



# OSER LA DENSITÉ AVEC DES FORMES URBAINES DE QUALITÉ

## Concilier densité urbaine et qualité de vie par les formes urbaines, c'est :

- **Accorder** une attention particulière à l'économie d'espace mais également à l'intégration environnementale et paysagère des projets.
- **Porter** un nouveau regard sur la densité grâce à une réflexion sur la composition urbaine et un travail sur les espaces publics comme lieux de loisirs et de convivialité

### Mais aussi...

- « **Adapter** la densité du projet au contexte spécifique dans lequel il s'inscrit : géographie, topographie, climat, paysage, tissu urbain au regard des polarités existantes, des commerces, des accès aux transports, services et équipements. »<sup>1</sup>
- **Concilier** la recherche d'intimité et l'optimisation du foncier par un travail sur la qualité architecturale et sur la proximité des aménités.
- **Favoriser** l'acceptation de la densité par une réflexion sur la composition urbaine et l'animation des espaces publics comme lieux de loisirs et de convivialité.

## Qu'est-ce qu'une forme urbaine? Quelle articulation entre forme urbaine et densité?

« Une forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces non bâtis au sein d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place...). »<sup>2</sup> Deux formes aussi différentes qu'un quartier de grands ensembles et un tissu pavillonnaire dense peuvent avoir la même densité : dans l'appréhension qu'en ont les usagers, celle-ci est moins importante que la qualité de la forme architecturale, la perception des distances entre les constructions, le maillage des espaces publics, la présence d'espaces verts, de services ou d'équipements. Il s'agit donc d'articuler la densité avec l'ensemble des paramètres qui concourent au confort urbain<sup>3</sup>.

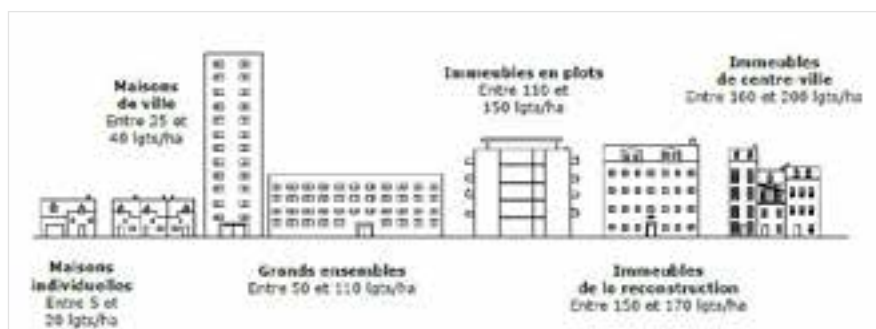
### LES LEVIERS POUR ARTICULER CONFORT URBAIN ET DENSITÉ

- Agir sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et le confort des logements.
- Valoriser les espaces privés collectifs et individuels.
- Concevoir des espaces publics adaptés et multifonctionnels.

## Comment concilier densité urbaine et qualité de vie? Quels principes d'actions engager?

Les formes urbaines ont un impact direct sur l'artificialisation des sols. Parmi les formes urbaines traditionnelles, la maison individuelle est celle qui a l'impact le plus fort sur la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers : la ration habitants ou logements/à l'hectare est le plus faible. Pour autant, une

majorité de Français semble rester attachée à la propriété d'une maison individuelle. L'objectif est donc d'offrir un confort équivalent à celui de la maison individuelle avec des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Pour cela, quelques leviers et principes clés apparaissent déterminants.



La densité des logements dans la région de Caen, Aucame, 2008

2. [Faire la ville dense, durable et désirable, agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain](#), Ademe, 2018.  
3. [Référentiel ÉcoQuartier, engagement 9.](#)

| LEVIERS   | OBJECTIFS   | PRINCIPES CLÉS  |
|---|---|---|
| Qualité architecturale et fonctionnelle du logement | Compenser la perte d'espace par plus de fonctionnalité  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantations et gabarits en cohérence avec le tissu urbain environnant</li> <li>• Conception architecturale bioclimatique pour améliorer le confort thermique</li> <li>• Conception favorisant l'intimité notamment en éloignant les pièces de nuit des lieux de passage, en restreignant les vis-à-vis</li> <li>• Intérieur fonctionnel et modulable</li> </ul>  |
| Qualité paysagère et urbaine                        | Assurer les continuités de corridors écologiques, transitions et articulations de topographie, de ruissellements, de trames viaires et cheminements, de vues, etc.<br><br>Gérer les limites de toutes les composantes du site | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement des berges</li> <li>• Création d'espaces de respiration (nature en ville) : parc urbain, noue, ouverture en cœur d'îlot...</li> <li>• Insertion architecturale : implantation bâtie, gabarit, volumétrie, teintes, matériaux, architecture vernaculaire</li> <li>• Préservation des vues, aménagement des points de vue remarquables</li> <li>• Structure urbaine et porosité entre les espaces : aménagement des liaisons structurantes, des cheminements piétons, du maillage viaire, des coutures urbaines</li> <li>• Traitement des trames brune, noire, verte et bleue</li> </ul> |
| Espaces privés collectifs                           | Renforcer le sentiment de bien-être en milieu urbain  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Végétalisation, désimperméabilisation</li> <li>• Utilisation de ces espaces pour des activités collectives : jeux, potager, détente, etc.</li> </ul>   |
| Espaces publics                                     | Favoriser la convivialité et le vivre-ensemble<br><br>Faciliter l'urbanisme transitoire et les expérimentations sur les espaces publics   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insertion de la nature, végétalisation et création d'îlots de fraîcheur</li> <li>• Conception qualitative des espaces publics pour faciliter les interactions sociales et la convivialité</li> <li>• Maillage piéton, cyclable et routier</li> <li>• Multifonctionnalité de l'espace public et conciliation des différents usages : lieux de promenade, espaces récréatifs, lieux de rencontre, places de quartier, espaces de nature, etc.</li> </ul>   |
| Mixité fonctionnelle                                | Favoriser la mixité des fonctions et des usages de l'espace vécu à l'échelle du quartier  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principe de la ville des courtes distances</li> <li>• Proposer des solutions de transports, des solutions alternatives à la voiture individuelle</li> <li>• Favoriser la mixité à toutes les échelles : bâtiments, espaces publics, quartiers</li> </ul>   |

## REPENSER LA CONCEPTION DES ESPACES OUVERTS, COLLECTIFS OU PUBLICS



### Pourquoi ?

Aller vers des formes urbaines de qualité implique de porter une réflexion sur les espaces libres de constructions, espaces publics ou tènements privés, afin qu'ils offrent respiration visuelle et constituent une réelle alternative au jardin privatif. Ils contribueront parallèlement à générer du lien social à l'échelle de l'immeuble, de l'îlot, du quartier et renforceront le sentiment d'appartenance.

Ainsi, cette réflexion sur la forme urbaine invite à :

- renforcer l'approche paysagère et végétale de ces deux types d'espaces pour offrir de la nature en ville ;
- repenser les espaces privés collectifs dans leur fonction originelle consistant à créer

du lien dans la cellule du voisinage. Souvent délaissés, ces lieux sont appelés à être pleinement appropriés ;

- promouvoir, développer et organiser l'intensité des échanges dans l'espace public qui, dans un contexte d'intensification urbaine, constituent à la fois des lieux de passage, de rencontre et de détente.

### Pour qui ?

Les habitants sont les premiers bénéficiaires par l'amélioration des conditions de vie en espace urbain dense. Les quartiers sont vivants et gagnent en attractivité.



*EcoQuartier Hoche, Nanterre, Île-de-France*

© Arnaud Bouissou / TERRA

## Quels leviers ?

Pour faire des espaces privés collectifs et des espaces publics des facteurs de densité désirable, cinq leviers sont essentiels :

- un espace public multifonctionnel, maillé et ouvert favorisant les échanges et la convivialité ;
- une ville imprégnée de nature en procédant notamment à la végétalisation, la désimperméabilisation et la réinsertion de végétal ;
- des habitants impliqués dans la valorisation et l'entretien des espaces publics et des espaces privés collectifs ;
- un cadre de vie intense, frugal, inclusif où la marchabilité est favorisée ;
- une ville accessible à tous et notamment aux plus fragiles, pour offrir à chacun des modes de vie équitables.



*Docks de Saint Ouen, Saint-Ouen, Île-de-France*

© MTE - MCTROT - LULU IMAGES - LA MECANOWEB



## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *Mérignac-Langevin, des appartements  
comme des maisons*



## Pourquoi ?

Inclus dans le programme « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature » engagé par la métropole de Bordeaux, le projet Mérignac-Langevin a pour objectif de créer un habitat collectif empruntant les qualités et les codes d'un pavillon, dans un secteur bien desservi par les infrastructures de transport. Conçu autour d'immeubles R+2 à R+3, et ponctuellement R+4 en cœur d'îlot, le projet offre une bonne insertion paysagère des logements dans le pavillonnaire existant.

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Le projet Mérignac-Langevin fait partie des projets retenus pour l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transport collectif ».
2. Démarrage des travaux sur le secteur Mérignac-Langevin.
3. Livraison des appartements en 2018.



Quartier Mérignac-Langevin

© Pierre Filletet

|                     |   |
|---------------------|---|
| OÙ ?                | Mérignac (8 000 habitants), 2 <sup>e</sup> commune par sa taille de la métropole bordelaise                     |
| QUI ?               | Bordeaux Métropole  |
| QUAND ?             | 2014  |
| QUELLE SUPERFICIE ? | 15 034 m <sup>2</sup> SDP   |
| QUEL PROGRAMME ?    | 198 logements dont 73 logements sociaux   |
| QUELLE DENSITÉ ?    | 70 logements/hectare (hors espaces publics)   |
| QUEL COÛT ?         | 26 M€   |
| QUI FINANCE ?       | Bordeaux Métropole a cédé le foncier avec une charge foncière permettant de réaliser la programmation attendue. |

### + Pour aller plus loin :

- *Référentiel ÉcoQuartiers*
- *Faire la ville dense, durable et désirable, agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain, ADEME, 2018*
- *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Apur, juin 2003*
- *Médiathèque de l'ADEME*
- *Projet Mérignac-Langevin*

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → L'ÉcoQuartier de Bonne à Grenoble

## Pourquoi ici ?

Etabli sur une ancienne enclave militaire, dernière grande réserve foncière au centre de Grenoble, le projet de la ZAC de Bonne, distingué par le Grand prix national ÉcoQuartier en 2009, porte en lui les composantes d'un projet de densification réussi en prolongement de l'hypercentre :

- Exemplarité en matière de **qualité environnementale** : réponses à la démarche HQE par le choix des matériaux, des procédés de construction, par l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables.
- **Structuration du quartier autour d'un maillage viaire adapté** : organisation du site autour d'un parc et de trois axes est/ouest.
- **Constitution d'un cœur de nature pour le centre-ville grenoblois** : création d'un parc urbain et végétalisation des espaces publics.
- **Mixité fonctionnelle** : une offre de commerces, de services et d'équipements publics favorisant le dynamisme futur du quartier et son intégration au centre grenoblois.
- **Implication des habitants à la définition du projet** : conseils consultatifs de secteur, réunions publiques, comités de quartier, visites de chantiers et d'expositions.

*« Plus qu'une ZAC, la municipalité visait la réalisation d'un ÉcoQuartier qui serait exemplaire de l'urbanisme qu'elle voulait développer (...). La gouvernance qui a été mise en œuvre à Bonne a permis que se constitue une nouvelle culture constructive qui pourrait ébaucher ce que pourrait être une politique de développement durable à la française. »<sup>4</sup>*



Plan d'aménagement

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>OÙ ?</b>                | Grenoble (158 404 habitants), Isère   |
| <b>QUI ?</b>               | Ville de Grenoble<br>Aménageur :<br>Société publique locale Sages<br>Urbaniste : agence Devillers<br>Architecte en chef :<br>agence Aktis Architecture<br>Paysagiste :<br>agence Jacqueline Osty  |
| <b>QUAND ?</b>             | 2000 – marché de définition   |
| <b>QUELLE SUPERFICIE ?</b> | 15 ha   |
| <b>QUEL PROGRAMME ?</b>    | 900 logements familiaux (40 % logements locatifs sociaux), résidences étudiantes, foyer d'hébergement, hôtel et résidence hôtelière, équipements, bureaux, commerces, 5 ha de parc et jardins   |
| <b>QUELLE DENSITÉ ?</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densité résidentielle sur l'ensemble du terrain : 96 logements/hectare</li> <li>• Densité résidentielle sur leurs emprises foncières (hors espaces publics, bureaux, espace commercial) : 300 logements/hectare</li> </ul> |
| <b>QUEL COÛT ?</b>         | 40 M€ de dépenses (achat terrain, viabilisation, aménagements des espaces publics)  |
| <b>QUELLES RECETTES ?</b>  | 43 M€ de recettes (vente des droits à construire, subventions)  |

4. La caserne de Bonne à Grenoble : projet emblématique d'un développement durable à la française, PUCA, 2011.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Cour d'honneur

© SAGES Grenoble

## QUELLES ÉTAPES ?

1. Étude de définition coproduite par la Ville et la MRAI (Mission de réalisation des actifs de l'armée).
2. Constitution d'un comité de pilotage et d'un groupe de réflexion composé de personnes représentatives de la vie socioprofessionnelle de l'agglomération.
3. Mise en place d'un vaste débat public.
4. Choix du maître d'œuvre et mise en place d'une programmation dynamique associant les acteurs économiques, les investisseurs et les promoteurs.
5. Livraison des premiers immeubles en 2008.
6. Clôture de l'opération en 2016.

## + Pour aller plus loin :

- [Présentation du projet de la ZAC de Bonne](#)