CAUE
Alsace

CONSEILS AUX COLLECTIVITÉS

Comment développer une densité qualitative dans les projets urbains ?»

Conférence n°3

Michel Bayer
Arnaud Bronner
Gregory Delattre

5 décembre 2023

SCOT Colmar Rhin Vosges

CAUE
Alsace

1 - Introduction / préambule

Pourquoi densifier ?

Quelques notions sur la densité

Projection vidéo

Pourquoi densifier ?

1. Qu'est ce que la densité ?

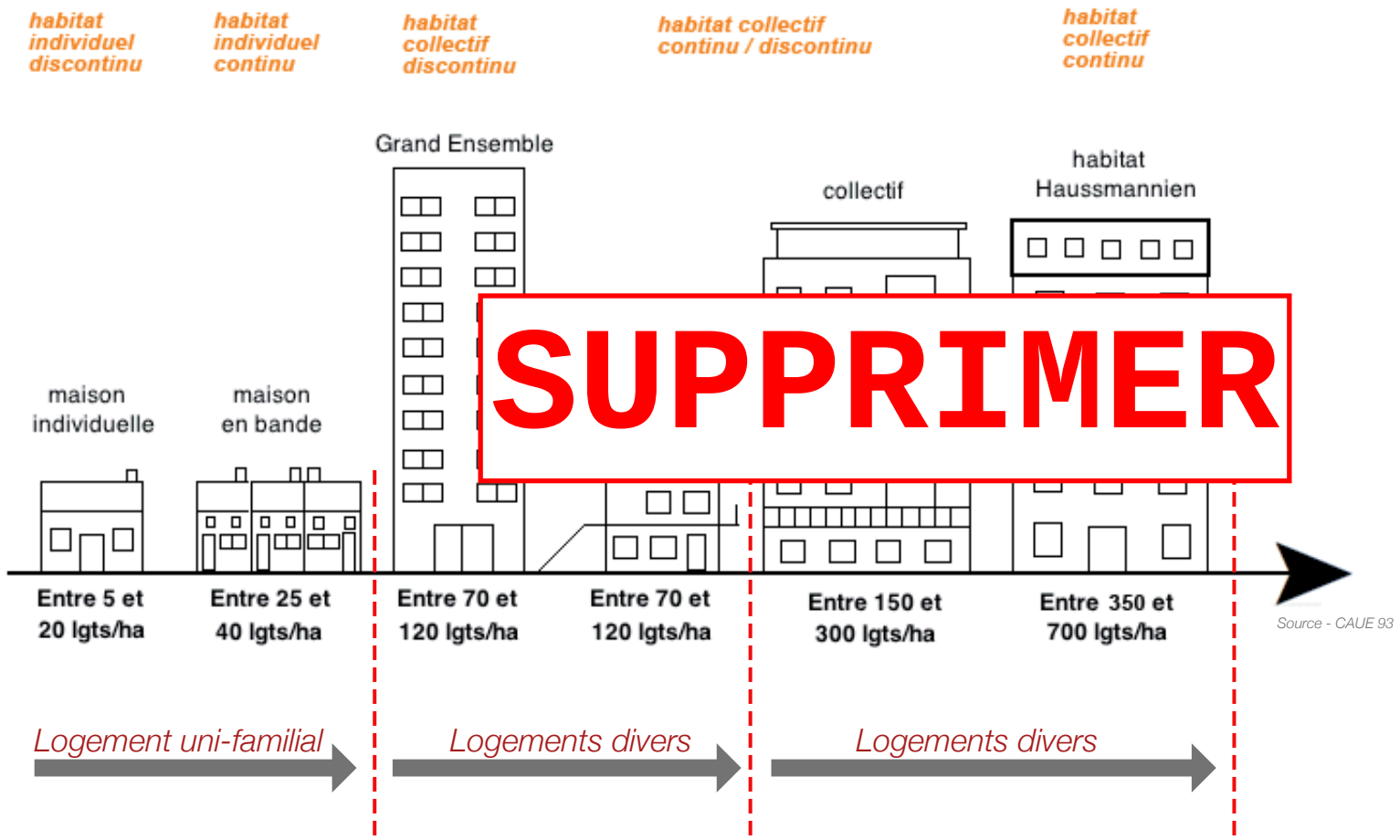
> La loi « climat et résilience » nous demande depuis aout 2021 un objectif quantitatif de développement du territoire économe en foncier.

> Les deux principaux leviers permettant de limiter et réduire la consommation foncière s'articulent autour de la démarche **Eviter, Réduire, Compenser** qui doit devenir la norme et non plus l'exception :

1. **Eviter la consommation foncière** en utilisant les dents creuses, les logements vacants, les friches… (renouvellement urbain)
2. **Réduire la consommation foncière** en produisant plus de logements sur une même surface (augmenter la densité des nouvelles opérations réalisées)
3. **Compenser la consommation foncière**. Au delà de l'objectif légal et quantitatif à moyen/long terme de renaturation/ désartificialisation des surfaces naturelles, agricoles ou forestières consommées, les extensions urbaines doivent également devenir exemplaires qualitativement (mixité des usages, réflexion architecturale, intégration urbaine et paysagère poussée, décarbonation des territoires…)

> En urbanisme, la densité exprime le rapport théorique entre un indicateur quantitatif (nombre d'habitants, nombre de logements…) et une surface (Km², hectare…). Pour la suite de la présentation, nous parlerons de densité résidentielle, c'est-à-dire le nombre de logements par hectare.

Quelques notions sur la densité

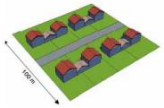
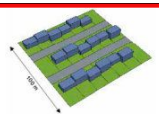
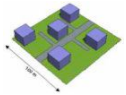
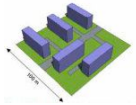


Comparatif à l'échelle entre les principales typologies de logements

Les maisons individuelles et maisons en bande ne proposent qu'un seul type de logement !

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Quelques notions sur la densité

Type	**Habitat individuel isolé**	**Habitat individuel groupé**	**Habitat individuel en bande**	**Habitat collectif peu dense**	**Ensemble d'habitat collectif**	**Ensemble d'habitat collectif dense**
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m²	1 250 m²	550 m²	166 m²	100 m²	67 m²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Source - Université Nanterre

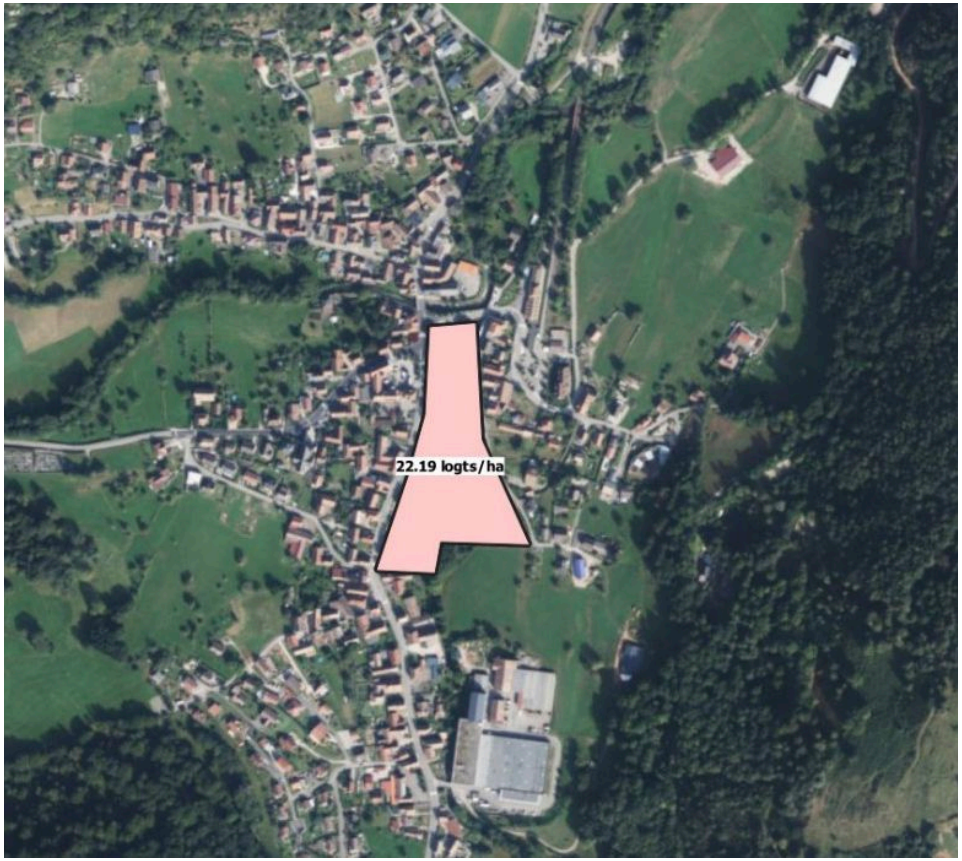
« Un centre-bourg »

Comparatif à l'échelle entre les principales typologies bâtis

L'habitat individuel en bande se rapproche le plus des chiffres de densité d'un centre-bourg de village.

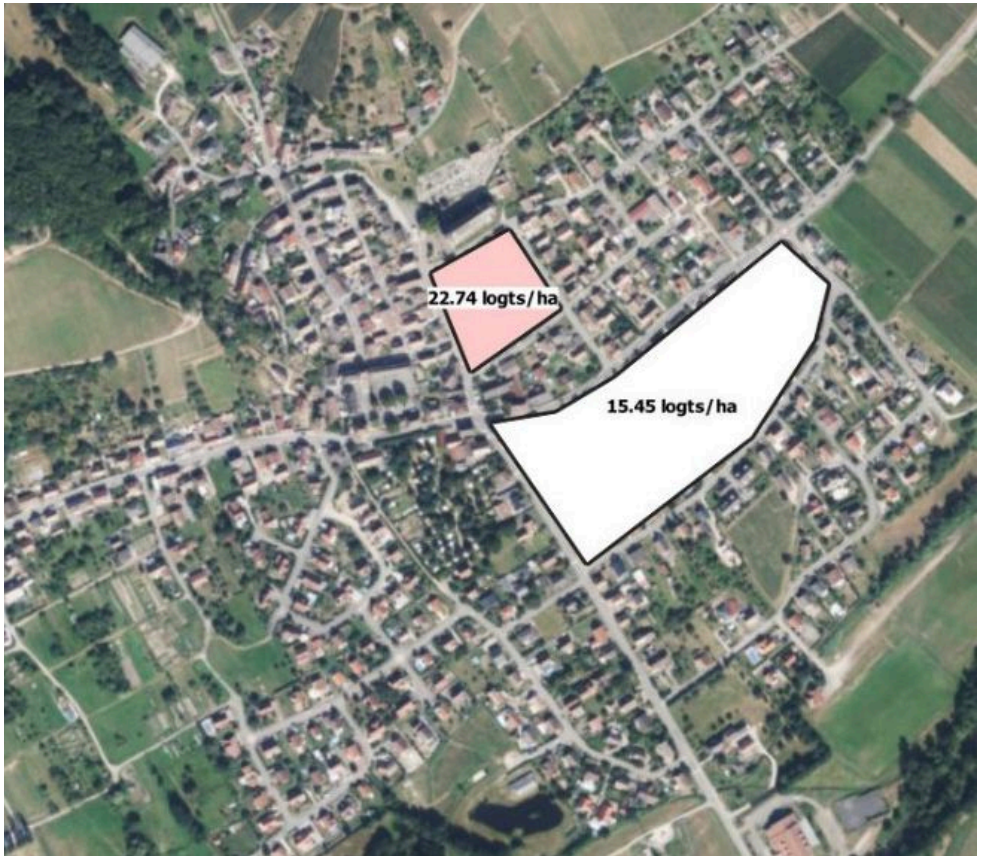
2. Exemples de densités résidentielles au sein du SCoT

Munster centre : Maisons mitoyennes fin XIX/début XX R+2 à R+3. commerces et services en rez de chaussée, pas de jardins



Metzeral centre : Maisons fin XIX/début XX R+1 à R+, hôtel et quelques commerces en rez de chaussée, petits jardins, proximité gare

2. Exemples de densités résidentielles au sein du SCoT



Wihr au Val : Maisons fin XIX/début XX R+1 avec dépendances et jardins

Maisons années 70/80 R+1 avec grands terrains

Turckheim : centre historique, maisons anciennes (nombreux colombages) mitoyennes R+1 à R+2, nombreux commerces et services en rez de chaussée

2. Exemples de densités résidentielles au sein du SCoT

Europe : tours R+11 années 60/70. Espaces publics/privés importants (stationnement résidentiel et parcs)

Croix blanche : typologie mixte (collectifs R+3 avec attique et maisons individuelles à toit plat sur petites parcelles avec extérieur) Sainte Marie : maisons individuelles et petit collectif R+1 à R+2 années 30, jardins privatifs

2. Exemples de densités résidentielles au sein du SCoT

Biesheim : Centre village habitat individuel mixte, nombreuses granges, dépendances, cours et jardins

Blodesheim : tissu urbain disparate, individuel ancien, récent, petits collectifs, nombreuses grandes parcelles avec jardins et dents creuses

2. Exemples de densités résidentielles au sein du SCoT

Neuf Brisach : maisons individuelles R+1 ou petits collectifs R+1 avec petites cours intérieures. Quelques commerces et services en rez de chaussée

Volgelsheim *(Rue Cuvier)* : typologie mixte (collectifs R+3 en façade et maisons individuelles années 80/90 sur grandes parcelles avec jardin. Espace public en centre de quartier et maillage modes actifs entre les parcelles

Volgelsheim *(ancien Bourg Vauban)* : maisons mitoyennes années 90 coté nord et individuelles coté sud

3. Les objectifs de densité du SCoT

> Le point n°6 du DOO (Document d'Objectifs et d'Orientations) intitulé « rechercher une optimisation de la consommation foncière » impose la recherche de densités supérieures aux densités actuelles dans les nouveaux projets urbains et fixe des densités moyennes pour les extensions en fonction de l'armature urbaine:

Armature urbaine	Densités moyennes des extensions
Agglomération centrale (Colmar)	50 logements /hectares
Villes couronnes (Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, Wintzenheim)	40 logements / hectares
Pôles pluricommunaux (Biesheim, Metzeral, Munster, Neuf-Brisach, Volgelsheim)	40 logements / hectares
Pôles secondaires (Fessenheim, Muntzenheim, Ste Croix en Plaine, Wihr au Val)	30 logements/ hectare
Villages	20 logements/ hectare

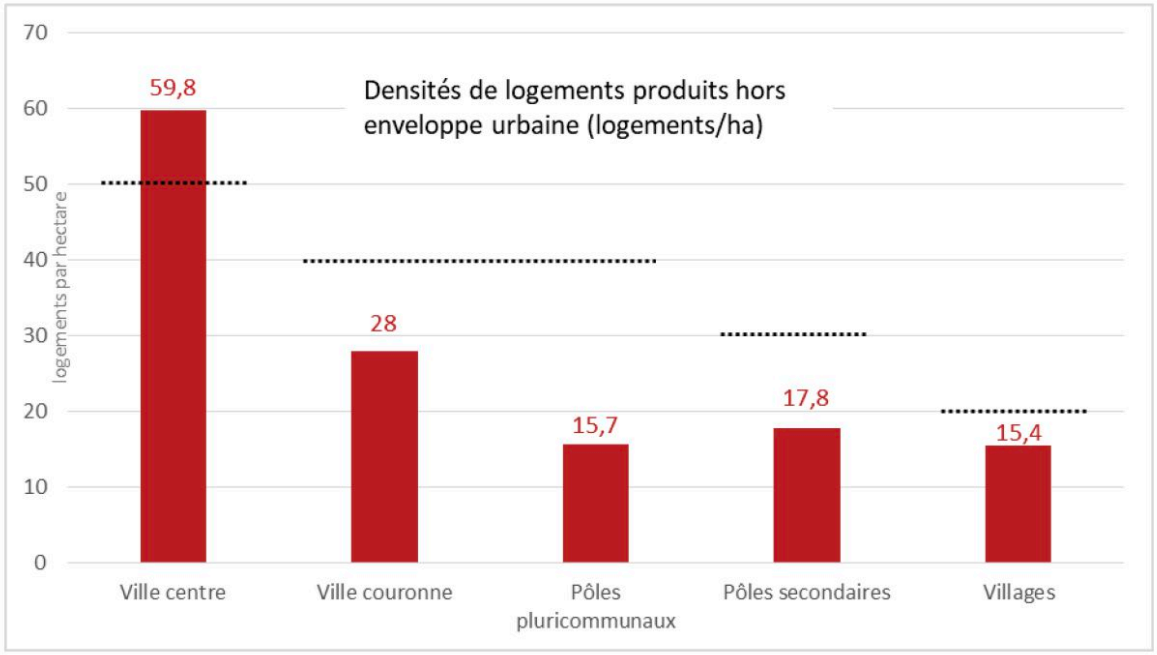
> En complément, le SCoT pose également quelques principes au renforcement de la densité dont notamment la valorisation de la qualité du cadre de vie et des formes urbaines traditionnelles.

4. Bilan des objectifs de densité du SCoT entre 2016 et 2022

> Objectif dépassé pour la ville de Colmar. Mais faible nombre de créations de logements (à peine plus de 150 unités), l'essentiel de la construction s'opérant dans l'enveloppe urbaine.

> Les villes couronnes tendent à s'approcher de leur objectif de 40 logements à l'hectare, les pôles pluri-communaux et les pôles secondaires voient leurs densités plus proches des villages que des objectifs du SCoT.

> L'objectif de 20 logements à l'hectare est (presque) atteint dans les villages qui ont produit en moyenne 15 logements. Mais la dynamique des densités stagne (production en 2020 d'un logement à l'hectare de plus qu'en 2016).



5. Vers une densité qualitative…

> L'augmentation de la densité résidentielle suscite des réserves et questionnement, car elle renvoie à des représentations négatives de l'aménagement urbain.

> Cependant, la perception de la densité résidentielle dépend avant tout de la manière de mettre en œuvre un projet et de la forme urbaine choisie, de sa couture au tissu existant ou encore de son intégration paysagère.

> Deux opérations présentant une densité égale peuvent être perçues et vécues très différemment selon leur insertion dans l'environnement, les options architecturales, les typologies privilégiées, etc…

> Il est donc primordial de développer des projets urbaines ayant une vision globale et transversale et en recherchant d'abord une densité qualitative plutôt qu'uniquement quantitative.

> Cette évolution implique un changement de paradigme pour l'ensemble des acteurs de la fabrique du territoire (élus, techniciens, professionnels de l'aménagement, du logement ou du développement économique) mais également des habitants…

Vidéo - Langouët La Pelousière

Vidéo Eco-Hameau Langouët

Mots clés

Enjeux social
Participatif
rencontre
Cahier des charges communal
Développement Durable
Co-porté
Commune
Association
Diversité
logements
paysage
Intégration
Végétation
bois
structure
Chauffage
isolation

Quartier dense avec une diversité de typologies d'habitats.

Forte présence de l'élément végétal.

CAUE
Alsace

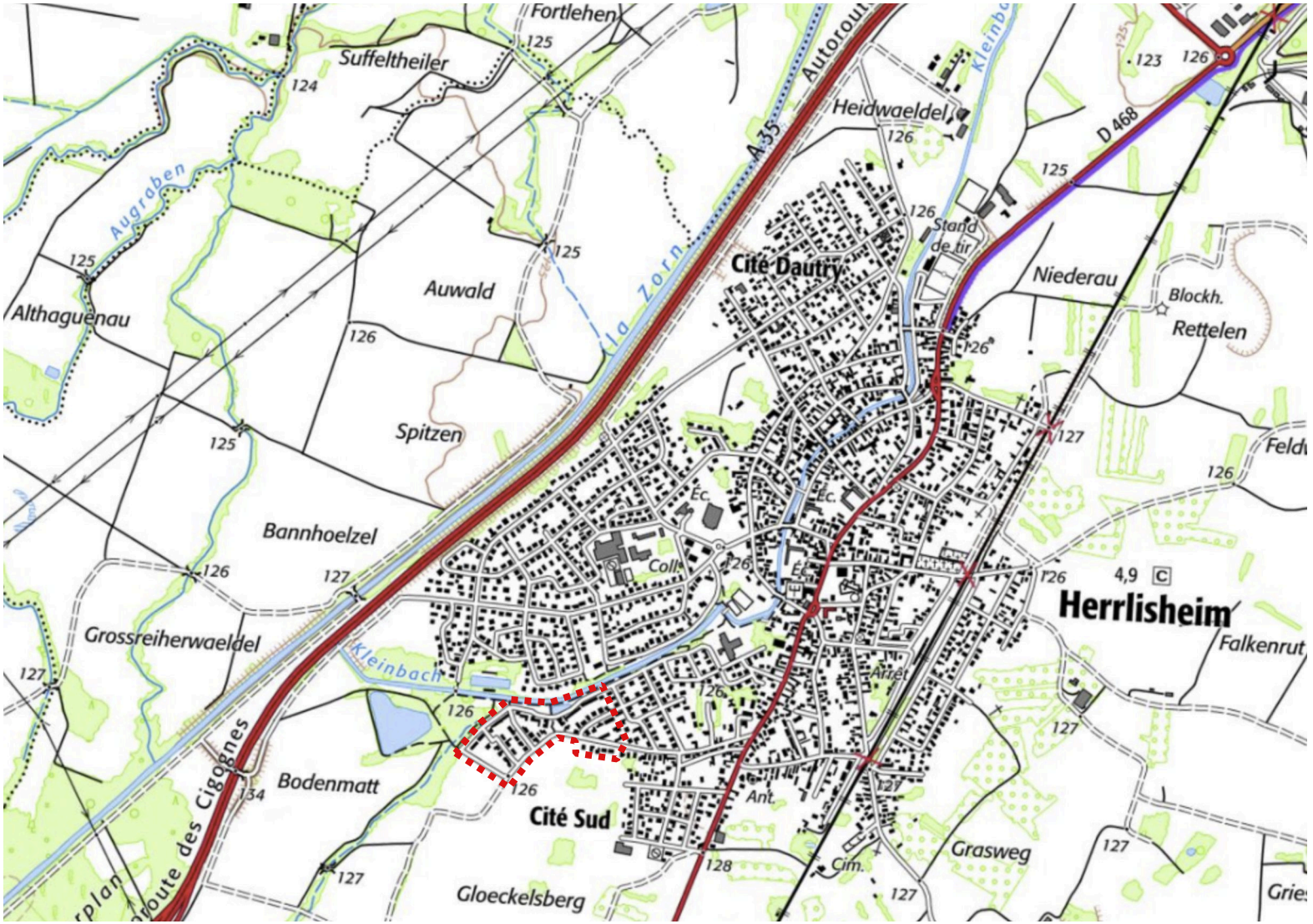
2 - Analyse de réalisations

Herrlisheim

Plobsheim

Oberhausbergen

a - Herrlisheim Lotissement Kleinstein



Date:

2005

Lotissement communal

Population globale:

+ ou- 4 500 habitants

Surface globale:

5,3ha urbanisés

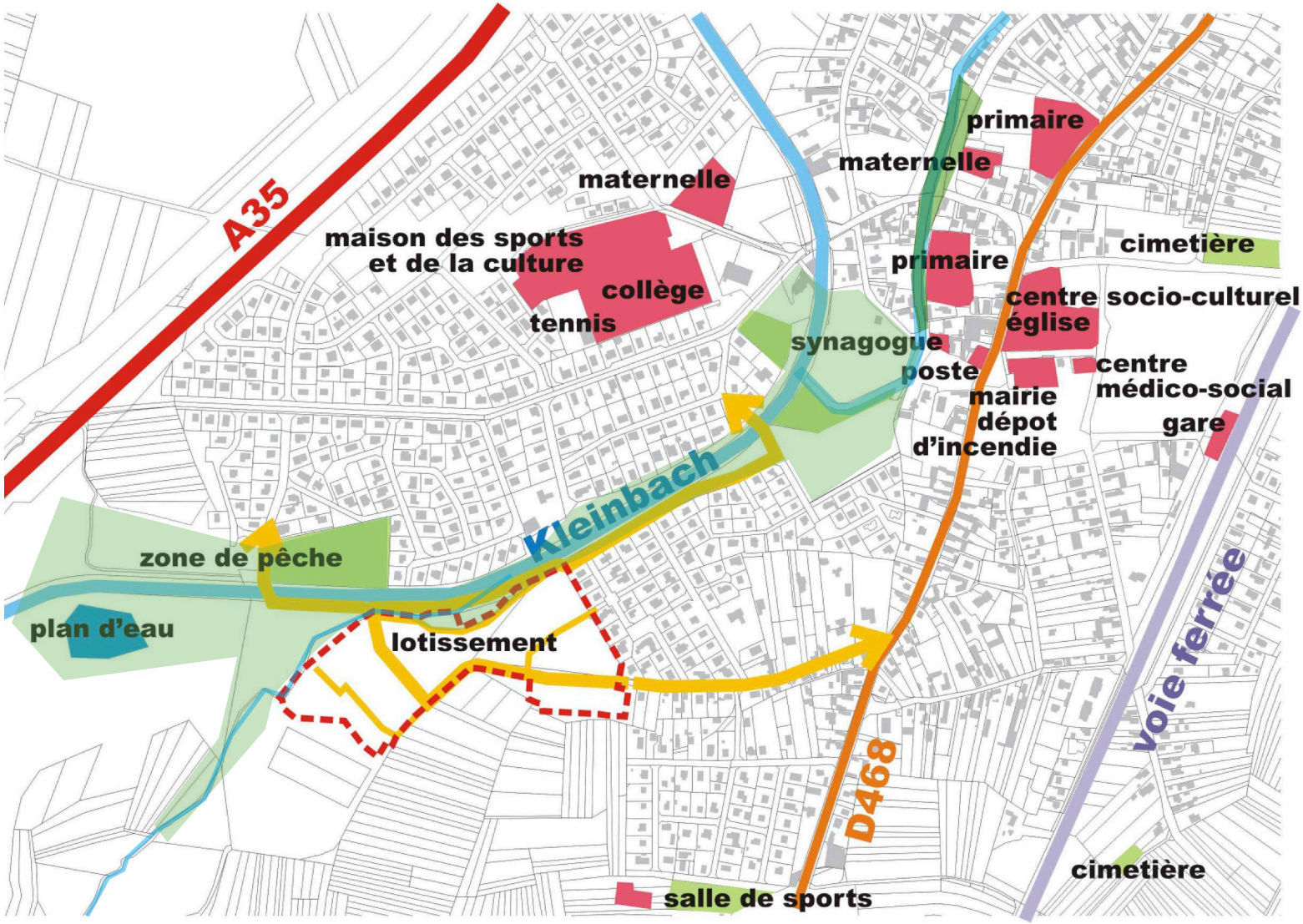
65 lots
81 logts, dont 18 collectifs

Soit env. 12 logts /ha

(23 logts/ha dans la partie nord)

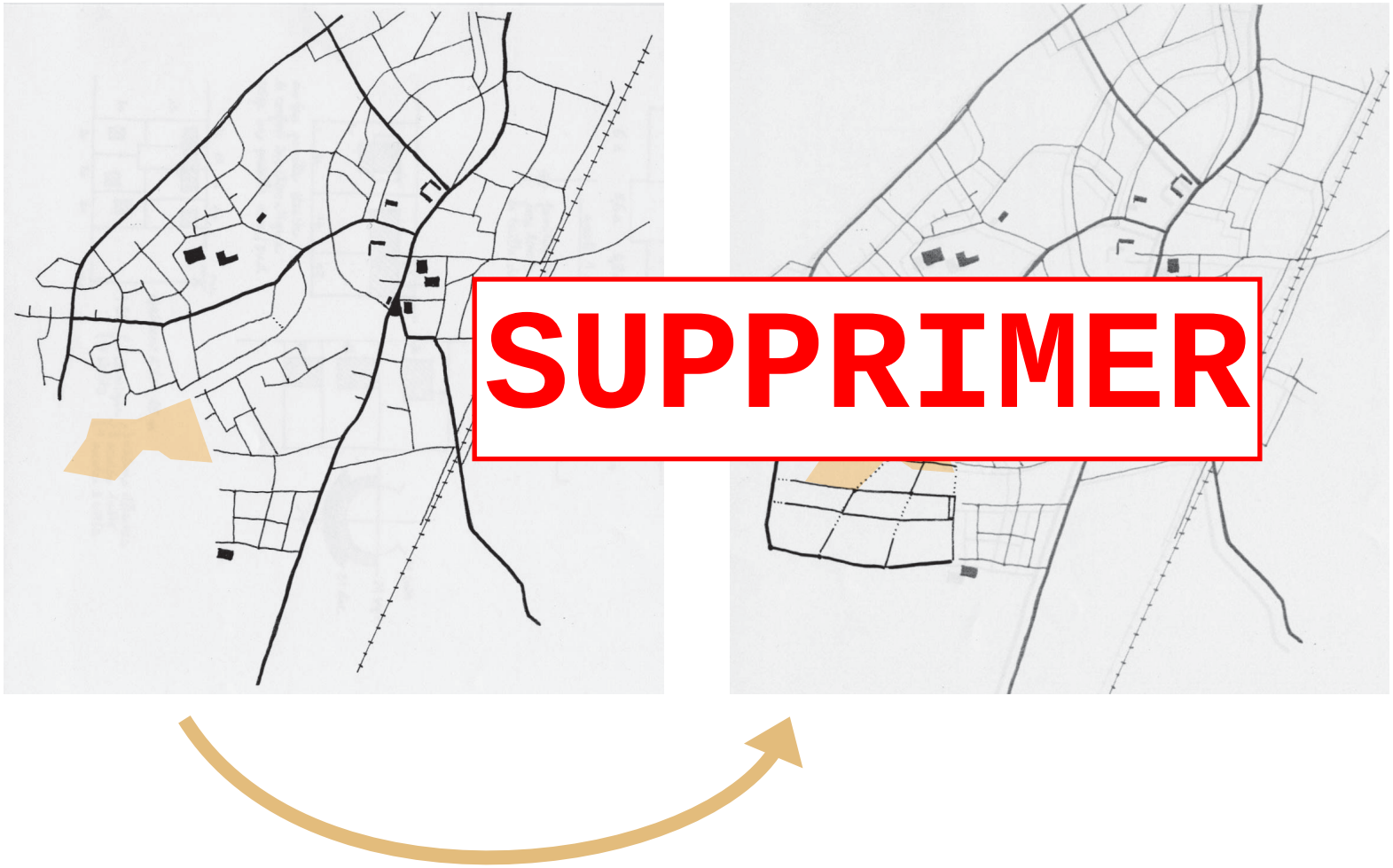
67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Inscrire le quartier dans le village



67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

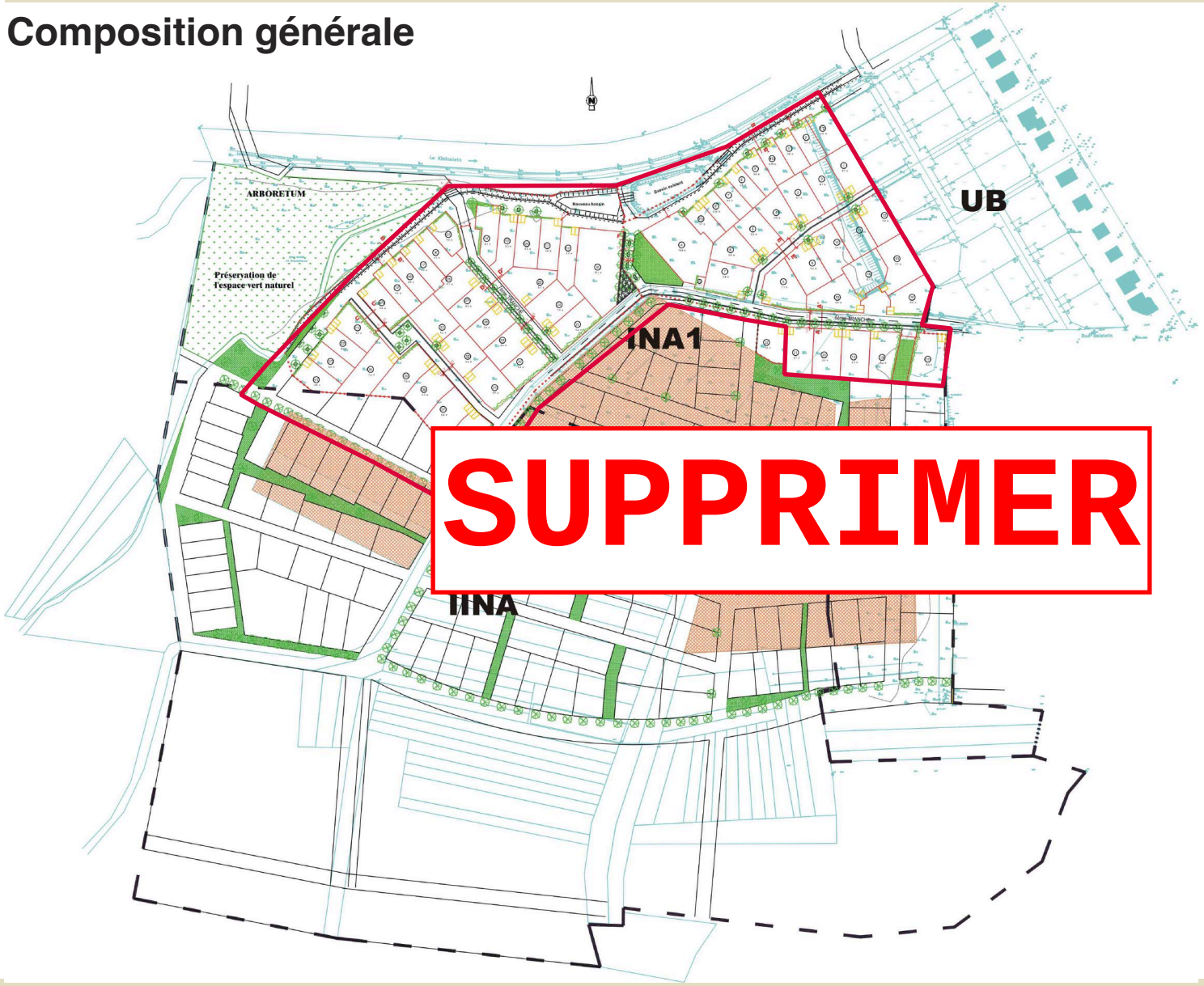
Inscrire le quartier dans le village
la trame viaire



> Prévoir le développement du Sud du village

> Proposer des solutions aux enjeux qui se posent à d'autres échelles, Ici la cohérence de la trame viaire

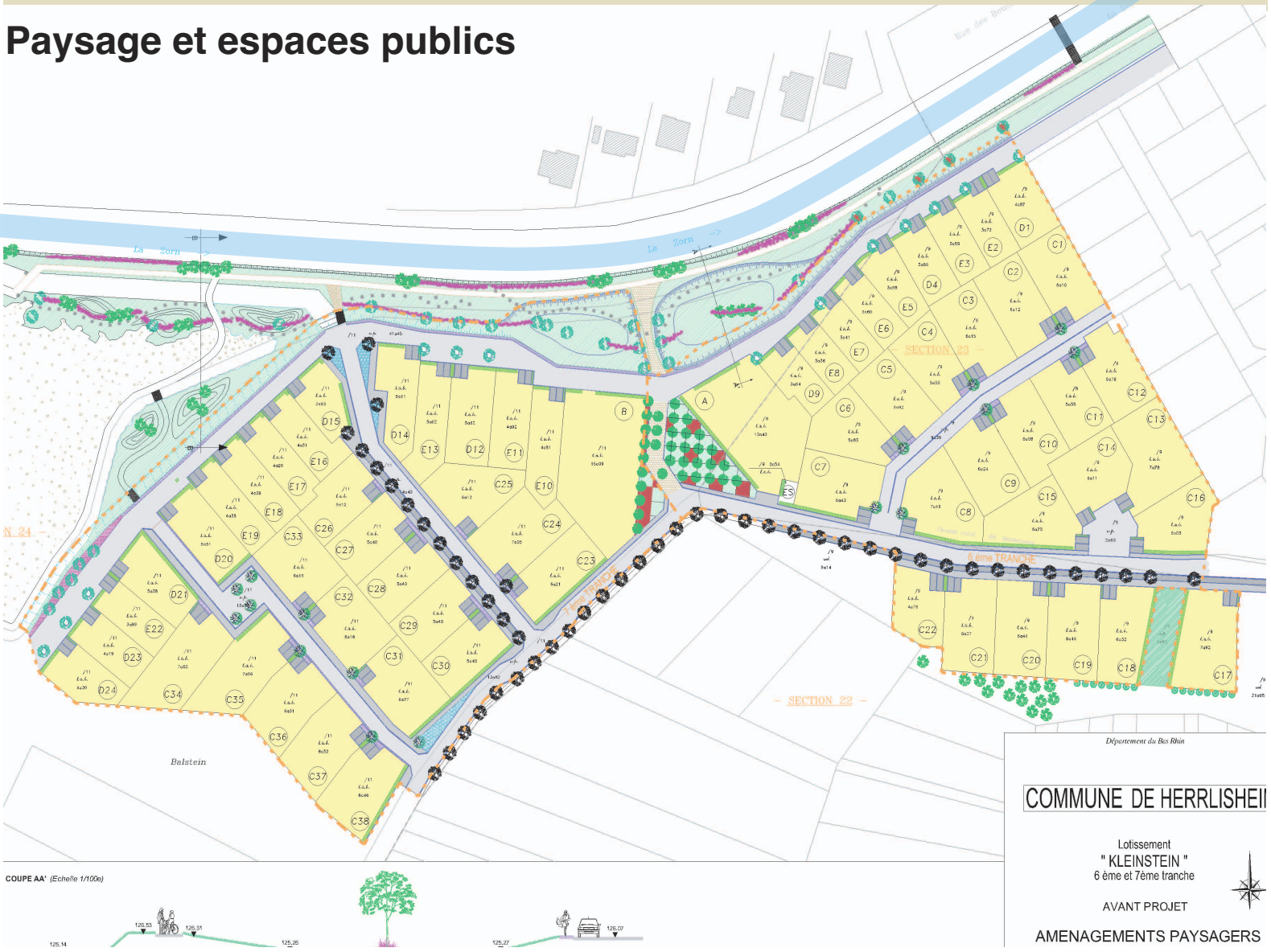
Composition générale



Plan de composition à long terme / court terme

Localisation des diverses typologies

Paysage et espaces publics



Plan des aménagements paysagers :

Franges arborées

Haies de clôtures réalisées par la commune sur les parcelles

Verger école public et bassin d'orage accessibles et traversables

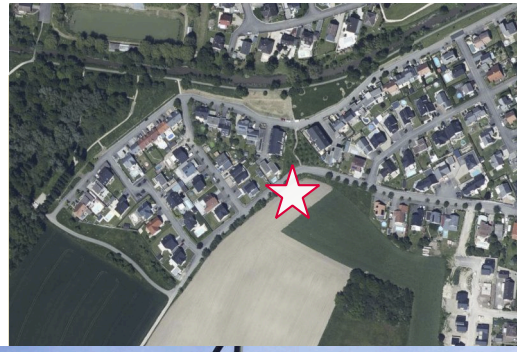
Continuité lotissement - coulée verte au nord

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Franges / interfaces

Limite sud : voie extérieure / transition paysagère maîtrisée par la collectivité

Centralité / logements collectifs

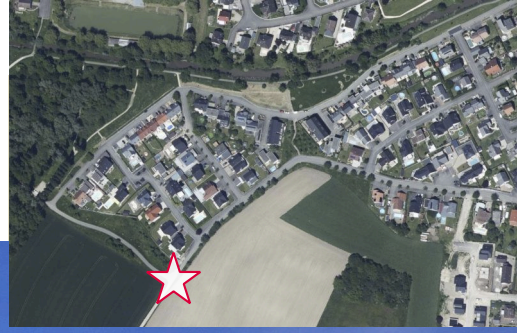


Verger école public et traversant au centre du quartier / cadre paysager des collectifs

Grand paysage

Limite sud : voie extérieure / transition paysagère maîtrisée par la collectivité

Limite sud : voie extérieure / transition paysagère maîtrisée par la collectivité



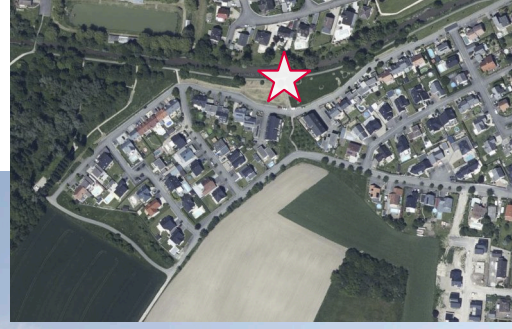
Trame verte

Continuité quartier - coulée verte // adresses et cadre paysager privilégiés pour les lots ‘difficiles’

Continuité quartier - coulée verte // Continuité voie - stationnements privatifs extérieurs // sobriété aménagement de voirie

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Trame verte et bleue, cheminements doux



Bassins d’orage:

Espaces de respiration au contact des lots denses

Parcelles étroites et logements collectifs

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d’architecture, d’urbanisme et de l’environnement

Bilan

+

> Maîtrise d'ouvrage communale

> Foncier communal

> Accompagnement et maîtrise d'oeuvre

> Contexte : trame verte de qualité

> Acquéreurs identifiés (liste d'attente)

> Réunions de présentation aux acquéreurs

> Fiches de lots

> Conseils et suivi des projets avant dépôt PC

> Collectifs : concours de bailleurs sociaux

-

> Attributions des lots trop espacées dans le temps et sans logique de localisation

> > Suivi par groupe de lots difficile

> Lots difficiles à bâtir : difficiles à attribuer

b - Plobsheim / rue de l'Etang

Projet compact - Bonne gestion des véhicules

Date:

2015

Apport population:

+ ou- 160 habitants

Surface opération:

8 800 m2 terrain à bâtir

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Logements intermédiaires

Maisons Individuels

Population:

+ ou- 160 habitants

Surface projet:

8 800 m2

Nombre de logements:

35

Densité logement:

40 logts / ha

Densité habitant:

160 habitants / ha

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Logements intermédiaires

Maisons Individuels

Emprise bâtie:

27% soit 2 400m2

Espace vert privé:

32% soit 2 800m2

Voirie:

11% soit 960m2

Chemin « doux »:

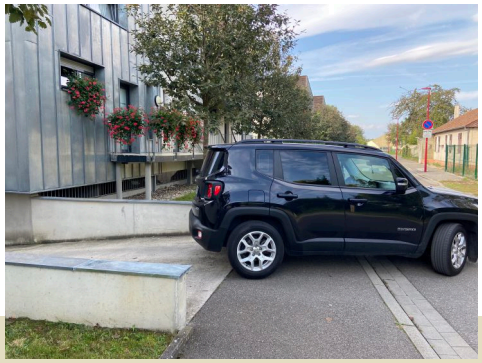
22% soit 1 950m2

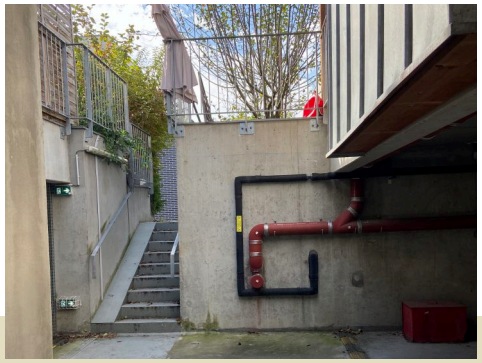
Espace public, place / square:

8% soit 680m2

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Le stationnement



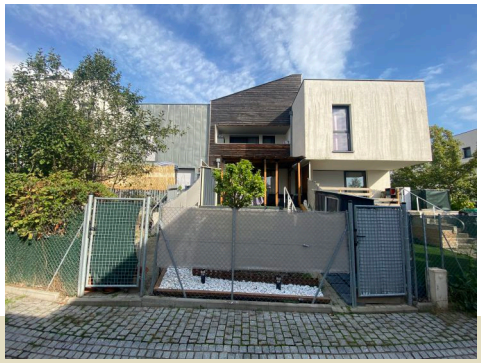


67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

Mobilité « douce »

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

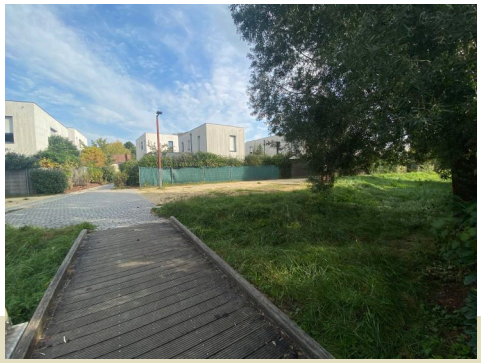
Espace vert privé



67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

SUPPRIMER

Espace vert public



67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

Bilan

+

> Conception architecturale globale avec une seule maîtrise d'oeuvre pour les logements.

> Conception paysagère avec une seule maîtrise d'oeuvre.

> Parking semi-enterré, ventilé et éclairé naturellement.

> Peu de véhicules en surfaces, poches de stationnements aux extrémités.

> Ecoquartier

-

> Logements intermédiaires trop petits.

> Jardins logements intermédiaires trop petits.

Foncier communal.

Procédure lotissement communal.

Maître d'ouvrage urbaine - Commune.

Maître d'ouvrage logements - ICADE, en VEFA pour HABITAT DE L'ILL.

- 24 logements intermédiaires, 11 maisons avec jardin en accession sociale.
- Objectif énergétique RT 2012.

c - Oberhausbergen / rue de la Paix

Projet compact - Diversité des formes d'habitats

Date:

2007-15

Apport population:

+ ou- 380 habitants

Surface opération:

23 426 m2 terrain à bâtir

Population:

+ ou- 380 habitants

Surface projet:

23 426 m2

Nombre de logements:

92

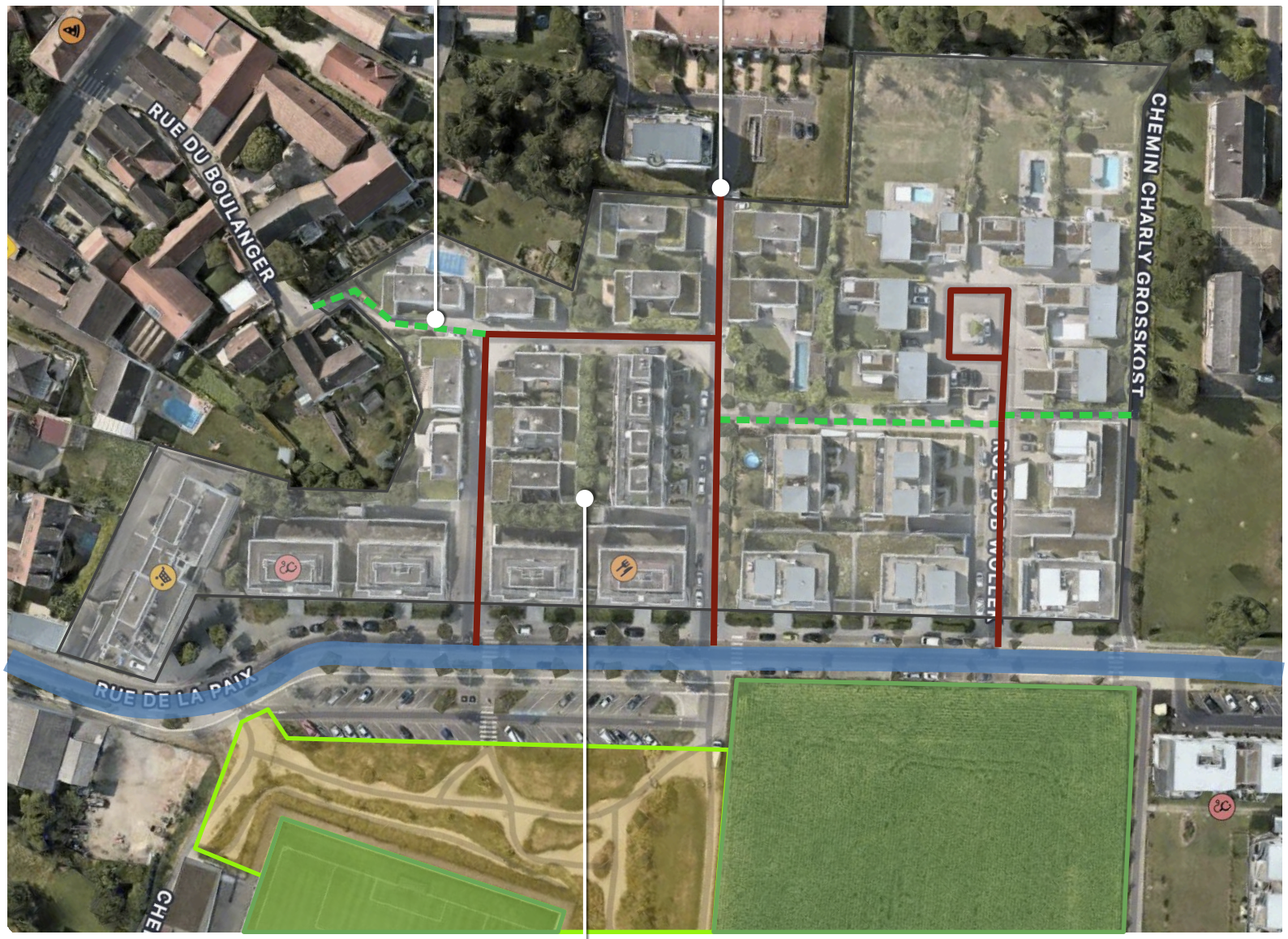
Densité logement:

40 logts / ha

Densité habitant:

160 habitants / ha

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Emprise bâtie:

31% soit 7 230m2

Espace vert privé:

53% soit 12 500m2

Voirie:

14,5% soit 3 400m2

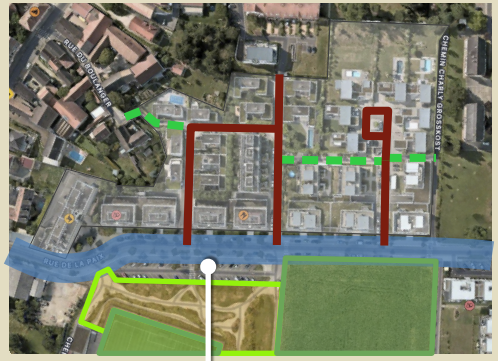
Chemin « doux »:

1,5% soit 260m2

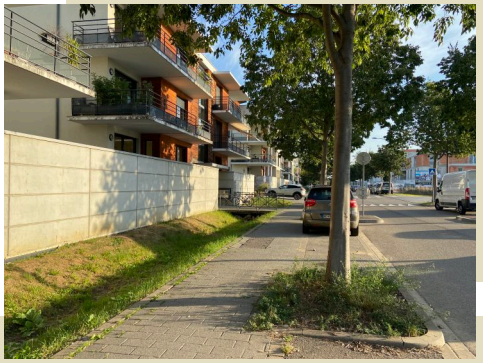
Espace public, place / square:

0% soit 0m2

67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

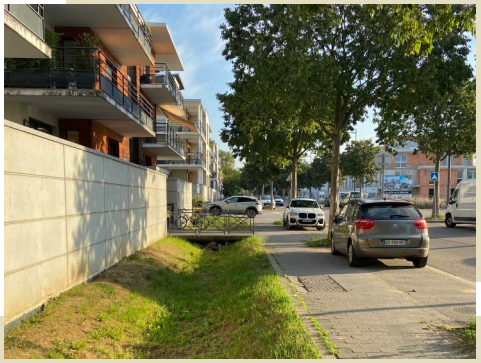


Espace public, Contexte urbain

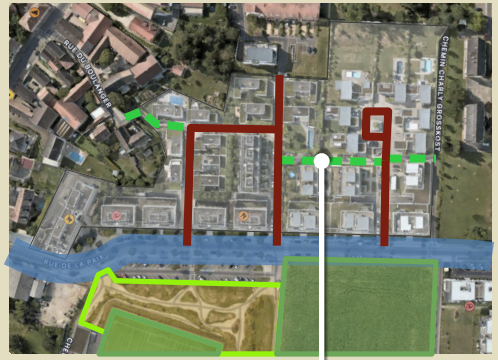


67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

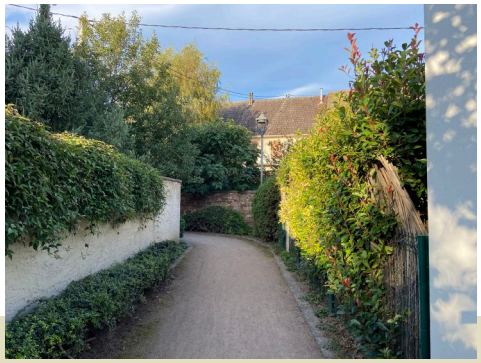
Le stationnement



67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

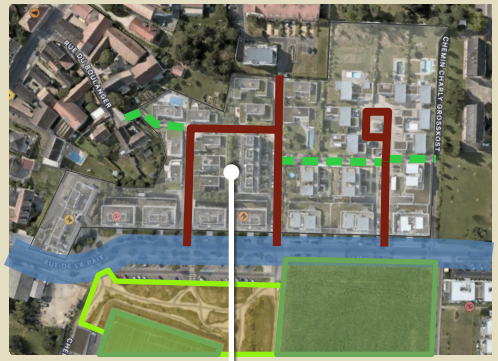


Mobilité « douce »

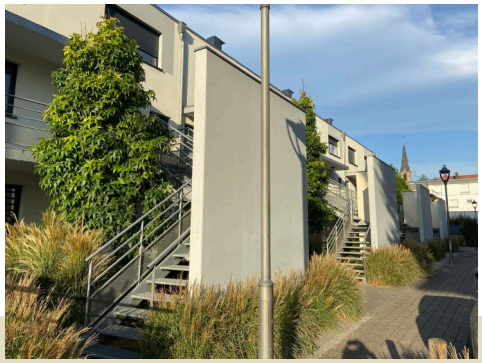


67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

SUPPRIMER



Espace vert privé



67+68 Alsace
c|a.u.e
Conseil d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement

Bilan

+

> Offre diverse des typologies de logements.

> Mixité sociale.

> Mixité programmatique.

> Liaison piétonne directe avec le centre-bourg ancien.

> RT2012 - Bâtiment BBC

-

Foncier privé.

Procédure privé.

Maîtrise d'ouvrage privée, ICADE` Promoteur Immobilière 3F Alsace, bâtiment social.

- Bailleur social, 16 logts + 1 commerce.
- 4 bâtiments de 3 étages avec attique, un bâtiment de 12 "maisons de ville", un bâtiment locatif social de 16 logements et un commerce, 11 villas.

CAUE
Alsace

3 - Densité mode d’emploi > synthèse sur la base des 4 réalisations

Synthèse - Comparatif

> **Quel est l'intérêt de la densité dans les projets présentés :**
>
> > Une économie de foncier, et une économie générale des opérations
> >
> > parfois des lots plus abordables (H)
> >
> > Des espaces non bâtis généreux et valorisants
> >
> > Diversité des typologies et mixité
> >
> > Des proximités et une intensité urbaine élevée qui ont permis l'implantation de services et d'équipements, (O / K)

Synthèse - Comparatif

> **Qu'est-ce qui a rendu la densité acceptable pour les usagers et la collectivité ?**

> Réflexion à l'échelle urbaine : trame viaire, liaisons douces, trames paysagères..

> Projet urbain et architectural global : gestion des proximité, des vis à vis, cohérence architecturale et paysagère, gestion des accès et du stationnement..

> L'usage du paysage et des espaces non bâtis comme éléments structurant le projet urbain et valorisant le cadre de vie,

> Des opérations d'ensemble, ou initiées par la collectivité, pour en maîtriser le programme et la composition générale