
Les 7 clés d'une opération dense réussie

CADOL - Jeudi 2 mai 2019

Le contexte :

- Le Plan Départemental de l'Habitat 2014 2019
- Un atelier sur les conditions de production de la densité

Rappel des constats :

- Une **diversité des territoires** renvoyant à la notion d'identité
- La **difficile maîtrise des opérations d'urbanisme** (peu souvent menées à l'échelle de l'EPCI)
- Une **approche de la qualité urbaine** où la densité n'est pas vécue comme une plus-value

Les enjeux de l'atelier :

- **Lever les réticences** en proposant différentes modalités pour aborder la densité
- **Capitaliser et valoriser les travaux** menés par ailleurs (communication, organisation de visites...)
- **Inciter les élus à s'engager vers un urbanisme de projet** et anticiper sur la mise en place de politiques foncières

Fiche Atelier 8

Orientation 2.1 : Économiser le foncier lié à l'habitat

Les conditions de production de la densité	
Constats	<ul style="list-style-type: none"> - Une diversité des territoires renvoyant à la notion d'identité - La difficile maîtrise des opérations d'urbanisme (peu souvent menées à l'échelle de l'EPCI) - Une approche de la qualité urbaine où la densité n'est pas vécue comme une plus-value
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Lever les réticences en proposant différentes modalités pour aborder la densité - Capitaliser et valoriser les travaux menés par ailleurs (communication, organisation de visites...) - Inciter les élus à s'engager vers un urbanisme de projet et anticiper sur la mise en place de politiques foncières
Objectif	Promouvoir des formes d'habitat denses, adaptées à chaque territoire et répondant aux désirs d'habiter des ménages
Enseignements	<p>Les points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éviter une approche trop quantitative et privilégier l'échelle de l'opération - Privilégier le projet urbain dans son ensemble et travailler en termes « d'apport de qualité de vie » (coupler les thématiques : déplacements, équipements-services-commerces, qualité des espaces extérieurs...) - Affirmer la pertinence de l'échelon intercommunal pour assurer la cohérence des projets, au sens d'un projet de territoire, dans le sens d'une construction collective d'un projet, coïncidant avec l'échelle de territoire vécu pour les habitants - Favoriser une approche en termes de « produits habitat » selon la localisation de l'opération (selon le type de commune et au sein même de la commune) - Être vigilant aux obstacles à la densité au sein des règlements de PLU (gabarits, recul de voies, places de stationnements par habitation...) - Apporter des réponses sur les conditions économiques des projets
Exemples	<p>CAUE 44, lettre d'information n°11 : « Renouvellement urbain », décembre 2013, www.caue44.com</p> <p>ADDRN : « La densification en pratique & en gestion, exemples en presqu'île nazairienne », décembre 2012.</p> <p>Communauté urbaine de Nantes : « Les attentes des ménages accédants vis-à-vis de la maison individuelle », étude Sémaphores & Lieux Dits, juillet 2003.</p> <p>Fiches réalisées par l'association BRUDED, www.bruded.org :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper l'avenir par une politique foncière volontariste, Bréteil (35) - L'éco-cité du Pré-Vert, Saint-Nolff (56) <p>EPFR Bretagne : « Démarche expérimentale de revitalisation de centres bourgs, étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs », étude Mana & Cérur, juin 2013</p>

La mise en œuvre de l'atelier :

2015

Une enquête grand public

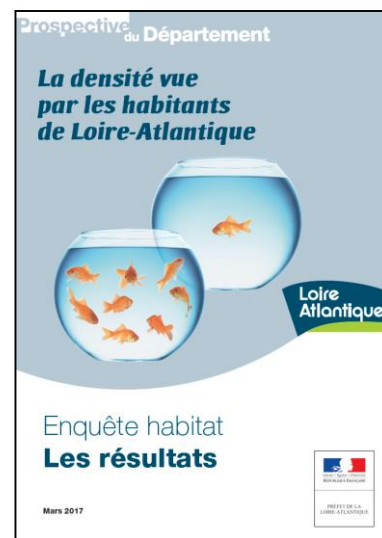
en partenariat avec la DDTM, l'ADIL, LAD-CAUE, l'AURAN et l'ADDRN



2017

Les résultats de l'enquête

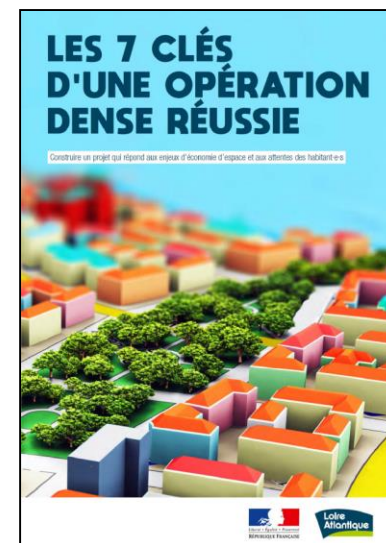
en partenariat avec la DDTM, l'ADIL, LAD-CAUE, l'AURAN et l'ADDRN



2018

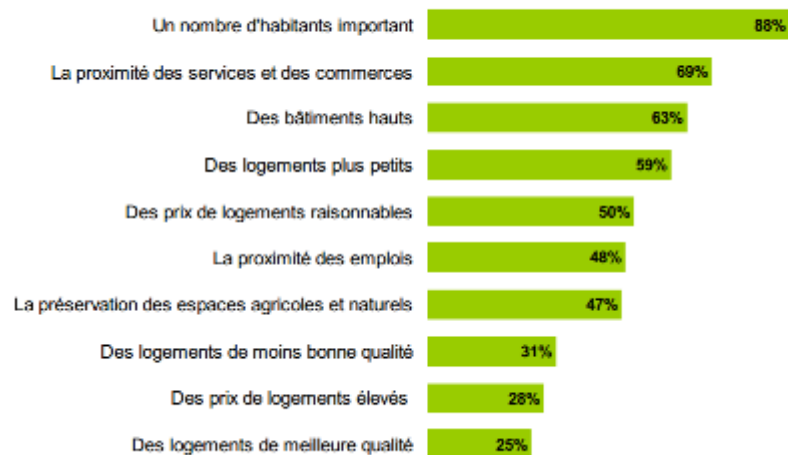
Un guide à destination des maîtres d'ouvrage et concepteur-rices

en partenariat avec la DDTM, LAD-CAUE, CEREMA et BRUDED



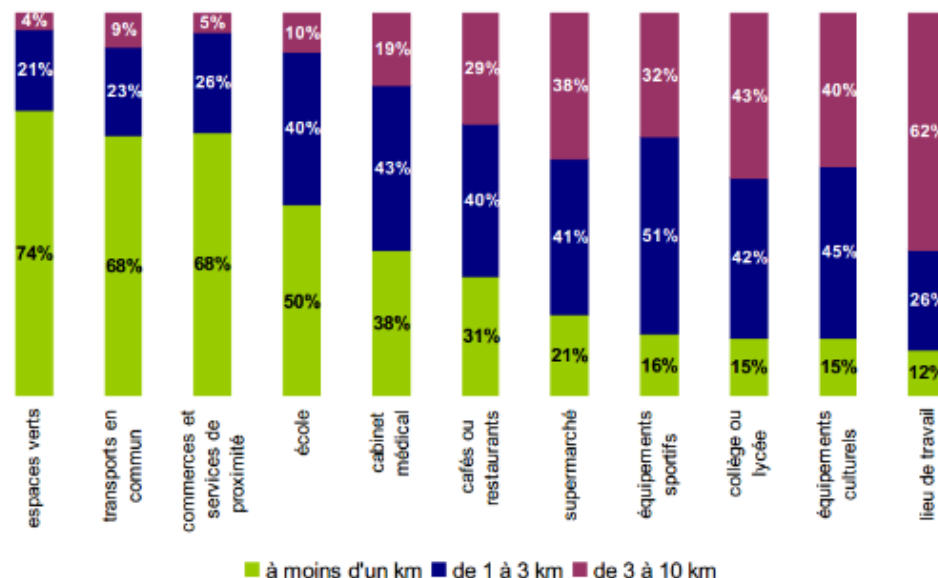
L'enquête publique : des paradoxes... et des résultats utiles

Graphique 1 : Pour vous, la densité se traduit par :



Source : Enquête Habitat - Département 44

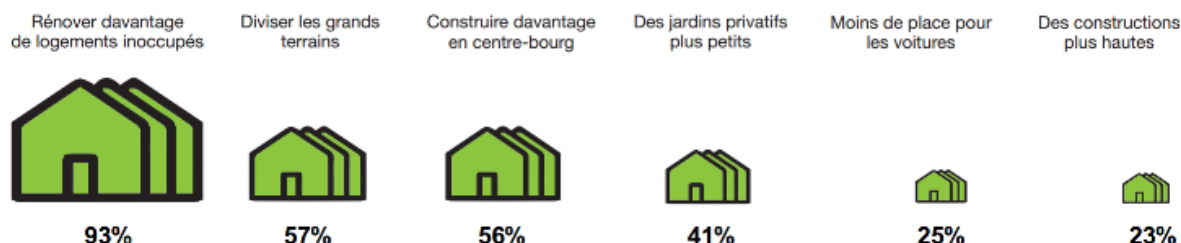
Graphique 6 : Dans l'idéal, quels seraient les équipements à avoir à proximité de votre domicile



■ à moins d'un km ■ de 1 à 3 km ■ de 3 à 10 km

Source : Enquête Habitat - Département 44

Graphique 2 : Pour économiser de l'espace dans votre commune, vous diriez qu'il faut :



Source : Enquête Habitat - Département 44

LES 7 CLÉS D'UNE OPÉRATION DENSE RÉUSSIE

Construire un projet qui répond aux enjeux d'économie d'espace et aux attentes des habitant-e-s



PRÉFET DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE



clés de réussite :

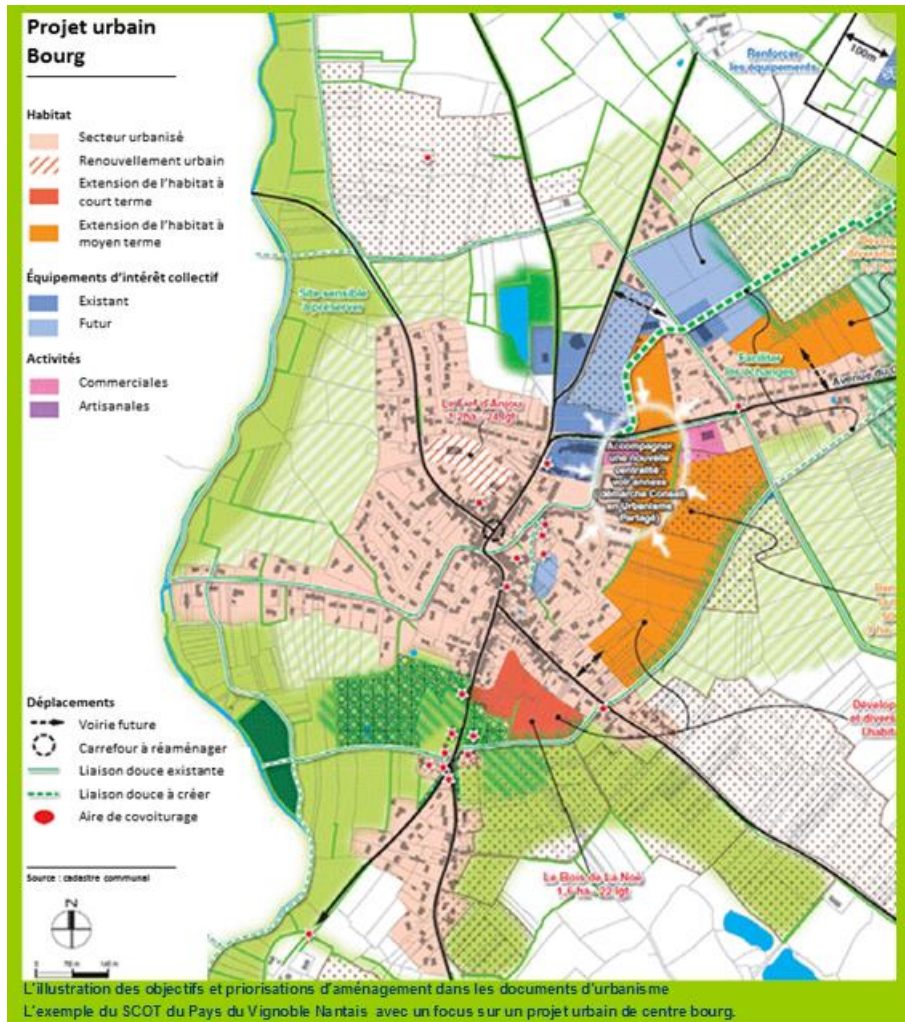
- de la programmation
- à la mise en œuvre





Partager une ambition commune

- Poser les objectifs politiques
- Partager le diagnostic et les exigences
- Inscrire l'opération dans le projet de territoire





Programmer les objectifs

- Prendre en compte le contexte et les enjeux communs partagés
- Communiquer sur les contraintes
- Établir un programme détaillé et illustré



Exemple de schéma de maillage des circulations d'une nouvelle opération avec l'existant

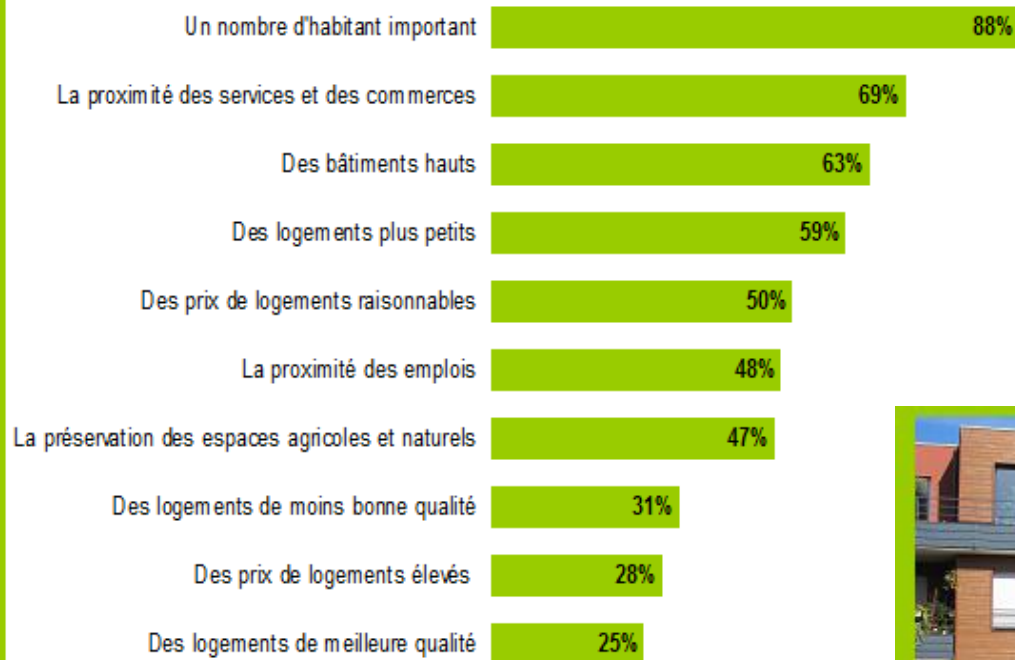


Exemple d'illustration de l'insertion d'une opération dans le site : Clisson - Magnum 1
Patrick MIA RA - CA UE44



Favoriser la proximité aux équipements et services

Pour vous la densité se traduit par :



Extrait enquête densité – Été 2015

- **Privilégier la localisation proche des services et commerces**
- **Organiser l'accessibilité par le maillage des réseaux et des cheminements**



Mordelles – ZAC Plaisance
BRUDED



Proposer une mixité des fonctions et une diversité de l'offre et des formes urbaines

- Construire des formes diversifiées de logements
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle



Couéron – Hameau Gigogne
Format 6



Langouet-Pelousière
BRUDED



Jugon - Passerelle Arguenon
BRUDED



Exemple de diversité de logements proposés (individuels, maisons en bande, collectifs à Treillieres - ZAC de Vireloup
JD Billaud – CA UE44



Préserver l'intimité et la qualité des vues



La Chapelle des Marais - Clos du Moulin Intimite
CA UE44

- Favoriser de bonnes relations de voisinage en organisant l'intimité de chacun
- Donner à voir des panoramas et espaces extérieurs de qualité



Jugon - Aménagement du bourg
BRUDED



Haute Goulaine – Les Symphorines
CA UE44



Optimiser la qualité d'usage de l'habitat

- Permettre la pluralité des usages
- Être attentif à la qualité des réalisations



La Chapelle Thouarault – ZAC Niche aux oiseaux
BRUDED



Trignac – ZAC de Certe
JD Billaud - CAUE 44



Anticiper la durabilité du quartier et des logements

- Utiliser des matériaux sobres et faciles d'entretien
- Concevoir un programme évolutif



Les Sornières – Les Cepages ZAC des Vignes
François DANTART - CA UE 44



Bouvron – Pôle enfance
Jean-François MOLLIERE
Prix National de la construction en bois



Clisson – Connetable Magnum 2
Patrick MIRA - CA UE 44



Le Pellerin – Les Tournesols
ROULLEAU - CA UE 44

Pour résumer :

Les clés de réussite qui relèvent des éléments de programme (clés n° 1 à 4) :

- Poser les objectifs politiques
- Partager le diagnostic et les exigences
- Inscrire l'opération dans le projet de territoire
- Prendre en compte le contexte et les enjeux communs partagés
- Communiquer sur les contraintes
- Établir un programme détaillé et illustré
- Privilégier la localisation proche des services et commerces
- Organiser l'accessibilité par le maillage des réseaux et des cheminements
- Construire des formes diversifiées de logements
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

Les clés de réussite qui relèvent de la réalisation et de la gestion (clés n° 5 à 7) :

- Favoriser de bonnes relations de voisinage en organisant l'intimité de chacun
- Donner à voir des panoramas et espaces extérieurs de qualité
- Permettre la pluralité des usages
- Être attentif à la qualité des réalisations
- Utiliser des matériaux sobres et faciles d'entretien
- Concevoir un programme évolutif