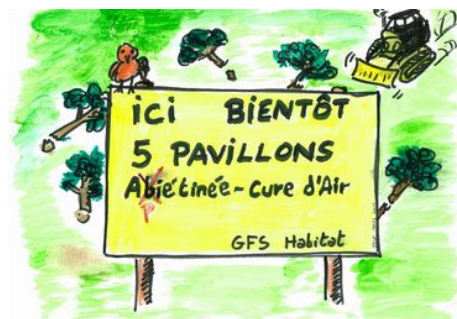


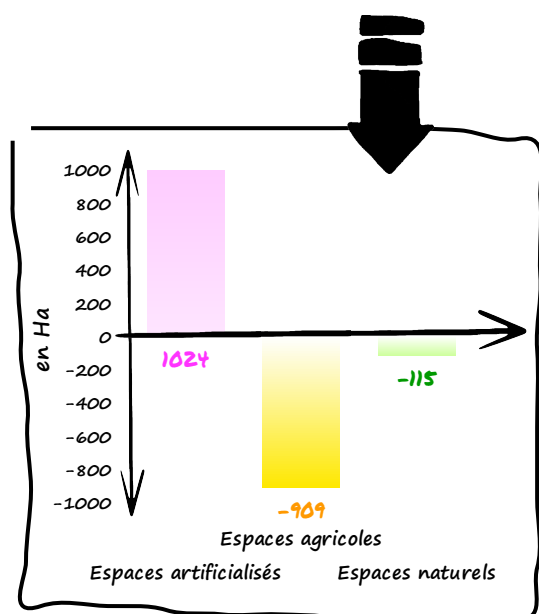
Densité de L' HABITAT en milieu rural ?



Les modes d'occupation des sols de ces dernières décennies ont produit une consommation importante de terres agricoles et naturelles, ayant pour effet de produire un tissu d'habitat diffus standard, une banalisation du cadre de vie local et un mode de vie dépendant de l'automobile pour aller travailler, consommer, se divertir.



- Consommation foncière importante
- Perte de caractère des centres bourgs
- Extension des réseaux et des voiries
- Usage intensif de la voiture



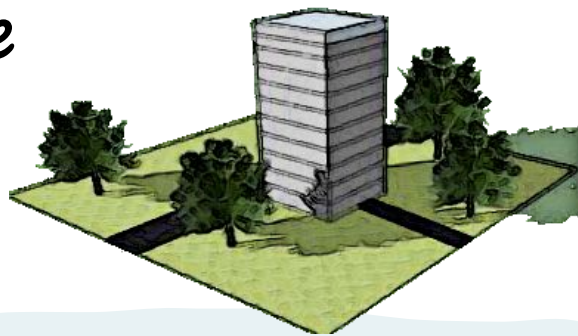
AGIR POUR :

- LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE, ET PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES.
- REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS ET RETROUVER L'AMBIANCE DES VILLAGES.
- LIMITER LES DÉPENSES DES COLLECTIVITÉS EN TERMES DE RÉALISATION ET D'ENTRETIEN DES RÉSEAUX.
- LIMITER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS.
- PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DENSE ET UN CADRE DE VIE AGRÉABLE.
- DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT ET RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS.
- AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS.

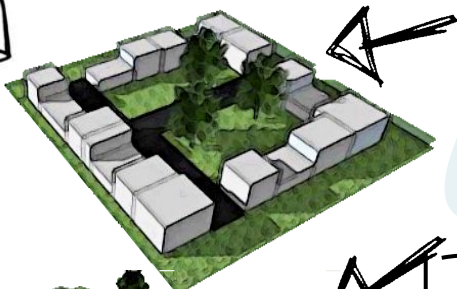
Source OSCOM 2016 - DREAL Normandie - Données 2009-2015



La Densité **SOURCE** de **CONFUSION**



Construire dense,
c'est construire
des tours ???



NON!!! LA DENSITÉ EST SOUVENT ASSOCIÉE AUX GRANDS ENSEMBLES SYNONYMES DE CADRE DE VIE MÉDIOCRE. OR DIFFÉRENTES MANIÈRES D'OCCUPER LA MÊME SURFACE INDUISENT LE MÊME NIVEAU DE DENSITÉ, DONC LE MÊME NOMBRES DE LOGEMENTS PAR HECTARE.



MESURE TECHNIQUE DE LA DENSITÉ :

- densité de logements : nombre de logts/ha
- densité humaine : nombre d'habitants/ha
- densité bâtie : surface construite en m²/surface du terrain

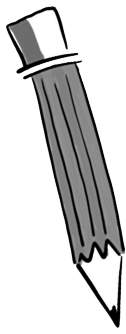
La densité **RESSENTIE** :

elle ne présente pas de relation avec le nombre de logements réalisés à l'hectare, mais plutôt avec le sentiment de l'individu et son vécu. Les grands ensembles sont l'exemple type, où l'individu perçoit la densité comme étant très forte.



CADRE RÉGLEMENTAIRE :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, reprise dans le code de l'urbanisme incite la densification du tissu urbain existant comme moyen de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 impose aux PLU et SCOT d'analyser la consommation foncière et de définir des objectifs chiffrés en matière de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La loi ALUR 24 mars 2014 intègre systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCOT et PLU et précise les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.
L'objectif principal de cette mesure est d'amener les acteurs locaux à penser une densité adéquate pour le territoire local à travers les SCOT et les PLU



Allier **DENSITE** et **CADRE DE VIE** c'est possible !

OPTER POUR DES COMPOSITIONS URBAINES ET DES DIVISIONS PARCELLAIRES ÉCONOMES



HIÉRARCHISER LA VOIRIE



PENSER AUX DESTINATAIRES DES PROJETS ET PROMOUVOIR LA MIXITÉ DES FONCTIONS



LIMITER L'EMPRISE DU STATIONNEMENT ET CONCENTRER L'OFFRE SUR UN LIEU ACCESSIBLE



LIMITER L'EMPRISE DE LA VOIRIE ET PROMOUVOIR LA CIRCULATION DOUCE



OPTER POUR DES COMPOSITIONS PAYSAGÈRES AFFIRMANT LE CARACTÈRE DU SITE



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS



LES OUTILS OPÉRATIONNELS, POUR UN AMÉNAGEMENT DENSE ET DURABLE

- Le droit de préemption urbain :

Le DPU peut être considéré comme un outil de densification dans la mesure où il offre à la collectivité la possibilité d'acquérir des terrains et parcelles, en zone urbanisée, pour pouvoir construire du logement.

- Le lotissement et le permis d'aménager :

Le lotissement est souvent assimilé à l'étalement urbain, car construit en extension urbaine. Cependant, le permis d'aménager un lotissement peut être demandé pour des tissus déjà bâtis, sur des parcelles pouvant faire l'objet de divisions.

- La zone d'aménagement différée :

La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités, via l'utilisation du DPU, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière sur des parcelles où est prévu à terme une opération d'aménagement. Cet outil permet la mise en œuvre d'une stratégie foncière.

- La zone d'aménagement concerté :

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

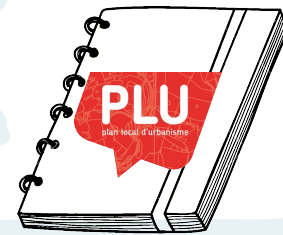
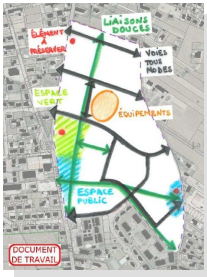
La ZAC permet de définir un tissu parcellaire optimal qui serait la base d'un aménagement dense.



Les **LEVIERS** de mise en oeuvre **D'AMENAGEMENTS DENSES** et **DURABLES** !

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

EST LE PREMIER OUTIL COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL POUR AGIR ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAINS VERTUEUX. SES DIFFÉRENTES PIÈCES PEUVENT CONSTITUER UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS DENSES ET QUALITATIFS.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SERVENT À TRADUIRE LE PROJET COMMUNAL. ELLES PEUVENT FIXER DES PRINCIPES D'IMPLANTATION, DE DENSITÉ DES OPÉRATIONS ET SERVIR UNE STRATÉGIE GLOBALE SUR LES MOBILITÉS OU LES TRAMES VERTE ET BLEUE (CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET TRAMES VÉGÉTALES).

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

EST LE PREMIER OUTIL COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL POUR AGIR ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAIN VERTUEUX. SES DIFFÉRENTES PIÈCES PEUVENT CONSTITUER UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE D'AMÉNAGEMENTS DENSES ET QUALITATIFS.

LE BIMBY

EST UNE MÉTHODE, QUI VISE À FAVORISER LA DIVISION PARCELLAIRE DES TISSUS DÉJÀ BÂTIS ET À EXPLORER L'OPPORTUNITÉ D'OPTIMISER LA DENSITÉ DES TISSUS PAVILLONNAIRES EXISTANTS, EN ŒUVRANT À LEUR RÉGÉNÉRATION URBAINE ET SOCIALE.

LA DEMARCHE ECOQUARTIER :

DÉCLINÉE EN 20 ENGAGEMENTS, CETTE DÉMARCHE PERMET L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DURANT LES 4 PHASES DU PROCESSUS ELLE A POUR OBJECTIF DE PRODUIRE UN HABITAT ÉCONOME EN FONCIER ET DE GARANTIR À LA FOIS LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET L'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE.



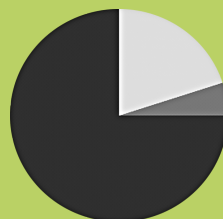
ÉVITER LES RÉFLEXIONS À COURT TERME ET INTÉGRER L'APPROCHE EN COÛT GLOBAL

L'approche en coût global prend en compte les coûts d'une opération en investissement mais également en fonctionnement, à l'usage.

Ces coûts prennent en compte l'entretien, la consommation énergétique, la maintenance, le remplacement des équipements ou des matériaux, mais également la déconstruction du bâtiment.

L'approche en coût global évalue l'impact des choix du maître d'ouvrage :

- sur tous les plans (implantation, choix de matériaux, choix de conception...)
- sur une échelle temporelle à long terme (plusieurs dizaines d'années).

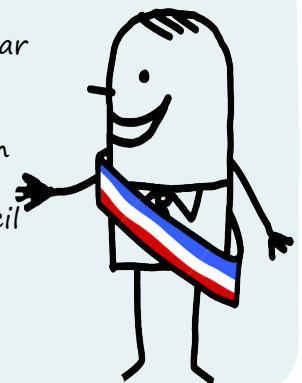


Exploitation / Maintenance	75% du coût global
Construction	20% du coût global
Assistance / Etudes	5% du coût global

L'élu, UN ACTEUR CENTRAL de l'aménagement durable :

Une coopération entre les élus et les différents partenaires est nécessaire pour atteindre les objectifs d'un aménagement dense et durable.

L'élu reste l'acteur central, accompagné par un ensemble de partenaires durant toutes les phases de son projet (planification, maîtrise foncier, conseil en architecture et urbanisme, accompagnement et réalisation).





Densité de l'habitat en milieu rural

La démarche écoquartier pour accompagner la restructuration du centre-bourg.

Commune de
La-Mailleraye-sur-Seine



PRÉFET DE LA
SEINE-MARITIME

Étude réalisée par Salem IDIR

*étudiant en master 1
université du Havre Normandie*

avril – août 2017



Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Seine-Maritime

L'écoquartier de l'Église

Présentation de la commune

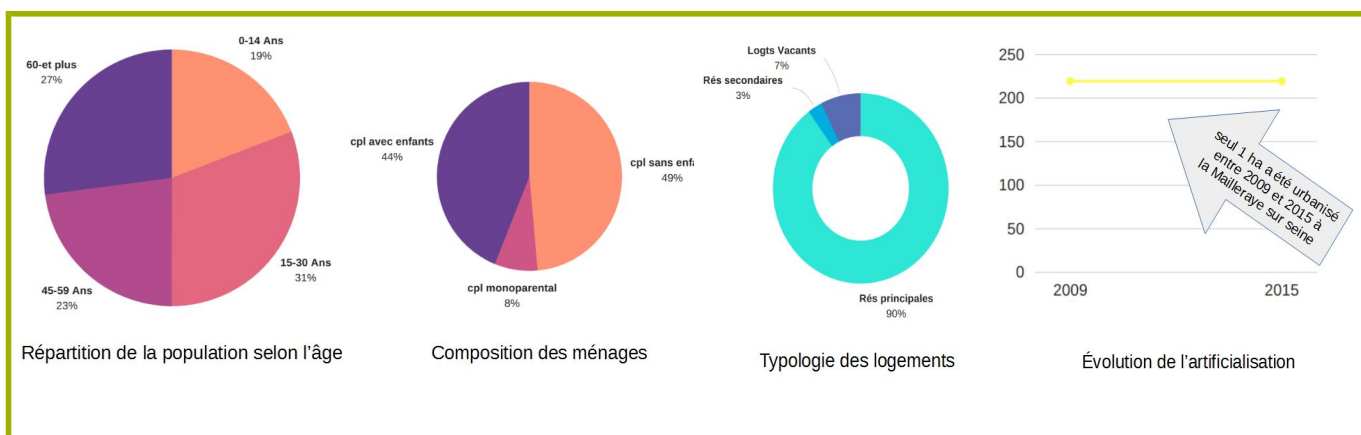
La Mailleraye-sur-Seine a fusionné avec la commune de Saint-Nicolas-de-Bliquetuit le 1er janvier 2017, le regroupement créant la commune nouvelle d'Arelaune-en-Seine intégrée à la Communauté d'agglomération Caux vallée de Seine.



On recense à Arelaune-en-Seine 1548 personnes actives. Plus de 60 % de la population travaille en dehors de la commune, effectuant des déplacements quotidiens vers les bassins d'emploi de proximité (Rouen, Port-Jérôme-sur-Seine, Le Havre ...) et les communes alentour. Le moyen de transport privilégié pour ces déplacements « domicile-travail » est la voiture particulière à hauteur de 95 % selon un échantillon de 300 actifs.

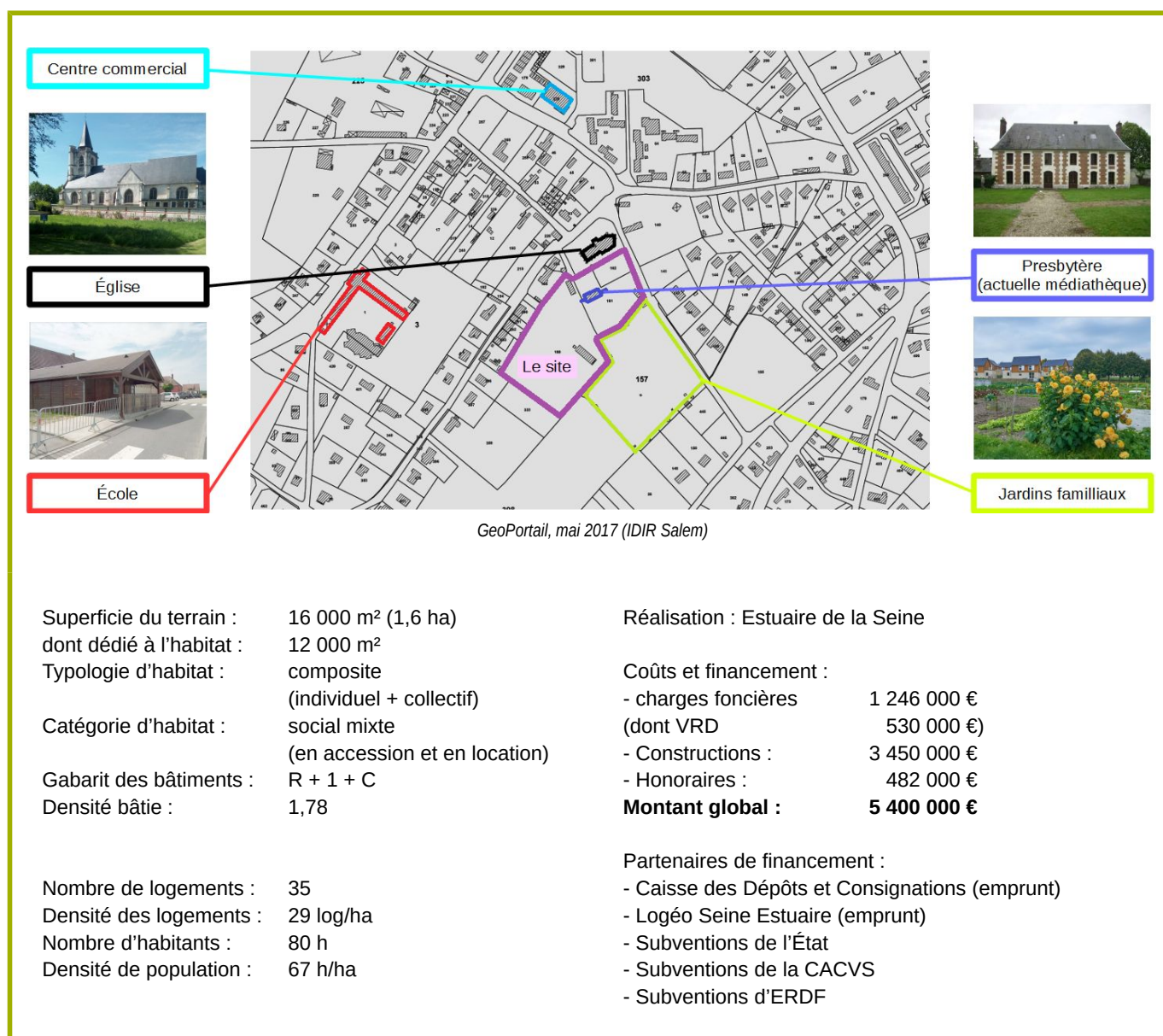


La population municipale d'Arelaune-en-Seine est de 2551 habitants (INSEE 2014). La Mailleraye-sur-Seine en est la commune déléguée la plus importante et compte à elle-seule 2072 habitants.

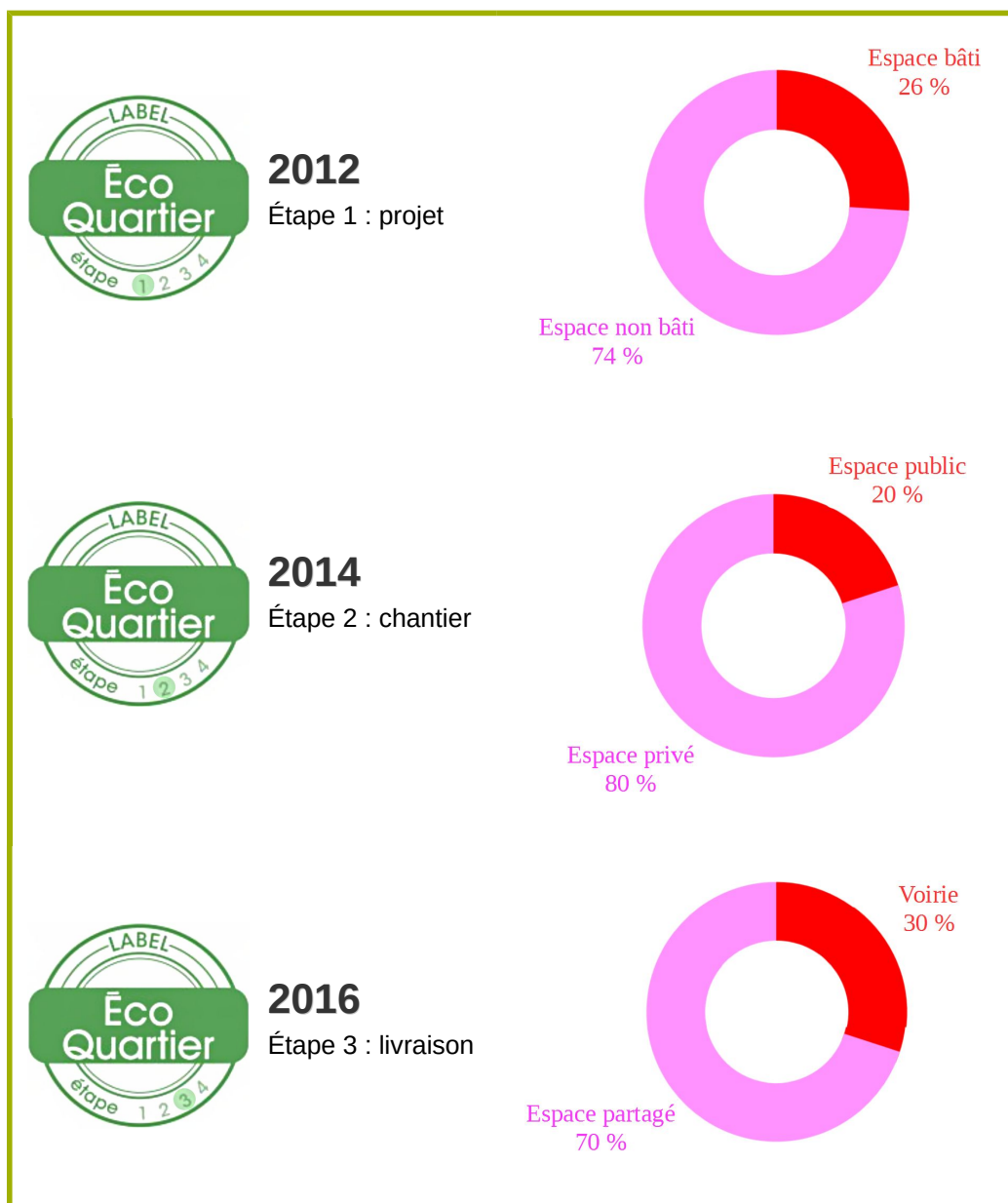


Un écoquartier pour restructurer le centre Bourg...

Dans le cadre de la revitalisation et de la restructuration de son cœur de bourg, la commune de La-Mailleraye-sur-Seine a initié un projet d'écoquartier situé au centre de la localité, sur un site enveloppant l'ancien presbytère. Ce site est entouré d'édifices d'une architecture emblématique et de jardins partagés. L'objectif de ce projet est de rompre avec les modes d'urbanisations récents marqués par la construction de maisons individuelles sur un parcellaire de grande taille.



Les étapes du label Écoquartier



Un programme aux objectifs ambitieux

- Créer un projet d'habitat mixte en accession et en locatif.
- Promouvoir une mixité des usages.
- Assurer la continuité de l'urbanisation.
- Favoriser une architecture de qualité.
- Assurer une gestion environnementale des eaux de ruissellement.

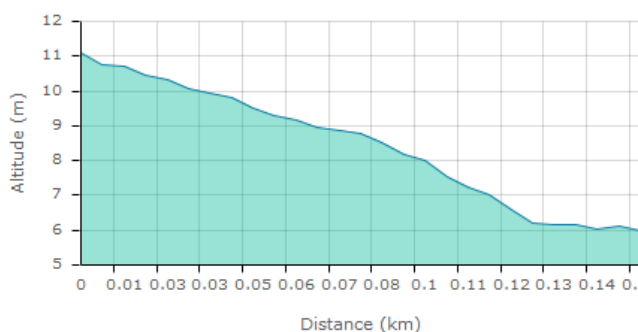
Le projet est réalisé sur une unité foncière d'une surface de 16 000 m² localisée au cœur du bourg. Il côtoie au nord-est l'église et le presbytère. Au sud-ouest, le terrain se situe en limite de zone agricole, et il est bordé au sud-est d'un jardin partagé privé.



GeoPortail, mai 2017 (IDIR Salem)

L'une des contraintes physiques du site d'implantation est sa déclivité prononcée, compliquant l'intégration des éléments bâtis et imposant une gestion attentionnée des eaux de ruissellement.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



GeoPortail, mai 2017 (IDIR Salem)

Le projet porte sur la construction de 35 logements sociaux, dont une partie en accession à la propriété. Une mixité architecturale de l'habitat est introduite dans la forme et le type des logements : 24 maisons individuelles, 5 logements réhabilités et 6 logements collectifs. Diverses typologies de logements sont proposées dans le cadre du projet, à savoir 10 T5, 14 T4 avec jardin privatif, 7 T3 et 2 T2.

Type de logement	T2	T3	T4	T5
Loyer mensuel	300,00 €	370-400€	420-505€	540,00 €

Les maisons individuelles sont construites en totalité selon la formule R + 1 + comble, avec une diversification des formes de toiture de tuiles noires tout en conservant une cohérence globale au niveau des lignes (prédominance des lignes droites), et présentant dans leur aspect une alternance entre le bois et l'enduit de maçonnerie. Les garages de forme carrée sont juxtaposés aux logements, et leurs toitures sont végétalisées.



GeoPortail, mai 2017 (IDIR Salem)

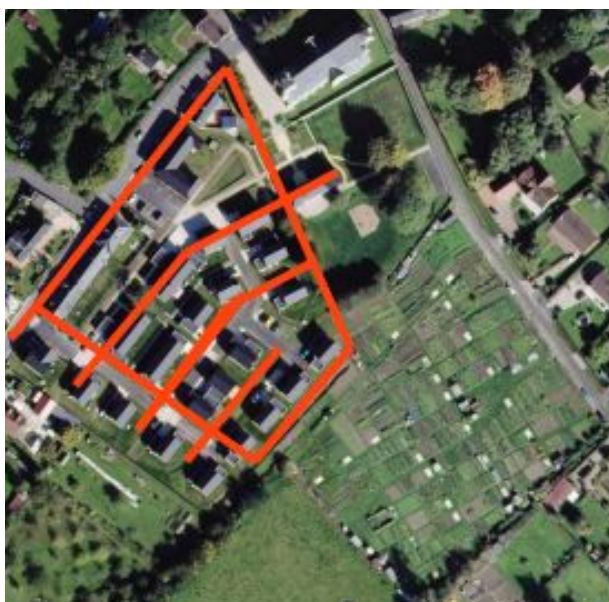




Grands principes du projet

1) Intégration au tissu bâti local

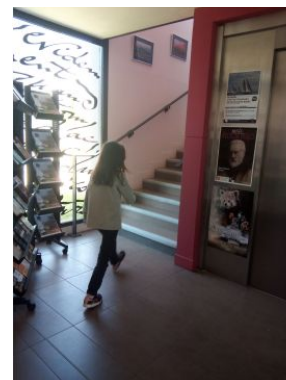
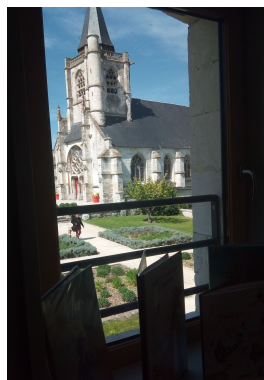
Les maisons sont implantées de manière à respecter l'alignement des bâtiments voisins existant sur le site (presbytère, église, logement réhabilité), elles sont positionnées sur leurs parcelles de manière à disposer d'un jardin privatif orienté au sud. Le gabarit des maisons, en totalité en R+1, permet une insertion en continuité avec le tissu local. La surface des parcelles est en moyenne de 300 m².



2) Préservation du patrimoine architectural et paysager

- Réhabilitation du presbytère en médiathèque avec l'ajout d'un volume contemporain, servant d'élément de circulation verticale. La médiathèque représente l'élément de sociabilité du projet, car ce nouvel équipement public s'adresse à des personnes de catégories d'âge différentes, proposant ainsi un espace multifonctionnel favorisant le « vivre ensemble ». Le presbytère a été réhabilité grâce à un financement départemental établi dans le cadre du Pacte Développement Durable.

- L'église est un élément fort du site mis en scène par une forte relation avec le projet et un traitement paysager particulier.



3) Espace partagé et mixité fonctionnelle

L'écoquartier de l'Église présente plusieurs lieux de sociabilité et de partage, en particulier la médiathèque fréquentée par différentes catégories d'âge résidant dans l'écoquartier et dans toute la commune, devenant un lieu d'attractivité du quartier.

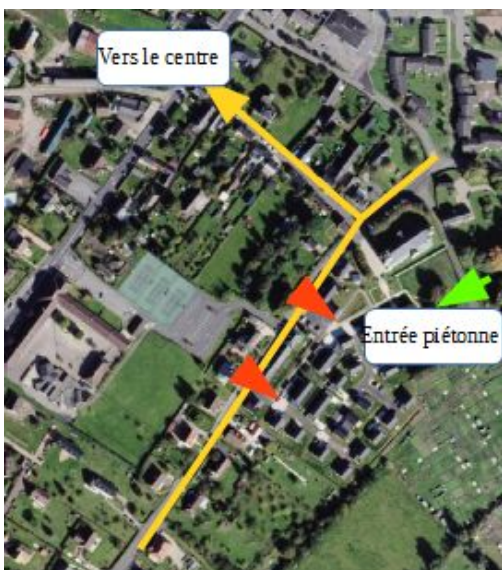
Un grand espace vert est en outre créé en juxtaposition de la médiathèque, faisant office d'aire de jeux et où sont réalisés plusieurs aménagements en périphérie du projet.



4) Mobilité douce

Une place limitée pour la voiture :

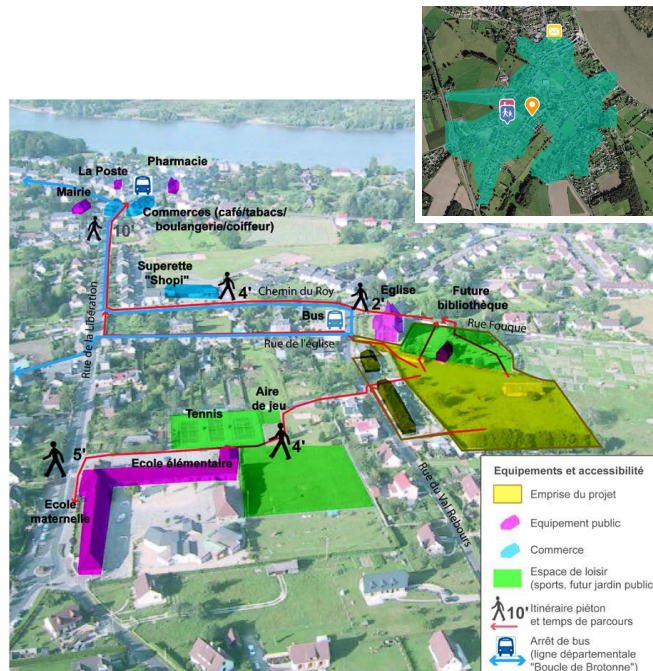
- Le projet est connecté au centre bourg par un réseau de voiries existant. Le projet n'a pas entraîné la réalisation de voiries supplémentaires.
- Deux entrées permettent l'accès automobile au projet.
- La circulation automobile à l'intérieur de l'îlot se fait sur une voirie interne de petites dimensions (3,5 m) sans trottoir permettant ainsi la cohabitation de plusieurs modes de déplacement sur le même espace.



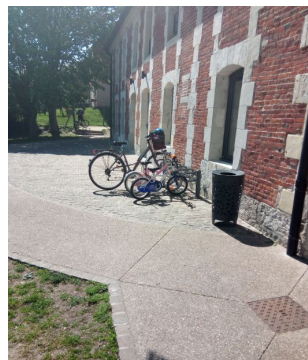
GeoPortail, mai 2017 (IDIR Salem)

Une localisation favorable aux modes doux :

- La localisation du projet par rapport au bourg permet à la fois de bénéficier des services disponibles au centre bourg et d'un retrait par rapport au centre. Elle permet également de s'affranchir de l'usage de mode motorisé tout en atteignant la majorité de ces services en 10 minutes à pied.



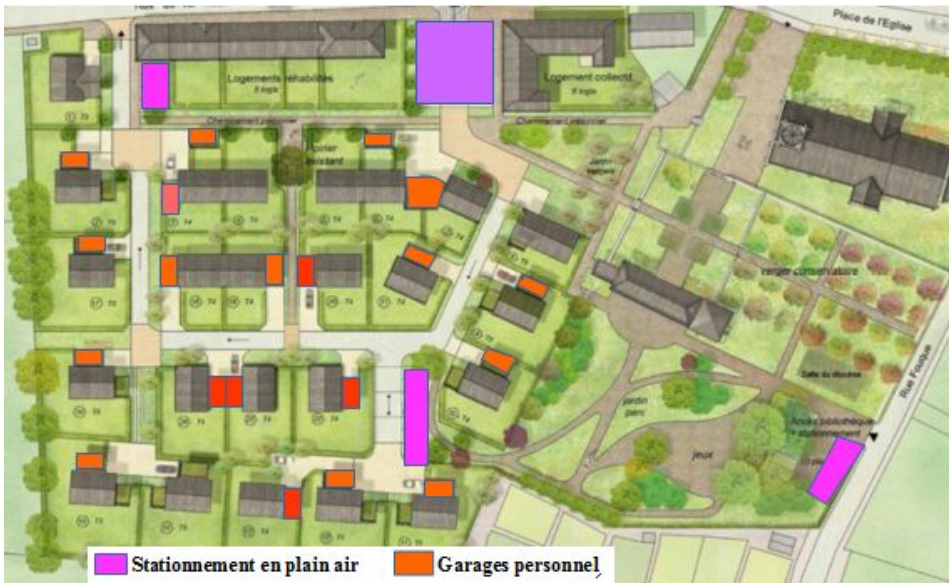
Source : Atelier G, Le Moilligou



Le stationnement au sein de l'écoquartier s'opère de deux manières distinctes :

- Les maisons individuelles de type T4 et T5 disposent de garages privés.
- 39 emplacements de stationnement en plein air ont été prévus en différents endroits du projet, dans une moyenne de deux places par logement.

« Le fait que la voirie soit de petite dimension et que le stationnement se fasse en majorité dans le domaine privé fait que la voiture ne trouve pas de place dans le domaine public et que sa présence ne se fait pas ressentir »



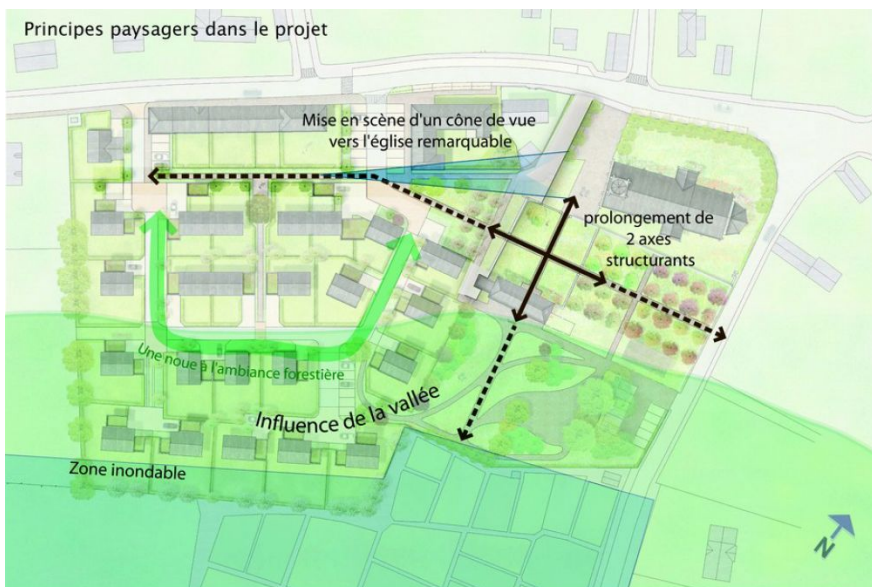
Source : Atelier XV Architectes

5) Intégration paysagère

L'écoquartier de l'Église a fait l'objet d'un traitement paysager particulier et a été proposé en phase finale au titre de Grand Prix du paysage 2016. Le site possède des éléments naturels et architecturaux marquants et considérés comme fondateurs du paysage, tels que l'église, le presbytère et certains arbres centenaires.

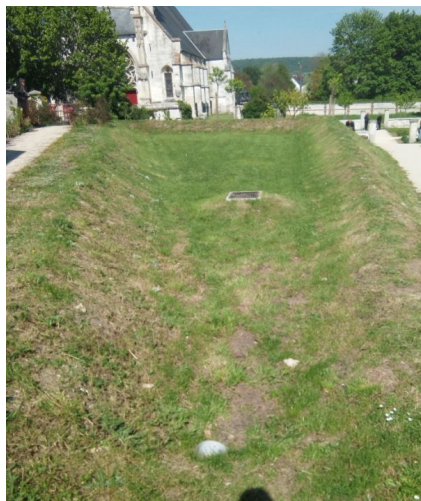
Une composition forte autour de l'église et du presbytère, selon deux axes structurants :

- La mise en scène de certaines vues remarquables du site, telle que l'église.
- La création du verger conservatoire où sont plantés des arbres d'essence locale, et d'un jardin de plantes aromatiques.



6) Gestion des eaux pluviales

Le site présente une forte déclivité qui fait que le ruissellement des eaux pluviales doit être sérieusement pris en compte puisque la partie basse du site est considérée comme une zone inondable. La gestion des eaux pluviales se fait grâce à un système d'hydraulique douce constitué de plusieurs « tranchées drainantes » connectées entre elles à travers un réseau souterrain.



7) Sobriété énergétique

Les maisons de l'écoquartier de l'Église sont certifiées BBC (Bâtiment Basse Consommation) car elles bénéficient d'une bonne isolation thermique et un d'un système de chauffage par pompe à chaleur. La norme BBC impose une consommation maximale de 50 kwh/m² par an, incluant la ventilation, la régulation thermique (chauffage, climatisation), l'éclairage et l'eau chaude.

Une démarche bénéfique pour la collectivité ...

Le lancement d'une démarche communale de production d'habitat de qualité a permis de créer une nouvelle offre et de se séparer des logements anciens où les propriétaires souffraient du manque d'isolation des bâtiments. Une intervention par le bailleur responsable du parc est en cours pour améliorer l'isolation thermique des logements, ce qui permettra à la collectivité de baisser son empreinte énergétique pour les années à venir.

8) Concertation et participation citoyenne

La population a participé à l'émergence du projet, facilitant ainsi l'adaptation du nouveau quartier et l'intégration rapide des nouveaux arrivants.

La densité de l'opération et la gestion de la proximité participent à la création de liens sociaux entre les résidents du quartier.

Les écoliers de la commune ont collaboré à la création et aux plantations du nouveau jardin afin de les sensibiliser à la préservation de l'environnement, et de les assimiler à la dynamique communale.

Que retenir du projet ?

La démarche écoquartier, permet la mise en œuvre de projets exemplaires en milieu rural, en tenant compte des principes des développements durables.

La création d'une offre de qualité a permis dans le cas de la Mailleraye-sur-Seine de libérer du logement ancien, et d'inciter d'autres bailleurs à engager des travaux de rénovation thermique, permettant ainsi de diminuer la consommation énergétique globale de la commune sur le long terme.

La démarche écoquartier a permis la création d'un quartier dense de 29 logements à l'hectare bien accueilli.

La création d'un équipement communal au sein d'une opération participe à son insertion et son appropriation par les habitants de la commune.

La concertation participe à une meilleure appropriation des quartiers par leurs populations.

Une voirie de petite taille et une présence discrète de la voiture dans l'espace public améliorent considérablement la perception de la densité.

Une trame paysagère en continuité avec la trame locale permet d'atténuer le ressenti de densité.

La préservation du patrimoine local permet une insertion optimale des nouveaux projets.

L'implantation des opérations par rapport à l'ensemble du bourg est l'élément déterminant de l'usage des mobilités douces. Privilégier les sites centraux ou en continuité avec le bourg, pour permettre un maillage global.

Une diversité des typologies d'habitat permet de répondre aux différents besoins de toutes les catégories de populations sur la commune.