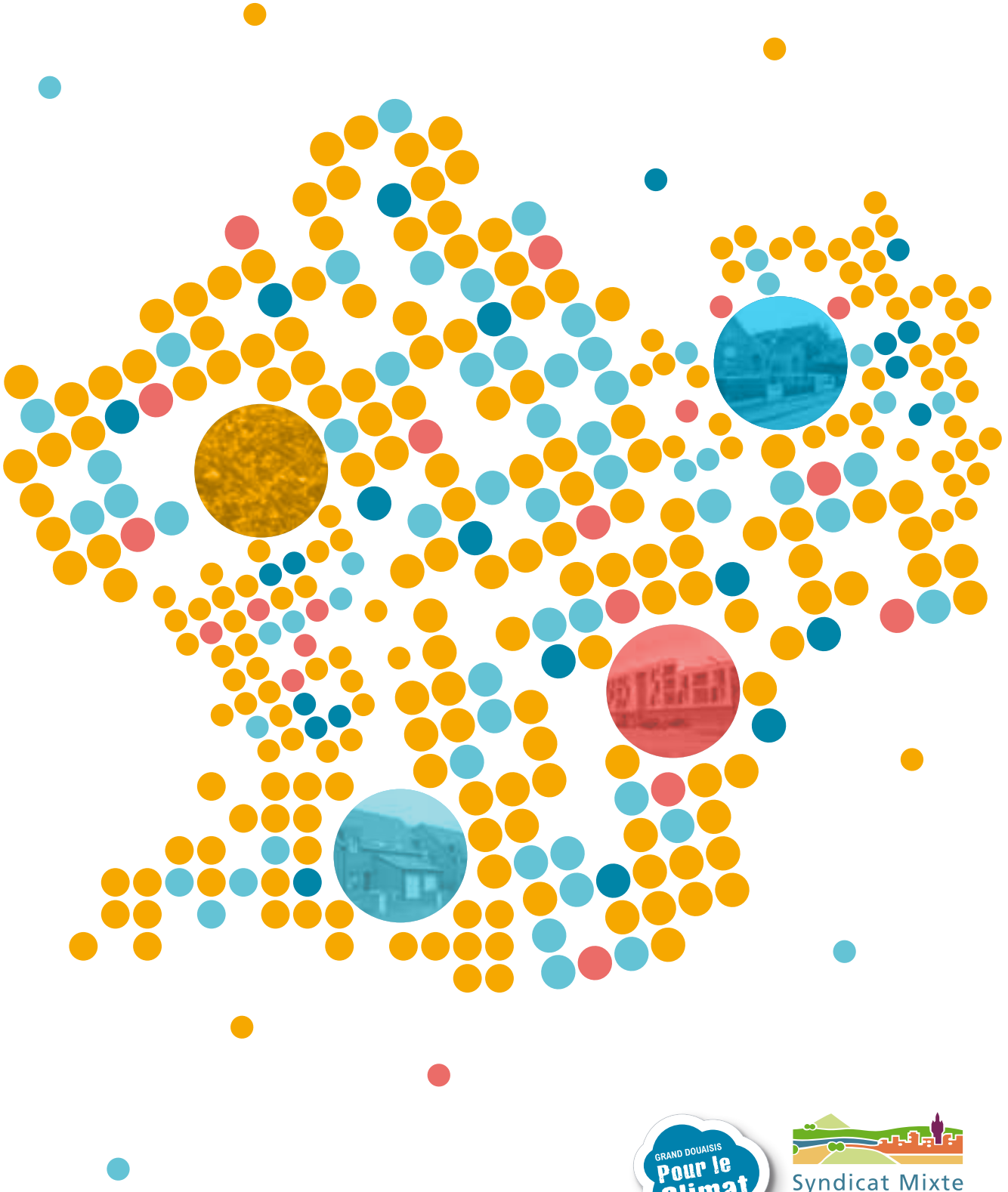
GUIDE FORMES URBAINES ET DENSITÉS

COMMENT FABRIQUER DU VIVRE ENSEMBLE



GRAND DOUAISIS Pour le Climat

Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis

ÉDITO

LIONEL COURDAVAULT
Président du Syndicat Mixte
du SCoT du Grand Douaisis

La densité est automatiquement associée à l'image de tours et de barres dans lesquelles les habitants ont peu d'intimité, le mot "densité" effraie. Pourtant, on peut aussi voir dans la densité une source de sécurité, de lien social et d'échanges.

La question de la densité renvoie à des représentations et des perceptions sur lesquelles nous devons nous interroger : pourquoi la densité a-t-elle du mal à être acceptée ? Le problème vient-il de la densité elle-même, ou de la manière dont nous traduisons aujourd'hui les densités dans la ville ?

Vivre ensemble ça se prévoit ! Il est de notre rôle à tous, élus, professionnels de l'habitat, de réfléchir à la densité et d'être inventifs pour concevoir des formes urbaines denses qui respectent la qualité de vie des habitants actuels et futurs. En effet, le pavillon individuel à quatre façades en extension urbaine est-il la seule réponse aux souhaits des habitants ? Quelle est viabilité économique, environnementale et sociale de cette forme d'habitat ?

Ce guide a pour objectif de nous faire prendre du recul sur ces questions. Il doit nous aider à dépasser la seule approche quantitative de la densité pour retenir un message principal : la densité en elle-même n'a pas de valeur. Que l'on doive construire 17, 25 ou 35 logements à l'hectare, ce n'est pas le chiffre qui importe, mais la qualité des formes urbaines que nous créons pour la traduire.

L'équipe du SCoT, à l'origine de ce document, reste à votre disposition pour la réflexion.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 04

QUELLE DENSITÉ POUR QUELLE FORME URBAINE ? 06

FICHES DENSITÉ DANS LE GRAND DOUAISIS 08

- FICHE 1_ 10 log/ha 09
- FICHES 2 ET 3_ 20 log/ha 10
- FICHES 4 ET 5_ 30 log/ha 12
- FICHES 6, 7 ET 8_ 40 log/ha 14
- FICHES 9 ET 10_ 50 log/ha 17
- FICHES 11 ET 12_ 100 log/ha 19

POUR CONCILIER DENSITÉ ET ATTENTES DES HABITANTS, JE TRAVAILLE SUR.... 22

- ... la proximité des services et des commerces 22
- ... la préservation de l'intimité 24
  - Préserver l'intimité par l'implantation du bâti sur le parcellaire 24
  - Préserver l'intimité grâce à la disposition des pièces et des espaces extérieurs 25
- ... les questions énergétiques pour faire diminuer la facture des ménages 26
- ... des espaces publics qui permettent le vivre ensemble et la qualité du cadre de vie 28
  - Les espaces publics et le mobilier urbain à destination des habitants 28
  - Nature en ville/arbre en ville 28
  - Le stationnement 29
  - La transition et l'équilibre entre l'espace public et l'espace privé 29

PRÉAMBULE

POURQUOI PARLER DE LA DENSITÉ ?

POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET OPTIMISER LE FONCIER

L'étalement urbain, croissant depuis les années 1970, impacte fortement les territoires : **consommation foncière au détriment des espaces naturels et agricoles**, artificialisation des sols avec des conséquences sur les risques (inondations, etc.) éloignement des ménages des lieux de services, de travail et de commerce.

Le territoire du Nord-Pas de Calais est le deuxième espace le plus artificialisé de France. Ce phénomène s'est renforcé ces 20 dernières années avec une croissance de 25 % des terres artificialisées, alors que dans le même temps la population n'a augmenté que de 1,5 % *(données issues de la DREAL NPdC)*.

La densité vise ainsi à optimiser les terrains voués à la construction et à préserver les terres agricoles et naturelles. **La densité est simplement un outil de calcul au service d'un aménagement raisonné.**

POUR DYNAMISER LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS, ET DÉVELOPPER LA "VILLE DES COURTES DISTANCES"

Construire "dense", c'est rapprocher les habitants des équipements, des services et des commerces de proximité, et les inciter à les utiliser. On accueille des habitants qui pourront fréquenter la centralité à pied et auront moins le réflexe de prendre leur voiture pour se rendre vers des zones périphériques. Ce choix contribue à réduire les émissions de pollution en limitant les déplacements et en développant une **ville des courtes distances**. À l'inverse, "étaler" la ville favorise le commerce et les services de périphérie.

La recherche de densité permet ainsi de développer et pérenniser des commerces et services centraux. Elle participe indirectement à l'animation de la vie locale et donc à l'attractivité du territoire.

POUR OPTIMISER LES COÛTS POUR LA COLLECTIVITÉ ET LES HABITANTS

Une ville moins étalée signifie pour la collectivité moins de réseaux à déployer et à entretenir, moins de mobilier urbain à poser, et une rentabilisation plus rapide pour certains types d'équipements et d'infrastructures.

La densité permet de réduire les coûts liés au **développement et à l'entretien des réseaux**. On peut notamment citer la voirie, les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'éclairage public, de fibre optique. En ce qui concerne les projets de transports en commun, la densité augmente le nombre d'usagers potentiels et favorise ainsi la rentabilité des équipements.

Pour les habitants, **la densité permet de réduire les factures d'énergie**. La mitoyenneté d'un logement est intéressante pour faire des économies de chauffage. **La réduction des déplacements** dans une ville moins étalée aide les habitants à réduire leurs dépenses liées aux déplacements et, en particulier, au carburant.

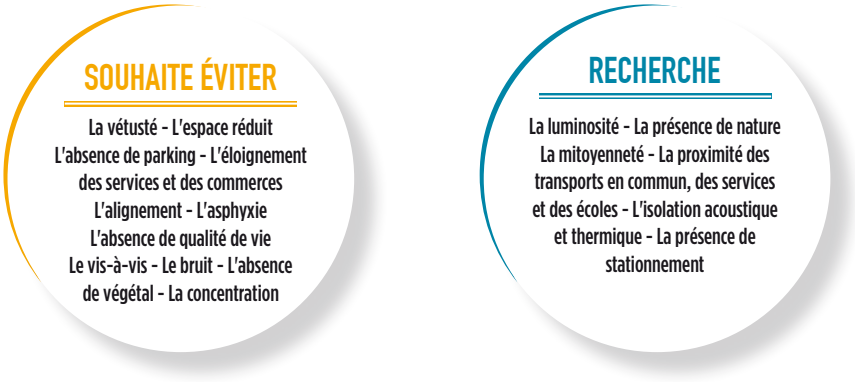
COMMENT DOIT-ON PENSER LA DENSITÉ ?

La densité n'est donc pas seulement un chiffre. Au-delà du quantitatif, elle peut présenter de **nombreux avantages si elle est bien pensée pour répondre aux attentes des habitants**. Il est donc utile de traduire la densité dans les projets d'aménagement en s'attardant sur la **qualité urbaine** d'un projet et notamment la qualité des formes urbaines proposées.

Construire des logements, c'est d'abord répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire. Chaque ménage a ses propres attentes et définit ses priorités en fonction de sa situation financière, de ses projets et de son parcours résidentiel. Ces priorités évoluent dans le temps selon les transformations du ménage (naissance, décès, décohabitation, divorce). Au-delà de la question du prix et de la taille du logement, les critères de recherche s'orientent toujours vers :

- **un logement qui préserve l'intimité**, le jardin/la nature/**l'espace extérieur privatisé**,
- **un accès facilité aux services de proximité** : transports en commun, services publics, équipements scolaires et sportifs, emplois, commerces, services.

➲ **Quels sont les critères des habitants pour choisir leur logement ?**



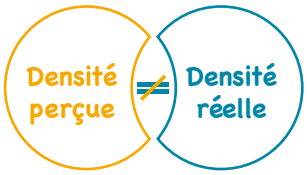
Les habitants recherchent avant tout une bonne localisation pour leur logement. Ils sont attentifs à la qualité du projet urbain et à la qualité du bâtiment : espaces verts, lieux de rencontre, isolation phonique et acoustique... Les habitants pointent également le manque d'équipements, de services et de moyens de transport.

Il faut penser la densité pour les habitants. Travailler sur ces paramètres permet d'agir en produisant des opérations denses de qualité qui seront mieux perçues et acceptées. C'est à cette condition que vivre ensemble et densité pourront être conciliés.

QU'EST-CE QUE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL ?

Les besoins des ménages ne sont pas identiques tout au long de la vie. Prévoir un parc de logements adapté à chaque étape de la vie d'un ménage permet d'accueillir dans la commune une population variée, de la renouveler régulièrement et d'assurer la fréquentation des équipements. Par exemple, la construction d'un béguinage dans une commune peut permettre de libérer des maisons de ville, des couples avec enfants peuvent ainsi venir s'installer. Autre exemple, une commune prévoyant uniquement une opération avec de grands lots libres va subir un contrecoup de son développement dans les 15 à 20 ans si elle n'a pas diversifié son parc de logements. Une fois que les enfants auront quitté le foyer, la population communale va diminuer et les écoles vont se vider.

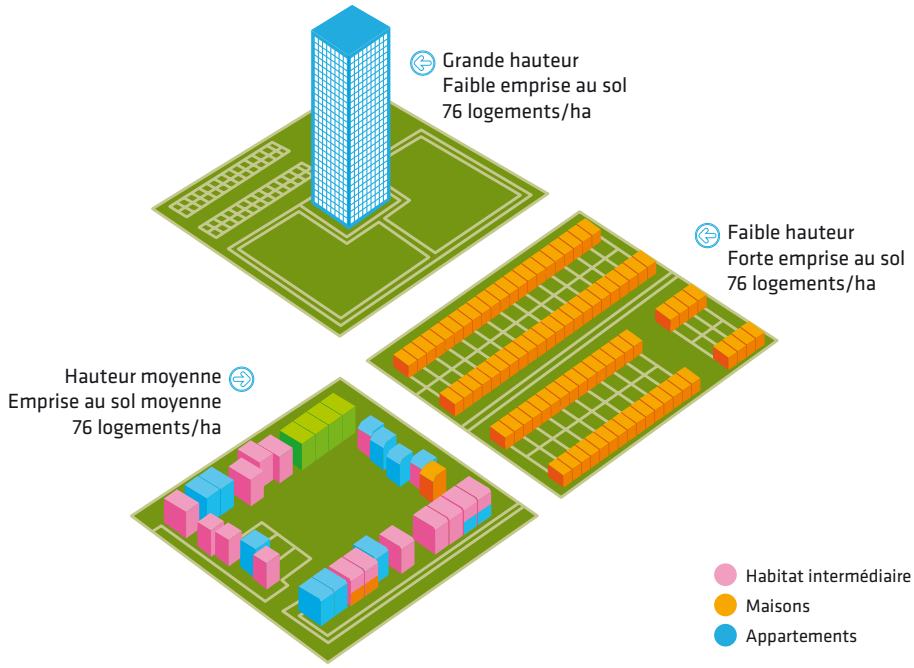
QUELLE DENSITÉ POUR QUELLE FORME URBAINE ?



Nous avons souvent une perception erronée de la densité. Chaque typologie de logements est associée dans l'imaginaire collectif à une densité moyenne. Or, **pour une même taille de parcelles, une même densité, on peut trouver différentes formes urbaines**. Il est important de se rappeler qu'**il n'existe pas une densité mais des densités** : à l'îlot, au projet, au quartier, à la commune.

La **densité réelle** et la **densité perçue** sont deux choses différentes. Pour mesurer la perception d'une densité par la population et déterminer l'attractivité d'une opération, on ne peut en effet se contenter d'un chiffre. Le traitement des espaces publics, la logique d'implantation, la conception intérieure des logements, la place donnée aux stationnements, l'intégration paysagère par rapport aux quartiers existants sont autant de critères qui détermineront la qualité, la satisfaction et la durabilité des opérations.

3 quartiers pour 76 logements à l'hectare



À noter *: Le logement collectif revêt différentes formes. La première qui vient souvent à l'esprit est celle de logements en barres ou en tours. Or, le logement collectif peut être moins "imposant" et traité sous de nombreuses formes urbaines pour s'intégrer au mieux à son environnement.*

La densité d'un site est une donnée quantitative alors que la forme urbaine est une donnée qualitative. Il existe plusieurs formes urbaines pour chaque niveau de densité. Les exemples suivants sont issus du territoire du Grand Douaisis et proposent quelques formes urbaines pour chaque densité moyenne.

Une densité - Des formes urbaines

« Faire dense ne veut pas forcément dire faire du collectif ! »

FICHES DENSITÉ

➲ QUELLE DENSITÉ RÉELLE DANS LE GRAND DOUAISIS ?

Des fiches-exemples issues de notre territoire ont été réalisées pour illustrer cette question. Pour chaque densité moyenne, différents exemples sont proposés afin de mettre des images et des formes urbaines sur les chiffres de densité.

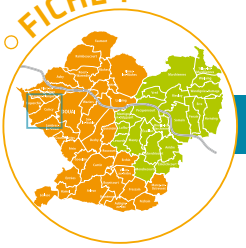
QUE RETROUVE-T-ON SUR LES FICHES DENSITÉ ?

1. **Une carte d'identité de l'opération avec :**
   - La **densité**. Attention, la densité est calculée hors espaces publics et voiries, c'est une densité nette.
   - La **localisation du projet**, le nom et la taille de la commune, et la typologie ORHA *(Observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement)*. Cette typologie distingue 6 types de communes : Centre-pôle urbain ; Pôles secondaires et ruraux ; Banlieues résidentielles et mixtes ; Banlieues et conurbations industrielles ; Périurbaines résidentielles et mixtes, poche rurale ; Zones touristiques et ruralo-touristiques.
   - La **typologie d'habitats** : individuel (quatre façades, 1 mitoyenneté, 2 mitoyennetés – appelé aussi maison en bande) ou collectif (appartement ou habitat dit intermédiaire (mitoyenneté horizontale et verticale) avec une entrée et un espace extérieur privatif).
   - Des informations sur la **programmation et la période de construction**.
   - Le **nombre de logements** avec la surface du projet et la taille moyenne de la parcelle. Cela permet de voir que pour une même typologie, la taille moyenne de la parcelle peut beaucoup jouer sur la densité.

2. **Un descriptif de l'opération** : la proximité des équipements et services, les caractéristiques des logements, la présence d'espaces publics et espaces verts.

3. **Une carte de situation du projet**

FICHE 1



CUINCY

10 log/ha

Maison individuelle

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

14 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue des Églantines**
- Cuincy : 6 522 habitants
- Commune urbaine de conurbation industrielle

MAISON INDIVIDUELLE SANS MITOYENNETÉ

- Lotissement construit en 2003
- 81 logements sur 5,7 ha
- Parcelle moyenne de 703 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Les logements sont proches du centre-ville, à proximité des services, équipements, commerces et transports.

Chaque habitation dispose d'un garage et d'un espace vert à l'avant et à l'arrière de la maison.

Le nouveau PLU de la commune prévoit de l'habitat au sud de cette opération, ce qui permettra de créer un bouclage du quartier vers la rue du Faubourg d'Esquerchin.

FICHE 2

ERRE

20 log/ha

Maison individuelle

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

18 LOGEMENTS/HECTARE

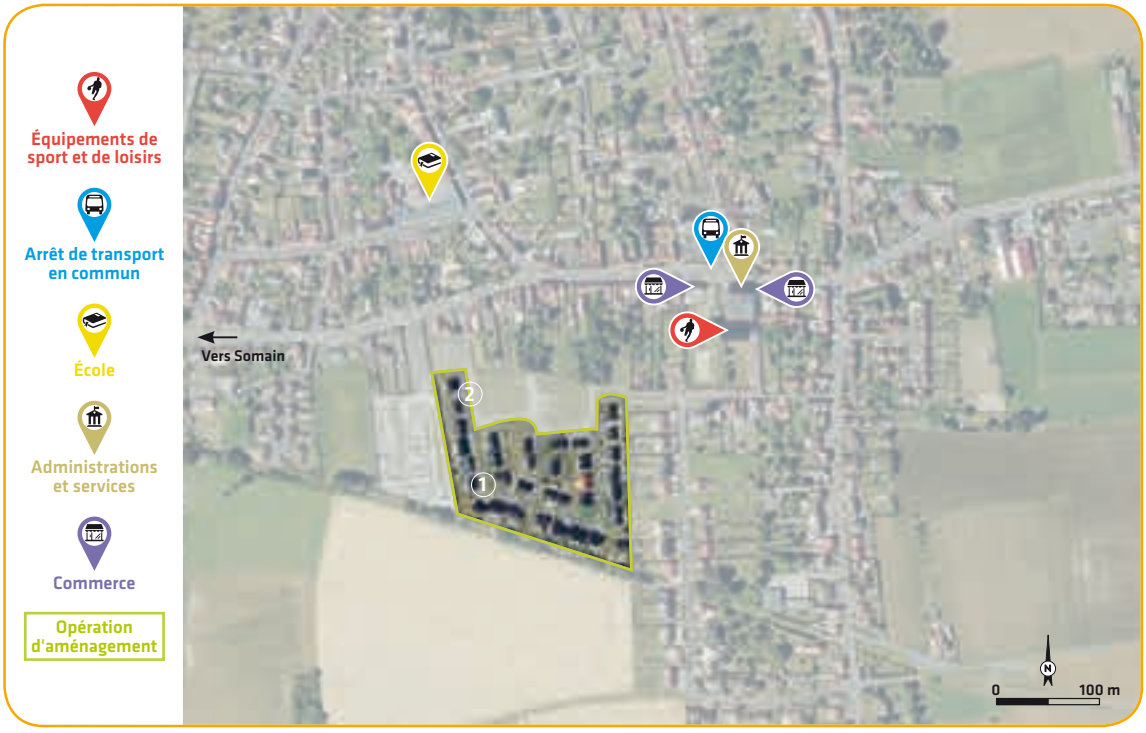
- **Les jardins de l'Ostrevent**
- Erre : 1 479 habitants
- Commune périurbaine résidentielle, poche rurale

MAISON INDIVIDUELLE SANS MITOYENNETÉ

- Logement construit en 2014
- 35 logements sur 2,1 ha
- Parcelle moyenne de 542 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Les logements sont proches du centre-bourg à proximité des services, équipements et transports. Chaque habitation dispose d'un garage et d'un espace vert à l'avant et à l'arrière de la maison.
Ces logements vont s'intégrer dans une opération globale qui comportera également 6 logements en accession et 10 logements locatifs sociaux construits par Habitat 62/59.



FICHE 3

MARCQ-EN-OSTREVENT

20 log/ha

Maison individuelle

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

22 LOGEMENTS/HECTARE

- **Domaine du Riot des Glennes**
- Marcq-en-Ostrevent : 704 habitants
- Commune périurbaine résidentielle, poche rurale

MAISON INDIVIDUELLE SANS MITOYENNETÉ

- Logement construit en 2009
- 42 logements sur 1,8 ha
- Parcelle moyenne de 429 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Les logements sont proches du centre-bourg à proximité des services, équipements et transports. La commune ne compte aucun commerce.
Chaque habitation dispose d'un garage et d'un espace vert à l'avant et à l'arrière de la maison.
Une voirie traverse l'opération d'Est en Ouest et permet un bouclage des circulations.

FICHE 4

PECQUENCOURT

30 log/ha

Maison mitoyenne

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

31 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue de Montmélian**
- Pecquencourt : 5 900 habitants
- Commune urbaine de conurbation industrielle

LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS

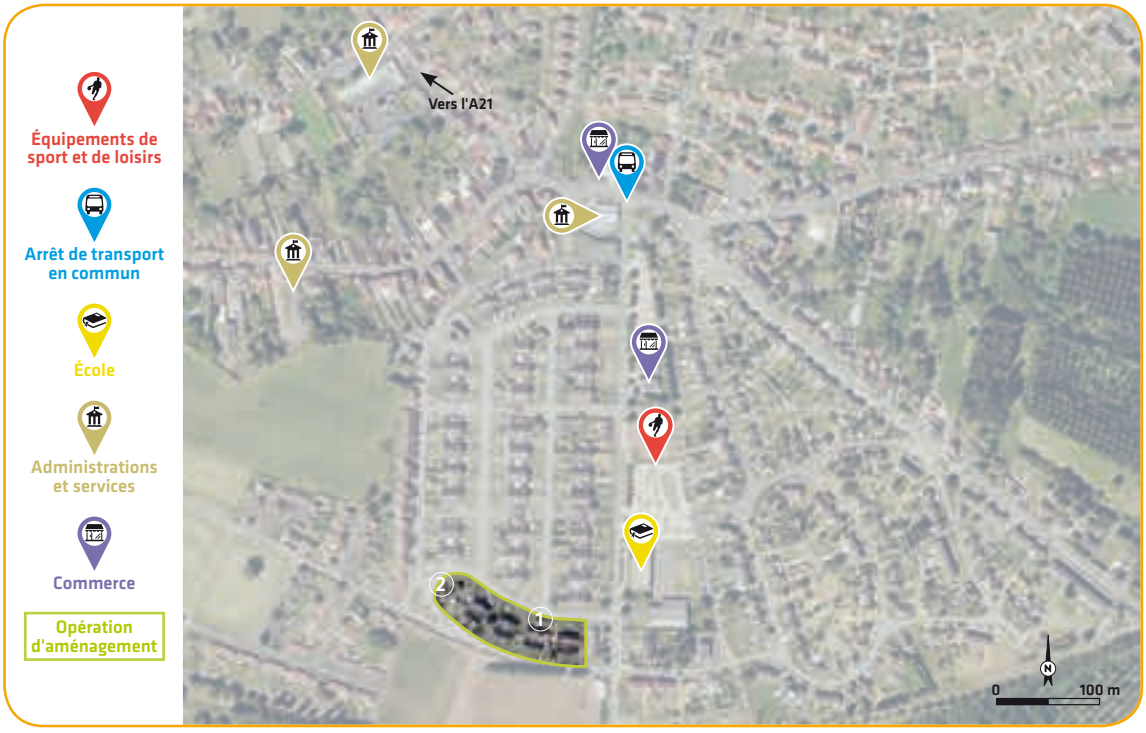
- Cité Jardin Lemay datant de la première moitié du XX^{e} siècle
- 16 logements sur 5 200 m²
- Parcelle moyenne de 325 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Les logements sont situés dans un quartier qui comprend quelques services, équipements et commerces, il est également desservi par une ligne de bus.

Les logements sont des maisons mitoyennes dotées d'un espace vert à l'avant de la maison. C'est une cité minière du début du XX^{e} siècle qui est aujourd'hui classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le quartier a fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre des programmes de renouvellement urbain.



FICHE 5

CANTIN

30 log/ha

Maison individuelle en bande

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

34 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue Lucie-Aubrac**
- Cantin : 1 523 habitants
- Commune périurbaine résidentielle

LOGEMENTS INDIVIDUELS, MAISON EN BANDE ET COLLECTIF

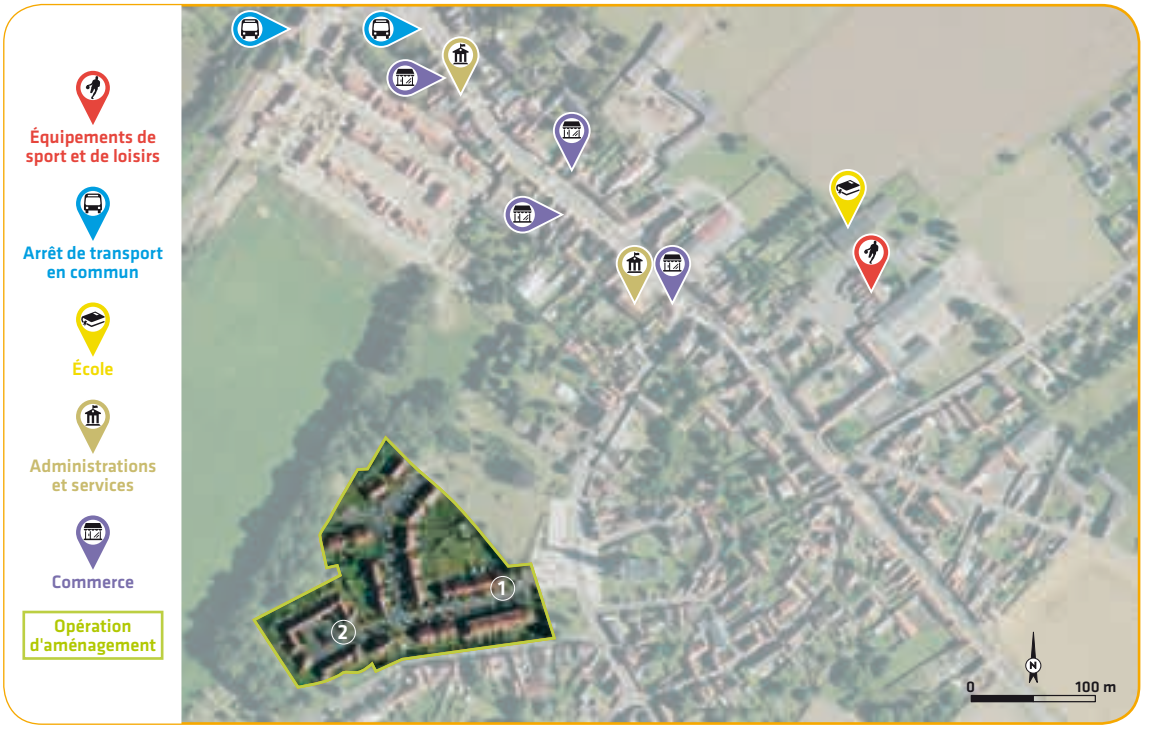
- Lotissement construit en 2006
- 64 logements sur 1,9 ha
- Parcelle moyenne de 280 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Les logements sont proches du centre bourg à proximité des services, équipements, commerces, et transports. La gare est située à 1,5 km de l'opération.

Le lotissement est composé de maisons individuelles et d'un béguinage. Chaque habitation possède un jardin. À l'entrée du quartier, un petit collectif de Norévie est également présent.

Le quartier est arboré et possède un square pour enfants équipé de jeux.



FICHE 6

ANICHE

40 log/ha

Îlot mixte

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

39 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue d'Alsace**
- Aniche : 10 536 habitants
- Pôle urbain secondaire

HABITAT DE CENTRE-VILLE, MAISON DE VILLE

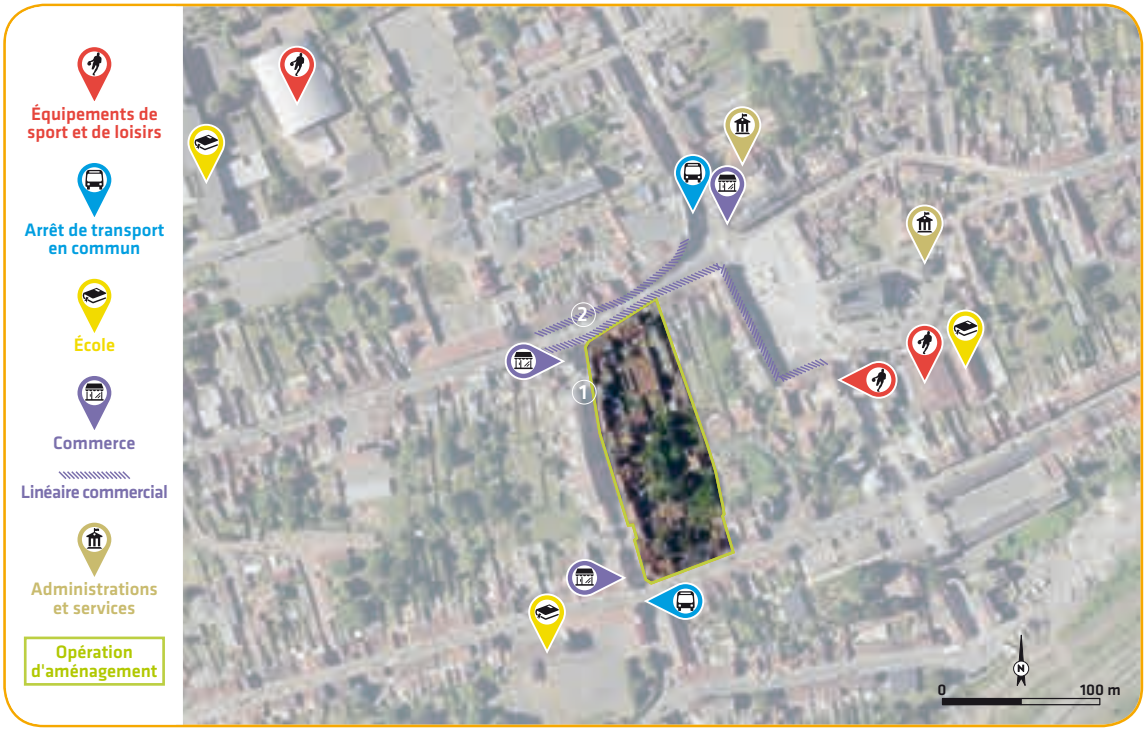
- Logement de la première moitié du XX^{e} siècle
- 29 logements sur 7 500 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

L'îlot est situé dans le centre-ville d'Aniche, à proximité immédiate des services, transports et commerces.

Les logements sont individuels ou collectifs. La plupart ont une double mitoyenneté. Les logements individuels possèdent un jardin sur l'arrière.

L'îlot accueille également du commerce en front à rue.



FICHE 7

FLINES-LEZ-RÂCHES

40 log/ha

Maison en bande

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

40 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue Alexandre-Desrousseaux**
- Flines-lez-Râches : 5 521 habitants
- Commune périurbaine résidentielle

LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS

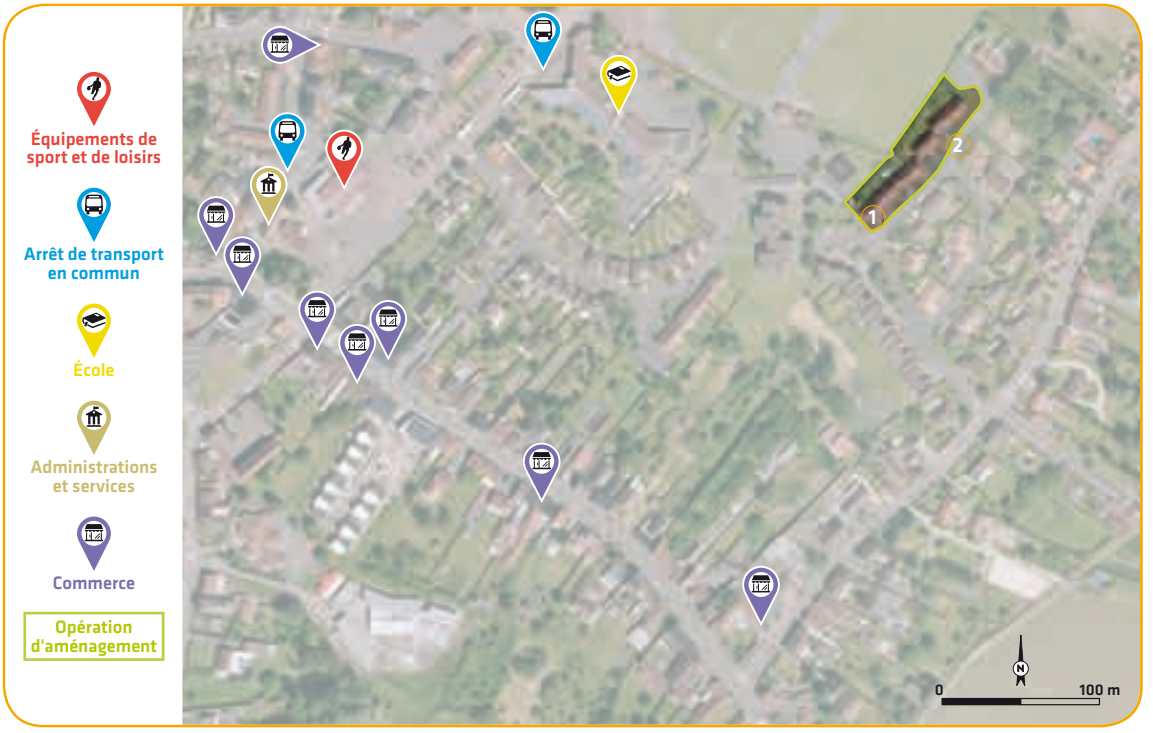
- Logements sociaux de Norevie construits en 1993
- 11 logements sur 2 700 m²
- Parcelle moyenne de 228 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération est située dans un quartier composé d'habitats pavillonnaires des années 1990. Le quartier est à moins d'un kilomètre de la mairie, des services, commerces et transports.

Les logements sont individuels et mitoyens, on parle de maisons en bande. Chaque maison dispose d'un jardin et d'un garage.

Les haies et les espaces verts à l'avant des maisons offrent un caractère verdoyant au quartier.



FICHE 8

SIN-LE-NOBLE

40 log/ha

Maison en bande

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

41 LOGEMENTS/HECTARE

- **Le Raquet**
- Sin-le-Noble : 15 825 habitants
- Commune urbaine de conurbation industrielle

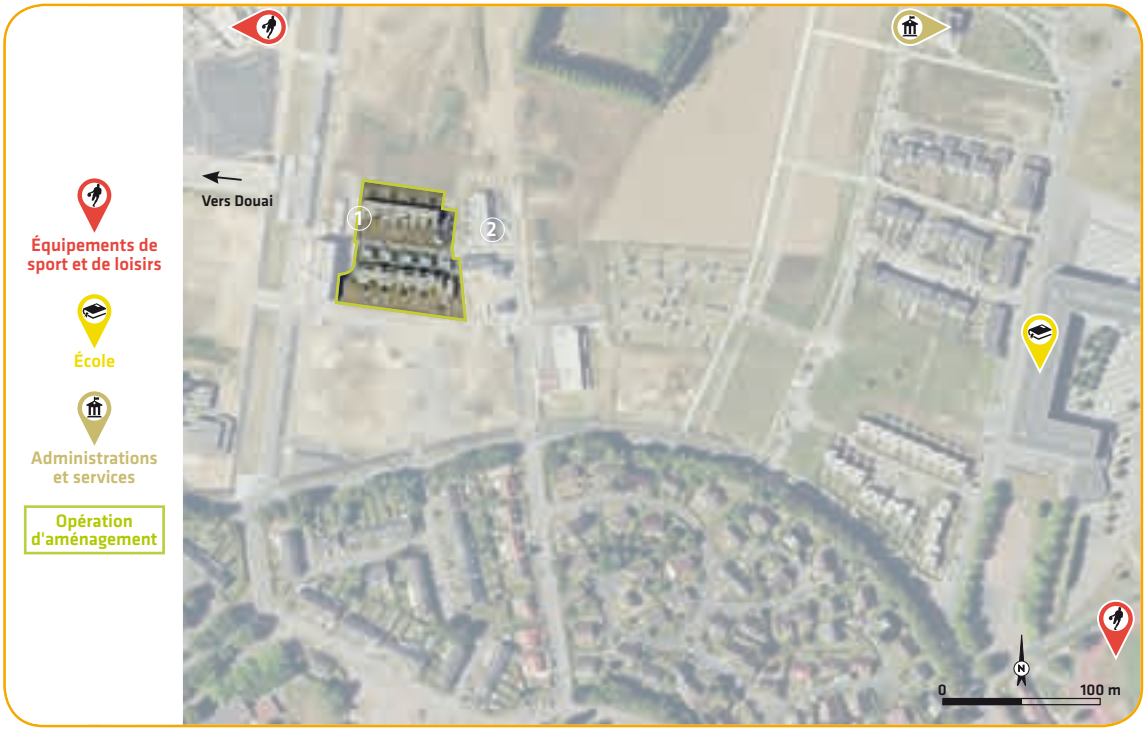
LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS

- Logements construits en 2014
- 18 logements sur 4 400 m²
- Parcelle moyenne de 244 m²

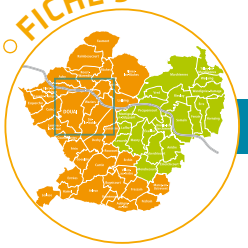
DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération est située dans l'écoquartier du Raquet, projet communautaire dans les villes de Douai et Sin-le-Noble. Le quartier est en cours de construction. Chaque logement dispose d'un espace vert à l'avant et à l'arrière. Les maisons orientées sud possèdent également un carport.

Aujourd'hui, le quartier est en pleine mutation, avec la construction d'une piscine et d'autres programmes de logements. C'est un projet urbain qui prévoit de nombreux espaces publics et notamment quatre parcs (parc urbain, parc horticole, parc actif, et espace en eau).



FICHE 9



DOUAI

50 log/ha

Maison en bande

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

46 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue Mende, quartier Pont de la Deûle**
- Douai : 41 189 habitants
- Pôle urbain

LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS

- Logements sociaux de Norévie datant de la première moitié du XX^{e} siècle
- 50 logements sur 1,1 ha
- Parcelle moyenne de 220 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Les logements sont situés dans un quartier qui comprend plusieurs services, équipements et commerces, il est également desservi par une ligne de bus.

Les logements sont des maisons mitoyennes dotées d'un espace vert à l'avant et à l'arrière.

Dans la rue, un square pour enfant est présent, et la rue entière est bordée d'arbres.

FICHE 10

RIEULAY

50 log/ha

Collectif Mixte

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

58 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue Suzanne-Lannoy**
- Rieulay : 1 369 habitants
- Commune périurbaine résidentielle, poche rurale

LOGEMENTS EN COLLECTIFS ET INDIVIDUELS MITOYENS

- Logements sociaux de SIA Habitat construits dans les années 1990
- 14 logements sur 2 400 m²
- 2 cellules commerciales

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération est située au cœur du centre-bourg de Rieulay, à proximité directe des commerces, services et transports.

Le projet comprend un immeuble collectif et des logements individuels qui ont été construits par SIA Habitat.

Face à l'opération, on trouve la place principale, agrémentée de mobiliers urbains et de végétation. L'opération est également située face à un cheminement piétonnier qui conduit directement au terril de Rieulay.

FICHE 11

VRED

100 log/ha

Maison en bande

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

125 LOGEMENTS/HECTARE

- **Rue Edmond-Simon**
- Vred : 1 353 habitants
- Commune périurbaine résidentielle, poche rurale

LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS ET BÉGUINAGE

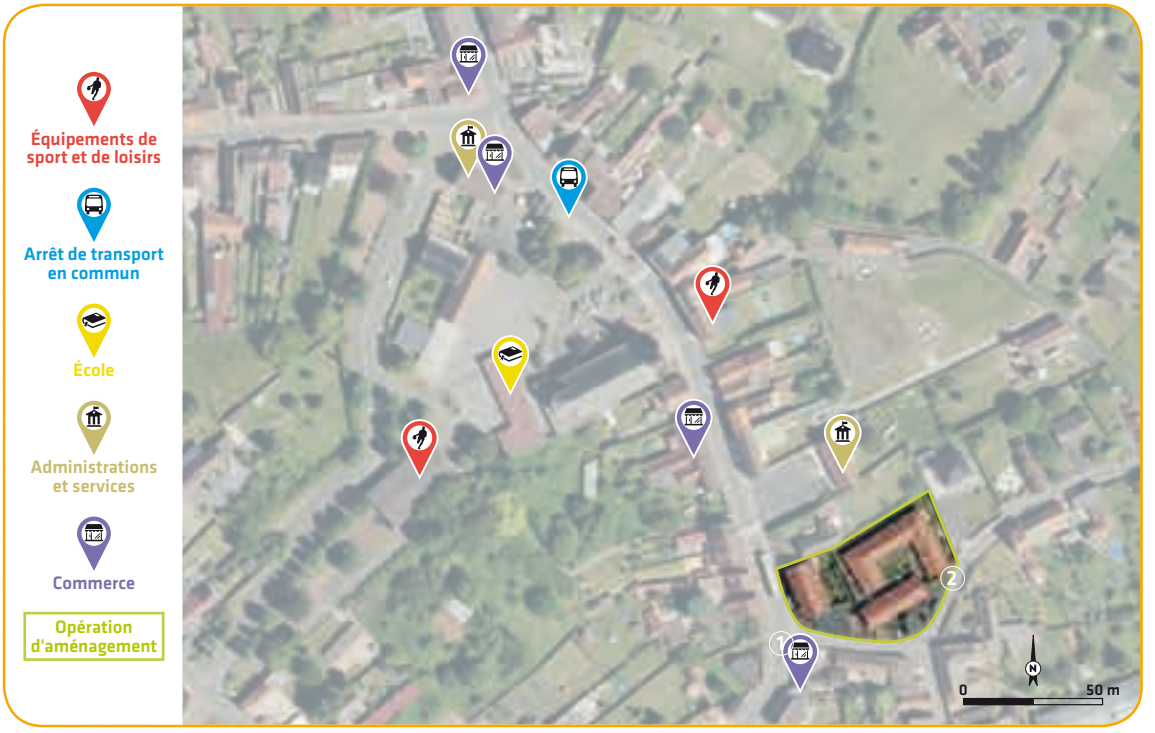
- Logement social de SIA habitat construit en 2010
- 15 logements sur 2 000 m²
- Parcelle moyenne de 80 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération est située dans le centre-bourg de Vred, à proximité immédiate des services, commerces et transports.

L'opération mixe trois logements individuels mitoyens le long de la rue principale et un béguinage sur l'arrière de la parcelle, composé de maisons en bande de plain-pied. Chaque habitation dispose d'un jardin.

Un cheminement traverse l'opération, et une petite place a été créée au cœur du béguinage.



FICHE 12

DECHY

100 log/ha

Collectif

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

146 LOGEMENTS/HECTARE

- **Îlot Goulois**
- Dechy : 5 207 habitants
- Commune de type conurbation industrielle

LOGEMENTS COLLECTIFS

- Logements sociaux de Partenord Habitat livrés en 2014
- 67 logements sur 4 600 m² + 5 cellules commerciales

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération est située au cœur de la ville de Dechy, le long de la RD645 où passe le BHNS de Douai. L'opération est donc à proximité des services, commerces et d'un transport en commun performant.

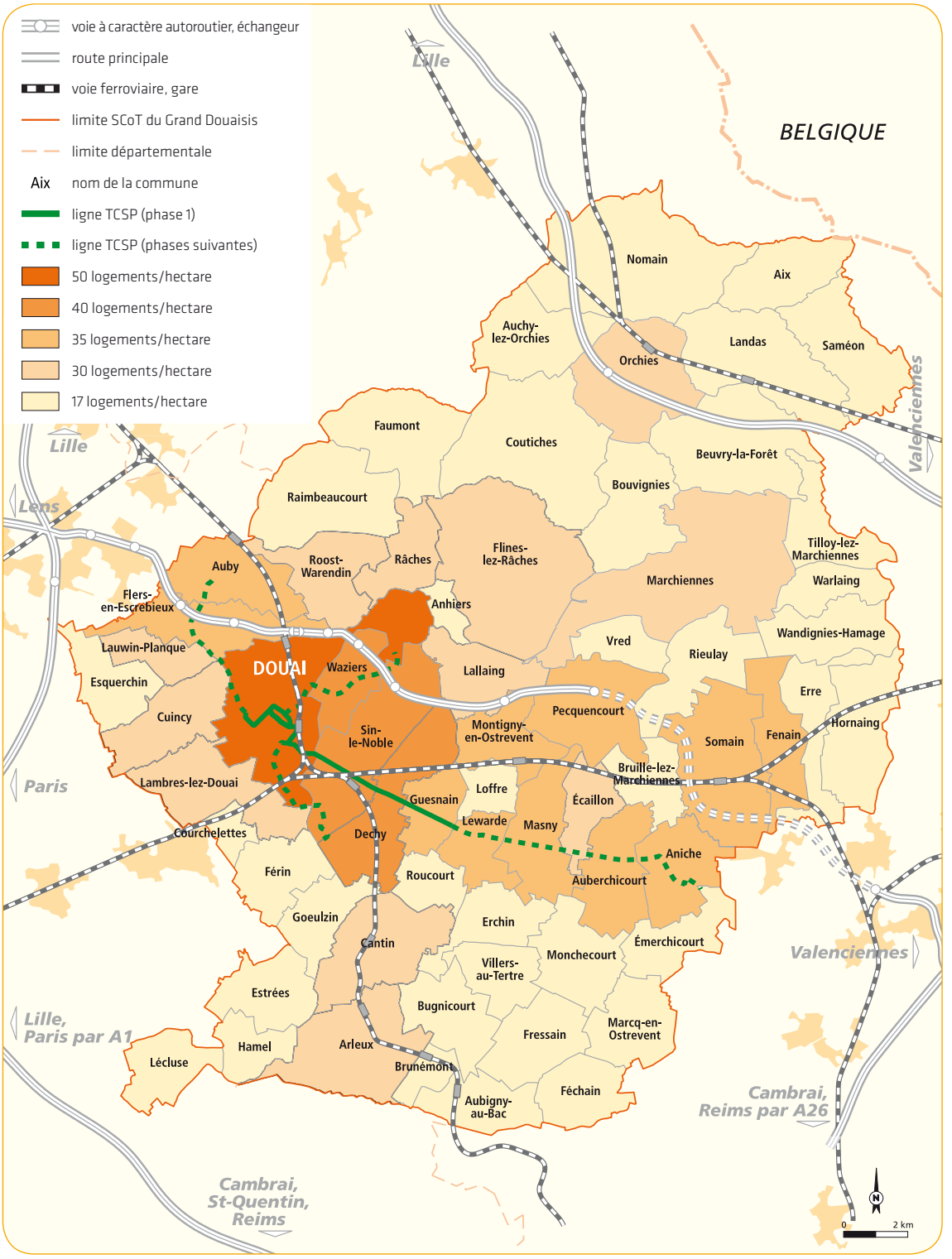
Le projet réalisé est composé de trois immeubles collectifs. Dans cette opération, 21 logements sont en accession, les autres sont des logements locatifs sociaux.

Des espaces verts ont été créés en cœur d'îlot.

RAPPEL DE LA DENSITÉ DANS LE SCOT GRAND DOUAISIS

Le SCoT instaure un objectif minimum de densité moyenne par commune, approuvé en 2007, allant de 17 à 50 logements/hectare.

Le calcul de densité s'effectue hors espaces publics et voiries. Cette approche permet de favoriser l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, éléments incontournables d'un cadre de vie agréable.

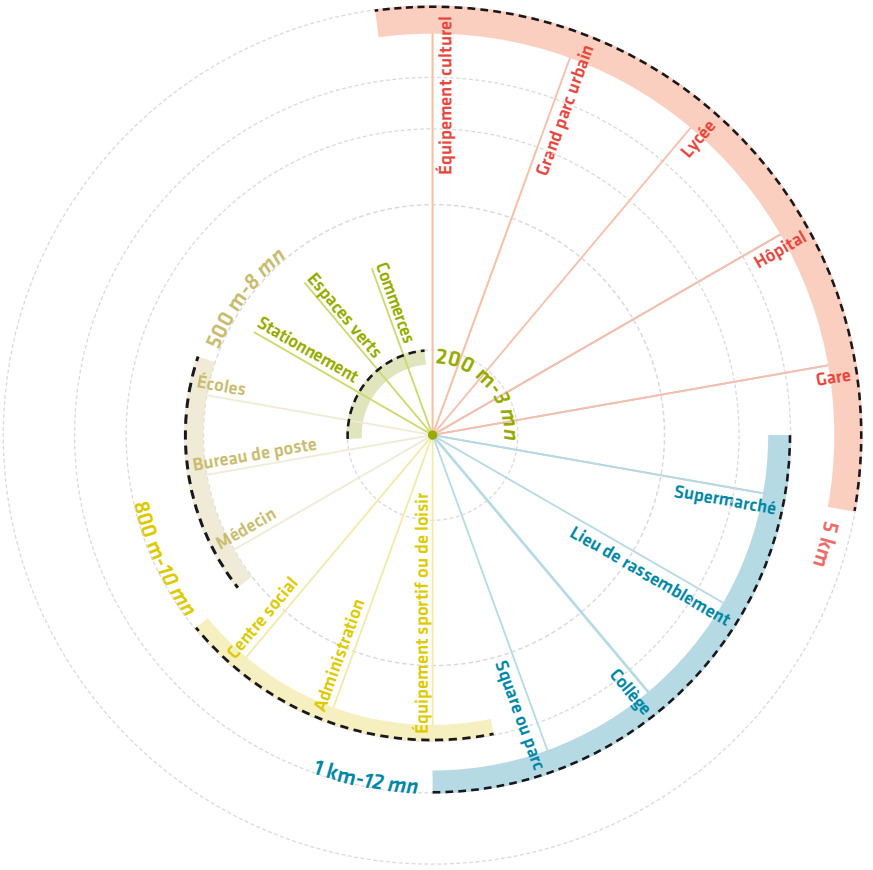


POUR CONCILIER DENSITÉ ET ATTENTES DES HABITANTS, JE TRAVAILLE SUR...

... LA PROXIMITÉ DES SERVICES ET DES COMMERCES

Un logement **bien desservi en transports en commun** et à **proximité de services et de commerces** participera à une **meilleure acceptation d'une forme urbaine plus compacte dans le quartier**. Ainsi, les centres-villes, lorsqu'ils sont bien rénovés, attirent plus de population car ils concentrent tous ces atouts de proximité. L'investissement des terrains disponibles en centre-bourg, en cœur d'îlots ou en friche est donc à privilégier pour favoriser cette proximité.

➲ **Quelle distance optimale entre un logement et les services du territoire ?**



Cette proximité est à réfléchir différemment selon les types de services. Il est important d'être logé à proximité immédiate d'une école primaire, d'une boulangerie. Un ménage acceptera plus facilement d'habiter à plus grande distance d'un lycée ou d'un grand équipement culturel.

Il est possible d'illustrer ce schéma de principe grâce à un projet récent du territoire : le quartier Cœur de Ville de Guesnain.

Le projet "Cœur de Ville" dans son quartier

Le projet Cœur de Ville de Guesnain est bien situé : à proximité des modes de gardes et de l'école maternelle et primaire, des espaces de loisirs et des services de première nécessité (médecin, pharmacie, boulangerie, supérette ou épicerie).

Il est également à moins de 500 mètres d'un arrêt du BHNS (au sud du projet).

Les déplacements doux (à pied, à vélo, en pédibus scolaire) ont été anticipés dès le choix de localisation. Plus les accroches entre les logements et les liaisons douces seront lisibles et accessibles, plus elles seront appropriées et utilisées par les habitants.

Le projet présente également de nombreux espaces de rencontre potentiels et des lieux de vie accessibles (places, squares, marché, commerces, bars, équipements sportifs et écoles).

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- Où peut-on construire dans ma commune ? Les zones ouvertes à l'urbanisation sont-elles pertinentes du point de vue de leur localisation ? Faut-il les faire évoluer ?
- Les équipements et services qui doivent être accessibles à pied (école, boulangerie, arrêt de transports en commun…) sont-ils à proximité ?
- Existe-t-il des cheminements doux ? Sont-ils facilement utilisables ? Doivent-ils faire l'objet d'aménagements (accessibilité, sécurité, signalisation) ?

FAIRE DE LA DENSITÉ GRÂCE À LA RECONVERSION D'UNE FRICHE

À Bugnicourt, un ancien corps de ferme situé en cœur de bourg est en cours de transformation. À proximité immédiate de la mairie, cette friche va prochainement accueillir 16 logements sociaux dans un petit collectif en R+1. Le rez-de-chaussée sera destiné à des personnes âgées et le 1er étage à des jeunes couples.

• Projet la Bergerie à Bugnicourt

Le travail sur le foncier a pu être mené grâce au concours de l'EPF. Une réflexion importante a été menée avec le bailleur sur la qualité urbaine et l'intégration du projet.
Cette opération atteint une densité de 100 logements/ha pour une petite commune rurale d'environ 1 000 habitants.

... LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ

À l'évocation du terme densité, les habitants ressentent une inquiétude relative aux nuisances et au manque d'intimité potentiels. Pourtant, ces désagréments ne sont pas créés par la densité, ils sont plutôt liés à la qualité de l'habitat et aux formes urbaines. La densité n'est pas synonyme de vis-à-vis ou de nuisances sonores, la qualité des matériaux utilisés lors de la construction et les formes urbaines choisies peuvent permettre de développer des logements confortables et intimes, et un sentiment de densité perçue moins important.

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- Peut-on anticiper un agrandissement, une réorganisation du logement ?
- Comment préserver les habitants d'une nuisance sonore ou visuelle (voie ferrée ou routes à grande circulation à proximité, entreprises bruyantes, restaurants au rez-de-chaussée) ?

Préserver l'intimité grâce à la disposition des pièces et des espaces extérieurs

Les vis-à-vis et nuisances sonores peuvent être évités lorsque l'on réfléchit à la conception et à l'aménagement d'un logement. Le recours à un architecte permet de travailler sur la **disposition des pièces de vie** afin qu'elles soient orientées au mieux, tant du point de vue de l'ensoleillement que de celui de la vue extérieure. Une fois l'emplacement des pièces déterminé, **il est nécessaire de travailler sur une bonne isolation phonique** (parois, planchers non communs entre les habitations...) pour améliorer la qualité de vie et l'intimité.

L'implantation d'espaces annexes (garage, cabane de jardin, atelier, ancienne grange) peut également permettre de **créer un espace isolé et de diminuer les vis-à-vis**.

Différentes manières de gérer la mitoyenneté avec une maison individuelle

Préserver l'intimité par l'implantation du bâti sur le parcellaire

Une réflexion sur l'implantation du logement sur la parcelle est essentielle pour améliorer la gestion de l'intimité, surtout lorsqu'on privilégie une forme urbaine plus compacte.

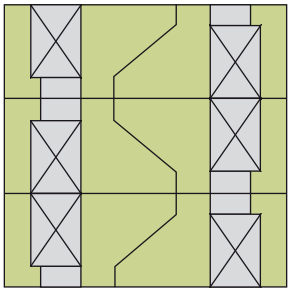
Historiquement, les logements étaient généralement implantés en limite de voirie et en limite séparative latérale. C'est ce qui donne une impression de densité dans les centres historiques. Il est toujours possible de travailler différemment l'alignement des logements afin de préserver des espaces extérieurs.

Travailler sur un **parcellaire varié**, avec par exemple une **implantation des maisons en décalé** (avec un recul prédéfini) ou **autour d'une cour** (suivant la tradition des béguinages) permet de limiter les vis-à-vis.

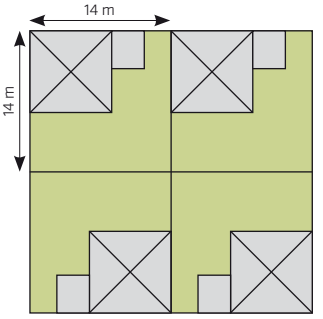
La diversité des typologies de parcelles peut également permettre d'accueillir différents types de ménages qui n'ont pas les mêmes attentes au cours de leur parcours résidentiel. Cette variété est source d'attractivité pour la commune.

Les outils réglementaires du PLU (OAP et/ou règlement) permettent de travailler ce point en finesse selon les caractéristiques de la commune. Ainsi, ils offrent la possibilité de **définir des règles de volumétrie et d'implantation des constructions** afin d'intégrer le projet et de lui donner une identité.

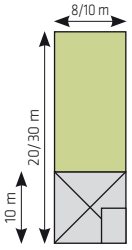
Différents types de parcellaires



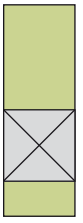
Des parcelles imbriquées qui permettent de gagner en profondeur et en perspective depuis les pièces de l'habitation



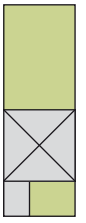
Des parcelles carrées avec implantation des habitations en quinconce afin de préserver l'intimité



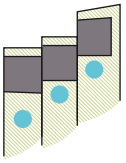
Implantation du bâti à l'alignement de la rue, avec possibilité d'intégration du garage dans le volume principal



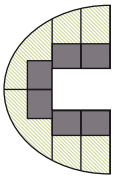
Implantation du bâti avec recul sur rue permettant de préserver un "sas" entre la rue et la maison et de prévoir une aire de stationnement non couverte devant la maison



Implantation du bâti avec recul sur rue et garage mis à l'alignement



Implantation en décalé, selon la pente par exemple



Implantation autour d'une cour, sur l'exemple des béguinages

Depuis la crise de l'immobilier en 2008, les acquéreurs privilégient la taille de la maison plutôt que celle de la parcelle pour préserver leur budget. De plus, depuis plusieurs années, de nombreux ménages souhaitent disposer d'espaces extérieurs pas trop grands pour que l'entretien du jardin ne représente pas une charge trop importante.

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- À qui le foncier est-il destiné ? Quels sont les besoins/attentes ? Quels sont les usages ?
- Peut-on anticiper les vis-à-vis ? Comment les éviter ?
- Comment peut-on anticiper une évolution du parcellaire ? (division, recollement de parcelles...)

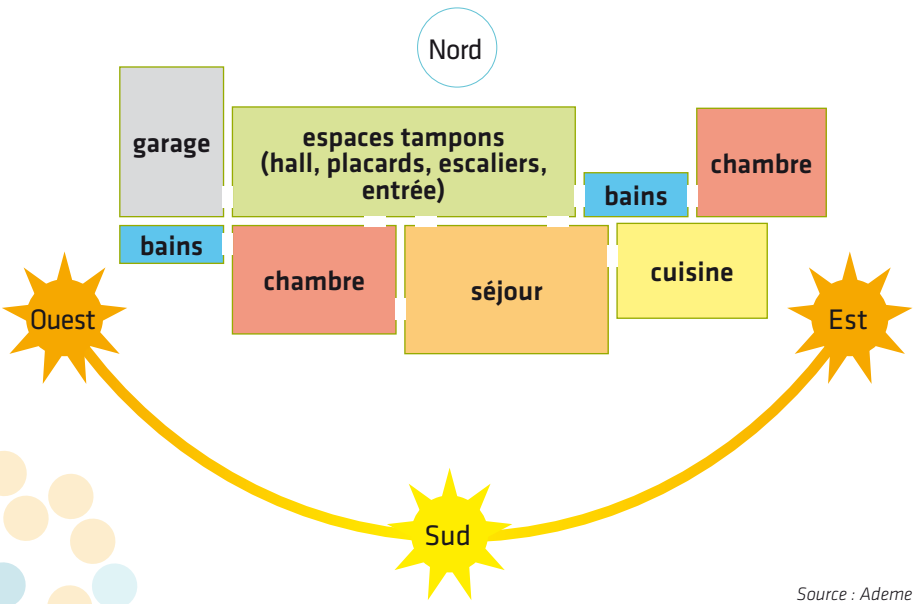
COMMENT TRAVAILLER AVEC UN PORTEUR DE PROJET ?

La commune peut proposer plusieurs niveaux d'exigences aux porteurs de projet, sur différents thèmes, et permettre un choix qualitatif partagé.
La première étape est de travailler finement les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) du PLU afin d'inscrire les volumétries, le travail d'intégration paysagère et la densité souhaités. L'OAP peut également prévoir la typologie et le type d'habitat (accession, locatif, social, etc.) que la commune veut développer sur chacun des secteurs.
Dans une grande zone ou dans le cas de lots libres de constructeurs, la commune peut produire ou demander à l'aménageur un cahier de prescriptions architecturales et paysagères. Ce dernier garantira une homogénéité sur l'ensemble du projet, même si plusieurs constructeurs interviennent.
Lorsqu'un porteur de projet se présente en commune, la municipalité peut se rapprocher de plusieurs structures qui pourront la conseiller et engager un dialogue avec l'aménageur sur des questions architecturales et paysagères (le CAUE, l'architecte conseil des services de l'État, les intercommunalités, etc.).

… LES QUESTIONS ÉNERGÉTIQUES POUR FAIRE DIMINUER LA FACTURE DES MÉNAGES

Pour que la densité soit acceptée, il faut proposer un habitat qualitatif, dans lequel les gens se sentent bien. Pour cela, la conception dite bioclimatique peut être intéressante pour faciliter l'entretien et le chauffage. C'est une conception qui permet de mieux positionner un logement sur une parcelle, de mieux organiser ses pièces, d'orienter au mieux le bâtiment. C'est concevoir son projet avec son environnement : protection contre les vents dominants, profit des apports solaires en hiver, etc. Ainsi, les besoins en chauffage sont diminués et l'utilisation des énergies renouvelables est optimisée.

Orientations bioclimatiques des logements



Source : Ademe

Quelques caractéristiques des logements bioclimatiques :

- pièces de vie traversantes, lumineuses, plutôt orientées au sud. Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au sud, moins au nord),
- préférer l'éclairage naturel : économies d'énergie, vue, apport qualitatif,
- pièces annexes au nord pour servir de zone tampon avec les chambres et la salle de bains,
- jardins ou espaces extérieurs bien exposés,
- penser au confort thermique d'été et à l'apport de fraîcheur : brise soleil, arbres feuillus au sud...

Les logements en mitoyenneté permettent également de faire d'importantes économies d'énergie pour l'occupant. La conception bioclimatique facilite le respect de la Réglementation Thermique 2012 et peut même aller au-delà.

➲ Exemple Cité-jardin les Aquarelles à Bétheny (51) + Logements Maisons et Cités à Sin-le-Noble

Maison "talus" : façade principale orientée sud et protégée des vents du nord par un garage sous talus végétalisé

Façade principale orientée sud associée à un large patio, eau chaude solaire thermique et panneaux solaires photovoltaïques sur le toit

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- Le projet est-il bien orienté ? Peut-on l'améliorer ?
- Quels sont les points forts à mettre en valeur (proximité d'une forêt, sous-sol) ? Ses points faibles (pente, ombres portées de bâtiments) ?
- Les espaces extérieurs sont-ils bien orientés ?
- La disposition des pièces est-elle pertinente ? Y a-t-il besoin d'espaces tampons pour l'isolation (buanderie, garage), la protection contre la chaleur d'été (pergola, persienne, pare-soleil, végétation) ?
- Y a-t-il une prise au vent ? Que faut-il anticiper ?

QUEL APPROVISIONNEMENT ÉNERGÉTIQUE POUR MON QUARTIER ?

Quelle source d'énergie pour le quartier ? Peut-on profiter d'un réseau de gaz existant, d'une source d'énergie renouvelable ? La densité d'une opération permet de réfléchir à un approvisionnement énergétique collectif d'un quartier, notamment en matière de chauffage. L'utilisation d'une chaufferie biomasse ou d'un réseau qui récupère la chaleur des eaux usées peut ainsi être conseillée. L'utilisation d'énergies renouvelables est une action importante pour l'adaptation de notre territoire au changement climatique. Elle limite les émissions de polluants et peut permettre de réaliser des économies substantielles sur les coûts de chauffage.
Ce type d'installation peut représenter un critère de choix pour un ménage.

• Chaufferie biomasse du Raquet

… DES ESPACES PUBLICS QUI PERMETTENT LE VIVRE ENSEMBLE ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- Où placer les espaces de jeux pour enfants ? Pour adolescents ?
- Où placer le tri sélectif, créer un lieu d'apport volontaire ? Comment anticiper la collecte des déchets ? Pourquoi pas un compost ? Et un travail en lien avec des jardins partagés ?
- Quels sont les besoins d'accessibilité du mobilier urbain ? Y a-t-il assez de bancs le long de la balade principale par exemple ? Y a-t-il un éclairage suffisant et adapté ?
- Manque-t-il des espaces publics dans ma commune, mon quartier ? Où faut-il les mettre ? Comment travailler des espaces de respirations et de loisirs facilement accessibles afin d'éviter une fuite des ménages hors du territoire le week-end ?

Les espaces extérieurs en proximité immédiate des habitations jouent un rôle majeur dans l'appropriation du logement et du quartier par ses habitants. Pour intégrer un projet d'aménagement dense, il est important de partager une réflexion d'ensemble sur l'environnement au centre de laquelle va s'insérer le projet ou le bâtiment. Les espaces extérieurs créés doivent favoriser le vivre ensemble et une certaine qualité du cadre de vie. Ainsi, les habitants ne percevront pas la même densité et auront une meilleure image du quartier.

Les espaces publics et le mobilier urbain à destination des habitants

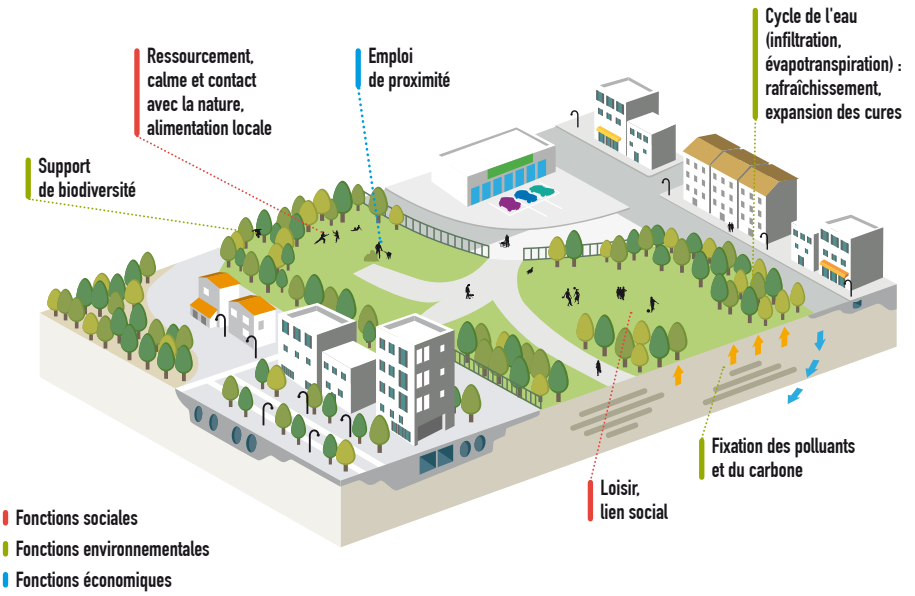
Le mobilier urbain destiné aux habitants prend une place essentielle lors de la création de logements. **C'est un moyen pour eux de s'approprier le quartier.** Il permet aussi de **délimiter l'espace public de l'espace privé** et de différencier leurs usages respectifs. Pour développer un lieu de vivre ensemble et de partage, il faut que le mobilier urbain soit en adéquation avec les usages souhaités. En fonction de l'utilisation des espaces, il est intéressant de s'interroger sur le lieu aux différentes saisons ou différents moments de la journée, pour développer par exemple un éclairage adéquat. La réflexion sur les espaces publics doit dépasser l'échelle du projet. Le quartier, la ville autour, la nature accessible doivent être interrogés.

Pour rendre un quartier convivial, agréable, il est possible, par exemple, d'intégrer une petite placette, une aire de jeux pour enfants, un potager partagé, un point d'échanges de livres ou penser l'éclairage public en fonction des usages.

Nature en ville/arbre en ville

La place de la nature en ville est très importante pour la qualité urbaine. **Une respiration est nécessaire pour un projet d'aménagement de qualité.** De plus, la présence de l'arbre en ville est primordiale, c'est pourquoi il est nécessaire de réfléchir au développement d'un espace de verdure lorsque l'on souhaite créer un nouveau quartier. **Cet espace va permettre d'avoir une densité perçue plus faible que la densité réelle** et de développer de nouveaux usages : aire de jeux pour les enfants, terrains de sport,

L'intérêt des espaces verts en ville



lieux pour des manifestations, parking paysagé, etc. C'est un espace qui a une utilité pour **développer le vivre ensemble et la qualité du paysage**.

La nature en ville rend plus agréable la vie dans un milieu urbain. Alors que le bitume et le béton favorisent la hausse des températures et les îlots de chaleur, la terre et les végétaux permettent de maintenir une température agréable et un air plus pur. On peut ainsi se demander s'il est possible de végétaliser les toitures, les murs, les espaces publics, les parkings, les rues ou les bassins de rétention.

Le stationnement

L'implantation des stationnements est un enjeu majeur : il s'agit de **définir la place de la voiture en amont du projet**, d'un point de vue environnemental, foncier, paysager et architectural. La construction systématique de garages, parfois en avant du corps principal du bâtiment, peut conduire à donner à la rue un caractère négatif en faisant passer au second plan la façade principale du logement. Par ailleurs, la circulation automobile est un élément de perception négative de la densité. L'objectif est donc de **favoriser les autres usages des espaces extérieurs**.

• Exemple de poche de stationnement avec chaussées perméables – Le Raquet

La transition et l'équilibre entre l'espace public et l'espace privé

Un travail sur les espaces de transition entre l'espace privé du logement et l'espace public est essentiel pour **la bonne intégration de l'opération et la préservation de l'intimité**.

Ce travail nécessite une réflexion sur la différentiation et la lisibilité des limites entre privé et public. Ainsi, une **insertion urbaine et paysagère adaptée peut progressivement ouvrir l'espace au public**. Par exemple, la présence de végétaux pour délimiter l'espace privé aide à développer un espace plus ouvert tout en conservant de l'intimité. La gestion des eaux pluviales, notamment avec des noues peut également participer à une transition entre espaces publics et privés.

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- Qui sont les futurs habitants ? Quels sont leurs besoins en matière d'accessibilité, de déplacements doux, de parking ?
- Comment éviter l'usage du garage comme rangement ? Quels sont les besoins en espaces de rangement ? Sont-ils respectés dans le logement ? (pour l'utilisation du garage comme garage !)
- Quelles alternatives au garage (poches de stationnements réservés, carport individuel) ? Peut-on mutualiser un parking avec une entreprise ?

QUESTIONS POUR MA COMMUNE

- Quel type de résidentialisation est envisagée ? Permet-elle une ouverture entre espaces publics et espaces privés ?
- Comment sont gérées les eaux pluviales ? Les espaces de noues peuvent-ils servir de transition paysagère ?

FAIRE DE LA DENSITÉ GRÂCE AUX DENTS CREUSES ET AUX CŒURS D'ÎLOTS

Pour densifier progressivement son village ou sa ville, il est primordial d'identifier les gisements fonciers existants. Ainsi, grâce aux dents creuses et aux doubles rideaux (création d'un second front bâti à l'arrière des constructions existantes), il est possible d'apporter progressivement davantage de densité. Celle-ci sera mieux vécue que l'arrivée d'un nouveau quartier. De nombreuses potentialités peuvent être identifiées en cœur de ville. De nombreux propriétaires de maisons individuelles disposent de grands terrains non utilisés et non adaptés à un besoin qui a pu évoluer avec le temps. Cette pratique se développe de manière naturelle dans certains secteurs tendus, mais souvent de façon incohérente.

Pour les particuliers, cette recherche de foncier présente plusieurs intérêts :

- **financier** : valorisation financière d'un terrain non construit et non utilisé,
- **confort** : possibilité de faire des travaux d'adaptation de son logement grâce à la rentrée d'argent.

La collectivité a également à gagner dans ce processus sur les plans :

- **financier** : pas de nouvelles charges de réseaux,
- **de l'aménagement** : une arrivée de nouveaux logements/habitants en flux lissé, et non par à-coups comme avec les opérations groupées,
- **économique** : renforcement d'une filière de développement local. La construction individuelle mobilise les artisans locaux tandis que les opérations d'ensemble font plutôt appel à de grands groupes, souvent nationaux.

Afin que cet axe contribue de manière durable au développement de la ville, aux côtés des opérations groupées, il convient d'accompagner les particuliers pour que les projets soient réalisés en bonne intelligence en anticipant les questions de voisinage et de nuisances.

RESSOURCES ET LEXIQUE

STRUCTURES RESSOURCES POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PROJETS

Ces structures ont pour mission d'accompagner les collectivités dans leurs démarches de projet. Elles peuvent être mobilisées le plus en amont possible afin de profiter au maximum de leurs compétences. Elles pourront aider les collectivités pour définir leur projet communal ou intercommunal, ou encore pour dialoguer avec les aménageurs.

La Communauté d'Agglomération du Douaisis et la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent : et notamment les services habitat, aménagement, environnement. La diversité des compétences des intercommunalités est un appui pour définir une vision transversale du projet. Les deux collectivités portent un PLH qui fixe la programmation de logements sur le territoire.

Le CAUE du Nord : accompagnement sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des projets.

L'EPF du Nord-Pas de Calais : accompagnement technique et financier spécifique sur la gestion du foncier et la requalification de friches.

Le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut : accompagnement sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets.

La Mission Bassin Minier : accompagnement sur l'intégration des enjeux du patrimoine minier dans les projets d'aménagement.

Les services de l'État : avec le service en charge du suivi des PLU mais aussi un architecte conseil qui peut accompagner sur la qualité architecturale et urbaine des projets.

Le SM SCoT : le pôle planification et le pôle climat-énergie. Peut appuyer la commune sur la définition de sa stratégie, le calcul de la densité sur son territoire et sur l'intégration des questions énergétiques dans son projet.

LEXIQUE

BHNS : Bus à Haut Niveau de Service

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

EPF : Établissement Public Foncier

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Îlot de chaleur urbain (ICU) : Augmentation des températures en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou naturelles voisines. Chaque surface n'a pas la même capacité d'absorption ou de réflexion des rayons solaires. Ainsi plus on s'oriente vers des surfaces asphaltées plus la matière stockera de la chaleur et la restituera. Pour limiter ce phénomène, des solutions simples existent comme les parkings enherbés, la végétalisation des toitures ou des espaces publics... L'arbre a toute sa place dans les zones urbaines.

Mixité sociale : État et processus pour faire cohabiter des populations d'âge, de professions et d'origines sociales différentes dans un même secteur.

Précarité énergétique due aux coûts de déplacement : Ce sont des ménages qui sont vulnérables ou en situation de précarité en raison du coût de leurs déplacements. Ce sont généralement des ménages qui vivent en zone périurbaine et rurale. Ces ménages sont dépendants de leurs voitures pour se déplacer et les distances domicile-travail sont souvent importantes. Cette précarité se cumule généralement avec la précarité énergétique des logements.

Veille foncière : Mise en place d'une démarche d'observation du marché foncier et d'analyse des résultats afin d'anticiper les besoins en foncier à moyen et long terme.

Syndicat Mixte du SCoT
36, rue François Pilâtre de Rozier - 59500 Douai
Tél : 03 27 98 21 00 - Fax : 03 27 88 19 52
secretariat@grand-douaisis.org - www.scot-douaisis.org
Contact : pôle planification au 03 27 98 21 00

GRAND DOUAISIS Pour le Climat

Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis

Conception et réalisation : Empreinte communication - 2017