

Réactions de grands témoins

Avec les interventions successives de :

- Béatrice Mariolle, architecte DPLG, chercheure à l'IPRAUS et au LACTH
- Marie Llorente, consultante-chercheure en aménagement urbain et développement territorial ;
- Valérie David, directrice du développement durable et de l'innovation transverse du groupe Eiffage.

Densifier - dédensifier les quartiers pavillonnaires

Béatrice Mariolle

Architecte urbaniste

Professeure d'architecture à l'ENSAP Lille

Chercheure IPRAUS UMR AUSser

Médaille de l'urbanisme de l'Académie d'architecture 2020

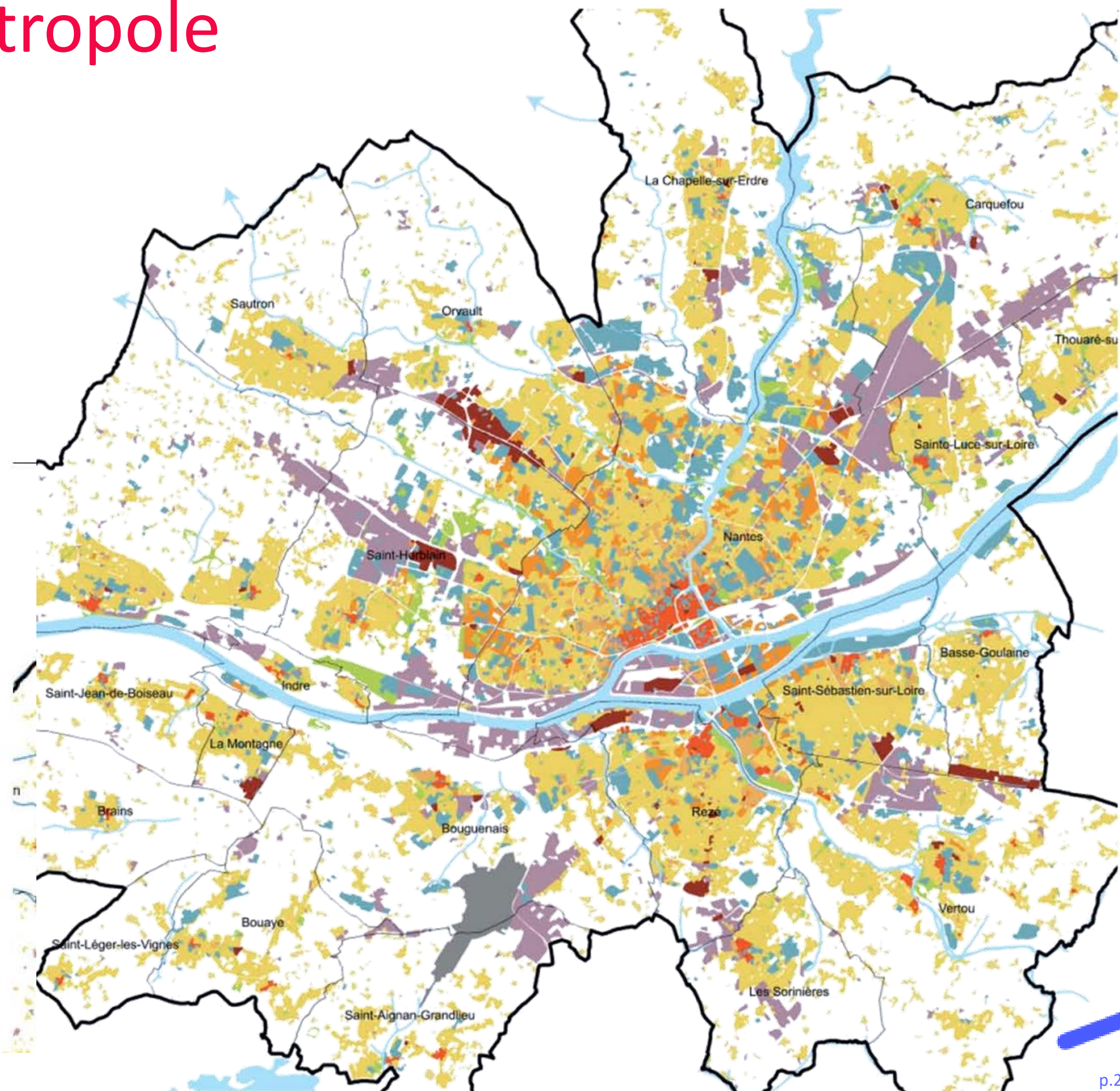
Vendredi 25 septembre 2020

RNA

Comment limiter l'artificialisation des sols, en soutenant les besoins de développement français sur l'ensemble de son maillage territorial ?

Nantes métropole

53 % pavillonnaire
4% collectifs
2% centralité urbaine
16% industriel and commercial



• L'esprit de la règle

SITE 1 _ UN HAMEAU EN LIMITE DE TERRES AGRICOLES _ PAYSAGE

Pavillon contemporain à Brimberne (44)



Rénovation d'une ancienne ferme à Brimberne (44)



SITE 2 _ UN TISSU DENSE ET PATRIMONIAL EN LIMITE DE CŒUR D'AGGLOMÉRATION _ PAYSAGE

Nantes, Ville paysage



ue en pente à Dervallières-Zola, Nantes



SITE 3 _ INTERFACE PAVILLONNAIRE, ACTIVITÉS, AGRICULTURE _ PAYSAGE

Local d'activité à Saint-Herblain (44)



Zone de mixité à Saint-Herblain (44)



SITE 4 _ MIXITÉ LE LONG D'UN AXE STRUCTURANT _ CARTES

Boulevard Marcel Paul à Saint-Herblain (44)



Boulevard Marcel Paul à Saint-Herblain (44)



SITE 5: MIXITE AU COEUR D'UN TERRITOIRE HYBRIDE _ PAYSAGE

Sente entre pavillonnaire à Carquefou (44)



Local d'activité à Carquefou (44)



SITE 6 : MIXITE AUX ABORDS D'UN PEM (PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL) _ BÂTI

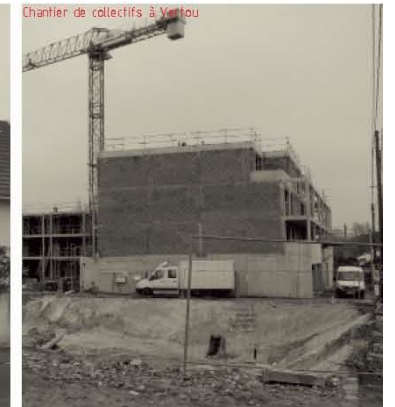
Zone d'activité gare sud à Vertou



Pavillonnaire en face de la gare de Vertou

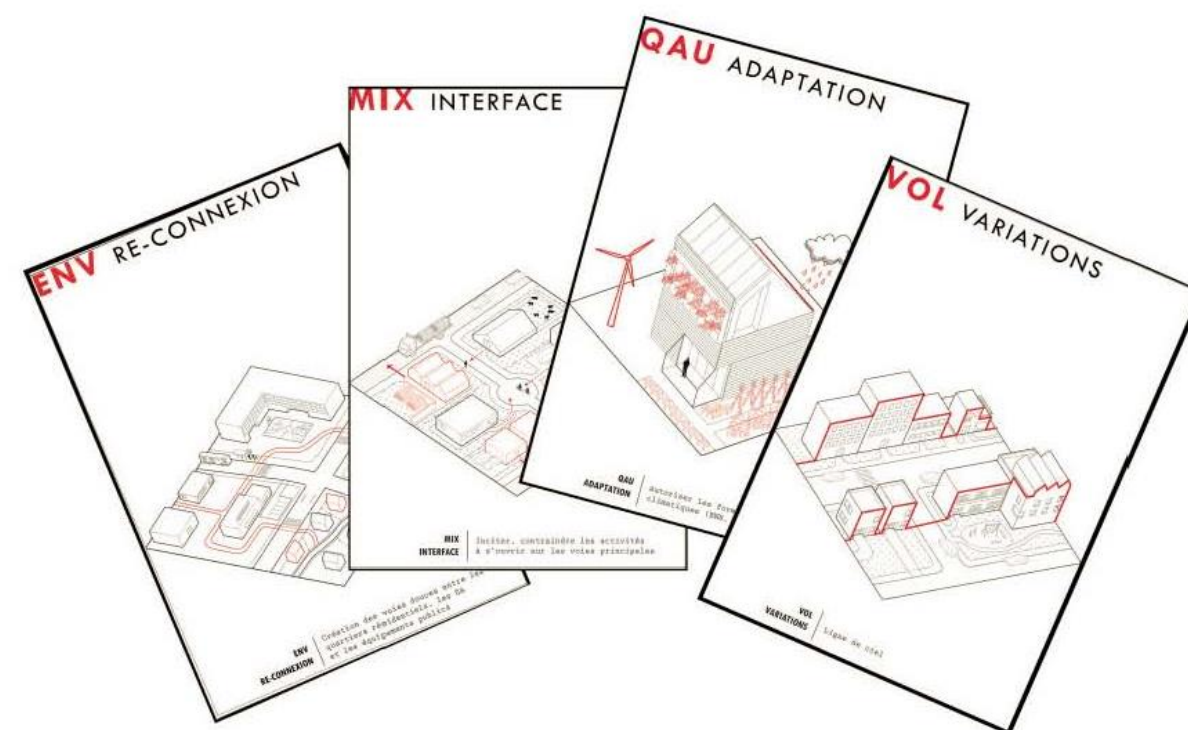


Chantier de collectifs à Vertou



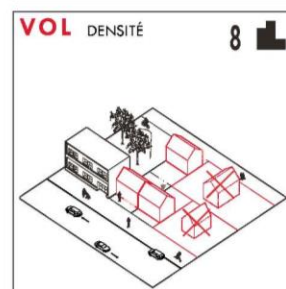
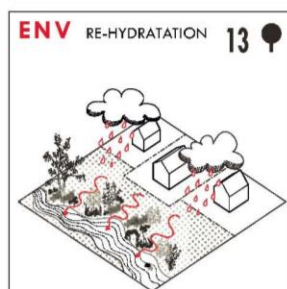
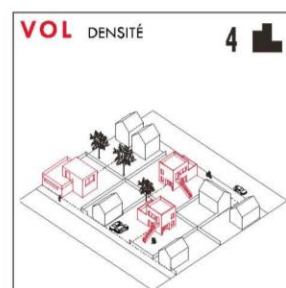
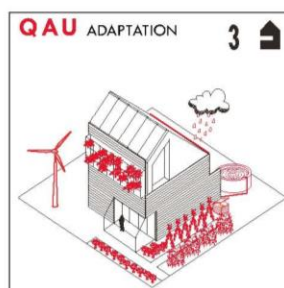
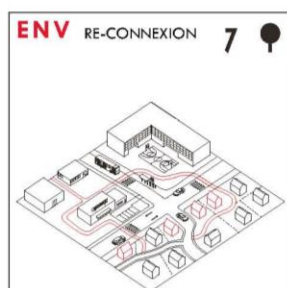
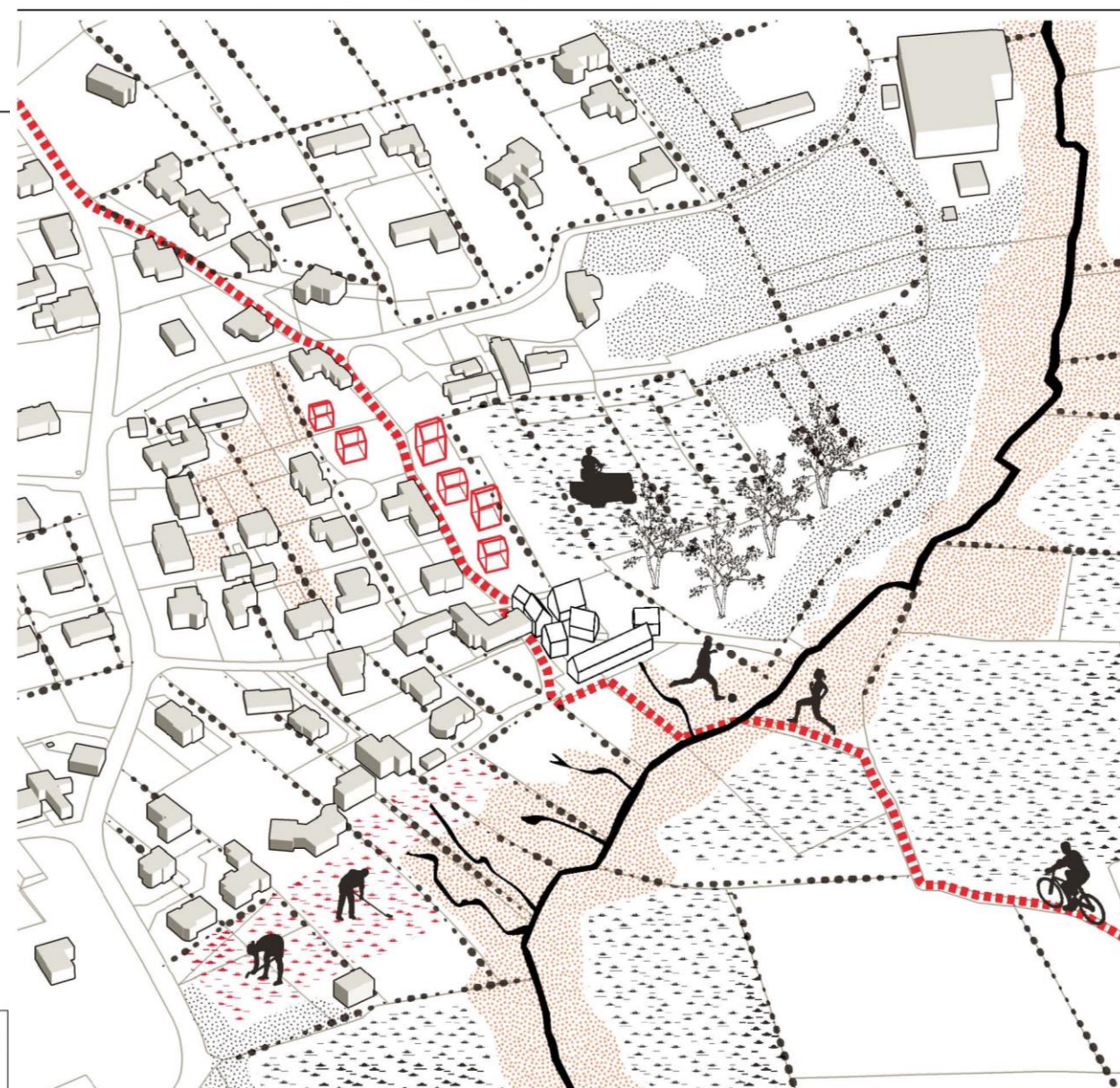
• L'esprit de la règle

ENV		BIO-DIVERSITÉ PERMÉABILITÉ PROTECTION RE-CONNEXION RE-HYDRATATION
MIX		INTERFACE DÉLIMITATION MUTUALISATION RESSOURCEMENT
QAU		ADAPTATION COMPOSITION DIVERSITÉ MATÉRIALITÉ POROSITÉ PRÉSERVATION RYTHME VÉGÉTALISATION
VOL		COMPACITÉ CONTINUITÉ DENSITÉ DISCONTINUITÉ VARIATIONS



• L'esprit de la règle

SITE 1 HAMEAU EN LIMITE DE TERRES AGRICOLES



ENV: eau, biodiversité, connexions.

MIX: ressourcement, limites.

QAU: patrimoine, diversité.

VOL: densification, logements intermédiaires.

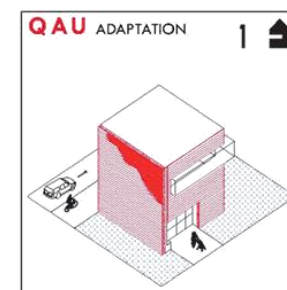
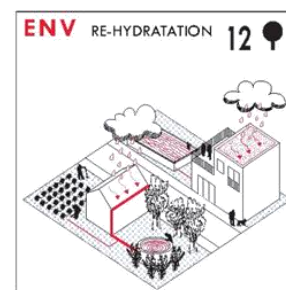
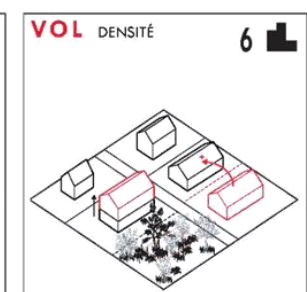
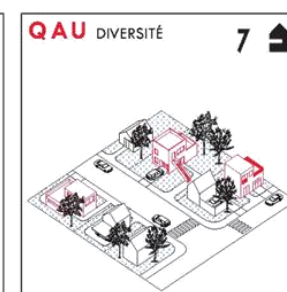
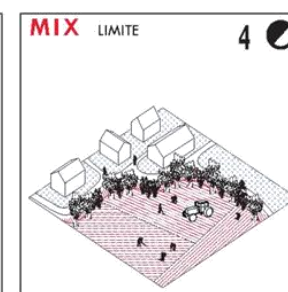
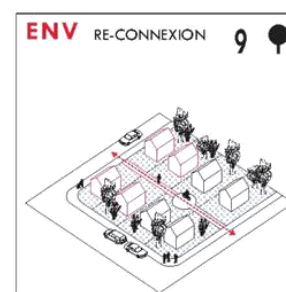
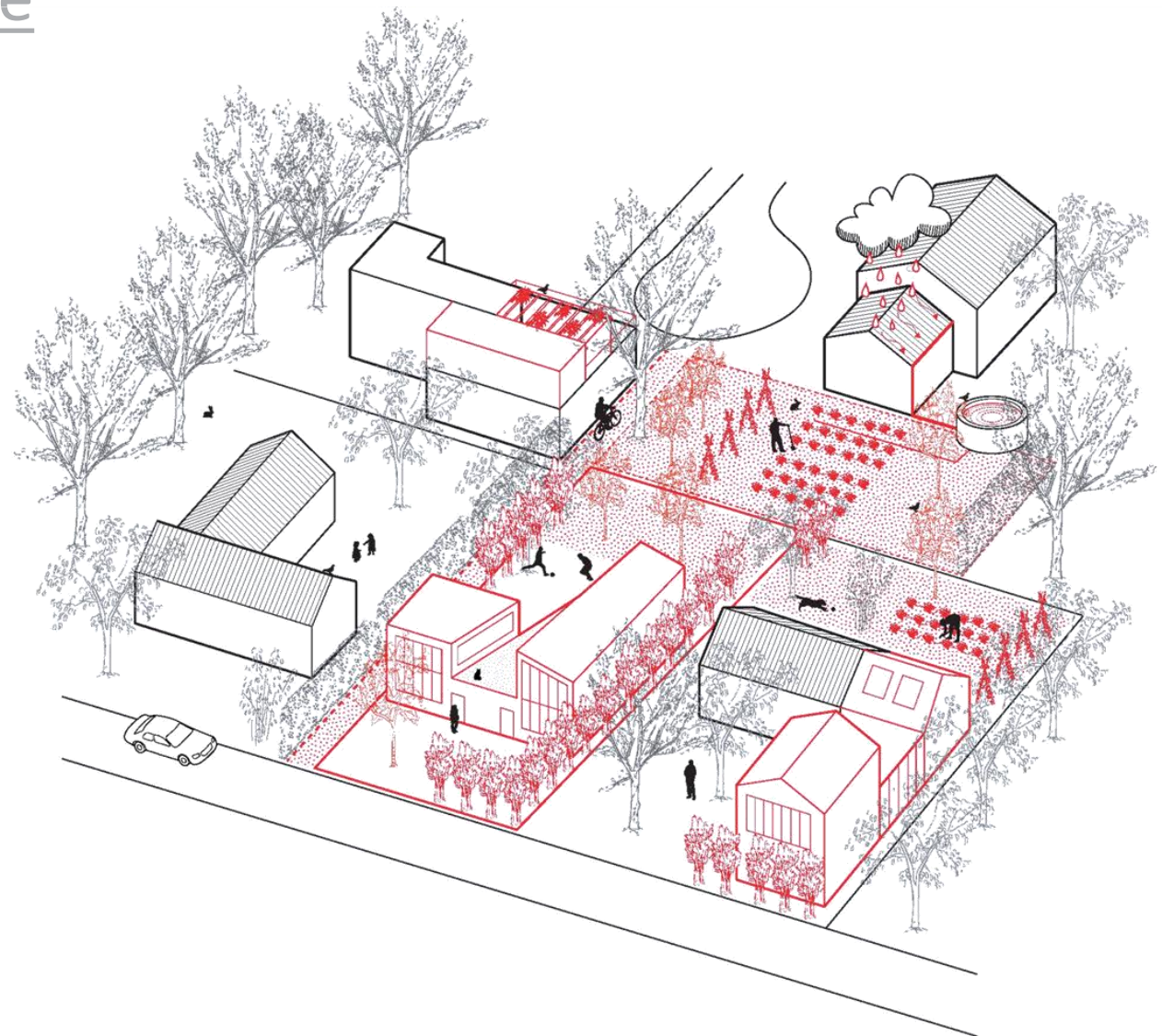
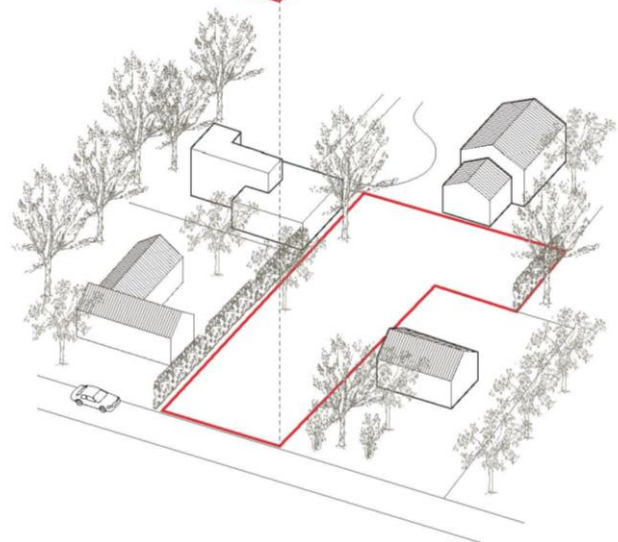
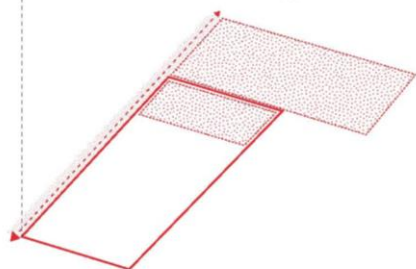
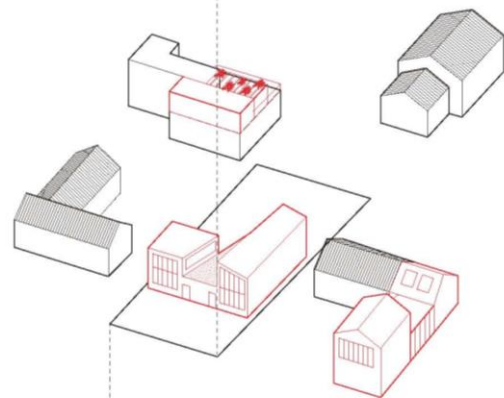
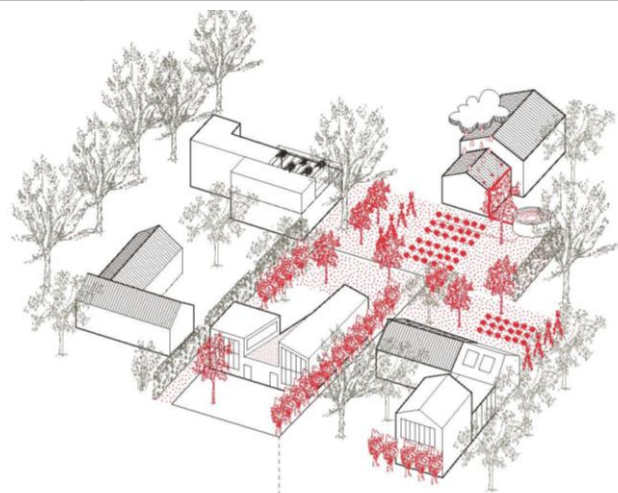
connexions, liaisons douces.

agriculture.

pleine terre.

cours d'eau, support de projet: biodiversité, loisirs, agriculture, connexions, gestion de l'eau.

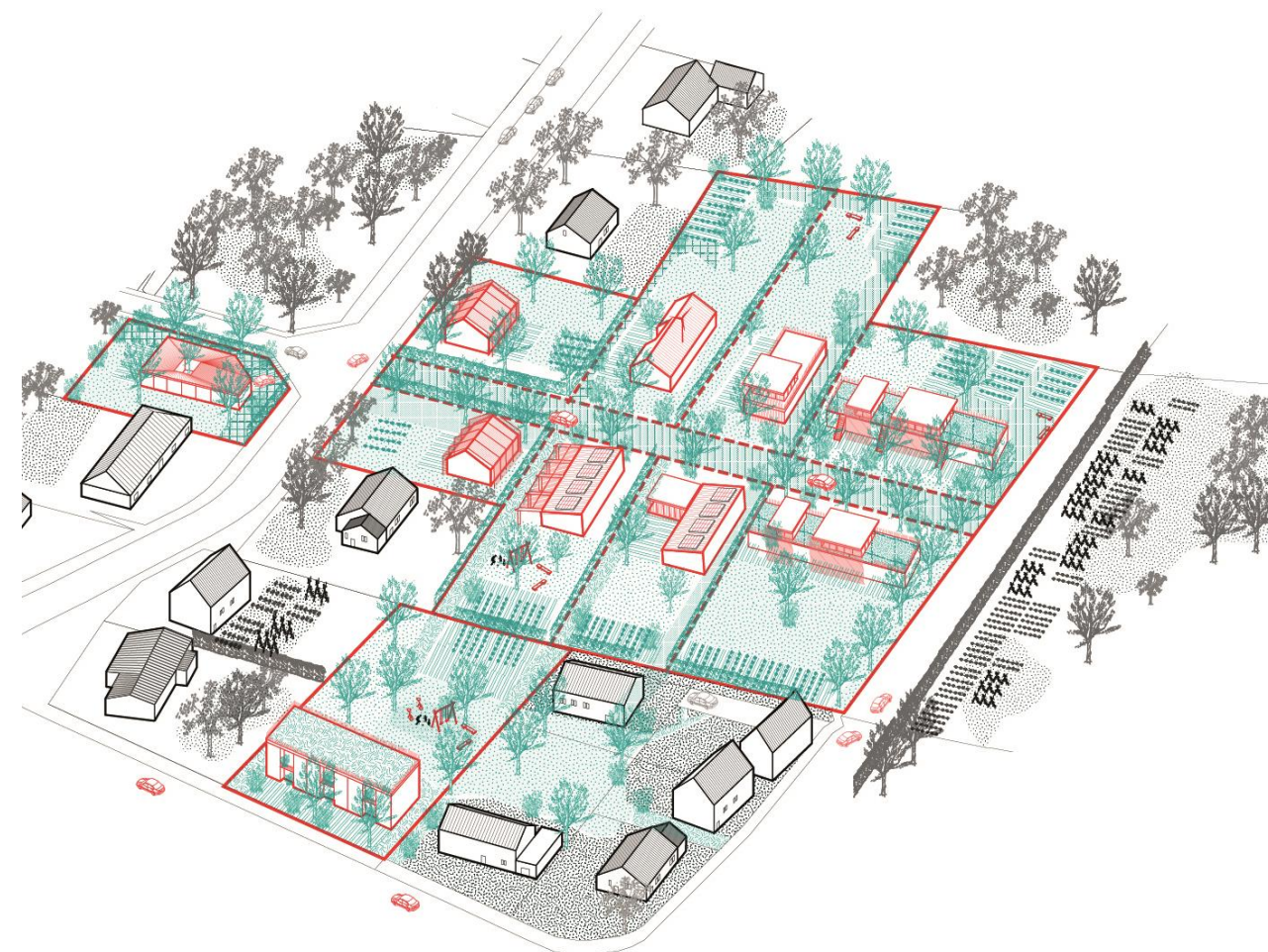
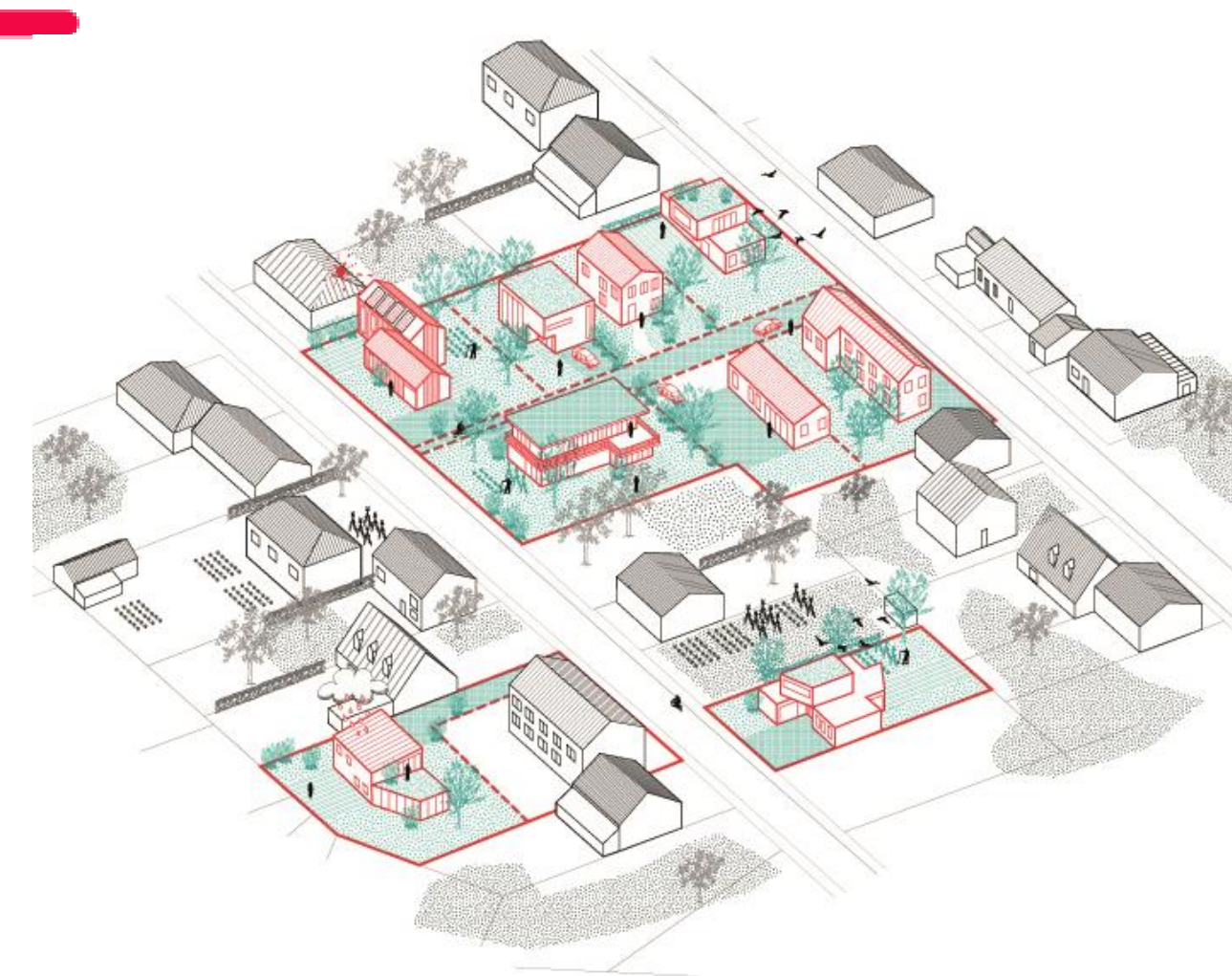
• The spirit of the rule like a card game



- Diversité des quartiers pavillonnaires

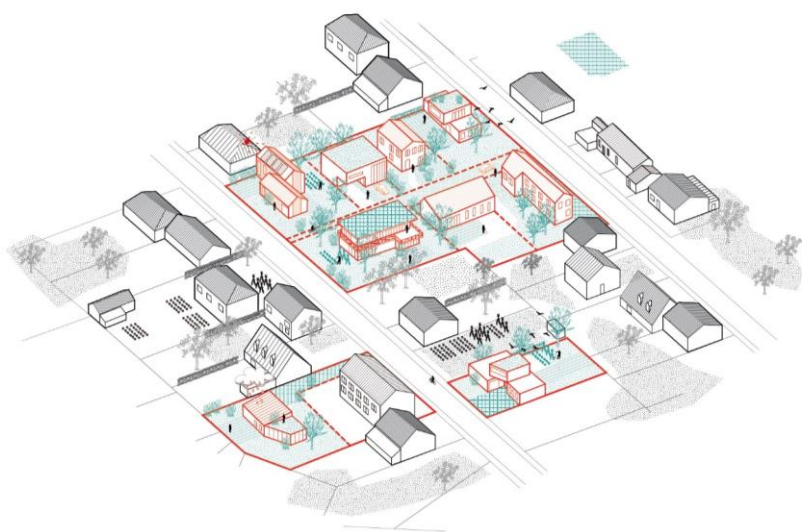


- Des règles de densification différenciées



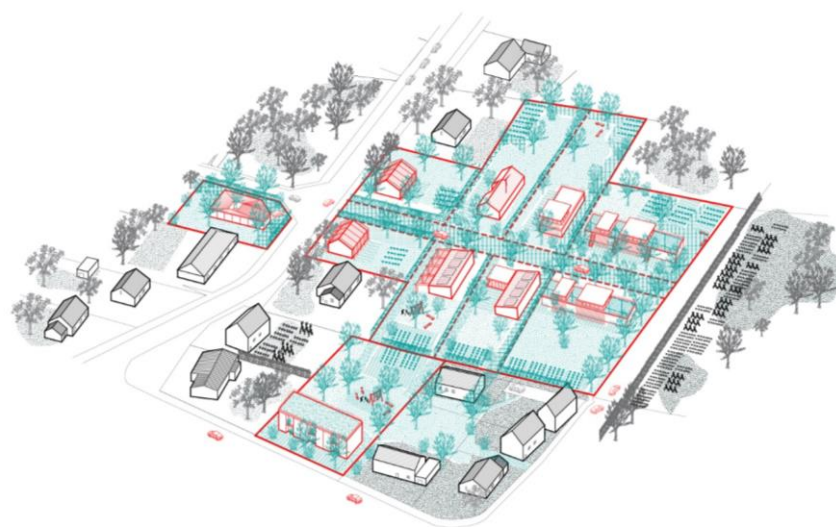
• Des règles de densification différenciées

UMd1



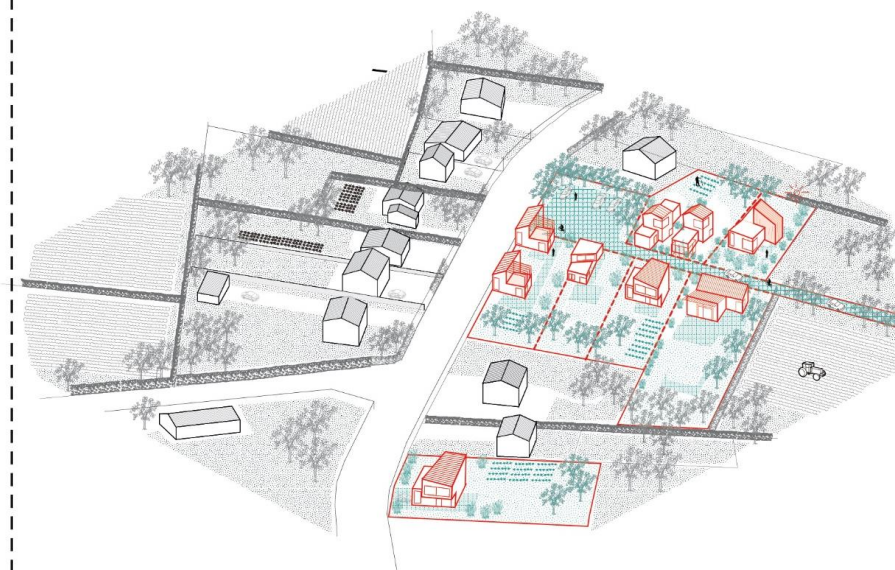
Le sous-secteur UMd1 caractérise les tissus principalement pavillonnaires en cours de mutation accueillant déjà aujourd'hui des divisions parcellaires dans la profondeur des terrains. L'objectif est de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité (respect de l'intimité et de l'ensoleillement des jardins privés)

UMd2



Le sous-secteur UMd2 caractérise les secteurs pavillonnaires préservés à ce jour des divisions parcellaires et présentant un caractère paysager fort. L'objectif est de poursuivre la préservation de ces secteurs en limitant la constructibilité

UMe



Les hameaux et villages, UMe

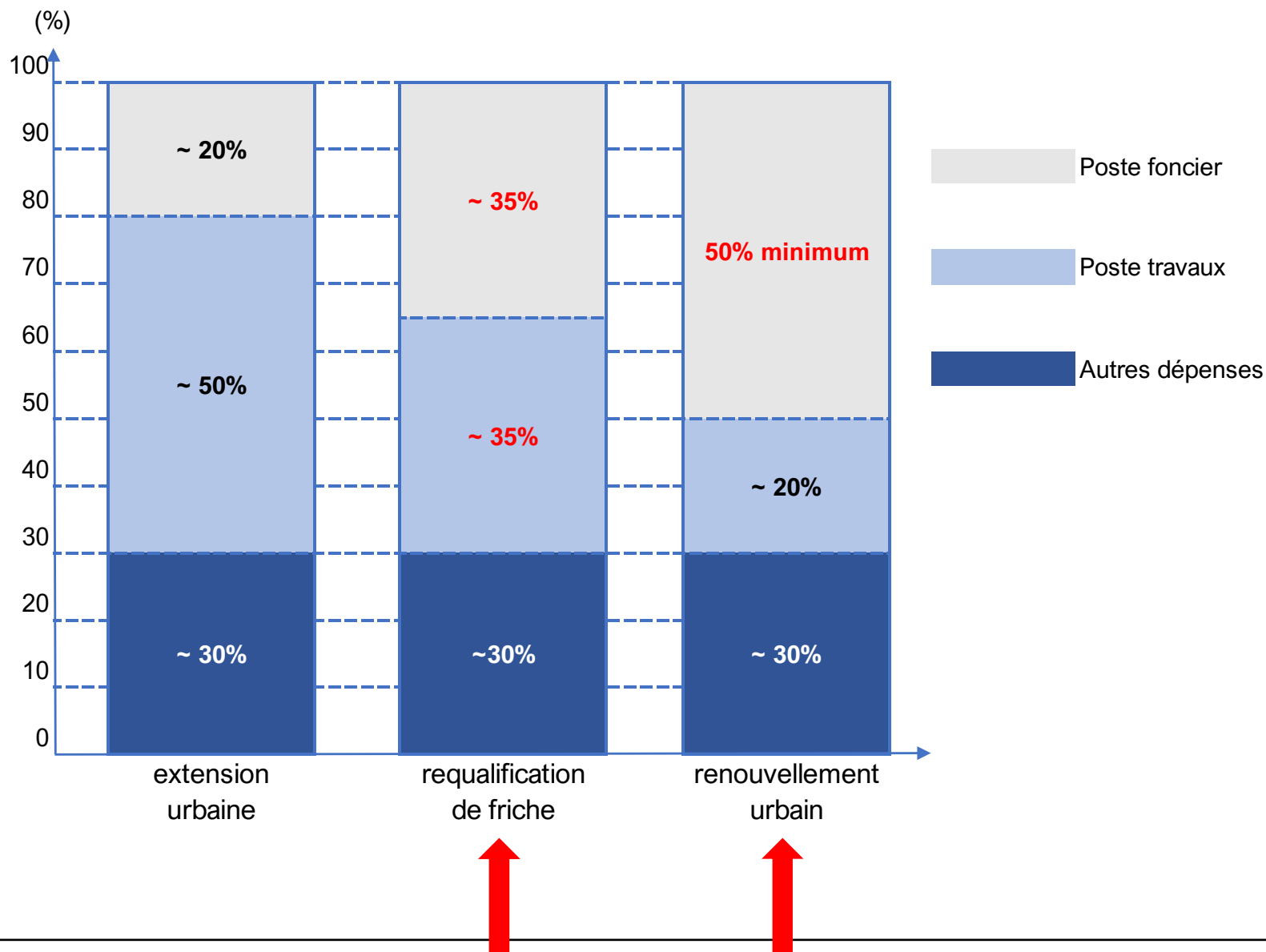
Le secteur UMe correspond aux hameaux et villages à contenir dans leur enveloppe actuelle au sein de laquelle, un développement très modéré peut être admis dans le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères.

**De l'équation économique du
ZAN...**

**aux stratégies foncières des
territoires**

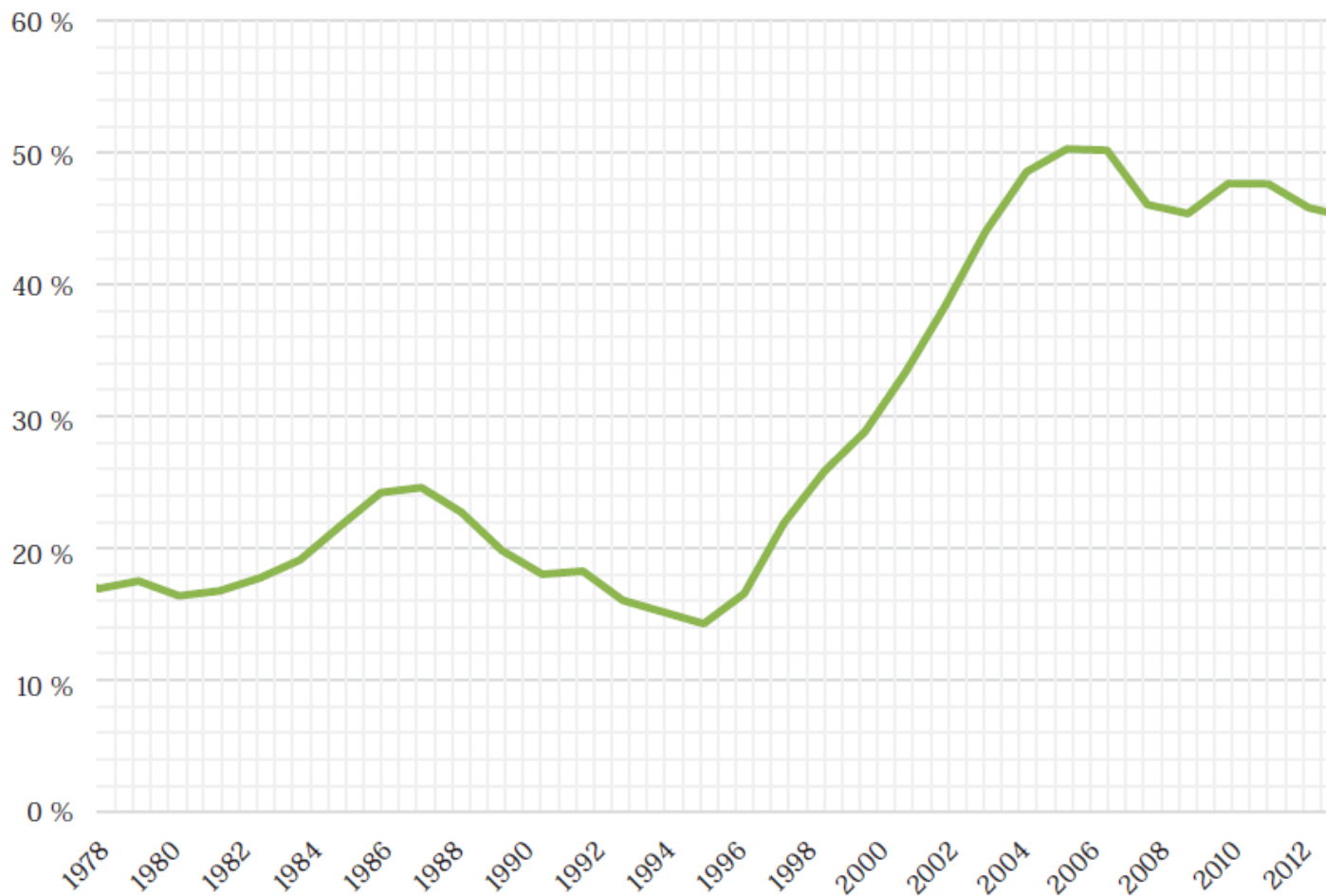
Marie Llorente

Le ZAN se concentre sur des opérations complexes



Une valorisation sans précédent du foncier au détriment de la production de logements depuis les années 2000

Part de la valeur des terrains dans l'immobilier (France Entière)



Source INSEE,
retraitée par J.
COMBY, in La
revue foncière
N°3

ZAN et logement abordable vu du périurbain : la densification douce comme levier ?

- ▶ **Conséquences de ces tendances :**
 - chute du nombre des grandes opérations d'aménagement en extension immédiate de l'urbanisation existante
 - multiplication des petites opérations beaucoup plus lointaines, en ordre dispersé
 - une centralité devenue inaccessible pour de plus en plus de ménages
- ▶ **L'objectif du ZAN doit intégrer cet enjeu socio-urbain et veiller à ce qu'il ne soit pas un facteur d'accroissement des inégalités**
- ▶ **Des expérimentations de « densification douce et abordable » dans le périurbain et le rural**
- ▶ **Une réponse parmi d'autres qui n'est certes pas magique, mais potentiellement assez vertueuse**

Densification douce, organisée et abordable : de quoi parle-t-on ?

- ▶ **Densification douce** : qui ne modifie pas la dominante d'habitat individuel des quartiers mais limite la consommation foncière d'espaces agricoles tout en répondant à la demande majoritaire de maisons individuelles voir de petits collectifs.
- ▶ **Organisée** : qui privilégie les opérations d'ensemble participant au maillage du tissu urbain (par opposition aux divisions construction à l'unité sous forme d'impasses ou « drapeaux ») sachant que la part du diffus est déterminante (moins de 30% des maisons sont construites dans des opérations organisées)
- ▶ **Abordable** : qui est accessible pour les ménages aux ressources limitées (primo accédants) dans des localisations proches des services et des transports

Une consommation d'espace optimisée

Type	Surface lot	Façade	Mitoyenneté	Mode opératoire
Maison de ville (en bande)	250 à 350 m ²	7 à 9 m	Sur les 2 pignons; R+1 ou R+C	Groupé en VEFA ou « lots individuels groupés »
Maison accolée	350 à 450 m ²	9 à 12 m	Sur 1 pignon + éventuellemt. garage	Lot libre « encadré »
Maison en discontinu	> 450 m ²	> 12 m	Pas de mitoyen sauf par garage	Lot libre

➤ **Lotissement dense** : environ 30 log/ha

Différents modes opératoires et types d'acteurs

- ▶ **Le promoteur** : PCVD + VEFA à accédant, investisseur ou bailleur social (se positionne plutôt en secteur tendu) => maison clé en main
- ▶ **Le lotisseur** : Permis d'aménager (ou AFU) + CCMI
=> le CCMI est largement majoritaire (environ 70% des maisons individuelles)
=> maisons en général moins onéreuses qu'en VEFA
- ▶ Et aussi le **bailleur-aménageur** :
 - programmation mixte avec lot libre, accession libre, accession sociale, locatif PLUS/PLAI, commerce
 - Participation constructeur au titre du financement des équipements publics
 - Portage foncier par EPF

Du plan guide à la commercialisation en CCMI



- Gestion des contraintes de petites parcelles : maisons accolées, une mixité de typologies (formes et statuts), conception qui préserve l'intimité
- Espaces et locaux communs, travail sur la perméabilisation des sols, corridor écologique... à la rencontre su ZAN !

Une densité acceptée

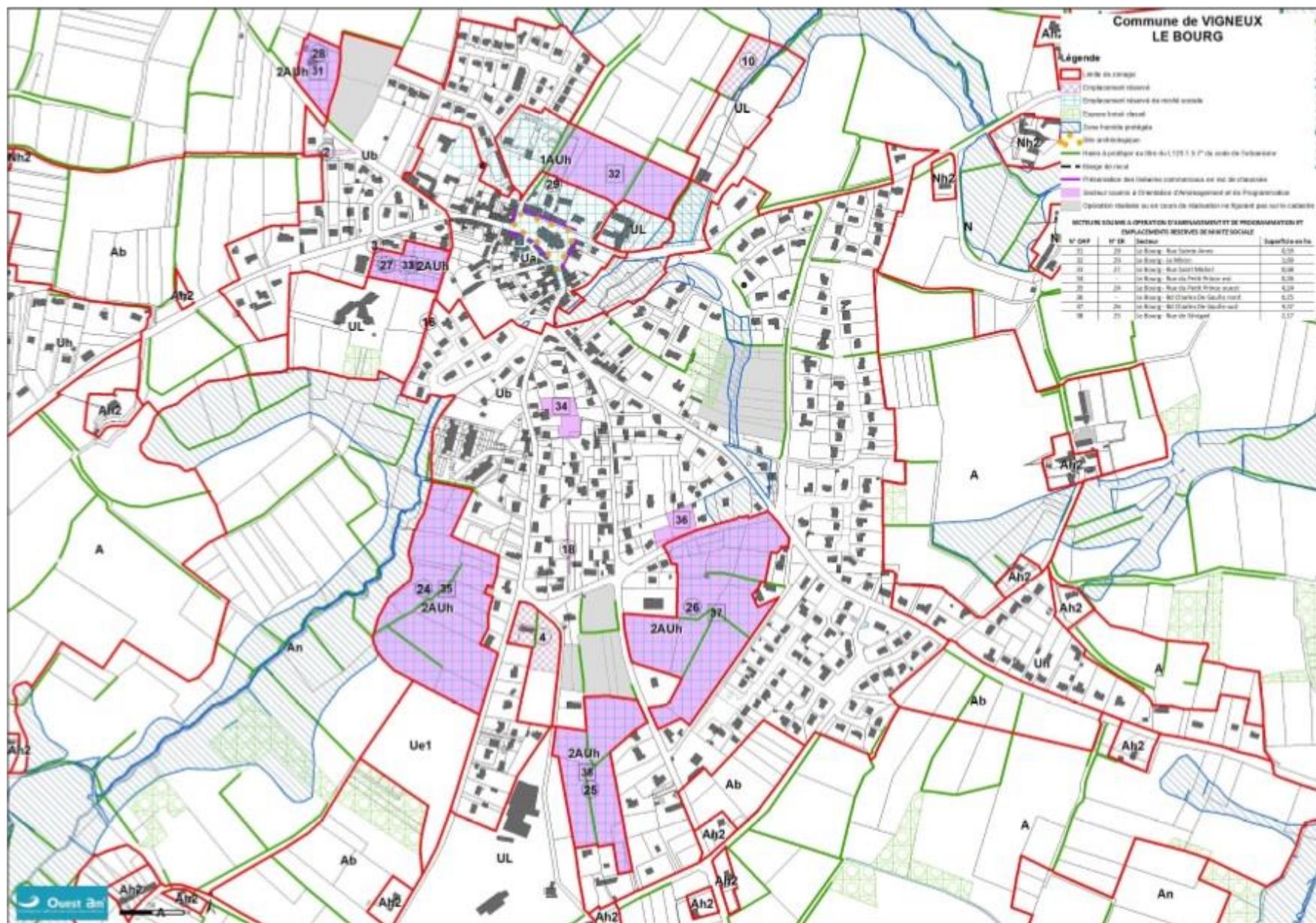
283 logements dont 160 logements sociaux et 93 TAB qui financent



Des gisements à identifier : trois types de terrains pour la densification douce

- Le diffus: parcelles desservies par les voies existantes (U dans le PLU)
- Les cœurs d'îlots (U avec orientation d'aménagement et de programmation)
- Les « délaissés de radiales » en proximité immédiate du bourg centre (1AU voire 2AU)

► Il s'agit d'apporter de la cohérence à des tissus dispersés



Orientation d'aménagement et de programmation en cœur d'îlot



OAP N°40 : RUE DE LA TRINITE



DEPLACEMENTS

Accès :



Entrée unique sur site par la rue de la Trinité

PROGRAMMATION URBAINE

Objectif de densité :

19 logements/ha minimum

Nombre de logements :

8 logements minimum

Des opérations qui nécessitent une ingénierie au côté des collectivités locales et des porteurs de projet

► En cœur d'îlot :

- Des propriétaires non vendeurs + prix fonciers de terrains constructibles, donc élevés => densification insuffisante pour amortir les dépenses
=> Intervention foncière publique souvent nécessaire + recours **EPF**

► En zone AU :

- En 1AU (constructible) => OAP, réserves foncières publiques antérieures
- En 2AU (inconstructible, avec ou sans OAP) => sans réserves foncières, adaptation du PLU au projet (négociation)
- Nécessité d'un **architecte-urbaniste coordinateur** au côté de l'aménageur dès la phase initiale de plan guide puis en suivi des constructions (coopération collectivité – aménageur – architecte) ; il organise aussi la participation
- **Des opérations plus complexes, plus longues et plus participatives, qui relèvent d'une nouvelle économie de projet**

Une bonne nouvelle : la tendance des SCoT et PLUi

- Forte restriction des surfaces constructibles en diffus (hameaux, écarts) mais augmentation des densités (hauteur, emprise...)
- Zones à urbaniser (AU) moins nombreuses et resserrées autour du noyau d'urbanisation, densité réglementaire accrue
- Cœurs d'îlots en zones urbaines (U) faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) imposant un nombre de logements

► Mais la planification ne peut pas tout !

Perspectives pour le ZAN

Le tout n'est pas la somme des parties

- ▶ **Un objectif complexe**
- ▶ **Un enjeu de complémentarités territoriales**
- ▶ **Différents leviers**
- ▶ **Mais une réponse qui ne peut être :**
 - que territoriale, construite avec ses acteurs
 - portée par des élus et une maîtrise d'ouvrage forte
 - travaillée de façon itérative entre les projets locaux et le projet de territoire
- ▶ **Tendre vers le ZAN, c'est construire un chemin pour repenser l'aménagement des territoires dans un souci de sobriété foncière, qui doit nécessairement s'adosser à une stratégie foncière territoriale**



Artificialisation

Vers le zéro artificialisation nette

Direction Développement Durable et Innovation Transverse

Valérie David

Responsabilité Eiffage

“ Le sol est une ressource finie, Eiffage en tant qu'aménageur a une responsabilité à jouer dans sa préservation, surfacique comme fonctionnelle. ”

- En tant que maître d'ouvrage, Eiffage est pleinement responsable de certaines activités artificialisantes :

// Taxonomie verte européenne



- Eiffage répond aussi à des **marchés de conception-réalisation et des marchés de travaux**, pour lesquels l'évitement de l'artificialisation n'est (quasi) pas de son fait...
→ *proposition d'alternatives, voire de solutions de réparation / compensation (génie écologique, etc.)*

- Patrimoine et immobilier d'Eiffage
- Carrières, industries, parcs matériels en propre

- Aménagement urbain
- Concessions / PPP de bâtiments ou d'infrastructures

- Branches Eiffage Route, Génie Civil, Construction

Positionnement Eiffage

► Exemple du gradient de naturalité

Création avec



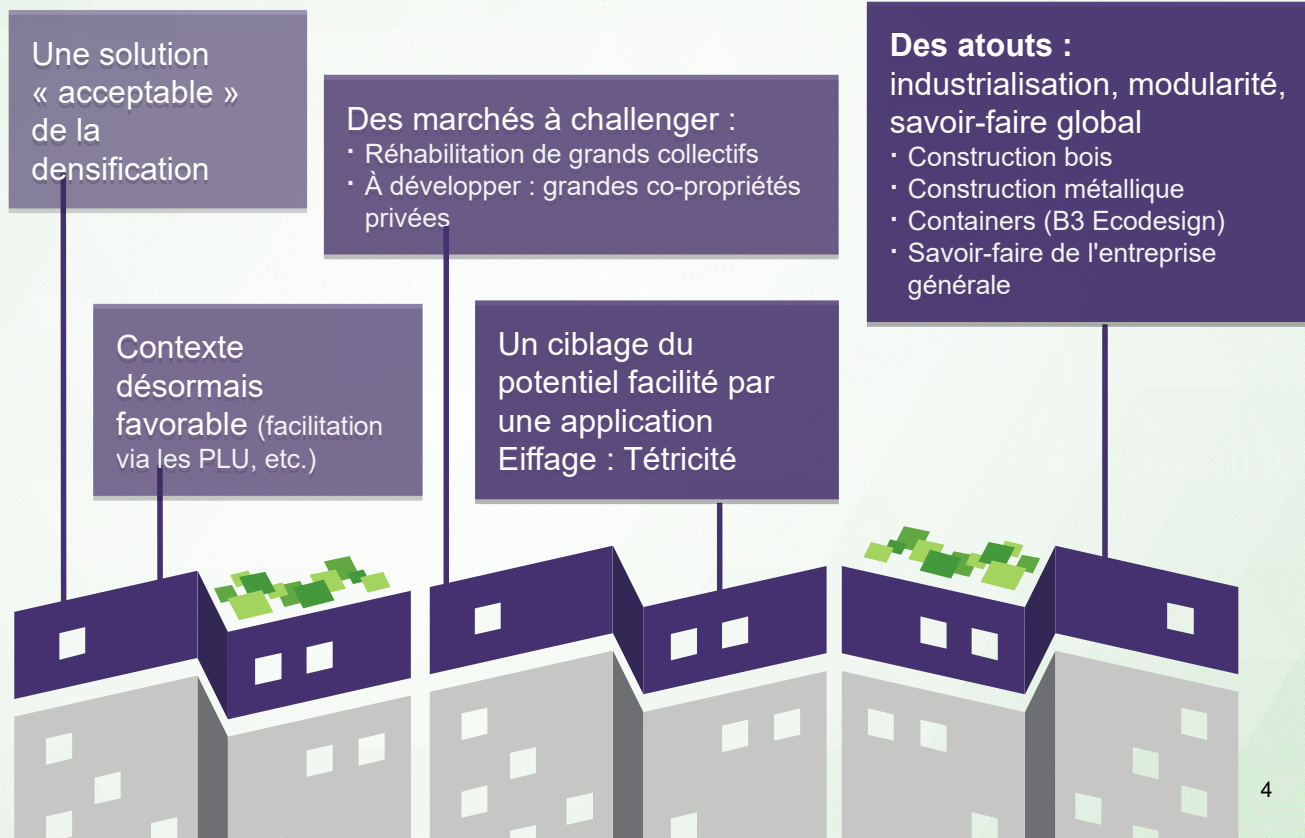
- Dans un espace artificialisé, l'occupation du sol ou l'usage affectent durablement tout ou partie des fonctions :
 - Hydrologiques ► infiltration de l'eau, évapotranspiration, dépollution, régulation des inondations
 - Biologiques ► capacité de développement de la biodiversité des sols, faune et flore terrestre et aquatique
- Il s'agit de classer les différentes occupations du sol / usages en fonction du potentiel de réversibilité, du maintien des fonctions hydrologiques et de biodiversité.

CLASSIFICATION PAR « DEGRÉ DE NATURALITÉ »



Positionnement Eiffage

FOCUS SUR-ÉLÉVATION





LANCEMENT DU CYCLE 2020

Comment limiter l'artificialisation des sols, en soutenant les besoins de développement français sur l'ensemble de son maillage territorial ?

Vendredi 25 septembre 2020

Soutenu par

