

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



Édito



© Préfecture de Loire-Atlantique

L'État a la volonté forte de maîtriser la consommation d'espaces, notamment en valorisant au mieux le foncier déjà urbanisé dans une logique de densification et d'une urbanisation soucieuse de l'environnement.

À ce titre, l'État accompagne les collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement et de l'habitat, en particulier à l'occasion de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. En tant que personne publique associée, il porte l'objectif de

préserver au mieux les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Au-delà de l'action propre de l'État et des collectivités, la consultation des habitants, directement concernés par la densification des opérations d'urbanisme, est apparue nécessaire. L'enquête conduite en 2015 a révélé une perception de la densité souvent complexe. S'y s'expriment des valeurs paradoxales telles que le souhait de disposer d'équipements et de services de proximité et en même temps de bénéficier d'un espace privatif de qualité.

L'analyse des résultats de l'enquête montre la nécessité d'une étroite communication entre professionnels et élus sur le développement de nouvelles formes urbaines dès la conception des opérations. Le présent document tire ainsi des enseignements, utiles aux aménageurs et promoteurs, en termes d'exigence sur la qualité des aménagements à proposer et de leviers à mettre en œuvre pour répondre aux aspirations de la population tout en limitant collectivement la consommation foncière.

Nicole Klein
Préfète des Pays-de-la-Loire
Préfète de la Loire-Atlantique

Édito



© Christiane Blanchard/Département de Loire-Atlantique

En Loire-Atlantique, comme dans de nombreux départements attractifs, la question de la densité ne peut pas être traitée uniquement par les urbanistes et les aménageurs : les travaux menés sur la « densité perçue » s'intéressent non pas à une réalité physique mais à la perception des usagers. Ils impliquent de nombreux acteurs à commencer par les habitants eux-mêmes. Ainsi bailleurs, collectivités, promoteurs et tout professionnel du secteur tendent vers une approche plus sensorielle et qualitative du paysage urbain, tout en visant des créations de logements sobres en foncier et en préservant ou en améliorant la qualité et le cadre de vie.

Le Département, soucieux de la maîtrise de l'artificialisation des sols et garant d'un développement équilibré du territoire, propose aux collectivités des outils d'ingénierie (offre de services) et des outils financiers (via le soutien aux territoires) pour contenir autant que possible l'étalement urbain et promouvoir la construction d'opérations de logements plus denses, notamment dans les pôles urbains.

Si les enjeux de développement durable, de déficit de logements et d'amélioration du cadre de vie restent prioritaires, la perception de la densité et son acceptation sociale sont au cœur des réflexions et des travaux.

Ce guide synthétique, issu des résultats de l'enquête grand public de 2015 pour connaître l'avis des habitants sur la question de la densité dans les programmes de construction, propose sept clés pour mieux appréhender cette notion et construire, ensemble, les opérations de logements de demain. Il donne à voir les multiples réponses à cette même problématique, des réponses sur-mesure dont l'intégration paysagère est à la hauteur de la qualité attendue par les usagers.

Philippe Grosvalet
Président du Département de Loire-Atlantique

Introduction

La densité dans les opérations d'aménagement et d'habitat n'est pas une finalité en soi mais l'un des critères de la durabilité des territoires qui passe également par :

- une optimisation de la ressource foncière,
- une plus grande mixité fonctionnelle et sociale des lieux de vie,
- une exigence de qualité d'usage des espaces, des équipements publics et logements,
- la limitation de l'empreinte écologique,
- la limitation des coûts,
- des modalités de gestion maîtrisées.

Pour que la densité ne soit plus perçue comme un inconvénient, les maîtres d'ouvrage et les professionnels doivent s'engager à **améliorer la fabrique des opérations d'habitat dense de manière concertée afin de mieux répondre à la demande sociale**. Cela suppose d'identifier et de s'entendre sur les attributs d'une opération d'habitat dense attractive.

L'habitat individuel situé dans un quartier bien desservi par les équipements et services est toujours le modèle idéal des ménages comme en témoignent les résultats de **l'enquête menée en Loire-Atlantique en 2015 sur la « densité vue par les habitants »**, dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat. Les ménages sont aussi très attachés à la qualité du cadre de vie, à la tranquillité de leur lieu d'habitation, à la préservation de leur intimité et aux relations de voisinage.

Il n'y a pas de modèle type d'opération d'habitat dense réussie ; il n'y a que des réponses plurielles liées à chaque territoire, à chaque contexte. Des réponses faites de compromis à construire entre les différentes parties prenantes.

Ainsi, la densité prendra différentes formes selon qu'il s'agit d'une extension urbaine, d'un renouvellement urbain, d'une division parcellaire ou encore d'une surélévation de bâtiment en hauteur en milieu urbain, périurbain ou rural.

Nous proposons ici, aux maîtres d'ouvrage (élu·e·s et technicien·ne·s) et aux concepteur·rices, **7 clés de réussite illustrées**, à mettre en pratique aux différentes étapes du projet : de la programmation à la mise en œuvre afin de produire de l'habitat dense de qualité susceptible de favoriser une bonne appropriation par les habitants.



clés d'une opération dense réussie

Sommaire

Édito	2
Introduction	4
Sommaire	5
Les clés de réussite qui relèvent des éléments de programme	
 Partager une ambition commune	6
 Programmer les objectifs	9
 Favoriser la proximité aux équipements et services	10
 Proposer une mixité des fonctions et une diversité de l'offre et des formes urbaines	11
Les clés de réussite qui relèvent de la réalisation et de la gestion	
 Préserver l'intimité et la qualité des vues	12
 Optimiser la qualité d'usage de l'habitat	13
 Anticiper la durabilité du quartier	14
Pour résumer	16
Pour aller plus loin	17
Glossaire	18



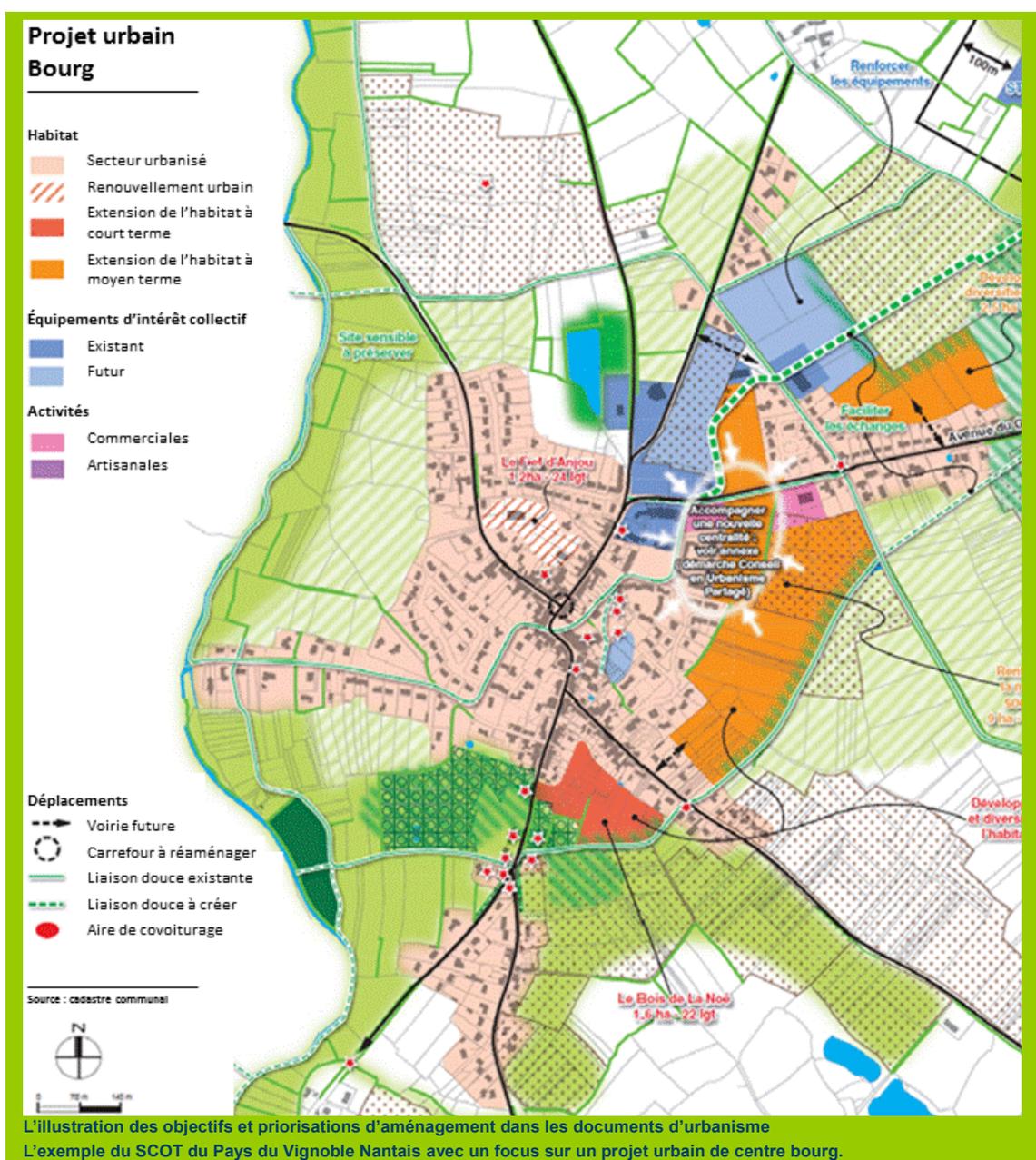
Partager une ambition commune

La première clé de réussite d'une opération dense, consiste à bien poser les objectifs fixés par les élu·e·s et la population pour ce projet. Ceci grâce à un diagnostic et des enjeux partagés entre tous les acteurs.

Qu'il s'agisse d'une opération publique ou privée, le portage politique devra être soutenu tout au long du projet et le souci de la densification devra être posé comme un principe dès la genèse.

Ce portage politique permettra :

- D'anticiper l'aménagement et de prendre le temps de la réflexion (en lien avec le projet de territoire, SCOT, PLU),
- De fixer des objectifs qualitatifs clairs et partagés, en particulier en matière de densité (organisation de réunions publiques, ateliers participatifs, visites d'opérations, etc.),
- En cas de recours à un opérateur privé : de bien définir le rôle de chacun.



Les clés de réussite qui relèvent des éléments de programme

Très souvent, le projet d'un nouveau quartier ou d'une opération de renouvellement urbain, visant à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune, sera un élément si important qu'il couvrira un ou plusieurs mandats politiques, engageant très largement l'équipe municipale et son maire.

« Les maires bâtisseurs » sont régulièrement confrontés aux critiques des habitants en place qui craignent que ce projet vienne dégrader leur **cadre de vie**. Pourtant « les voisins » de ces nouveaux projets qui prévoient des aménagements qualitatifs, et qui redynamisent le quartier, bénéficieront des nouveaux espaces publics et services.

Aussi, toute opération d'urbanisme avec des objectifs de densité importants devra faire l'objet d'une réflexion globale plus large que son périmètre d'intervention.

Elle devra prendre en compte les interactions qu'elle aura sur le cadre de vie communal, sur la capacité ou non des équipements actuels à répondre aux besoins futurs.

En effet l'accueil de nouveaux foyers, aura des incidences sur la gestion des déplacements et des stationnements, sur la fréquentation des commerces et services, sur l'usage des espaces verts...

Ces incidences doivent être anticipées et expliquées à la population. Il est important que la maîtrise d'ouvrage précise **le sens de son projet** et prenne toutes les dispositions pour préserver, voire améliorer, le cadre de vie sur sa commune en étant garante de l'inscription de cette opération dans le contexte local.

Le portage politique se traduira aussi dans **les documents d'urbanisme** qui encadreront cette opération (règles du SCOT, PLU, OAP, etc.). La planification des temps d'ouverture à l'urbanisation (passage de 2 AU en 1 AU) devra être accompagnée par une réflexion sur la **maîtrise publique ou privée du foncier**.

Dans le cas du recours à un aménageur privé, le cadrage des éléments de programme et des exigences politiques devra faire l'objet d'une négociation très en amont.



Exemple de visites d'opération permettant des échanges d'expériences et de bonnes pratiques.
Habitat innovant à Langouët, BRUDED

Le partage du diagnostic et des objectifs :

Pour que la maîtrise d'ouvrage soit garante du sens du projet, il est important qu'elle puisse s'appuyer le plus en amont possible sur une **équipe pluridisciplinaire** de maîtrise d'œuvre qui combine des compétences diversifiées en fonction du contexte local de l'opération (par exemple : en urbanisme, paysage, environnement, architecture, et VRD, ou encore en sociologie, montage juridique et financier, etc.) la diversité des compétences permettra d'avoir une vision la plus large possible et d'établir un diagnostic précis des **éléments de contexte, des atouts et des contraintes du site et de ses alentours**.

Le partage des premiers éléments de diagnostic avec les habitants permettra de **décrypter la demande sociale** afin de mieux la prendre en compte **et de préciser les usages**.

C'est un gage de meilleure appropriation par la population et bien souvent un gain de temps ensuite sur les phases de réalisation. De ce diagnostic partagé par tous les acteurs (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, habitants, mais également aménageurs, bailleurs, promoteurs, etc.), découlera plus facilement la définition **d'objectifs communs issus d'une démarche de participation**.



Exemple d'ateliers participatifs pour permettre à la population de s'approprier les réflexions sur le programme des opérations Bouvron
Projet du Pôle-Enfance

Les questions-clés à se poser :

- Comment intégrer cette opération aux documents de planification ?
- Quels types de logements construire pour accueillir quelle population, répondre à quels besoins ? grâce à quels modes d'habiter ?
- Quelles formes urbaines et architecturales ?
- Quel ratio entre espaces construits et espaces verts, de loisirs ?
- Quels sont les attributs d'un habitat de qualité, attractif dans ma commune ?
- Quelle ambiance paysagère du quartier ?
- Quelle articulation avec le tissu environnant ?
- Quels avantages, potentialités sont offerts sur le site ?
- Quelles exigences environnementales, énergétiques se donne-t-on ?

Quelle que soit la forme de concertation mise en œuvre lors de l'élaboration d'une opération dense, le **partage des enjeux et des objectifs** entre élu·e·s, habitant·e·s et partenaires (agences foncière, BRUDED, CAUE, aménageurs·euses, etc.), garantit la bonne définition d'un programme fruit du compromis des attentes de chacun.

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

2 Programmer les objectifs

La seconde clé de réussite réside dans la rédaction d'un programme détaillé qui réponde aux enjeux locaux et aux exigences de qualité que les acteurs ont souhaité mettre en avant.

Les éléments de contexte, les enjeux environnementaux, juridiques, démographiques, financiers, etc. et les objectifs partagés par les partenaires définis précédemment, permettront de faire émerger le programme de l'opération.

Ce programme va préciser le contenu de l'opération : le nombre de logements, leur typologie, la présence ou non de services et de commerces, la réalisation d'espaces verts, la connexion aux réseaux et le maillage avec les voiries existantes, etc. On organisera la « **couture urbaine** » au sens où cette nouvelle opération s'inscrit dans un contexte local tenant compte de l'identité de la commune.



Exemple d'illustration de l'insertion d'une opération dans le site : Clisson - Magnum 1
Patrick MIARA - CAUE44

Il sera illustré par le bureau d'étude et schématisé sous la forme de **dessins urbains** (plan masse ou plan de composition) qui reprendront de manière graphique les éléments de programme.

Ces représentations graphiques permettront de proposer plusieurs scénarii de mise en œuvre aux élu·e·s et habitant·e·s puis de préciser aux opérateurs, promoteurs ou bailleurs, les exigences multiples qui pourront ensuite être traduites dans les cahiers des charges de cession des terrains.



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

Ces exigences en matière de construction de logements sociaux pour répondre à l'enjeu de mixité, de récupération des eaux de pluie à la parcelle (enjeux environnementaux), ou encore d'obligation de réalisation de locaux vélo (enjeux de limitation des déplacements automobiles).

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

Favoriser la proximité aux équipements et services

La troisième clé met l'accent sur l'importance de la proximité aux équipements et services lorsque l'on réalise une opération dense.

La localisation de l'opération dense est l'une des principales clés de réussite du programme. Dans l'enquête menée auprès des habitants de Loire-Atlantique, ils sont 69% à associer densité et proximité des services et commerces. De plus, ils sont 74% à souhaiter dans l'idéal des espaces verts à moins d'un kilomètre de leur domicile. Viennent ensuite les transports en communs puis les commerces et services de proximité (68%).

On voit ici toute l'importance que revêt la localisation de ce type d'opération, sachant que les **articulations et maillages** avec les réseaux existants, les commerces et services participeront à la réussite et à l'attractivité du projet.

La proximité physique et l'**accessibilité aux services** est à prendre en considération dès la programmation, car elle participe très directement à la qualité du cadre de vie et favorise les modes de déplacement doux (cf. le concept de la ville des courtes distances).



La hiérarchisation des déplacements (place de la voiture, stationnements, circulations douces, déplacements vélos, etc.) est à organiser au-delà du périmètre de l'opération en traitant les cheminements vers les équipements, commerces et transports en commun à l'échelle communale.

C'est pourquoi le choix d'un site ne doit pas uniquement résulter d'une opportunité foncière mais aussi de sa capacité à répondre à cette exigence de proximité aux équipements et service.

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

Les clés de réussite qui relèvent des éléments de programme



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

La quatrième clé de réussite repose sur la pluralité des fonctions et des formes urbaines, pour permettre la diversité sociale et la mixité urbaine.

Dès le programme, la diversité des fonctions et des logements doit être abordée. Doit-on créer de nouveaux services et commerces ou s'agit-il d'une opération de logements uniquement ? Pour définir ses besoins en logements, la commune pourra s'appuyer sur les documents de planification : SCOT, PLH, et s'entourer des avis de partenaires comme le CAUE, les bailleurs sociaux, les investisseurs privés, etc.

La diversité des logements proposée permettra de favoriser les parcours résidentiels des habitants et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle.



Exemple de diversité de logements proposés (individuels, maisons en bande, collectifs à Treillieres - ZAC de Vireloup
JD Billaud – CAUE44

Différents produits pourront être proposés en tenant compte des capacités financières des ménages : de l'accession et du locatif, du privé et du social, des logements de 2 à 5 pièces, des maisons de ville accolées ou en bande, de l'habitat intermédiaire, des petits ou grands collectifs, des duplex, rez-de-jardin, etc.



Couëron – Hameau Gigogne
Format 6



Langouet-Pelousière
BRUDED

Dans une opération dense, il faut apporter une attention particulière à la **diversité des formes urbaines, architecturales et des ambiances** afin de répondre aux besoins de singularité des ménages pour leurs lieux de vie.

En adéquation avec l'identité locale, le traitement différencié des espaces publics (création de places, de cours, etc.) et des formes architecturales permettra une meilleure appropriation du projet. Un travail sur les choix des matériaux (sains, locaux, etc.) au regard des exigences de durabilité, des textures et des couleurs, pourra être mené.



Jugon - Passerelle Arguenon
BRUDED

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

Préserver l'intimité et la qualité des vues

La cinquième clé de réussite d'une opération dense est le bon traitement et le respect de l'intimité.

Cette question est centrale et d'ailleurs très régulièrement évoquée par les habitants concernant la qualité de leur logement, notamment dans l'enquête réalisée en 2015. La crainte que la densité soit un obstacle à cette quête d'intimité reste très largement exprimée. Ainsi, pour 84 % des personnes enquêtées, la densité évoque avant tout la promiscuité et les vis-à-vis ; la densité évoque aussi les nuisances sonores pour 80 % des personnes enquêtées.

Le souci de préservation de l'intimité doit donc devenir une **obligation explicite** de toute opération dense.

C'est l'articulation entre l'organisation d'ensemble du quartier, la conception de chaque construction et l'agencement des aménagements extérieurs qui va préserver ou non l'intimité de chaque logement.

- **Limiter les vis-à-vis, par des reculs, des vues décalées et de la végétation.**



Haute Goulaine – Les Symphorines
CAUE44

- **Organiser la transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé intérieur** pour favoriser la mise à distance : prévoir des espaces intermédiaires, aménager ou végétaliser les pieds de façades



La Chapelle des Marais - Clos du Moulin Intimite
CAUE44

- **Agencer les espaces extérieurs pour apaiser les relations de voisinage** : en utilisant des murs et des murets, la végétation sous toutes ses formes (haies, buisson, arbre, sur portique ou en treillage), en plaçant judicieusement un cabanon ou un bâti annexe (comme un garage par exemple).
- **Organiser les espaces en fonction des nuisances sonores**, c'est tenir compte des nuisances sonores attendues du projet et de son environnement (voie passante, cours d'école ou de crèche, jardin public, place animée, etc.) dans les choix d'aménagement et d'agencement des constructions pour créer des espaces de tranquillité. C'est aussi organiser les espaces de vie des logements autour des façades moins exposées au bruit.



Jugon - Aménagement du bourg
BRUDED

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



Optimiser la qualité d'usage de l'habitat

La sixième clé réside dans la qualité des réalisations, que ce soit à l'échelle des espaces publics du quartier, des espaces extérieurs privés ou à l'intérieur des logements.

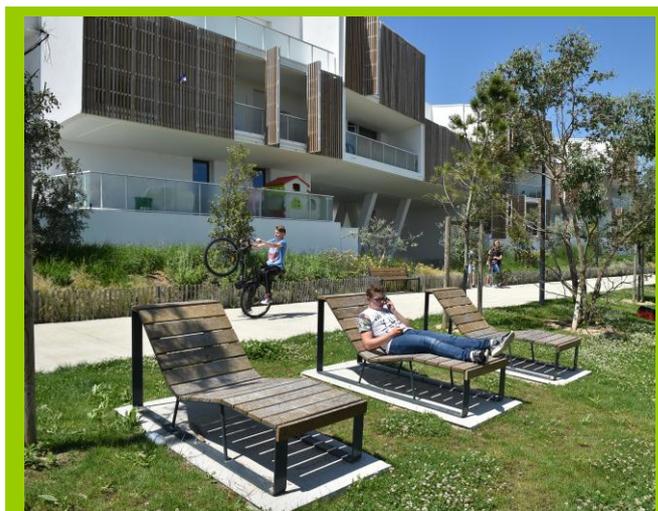
- **La qualité urbaine** : C'est être attentif à la qualité de traitement, au confort d'ambiance et à la convivialité des espaces publics (traitement paysager, organisation des circulations douces, etc.).

Les lieux tels qu'ils sont conçus permettent-ils, par exemple des usages de rencontre, de détente et de jeux d'enfants ?

Permettent-ils des utilisations diversifiées, simultanément ou successivement dans le temps (selon l'heure, le jour ou les saisons) ?

La place de la voiture reste-t-elle discrète ?

- **La qualité d'usage du lieu de vie** : C'est être attentif :
 - aux espaces extérieurs (jardins, grands balcons, etc.),
 - à la transition entre l'espace public et l'intérieur privé (éviter la confrontation brutale entre la rue et l'intérieur et favoriser une certaine mise à distance),
 - à l'existence de perspectives visuelles offertes sur des espaces verts ou des paysages inspirants.



Trignac – ZAC de Certe
JD Billaud - CAUE 44

- **La qualité d'usage des logements** : C'est être attentif à l'ensoleillement (éviter les ombres portées), aux ambiances sonores (limiter les nuisances sonores), au confort thermique et à la performance énergétique, à l'architecture, à la taille des logements, à leur fonctionnalité, à l'agencement des espaces intérieurs, à la présence d'espaces de rangement suffisants...

Par principe, on cherchera aussi à permettre plusieurs usages (simultanés ou décalés dans le temps) et à les maximiser pour un même espace.

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



La Chapelle Thourault – ZAC Niche aux oiseaux
BRUDED

Anticiper la durabilité du quartier et des logements

La septième clé repose sur la pérennité du quartier et la longévité des logements.

L'identité du territoire, c'est l'inscription du projet (quartier, îlot, construction) dans son contexte (logique de continuité). Cela n'exclut pas l'originalité ou la modernité mais il est souhaitable que des éléments du projet le rattachent à son environnement ou à l'histoire du site, par les formes générales, par le choix des matériaux (notamment locaux), par des détails de réalisation, etc. Il s'agit surtout de ne pas plaquer un modèle extérieur étranger au site.



Le Pellerin – Les Tournesols
ROULLEAU - CAUE44

- **La sobriété des aménagements et des matériaux** : faire simple permet souvent de limiter les coûts. Il s'agit aussi de choisir des aménagements adaptés aux utilisations attendues et au contexte local, en pensant à la facilité à réparer ou remplacer les éléments qui viendraient à s'user ou à être endommagés. Certains exemples de réalisation de mobilier urbain avec des matériaux locaux ou par des artisans locaux permettent à moindre coût d'optimiser leur durabilité.
- **L'anticipation de la gestion quotidienne** : outre l'anticipation des utilisations par les habitants, il convient aussi de prévoir la gestion quotidienne pour les services de la collectivité en charge de l'entretien des espaces verts et des espaces publics ou pour la personne chargée de l'entretien des espaces extérieurs ou collectifs (le propriétaire occupant, le bailleur social ou le syndic de copropriété). Il s'agit de tout faire pour faciliter l'entretien courant, voire d'associer le service concerné (notamment s'il est identifié en amont) à la conception des espaces qu'il prendra ensuite en gestion. Certains espaces collectifs aménagés tels que des jardins partagés par exemple peuvent relever d'une gestion prise en charge par les habitants.



Clisson – Connetable Magnum 2
Patrick MIARA - CAUE 44

- **Le choix des cheminements** : les cheminements pour les modes doux doivent être prévus au plus court en fonction des usages qu'il faut anticiper. Dans le cas contraire, les habitants couperont à travers même en cas de danger (talus quand il pleut, route hors des passages aménagés...) ou de risque de salissure (à travers les espaces verts par mauvais temps). Il peut d'ailleurs être utile dans un premier temps de réaliser des aménagements provisoires, de laisser faire les usages et d'adapter les aménagements définitifs aux usages des habitants et à leur appropriation des lieux. Dans tous les cas, l'anticipation reste préférable.

Les clés de réussite qui relèvent de la réalisation et de la gestion

- **L'anticipation de l'évolutivité des parcelles, des espaces, des logements :** envisager la possibilité d'une pièce en plus, la transformation possible des utilisations, le besoin d'une extension ou encore la facilité à scinder en deux, etc.

- **La limitation de la consommation d'espace et l'incitation au vivre ensemble :** le développement d'espaces partagés et mutualisés sera envisagé (rangements, chambre d'amis, séchage du linge, jardin ou potager, etc.).



Les Sorinières – Les Cepages ZAC des Vignes
Francois DANTART - CAUE 44

- **Le coût global, qui intègre l'ensemble des coûts sur la durée de vie des réalisations :** les questions à se poser portent sur les coûts à prévoir à toutes les étapes de la vie du quartier ou des constructions :

- Quel coût de revient initial ?
- Pour quelle durée de vie ?
- Et pour quels frais d'entretien régulier ?
- Quel gros entretien ou grosses réparations faudra-t-il prévoir ?
- Et à quelles fréquences ?

On voit ici tout l'intérêt de prendre du temps en phase de conception afin d'optimiser les investissements en anticipant l'ensemble des frais d'entretien et de maintenance.



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

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

Pour résumer

Les clés de réussite qui relèvent des éléments de programme (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 (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

Pour aller plus loin

L'État, le Département de Loire-Atlantique, le CAUE, le CEREMA et l'association BRUDED, qui ont contribué à ce guide, de même que les agences d'urbanisme, sont des partenaires qui pourront aider les porteurs de projets (élus, techniciens, promoteurs) dans leur réflexion sur la densification des opérations.

Des documents-ressources sur lesquels s'appuyer :

- Enquête habitat - les résultats (Département/État, mars 2017)
https://www.loire-atlantique.fr/upload/docs/application/pdf/2017-04/rapport_vfinale_enquete_habitat_densite.pdf
- Proposer un urbanisme des courtes distances qui soit désirable, une solution à l'étalement urbain (WWF, octobre 2010)
http://www.ekopolis.fr/sites/default/files/docs-joints/RES-1104-urbanisme_pour_ville_desirable2.pdf
- PADD du SCOT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire (mars 2016)
Page 40 « Marche à pied et vélo : rendre évidente la ville des courtes distances »
http://www.nantessaintnazaire.fr/wp-content/themes/polemetropolitain2015/publications/PADD_arrete_09032016.pdf
- Réhabiter les centre bourgs
13 retours d'expériences pour passer à l'action (BRUDED, 2016)
https://www.bruded.fr/wp-content/uploads/2017/11/re-habiter_les_bourgs_epf_bruded_brochure36p-1.pdf
- L'habitat pluriel-densité, urbanité, intimité (PUCA, programme de recherche 2010)
- Pour un habitat dense individualisé
20 formes urbaines diverses et contextuelles (CERTU, 2009)

Glossaire

1 AU

Zone à urbaniser à proximité des réseaux : voirie, eau, électricité, assainissement

2 AU

Zone à urbaniser distante des réseaux : voirie, eau, électricité, assainissement

BRUDED

Association Bretagne Rurale et Rurbaine pour un Développement Durable

CAUE

Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

CEREMA

Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CERTU

Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH

Programme Local de l'Habitat

PLU

Plan Local d'Urbanisme

PUCA

Plan Urbanisme Construction Architecture

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale

VRD

Voirie et Réseau Divers

WWF

**World Wide Fund for Nature
ou Fonds mondial pour la nature**



Département de Loire-Atlantique
Service Habitat
3 quai Ceineray - CS 94109 - 44041 Nantes cedex
Courriel : contact@loire-atlantique.fr
Site internet : loire-atlantique.fr



Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Mission observation, prospective, évaluation et développement durable
10 bd Gaston Serpette - BP 53606 - 44036 Nantes cedex 1
Courriel : ddtm-mopedd@loire-atlantique.gouv.fr
Site internet : loire-atlantique.gouv.fr

Conception : Département de Loire-Atlantique
Crédit photo : scanrail-Stock photos
Impression : Département de Loire-Atlantique
Octobre 2018