un travail sur la composition de l'habitat.



L'habitat individuel dense est une forme urbaine à privilégier au contact d'un tissu urbain pavillonnaire peu dense.

Photos logements à Courtry, Atelier DAU,

Pour un habitat dense individualisé, L. Der Madirossian, 2009.

III.F. Construire dans un tissu ancien de bourg ou faubourg

III.F.1. Principes généraux

1.a. *La prise en compte du site*



Photo maison à Bordeaux, Agence Gras Miroux
www.matier1ere.com

Un site s'inscrit toujours dans une géographie, un patrimoine bâti, une identité paysagère, une histoire, une culture locale... Il est important de tenir compte des caractéristiques morphologiques et topographiques, du découpage parcellaire, des strates historiques, des lignes paysagères et des continuités viaires.

Ces éléments constituent l'identité du lieu et permettent, après leur analyse, de construire un projet cohérent et en adéquation avec le site. Ils sont à la base d'un travail qui garantit le confort des usagers, la qualité du cadre de vie et le bon fonctionnement du quartier.

1.b. L'implantation

<p>A éviter</p>	<p>A préférer</p>	<p>Comme indiqué dans les schémas ci-contre, lorsqu'on insère une construction dans un tissu existant, il est nécessaire de respecter certaines règles. Afin d'être en cohérence avec l'environnement bâti, il faut suivre les contraintes d'alignement et de hauteur.</p> <p>Il faut éviter de faire des retraits pour préserver la perspective de la rue et sa composition d'ensemble. Sauf contrainte topographique, la nouvelle construction doit s'aligner avec les étages des bâtiments avoisinants.</p>
-----------------	-------------------	--

1.c. S'adapter à la diversité des demandes



Photo logements à Servon sur Vilaine, JAM architecture

Pour un habitat dense individualisé, L. Der Madirossian, 2009.

La mixité sociale et générationnelle passe en partie par la diversité des typologies bâties. Elargir la palette de logements disponibles permet de répondre aux besoins spécifiques de toutes catégories d'habitants. L'habitat dense permet de proposer une multitude de formes architecturales et urbaines. Il peut être un moteur de rééquilibrage des territoires et offrir des alternatives de parcours résidentiels au sein de la ville.

Ces nouvelles constructions sont une opportunité de diversifier aussi les fonctions du quartier, introduction de commerce en rez-de-chaussée dans le cas de collectifs par exemple.

III.F.2. Insérer des logements collectifs dans un tissu de bourg ou faubourg

2.a. *Proposer une densité adaptée*



Photo de l'îlot de l'Arc de Triomphe à Saintes
Babled Nouvet Reynaud Architectes

<http://webarchigram.free.fr/archiphotos/saintes>

Prolonger ou s'intégrer dans un tissu existant permet de densifier.

Il faut alors :

- inscrire l'opération dans une continuité de l'urbanisation existante.
- l'implanter afin de diminuer les déplacements.

Le logement intermédiaire, qui présente des densités proches de celui du petit collectif, permet d'attirer des familles en centre ville.

2.b. *Diversifier les espaces publics*



JAM architecture

Pour un habitat dense individualisé, L. Der Madirossian, 2009.

Structurer les nouvelles constructions autour d'une trame d'espaces publics variés permet d'assurer des continuités urbaines avec le centre du bourg ou le quartier. Ainsi les tissus urbains sont revitalisés et consolidés.

L'intégration des nouvelles constructions passe par un travail sur les articulations avec l'existant. Les continuités urbaines et les liaisons avec les quartiers voisins sont la clé d'une intégration réussie. Il faut effacer toute discontinuité avec les espaces environnants. Dans l'exemple ci-contre, l'identité patrimoniale est respectée, à travers la mise en place de venelles piétonnes qui assurent des liaisons à l'échelle de la commune.

L'espace public et les vides qualifiés, permettent d'assurer une pérennité des structures urbaines. Hiérarchisés, ces espaces prennent des formes diverses, de la venelle à la place. Ils jouent le rôle d'espaces de transition dans la continuité urbaine. Ce sont des lieux d'échange et de sociabilité nécessaires au bon fonctionnement de tout quartier. Ils influent aussi sur le choix des modes de déplacement et font place aux espaces verts dans la ville.

III.F.3. Insérer des logements individuels dans un tissu urbain de

bourg ou faubourg

3.a. Les espaces d'intimités



Plan masse et photo logements à Tourcoing

Philippe Dubus Architecte

Urbanisme opérationnel et aménagement durable, O. Rouquette, juillet 2008.

Ces espaces sont la clé pour lutter contre le sentiment de promiscuité qui peut être associé à l'habitat dense. Il est important de hiérarchiser les différents espaces qui organisent la relation entre l'espace domestique et la rue. Terrasses, jardins, patios, etc., ces espaces sont des lieux d'intimité ou de sociabilité selon qu'ils sont privés ou communs à plusieurs logements. Ce sont des espaces intermédiaires qui assurent la tranquillité et le bien être des habitants. Ils constituent également une richesse urbaine par leur diversité formelle et fonctionnelle.

3.b. Une continuité en façade et en plan masse



Photo aérienne

Trois maisons à Albigny-sur-Saône
Atelier Vera et Bernard Architectes

Pour un habitat dense individualisé, L.
Der Madirossian, 2009.



Photo Maison à Poitiers

G. Sabelle, Architecte
www.mdapc.fr

Ces deux photos montrent le travail d'insertion dans le tissu existant. Les dents creuses sont l'occasion de densifier un tissu en bande. Ces petits espaces permettent une confrontation et une alliance entre architectures passée et contemporaine.

III.G. Les qualités de la construction

III.G.1. Rendre l'habitat adaptable et modulable

L'habitat modulable offre la capacité de faire évoluer (agrandir, réduire, transformer) un logement au gré du cycle de vie d'un ménage (naissances, départ des enfants, recomposition de la famille, veuvage...). La modularité d'un logement doit être pensée dès les plans initiaux du logement, afin que son évolution soit possible techniquement à des coûts acceptables.

L'offre de logement modulable doit répondre à des objectifs différents selon la population visée :

- Les primo accédants choisiront un habitat plutôt extensible pour accueillir un nouvel enfant.
- Les autres ménages préféreront des habitations qui répondent aux évolutions de leurs besoins liés à l'âge et aux modes de vie des parents et des enfants.

III.G.2. Prévoir des volumes supplémentaires pour répondre aux besoins évolutifs des foyers

2.a. L'espace consacré au garage

Le rendre modulable dès la construction de l'habitation pour lui permettre de jouer un rôle pluriel (atelier, cellier, cave, buanderie...) en lui attribuant des caractéristiques spécifiques : éclairage naturel, isolation, accès avec portillon...

2.b. Une pièce en plus

Une pièce réservée, non affectée, pouvant accueillir toutes sortes de fonctions permet aux ménages de l'aménager comme ils le souhaitent et selon leurs propres besoins.

2.c. Un studio autonome

L'annexion au logement principal d'une pièce autonome pouvant être à la fois proche et séparée de la vie familiale permet d'héberger un adolescent/jeune adulte ou une personne âgée.

III.G.3. L'extension du logement

L'extension d'une ou deux pièces permet de répondre aux besoins des ménages qui s'agrandissent. Sans travaux lourds, cet agrandissement est possible grâce à un espace de terrain réservé au départ et à une organisation spécifique des pièces prévues à l'origine sur les plans (ex. réaliser les points de raccordement d'eau et d'électricité dès la partie initiale).

Dans le cas d'un logement semi collectif, on peut prévoir une extension extérieure. On peut par exemple proposer un jardin pour les logements du rez-de-chaussée et, pour ceux situés à l'étage, une terrasse/balcon de taille suffisamment conséquente pour permettre de prolonger les pièces à vivre.