Direction Départementale des Territoires
de Seine-et-Marne

Vers des densités urbaines pour un intérêt partagé

Cet ouvrage a été rédigé par le CETE Ile-de-France département Ville Durable (Milène Adolf et Thomas Pinet) sous la direction de la DDT77 (Sandrine Liénard).

Nous remercions toutes les personnes qui, par leur contribution, ont permis d'enrichir le document, en premier lieu Gérard Barrière et Yasmine Couveur (DDT77) ainsi que Astrid Tanguy, Anastasia Touati et Soazig Friguel (CETE IF).

Conception et réalisation graphique :
DDT77, mission de l'information (Josiane Bortolotti).

Crédits photographiques et cartographies :
Tous droits réservés au CETE Ile-de-France. Photos réalisées par Soazig Friguel et Thomas Pinet.

Photos : Le Mesnil-Saint-Denis : © MVA SARL d'architecture MAILLARD BOUVARD CAZES ©Annie Horn - Résidence Sente de l'église 2009 - Photo Soazig Friguel 2011) ; Montreuil : ©BNR Architectes, ©T. Babled, ©A. Nouvet, ©M. Reynaud - Groupe Demi-Lune 2001 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Vert-Saint-Denis : ©Atelier PO&PO architectes - Résidence Impasse Anne Franck 2005 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Courtry (Fauvettes): ©Cenci et Jacquot SARL d'Architecture - Résidence Fauvettes 2001 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Courtry (Frassati): ©Atelier DA•U [P. Arsène-Henry + P. Dandrel] - Résidence Frassati 2007 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Meaux : ©P. Dubus – Résidence Les Pins 2009 - Photo Soazig Friguel 2011, ©B&N Architectes.Paysagistes. Urbanistes – Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011, ©Atelier BLM – Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011, ©M. Szwarc - Résidence Champagne 2011 - Photo Soazig Friguel 2011.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE
Direction Départementale des Territoires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement ÎLE-DE-FRANCE
CETE Ile-de-France

Préface

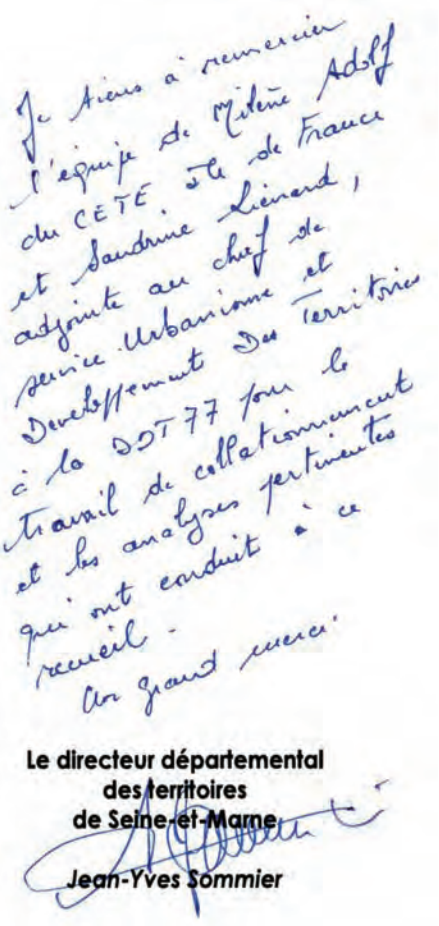
La densification urbaine et la maîtrise de la consommation foncière sont au cœur des dispositifs législatifs en vigueur. Elles devraient être renforcées par la future loi «urbanisme et logement» en cours de préparation et par les documents de planification stratégique, en particulier le projet de SDRIF 2013.

Il y a en effet urgence à réorienter notre modèle de développement urbain vers un modèle plus durable, ce qui suppose en premier lieu d'organiser une densification appropriée des espaces urbanisés. Si la légitimité de la densification ne devrait plus faire débat, ses modalités opérationnelles posent encore nombre d'interrogations et sa mise en oeuvre se heurte parfois à de fortes réticences locales : spectre des grands ensembles, prédilection pour la maison individuelle, attrait pour le carré de verdure, etc. Pour autant, la densification peut constituer un bénéfice pour le résident et la collectivité, dès lors que celle-ci aura été réfléchie à une échelle pertinente, organisée de manière différenciée selon la mixité des fonctions des espaces urbains et programmée de manière à favoriser une insertion optimale des opérations dans leur contexte.

Le changement de paradygme qu'il est nécessaire d'opérer impliquera, au-delà d'un effort de pédagogie, de faire la preuve par l'exemple des atouts susceptibles d'être véhiculés par ces formes urbaines alternatives. Cela présume néanmoins, que la collectivité porteuse de projets de cette nature s'entoure de prestataires compétents aptes à concevoir un traitement plus qualitatif, tant architectural que paysager, des formes bâties et des espaces publics, collectifs et privés.

Au travers de l'analyse de six opérations urbaines denses réalisées dans des contextes urbains diversifiés de la région francilienne, le présent ouvrage revêt un double objectif. Il vise d'une part à bousculer les préconçus en mettant en exergue les qualités de l'insertion de telles opérations dans le tissu urbain constitué. D'autre part, il a vocation à dégager des modes d'aménagement efficients auprès des élus franciliens et à alerter sur les points de vigilance particuliers à adopter pour de telles opérations afin d'en faire des espaces de vie appropriables par les résidents et usagers.

En Ile-de-France, les conséquences néfastes, sur le plan environnemental, social et économique, de l'étalement urbain ont été plus particulièrement patentes pour la Seine-et-Marne du fait d'un coût de foncier plus modéré et d'un cadre de vie attractif. A cet égard, je souhaite plus particulièrement m'adresser aux élus de ce département espérant que cet ouvrage les accompagne dans la réalisation d'opérations urbaines plus vertueuses. Bâtir la ville de demain, plus intense, plus conviviale, plus sobre, en un mot plus durable, c'est concevoir ensemble des densités urbaines, pour un bénéfice partagé.



Le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne

Jean-Yves Sommier

Sommaire

Introduction ..... **page 4**

Les évolutions de la ville : l'étalement urbain et ses limites ..... page 4

Concilier les enjeux régionaux avec les attentes des usagers et habitants ..... page 6

Une densité urbaine acceptable lorsqu'elle est synonyme de qualité de vie ..... page 9

Clés de lecture du document ..... page 10

Monographies ..... **page 13**

Regards croisés ..... **page 101**

Conclusion ..... **page 137**

Tableau de synthèse ..... **page 138**

Pourquoi s'intéresser aux

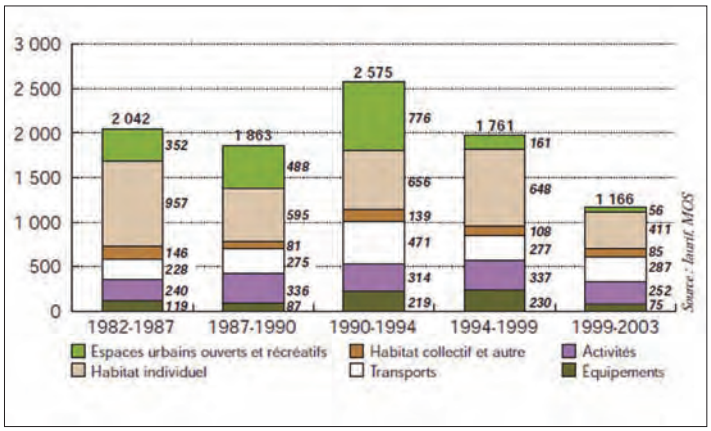
Les évolutions de la ville : l'étalement urbain...

La ville actuelle émane des changements sociétaux à l'oeuvre depuis les années 60-70. L'augmentation des revenus a progressivement permis aux ménages de se doter de logements plus vastes et d'une voiture. Ce phénomène a permis d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs de plus en plus éloignés des coeurs d'agglomération et s'est accompagné d'un zonage des activités commerciales, résidentielles et économiques. Cette dynamique d'étalement urbain a connu son apogée entre 1990 et 1994 et se poursuit aujourd'hui (IAURIF 2005).

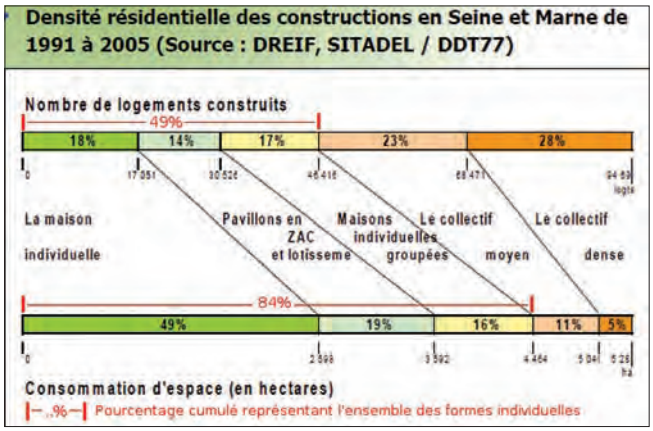
En parallèle, l'aspiration à la maison individuelle avec jardin privatif et garage a eu pour conséquence l'apparition d'un tissu pavillonnaire, consommateur d'espace rural : c'est le phénomène d'étalement urbain, conjugué à celui de la péri-urbanisation.

Ainsi, en Seine-et-Marne, les formes urbaines individuelles ont représenté la moitié des constructions réalisées entre 1991 et 2005, mais 84% de la consommation d'espaces consacrés au logement (DDT77).

Sources :
IAURIF 2005 - *Sensible ralentissement de la consommation d'espaces naturels et agricoles en Ile-de-France : les derniers résultats du MOS 2003.*
DDT Seine-et-Marne 2011 - *Colloque «La Seine-et-Marne dans la métropole parisienne» Enjeux des dynamiques urbaines en Seine-et-Marne.*



Rythme annuel de l'urbanisation en Ile-de-France en hectares (la surface urbanisée ne prend pas en compte les chantiers et les terrains urbains vacants, après ajustement du MOS 1999). (IAURIF 2005)



Consommation d'espaces par la maison individuelle en Seine-et-Marne entre 1991 et 2005. (DDT77)

formes urbaines denses ?

et ses limites

La densité : mais de quoi parle-t-on ?

Densité :
rapport d'une quantité par rapport à une surface ou un volume.

Densité urbaine :
«un rapport entre un indicateur statistique et une surface, qui peut se mesurer». Les chiffres donnent alors une représentation toujours partielle du territoire : habitants à l'hectare, logements à l'hectare, surface constructible ou construite par m² de parcelle... (CERTU 2010).

Densification urbaine :
accroissement de la densité à l'hectare d'éléments urbains de même nature (projet de SDRIF arrêté le 25 octobre 2012).

Pour aller plus loin :
IAURIF 2005 - *Appréhender la densité - 1.Les repères historiques.*
IAURIF 2005 - *Appréhender la densité - 2.Les indicateurs de densité.*
IAURIF 2005 - Appréhender la densité - *3.Formes urbaines et densités.*
IAURIF 2007 - Appréhender la densité - *4.A l'échelle de l'îlot.*

Sources :
CERTU 2010 - *L'essentiel. La densité urbaine.*
MEDDTL 2010 - *Le grenelle de l'environnement. Mémento à l'usage des maires.*

Face à ce constat d'étalement urbain, la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 vise un développement des agglomérations plus cohérent, durable et solidaire. Les lois Grenelle de 2009 et 2010 fixent l'objectif de «lutter contre l'étalement urbain» et d'en limiter les conséquences sociales, environnementales et économiques (MEDDTL 2010).

Aujourd'hui, les questions de modification de la structure familiale, de réchauffement climatique, d'érosion de la biodiversité, de banalisation du bâti, de pollution de l'air mettent en exergue les limites de ce modèle urbain, à savoir :

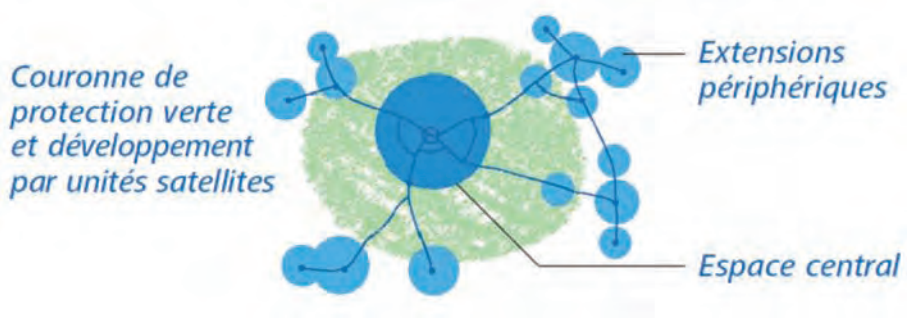
- la fragilisation des espaces agricoles et naturels,
- la disparition des limites entre ville et campagne,
- l'éclatement des territoires urbanisés,
- l'augmentation exponentielle des déplacements automobiles individuels,
- la congestion du réseau de voirie,
- la dégradation de l'environnement et l'augmentation des pollutions,
- la dégradation de quartiers anciens d'habitations ou d'activités,
- l'éloignement des foyers les plus modestes en raison du prix du foncier,
- l'augmentation des dépenses publiques en termes d'infrastructures, de services et d'équipements.

Ces problématiques de plus en plus prégnantes incitent à réfléchir aux modalités d'une ville moins consommatrice d'espace. La densification urbaine apparaît comme une alternative à l'étalement urbain.

Concilier les enjeux régionaux ...

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 prescrit un objectif de production de 70 000 logements par an pour la région Ile-de-France, objectif repris dans le projet de SDRIF arrêté le 25 octobre 2012 par le Conseil Régional Ile-de-France. Cette ambition se double de la volonté de création de 28000 emplois par an. Par ailleurs, conformément aux lois Grenelle I et II, l'objectif de limitation de la consommation de l'espace est clairement mis en avant dans le projet de SDRIF. La nécessaire conciliation de ces deux enjeux requiert d'organiser une densification de qualité. Néanmoins, «le sujet de la densité ne peut pas s'abstraire de la localisation» (AFTRP 2007). La densification doit donc être mise en oeuvre en cohérence, notamment, avec le niveau de desserte locale par les transports collectifs. Dans cet esprit, le projet spatial régional développé dans le projet de SDRIF 2013 organise la densification selon trois principes clés : l'intensité*, la compacité et la multipolarité. Cette vision traduit l'orientation vers un modèle de développement urbain polycentrique, qui renforce, via la densification, l'importance d'un plus grand nombre de pôles.

Ainsi la densification doit nécessairement s'appréhender de manière différenciée, dans l'espace et dans le temps, selon le contexte urbain et social dans lequel elle s'inscrit. Trouver la densité optimale pour chaque opération compte tenu de son contexte, c'est l'enjeu d'une densification acceptée et assumée.



***L'intensité urbaine** est relative à l'offre globale de logements, de transports, d'équipements et de services, de densités d'emplois, de nature en ville et d'espaces verts.

Sources :
Journal officiel 2010 - *Article 1 de la loi relative au Grand Paris.*

APUR, IAURIF 2011 - *Note n°50: Quelle production de logements dans le contexte économique actuel ?*

Observatoire de la Ville 2007 - *Les cahiers de l'observatoire de la ville. Formes d'habitat et densités urbaines : quelles opportunités pour la ville de demain.*

AFTRP 2007 - *Aménager en Île-de-France : la densité urbaine en question.*

Conseil Régional Île-de-France (2012) - *Île-de-France 2030. Défis, projet spatial régional, objectifs. Projet de SDRIF arrêté le 25 octobre 2012*

Ci-contre :
Représentation schématique de la ville polycentrique.
(OBSERVATOIRE DE LAVILLE 2007)

... avec les attentes des usagers et habitants

En 2007, une enquête de l'Observatoire de la ville fait ressortir que «le jardin manque aux Français qui n'en ont pas, et les commerces et transports à ceux qui en sont éloignés» (TNS SOFRES 2007). Ces désirs renvoient à une recherche de centralité et de qualité, qui incite à envisager la densité en lien avec les services rendus.

La **centralité** consiste à offrir les fonctions urbaines les plus diversifiées possibles -services, équipements, espaces culturels, commerces, mobilité- aux résidents et usagers. Lorsque les territoires ne possèdent pas la masse critique nécessaire pour les accueillir, l'enjeu est alors d'en garantir l'accessibilité grâce à un réseau de transport efficient.

La **qualité** renvoie davantage à une approche interpelant la sensibilité de l'habitant ou de l'usager des espaces. La diversité des espaces et usages proposés constitue un levier pour plus de mixité générationnelle et fonctionnelle, mais aussi pour répondre aux appétences des habitants, toujours largement favorables à la maison individuelle avec jardin (IFOP 2012).

Mener à bien un projet de densification requiert la réalisation d'un état des lieux de la densité urbaine à plusieurs échelles, une spatialisation des objectifs de densité et un choix des formes urbaines denses. Pour chacun de ces niveaux de réflexion, des indicateurs de densité permettent de définir, orienter et agir en faveur d'une densification qui soit plus qualitative et adaptée à son contexte. En effet, à **chaque territoire correspond son intensité urbaine**, c'est-à-dire un juste compromis entre densité, centralité et qualité (URBIA 2009).

Sources :
TNS SOFRES 2007 - *Les Français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat.*
IFOP 2012 - *Les Français et la maison individuelle.*
URBIA 2009 - *Les cahiers du développement durable urbain. Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines.*

Une densité urbaine acceptable lorsqu'elle est synonyme de qualité de vie

La densité urbaine : un atout collectif si elle n'oublie pas l'individu

Le quartier reste l'échelle de satisfaction des services de proximité et des besoins quotidiens (alimentation, scolarité, santé...). Avec l'augmentation de la densité, ces fonctions urbaines, aussi bien commerciales, économiques que sociales ou culturelles, peuvent être proposées à l'échelle du quartier et bénéficier à plus d'habitants par leur proximité. Pour la collectivité, cette fréquentation plus importante constitue **une rentabilisation des investissements publics** : densifier son territoire est l'opportunité de créer et conforter des centralités en développant le commerce de proximité, d'avoir des équipements publics plus fréquentés et de meilleure qualité, d'améliorer le réseau de transport en commun, de penser l'accessibilité aux zones d'emplois, de créer des espaces verts...

De plus en plus, les résidents fondent leur choix sur la qualité du cadre de vie. Cette dernière se juge à l'aune de la qualité architecturale et paysagère du logement et de l'îlot, ainsi qu'à la qualité des services publics rendus dans le quartier. Un projet de densification réclame une vigilance particulière pour trouver **un équilibre entre besoins individuels et offres publiques** (la collecte des déchets, l'entretien des voiries, les espaces verts, les aires de jeux, l'usage des espaces publics, l'organisation de la voirie pour gérer le trafic et le stationnement). Par ailleurs, la proximité d'habitat et d'activités ou de services engendre une juxtaposition des intérêts nécessitant une réflexion sur la cohabitation de ces usages.

A travers le choix des formes urbaines, les élus locaux ont l'opportunité de mener **un projet de densification adapté** à leur territoire et de maîtriser les conséquences négatives de la densité (augmentation des flux, dégradation du paysage...).

La variété d'ambiances issues de différentes formes d'aménagement denses

Ci-dessus :
Trois opérations urbaines denses franciliennes allant du collectif en R+2 à la maison individuelle, en passant par les maisons accolées. De gauche à droite les opérations sont respectivement situées à Saint-Rémy-lès-Chevreuse (78), Auffargis (78) et Ormesson-sur-Marne (94).
Leur densité résidentielle est de 104.2 log/ha, 61.5 log/ha et 42 log/ha.

Proposer une opération de densification du tissu urbain existant peut provoquer des réactions vives parmi les riverains, qui associent la densité à des formes d'habitat collectif ou aux grands ensembles sans soupçonner la variété des formes d'aménagement que peut prendre un habitat plus dense que celui engendré par la périurbanisation.

De nombreux recueils d'opérations démontrent à travers des analyses urbaines et des indicateurs de densité objectifs et quantitatifs, que «d'une densité donnée peuvent découler des **formes urbaines diversifiées** selon la nature des constructions, leur typologie, l'organisation et le contenu des espaces publics bâtis et non bâtis» (AURAN 2005).

Par ailleurs, **la perception de la densité est subjective** et éloignée de la densité réelle mesurée arithmétiquement, comme le soulignent des travaux proposant une approche sociologique de la densité (APUR 2003). Prendre en compte la densité perçue, requiert d'associer à la réflexion les habitants du quartier et éventuellement les futurs résidents. Cette démarche participative est non seulement un moyen de répondre aux besoins et inquiétudes mais aussi et surtout de favoriser l'appropriation des formes urbaines denses par une **valorisation de la qualité de vie**.

Ce document propose d'illustrer la variété des formes urbaines que peut prendre une opération de densification. Il met l'accent sur la prise en compte du contexte à toutes les échelles (de l'échelle communale jusqu'à celle du bâti environnant), pour illustrer la qualité de l'insertion des opérations. Il met en évidence les atouts de l'opération en faveur de la qualité de vie des habitants et usagers et à l'échelle de la commune.

La densité est-elle objective ou subjective ?

Densité arithmétique :
C'est l'ensemble des indicateurs de densité urbaine (densité humaine, densité résidentielle, densité bâtie...).

Densité perçue :
«L'appréciation subjective que font les usagers du nombre de personnes présentes dans un espace donné, en regard de ces caractéristiques techniques». (APUR 2003)

Sources :
APUR 2003 - *Densités vécues et formes urbaines. Etude de quatre cas parisiens.*
AURAN 2005 - *Quartiers de ville, quartiers de vies, habitats et formes urbaines.*

Clés de lecture du document

Afin de permettre une double lecture du présent ouvrage, tant pour les élus des collectivités que pour les services plus spécialistes de l'aménagement, la suite du document développe les opérations urbaines sous deux entrées distinctes : l'analyse de l'opération à proprement parler qui vise à en souligner les points d'intérêt particuliers et une analyse thématique transversale aux différentes opérations (dite regard croisé) destinée à illustrer des principes plus opérationnels de leur programmation et conception. Cela se traduit par l'organisation suivante :

1) des fiches d'opération sélectionnées pour illustrer des interventions dans des contextes qui soient analogues à ceux rencontrés en Seine-et-Marne.

• Densification du tissu urbain existant	Montreuil Groupe Demi-Lune
• Projet de renouvellement urbain (ANRU)	Meaux Ilot Champagne
• Densification, régénération du tissu pavillonnaire existant	Courtry Frassati Courtry Les Fauvettes Vert-Saint-Denis Impasse Anne Franck
• Renouvellement urbain en bourg rural	Le Mesnil-Saint-Denis Sente de l'église

Sans prétendre être exhaustives, ces quatre typologies s'attachent à parcourir une variété suffisamment importante de contextes et formes urbaines pour permettre de dégager le plus largement possible les questionnements sous-tendant la réalisation des opérations de densification. Ces monographies permettent d'apprécier la diversité des réponses apportées dans ces opérations de densification.

Chacun des cas est traité sous la forme d'une monographie, pour laquelle l'utilisation de quatre échelles progressives permet d'analyser les modalités d'insertion de ces opérations dans leur contexte. Chaque monographie se compose des parties suivantes :

- Points d'intérêt : les questions illustrées par la monographie
- Introduction : prise de contact avec l'opération
- Fiche de présentation : données générales sur l'opération
- Echelle communale : quel est le contexte urbain ?
- Echelle quartier : quelles sont les fonctions urbaines dans le quartier ?
- Echelle îlot : quelle est l'insertion urbaine et paysagère des bâtiments de l'opération ?
- Echelle projet : quelles sont les formes et espaces proposés dans le plan masse de l'opération ?
- Fiche de synthèse : quelle est la problématique d'aménagement ?

2) des regards croisés qui offrent un angle d'approche plus opérationnel concernant :

- la gestion des seuils et limites (regard croisé n° 1 = gérer le désir d'intimité et de vivre ensemble) ;
- le fonctionnement des opérations (regard croisé n° 2 = réduire l'impact du fonctionnement d'une résidence)
- la centralité et l'accessibilité (regard croisé n° 3 = satisfaire les besoins en services et équipements des résidents)

Cette partie plus technique du document s'adresse aux aménageurs. Cette vision thématique et transversale permet de comparer les cas exemplaires et d'en tirer des enseignements pour la conception d'une opération urbaine dense.

Un tableau de synthèse récapitule en toute fin de document les éléments de contexte de chaque opération décrite. Le corps du tableau utilise les mêmes échelles d'analyse que pour les monographies (commune, quartier, îlot, projet) permettant ainsi d'aborder :

- le contexte urbain
- l'animation du quartier
- l'ambiance urbaine et paysagère
- l'emprise initiale

Cet outil a vocation à décrire le contexte, comparer les opérations entre elles et guider rapidement le lecteur vers des configurations territoriales auxquelles il est confronté.

Monographies

Groupe Demi-Lune (Montreuil) ..... page 15
Ilot Champagne (Meaux) ..... page 31
Résidence Frassati (Courtry) ..... page 45
Résidence Fauvettes (Courtry) ..... page 61
Impasse Anne Franck (Vert-Saint-Denis) ..... page 73
Résidence Sente de l'église (Le Mesnil-Saint-Denis) ..... page 87

Regards croisés

Regard croisé n°1 : ..... page 101
Gérer le désir d'intimité et de vivre ensemble

Regard croisé n°2 : ..... page 113
Réduire l'impact du fonctionnement d'une résidence

Regard croisé n°3 : ..... page 125
Satisfaire les besoins en services et équipements des résidents

ETUDE DE CAS 1

MONTREUIL

Groupe Demi-Lune

une trame horticole au service de la densité

Points d'intérêt

Comment...

prendre en compte la **trame foncière** sur laquelle est construite l'opération

fondre le bâti dans une **ambiance végétale**

gérer les **limites et seuils** entre espaces publics, collectifs et privés

réduire les désagréments liés au fonctionnement d'une opération et favoriser une **meilleure perception de la densité**

...lors de la conception d'une opération urbaine dense ?

Introduction

©BNR Architectes, ©T. Babled, ©A. Nouvet, ©M. Reynaud - Groupe Demi-Lune 2001 - Photo Soazig Friguel 2011

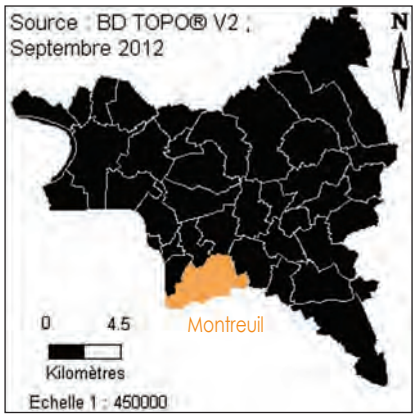
Montreuil

Une trame horticole au service de la densité

Réalisé sur des parcelles longilignes et étroites, le projet aurait pu être contraint par ces caractéristiques morphologiques héritées de la trame horticole. Le concepteur du projet a su les réutiliser et créer un rapport à la densité tenant compte du contexte paysager.

Photographie : L'allée centrale du projet Groupe Demi-Lune

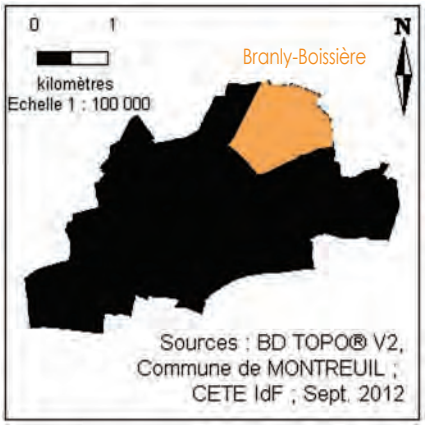
Fiche de présentation



DEPARTEMENT

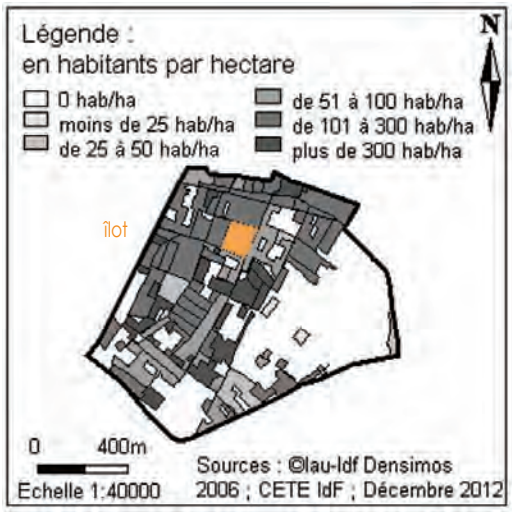
Seine-Saint-Denis (©INSEE 2009)
Population : 1 515 983 hab
Surface : 23 600 ha
Densité de population : 64,2 hab/ha

COMMUNE



Montreuil (©INSEE 2009)
Population : 103 192 hab
Surface : 892 ha
Densité de population : 115,7 hab/ha

QUARTIER



Branly-Boissière (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 10 710 hab
Surface : 108,7 ha
Densité de population : 98,5 hab/ha

ILOT

Ilot[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 95 hab
Surface : 1,7 ha
Densité de population : 55,9 hab/ha

[1] Chiffres avant la réalisation de l'opération

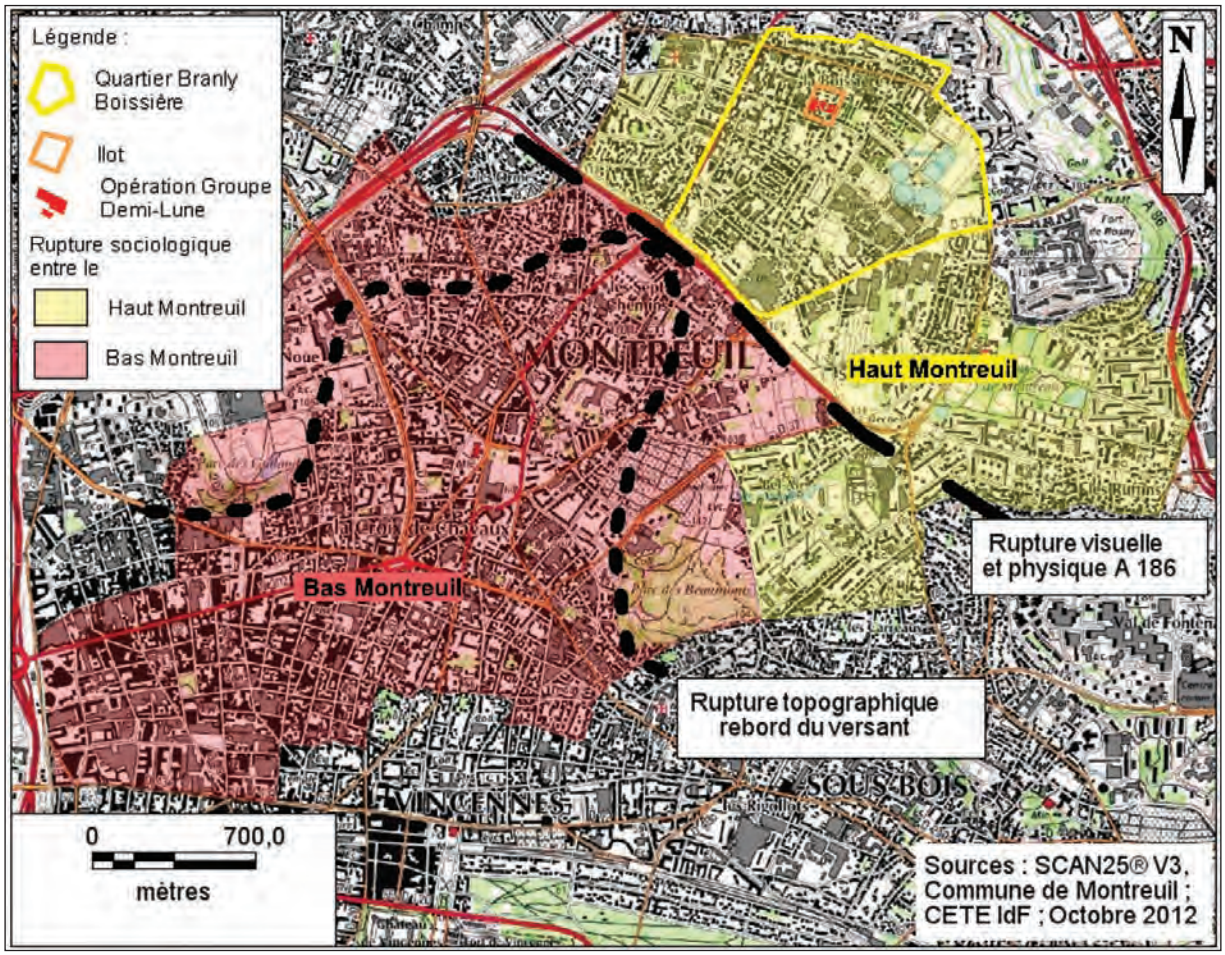
OPERATION

Groupe Demi-Lune
Surface : 0,37 ha
Nombre de logements : 36
Densité résidentielle : 96 log/ha
Niveaux bâtis : R+2
Typologie bâtie : Collectif

MONTAGE

Maîtrise d'ouvrage : OPHLM de Montreuil
Maîtrise d'oeuvre : Bablet Nouvet Reynaud Architectes
Bonnet Paysagiste
BECT Bureau d'études techniques
Montage juridique : permis de construire
Date de lancement : 1997
Date de livraison : 2001
Coût : 2 820 000 €

Echelle communale



Un potentiel de densification sur les Hauts de Montreuil

Urbanisée à 90%, la ville de Montreuil est qualifiée par l'INSEE de commune dense. Selon les données démographiques, **le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter**. Démolir pour reconstruire plus, agrandir sur une même parcelle, remembrer, construire en coeur d'îlot ou réhabiliter des bâtiments à l'abandon sont les seules possibilités pour satisfaire une demande en logements croissante.

Entre le Bas et le Haut Montreuil, il existe une «fracture économique, urbaine et sociale» (COMMUNE de MONTREUIL, 2012). **Les Hauts de Montreuil, moins denses et desservis dans un futur proche par le tramway T1 et le métro 11 offrent des opportunités d'aménagement importantes**. L'opération «Groupe Demi-Lune» en s'implantant sur des parcelles à la fois bâties et non bâties s'inscrit dans cette réflexion de la reconstruction de la ville sur elle-même.

ci-dessus : une commune scindée entre Bas et Haut Montreuil

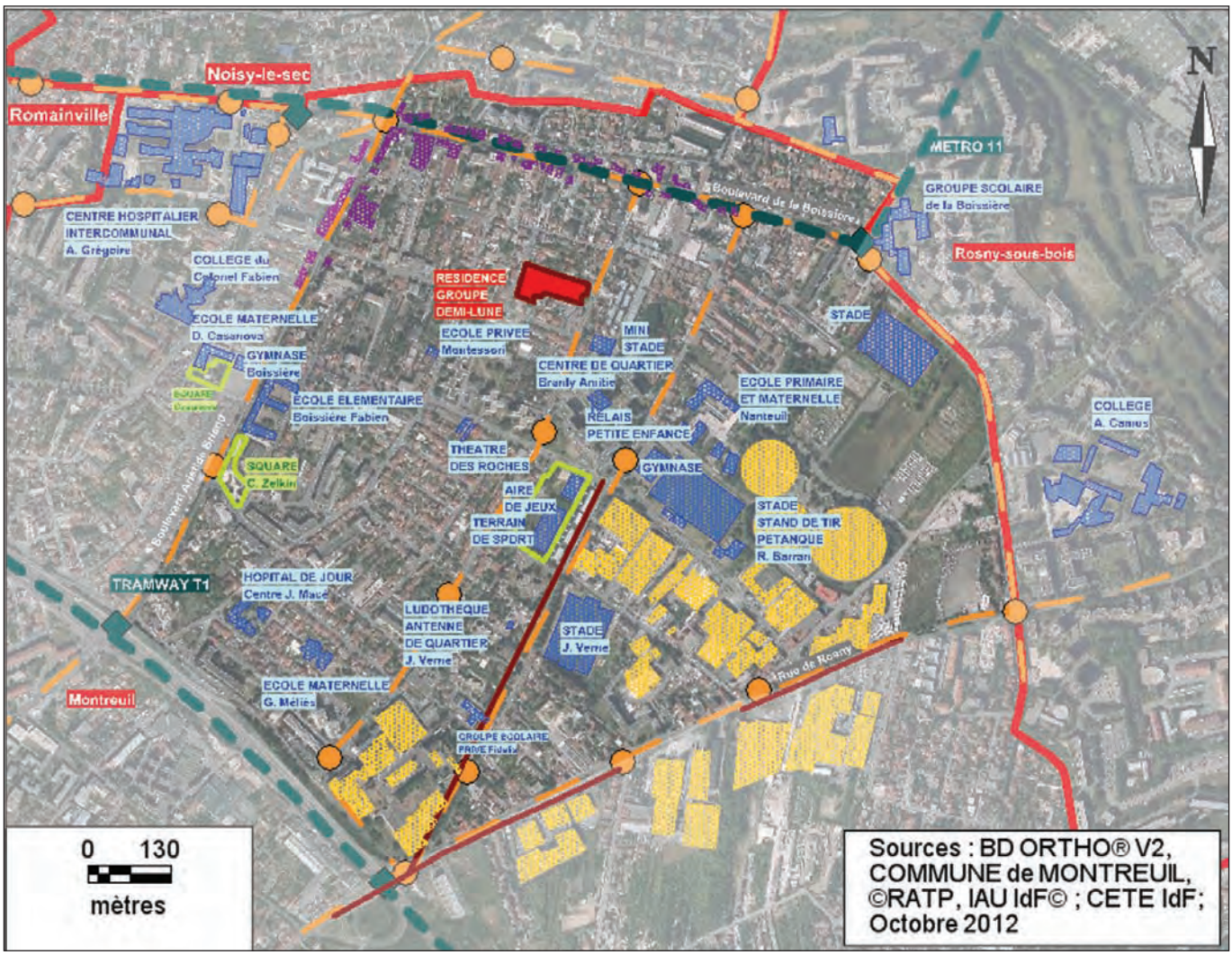
Source : Commune de Montreuil, 2012 Site officiel de la mairie de Montreuil.

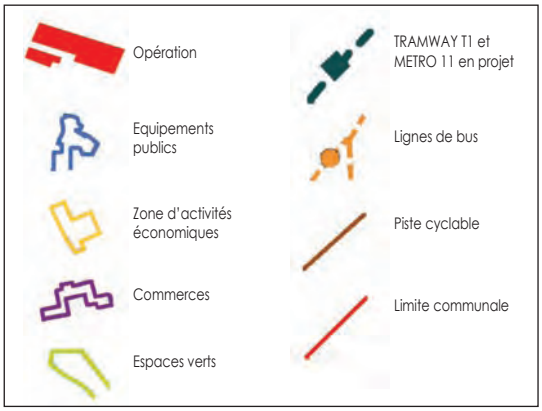
Echelle quartier

Une zone résidentielle au cadre de vie calme et «bien entourée» par les fonctions urbaines de proximité

Le quartier Branly-Boissière situé au nord de la commune présente **une diversité de fonctions**. La zone résidentielle est enchâssée entre une zone d'activités économiques au SE et un secteur commercial de proximité au NO. Toutes deux sont implantées sur les axes principaux que sont le boulevard de la Boissière, le boulevard Aristide Briand et la rue de Rosny.
Au sein de la zone résidentielle, la présence d'équipements publics sportifs (gymnase, terrains de sport, stand de tir, citystade, terrain de pétanque), scolaires (école maternelle et élémentaire), sociaux (relais petite enfance, centre de quartier, antenne de quartier) et culturels (théâtre des Roches, ludothèque) assure **une bonne qualité de service de proximité** (Cf page ci-contre).

Les transports dans le quartier Branly-Boissière sont organisés à deux échelles différentes distinguant les axes principaux et l'intérieur du quartier. D'un côté, les rues périphériques et trois lignes de bus draînent la majorité du trafic. De l'autre, une ligne dessert l'intérieur du quartier. La faible circulation dans les rues, des venelles pénétrant dans les coeurs d'îlots et une piste cyclable y favorisent les déplacements de proximité à pied ou à vélo.





La mixité fonctionnelle dans le quartier Branly-Boissière

Tant par la répartition des fonctions que celle des transports, le coeur de quartier résidentiel est calme mais bénéficie sur ses pourtours d'animation et de services.

Echelle îlot

Venelles aux alentours de l'opération Groupe Demi-Lune

Un parcellaire hérité des murs à pêches

En parcourant le quartier Branly-Boissière, on peut découvrir des traces de la trame horticole développée au début du XVII^{ème} siècle. **Se manifestent dans le tissu urbain des passages et des ruelles longeant les parcelles longues et étroites dites en lanières** (Cf le plan cadastral ci-contre).

Autrefois utilisés pour desservir les jardins, ces petits chemins permettent aujourd'hui d'accéder aux logements. Ce système horticole spécifique et artisanal était également marqué par les murs de production dits « murs à pêches » qui délimitaient chaque parcelle comme le montre la carte postale colorisée en bas à droite.

Ci-contre :
- Plan cadastral montrant le découpage parcellaire «en lanières» hérité de la trame horticole (IGN, CETE IF).
- Photographie des murs à pêches de Montreuil (CAUE 93 2007)

Source : CAUE 93 2007
Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : Densification ou disparition

Les différentes formes urbaines rencontrées aux abords du projet Groupe Demi-Lune allant de la maison individuelle accolée ou non aux collectifs en R+5.

Des formes urbaines diverses et variées

Évoluant au gré des opérations immobilières, le paysage urbain du quartier Branly-Boissière présente une **grande diversité de typologies bâties résidentielles**: des pavillons standardisés, des maisons individuelles accolées, des immeubles en R+3 et R+5, des tours et des barres. L'îlot du Groupe Demi-Lune est quant à lui composé de pavillons de plain-pied en R+1.

Les bâtiments en R+2 de l'opération à l'architecture épurée, cubique et standardisée respectent la volumétrie de l'îlot en proposant **une hauteur intermédiaire à celles rencontrées à proximité de l'îlot** (Voir double page suivante).

Ci-contre :
La vue 3D du bâti aux alentours de l'opération «Groupe Demi-lune» (IGN, Géoportail, DREIF, CETE IF)

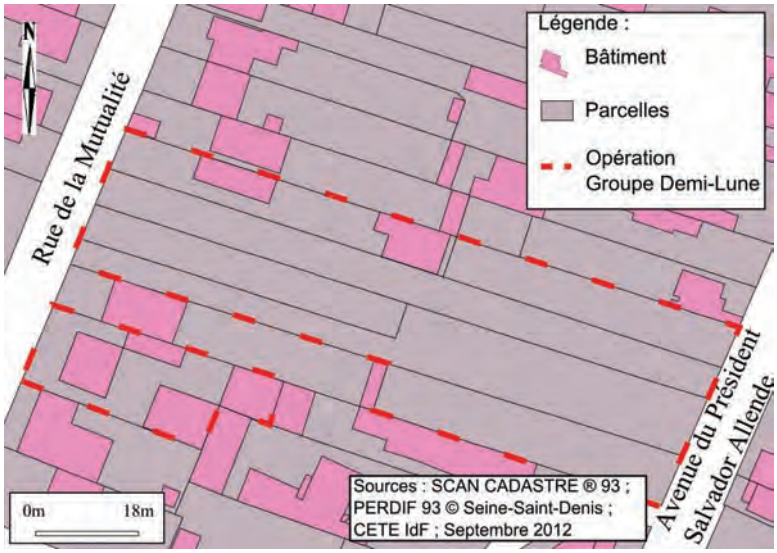
Echelle projet

Un projet qui se fond dans son contexte urbain

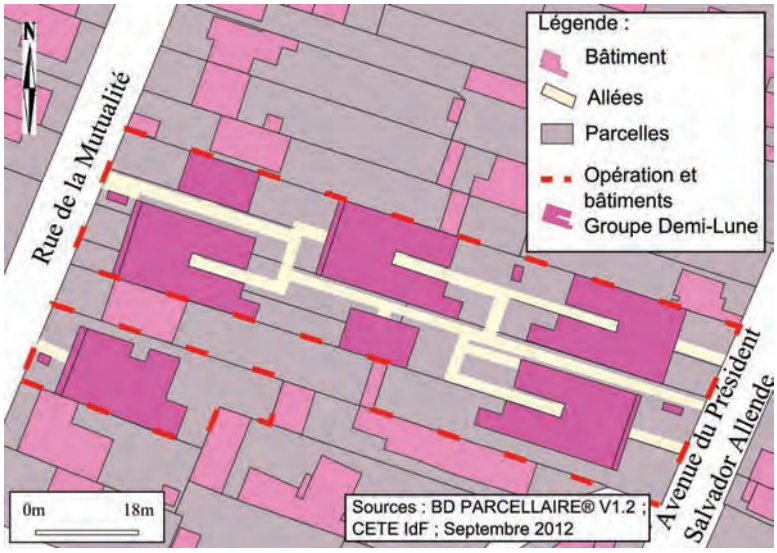
L'opération Groupe Demi-Lune a été réalisée sur deux emprises distinctes. Sur la première ont été construits six bâtiments tandis qu'un seul bâtiment a été implanté sur la seconde. Leur traitement paysager inspiré de la trame horticole et l'architecture épurée sont identiques sur les deux emprises (Cf photographies de la page ci-contre).

AVANT

La plus grande emprise traverse l'îlot de part en part, de la rue de la Mutualité à l'avenue du Président Salvador Allende. Le coeur d'îlot se composait de six parcelles dont une construite. La seconde emprise donne sur la rue de la Mutualité. Elle a été réalisée sur une parcelle construite d'un seul tenant.



APRÈS



L'implantation du bâti ne coïncide pas avec les parcelles en lanières. Cependant, **les allées étroites et longues soulignent le parcellaire**. Le principe de l'allée végétale rappelle le passé arboricole des Hauts de Montreuil.

Ci-dessus :
Le plan cadastral
AVANT puis APRES l'opération
Groupe Demi-Lune

L'opération Groupe Demi-Lune vue depuis la rue

Construit en coeur d'îlot, le Groupe Demi-Lune est peu visible depuis l'espace public grâce à la végétalisation des jardins privatifs. De hautes clôtures les séparent des espaces publics.

L'opération Groupe Demi-Lune vue depuis l'intérieur depuis une allée à l'intérieur de l'opération.

Dans l'opération, la taille des haies à droite de la photographie et **les végétaux le long des murs réduisent l'ambiance minérale** de ce projet.

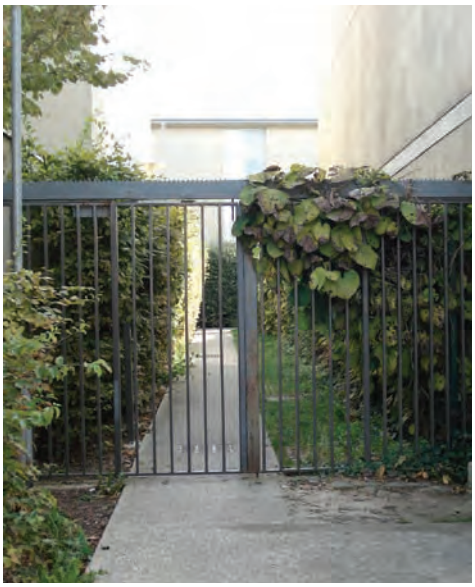
Les allées étroites bordées de murs ou de haies parcourant le projet Groupe Demi-Lune n'offrent **pas de points de vue larges permettant d'apprécier les dimensions du bâti.**

L'opération Groupe Demi-Lune vue depuis l'aire de jeux de l'opération

Les bâtiments en R+2 de l'opération Groupe Demi-Lune situés à gauche ont une **hauteur équivalente aux maisons individuelles** R+1+combles de la parcelle adjacente, à droite de la photographie.

Echelle projet

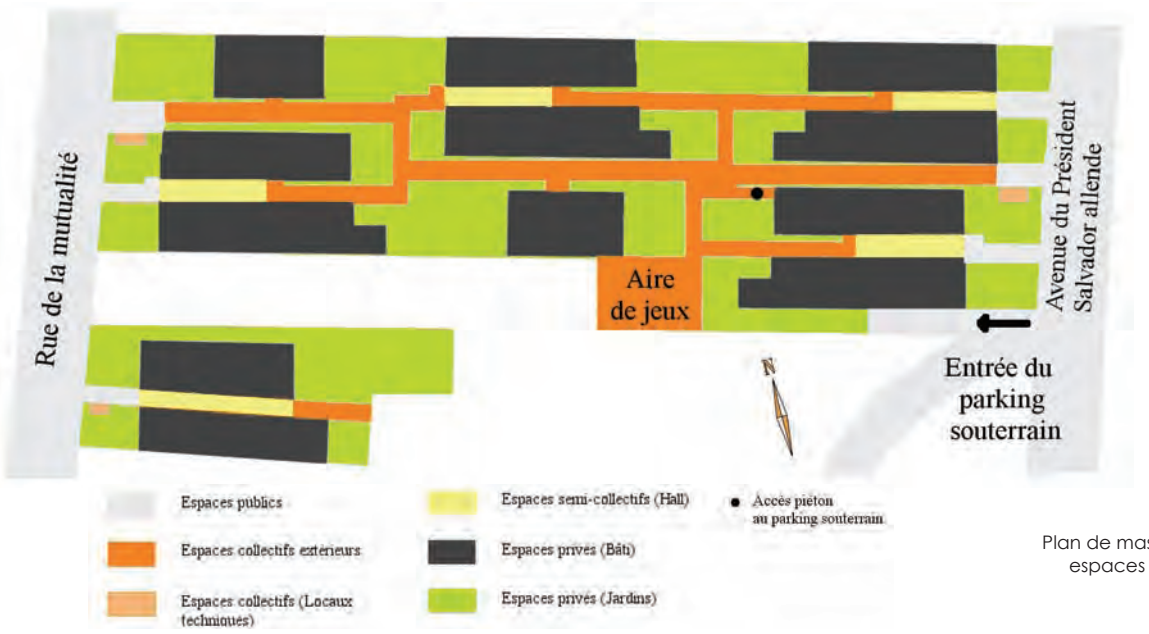
L'accès à un hall de bâtiment depuis la rue



Une entrée principale donnant accès à l'intérieur de l'opération.

Des espaces publics réduits

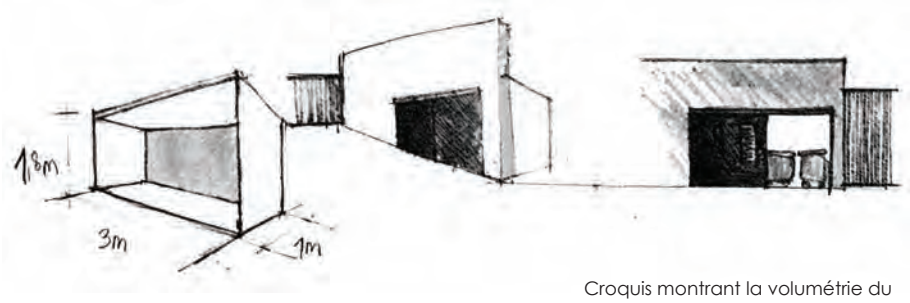
L'opération Groupe Demi-Lune n'a engendré que de petits espaces publics : les six entrées. Seules deux entrées donnant sur les allées intérieures sont élargies et accueillent les locaux poubelles. Les quatre accès aux halls des bâtiments depuis la rue (en jaune sur le plan de masse) ont la forme d'allées étroites dédiées aux déplacements. L'accès à l'opération est sécurisé par une grille pour les bâtiments en coeur d'îlot ou par des portes d'accès pour les bâtiments en front de rue comme l'illustrent les photos ci-dessus.



Plan de masse sur la répartition des espaces dans le projet «Groupe Demi-Lune» (CETE IF)

Probablement pour des raisons de gestion, l'OPHLM de Montreuil n'a pas opté pour des espaces publics ayant une fonction de voie de communication douce entre les rues de la Mutualité et l'avenue du Président Salvador Allende. **Les relations entre l'opération et les espaces publics sont maintenues en front de rue**. L'absence de mobiliers urbains (bancs) ne permet pas de les considérer comme des espaces de rencontre. **Les espaces publics réduits à une portion congrue** remplissent donc les fonctions d'entrée de l'opération et d'accès au local technique.

Le local poubelles d'une entrée principale



Croquis montrant la volumétrie du local poubelles et ainsi son insertion avec le reste du bâti.

Intégrés dans le dessin des murs, les espaces techniques (poubelles) longent les jardins mais n'encombrent pas les rues ni les accès aux bâtiments. De plus, une porte coulissante ferme et cache ces locaux tout en s'intégrant à la linéarité du mur et donc du bâti. **Les espaces techniques sont ainsi dissimulés dans un lieu accessible par les habitants et fonctionnel pour la collecte**.

L'accès piéton au parking souterrain situé à l'intérieur de l'opération

Hormis son accès voiture depuis l'avenue du Président Salvador Allende et l'accès piéton depuis l'intérieur du Groupe Demi-Lune, **le parking souterrain est «transparent» pour les habitants du quartier et de l'opération**.

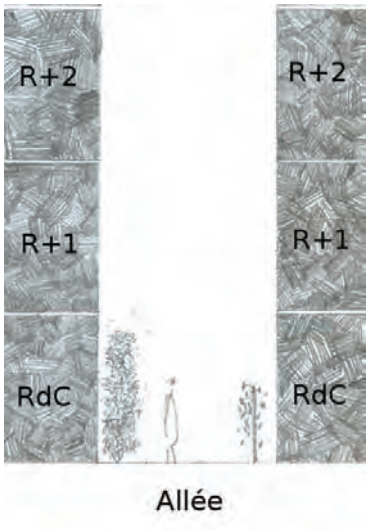
Echelle projet

L'aire de jeux de l'opération Groupe Demi-Lune

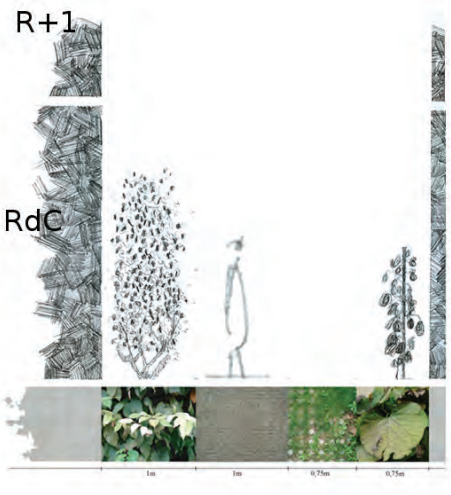
Le labyrinthe végétal formé par les allées de l'opération

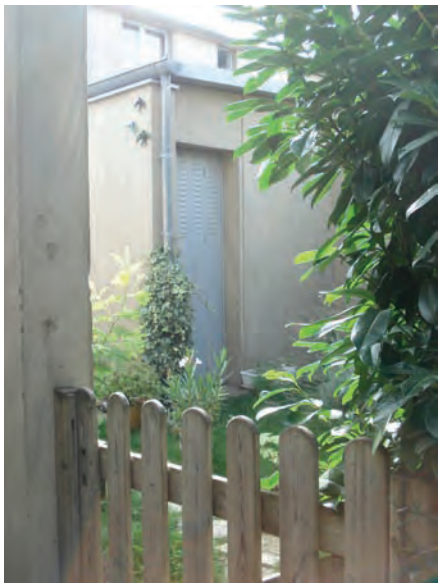
Une trame horticole qui structure le projet

Les espaces collectifs extérieurs composés d'une aire de jeu et d'un réseau d'allées représentent, contrairement aux espaces publics, une emprise importante. L'alternance de haies, de murs maçonnés et du bâti donne l'impression d'un labyrinthe. Organisés sous la forme d'**un dédale végétal**, ces espaces collectifs desservent les bâtiments. L'aire de jeu, autre espace collectif reprenant la trame horticole, se compose de deux bancs, deux jeux sur ressort, une poubelle et un arbre. Cet espace de rencontre est quant à lui dissimulé dans un recoin du projet.
Les coupes ci-dessous illustrent la perception d'un bâti dissimulé. Elles montrent comment la végétalisation du sol et des murs a permis de réduire la sensation de densité qu'aurait pu générer cette forme urbaine.



Ci-contre :
- Coupe d'une allée de l'opération Groupe Demi-Lune
-Zoom de la coupe précédente permettant d'illustrer la végétalisation de l'allée



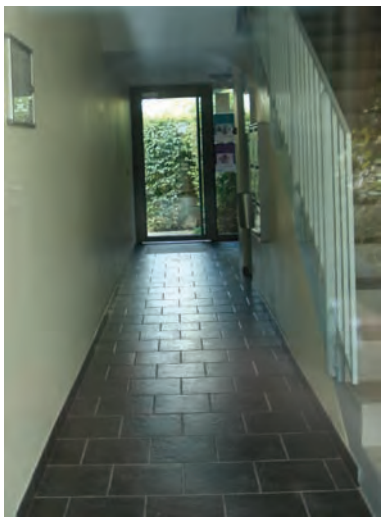


L'entrée d'un jardin privatif depuis l'espace collectif

Un jardin privatif intime de l'opération Groupe Demi-Lune

Un espace privé dissimulé par la végétation

Des murs végétaux qui préservent l'intimité des espaces privés



Un hall semi-collectif s'inscrivant dans le prolongement des allées.

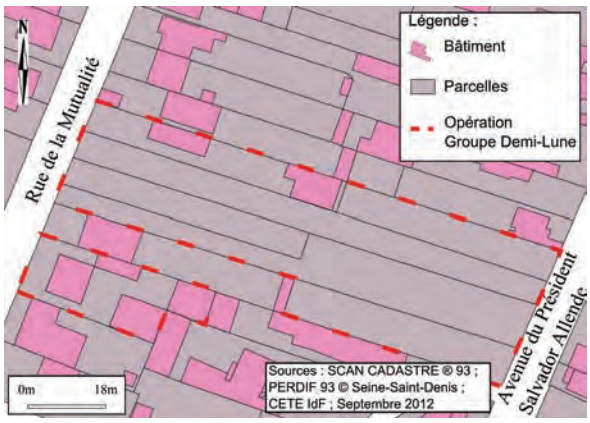
Dans ce projet, les espaces privés, bâtis ou non, ont été privilégiés. **Au delà de leur surface, c'est leur intimité qui frappe. Après avoir franchi les grilles d'entrée, le végétal entre en scène**. Haies touffues et compositions murales végétales à l'image des murs à pêches fixent les limites privé/collectif, dissimulent le bâti tout comme les jardins privatifs. Les allées étroites et longilignes favorisent le mouvement dans des zones où l'espace collectif côtoie les espaces privés permettant ainsi de garantir une plus grande intimité.

Les espaces semi-collectifs absents dans les deux bâtiments les plus petits font, cependant, l'objet d'une emprise conséquente dans les bâtiments les plus imposants.
Ces halls communs donnant accès aux espaces privés s'inscrivent dans la continuité des allées renforçant ainsi la sensation labyrinthique des espaces collectifs extérieurs.

Fiche de synthèse

PROBLÉMATIQUE

Situé en première couronne, dans un secteur prochainement desservi par des transports en commun structurants, l'opération du Groupe Demi-Lune a été réalisée dans un tissu composé de formes urbaines diverses. Les traces les plus saillantes du passé arboricole des Hauts de Montreuil ont été gommées par l'urbanisation ayant gagné y compris les coeurs d'îlot.



AVANT L'OPÉRATION

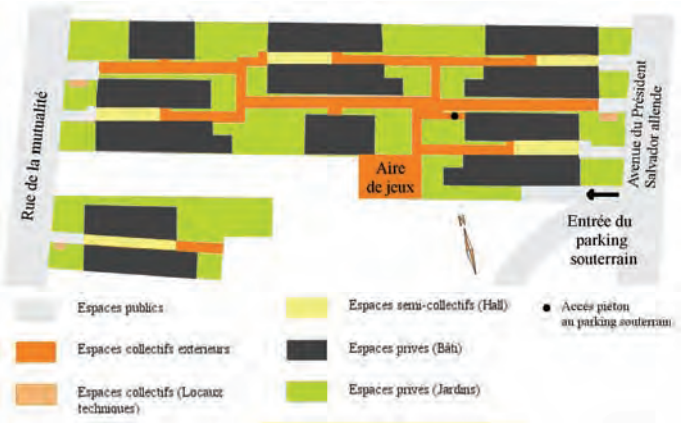
Le Groupe Demi-Lune s'est implanté sur sept parcelles dont deux étaient bâties. Le reste de l'îlot y compris en son coeur est construit. L'emprise la plus grande est traversante rejoignant ainsi la rue de la Mutualité à l'avenue du Président Salvador Allende.

BILAN

Les principes de la venelle et du mur à pêches transparaissent dans l'ensemble du projet que ce soit en terme de gestion des limites, d'aménagement paysager, de déplacement, d'architecture. Cette opération à l'architecture et aux aménagements paysagers sobres mais non moins efficaces réduisent la sensation de densité.

Points forts :
- l'insertion paysagère du projet inspirée du passé historique des Hauts de Montreuil
- la structuration du projet sur la base de sa trame verte
- la gestion des limites entre espace privé et collectif
- la rédution de l'impact du fonctionnement sur l'opération (parking souterrain et local technique).

Points faibles :
- la valorisation des espaces de rencontre.



ETUDE DE CAS 2

MEAUX

Îlot Champagne

un îlot pour un autre rapport à la densité

Points d'intérêt

Comment...

favoriser le cadre de vie et l'usage d'une résidence

proposer un habitat dense vecteur de mixité sociale et appropriable par les résidents

améliorer l'organisation viaire pour tous les usagers

améliorer la centralité vectrice d'animation et de vie de quartier

...lors de la conception d'une opération urbaine dense ?

Introduction

©P. Dubus - Résidence Les Pins 2009 - Photo Soazig Friguel 2011 -
©B&N Architectes.Paysagistes.Urbanistes - Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011

Meaux

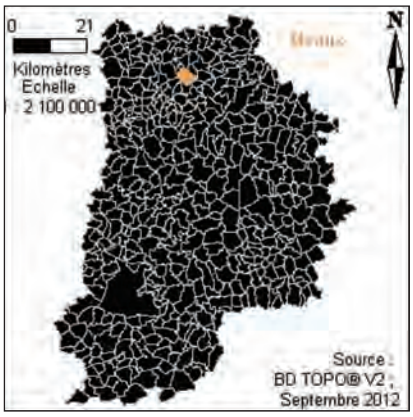
Un îlot pour un autre rapport à la densité

Les quatre caravelles de neuf étages de la ZAC du parc Chenonceau démolies, l'aménagement des terrains libérés propose **un modèle de densité urbaine élevée sous forme d'îlots différents des grands ensembles**.

Premier îlot de logements achevé en 2011, l'îlot Champagne est représentatif d'un urbanisme de quartier «intense». Bien qu'il ait été adapté à un contexte urbain dense, **les principes utilisés pour le concevoir sont reproductibles dans des aménagements à plus petite échelle**.

Photographie : L'îlot Champagne
vu depuis la rue P. Clostermann

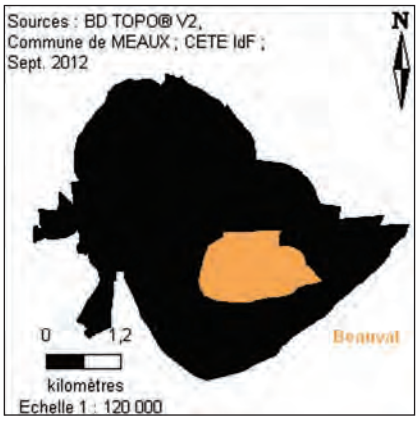
Fiche de présentation



DEPARTEMENT

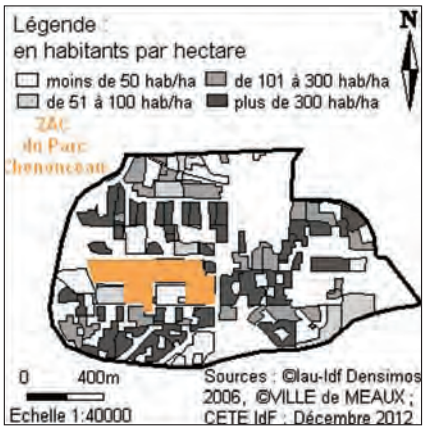
Seine-et-Marne (©INSEE 2009)
Population : 1 313 414 hab
Surface : 591 500 ha
Densité de population : 2,2 hab/ha

COMMUNE



Meaux (©INSEE 2009)
Population : 49 612 hab
Surface : 1 518 ha
Densité de population : 33,2 hab/ha

QUARTIER



Beauval (©IAU-IdF Densibâti 2006, ©ville de Meaux 2011)
Population : 17 639 hab
Surface : 160 ha
Densité de population : 110,2 hab/ha

ILOTS

ZAC du Parc Chenonceau
(©ville de Meaux 2011)
Population : 1 600 hab
Surface : 10,7 ha
Densité de population : 149,6 hab/ha

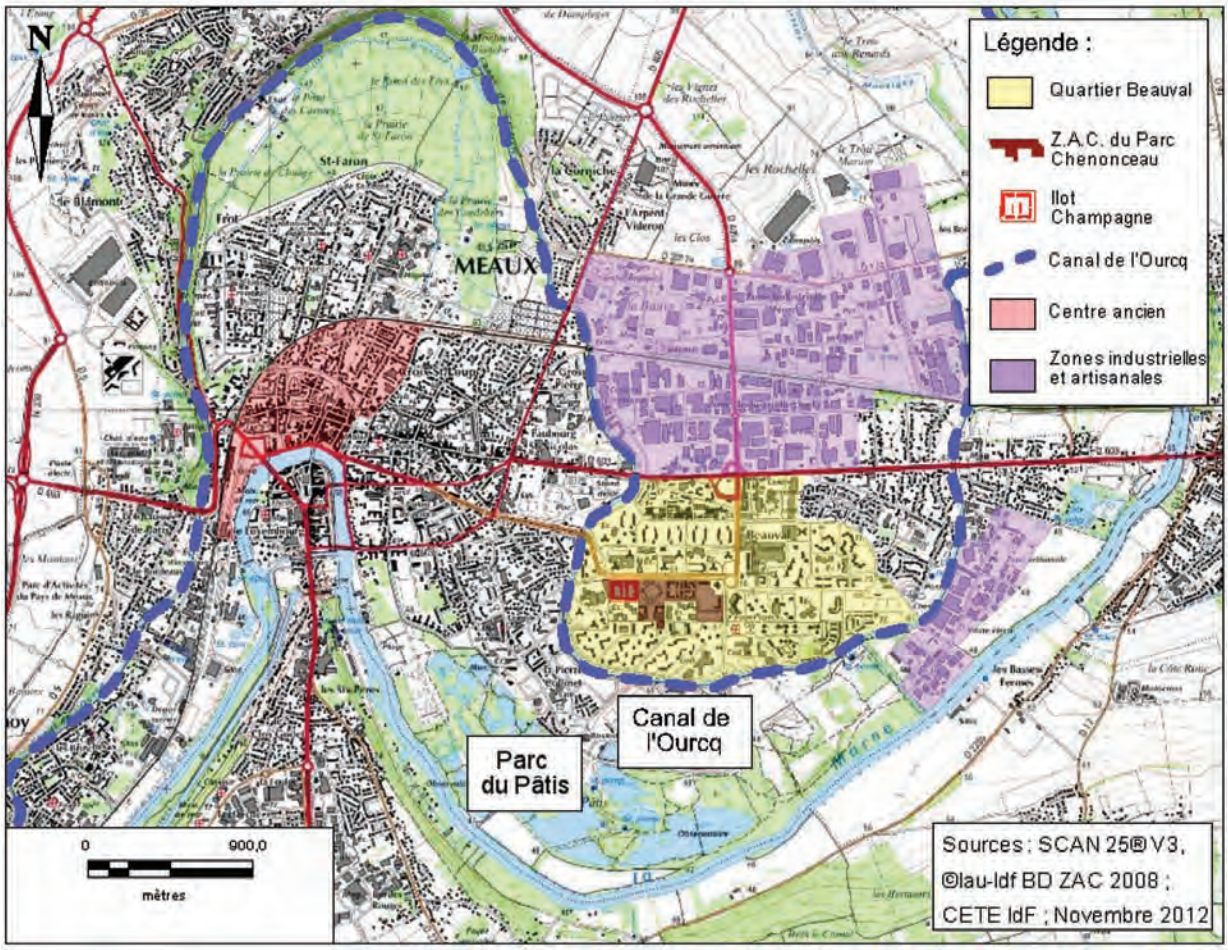
OPERATION

Ilot Champagne
Surface : 1,46 ha
Nombre de logements : 202
Densité résidentielle : 138 log/ha
Niveaux bâtis : R+1+c à R+4
Typologie bâtie : Collectif (7*) et individuel (13*) * nombre de bâtiments

MONTAGE

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Meaux
Maîtrise d'oeuvre : SAIEM B&N Architectes Paysagistes Urbanistes
PROMOGIM Atelier BLM
AFL Myriam Szwarc
OPAC de Meaux Pierre Dubus
Montage juridique : ZAC
Date de lancement : 2006
Date de livraison : 2011
Coûts indicatifs : OPAC de Meaux (6 699 707€ TTC)
Aménagements publics Ilot Champagne (2 270 000€ HT)

Echelle communale



Un quartier dans la ville

A proximité de Marne-la-Vallée et de Roissy, porte d'entrée est de l'Ile-de-France via l'autoroute A4, la position géographique de Meaux est privilégiée. Néanmoins, sa situation en frange de la région parisienne nuit à son attractivité et à son identité. Ville-centre d'une unité urbaine de 70 000 habitants, Meaux est située au sein de larges bassin de vie et d'emploi (DIV, 2000).

La ville de Meaux s'est implantée en bord de Marne. Le parc du Pâtis occupe la partie sud de la commune. Le secteur urbanisé est scindé en deux par le canal de l'Ourcq, d'un côté le centre ancien, de l'autre les grands ensembles du quartier Beauval et les zones industrielles. **Le Grand Projet de Ville mené par la municipalité a pour objectif majeur de désenclaver les secteurs d'habitat social (Beauval), et d'en faire des quartiers «comme les autres»** (DIV, 2000).

ci-dessus : commune de Meaux

Source : Délégation interministérielle de la Ville, 2000 - *Présentation du Grand Projet de Ville de Meaux.*

Projet ANRU - Quartier Beauval

La ZAC du parc Chenonceau en 2000 : la démolition des quatre caravelles n'a pas encore eu lieu (de haut en bas les caravelles Cornouailles, Cheverny, Chenonceau et Champagne) (Source : MEAUX, 2011)

La ZAC du parc Chenonceau en 2009 : les caravelles nonceau créé, tout comme les îlots Cornouailles, Chev La construction des logements est, sur la photo, en cou

L'urbanisme d'un quartier revisité

La construction de l'îlot Champagne s'inscrit dans le cadre d'un Grand Projet de Ville (GPV) et d'un projet de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Sans aborder les aspects sociaux, la densité urbaine y était mal perçue. En démolissant et restructurant de grands ensembles, cet aménagement a permis de **repenser le fonctionnement urbain du quartier Beauval et de promouvoir une densité urbaine mieux vécue** grâce à :

>> la reconstruction d'une nouvelle offre d'habitat
>> la réhabilitation du parc d'habitat social
>> la requalification des espaces de proximité
>> le désenclavement, l'attractivité et le développement économique
>> le développement et l'adaptation des espaces et équipements publics (Commune de Meaux, 2010).

Concernant plus précisément la nouvelle offre de logement, l'aménagement de la ZAC du parc Chenonceau s'est traduit par **une baisse de la densité résidentielle***. Cependant compte tenu du nombre de logements vacants dans les caravelles, **la densité de population* a augmenté** (Cf. données chiffrées de l'îlot Champagne en page 10-11).

Définitions

* *Densité résidentielle* : nombre de logements par hectare

* *Densité de population* : nombre d'habitants par hectare

Source : Commune de Meaux, 2010
Programme de Rénovation Urbaine Quartiers de la Pierre Collinet et Beauval.
Avancement de la convention ANRU.

Commune de Meaux, 2011
Programme de Rénovation Urbaine Quartiers de la Pierre Collinet et Beauval Avancement de la convention ANRU.

ont été démolies, le parc Che-
verny et Champagne.
urs (Source : MEAUX, 2011).

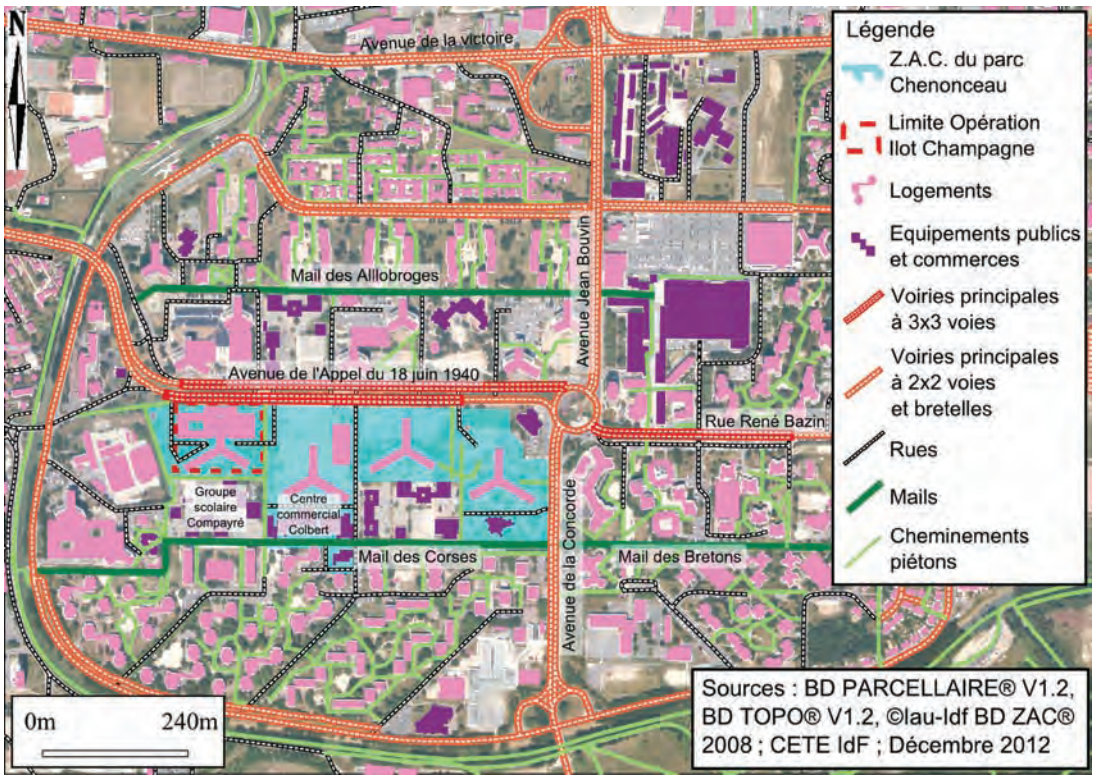
Etat final de la ZAC du parc Chenonceau : en 2012, la construction des îlots Champagne et Cheverny est achevée, reste à construire une partie du centre commercial Colbert et de l'îlot Cornouailles. (Source : ACT Consultants, 2009).

Plus que l'ampleur de cet aménagement, sa densité de population ou résidentielle, c'est **le soin et la qualité avec lesquels ont été traitées les questions de densité urbaine, de cadre de vie, de centralité et d'accessibilité**, qui sont intéressants. Ces éléments sont fondateurs du concept d'intensité urbaine. L'îlot Champagne en est une transcription opérationnelle.

Sur cet îlot, premier à être bâti en 2011, l'offre d'habitat est dense mais surtout mixte et diversifiée. Des façades en passant par les espaces verts publics, les voiries et même la gestion des espaces, le cadre de vie a été valorisé. De nouveaux équipements publics, des activités commerciales ont été implantés ou rénovés à proximité de l'îlot Champagne. Et pour que chacun y accède, un travail important concernant le maillage du réseau viaire a également été entrepris.

Source : ACT Consultants, 2009
Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine

Echelle quartier



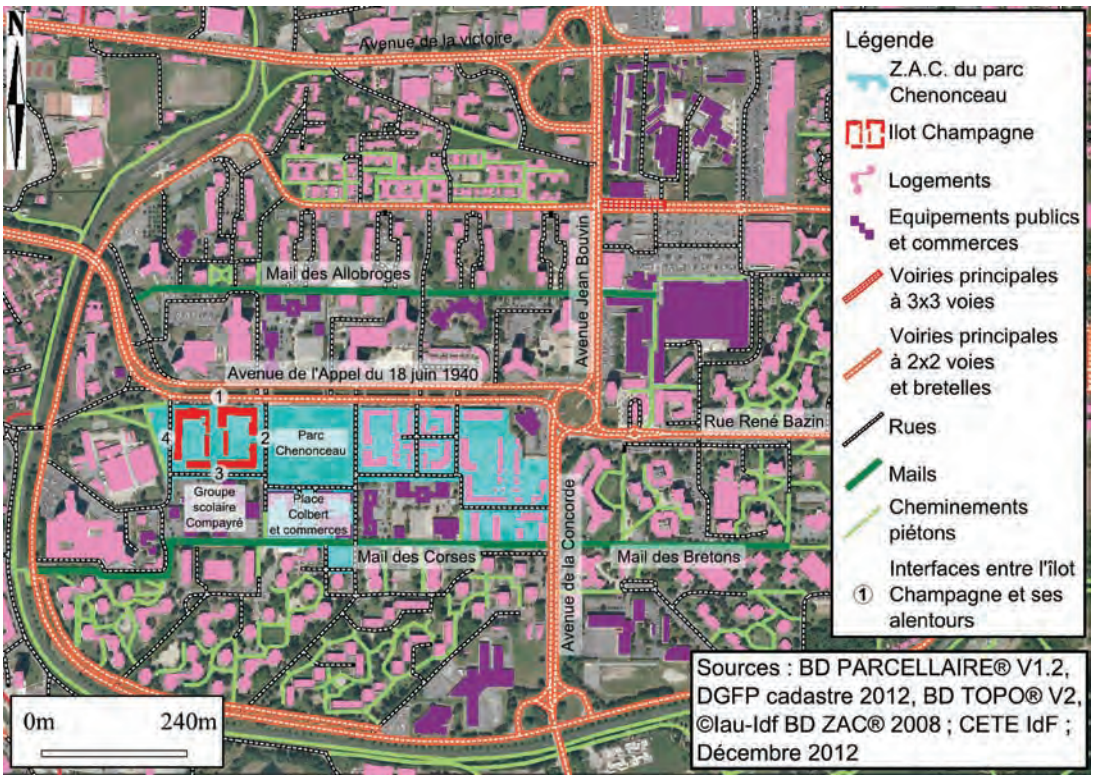
Des services et équipements de proximité confidentiels...

Au début des années 60, l**e quartier Beauval a été conçu sur un principe d'urbanisme de dalle impliquant une hiérarchisation des voies et une séparation des usagers**. Le quartier était structuré par l'avenue de l'Appel du 18 juin 1940 à 3x3 voies desservant des impasses permettant elles-mêmes d'accéder aux parkings et aux grands ensembles. Entre les immeubles, les déplacements en direction des groupes scolaires, des autres équipements publics et du centre commercial Colbert se faisaient à pied sur dalles, par des cheminements piétonniers ou des mails. Piétons et automobilistes évoluaient ainsi sur des réseaux indépendants. Au centre des tours et des barres, le centre commercial Colbert était dans une position «confidentielle».

Interface n°1 : L'avenue de l'Appel du 18 juin 1940 fait l'interface entre l'îlot Champagne (à droite) et les résidences Anjou et Alsace (à gauche).

Interface n°2 : Allée Compayré, un large trottoir et des places de stationnement bordent le parc Chenonceau

ci-dessus : Le quartier Beauval avant le lancement de la ZAC du parc Chenonceau.



Interface n°3 : Rue W. Churchill, un trottoir et une bande plantée font l'interface entre l'îlot Champagne et le groupe scolaire Compayré.

... à une centralité plus accessible

Prenant en compte l'état initial, les éléments viaires structurants du quartier ont été conservés mais remaniés. En effet, le gabarit de l'avenue a été réduit à 2x2 voies et les mails rénovés. La desserte secondaire a en revanche été remaniée de façon importante.

La création de rues formant quatre îlots a abouti à la construction de fronts bâtis en bordure de voie et à la création de coeurs d'îlot. Désormais piétons et automobilistes se déplacent sur les mêmes voiries (chaussée, places de stationnement, trottoirs, piste cyclable). Au niveau de l'îlot Champagne notamment, **le partage de la voirie a été adapté à chaque interface** (Cf. photographies).

Les rues créées permettent de desservir les bâtiments construits mais aussi de **développer l'accessibilité des services et équipements** (cf. page suivante) situés autour de la place Colbert.

Interface n°4 : Rue P. Clostermann, un espace vert joue le rôle de zone tampon entre l'îlot Champagne et un bâtiment industriel.

ci-dessus : Le quartier Beauval dans l'état d'avancement actuel de la ZAC du parc Chenonceau.

Echelle projet d'aménagement

Dans les années 60, un espace vert de qualité situé au sud de la caravelle Cornouailles (©Ville de Meaux Source : OPAC de Meaux).

Dans les années 60, le centre commercial Colbert et ses nombreuses enseignes (©Ville de Meaux Source : OPAC de Meaux).

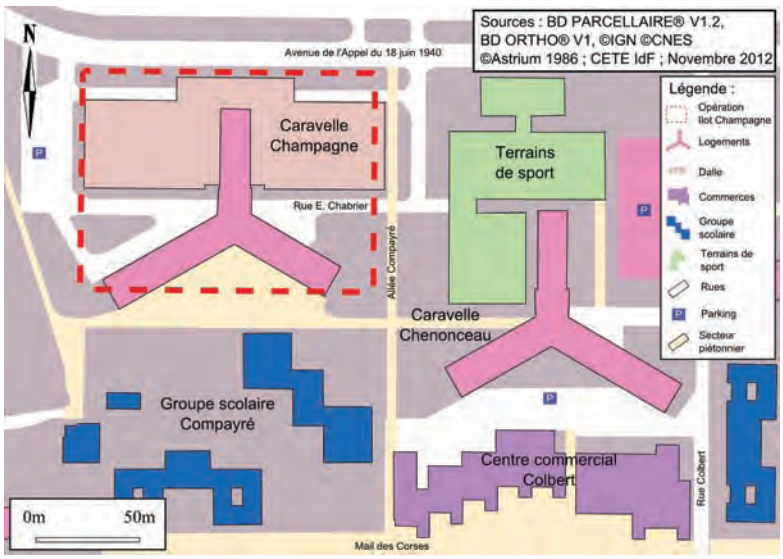
D'un quartier vieillisant ...

A l'origine de cette opération, l'enclavement du quartier Beauval, le vieillissement des grands ensembles et les limites de l'urbanisme de dalles ont engendré **une densité urbaine mal perçue par les habitants**.

Initialement, pelouses et parterres de fleurs étaient de qualité. Rappelant les grands espaces, leurs limites étaient fuyantes. Symboles de la ville aérée, ces espaces verts publics ont été peu à peu délaissés, les rendant impersonnels.

Les services et équipements de proximité (centre commercial Colbert, écoles, terrains de sport) prévus dès le départ ont périclité tout comme l'animation dans le quartier.

A l'origine, les espaces publics du quartier arrivaient en pied d'immeubles.



AVANT

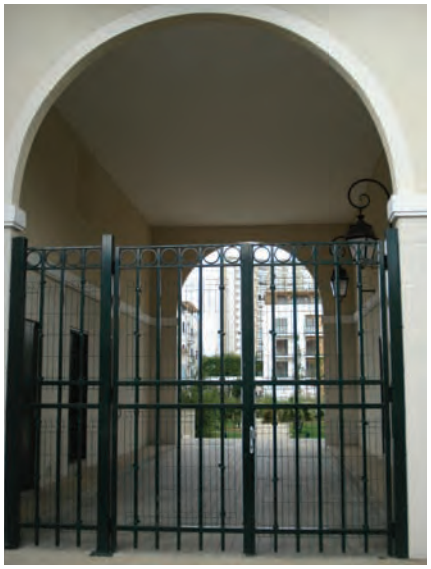
Les abords de l'opération îlot Champagne avant le réaménagement de la ZAC.

Le centre commercial Colbert, son habitat mixte, ses commerces, sa place et ses places de stationnement.

Le centre culturel Espace Caravelle.

Le parc Chenonceau délimité par une grille.

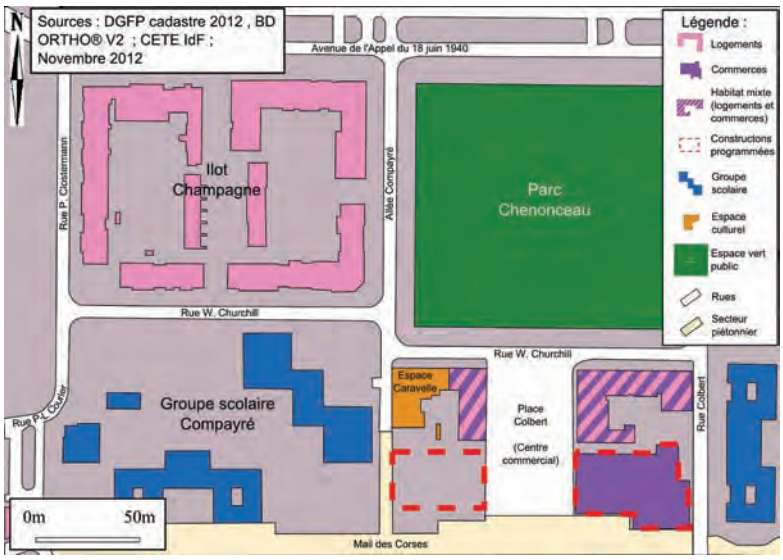
...à l'attractivité d'un quartier rénové



Grille faisant la limite entre les espaces publics et le coeur d'îlot collectif.

L'aménagement de la ZAC du parc Chenonceau a amélioré le cadre de vie de plusieurs façons. **L'offre en équipements publics a été développée** grâce à la création d'un parc public et d'un espace culturel (médiathèque, salle de spectacle, salle de danse et ateliers).

Les espaces publics aux limites diffuses ont été remplacés par un espace vert public (le parc Chenonceau), et en coeur d'îlot par des espaces collectifs et des logements individuels. Ces espaces publics et collectifs étant identifiés par un front bâti, des grilles ou des clôtures, **leurs fonctions récréatives ou sociales sont claires**. Ces limites franches **plus lisibles** permettent une meilleure appropriation tout comme une clarification des responsabilités d'entretien.



APRÈS

Les abords de l'îlot Champagne après le réaménagement de la ZAC.

Echelle projet

Les formes urbaines actuelles aux alentours de l'îlot Champagne avec de gauche à droite une tour en R+16, un collectif en R+8 et un collectif en R+4.

Des grands ensembles...

Depuis sa création dans les années 60, le quartier Beauval se caractérise par des constructions hautes prévues pour aérer l'espace urbain : tours de seize étages, caravelles de neuf étages et collectifs de huit et de quatre étages. Entre 2002 et 2007, quatre caravelles ont été démolies dans la ZAC du parc Chenonceau.

La caravelle Champagne comptabilisait 265 logements soit **une densité résidentielle élevée d'environ 182 logements par hectare**. Avec 45% de logements vacants (ACT Consultants, 2009), la densité de population était de 231 habitants par hectare. Attenants à cet immeuble, les espaces publics occupaient une superficie importante.

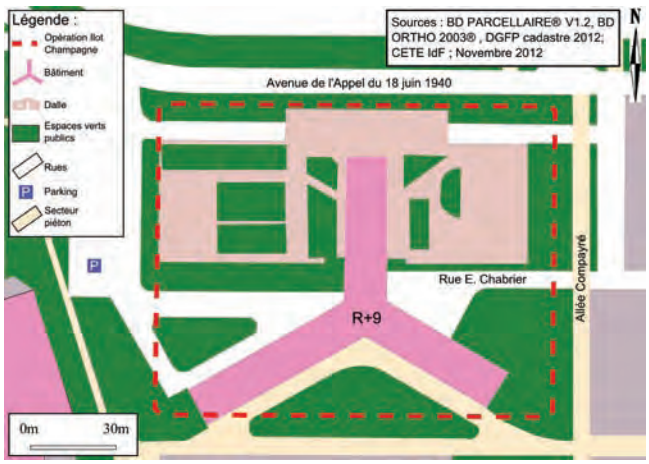
Source : ACT Consultants, 2009 - Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine

Valeurs utilisées pour le calcul de la densité de population

- Pourcentage de logements vacants : 45% soit environ 146 logements occupés dans la caravelle Champagne avant sa démolition (ACT Consultants, 2009).
- Surface de l'îlot : 1,46 ha
- Nombre d'habitants moyen par logement de Meaux en 2007 : 2,31 (©Cartesfrance.fr)

De bas en haut, les caravelles Champagne, Chenonceau et Cheverny en R+9 avant les premières démolitions datant de 2002.

Ci-dessous et ci-contre : Les plans de masse des bâtiments présents avant et après la démolition de la caravelle Champagne.



AVANT

©M&N Architectes Paysagistes Urbanistes - Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011

Collectif en R+3 construit par la société anonyme d'économie mixte de Meaux (SAIEM).

©Atelier BLM - Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011

Collectif en R+3 construit par le promoteur Promogim.

©M. Szwarc - Résidence Champagne 2011 - Photo Soazig Friguel 2011

Collectif en R+3 construit par l'association à but non lucratif (Association Foncière Logement).

… à une densité mixte et diversifiée

©P. Dubus - Résidence Les Pins 2009 - Photo Soazig Friguel 2011

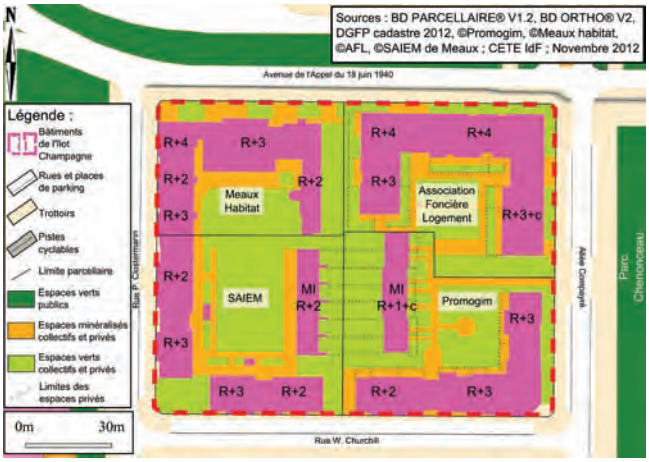
Collectif en R+4 construit par le bailleur social Meaux habitat.

La diversification des acteurs (promoteur, bailleur social, association à but non lucratif, société anonyme d'économie mixte) sur un même îlot a permis de proposer des logements en accession à la propriété, des logements locatifs sociaux et libres mais également un traitement architectural distinct. **L'offre d'habitat est aujourd'hui mixte et diversifiée favorisant ainsi une meilleure appropriation**.

L'emprise foncière libérée a été répartie entre quatre promoteurs et bailleurs (Meaux habitat, SAIEM, Association Foncière Logement, Promogim). Ces opérations ont abouti à la construction de 189 logements collectifs et 13 maisons individuelles soit **une densité résidentielle d'environ 138 logements par hectare** et une densité de population de 320 habitants par hectare.

Loin des formes urbaines standardisées et des grands ensembles, ces constructions allant de maisons individuelles (MI) en R+1+c à des collectifs en R+4 offrent une densité urbaine élevée mais appropriable et adaptée au contexte du quartier Beauval.

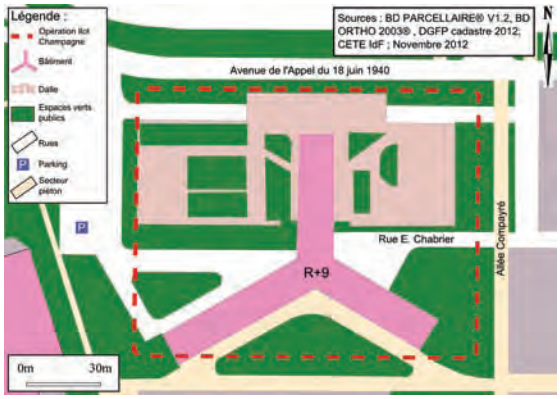
APRÈS



Fiche de synthèse

PROBLÉMATIQUE

Dans ce quartier d'habitat social datant de la fin des années 60, apparaissaient les limites de l'urbanisme de dalle : bâti, services et équipements vieillissants, logements et locaux commerciaux vacants, vastes espaces publics mal entretenus. Séparé du reste de la ville de Meaux, **le pari était d'y maintenir une densité urbaine élevée tout en valorisant l'image de ce quartier.**



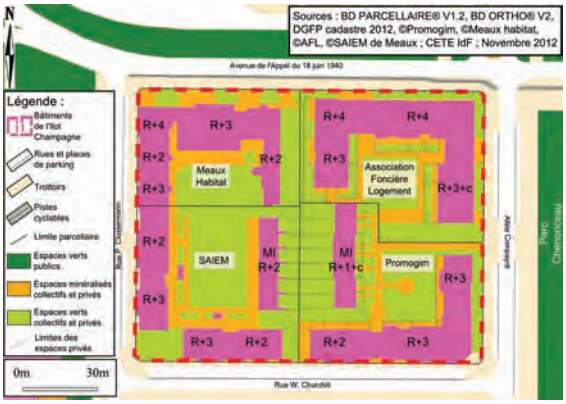
AVANT L'OPÉRATION

La caravelle Champagne était un immeuble de neuf étages. Les espaces publics étaient composés d'une dalle, d'espaces verts, de parkings et de cheminements piétonniers.

BILAN

Tout en maintenant une densité urbaine élevée dans le quartier, l'opération «Ilot Champagne» **a pris un parti d'aménagement fondamentalement différent** de l'antérieur. A plus petite échelle, certains points saillants de cet aménagement sont reproductibles et constituent des points forts :

- *la lisibilité et la qualité des espaces*
  - le plan masse prévoit une séparation entre les espaces collectifs, lieux de rencontre et les espaces publics
  - les espaces sont identifiés par des limites franches
- *l'offre de logement mixte et diversifiée*
  - les projets ont favorisé la diversité architecturale des bâtiments, tout en conservant un langage urbain commun entre les logements sociaux et les appartements en accession à la propriété.
- *l'accessibilité de l'offre en services et équipements de proximité*
  - le projet est connecté aux centralités de la commune et aux autres quartiers
  - les profils de voie ont été aménagés de manière à ce que chaque usager dispose d'un espace adapté.



ETUDE DE CAS 3

COURTRY

Résidence Frassati

un habitat dense individualisé pour revisiter le pavillonnaire

Points d'intérêt

Comment...

densifier en tissu pavillonnaire **sans créer de rupture**

renforcer et améliorer l'accessibilité d'un équipement public

créer des espaces publics **favorisant le vivre ensemble**

proposer des espaces privés et notamment des jardins de détente intimes

...lors de la conception d'une opération urbaine dense ?

Introduction

©ATELIER DA•U [P. Arsène-Henry + P. Dandrel] - Résidence Frassati 2007 - Photo Soazig Friguel 2011)

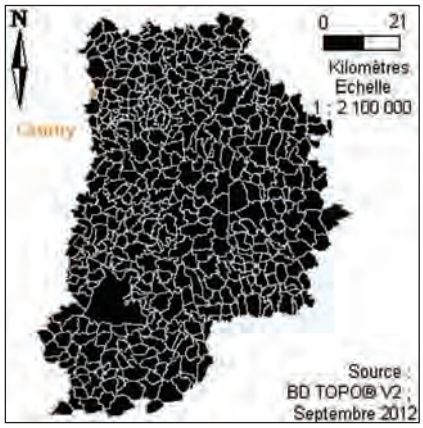
Courtry - Frassati

Un habitat dense individualisé pour revisiter le pavillonnaire

La construction d'un petit collectif et de maisons mitoyennes individuelles a permis d'augmenter la densité résidentielle, de requalifier les espaces publics et de renforcer la centralité d'un îlot d'équipements publics. **En jouant la carte de la couture urbaine, la résidence Frassati s'insère dans le tissu pavillonnaire alentour**.

Photographie : la cour intérieure de la résidence «Frassati».

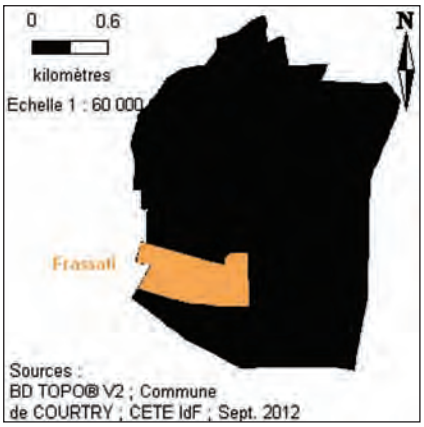
Fiche de présentation



DEPARTEMENT

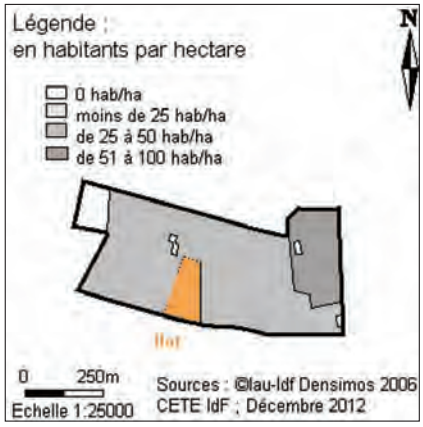
Seine-et-Marne (©INSEE 2009)
Population : 1 313 414 hab
Surface : 591 500 ha
Densité de population : 2,2 hab/ha

COMMUNE



Courtry (©INSEE 2009)
Population : 6 043 hab
Surface : 416 ha
Densité de population : 14,53 hab/ha

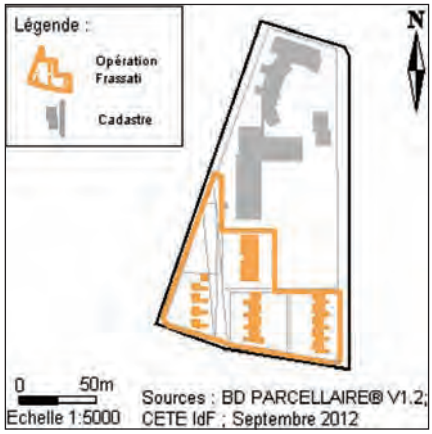
QUARTIER



Frassati[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 1 417 hab
Surface : 31 ha
Densité de population : 45,7 hab/ha

[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

ILOT



Ilot[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 0 hab
Surface : 1,9 ha
Densité de population : 0 hab/ha

[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

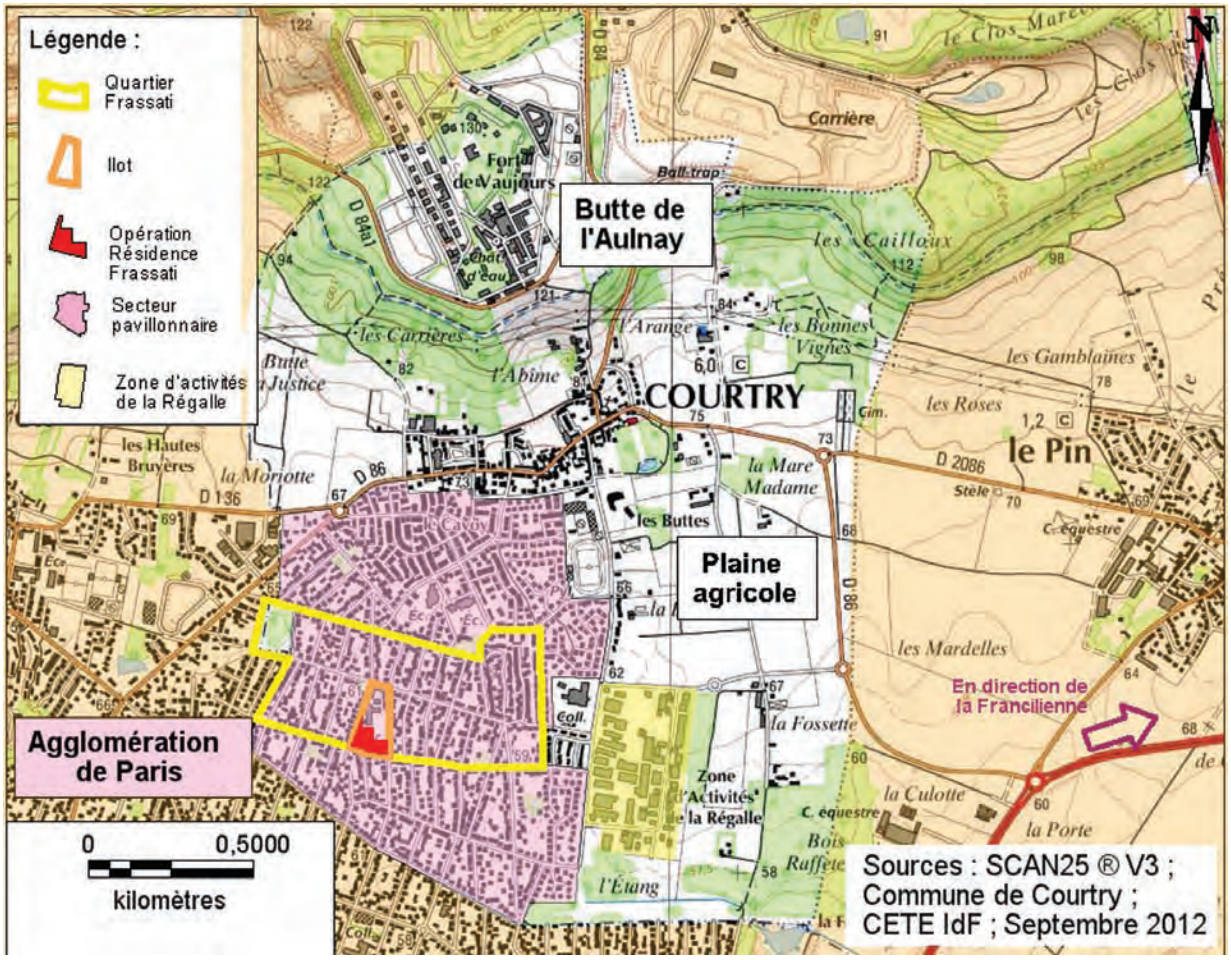
OPERATION

Résidence Frassati
Surface : 0,61 ha
Nombre de logements : 21
Densité résidentielle : 42 log/ha
Niveaux bâtis : R+1+combles et R+1
Typologie bâtie : Maisons individuelles (13*) et collectif (1*) *nombre de bâtiments

MONTAGE

Maîtrise d'ouvrage : SA HLM Foyers de Seine-et-Marne
Maîtrise d'oeuvre : Atelier Da.u, Pascal Arsène-Henry et Philippe Dandrel architectes associés (Malakoff) ;
BCCB SA (TCE) Viatec(VRD), bureaux d'études ; Olivier Rosenwald, AMO HQE
Montage juridique : Bail à construction
Date de lancement : 2004
Date de livraison : Fin 2007
Coût : 2 120 125 € HT pour les logements (valeur 01/01/2008)
+ 435 000 € HT pour VRD et espaces verts

Echelle communale



Une commune attractive de l'est parisien

Courtry se situe aujourd'hui en bordure est de l'agglomération parisienne. Son tissu urbain s'est développé dans le quart sud-ouest du territoire communal dans la continuité de ceux de Chelles, Montfermeil et Coubron. Au nord, sur la butte de l'Aulnay forestière, ont été implantés le centre d'études atomiques et le fort de Vaujours. A l'est, la plaine agricole descend vers la Marne.

Entre 1975 et 1999, la population de Courtry, aujourd'hui stabilisée, a doublé (Commune de Courtry, 2007), passant de rurbaine à périurbaine. Aujourd'hui grâce à la proximité des pôles économiques de Roissy au nord, Marne-la-Vallée au sud sud-est, et la Francilienne à l'est, **Courtry est une commune attractive pour les activités économiques**. A ce titre, la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine, à laquelle Courtry est rattachée, souhaite développer la zone d'activités de la Régalle, ainsi qu'une nouvelle zone d'activités sur l'ancien site du CEA du Fort de Vaujours (extrémité nord de la commune).

ci-dessus : Une commune en bordure d'agglomération de Paris.

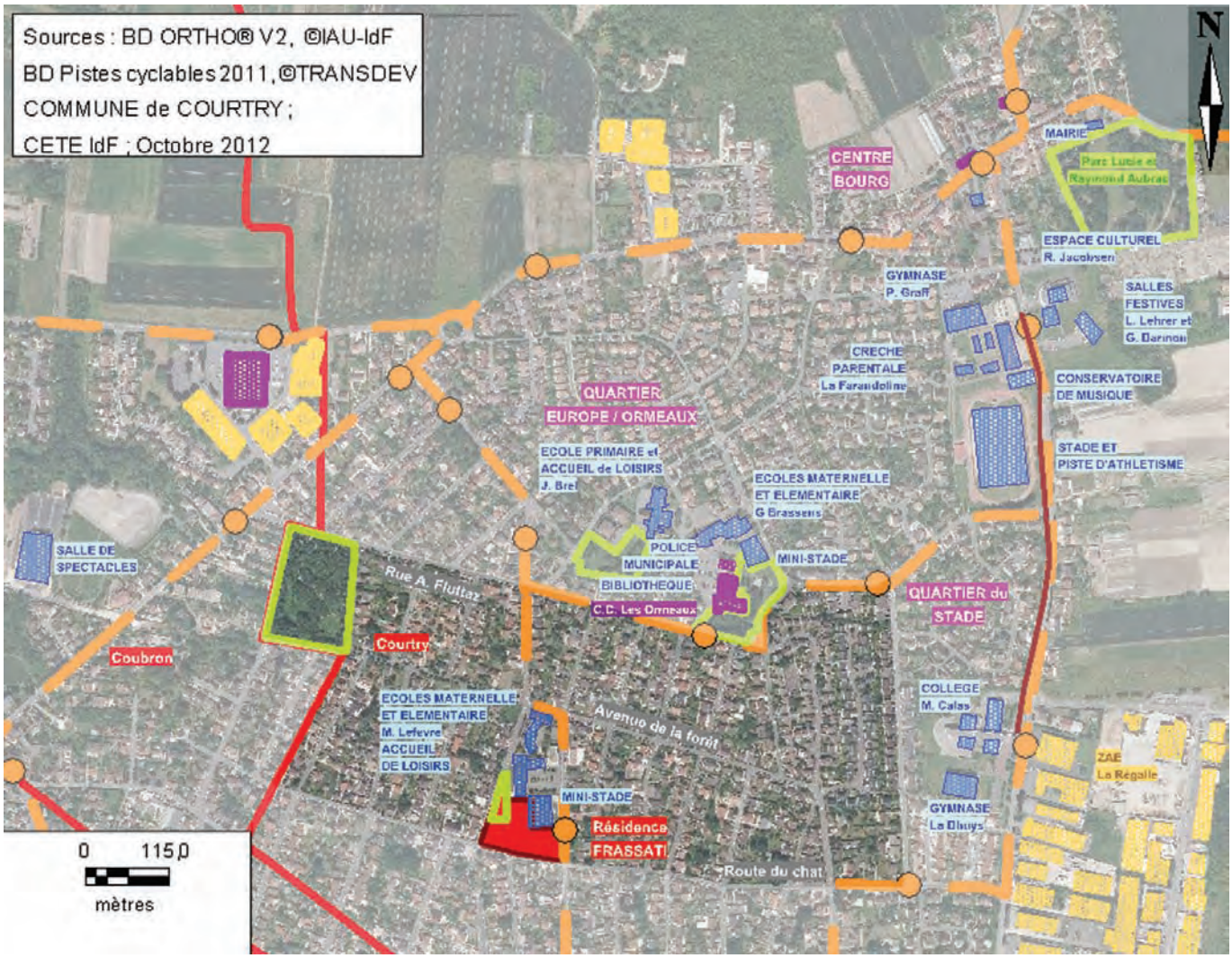
Source : Commune de Courtry, 2007 - *Plan Local d'Urbanisme. Rapport de présentation.*

Echelle quartier

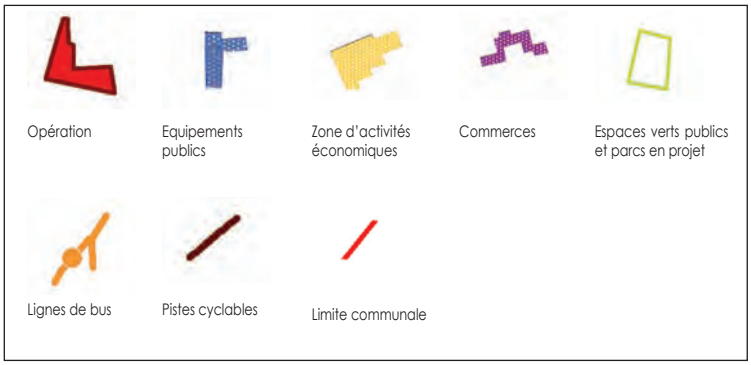
Un quartier pavillonnaire bénéficiant de l'offre de proximité des quartiers voisins

Le quartier Frassati est essentiellement pavillonnaire. Les seules fonctions autres que le logement se concentrent sur un îlot où se trouvent plusieurs équipements publics - un groupe scolaire, un accueil de loisirs et un mini-stade. Pour satisfaire une palette plus large de besoins, les habitants du quartier Frassati bénéficient, dans le quartier Europe-Les Ormeaux, d'un centre commercial et de quelques services et équipements de proximité. Leur position centrale au sein de la commune donne à ce secteur un rôle important contrairement au centre-bourg plus excentré. Le quartier du stade plus récent concentre quant à lui les équipements publics sportifs et culturels de la commune et également la zone d'activités de la Régalle.

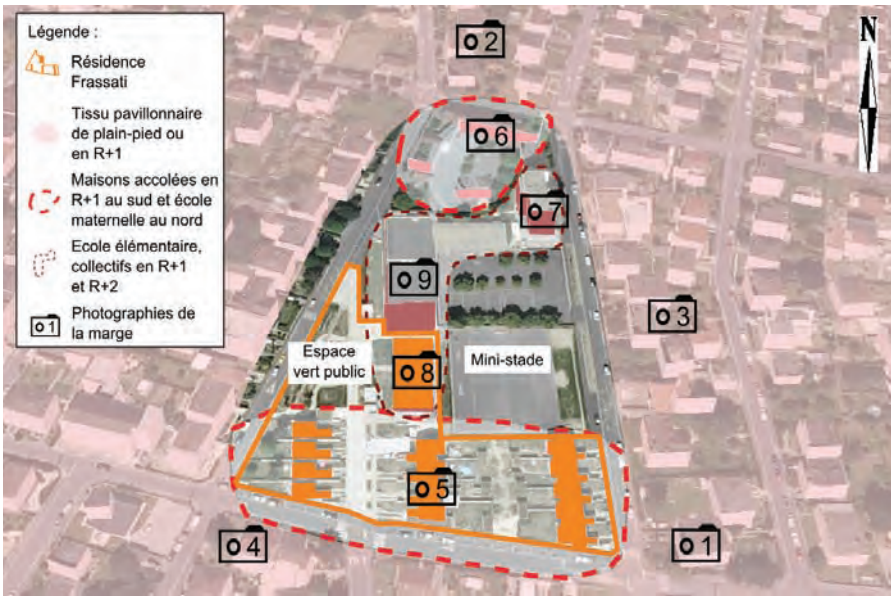
Dans le quartier Frassati, la trame viaire est en damier. Les rues étroites et parfois en sens unique ont pour rôle de fournir un accès automobile à l'ensemble des pavillons. Ce gabarit de voie est identique pour la rue A. Fluttaz et la route du chat permettant l'entrée et la sortie dans le quartier Frassati tout comme pour l'avenue de la forêt pourtant épine dorsale du quartier. Celui-ci est parcouru par une ligne de transport en commun permettant de relier la gare RER (ligne E) de Chelles. **Dans le quartier Frassati, le trafic est ainsi apaisé et le réseau viaire principalement dédié à la voiture**.



La mixité fonctionnelle du secteur urbanisé de Courtry



Echelle îlot



Du tissu pavillonnaire vers le coeur d'îlot, il existe soit une transition des formes urbaines dans la direction NS, soit une distanciation grâce à un espace vert public et un mini-stade dans la direction EO.

Un îlot atypique au sein du tissu pavillonnaire

L'îlot sur lequel est implantée la résidence Frassati accueille d'autres fonctions que le logement : loisirs et scolarité. Leur présence est marquée par des morphologies particulières. Sur cet îlot, la volumétrie importante et l'unité architecturale de chacun des bâtiments forment des ensembles distincts mais homogènes. Le tissu pavillonnaire est en revanche caractérisé par des maisons en R+c ou R+1+c séparées les unes des autres et implantées sur des parcelles également plus petites.

Malgré ce constraste, une bonne insertion est assurée aussi bien en bordure nord (école maternelle en R+combles) que sud (maisons individuelles accolées en R+1+combles). En effet, il existe **une transition de hauteur** allant du tissu pavillonnaire alentour vers le coeur d'îlot où les formes urbaines sont plus hautes et plus imposantes (école élémentaire en R+2, deux bâtiments collectifs en R+1 et R+2). Sur les franges est et ouest de l'îlot, les espaces non bâtis (mini-stade et espace vert public) aménagent **des percées visuelles vers le coeur d'îlot** et instaurent une distanciation.

1

2

3

4

Le tissu pavillonnaire autour de l'îlot présente une diversité de maisons individuelles (photos n° 1-2-3-4)

5

6

Maisons mitoyennes (photo n° 5) et école maternelle (photo n° 6) font l'interface entre le tissu pavillonnaire et le coeur d'îlot.

Ci-dessus :
La vue 3D du bâti aux alentours de la résidence «Frassati» (©IGN, ©Géoportail, ©DREIF, CETE IF)

7

8

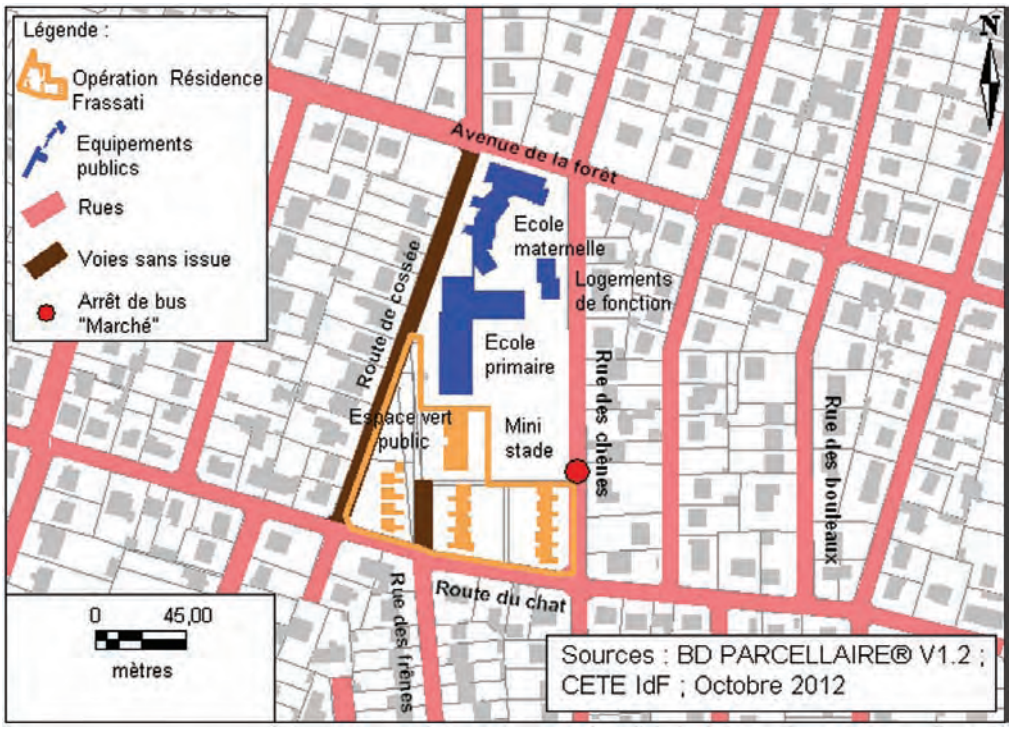
9

Le coeur d'îlot est caractérisé par des formes urbaines en R+1 et R+2 :
- Un immeuble collectif en R+2 (photo n°7) - Un immeuble collectif en R+1 (photo n°8) - Une école primaire en R+2 (photo n°9).

L'intersection entre la route du chat et la rue des bouleaux.

Au carrefour avec la route du chat, la route de cossée a été bloquée mais son transect n'a pas été modifié.

La présence d'équipements publics confère à cet îlot une fonction sociale de proximité. Celle-ci implique un surcroît d'animation (ex : sortie d'école) et de fréquentation de la part des automobilistes, piétons ou cyclistes par rapport au reste du tissu pavillonnaire. La présence d'un arrêt de bus, rue des Chênes, est un élément supplémentaire témoignant de l'attractivité de cet îlot. Cette spécificité s'est traduite par une organisation viaire particulière. Pour améliorer le partage de la voirie et la sécurité, **deux rues (route de Cossée et rue des Frênes) sont désormais des voies sans issue**.



Ci-contre :
Plan cadastral mettant en évidence la trame viaire en damier aux alentours de la résidence «Frassati» et les voies sans issue spécifiques de l'îlot.

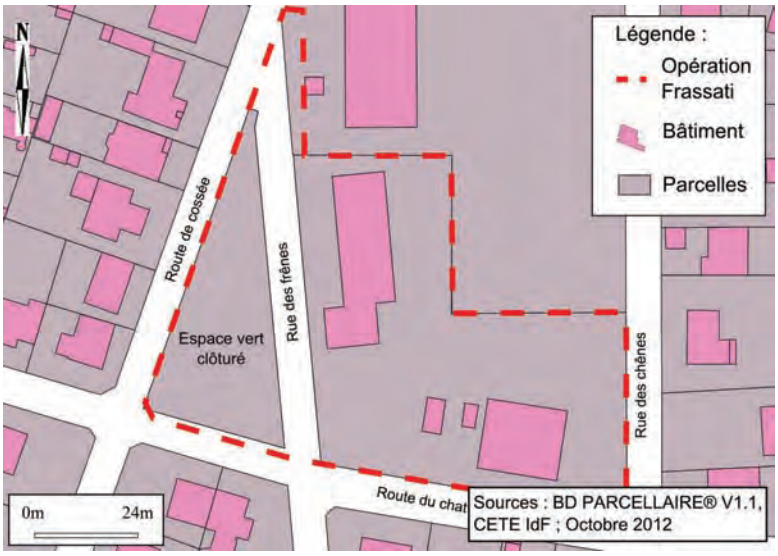
Echelle projet

La requalification d'équipements publics en secteur d'habitat

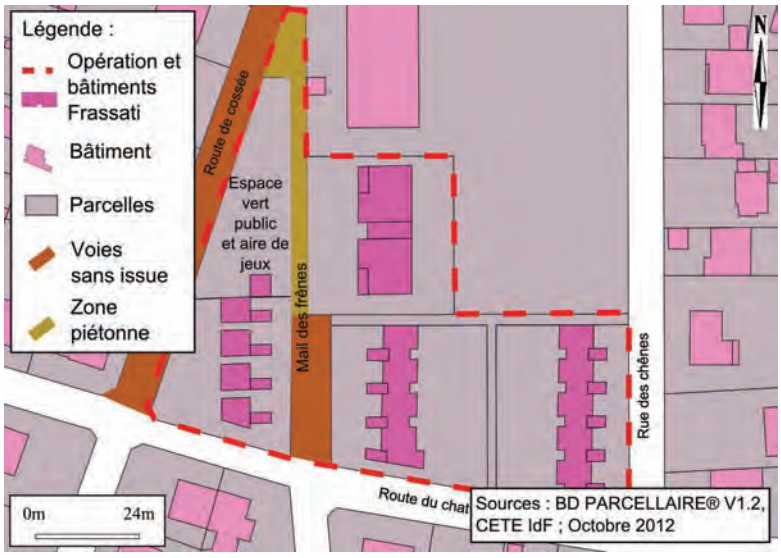
Initialement, sur le site de la résidence Frassati se trouvaient une salle de quartier, un marché, un terrain de pétanque et un espace vert clôturé. **La requalification des espaces a engendré le remplacement de ces services et équipements de proximité par de l'habitat et un espace vert public**.

AVANT

Les aménagements de la résidence Frassati se répartissaient sur **deux emprises** séparées par la rue des frênes. La première, située entre la route de cossée et la rue des frênes, n'était pas bâtie. Sur la deuxième, plus grande, et délimitée par la rue des frênes, la route du chat et la rue des chênes, se trouvaient **quatre bâtiments.**



APRÈS



En lieu et place de ces bâtiments, **treize maisons accolées en bordure d'îlot et un collectif en coeur d'îlot** ont été construits. Le mail des frênes a remplacé la rue des frênes.

Ci-dessus :
Le plan cadastral
AVANT puis APRES l'opération «résidence Frassati»

Le mail des frênes est structurant pour l'aménagement. En effet, ce sont huit maisons, un collectif et un espace vert qui ont été implantés de part et d'autre de ce mail. Seules cinq maisons sont tournées vers la rue des chênes.

Le mail des frênes, voie sans issue, vu depuis la route du chat. L'espace vert public se situe au bout du mail des frênes en arrière-plan.

Une forme urbaine en R+1, son traitement architectural avec hall médian en retrait donne à ce collectif de huit logements l'aspect de deux petits bâtiments. De plus, la distance qui sépare ce collectif du tissu pavillonnaire permet une meilleure insertion dans son environnement proche.

Le collectif en R+1 de la résidence Frassati depuis la route de cossée.

Les logements de la résidence Frassati rappellent le tissu pavillonnaire grâce au respect des hauteurs de bâti et à la construction de logements individuels avec jardin (à l'avant du bâti un jardinet fonctionnel et à l'arrière un jardin de détente).
Par ailleurs, le traitement homogène de l'architecture et des abords, le volume des trois séries de maisons accolées s'accordent avec les équipements publics.

Les maisons individuelles accolées de la résidence Frassati depuis le mail des frênes.

Echelle projet

Le mail des frênes depuis la route du chat agrémenté par un alignement d'arbres et un revêtement sobre.

Le mail se transforme en cheminement doux et dessert à droite une aire de jeux et l'école à gauche.

Places de parking situées au bout du mail des frênes et en continuité avec les maisons accolées.

La requalification d'une rue en mail

En passant d'une rue dédiée à la circulation automobile à un mail destiné à la cohabitation des piétons, cyclistes et automobilistes en stationnement, **c'est tout le partage de la voirie qui a été revisité**.

Cette requalification s'est traduite par la présence d'espaces fonctionnels (déchets, stationnement) de petite taille. Ils ont en outre été implantés en position excentrée, c'est-à-dire en entrée ou en bout de mail voire même en bordure d'îlot. De plus, leur aménagement sobre, homogène et similaire à celui du mail ou en continuité du bâti a considérablement réduit l'impact visuel de la voiture et de la gestion des déchets.
Libérés, les espaces publics ont gagné en convivialité apparentant ainsi le mail à une **zone de rencontre**. Enfin, l'axe du mail a été modifié. Partagé avec les automobilistes en entrée d'aménagement, **le mail des frênes devient ensuite cheminement piéton et même place**, améliorant ainsi l'accessibilité du nouvel espace vert public, de l'école élémentaire et du mini-stade.

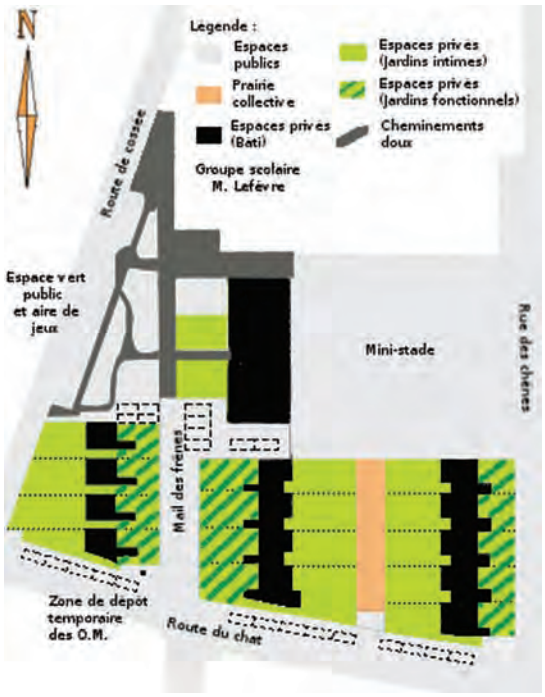
La zone d'entreposage temporaire des ordures ménagères en entrée de mail au niveau de la route du chat.

Des places de parking situées en bordure d'îlot, le long de la route du chat.

Un alignement d'arbres implanté dans les jardinets fonctionnels (rue des chênes).

Un jardinet fonctionnel incluant une place de garage, vu depuis le mail des frênes.

Un cabanon servant de boîte aux lettres, de compteur électrique et d'entreposage des poubelles.



Ci-dessous :
Plan masse sur la répartition des espaces dans la résidence «Frassati». (CETE IF)

On entend par :
- Espaces publics : les espaces accessibles par les habitants et les personnes extérieures à la résidence.
- Espaces collectifs : les espaces accessibles uniquement aux habitants de la résidence.
- Espaces privés : les espaces réservés aux habitants du logement.

Cet aménagement des espaces publics va de pair avec la présence de jardinets fonctionnels privatifs. **Il existe effectivement entre ces deux types d'espaces un véritable dialogue**.

Ce sont en effet, les jardinets fonctionnels qui, en accueillant certains mobiliers (abri pour la voiture, cabanon à poubelle, boîte aux lettres, compteur électrique), ont permis de **réduire l'emprise des places de stationnement et de la zone d'entreposage des poubelles sur les espaces publics**.

Cet espace privé est aussi une zone tampon qui, via une distanciation entre les espaces publics (mail des frênes ou rue des chênes) et le bâti, **favorise l'intimité des logements**.

Enfin, la présence d'un arbre dans les jardinets fonctionnels est, à l'échelle du logement, le moyen de réduire les angles de vue sur le bâti alors qu'à l'échelle du mail, ces arbres constituent un alignement agrémentant les espaces publics.

C'est ainsi en grande partie grâce à cet espace privatif que l'aménagement a traité les questions liées au cadre de vie.

L'aire de jeux de l'espace vert public.

La partie ornementale de l'espace vert public.

Vus de l'entrée du collectif de la résidence, l'espace vert public et les pavillons de la route de cossée.

La requalification des espaces verts

Initialement les espaces verts se réduisaient à la présence d'une parcelle arborée clôturée et de jardins. La parcelle arborée, reliquat des boisements antérieurs au développement pavillonnaire n'avait pas de fonctions particulières et les jardins avaient un rôle exclusivement privatif. L'aménagement de la résidence Frassati et des espaces publics a engendré **une offre composite en espaces verts** : des jardins de détente et des jardinets fonctionnels pour chaque logement construit, une prairie collective mais également un espace vert public et une aire de jeux. Néanmoins à chacun d'entre eux ont été attribuées des fonctions spécifiques.

Passé l'alignement des maisons mitoyennes, le mail des frênes est bordé à gauche par un espace vert public. Ce dernier situé au niveau du parvis de l'école primaire a **un rôle ornemental mais également de lieu de rencontre (aire de jeux) au moment de la sortie des classes**. La partie ornementale de l'espace vert public permet quant à elle d'aménager **une vue agréable et végétale** aussi bien depuis les pavillons que depuis le coeur d'îlot.

Les jardins privatifs sont séparés par un mur maçonné et disposent d'un abri de jardin.

La prairie collective vue depuis la route du chat.

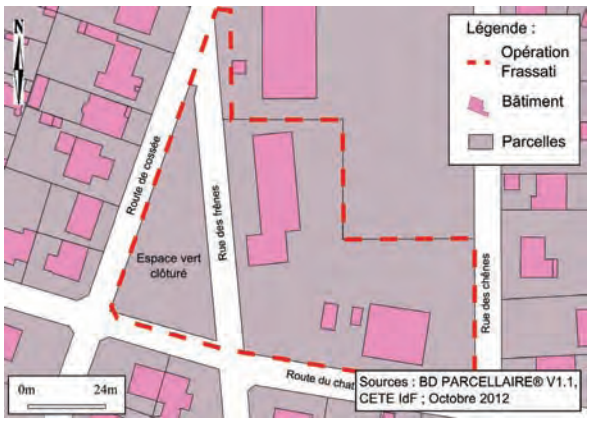
Jardinet fonctionnel et jardin de détente ont tous deux un rôle privatif mais des fonctions différentes. Celles du premier ont été développées en page 10-11. **Les jardins de détente situés à l'arrière de chaque maison répondent à un besoin d'intimité**. Ils sont séparés les uns des autres par un mur maçonné. Celui-ci les préserve des perspectives provenant aussi bien des autres espaces privés que des espaces publics.

Enfin, en bout de parcelle, chaque jardin dispose d'un accès à une prairie collective elle-même accessible depuis la route du chat. **Cet espace réservé aux habitants des maisons mitoyennes offre un accès secondaire aux maisons.** Celui-ci permet d'accèder à un abri de jardin où déposer vélos et poussettes. L'absence de mobilier propice aux échanges, sa végétation encore relativement rase et sa faible largeur ne permettent pas de le considérer comme un lieu de rencontre convivial. Il permet cependant une **distanciation entre les jardins privatifs** et évite les fonds de parcelle délaissés.

Fiche de synthèse

PROBLÉMATIQUE

L'opération «Frassati» a été réalisée au sein d'**un tissu pavillonnaire constitué**. L'îlot de la résidence, regroupant quelques équipements publics de proximité, était un **point de convergence pour le quartier**. En présence d'un îlot atypique tant sur le plan des formes que des fonctions, l'enjeu était ainsi de conserver la lisibilité de cet îlot tout en l'insérant dans son environnement proche.



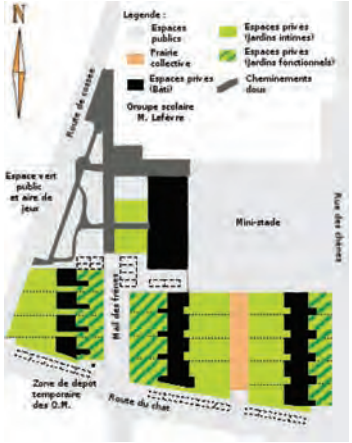
AVANT L'OPÉRATION

Les emprises libérées sont situées en bordure d'îlot. **Quatre bâtiments publics en mauvais état et un espace vert clôturé dévalorisaient cet îlot** pourtant point d'attractivité pour le quartier compte tenu de la présence de deux écoles.

BILAN

En proposant un habitat individuel dense, cette résidence joue le rôle de couture urbaine entre le tissu pavillonnaire et le coeur d'îlot bâti. La fonction sociale de l'îlot est mise en valeur par le mail des frênes dont la qualité résulte notamment, à l'avant des maisons, des jardinets fonctionnels.

Points forts :
- le renforcement d'une centralité de proximité
- la requalification des espaces publics
- la gestion des limites entre espaces privés et publics
- la gestion de l'intimité des espaces privés
- la couture urbaine entre l'îlot et le tissu pavillonnaire.



Points faibles :
- la valorisation de la prairie collective.

ETUDE DE CAS 4

COURTRY

Résidence Fauvettes

un collectif inséré dans un tissu pavillonnaire

Points d'intérêt

Comment...

insérer un collectif dans un tissu pavillonnaire **sans créer de rupture**

assurer le fonctionnement d'un collectif **lorsque le foncier est contraint**

concilier le fonctionnement au quotidien d'une résidence et le cadre de vie

...lors de la conception d'une opération urbaine dense ?

Introduction

©Cenci et Jacquot SARL d'Architecture - Résidence Fauvettes 2001 - Photo Soazig Friguel 2011

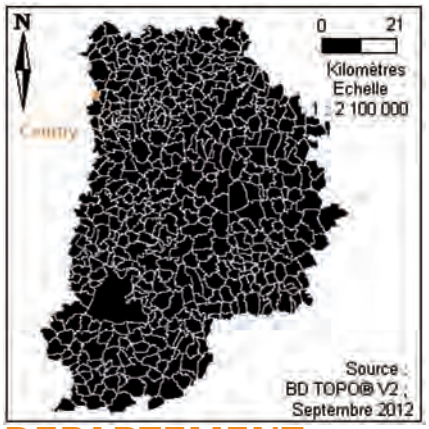
Courtry - Fauvettes

Un collectif inséré dans un tissu pavillonnaire

La résidence Fauvettes **constituée d'un immeuble en R+2+combles s'insère dans le tissu pavillonnaire environnant**. Ce petit collectif a permis d'augmenter la densité résidentielle dans un îlot contraint à la fois en terme de voirie et de foncier.

Photographie : Le collectif de la résidence Fauvettes vu depuis la rue des fauvettes.

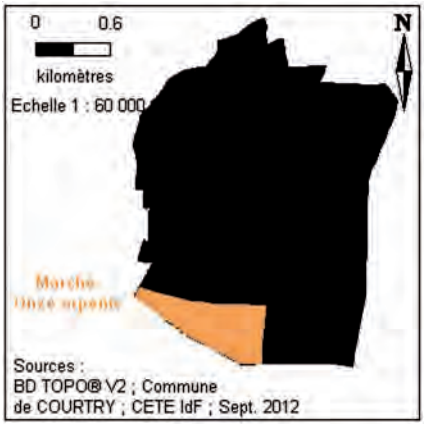
Fiche de présentation



DEPARTEMENT

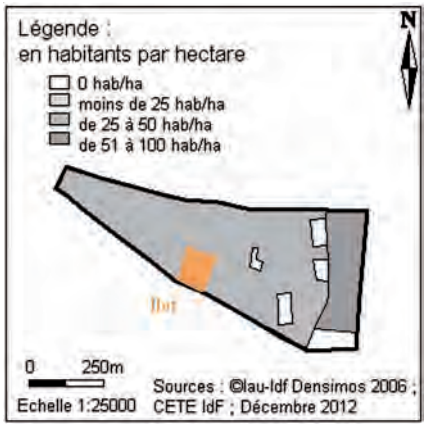
Seine-et-Marne (©INSEE 2009)
Population : 1 313 414 hab
Surface : 591 500 ha
Densité de population : 2,2 hab/ha

COMMUNE



Courtry (©INSEE 2009)
Population : 6 043 hab
Surface : 416 ha
Densité de population : 14,5 hab/ha

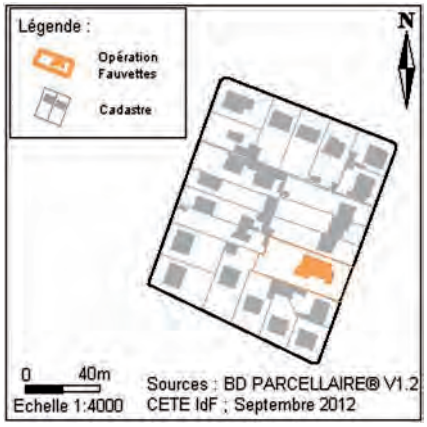
QUARTIER



Marché Onze arpents[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 1 350 hab
Surface : 32 ha
Densité de population : 42,2 hab/ha

[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

ILOT



Ilot[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 64 hab
Surface : 1,2 ha
Densité de population : 52,5 hab/ha

[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

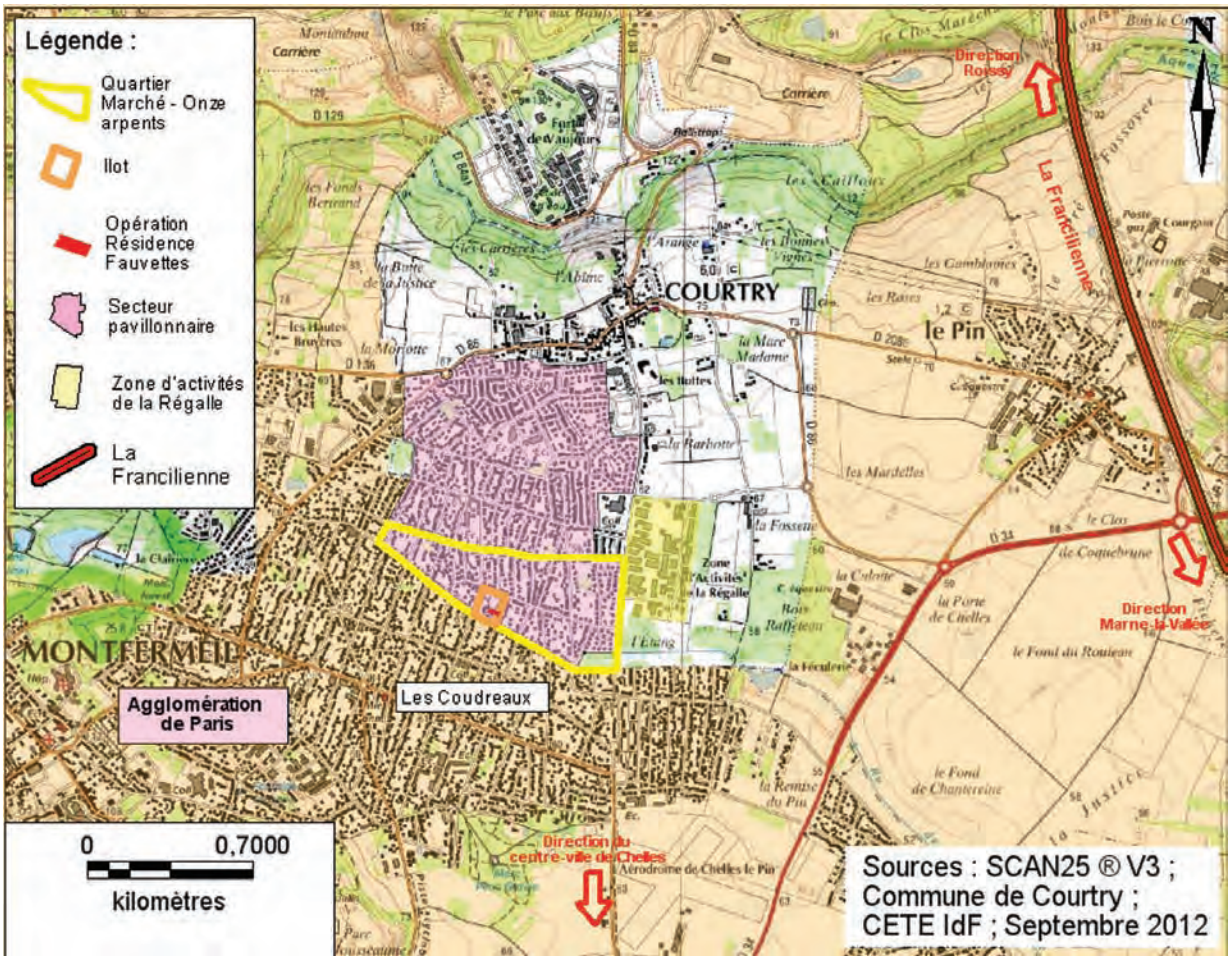
OPERATION

Résidence Fauvettes
Surface : 0,1 ha
Nombre de logements : 6
Densité résidentielle : 60 log/ha
Niveaux bâtis : R+2+combles
Typologie bâtie : Collectif (1*) *nombre de bâtiments

MONTAGE

Maîtrise d'ouvrage : Foyers de Seine-et-Marne
Maîtrise d'oeuvre : Cenci Jacquot architectes
Montage juridique : Bail à construction
Date de lancement : 1998
Date de livraison : 2001
Coût : 419 234 € HT

Echelle communale



Une commune attractive de l'est parisien

Courtry se situe aujourd'hui en bordure est de l'agglomération parisienne. Son tissu pavillonnaire s'est développé dans la continuité de ceux de Montfermeil, Coubron et Chelles (quartier des Coudreaux) (commune de Courtry, 2007).

Le sud de Courtry est **un secteur d'habitat ancien** dont l'urbanisation a débuté dans les années 30 dans la continuité des Coudreaux. Ce quartier chellois séparé du centre-ville, est une entité urbaine bénéficiant d'une «amorce de centralité» (commune de Chelles, 2008) dont l'aire de chalandise comprend le sud de Courtry.

ci-dessus : Une commune en bordure de l'agglomération de Paris

Source :
- Commune de Courtry, *2007 Plan Local d'Urbanisme . Rapport de présentation.*

- Commune de Chelles, *2008 Plan Local d'Urbanisme . Rapport de présentation.*

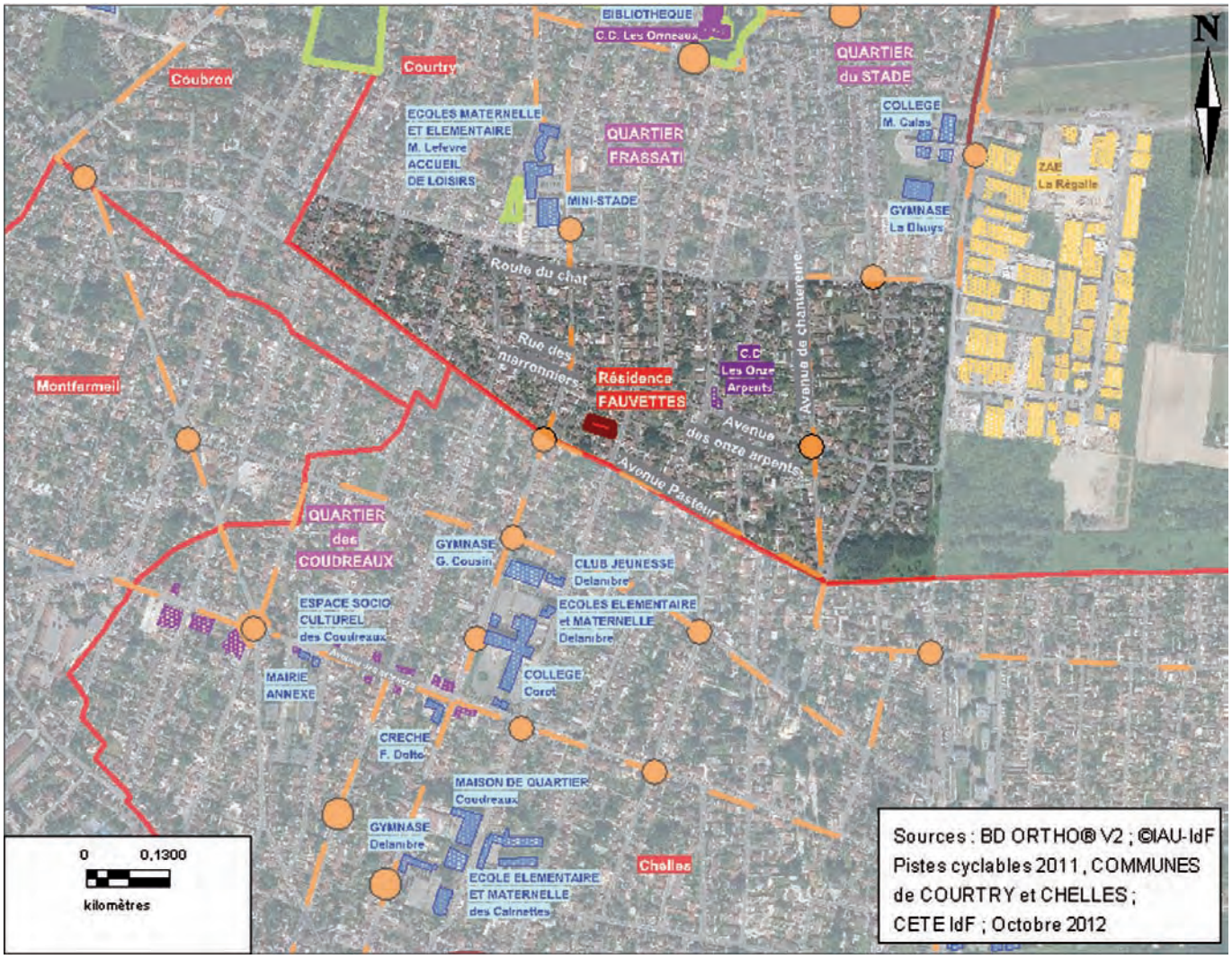
Echelle quartier

Un quartier pavillonnaire d'entre deux

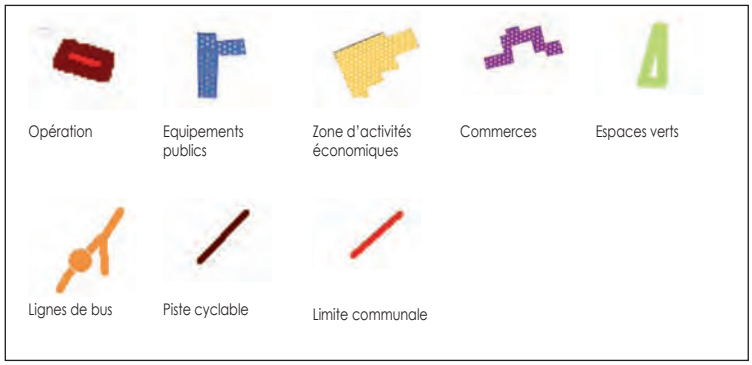
Le quartier Marché - Onze Arpents a une fonction d'habitat. Excepté le petit centre commercial des Onze Arpents, les commerces et les équipements publics sont absents du quartier. Ces fonctions sont assurées dans les quartiers limitrophes - quartier Frassati et du stade à Courtry, quartier des Coudreaux à Chelles.

Le quartier Marché - Onze Arpents se caractérise par **une trame viaire en damier** prévue pour la desserte automobile de chaque pavillon. Les rues sont ainsi étroites et parfois en sens unique. Passage le plus direct pour rejoindre Chelles depuis Courtry, le quartier est traversé par deux lignes de bus. Elles permettent de desservir les gares RER de Chelles et Villeparisis.

Aussi bien en terme d'équipements publics, que d'activités commerciales ou de déplacement, **ce quartier se situe dans une position d'entre-deux urbain**.



La mixité fonctionnelle dans le quartier Marché - Onze arpents



Echelle îlot

Un pavillon en R+1+combles situé en face de la résidence Fauvettes.

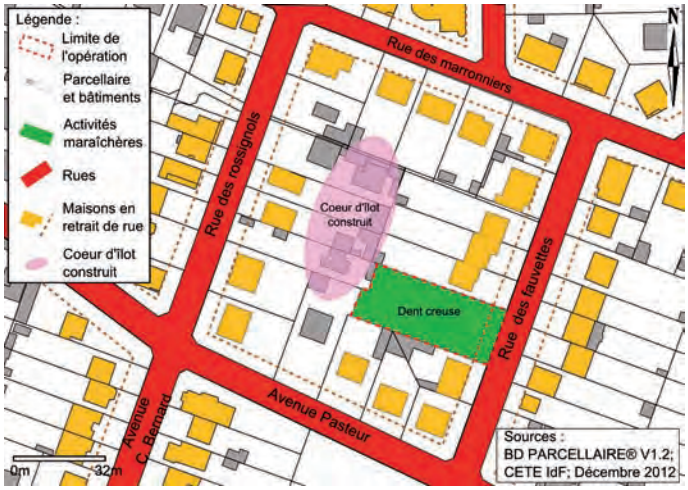
Un pavillon en R+combles en coeur d'îlot vu depuis le parking de la résidence Fauvettes.

Un pavillon en R+combles attenant au collectif de la résidence Fauvettes à gauche sur la photo.

Une diversité pavillonnaire orchestrée par des règles d'aménagement analogues

L'îlot sur lequel a été menée l'opération Fauvettes est caractérisé par **un tissu pavillonnaire hétérogène** en R+combles ou R+1+combles. **Localisé dans un vaste tissu pavillonnaire, l'aménagement de cet îlot tout comme celui des îlots voisins est régi par certaines constantes** telles que l'alignement des clôtures et l'implantation des pavillons en retrait de la rue. Plus spécifiquement, cet îlot est caractérisé par des parcelles longilignes permettant la présence d'un coeur d'îlot, aujourd'hui en partie construit.

Deux pavillons en R+combles dans le tissu pavillonnaire environnant de la résidence Fauvettes



AVANT

Ci-contre et page suivante :
Plan cadastral montrant le découpage parcellaire avant et après l'opération «Résidence Fauvettes».

Echelle projet

La façade étroite du collectif de la résidence Fauvettes et la continuité avec les clôtures des propriétés privées attenantes

Le collectif de la résidence Fauvettes est implanté dans la longueur de la parcelle (Vue depuis le portail de la résidence donnant sur la rue des fauvettes).

L'imposante façade arrière de la résidence Fauvettes.

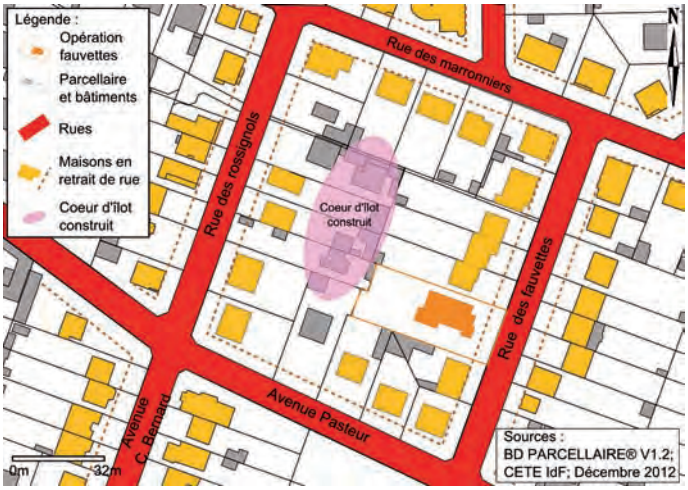
Le mur constituant la limite séparative coté nord.

L'insertion d'un collectif dans un îlot pavillonnaire

Le collectif de la résidence Fauvettes, construit sur une ancienne parcelle maraîchère, **a repris les caractéristiques de l'îlot pavillonnaire** aussi bien en terme de gabarit (façade étroite et implantation du bâtiment dans la longueur de la parcelle) qu'en terme d'alignement (retrait des bâtiments et continuité des clôtures sur rue). Ces caractéristiques permettent de réduire l'impact des dimensions du bâtiment depuis la rue des fauvettes.

A l'arrière de la parcelle en coeur d'îlot, ce collectif en R+2+c révèle ses véritables dimensions. La distance qui le sépare des propriétés voisines est **globalement supérieure à celle qui sépare les pavillons les uns des autres** excepté côté nord. Un haut mur séparatif a d'ailleurs été érigé de ce côté pour réduire les vis-à-vis avec la parcelle adjacente.

APRÈS



Echelle projet

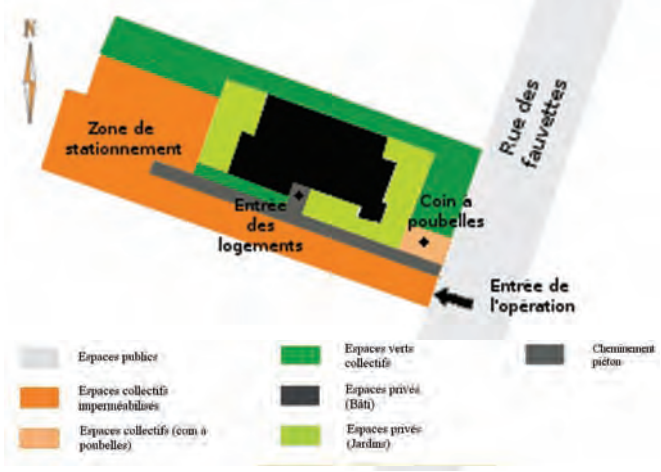
La desserte intérieure menant de l'entrée de l'opération en arrière-plan à la zone de stationnement.

La zone de stationnement située en fond de parcelle.

Le coin à poubelles à ciel ouvert caché depuis les espaces publics mais visible depuis l'opération.

Un collectif qui compose avec des espaces publics et un foncier contraints

La résidence étant réalisée dans une rue étroite en sens unique dont un côté est en partie utilisé pour le stationnement, il n'était pas envisageable d'intervenir sur les espaces publics. De ce fait, **les espaces collectifs assurent davantage de fonctions, qui habituellement sont pour partie reportées sur les espaces publics et collectifs** : desserte intérieure, zone de stationnement, coin à poubelles et espaces verts. La parcelle mesurant 1000 m², il a fallu trouver un équilibre judicieux entre les fonctions liées à la gestion de l'opération - stationnement, desserte intérieure, gestion des déchets - représentant près de la moitié de la parcelle et les fonctions liées au cadre de vie - espace de rencontre, de jeux, détente et distanciation - en revanche, plus discrètes.



Ci-contre :
Plan de masse sur la répartition des espaces de la résidence Fauvettes (CETE IF)

On entend par :
- Espaces publics : les espaces accessibles par les habitants et les personnes extérieures à la résidence.
- Espaces collectifs : les espaces accessibles uniquement aux habitants de la résidence.
- Espaces privés : les espaces réservés aux habitants du logement.

Le cheminement piétonnier permettant la cohabitation des piétons et automobilistes.*

L'entrée des logements avec, sur la droite, un muret bétonné pouvant servir de banc.

La bande enherbée est prolongée par une portion perméable de la zone de stationnement.

Le jardin privé est séparé de l'accès du coin à poubelles par un grillage.

Le grillage faisant la limite entre le jardin et la zone de stationnement.

Cet astucieux compromis fonde la qualité de cet aménagement. Ainsi, jardins privés, entrée du collectif, cheminement piéton et espaces verts ont été créés sans différence de niveaux. **Les espaces dédiés à la voiture apparaissent ainsi comme un prolongement des espaces privés et s'apparentent à une cour**.

Un espace de rencontre est également présent à travers l'entrée située en léger retrait par rapport à la façade sud et la présence d'un muret bétonné formant un banc.

Plus de la moitié de la parcelle ayant été imperméabilisée, **les espaces verts collectifs occupent une emprise réduite**. Ils sont cantonnés notamment en façade nord (pelouses) dans **des espaces exigus** ce qui les rend peu propices au jeu ou aux échanges. **Leur fonction se limite à celle de zone tampon**. Ils permettent une distanciation entre la façade est du bâtiment et la rue des fauvettes (pelouse, arbres et arbustes) mais aussi entre la desserte intérieure et la façade sud (arbustes). Ces espaces permettent de réduire les points de vue vers l'intérieur du bâtiment. En revanche, bien que peu visibles depuis la rue, les jardins privés manquent d'intimité depuis les espaces collectifs plus proches et plus intrusifs.

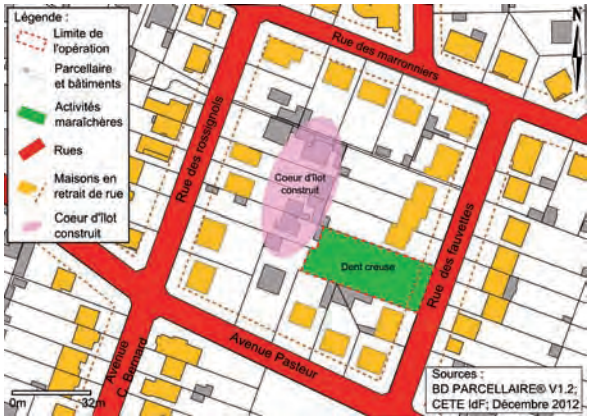
La présence de jardins privatifs en rez-de-chaussée couplée à celle de terrasses en balcon permet de différencier les logements les uns des autres, de répondre à des attentes ou besoins différents mais aussi d'en favoriser l'appropriation. **L'architecture de ce petit collectif est ainsi un vecteur de variété du bâti et de mixité**.

* Cohabitation : Dans le cadre du partage de la voirie, ce terme signifie que piétons et automobilistes se déplacent au sein d'un même espace. Dans ce cas, chacun a une place définie ce qui traduit la lisibilité de cette cohabitation.

Fiche de synthèse

PROBLÉMATIQUE

La résidence Fauvettes a été construite au sein d'**un tissu pavillonnaire hétérogène** du point de vue architectural. En revanche, l'urbanisation de l'îlot obéit à **un certain nombre de constantes** aussi bien en terme d'implantation du bâti que d'alignement ou de réseau viaire, qu'il s'agissait de **respecter pour une insertion harmonieuse**.



AVANT L'OPÉRATION

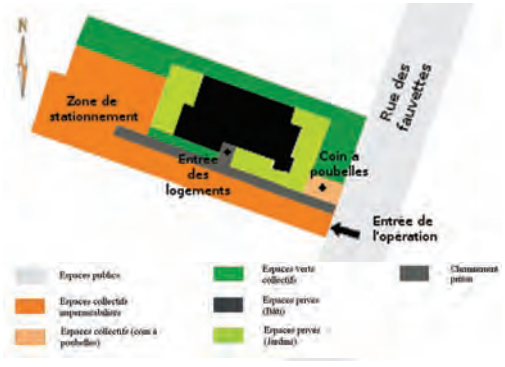
L'opération «Résidence Fauvettes» s'est déroulée dans **une dent creuse auparavant caractérisée par une activité maraîchère**. Répartissant son volume sur la longueur de la parcelle, cette opération contribue à la densification déjà en cours du coeur d'îlot.

BILAN

Depuis la rue, l'immeuble de la **résidence Fauvettes est très bien inséré dans le tissu pavillonnaire**. L'aménagement des espaces collectifs propose **un équilibre des fonctions efficace malgré des espaces publics contraints** sur lesquels il était difficile d'agir.

Points forts :
- l'insertion au sein du tissu pavillonnaire
- la gestion des fonctions des espaces collectifs
- la présence de jardins individuels et balcons-terrasses.

Points faibles :
- la gestion de l'intimité des jardins privés de la résidence.



ETUDE DE CAS 5

VERT-SAINT-DENIS

Résidence «Impasse Anne Franck»

une cour intérieure pour plus de sociabilité

Points d'intérêt

Comment...

désenclaver un coeur d'îlot tout en évitant les déplacements automobiles

proposer une **diversité d'usages** des espaces publics

agencer les espaces pour favoriser la **qualité de vie**

favoriser l'**appropriation des logements** par ses habitants

...lors de la conception d'une opération urbaine dense ?

Introduction

©Atelier PO&PO architectes - Résidence Impasse Anne Franck 2005 - Photo Soazig Friguel 2011

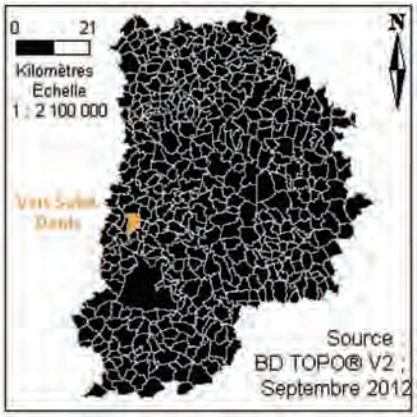
Vert-Saint-Denis

Une cour intérieure pour plus de sociabilité

Située dans un secteur aux formes urbaines diverses, la construction de 19 logements sociaux a été l'occasion d'**augmenter la densité résidentielle sans créer de rupture dans le tissu urbain**. Un espace privé individuel et intime, un espace collectif convivial et un espace public partagé s'agencent harmonieusement, proposant ainsi **différents niveaux de sociabilité**.

Photographie : la cour intérieure de la résidence «Impasse A. Franck»

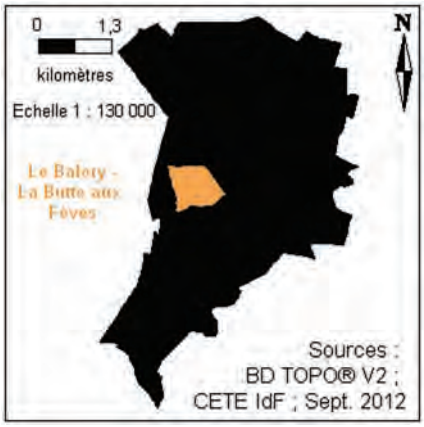
Fiche de présentation



DEPARTEMENT

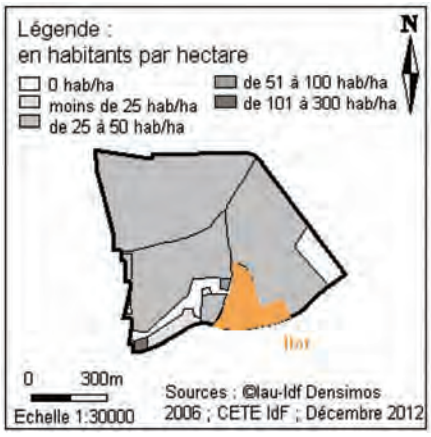
Seine-et-Marne (©INSEE 2009)
Population : 1 313 414 hab
Surface : 591 500 ha
Densité de population : 2,2 hab/ha

COMMUNE



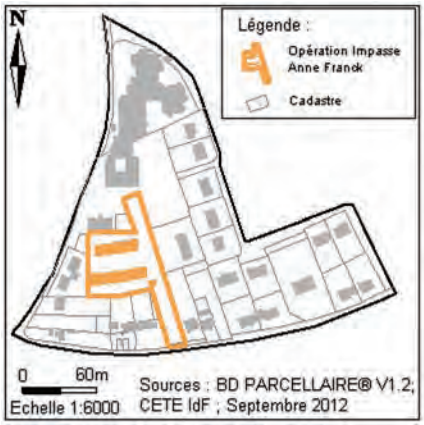
Vert-Saint-Denis (©INSEE 2009)
Population : 6 951 hab
Surface : 1 613 ha
Densité de population : 4,3 hab/ha

QUARTIER



Le Balory-La Butte aux Fèves[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 1 664 hab
Surface : 53 ha
Densité de population : 31,4 hab/ha
[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

ILOT



Ilot[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 72 hab
Surface : 3,9 ha
Densité de population : 18,5 hab/ha
[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

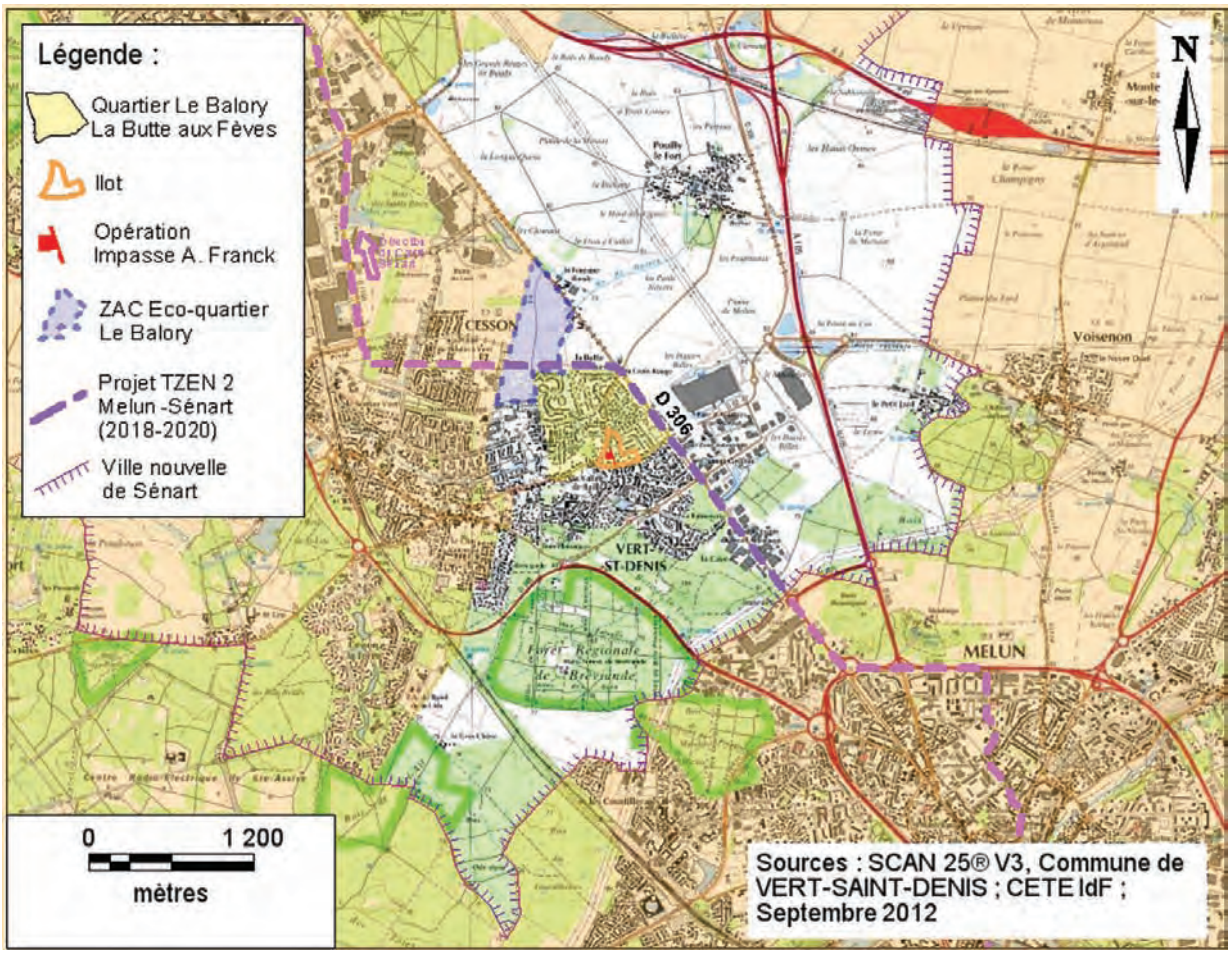
OPERATION

Résidence Impasse Anne Franck
Surface : 0,37 ha
Nombre de logements : 19
Densité résidentielle : 45,9 log/ha
Niveaux bâtis : R+1+combles
Typologie bâtie des bâtiments : Individuel (7*), intermédiaire (6*) *nombre de bâtiments

MONTAGE

Maîtrise d'ouvrage : Foyers de Seine-et-Marne SA HLM
Maîtrise d'oeuvre : Atelier PO & PO architectes (Paris), BETCI, Ducloux Economiste
Montage juridique : bail à construction
Date de lancement : 2001
Date de livraison : 2005
Coût : 1 292 341 € HT valeur 2004

Échelle communale



Un territoire qui poursuit sa mutation

Située en ville nouvelle de Sénart, la commune de Vert-Saint-Denis s'est urbanisée **à partir du centre-bourg entre 1975 et 1990 sous la forme de nouveaux quartiers principalement composés de maisons individuelles** et ceci dans la continuité du tissu urbain de Cesson (commune de Vert-Saint-Denis, 2013).

Au sud, le tissu urbain est séparé de celui de Melun par la forêt de Bréviande, un espace de détente. Le nord de la commune est quant à lui à dominante agricole.

Pour enrayer le déclin démographique de la commune, c'est, au nord, sur la plaine agricole que la commune de Vert-Saint-Denis poursuit sa dynamique d'urbanisation par la création de l'éco-quartier du Balory. Celui-ci s'accompagnera d'une requalification de la D306 et de la mise en service du TZEN 2 (bus à haut niveau de service) à l'horizon 2020.

ci-dessus : Un développement urbain qui se poursuit vers le nord en direction des pôles d'attractivité de la ville nouvelle de Sénart

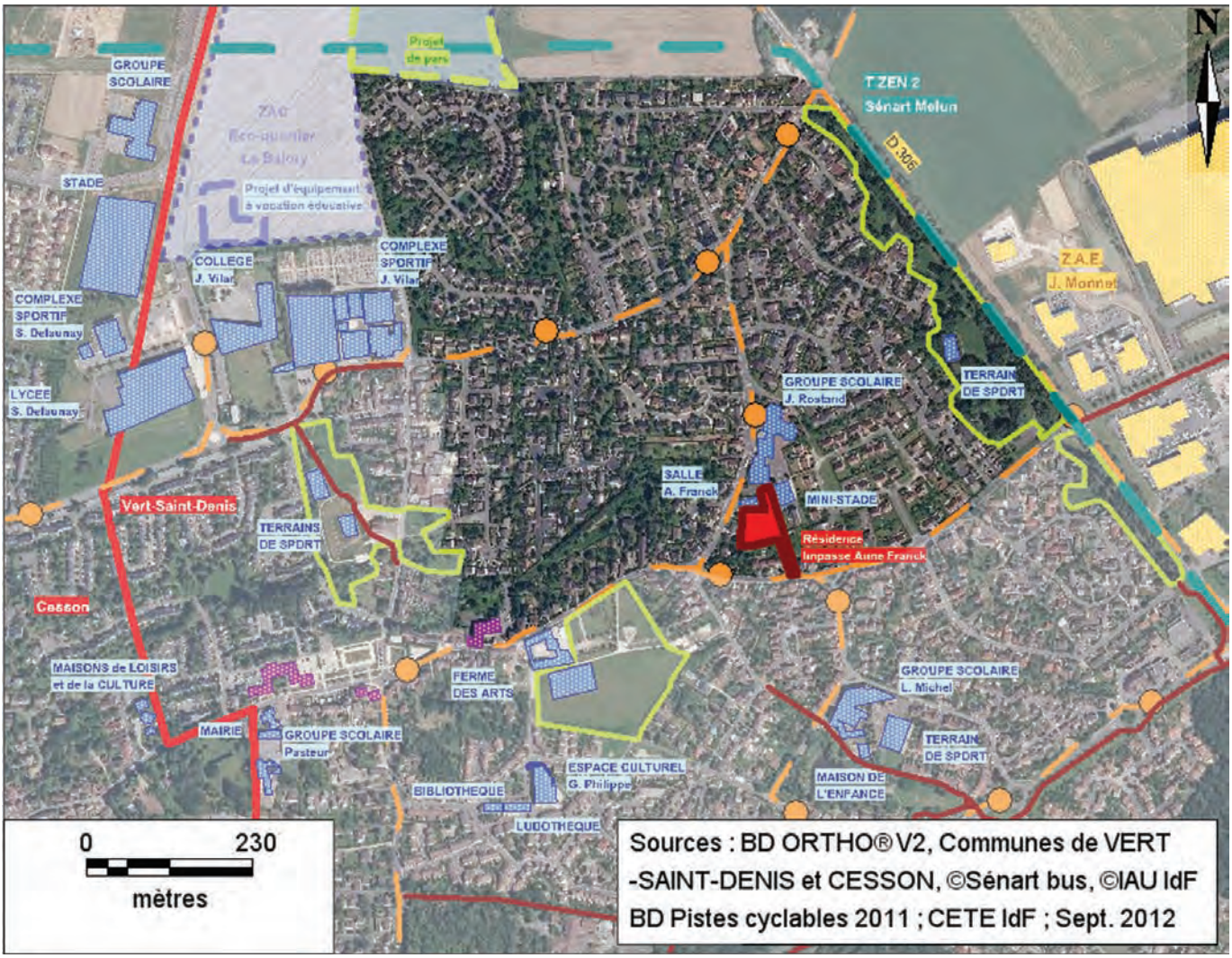
Source : Commune de Vert-Saint-Denis, EPA SENART, 2013
Projet Eco-quartier du Balory . Le contexte . Un peu d'histoire.

Echelle quartier

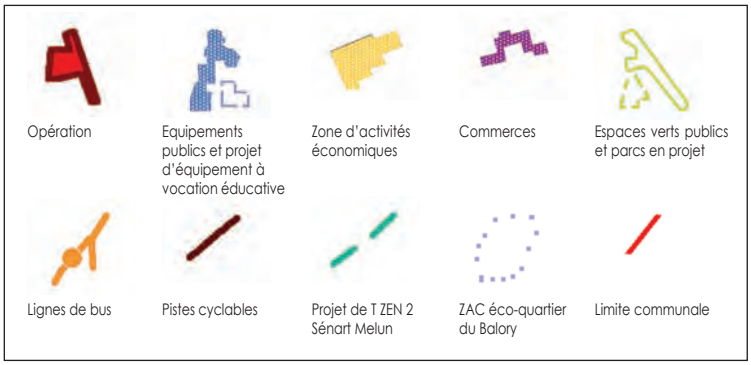
Des zones résidentielles monofonctionnelles

Le quartier Le Balory-La Butte aux Fèves est un **quartier essentiellement d'habitat disposant néanmoins, dans sa partie sud, d'équipements publics de proximité regroupés sur un îlot**. Ce quartier étant dépourvu de commerces, c'est le quartier Grand Village Centre-Bourg qui rassemble la majorité des activités commerçantes. L'éco-quartier du Balory quant à lui va engendrer une amélioration de l'offre en équipements de proximité sur le pourtour nord du quartier actuel puisqu'un équipement à vocation éducative et un parc vont y être créés.

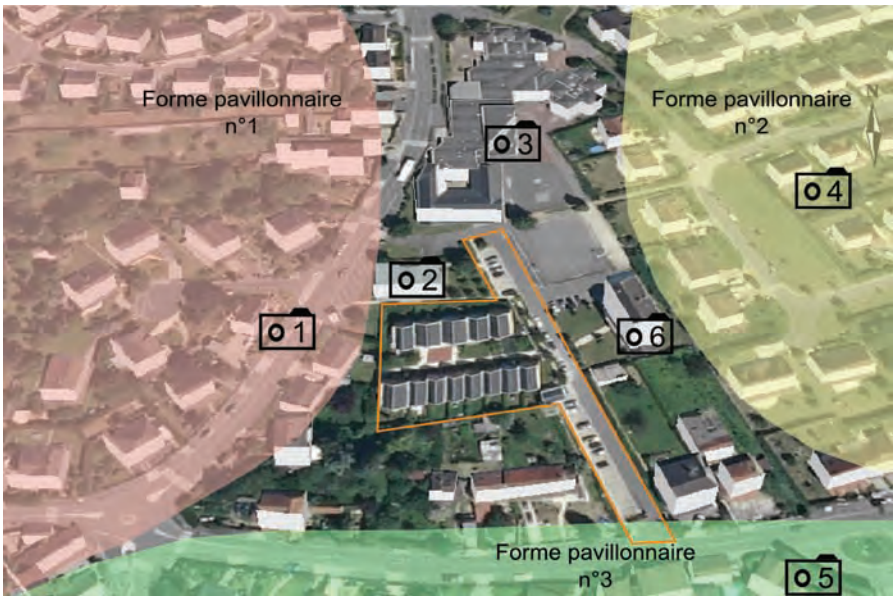
La commune de Vert-Saint-Denis a envisagé **la desserte de son territoire par un réseau de sentes piétonnes en coeur d'îlot** (Cf. page 6). Celui-ci permet de rejoindre les équipements publics tout comme le centre-bourg sans emprunter les rues. **Ceux-ci sont également desservis par un réseau de transport en commun** permettant de rabattre les habitants vers la gare RER de Cesson. Les liaisons entre Melun et le Carré Sénart, principal centre de commerces et de loisirs du sud-est francilien situé sur la ville nouvelle, sont aujourd'hui assurées par une ligne de Citalien et dans le futur par le TZen 2. Ce Transport en Commun en Site Propre contournera le quartier en empruntant la D 306.



La mixité fonctionnelle du secteur urbanisé de Vert-Saint-Denis



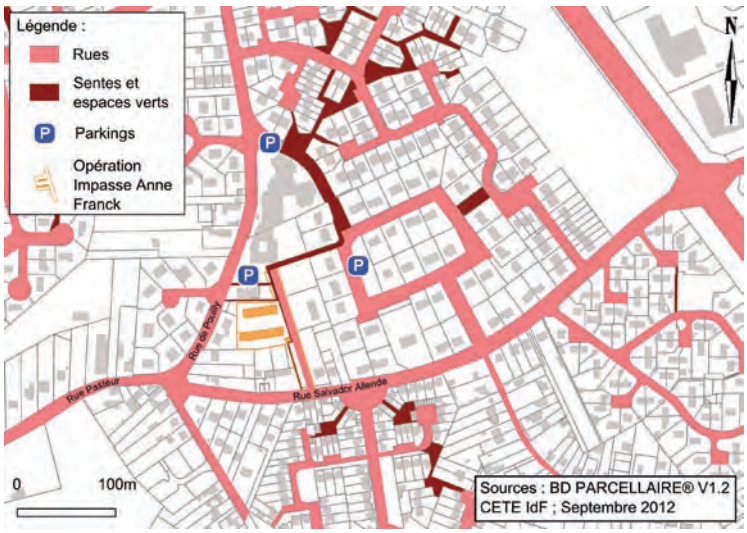
Echelle îlot



L'îlot et ses alentours sont caractérisés par des formes urbaines variées : - pavillons en R+combles (photos 1 et 4) - salle A. Franck (photo 2) - groupe scolaire J. Rostand (photo 3) - pavillons en R+1 (Photo 5) - Immeuble collectif en R+2 (photo 6)

Un îlot à la jonction entre trois secteurs pavillonnaires

L'îlot de l'impasse Anne Franck se situe à **la jonction entre trois secteurs de maisons individuelles** allant du R+c au R+1+c. Contrairement au tissu pavillonnaire, les formes urbaines de cet îlot sont diverses. Un collectif en R+2, des pavillons en R+c sont associés à un local associatif et un groupe scolaire de plain-pied. Ces équipements publics et un mini-stade font de cet îlot **un point d'attractivité** comme en témoigne la présence de parkings sur son pourtour. Cet îlot se situe au carrefour de la rue de Pouilly et de la rue Salvador Allende, deux voies importantes à l'échelle de la commune. C'est ainsi **un point de passage important pour les automobiles mais aussi pour les piétons** grâce à la connexion de l'îlot à un réseau de sentes.



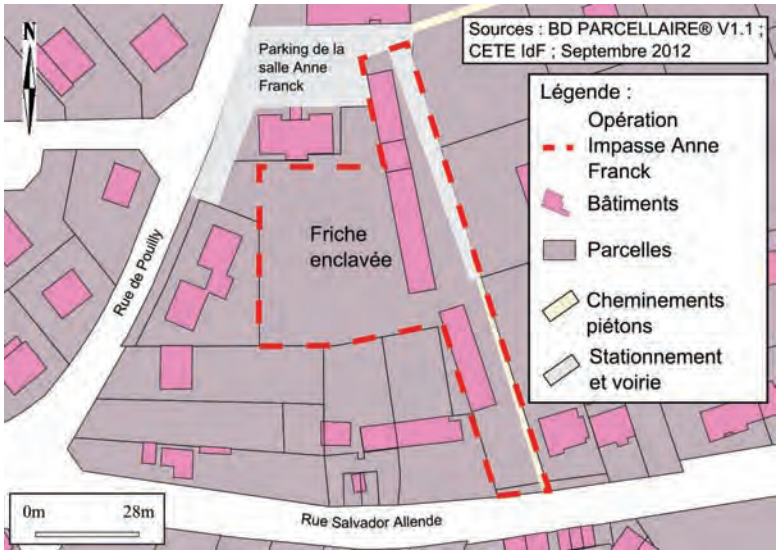
Ci-dessus :
La vue 3D du bâti aux alentours de la résidence «Impasse Anne Franck» (IGN, Géoportail, DREIF, CETE IF).

Ci-contre :
Plan cadastral mettant en évidence le réseau de sentes et de rues aux alentours de la résidence «Impasse Anne Franck».

Une opération profitant d'une friche enclavée en coeur d'îlot

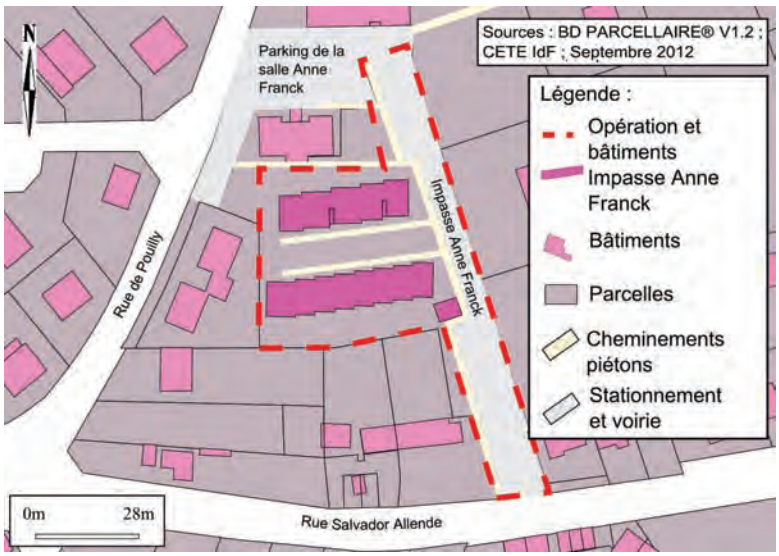
La résidence Impasse Anne Franck a été conçue sur une friche enclavée accueillant auparavant deux constructions préfabriquées occupées par l'école de musique. Treize maisons mitoyennes inspirées des cité-jardins y ont été construites.

AVANT



Cette opération a été réalisée sur deux parcelles. De la rue Salvador Allende au parking de la salle Anne Franck, une sente puis une voirie longeaient les deux constructions préfabriquées. **A l'arrière de ces bâtiments en coeur d'îlot, se trouvait une friche enclavée**.

APRÈS



Pour créer l'impasse A. Franck, une sente a été élargie et les deux bâtiments temporaires ont été détruits.
Une fois cette impasse achevée et l'accès au coeur d'îlot amélioré, sept maisons individuelles et six maisons d'habitat intermédiaire, réalisées de manière mitoyenne, ont pu être construites en lieu et place de l'ancienne friche.

Ci-dessus :
Le plan cadastral
AVANT puis APRES l'opération
«Impasse Anne Franck»

Echelle projet

De gauche à droite, le cheminement piéton le long des places de stationnement, le local poubelles en bleu et la voirie.

La création de l'impasse Anne Franck a permis de requalifier les espaces publics et d'y créer une voirie, des places de stationnement, un local poubelles et un cheminement piéton.

La résidence vue depuis l'impasse Anne Franck.

Réalisée dans un recoin de la parcelle (à gauche sur la photo précédente), **les maisons mitoyennes ont été implantées à l'écart des espaces publics traversants**. Une distance est ainsi instaurée entre ces deux espaces.

Les logements vus depuis le mail planté collectif desservant les maisons mitoyennes.

Les entrées de logements se greffent sur une cour intérieure collective centrale. **Ce mail planté est ainsi partagé par les habitants de la résidence**.

Le cheminement piétonnier séparé de la voie par des places réservées, une bande enherbée et plantée, puis rejoint par le réseau de sentes en fond de parcelle

Des espaces publics pour accéder au coeur d'îlot

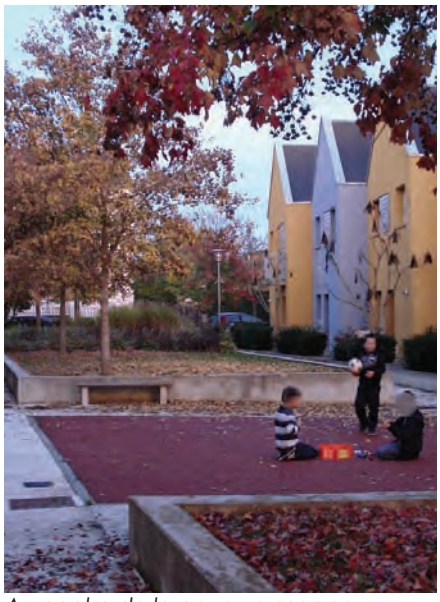
La grille et le portillon électrique séparant les espaces publics de l'espace collectif.

Le local poubelles et les boîtes aux lettres accessibles depuis l'espace public.

Pour bâtir cette parcelle située en coeur d'îlot, **la création d'une impasse** s'est avérée nécessaire. Cette voie sans issue, outre le fait qu'elle reprend le canevas viaire du tissu pavillonnaire environnant (Cf. page 80), génère une fréquentation automobile apaisée, limitée aux riverains de l'impasse. Néanmoins, l'augmentation de la fréquentation s'est traduite par un **partage de la voirie différent du tissu pavillonnaire** où piétons et automobilistes évoluent dans des espaces indépendants. Dans l'aménagement de la résidence Impasse Anne Franck, ces deux réseaux sont toujours séparés (places de stationnement réservées, une bande enherbée et plantée) mais contigus.

Ces espaces publics partant de la rue Salvador Allende et rejoignant en fond de parcelle les équipements publics et le réseau de sentes sont destinés à un panel d'usagers plus large que les riverains de la résidence. **Pour garantir une plus grande intimité aux résidents, les abords des logements ont été résidentialisés grâce à un portillon électrique et une grille**. Malgré cette limite franche entre espace public et collectif, certains mobiliers collectifs (local poubelles collectif et boîtes aux lettres) ont été implantés sur les espaces publics garantissant une plus grande intimité aux logements et un cadre de vie amélioré.

Echelle projet



Au centre de la cour, un espace récréatif au revêtement souple.

Les boulingrins de la cour intérieure collective agrémentent ce lieu de rencontre.*

Les murets et arbustes permettent la distanciation de l'espace privé.

Un espace de rencontre lisible

L'espace collectif que constitue la cour intérieure est structuré par des murets qui délimitent les allées et deux parterres enherbés surélevés entre lesquels s'insère une zone récréative au revêtement souple. **Tout en étant un lieu propice à la rencontre des résidents, l'aménagement de cette cour intérieure reste soucieux de l'intimité**. En effet, les arbustes présents à chaque entrée instaurent une distance physique entre l'espace privé et l'espace collectif alors que les boulingrins* plantés d'arbres réduisent les vis-à-vis d'une maison à l'autre. Les entrées, éclairées, bénéficient d'un élargissement des murets permettant d'accueillir les compteurs.

Ci-contre :
Plan de masse sur la répartition des espaces de la résidence «Impasse Anne Franck». CETE IF)

On entend par :
- Espaces publics : les espaces accessibles par les habitants et les personnes extérieures à la résidence.
- Espaces collectifs : les espaces accessibles uniquement aux habitants de la résidence.
- Espaces privés : les espaces réservés aux habitants du logement.

* Boulingrin : parterre de gazon entouré le plus souvent de bordures.

La variation de couleur des façades

La vue des jardins privés depuis l'espace public.

La variation de matériaux sur les façades.

Des logements appropriables

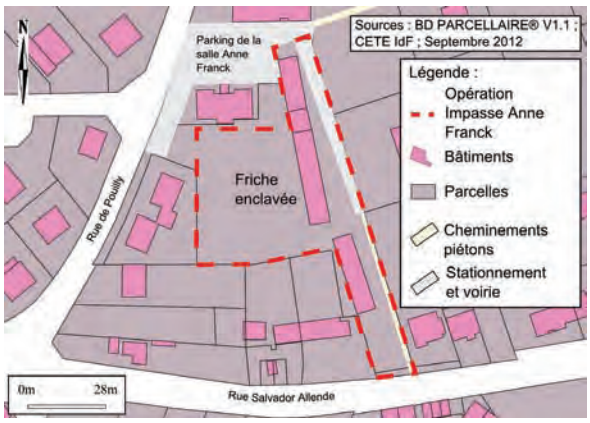
La qualité architecturale de l'habitat intermédiaire (maisons accolées de un à deux logements, accès individualisé et rez-de-jardin) **joue un grand rôle en matière d'appropriation et d'intimité**. En effet, les décrochements de pignon, les variations de couleur et de matériaux sur les façades, l'accès et l'espace privatif individuel (jardin ou balcon) différencient les logements privatifs.

Les jardins privatifs situés à l'arrière des bâtiments et donc séparés de la cour intérieure collective ont également un rôle important en la matière. En effet, la séparation vis-à-vis des espaces collectifs, les haies touffues des jardins réduisant les angles de vue depuis les autres logements comme depuis les espaces publics proposent un **degré d'intimité supérieur, réservé à la sphère familiale**.

Fiche de synthèse

PROBLÉMATIQUE

La résidence «Impasse Anne Franck» a été implantée **en coeur d'îlot**. Cet îlot est situé à l'interface entre trois secteurs pavillonnaires. Les équipements publics, qui y sont présents, constituent **une centralité de proximité pour le tissu pavillonnaire** des alentours, ce qui rend l'îlot attractif mais requiert de traiter la cohabitation entre usagers et résidents.

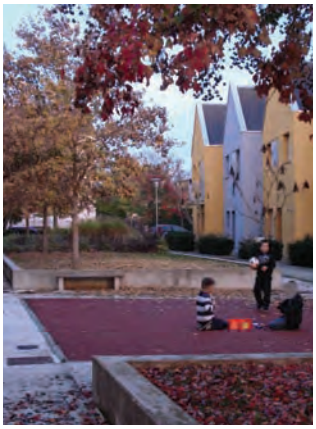


AVANT L'OPÉRATION

La démolition de bâtiments en mauvais état a permis d'**accéder à une friche en coeur d'îlot,** sur laquelle s'est implantée la résidence «Impasse Anne Franck», et de **valoriser les espaces publics**.

BILAN

La requalification des espaces publics améliore l'**accès au coeur d'îlot** et ainsi la centralité de l'îlot. Grâce à un partage des espaces efficace, la résidence s'insère **sans créer de rupture urbaine ni réduire la tranquillité des espaces collectifs et privés** favorisant ainsi leur appropriation.



Points forts :
- le renforcement d'une centralité
- le désenclavement d'un coeur d'îlot
- le partage des espaces publics
- la gestion des limites entre les espaces publics, collectifs et privés
- la création d'un espace collectif de rencontre
- le choix d'une forme urbaine appropriable.

Points faibles :
- l'aménagement paysager de l'aire de stationnement.

ETUDE DE CAS 6

LE MESNIL-SAINT-DENIS

Résidence Sente de l'Eglise

une sente créatrice de lien

Points d'intérêt

Comment...

densifier en **coeur d'îlot** sans nuire au cadre de vie

faire la **couture entre deux quartiers** aux formes urbaines différentes

prendre en compte le **patrimoine vernaculaire** d'une sente rurale

faire d'une sente rurale l'**axe structurant** d'une résidence

...lors de la conception d'une opération urbaine dense ?

Introduction

©MVA SARL d'architecture MAILLARD BOUVARD CAZES ©Annie Horn - Résidence Sente de l'église 2009 - Photo Soazig Friguel 2011

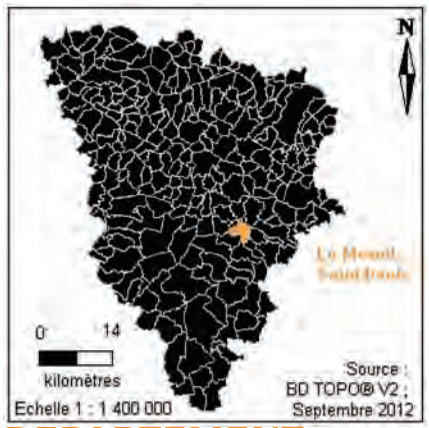
Le Mesnil-Saint-Denis

Une sente créatrice de lien

Au delà d'un simple objectif de densification du coeur d'îlot, la municipalité a su tirer parti d'un parcellaire historique complexe pour **intégrer ce projet dans le fonctionnement urbain de la commune**, en faire un élément de cohésion et valoriser le centre-bourg.

Photographie : La résidence «Sente de l'église» depuis la sente rurale qui la traverse

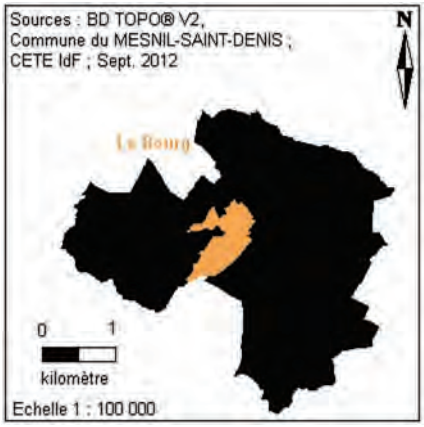
Fiche de présentation



Yvelines (©INSEE 2009)
Population : 1 407 560 hab
Surface : 228 400 ha
Densité de population : 6,16 hab/ha

DEPARTEMENT

COMMUNE



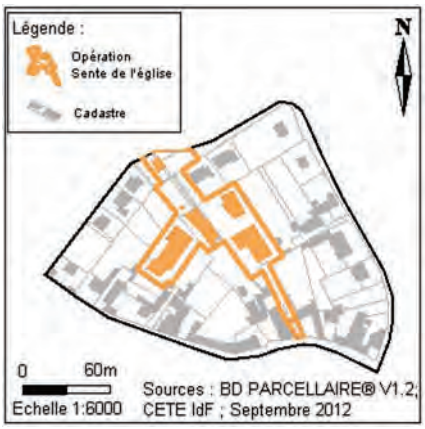
Le Mesnil-Saint-Denis (©INSEE 2009)
Population : 6 723 hab
Surface : 895 ha
Densité de population : 7,4 hab/ha

QUARTIER

Le Bourg[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 764 hab
Surface : 21 ha
Densité de population : 36,4 hab/ha

[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

ILOT



Ilot[1] (©IAU-IdF Densibâti 2006)
Population : 74 hab
Surface : 3,7 ha
Densité de population : 20 hab/ha

[1]Chiffres avant la réalisation de l'opération

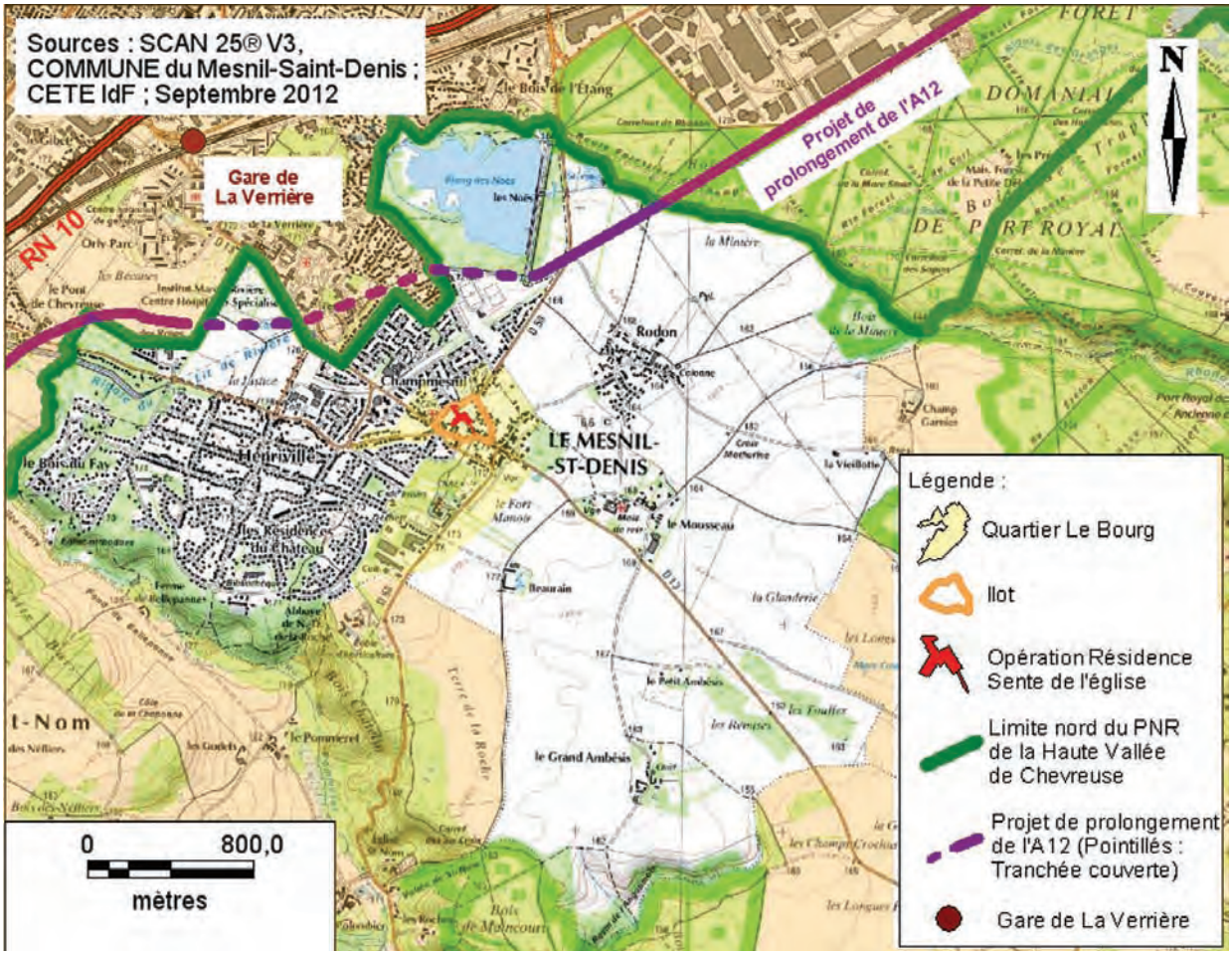
OPERATION

Résidence Sente de l'église
Surface : 0,60 ha
Nombre de logements : 53
Densité résidentielle : 98 log/ha
Niveaux bâtis : R+1+combles
Typologie bâtie : Collectifs (4*) ; Maisons individuelles (2*) *nombre de bâtiments

MONTAGE

Maîtrise d'ouvrage : Ville du Mesnil-Saint-Denis ; Société DOMAXIS ; GIE 3 vallées et Pax Progrès Pallas
Maîtrise d'oeuvre : MVA SARL d'architecture Maillard Bouvard Cazes (Bourg-la-Reine) et Annie Horn, architecte
Montage juridique : permis de construire
Date de lancement : 2002
Date de livraison : 2009
Coût : 5 500 000 € TTC

Echelle communale



Entre rural et péri-urbain

L'organisation spatiale de la commune du Mesnil-Saint-Denis témoigne de son **caractère de bourg rural** en partie **rattrapé par le phénomène de périurbanisation**. A l'ouest de la commune, la proximité d'infrastructures de transport structurantes desservant l'agglomération parisienne -gare de La Verrière et RN10[1]- a constitué un facteur d'attractivité pour l'habitat. Des quartiers pavillonnaires s'y sont développés autour des années 1970 en prolongement du centre-bourg.
A l'est, un vaste territoire agricole ponctué de hameaux contribue à la préservation de caractéristiques rurales inscrites dans la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse auquel la commune appartient depuis sa création en 1985.

Au coeur d'un secteur attractif, il s'agit pour la commune de **produire des logements tout en évitant la consommation d'espaces naturels en intervenant dans les dents creuses**, comme dans l'opération Sente de l'église.

ci-dessus : Un territoire partagé entre péri-urbanisation et agriculture.

[1] Pour désengorger la RN10, le prolongement de l'A12 est envisagé pour l'horizon 2020-2030.
(Commune du Mesnil-Saint-Denis, 2013)

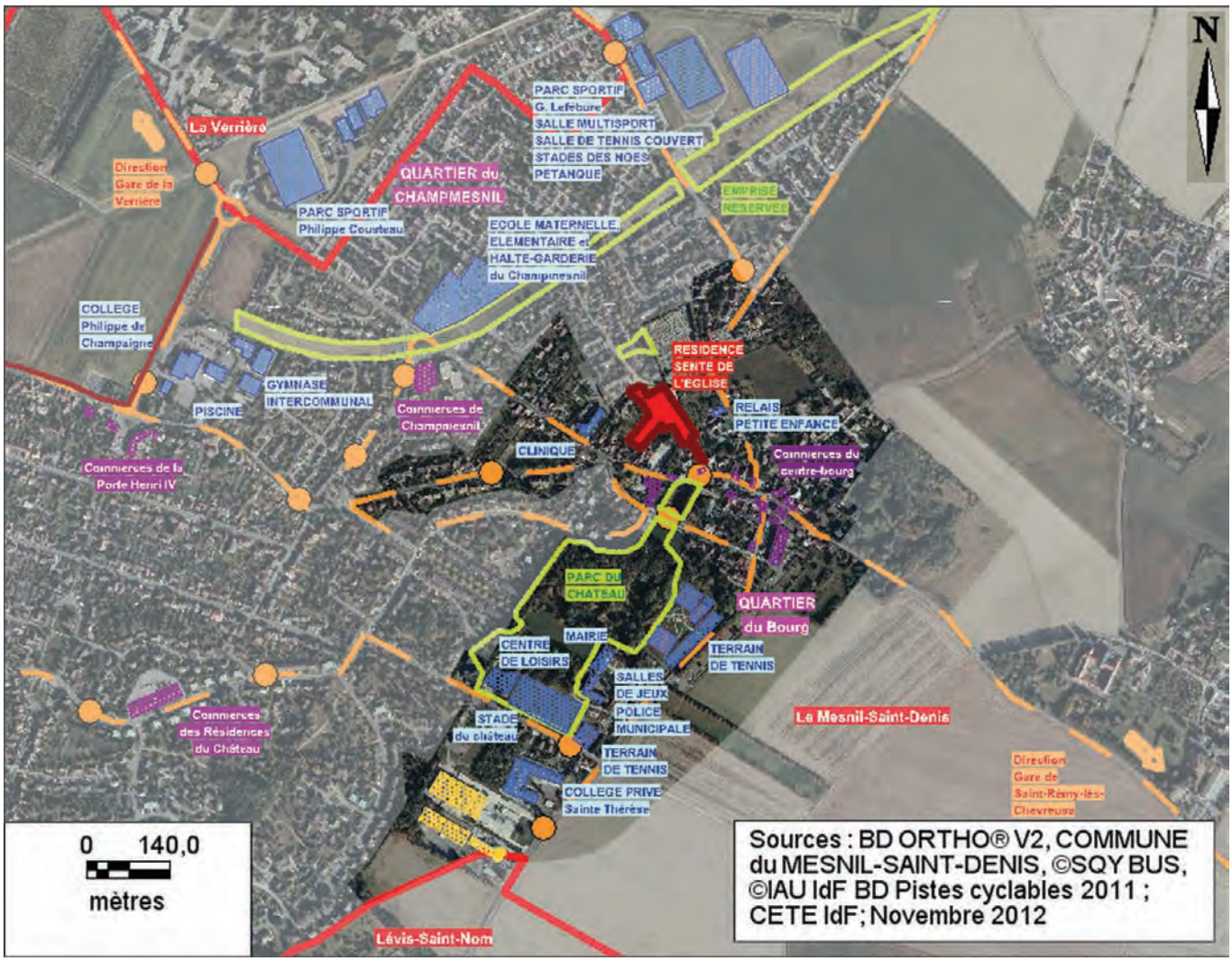
Echelle quartier

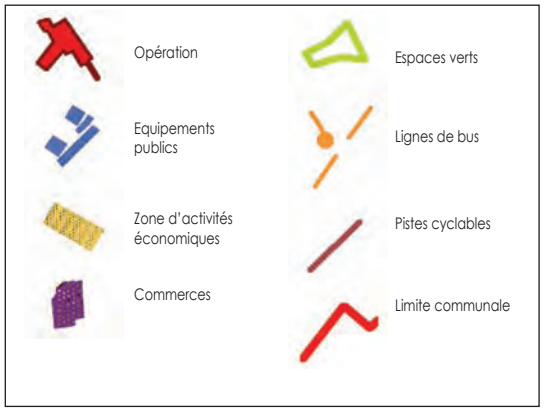
Un centre-bourg, centralité de la commune

Le centre-bourg historique concentre aujourd'hui la majorité des activités commerciales. Il est associé à des services de proximité répartis en quelques points du tissu pavillonnaire. De part et d'autre de la centralité du bourg, se situent des équipements publics scolaires, sportifs ou sociaux. Au nord, ils sont implantés autour d'une emprise réservée[1] restée à l'état de mail vert (quartier du Champmesnil) et, au sud, autour du parc du château.

Le centre-bourg est également au coeur des déplacements de la commune. Il est desservi par des lignes de bus en direction des gares de La Verrière et Saint-Rémy-lès-Chevreuse, permettant ainsi aux habitants de ce quartier d'accéder à des pôles d'emploi plus éloignés.

[1] Après enquête publique du 3 mars au 17 juin 2006 portant sur le prolongement de l'A12, le ministre des transports a écarté le tracé passant en tranchée couverte au niveau de l'emprise réservée du quartier du Champmesnil et pris position pour un tracé plus au nord (Cf. carte page précédente).





La mixité fonctionnelle aux alentours du quartier Le Bourg au Mesnil-Saint-Denis

Echelle îlot

Le centre-bourg caractérisé par ses commerces et son bâti ancien. ①

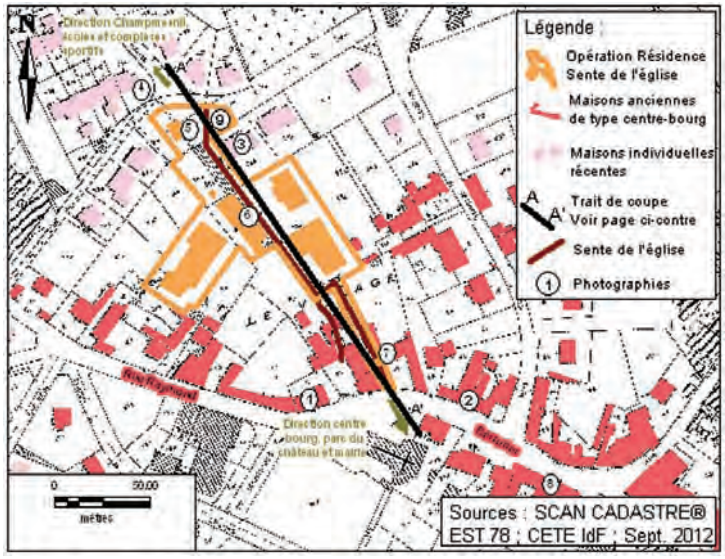
Les maisons accolées appartenant à l'îlot côté bourg. ②

Un pavillon en R+1+combles appartenant à l'îlot côté Champmesnil . ③

un îlot de transition

Situé dans le quartier du Bourg et jouxtant celui du Champmesnil, **l'îlot de la résidence Sente de l'église est un vecteur de lien et de cohésion entre ces deux quartiers**.

Dans cet îlot, se côtoient deux formes urbaines. Au nord, côté quartier du Champmesnil, se trouvent des maisons individuelles récentes. Au sud, côté centre-bourg, le bâti est composé de maisons anciennes accolées. Reliant ces deux parties et traversant l'îlot, une sente facilite l'accès au parc du château et à la mairie pour les habitants du Champmesnil alors que pour les habitants du centre-bourg, elle améliore la desserte des équipements publics du nord de la commune.



Ci-contre :
- Plan cadastral permettant de mettre en évidence les différences de parcellaire entre le quartier du Champmesnil au nord et le centre-bourg au sud.

A *Quartier du Champmesnil Pavillons en R+1+c.* ④

Résidence «Sente de l'église» Maison individuelle en R+1+combles. ⑤

Résidence «Sente de l'église» Collectif en R+1+combles aménagés. ⑥

Résidence «Sente de l'église» Porche - Entrée sud. ⑦

Centre-bourg - Maisons accolées en R+1+combles. ⑧ A'

La transition des formes urbaines entre le quartier du Champmesnil et le centre-bourg en passant par la résidence «Sente de l'église».

Une cohésion urbaine entre deux quartiers aux formes diverses

Confirmant la position intermédiaire de l'îlot, **la résidence Sente de l'église propose une transition des volumes bâtis** entre les maisons accolées du centre-bourg et les maisons individuelles du Champmesnil.

Au nord de la résidence, une maison en R+1+combles conserve la forme urbaine individuelle du quartier Champmesnil. A l'extrémité sud, la création d'un porche permet de maintenir l'homogénéité architecturale du centre-bourg et de conserver le front bâti de la rue Raymond Berrurier. Le coeur d'îlot est quant à lui caractérisé par des collectifs en R+1 avec combles aménagés reprenant la typologie des maisons accolées (hauteur, volume et toitures) en centre-bourg.

Entrée nord de la résidence Sente de l'église avec à gauche le départ de l'allée centrale, à droite la maison individuelle en entrée de résidence et en face l'accès automobile. ⑨

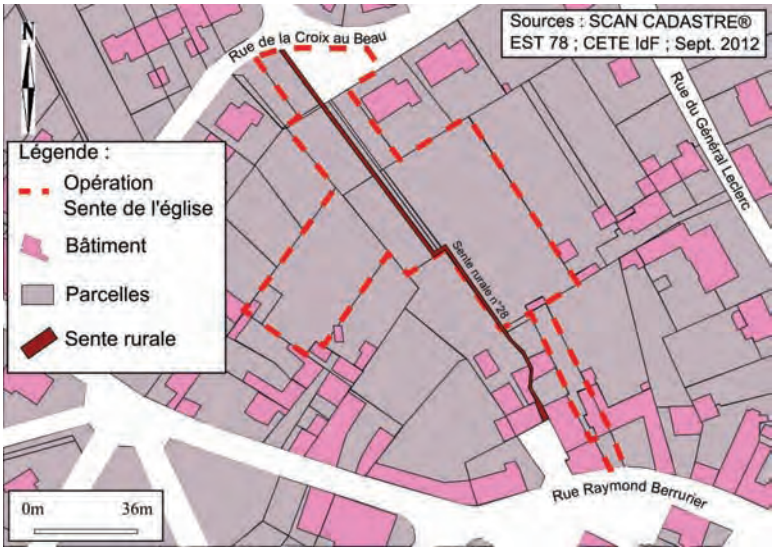
Echelle projet

Un lien renforcé entre deux quartiers

La résidence Sente de l'église a été réalisée en coeur d'îlot sur des parcelles en friche. Un porche, une maison individuelle et quatre collectifs y ont été construits.

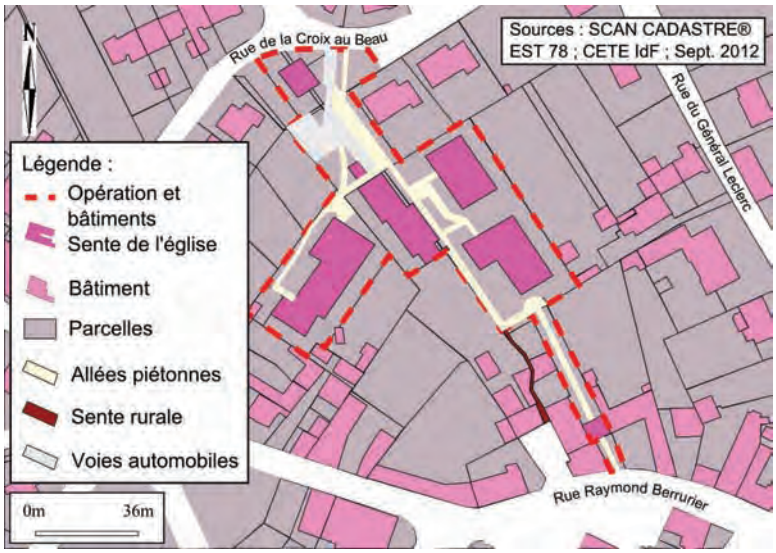
AVANT

Avant l'opération, **les espaces publics étaient dédiés aux déplacements doux**. En effet, l'emprise de cette résidence profitant d'une partie des espaces publics (rue de la Croix au Beau) et de parcelles non bâties, était traversée par une sente rurale. Cette dernière reliait la rue de la Croix au Beau à la rue Raymond Berrurier.



Le plan cadastral
AVANT puis APRES l'opération
«Résidence Sente de l'église»

APRÈS



La requalification de cette sente rurale en allée a rendu ce lien plus lisible. L'axe vernaculaire a été respecté excepté aux deux entrées de la résidence où il a été détourné.

La sente, trop étroite et peu mise en valeur, côté bourg, a été remplacée par un tracé alternatif grâce à la construction d'un porche.

La sente préexistante étant inadaptée pour l'accès en voiture, une nouvelle entrée a été conçue côté Champmesnil au niveau de la rue de la Croix au Beau. Grâce à un gabarit de voie supérieur, modes doux et automobilistes bénéficient d'un aménagement spécifique adapté (cf. page précédente photo n°9)

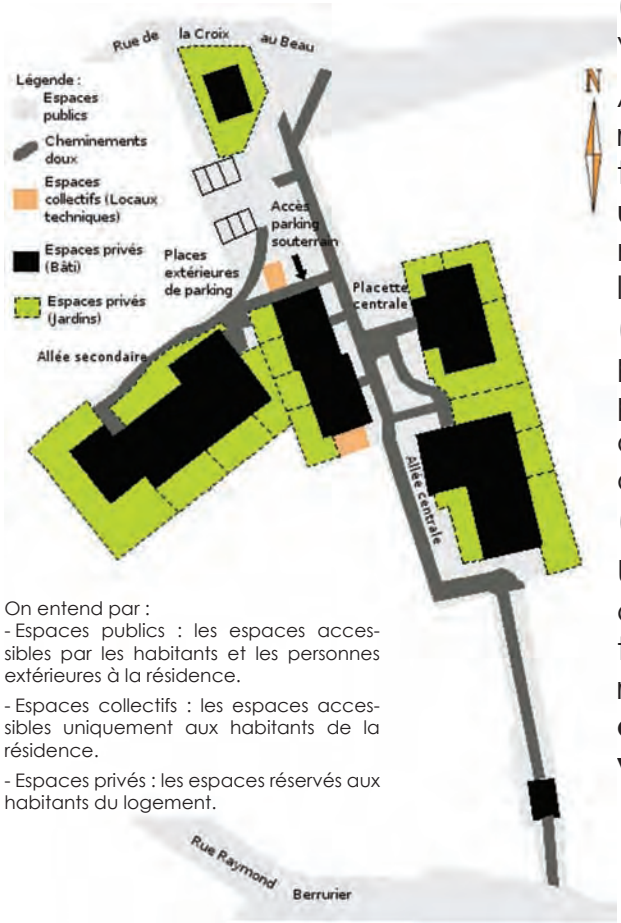
L'allée centrale est la colonne vertébrale de l'opération Résidence Sente de l'église.

La placette, au premier plan, se ramifie pour permettre d'accéder aux bâtiments de la résidence.

Une allée secondaire permettant d'accéder au quatrième bâtiment séparé de l'allée centrale.

Une opération structurée par son allée centrale

Ci-dessous :
Plan de masse sur la répartition des espaces de la résidence «Sente de l'église». (CETE IF)



On entend par :
- Espaces publics : les espaces accessibles par les habitants et les personnes extérieures à la résidence.
- Espaces collectifs : les espaces accessibles uniquement aux habitants de la résidence.
- Espaces privés : les espaces réservés aux habitants du logement.

L'allée centrale structure le coeur d'îlot. Sa rectitude, sa position traversante mais également son aménagement (réverbères, alignements d'arbres) mettent en valeur une fonction de déplacement.

Au centre de la résidence, l'allée centrale se ramifie donnant accès à trois des quatre collectifs de la résidence. **L'espace s'élargit formant une placette centrale**. Cet espace public permet la distanciation des bâtiments et réduit ainsi la sensation d'entassement. Son aménagement (deux bouches d'aération, parterres de fleurs peu développés et gazons peu qualitatifs) aurait pu valoriser le cadre de vie et servir d'espace de rencontre. C'est cependant la fonction de déplacement et de desserte des bâtiments (allée centrale) qui semble avoir primé.

Une allée secondaire perpendiculaire à l'allée centrale permet d'accéder au quatrième bâtiment. Plus éloignée de l'allée centrale, moins rectiligne et mieux végétalisée, **cette allée paraît contribuer davantage à la qualité du cadre de vie**.

Un local poubelles (à droite) dont l'architecture reprend celle des collectifs (à gauche).

Situés côté rue de la Croix au Beau, l'accès au parking souterrain et six places de stationnement extérieures réduisent l'impact de la voiture.

Des espaces collectifs dissimulés pour libérer les espaces publics

Les espaces collectifs ont une emprise faible du fait d'un aménagement souterrain du parking.

Les seuls espaces collectifs en surface sont des locaux propreté et poussettes. Leur traitement architectural homogène avec le reste du bâti favorise leur intégration. Pour assurer une bonne gestion du flux de déchets, une zone de dépôt temporaire des ordures ménagères a été implantée en entrée nord de la résidence. Entourée de haies et d'un muret maçonné, cet espace est bien inséré aux espaces publics puisque sa fonction est très peu lisible pour une personne extérieure à la résidence.

De plus, **la création d'un parking en souterrain a permis de limiter l'impact des usages liés à l'automobile** (six emplacements et un accès au parking souterrain). Les emprises ainsi libérées ont permis **d'allouer des espaces publics aux déplacements doux et de créer une placette centrale**. Le parking, bien que souterrain, a cependant une conséquence indirecte sur la qualité des espaces publics de la résidence. En effet, la présence de la dalle du parking sous la placette centrale compromet le bon développement de la végétation en surface.

La zone de dépôt temporaire des ordures ménagères à l'entrée nord de la résidence Sente de l'église.

Des vis-à-vis importants entre les bâtiments et les jardins privés.

La vue des jardins privés depuis l'allée secondaire de la résidence.

La vue des jardins privés depuis l'allée centrale de la résidence.

Des zones tampon dont l'efficacité est réduite

Dans cette résidence, **espaces publics et privés sont contigus que ce soit en pied d'immeubles ou au niveau des jardins**. Des zones tampon ont donc été envisagées sur les espaces publics.

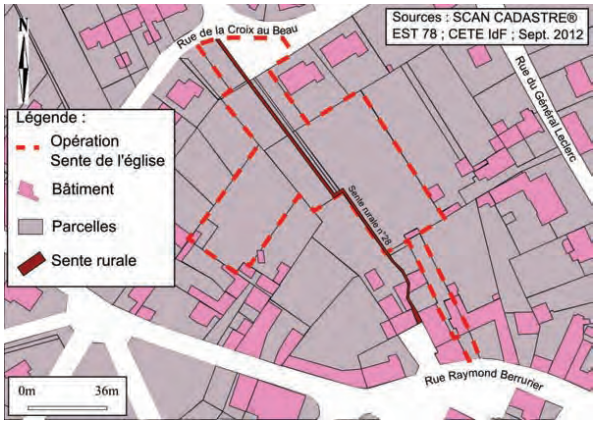
Elles prennent la forme de parterres de fleurs au niveau du bâti et de haies le long des jardins privés. Le mauvais développement des premiers et la faible hauteur des secondes favorisent les points de vue sur les espaces privés. De plus, d'un jardin à l'autre, des vis-à-vis existent.

L'intimité des espaces privés est de ce fait réduite. Seuls les jardins, à l'arrière des logements et protégés des regards par le bâti, paraissent garantir véritablement l'intimité.

Fiche de synthèse

PROBLÉMATIQUE

La résidence «Sente de l'église» a été réalisée dans un coeur d'îlot à l'interface entre un quartier pavillonnaire et le centre-bourg, deux secteurs aux formes urbaines différentes déjà reliés par une sente rurale. Les dimensions de celle-ci la rendaient confidentielle. Elle présentait un intérêt à être **valorisée pour en faire un élément structurant de cet aménagement** tout en l'intégrant au réseau viaire doux de la commune.

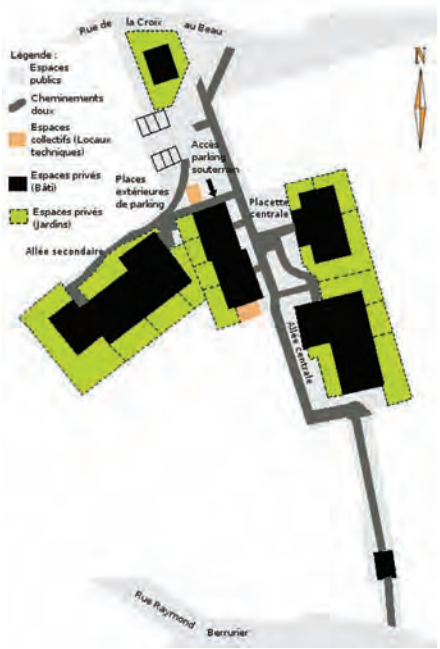


AVANT L'OPÉRATION

La résidence «Sente de l'Eglise» a été implantée sur des parcelles en friche situées en coeur d'îlot autour d'**une sente rurale étroite traversant l'îlot de part en part de la rue de la Croix au Beau jusqu'à la rue Raymond Berrurier**.

BILAN

Cette résidence, proposant une densité résidentielle élevée en coeur d'îlot, est bien intégrée au tissu existant. Ceci est en grande partie dû à une allée centrale omniprésente tant en matière de déplacement que de couture urbaine ou de cohésion inter-quartier. Elle a amélioré l'accessibilité en transport doux des commerces et équipements publics. Egalement bien desservie par les transports en commun, l'opération a traité la centralité de manière intéressante.



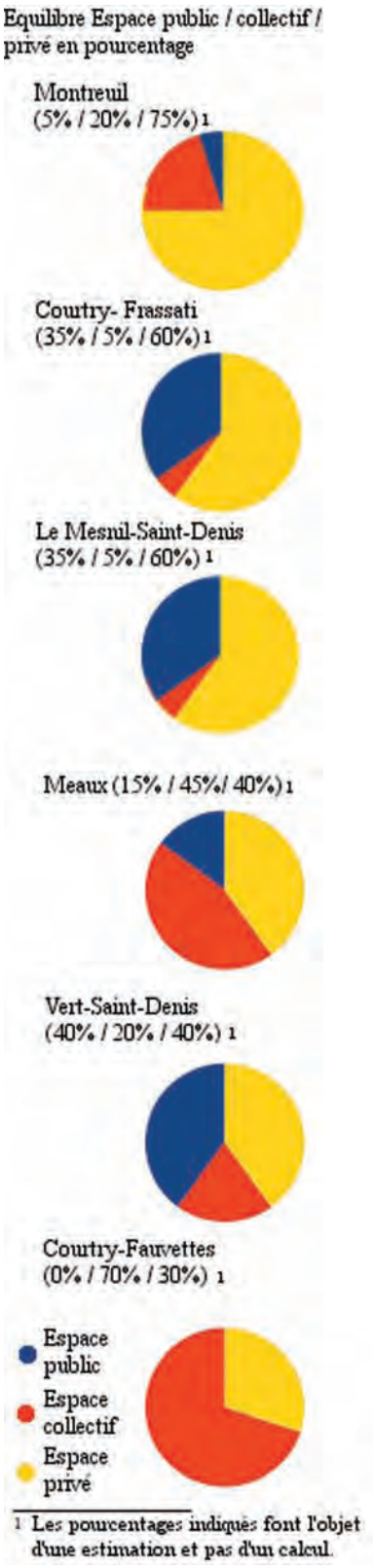
Points forts :
- la valorisation urbaine d'un coeur d'îlot
- la reprise du tracé vernaculaire d'une sente rurale pour valoriser un maillon du réseau viaire doux
- l'insertion urbaine de la résidence
- la proximité des commerces et équipements publics.

Points faibles :
- la gestion des limites des espaces privés
- l'aménagement de la placette centrale

REGARD CROISÉ N° 1

Gérer le désir d'intimité et de vivre ensemble

Source :
TNS SOFRES, 2007 - *Les Français et leur habitat . Perception de la densité et des formes d'habitat*



Les français en matière de logement ont une préférence pour les formes d'habitat individuelles. Une enquête TNS Sofres réalisée en 2007 à la demande de l'Observatoire de la Ville constate «**un désir paradoxal d'intimité et de vivre ensemble qui interroge plus qu'il ne disqualifie les densités urbaines**» (TNS SOFRES, 2007).

Partant d'un apparent paradoxe, ce regard croisé explore la manière dont les opérations étudiées ont traité la question de l'**intimité** et celle du **vivre ensemble** pour ensuite s'intéresser à la **transition** de l'un à l'autre. Celle-ci résulte de la répartition spatiale des espaces publics, collectifs et privés et du traitement des seuils ou des limites. Puis, un retour sur la **notion de «jardin»** permettra d'observer la diversité des propositions faites pour satisfaire l'envie de jardin des français (TNS SOFRES, 2007). Enfin, sur la base des espaces créés pour satisfaire ce besoin, se pose la question des **trames vertes urbaines** qui pourraient être conçues dans une optique écologique.

Le choix d'une forme de construction plus compacte laisse ouvertes **de nombreuses possibilités pour l'utilisation des espaces restés «libres»** dont les fonctions peuvent être variées : lieux de rencontre -places, squares, impasses, cours-, de déplacement -venelles, allées-, de divertissement ou de détente -espaces de jeux, cours, jardins-, de services liés à l'habitat -stationnement, local déchets, vélos, poussettes...-, ou enfin de biodiversité en ville.

L'espace au sol peut être alloué à des espaces publics, privés, individuels ou collectifs partagés entre les habitants d'une même opération. La répartition des surfaces peut être variable (Cf. graphiques). Cependant, l'essentiel en matière de réussite du projet réside dans **la qualité des espaces** publics, privés ou collectifs et dans **la lisibilité de leurs usages**.

Ci-contre :
Graphiques présentant l'équilibre entre espaces publics, collectifs et privés de chaque opération

Un jardin chez soi pour satisfaire un besoin d'intimité

Intimité, espace appropriable, individualisation des espaces de vie ne sont pas l'apanage de l'habitat pavillonnaire. En effet, une organisation spatiale et des formes urbaines réfléchies permettent de conjuguer ces aspirations avec des typologies d'habitat plus denses. L'opération de Courtry-Frassati et sa forme urbaine dense individuelle reprenant tous les canons du pavillon - accès individualisé, place de parking, boîte aux lettres, abri poubelle et jardin privatif intime de taille suffisante - en est un bon exemple.

Parmi les espaces extérieurs privatifs, le «jardin» est un élément essentiel, fondateur de l'individualisation des logements, au même titre que les entrées individuelles, les balcons ou terrasses.

Une entrée individuelle à Vert-Saint-Denis.

Un balcon à Courtry (résidence Fauvettes).

Un balcon à Vert-Saint-Denis.

Les balcons d'un des bâtiments à Meaux.

Des limites basses entre les jardins privatifs du Mesnil-Saint-Denis.

Les murs végétaux et minéraux individualisant les jardins privés à Montreuil.

Les murs minéraux faisant la limite entre les espaces privatifs à Courtry-Frassati.

Une barrière plastique compensant les trous de la haie (Le Mesnil-Saint-Denis).

Une barrière plastique restaurant l'intimité des jardins privatifs (Courtry Frassati).

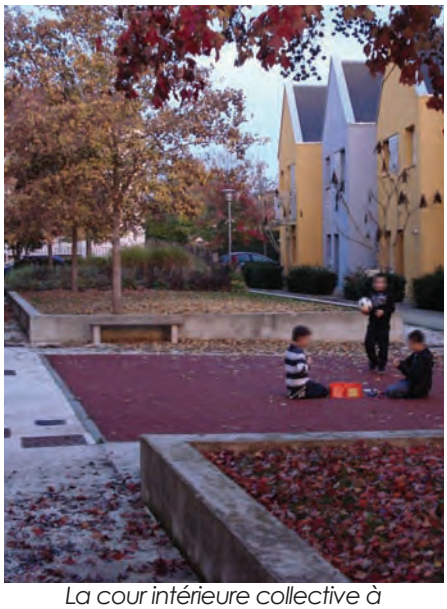
Allouer une emprise aux espaces extérieurs privatifs n'est pourtant pas un gage d'appropriation. **Pour préserver l'intimité de leur espace de vie, les habitants cherchent à se protéger des regards**, que ce soit depuis l'espace public, collectif ou depuis le jardin voisin. Anticipant ce besoin, des murs végétaux -comme à Montreuil ou Vert-Saint-Denis-, minéraux -comme à Courtry-Frassati- ont été mis en place. En l'absence de ces «limites verticales» hautes et opaques, un simple grillage n'assure pas une protection visuelle suffisante. L'appropriation du jardin est alors moindre à part peut-être comme espace de rangement. Pour se prévenir d'un manque d'intimité, les habitants recourent parfois à des barrières de paille ou de plastique, généralement peu esthétiques.

Pour compenser des espaces extérieurs privatifs plus petits qu'en habitat individuel, **des espaces récréatifs complémentaires, publics ou collectifs, permettent de revisiter la notion de «jardin»** et de dépasser la simple sphère privée.

Un «jardin» à proximité pour satisfaire un besoin de «vivre ensemble»

Dans les opérations étudiées, les espaces récréatifs complémentaires ont des formes variées -aire de jeux, cour extérieure, espace paysager, parc-. Ils ont été conçus comme des espaces collectifs (Vert-Saint-Denis) ou publics (Courtry-Frassati et Meaux).

L'espace paysager public à Courtry-Frassati.



La cour intérieure collective à Vert-Saint-Denis.

L'entrée du parc public à Meaux.

Les espaces récréatifs complémentaires, pour être identifiés comme les prolongements du jardin privatif, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Une «place» publique qui mériterait quelques aménagements paysagers (Le Mesnil-Saint-Denis).

Un espace paysager collectif dont la fonction est incertaine (Courtry-Frassati).

Une aire de jeux collective qui aurait bénéficié d'une position plus centrale (Montreuil).

Leur localisation, leur dimensionnement, leur qualité ou leur lisibilité sont autant de paramètres qui influent sur leur fonction d'espace de rencontre. Ces espaces ont généralement une position centrale et sont faciles d'accès pour les habitants. Leur emprise doit être suffisante pour être propice au jeu. Enfin, leur convivialité tire parti d'un aménagement paysager et d'un mobilier urbain adéquat.

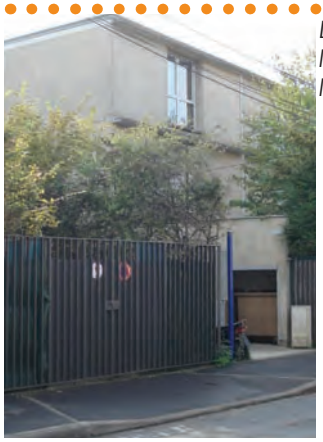
Espaces individualisés et espaces récréatifs complémentaires, s'ils répondent à un même besoin, sont des lieux d'usages différents. L'intimité du premier pouvant être réduite par les usages du second, **le bon fonctionnement d'une opération requiert une transition entre ces espaces**.

La gestion d'une transition entre «vivre ensemble» et «intimité»

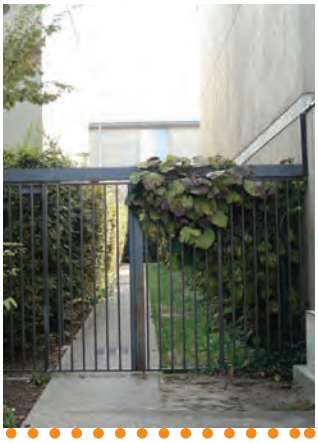
Les opérations étudiées se distinguent suivant trois types de transition :

■ lorsque les opérations ont une relation ponctuelle avec les espaces publics attenants :

L'intimité est alors préservée par **un effet de seuil**. Dans ces projets, portillon, portail, muret ou clôture proposent **une transition franche** entre les espaces publics et l'opération. Cette transition peut être opaque ou ouverte. Passé ce seuil, un espace collectif dessert lui-même les espaces privés.

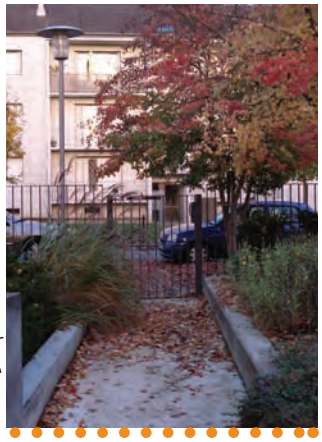


La limite entre les espaces publics et l'opération est rendue opaque par le bâti et la végétation (Montreuil).



Une grille crée un effet de seuil entre les espaces publics et l'opération (Montreuil).

La clôture entre les espaces publics et l'opération laisse la cour intérieure collective ouverte aux regards (Vert-Saint-Denis).



Le portillon d'accès à la cour intérieure collective matérialise le seuil (Vert-Saint-Denis).

Ci-dessus : représentation schématique des opérations étudiées. Le dégradé du jaune au vert indique la transition entre «vivre ensemble» et «intimité».

La sente de l'église, espace public réservé aux transports doux (Le Mesnil-Saint-Denis).

Les espaces verts proposent une zone tampon entre les espaces publics et le bâti (Le Mesnil-Saint-Denis).

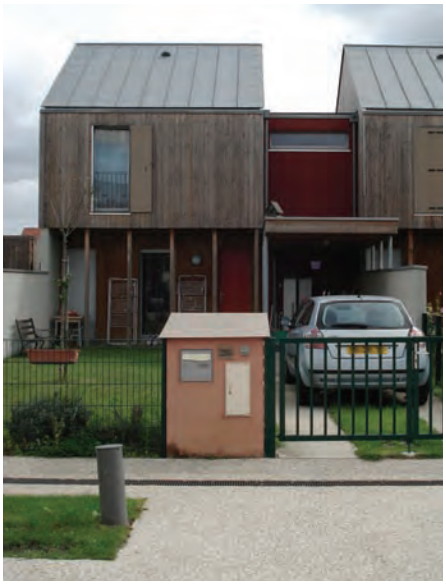
Isolés des espaces publics par le bâti, les jardins sont plus intimes (Le Mesnil-Saint-Denis).

Un espace vert public dont le rôle tampon est amoindri par un mauvais développement végétal (Le Mesnil-Saint-Denis).

■ lorsque les opérations sont traversées par des espaces publics (relation axiale) :

Intégrés à l'opération, ils constituent un axe structurant. **Les espaces les plus éloignés de cet axe sont aussi les plus intimes**. Les jardins privatifs plus sensibles au dérangement, sont situés à l'arrière du bâti. La zone tampon se caractérise par des protections visuelles végétales et bâties ou par des espaces privés fonctionnels. Ces projets ne proposant pas d'espace collectif, **la transition entre «vivre ensemble» et «intimité» est suggérée par l'aménagement des espaces privés et publics** ce qui requiert des espaces généreux aux formes variées.

Un espace public convivial aménagé en «zone de rencontre» (Courtry-Frassati).

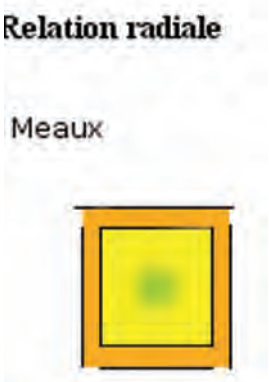


Un jardinet privé fonctionnel à l'avant du bâti crée une distanciation avec l'impasse (Courtry-Frassati).

Un jardin intime à l'arrière du bâti et isolé des regards par des murs minéraux (Courtry-Frassati).

■ **lorsque les opérations sont implantées en plot ou sur un îlot. Elles sont entourées par des rues :**

Dans ces projets, la rue constitue **un espace public périphérique**. Cette configuration spatiale permet d'aménager **un coeur d'îlot intime**. Les espaces publics font l'objet d'un aménagement élaboré proposant un partage de la voirie. Ces éléments permettent une distanciation par rapport à la rue. C'est ensuite **le bâti qui fait la transition entre «vivre ensemble» et «intimité»**.



Ci-dessus : Représentation schématique de l'opération. Le dégradé du jaune au vert indique la transition entre «vivre ensemble» et «intimité»

Un coeur d'îlot collectif généreux isolé des espaces publics par le bâti de l'opération (Meaux).

Entre le bâti et la rue, une bande enherbée et arborée instaure une distanciation (Meaux).

Le partage des espaces publics (trottoir, stationnement) contribue à la distanciation de la rue (Meaux).

Faire de la densité végétale le corollaire de la densité urbaine

Les outils urbanistiques pour une trame verte urbaine écologique (RARE, 2011)

Règlement du PLU
Article 13 :
- utilisation d'espèces locales
- pourcentage d'espace végétalisé
- pourcentage d'espaces plantés
- bande non bâtie en fond de parcelle

Article 11 :
- murs et toitures végétalisées
- clôture perméable à la petite faune

Opération d'Aménagement et de Programmation
- schéma de principe de la trame verte urbaine

Source : Réseau des Agences Régionales de l'Environnement, 2011 - *Plan Local d'Urbanisme & Développement Durable . Un document pratique pour innover.*

Que ce soit pour aménager les espaces privatifs, de rencontre ou la transition entre «intimité» et «vivre ensemble», les végétaux sont partout présents. En effet, **l'augmentation de la densité bâtie s'accompagne souvent d'un accroissement de la densité végétale**. Les fonctions qui leur sont affectées sont variées -maintien de l'intimité, distanciation, ornement, détente, loisirs...- En revanche, **leur fonction écologique reste marginale**.

En matière de biodiversité, l'enjeu étant de réduire la fragmentation des habitats naturels par l'urbanisation, il est nécessaire de rendre les tissus urbains plus favorables à la biodiversité. La trame verte urbaine des communes doit pour cela être davantage connectée. La mise en place de ce réseau pourrait être intégrée pas à pas au gré des opérations d'aménagement.

Dans les tissus urbains existants, aménager une trame verte urbaine fonctionnelle pour les espèces peut poser problème lorsque l'espace public est contraint. Néanmoins, les espaces privés et collectifs ont eux aussi leur rôle à jouer. **A travers le Plan Local d'Urbanisme et les Opérations d'Aménagement et de Programmation, les communes ont la possibilité de leur octroyer une fonction écologique** (Cf. encadré).

REGARD CROISÉ N° 2

Réduire l'impact du fonctionnement d'une résidence

«L'expérience montre de façon surprenante que les réticences des habitants [à propos de la densification en tissu existant] ne concernent pas tant la transformation de leur environnement immédiat que la probable augmentation du trafic automobile et des problèmes de stationnement» (PUCA, 2008). Il semble donc que ce ne soient pas les formes urbaines denses construites mais **les conséquences de la densification qui inquiètent le plus résidents et riverains**.

Source :
PUCA, 2008 - *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*

Réaliser une opération urbaine dense sans envisager **un fonctionnement adapté à l'accroissement des flux générés par l'aménagement peut engendrer des nuisances** et ainsi véhiculer une perception négative de la densité urbaine. En effet, le succès d'une opération est conditionné par un fonctionnement exempt de toute pollution visuelle, olfactive ou auditive. Cette alchimie est d'autant plus compliquée à mettre en oeuvre dans des environnements où foncier et espaces publics sont contraints.

Lors de la conception de logements, la gestion du cycle des déchets et de l'eau, l'intégration des éléments techniques[1], des aires de stationnement ainsi que les accès pompiers ou les questions d'acoustique intérieure s'imposent aux maîtres d'oeuvre. Dans les opérations étudiées, architectes et promoteurs utilisent différentes stratégies pour intégrer ces problématiques nécessaires au fonctionnement d'une résidence :

- l'éloignement par rapport aux logements,
- l'insertion visuelle des locaux techniques,
- la multifonctionnalité des espaces techniques.

Ces réponses ne sont cependant pas les seules. En effet, le développement des modes doux offre de nouveaux champs opérationnels pour **gérer le fonctionnement d'une résidence de façon pratique et esthétique**.

[1] Par éléments techniques, il est question des câbles, coffrets, antennes nécessaires aux réseaux, des boîtes à lettres, pompes à chaleur, climatiseurs, bouches d'aération...

Des espaces et locaux techniques adaptés et conviviaux

Les habitants d'un logement se lavent, se chauffent, s'éclairent, utilisent des électroménagers, regardent le câble ou le satellite, se déplacent, produisent des déchets... **Assurer le fonctionnement d'une résidence, c'est apporter une réponse techniquement acceptable à ces besoins**.

Electricité, gaz, eau potable, signaux numériques sont acheminés depuis l'espace public vers les logements grâce à des réseaux. A l'inverse, se déplacer nécessite d'accéder aux espaces publics depuis la résidence. Les déchets et les eaux usées sont produits dans l'espace privé avant d'être collectés via un service public.
Ce dialogue à double sens entre résidence et espace public a lieu au niveau d'interfaces. Il peut s'agir de boîtes aux lettres, de compteurs, d'antennes, de locaux poubelles ou encore d'une aire de stationnement... Le dimensionnement de ces interfaces est indispensable au bon fonctionnement des logements mais pas suffisant. En effet, elles sont utilisées par deux types d'usagers, les résidents mais aussi les agents techniciens chargés de la maintenance des réseaux, de l'entretien ou du ramassage des ordures ménagères. Outre les aspects techniques, **un aménagement convivial et pratique pour ces deux publics aux exigences différentes est un enjeu pour réduire certaines incivilités** (emballages par terre, stationnement hors places prévues...).

Ci-dessous (de gauche à droite) :
- le local poubelles et les boîtes à lettres (Vert-Saint-Denis)
- l'aire de stationnement (Meaux)
- un compteur (Montreuil).

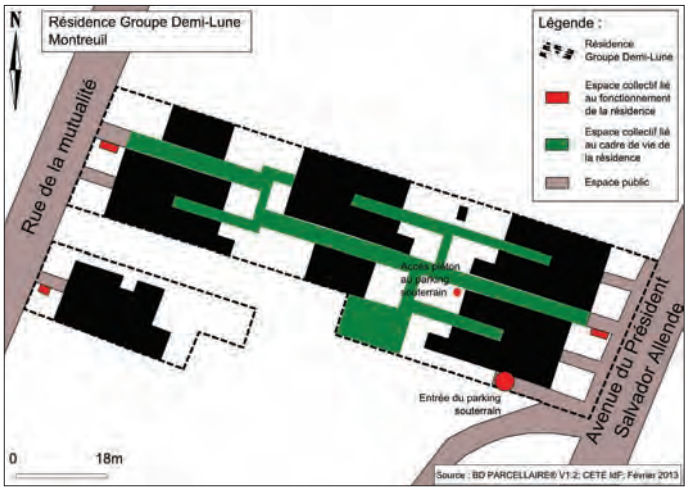
Pour aborder cette problématique, il est important de **raisonner de manière dynamique** en associant la localisation des services et l'accomplissement des gestes quotidiens, aux parcours des résidents. En effet, l'apport volontaire de la part des résidents est un geste d'autant plus facile que le local est proche du logement et au niveau d'un point de passage. L'enlèvement des déchets nécessite quant à lui que les locaux poubelles soient aisément accessibles aux agents chargés du ramassage des ordures ménagères. De même, l'aire de stationnement intègre un parcours commençant à pied à la sortie du logement et finissant en voiture sur l'espace public. Pour éviter les conflits d'usages entre piétons et automobilistes, l'aménagement des espaces où ils se côtoient est primordial pour garantir la convivialité de la résidence.

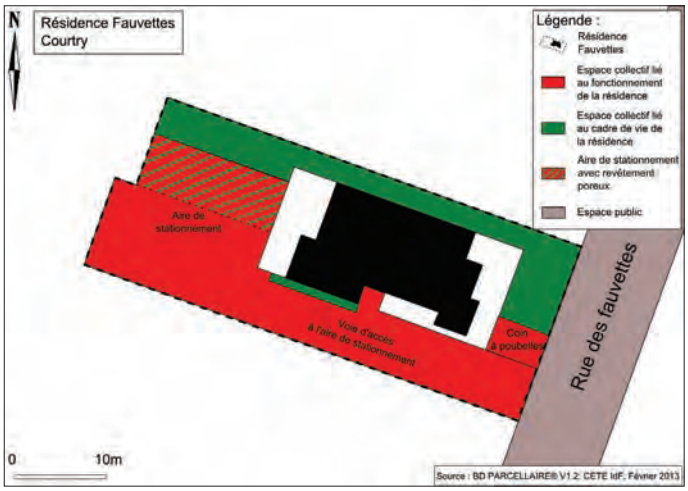
Dans les opérations étudiées, les réponses apportées en matière de stationnement et de gestion des déchets sont variées. Se distinguent toutefois trois typologies en fonction des contraintes subies par les espaces publics et de leur affectation à un mode transport.

Ci-dessous (de gauche à droite) :
- le jardinet fonctionnel avec places de stationnement couvertes et abri poubelle (Courtry Frassati)
- le coin à poubelles (Courtry Fauvettes)
- une bouche d'aération (Le Mesnil-Saint-Denis)

Les résidences à espaces publics contraints

*Le tissu existant se caractérise par des **espaces publics contraints et difficiles à aménager**. Les espaces collectifs y ont une emprise importante.*



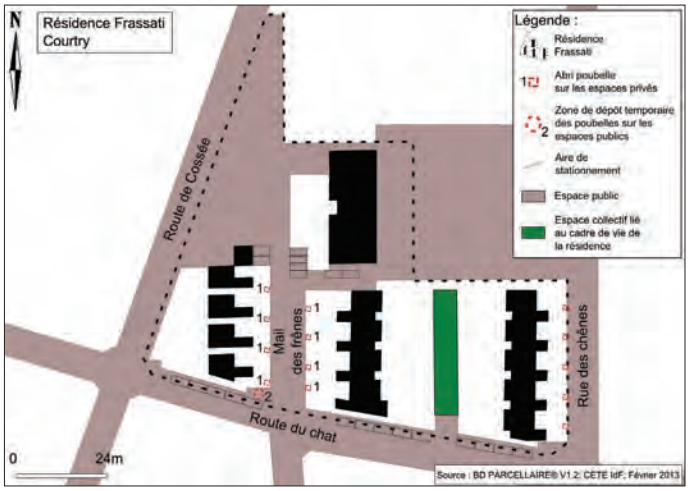


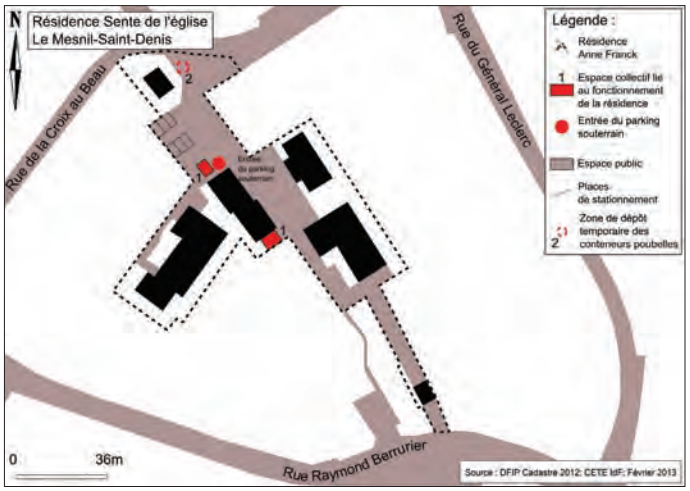
Ci-dessus (de haut en bas) les plans masse des résidences Groupe Demi-Lune (Montreuil) et Fauvettes (Courtry) indiquant l'implantation des éléments de fonctionnement.

Dans les résidences Groupe Demi-Lune (Montreuil) et Fauvettes (Courtry), les locaux poubelles ont été implantés en sortie de résidence à la jonction avec les espaces publics. Cette implantation cumule les avantages d'être facile d'accès pour les résidents comme pour les agents chargés de la collecte et préserve l'intérieur de la résidence de potentielles nuisances. En contrepartie, elle requiert un apport volontaire des résidents dont l'éloignement peut s'avérer être un facteur limitant la qualité du tri.

Dans la résidence du Groupe Demi-Lune, piétons et automobilistes se rendant au parking souterrain évoluent dans des espaces différents. L'accès piéton se fait par des allées végétalisées et l'accès voiture par le biais d'une rampe d'accès au parking donnant directement sur l'avenue du Président Salvador Allende. Ces deux accès étant agencés dans des espaces distincts, leur aménagement n'a pas nécessité de réfléchir au partage de l'espace. Tel n'est pas le cas dans la résidence Fauvettes ayant opté pour une option moins coûteuse que le parking souterrain mais plus consommatrice d'espaces. En effet, l'aire de stationnement en fond de parcelle a requis la création d'une voie d'accès. Piétons et automobilistes l'empruntant, l'aménagement propose leur cohabitation.

Dans ces deux opérations, la proximité des locaux poubelles et du stationnement avec les espaces publics a été recherchée, excepté pour l'aire de stationnement de la résidence Fauvettes pour laquelle un positionnement à l'avant du bâti aurait été plus impactant visuellement depuis la rue.





Ci-dessus (De haut en bas) : les plans masse des résidences Frassati (Courtry) et Sente de l'église (Le Mesnil-Saint-Denis) indiquant l'implantation des éléments de fonctionnement.

Les résidences à espaces publics requalifiés favorables aux transports doux

***Les espaces publics ont été requalifiés**. Les voies créées privilégient les modes doux. Les espaces publics ont une superficie importante et valorisent le cadre de vie.*

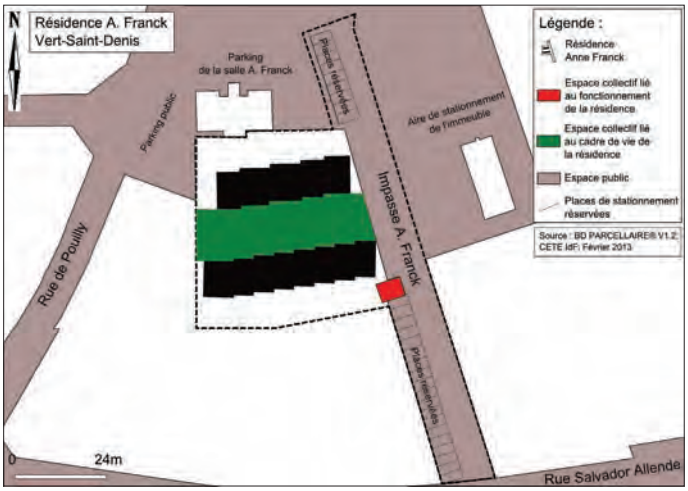
Dans les résidences Sente de l'église (Le Mesnil-Saint-Denis) et Frassati (Courtry), le stationnement et les déchets sont assumés **au plus près des logements**. A Courtry, ce sont les espaces privés qui ont ces fonctions grâce à un jardinet fonctionnel comprenant emplacement voiture et abri poubelle. Au Mesnil-Saint-Denis, ce sont des espaces collectifs qui jouent ces rôles (parking souterrain et local poubelles). Cette proximité améliore la qualité du tri et le confort des résidents allant à leur voiture.

Les espaces publics requalifiés ont eux aussi été utilisés. **L'accent ayant été mis sur la qualité des espaces publics**, les aménagements liés au fonctionnement ont une emprise réduite et un impact paysager faible. Ils accueillent, dans les deux cas, une zone de dépôt temporaire des ordures ménagères et quelques places de stationnement. Dans la résidence Frassati, quatorze places de stationnement ont tout de même été aménagées, le long de la route du chat et à l'entrée du mail des frênes. Localisées en marge de l'opération et de part et d'autre du mail, leur impact sur la qualité des espaces publics de l'opération est cependant faible.

Après un tri effectué près des logements, l'enlèvement des déchets s'effectue au niveau d'une zone de dépôt temporaire des poubelles. Cette manière de procéder, en deux étapes, adaptée au tri comme à la collecte pose néanmoins la question de savoir à qui incombe le déplacement des conteneurs poubelles et à quel prix pour la copropriété ou le bailleur social ?

Les résidences à espaces publics requalifiés accessibles aux voitures et camions-poubelles

Les espaces publics ont eux aussi été requalifiés *mais les voies créées permettent un plus large accès aux voitures et aux camions d'enlèvement des ordures ménagères.*



Dans la résidence A. Franck (Vert-Saint-Denis) et à Meaux, tri et enlèvement des ordures ménagères se font au niveau du local donnant directement sur les espaces publics. Du fait de leur accessibilité par les camions-poubelles, les questions relatives à la zone temporaire d'entreposage des ordures ménagères et au transfert des déchets entre tri et collecte ont été éludées. Contrairement aux résidences Groupe Demi-Lune et Fauvettes, le local poubelles de la résidence A. Franck n'est pas situé directement à la jonction entre résidence et espace public. Il est décalé par rapport à l'entrée de la résidence. Un peu plus éloigné, il reste cependant facilement accessible car proche de l'aire de stationnement. Les places de parking réparties de part et d'autre de l'entrée de la résidence ne sont pas visibles depuis les logements.

L'entrée de la résidence A. Franck depuis l'impasse (Vert-Saint-Denis).

Cet aménagement exonère la résidence des nuisances liées à son fonctionnement propre mais en contrepartie impacte les espaces publics. En effet, contrairement aux espaces publics requalifiés mis en valeur au Mesnil-Saint-Denis et à Courtry (Frassati), l'entrée de l'impasse A. Franck pâtit de cette aire de stationnement (Cf. photo). Devant la résidence, l'impasse est d'emblée plus agréable grâce à l'absence de places de stationnement ce qui a permis la plantation d'arbres. A Meaux, qualité des espaces publics et stationnement ont en revanche été conciliés grâce à la plantation d'arbres de hautes tiges entre certaines places de parking (Cf. photo).

L'aire de stationnement de la résidence depuis l'impasse A. Franck (Vert-Saint-Denis).

Des espaces publics préservés du fonctionnement de la résidence

Un bâtiment de la résidence Promogim depuis l'allée Compayré (Meaux).

Lorsque le fonctionnement est pour tout ou partie reporté sur les espaces publics, le risque est d'y transférer les nuisances. Les riverains étant eux aussi sensibles aux conséquences de la densification, l'enjeu est de proposer un aménagement ne nuisant ni à la qualité ni à la fréquentation des espaces publics. La question du trafic supplémentaire est de ce point de vue délicate.

Les opérations étudiées ont eu peu d'impact en terme d'augmentation de trafic. A Montreuil et à Courtry Fauvettes, le parking souterrain et l'aire de stationnement respectifs débouchent directement sur la rue. Compte tenu d'un trafic faible sur les voiries existantes, ces dernières absorbent le surplus de trafic généré. Dans la résidence Frassati (Courtry), la requalification des espaces publics a été l'occasion de réduire l'influence de la voiture en créant un mail à la place d'une rue circulée. Au Mesnil-Saint-Denis, une allée dédiée aux transports doux et un accès au parking souterrain, dont l'emprise est réduite, ont été le moyen de limiter l'impact de la voiture. A Vert-Saint-Denis, la création de l'impasse A. Franck a, en revanche, permis aux voitures d'accéder au coeur d'îlot. Cette voie sans issue partagée entre modes doux et automobiles a certes généré un trafic supplémentaire mais celui-ci est mesuré. Ce constat aurait probablement été différent si l'impasse s'était avérée être une rue reliant la rue de Pouilly à la rue Salvador Allende.

L'aire de stationnement de la résidence Promogim depuis la rue W. Churchill (Meaux).

Des interfaces dissimulées pour une meilleure qualité du cadre de vie

Les interfaces se multipliant, leur impact visuel devient non négligeable. Pour en réduire l'importance et optimiser l'occupation du sol, **les interfaces ont tendance à être mutualisées**. Seule la résidence Frassati à Courtry fait exception en proposant un habitat individuel dense disposant d'équipements individualisés (emplacement voiture et abri poubelle).

Les emprises allouées aux locaux poubelles et éléments techniques sont généralement faibles et leur insertion visuelle est recherchée.

Au Mesnil-Saint-Denis et à Montreuil, les locaux poubelles bénéficient d'un traitement architectural homogène avec le reste du bâti de la résidence et s'inscrivent dans la continuité des logements. La résidence Fauvettes (Courtry) propose une alternative moins coûteuse que les locaux fermés. Peu visible depuis la rue, le coin poubelles à ciel ouvert délimité par un muret servant aussi de clôture présente cependant deux inconvénients : la dévalorisation du cadre de vie des logements qui ont une vue directe sur le coin à poubelles et la présence d'odeurs en cas de forte chaleur.

Outre cette recherche de mimétisme avec le bâti de la résidence, d'autres techniques procèdent par dissimulation comme à Meaux où le local poubelles est intégré au bâti.

Le crépi du local poubelles (premier plan) se confond avec des bâtiments à l'arrière-plan (Montreuil).

Le local poubelles à gauche reprend les mêmes principes architecturaux que le bâtiment à droite (Le Mesnil-Saint-Denis).

Le local poubelles est intégré au bâtiment (Meaux).

Entre la rue de la mutualité et l'intérieur de la résidence Groupe Demi-Lune, la différence d'impact visuel des réseaux est notable.

Pour réduire l'emprise des éléments techniques, ceux-ci sont généralement regroupés et dissimulés comme le montrent les trois photos en bas de page.

Les réseaux aériens impactants pour le cadre de vie ont été enfouis dans toutes les opérations. Les boîtes à lettres s'insèrent quant à elles dans l'épaisseur du mur d'un local poubelles (Vert-Saint-Denis), d'un muret (Courtry Fauvettes) ou sur un abri poubelle (Courtry Frassati). Les compteurs, éléments visibles des réseaux en tout genre, ont subi le même type de traitement. Dans la résidence Groupe Demi-Lune, haies et treillages inspirés d'une trame horticole ont été mis à profit pour faire écran et dissimuler mobiliers urbains, compteurs, murs et grilles. Dans une optique non seulement d'infiltration des eaux à la parcelle mais aussi paysagère, l'utilisation d'un revêtement poreux pour les allées de la résidence Groupe Demi-Lune et pour une partie des places de stationnement dans la résidence Fauvettes permet d'apporter plus de végétation dans des espaces ordinairement minéraux et moins appréciés en terme de cadre de vie.

Ci-dessus (de haut en bas des photos de la résidence Groupe Demi-Lune) :
- la grille d'entrée principale partiellement cachée par une plante grimpante
- un revêtement perméable dans l'allée
- un compteur dissimulé par un treillage végétalisé.

Les boîtes à lettres sont respectivement de gauche à droite fixées sur le mur du local poubelles (Vert-Saint-Denis), intégrées au muret délimitant le coin à poubelles (Fauvettes Courtry) et insérées à l'abri poubelle (Frassati Courtry).

L'émergence des modes doux a un rôle à jouer en matière de stationnement

Contrairement aux éléments techniques, les aires de stationnement sont consommatrices de terrains. Ainsi, à Montreuil, à Meaux mais aussi au Mesnil-Saint-Denis, des parkings souterrains permettent de s'affranchir d'une aire de stationnement. Dans la résidence Fauvettes (Courtry), un choix plus économe a été fait, celui de la **multifonctionnalité**. Un même espace peut ainsi être utilisé comme aire de stationnement par les automobilistes ou bien en tant que cour par les enfants.

Outre la mutualisation, le regroupement, l'insertion visuelle ou encore la multifonctionnalité des locaux et espaces techniques, **le développement des modes doux offre une nouvelle alternative pour réduire l'impact du fonctionnement d'une résidence**. En effet, cette évolution de la mobilité des franciliens entraîne une diminution du nombre de voitures par ménage et de fait des besoins en matière de stationnement automobile. Garages à vélos et pistes cyclables étant moins consommateurs d'espace que parkings et rues, les emprises libérées pourraient être utilisées à d'autres fins comme par exemple pour mettre en oeuvre la nature en ville à l'échelle des bâtiments.

Le jardin privé à droite, la pelouse le long du mur blanc et l'aire de stationnement ont été conçus sans différence de niveau. Les limites entre chacun de ces espaces ne sont pas franches. Ainsi, l'aire de stationnement apparaît comme le prolongement du jardin privé et peut s'assimiler à une cour lorsque les places de stationnement sont inoccupées.

REGARD CROISÉ N° 3

Satisfaire les besoins en services et équipements des résidents

Lorsque les français sont amenés à se prononcer sur la localisation idéale de différentes structures et services par rapport au logement, **deux tiers d'entre eux souhaitent accéder à moins d'un kilomètre à des espaces verts et aux services quotidiens**. Dans un rayon de 10 km, deux français sur trois souhaitent trouver un hôpital et un sur deux un supermarché, les services et structures de loisir. Deux français sur cinq évaluent également à 10 kilomètres la bonne distance séparant le domicile du travail, des cafés et restaurants. (TNS SOFRES, 2007)

Source :
TNS SOFRES, 2007 - *Les Français et leur habitat . Perception de la densité et des formes d'habitat*

Définitions de l'INSEE

*** Gamme de proximité :**
les équipements les plus courants (écoles maternelles et élémentaires, salle multisport, artisans du bâtiment, boulangerie...)

*** Gamme intermédiaire :**
les équipements moins fréquents (collège, supermarché, garde d'enfants, magasins de meubles, vêtements...)

*** Gamme supérieure :**
les équipements rares (lycée, hypermarché, spécialiste médicaux, établissement de santé, cinéma...)

Remarque : si une commune dispose d'au moins la moitié des équipements cités dans une de ces gammes, elle est qualifiée de pôle de proximité, intermédiaire ou supérieur.

Pour répondre à ces attentes, la production de logements, notamment à travers des formes urbaines denses, doit tenir compte de la centralité et de l'accessibilité des logements construits à différentes échelles. Ce regard croisé analyse les opérations étudiées à la lumière de trois interrogations :

■ quels sont les territoires susceptibles d'être densifiés ?

Il s'agit pour cela d'envisager l'implantation des opérations étudiées par rapport aux modes de transport permettant de se déplacer à moyenne (1 à 10km) et grande distance (> 10km)[1] vers des secteurs d'emplois, de services et équipements intermédiaires* ou supérieurs*.

■ quelle est l'offre en services et équipements de proximité pour les habitants ?

C'est à cette échelle, l'implantation des services et équipements de proximité* au sein de la commune et leur accessibilité à petite distance (< 1km)[1] qui deviennent les plus prégnantes.

■ comment une opération urbaine dense peut-elle valoriser l'offre en services et équipements de proximité ?

Ces équipements et services de proximité, aux formes architecturales parfois en dissonnance avec le tissu urbain, doivent certes rester lisibles mais également s'insérer au mieux dans leur environnement. Quatre des opérations étudiées ont été implantées près de ces lieux de convergence. Chacune à sa manière, grâce à un travail sur le gabarit des voies et le bâti, s'est intégrée dans le tissu environnant.

1 Dans ce regard croisé, la **mobilité de proximité** correspond aux déplacements de moins d'un kilomètre, la **mobilité moyenne distance** correspond aux trajets mesurant entre un kilomètre et dix kilomètres tandis qu'ils sont supérieurs à dix kilomètres pour la **mobilité à grande distance**.

L'accessibilité des services et équipements varie d'un territoire à l'autre

La densification n'est pas réservée aux secteurs d'Ile-de-France les mieux dotés en services et équipements. En effet, **de nombreuses communes franciliennes proposent une offre de proximité et se situent à moins de dix kilomètres d'un secteur d'emplois attractifs, de services et équipements intermédiaires ou supérieurs**. En revanche, des disparités apparaissent en matière de mobilité. Effectivement, la mobilité à moyenne et grande distance (Cf. tableau ci-dessous) d'un Meldois ou d'un Montreuillois vivant dans un pôle supérieur de services / commune principale d'une zone d'emploi* est différente de celle d'un Mesnilois, d'un Verdyonisien ou d'un Courtrysien habitant dans un pôle de proximité ou intermédiaire et devant travailler et assouvir certains de ses besoins hors de sa commune.

Définition de l'INSEE

*** Zone d'emploi :**
espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'oeuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

La desserte en transport offerte aux résidents des opérations étudiées (Cf. méthodologie page ci-contre)

Commune / Découpage morphologique (1)	Nombre d'emplois / Zone d'emploi (2)	Niveau d'équipement (3)	Distance entre l'opération et un transport collectif lourd (4)	Temps de parcours en bus pour rejoindre une gare (5)	Fréquence du bus (6)	Taux de motorisation (7)	Distance entre l'opération et une route principale (8)
Courtry Agglomération centrale / Grande couronne	1054 (ZE de Montreuil)	Pôle de proximité	RER E 4,9km	20 min	< 20 min	1,56	3,7 km A 104
Le Mesnil-Saint-Denis Agglomération centrale / Grande couronne	1630 (ZE de Versailles)	Pôle intermédiaire	TRANSILIEN 2,6km RER B 11km	5 min 20 min	< 20 min > 20 min	1,55	3,9 km N 10
Vert-Saint-Denis Agglomération centrale / Grande couronne	2486 (ZE de Melun)	Pôle intermédiaire	RER D 2,8km Projet T-ZEN 400m	10 min	< 20 min	1,55	1,6 km A 105
Meaux Autres agglomérations / Grande couronne	22908 (ZE de Meaux)	Pôle supérieur	TRANSILIEN 2,8km	10 min	< 20 min	0,94	2,6 km N 36
Montreuil Coeur d'agglomération / Petite couronne	49293 (ZE de Montreuil)	Pôle supérieur	M9 2,3km RER E 3,8km M11 3,4km projet à 400m Projet TRAM T1 à 850m	10 min 20 min 25 min	< 20min < 20 min < 20 min	0,65	1,2km A 186

Note :
L'Enquête Globale Transport (EGT) utilisait jusqu'à présent un découpage morphologique distinguant petite couronne et grande couronne.
A l'instar du PDUIF, c'est désormais le nouveau découpage morphologique de 1999 qui est utilisé et distingue Paris, le coeur d'agglomération, l'agglomération centrale, les autres agglomérations et l'espace rural. Dans une phase de transition, l'EGT reprend l'ancienne typologie lorsque la comparaison avec les années précédentes est nécessaire.

Un niveau supérieur de services et équipements engendre des déplacements communaux

STIF, DRIEA, 2012 - *Enquête Globale Transport n°1 Septembre 2012*

A Paris, dans les communes de la petite couronne et les zones denses de la grande couronne, où les formes urbaines sont denses et les réseaux de transport récemment développés, **les déplacements pour satisfaire ses besoins et travailler sont plus courts**. L'usage de la voiture y est en diminution alors que les transports collectifs et modes actifs progressent (STIF, DRIEA, 2012).

Meaux et Montreuil offrent à leurs administrés un niveau de services et équipements élevé, des emplois et un accès au mode de transport collectif lourd. **Les déplacements s'orientent vers les secteurs les mieux pourvus de ces fonctions urbaines (Bas Montreuil et centre-ville de Meaux)**. Ceux-ci étant répartis de manière non homogène sur le territoire communal, l'enjeu pour l'implantation d'une opération urbaine dense est de proposer des modes de transport à moyenne distance (ex : lignes de bus à fréquence élevée et pistes cyclables) en direction des zones les plus dynamiques de la commune.

A Montreuil, commune du coeur d'agglomération au sens de l'INSEE, centralité et accessibilité vont évoluer dans un futur proche. En effet, l'aménagement du secteur du Haut Montreuil accompagnant la création du tramway T1 et l'extension de la ligne de métro 11 devrait réduire les disparités d'emplois, de services et équipements et de mobilité entre Bas Montreuil et Haut Montreuil. L'offre devenue comparable à celle du Bas Montreuil, l'enjeu de mobilité portera sur les déplacements à petite distance au sein du Haut Montreuil.

Méthodologie :

[1] Pour chaque commune, sont indiqués l'ancien et le nouveau découpage morphologique (©IAUIdF).

[2] Ce nombre d'emplois provient des données de l'Insee 2009. Entre parenthèse est indiquée la zone d'emploi à laquelle appartient la commune.

[3] En croisant la nature des services et équipements présents dans chaque commune (Base Permanente des Equipements 2011) et le panel des services et équipements constitutifs de chaque gamme, les communes sont qualifiées de pôle de proximité, intermédiaire ou supérieur si elles possèdent au moins la moitié des services d'une gamme.

[4] La distance indiquée correspond au trajet le plus court parcouru en voiture séparant l'opération d'une gare accueillant des transports collectifs lourds tels que le Transilien, le RER, le métro, les tramways ou les bus à haute fréquence.

[5] Le temps indiqué correspond à la durée nécessaire en bus pour rejoindre la gare de transport collectif lourd la ou les plus proches (©RATP).

[6] La fréquence des bus indiquée correspond aux heures de pointe.

[7] Le calcul du taux de motorisation est lié au nombre moyen de voitures par ménage, fondé sur des données INSEE de 2009.

[8] Cette distance correspond au trajet le plus court parcouru en voiture entre l'opération et l'échangeur le plus proche d'une infrastructure routière principale (©Mappy).

Un niveau intermédiaire ou de proximité requiert la connexion à un pôle supérieur

Dans les communes peu denses de l'agglomération centrale, où les distances à parcourir pour compléter l'offre locale en services et équipements sont trop importantes pour les modes actifs et où les transports collectifs sont moins attractifs, l'usage de la voiture et le taux de motorisation progressent toujours (STIF, DRIEA, 2012).

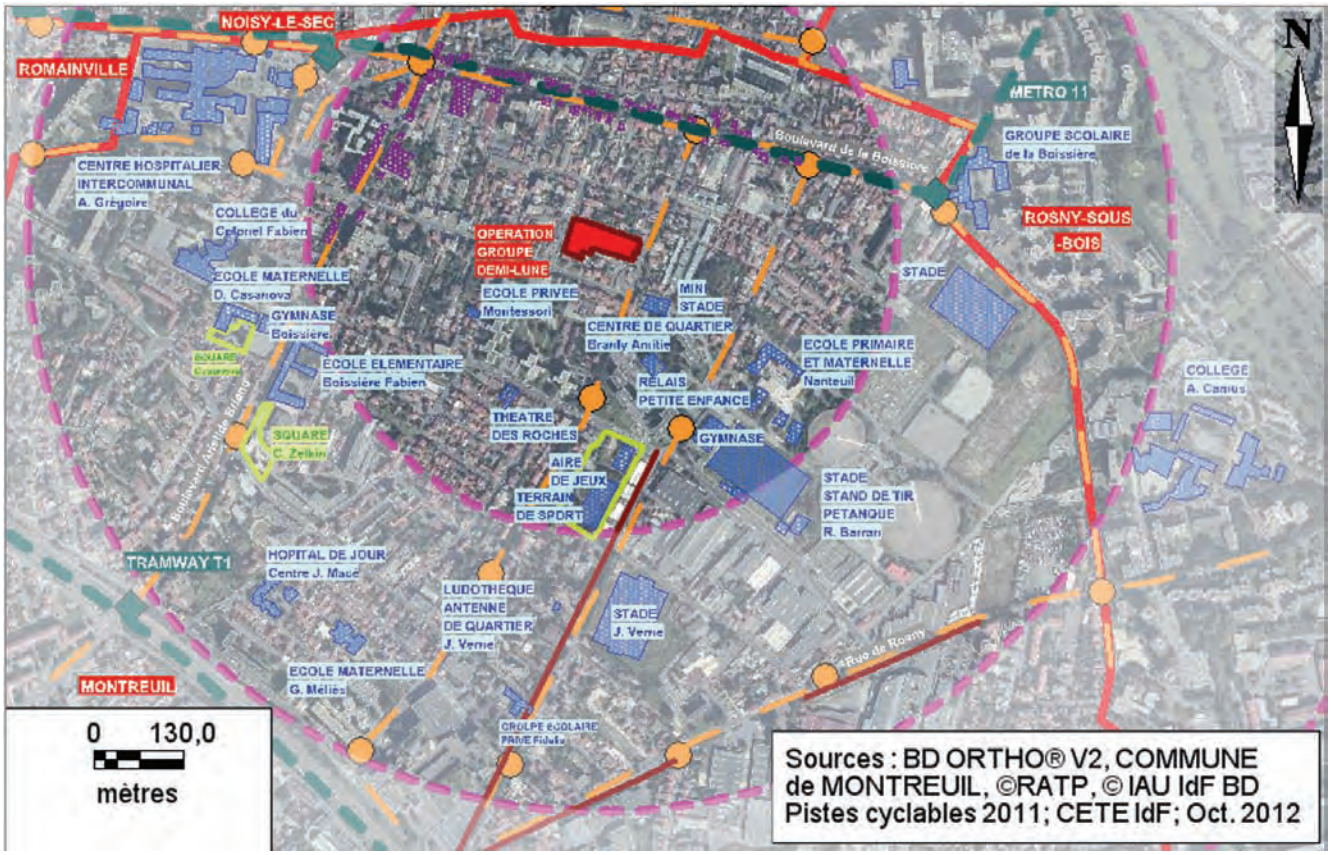
Pour les Mesnilois, Courtrysiens et Verdyonisiens, qui souhaitent satisfaire leurs besoins intermédiaires et supérieurs, **l'enjeu est d'être à proximité d'un mode de transport à moyenne ou grande distance**. Les opérations du Mesnil-Saint-Denis, de Vert-Saint-Denis ou de Courtry sont proches d'une infrastructure routière principale (respectivement N10, A5 et A104). Entre Paris et les autres communes de l'agglomération centrale, 73% des déplacements se faisant en transport collectif (STIF, DRIEA, 2012), accéder à une gare (gare de La Verrière au Mesnil-Saint-Denis et gare de Cesson à Vert-Saint-Denis) par le biais d'un réseau de rabattement en bus à fréquence élevée est également un élément important.

Grâce à son appartenance à la ville nouvelle de Sénart, Vert-Saint-Denis et notamment l'opération Impasse Anne Franck, vont bénéficier de la création du TZen2 (Sénart-Melun). La liaison assurée par cette ligne de bus à haut niveau de service entre la gare RER de Melun et le Carré Sénart à Lieusaint va modifier l'accessibilité des services et équipements et la mobilité des Verdyonisiens.

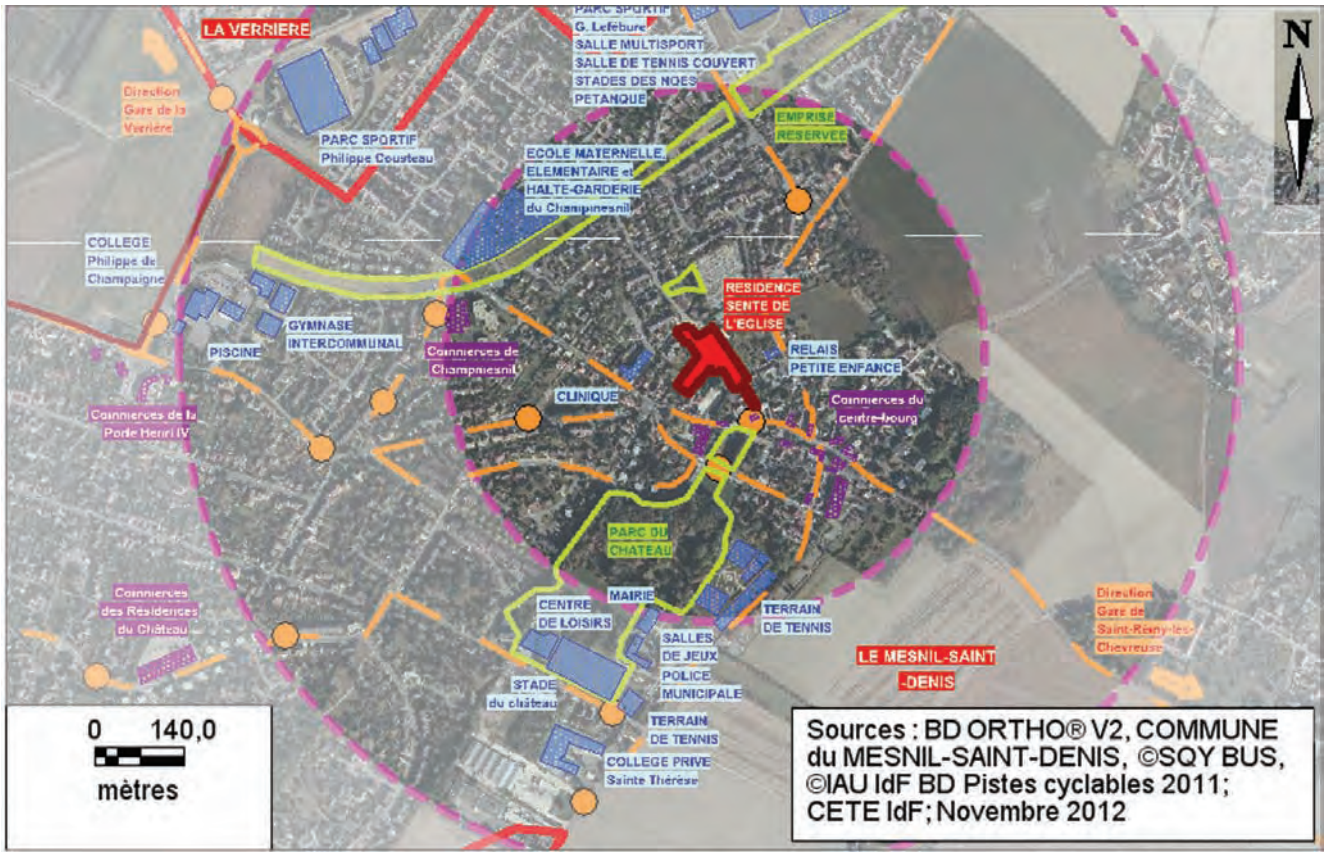
Que la commune soit un pôle supérieur comme Montreuil ou un pôle de rang inférieur comme Le Mesnil-Saint-Denis, les opérations urbaines denses s'implantent toujours dans des secteurs bien pourvus en services de proximité et desservis en transport collectif. Pour les atteindre, 5 à 10 minutes de marche et moins de 5 minutes de vélo suffisent.

Source :
STIF, DRIEA, 2012 - *Enquête Globale Transport n°1 Septembre 2012*

Carte de Montreuil :
Les services et équipements de proximité, tout comme les arrêts de bus et le départ de la piste cyclable, se situent dans un rayon de 5 mn à pied autour de l'opération Groupe Demi-Lune et dans un futur proche, entre 5 et 10 minutes à pied des stations du métro 11 à l'est et du tramway T1 au sud-ouest.



Carte du Mesnil-Saint-Denis :
Directement attenantes à l'opération sente de l'église, les activités commerciales se situent à moins de 5 minutes à pied tout comme l'arrêt de bus permettant le rabattement vers la gare de la Verrière. Les équipements publics se situent entre 5 et 10 minutes à pied.



Vers une desserte efficiente des services et équipements de proximité par les modes actifs

45% des déplacements franciliens mesurent moins d'un kilomètre et ceci principalement pour les études, les achats et l'accompagnement (STIF, DRIEA, 2012).

A Montreuil, les services et équipements publics sont nombreux. Ils sont essaimés dans le tissu urbain et se situent à moins de 400 m de l'opération Groupe Demi-Lune. Pour parcourir cette distance, **la marche est le mode de transport le plus efficient**.

Au Mesnil-Saint-Denis, les services et équipements en moins grand nombre se concentrent en certains lieux de la commune, à savoir le centre-bourg pour les activités commerciales, la mairie et l'emprise réservée pour les équipements publics. Si l'opération sente de l'église est implantée à moins de 400 m des activités commerciales, les autres services et équipements se situent dans un rayon de 400 à 800 m. Dans ce contexte, **le vélo est le mode de transport le plus efficient** même si les temps de préparation pour les déplacements en voiture sont amoindris en tissu pavillonnaire. De ce point de vue, grâce à son allée centrale destinée aux modes actifs, l'opération sente de l'église contribue à la valorisation de ce type de mobilité de proximité tout comme le réseau de sentes à Vert-Saint-Denis.

INFORMATIONS ADEME sur les modes actifs (ADEME, 2004)

Vitesse moyenne en secteur dense :
- à pied : 5 km/h
soit environ 400 m en 5 minutes
- à vélo : 14 km/h
soit environ 1 200 m en 5 minutes

Temps nécessaires en secteur dense avant et après la réalisation de son déplacement :
- à pied : 0 minute
- à vélo : 2 minutes
- en voiture : 9 minutes

Mode de transport le plus efficient en secteur dense, temps avant et après déplacement compris :
- de 0 à 300 m : marche
- de 300 m à 6 km : vélo

Source :
ADEME, 2004 - *Vers une pratique quotidienne du vélo en ville STIF,*

STIF, DRIEA, 2012 - *Enquête Globale Transport n°1 Septembre 2012*

Des opérations participant à la réflexion sur la mobilité de proximité

La mobilité est abordée dans toutes les opérations étudiées excepté l'opération résidence des Fauvettes réalisée sur une parcelle unique et ne bénéficiant que d'une entrée. La manière dont la mobilité est abordée diverge cependant en fonction du type d'îlot concerné par l'opération :

- si, sur l'îlot, se concentrent des activités commerciales comme pour le centre-bourg du Mesnil-Saint-Denis ou des équipements publics comme à Courtry-Frassati (écoles, espace social, mini-stade) ou à Vert-Saint-Denis (écoles, salle associative, mini-stade), alors l'enjeu est de **créer du lien aussi bien social qu'urbain entre l'îlot et le quartier**. Ces opérations envisagent la création d'espaces publics dont le bon fonctionnement requiert un gabarit adapté et un partage des usages favorisant l'accessibilité de tous. Certaines d'entre elles agissent sur le bâti pour proposer une couture urbaine.

L'opération «Ilot Champagne» à Meaux, réalisée sur un îlot entier, est de ce point de vue spécifique puisque les activités commerciales et équipements publics (écoles, parc) se situent sur un îlot adjacent.

- si l'îlot est pavillonnaire, n'ayant pas privilégié la proximité immédiate de services et équipements publics, alors l'enjeu est de **s'ouvrir sur le quartier**. De ce point de vue, l'opération Groupe Demi-Lune à Montreuil, en proposant des accès rue de la mutualité et avenue du Président Salvador Allende, permet aux résidents de se diriger aussi bien vers les équipements publics de la rue Edouard Branly que vers les commerces du boulevard de la Boissière ou en direction des futures stations de la ligne 11 du métro.

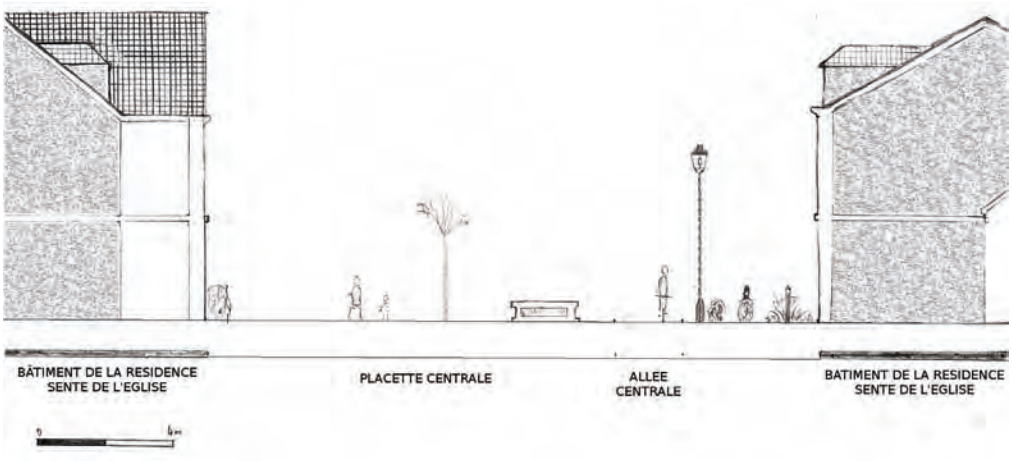
Gabarit et partage des espaces publics pour favoriser une accessibilité de proximité sans rupture

Si les activités commerciales et équipements publics créent de l'activité généralement perçue positivement, une surfréquentation peut a contrario générer un sentiment inverse et influer sur un ressenti plus négatif de la densité. Il est donc important d'organiser les déplacements grâce à un partage judicieux des espaces publics. La place de chaque usager doit être prise en compte. Outre, la question d'accessibilité, l'aménagement des voiries est également le moyen d'insérer une opération urbaine dense dans son environnement proche. Chacune des quatre opérations ayant créé des espaces publics propose un aménagement de la voirie adapté à son contexte.

Note :
sous les coupes le bandeau grisé permet de mettre en évidence les espaces privés ou collectifs et de les distinguer des espaces publics apparaissant sans bandeau.

Opération Sente de l'église (Le Mesnil-Saint-Denis)

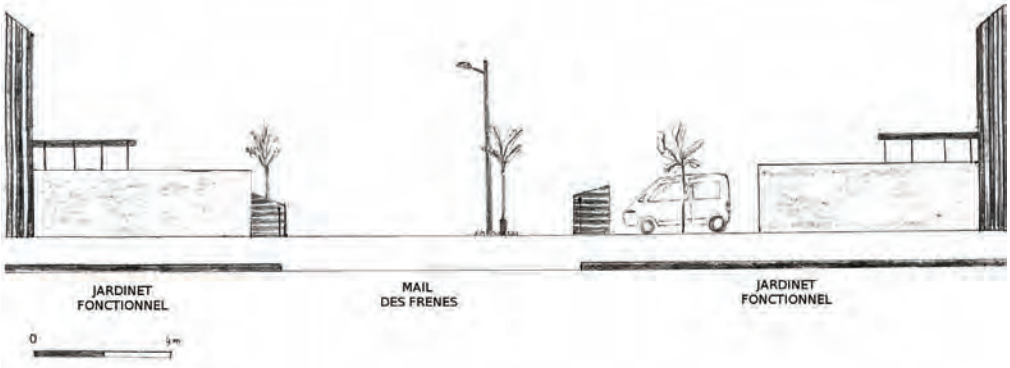
Une sente sans voiture pour favoriser les modes actifs entre deux quartiers.



En conservant l'axe de la sente rurale, la sente de l'église maintient l'accès au coeur d'îlot désormais bâti et à l'opération étudiée tout comme le lien entre le quartier du Champmesnil et le centre-bourg. En élargissant le gabarit de la sente rurale à 2m de largeur, la sente de l'église s'ouvre au vélo et cantonne les voitures en entrée d'opération. Les espaces libérés font alors office de zone tampon avec le bâti.

Un mail en impasse pour valoriser les modes actifs et mettre au second rang la voiture.

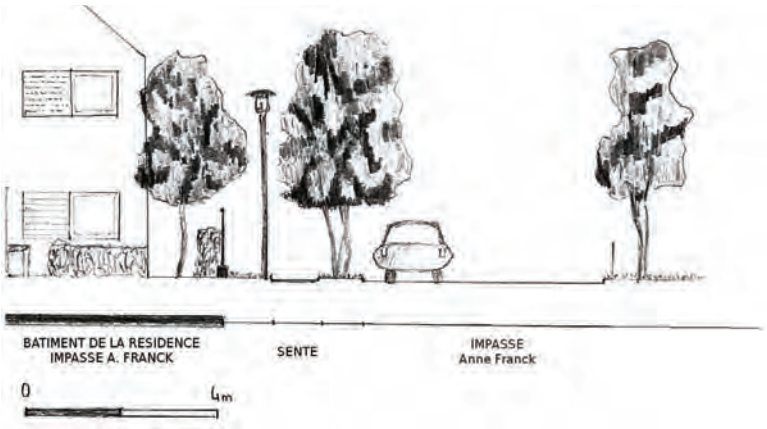
Opération Frassati (Courtry)



D'un gabarit équivalent à l'ancienne rue des frênes, la requalification sous la forme d'un mail a totalement changé le partage des usages. La place de l'automobile a été réduite et pour partie reportée sur les espaces privés (jardinet fonctionnel). Les trottoirs ont disparu pour laisser place à des espaces publics d'agrément propices à la promenade à pied ou à vélo. Les espaces privés de part et d'autre du mail permettent la mise à distance du bâti de l'opération.

Opération Impasse A. Franck (Vert-Saint-Denis)

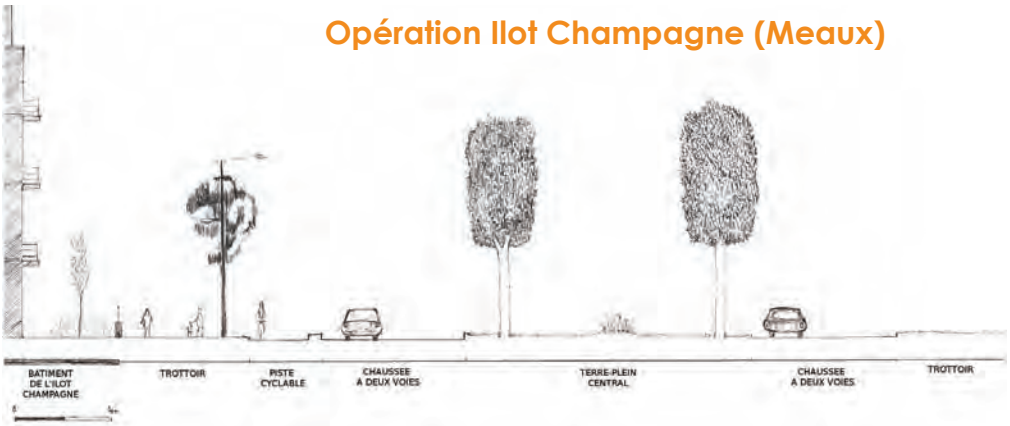
Une impasse pour créer un accès voiture au coeur d'îlot sans pour autant évincer les modes actifs.



La création de l'impasse Anne Franck a introduit la voiture en coeur d'îlot là où seuls les modes actifs via un réseau de sentes avaient accès. La concommitance de ces modes de déplacement a nécessité un réajustement des espaces publics en faveur de la voiture (création d'une voirie et places de stationnement) sans pour autant évincer les piétons grâce au maintien d'une sente. Les places de stationnement, un alignement d'arbres et une sente font la transition avec l'opération.

Une avenue réaménagée pour organiser les déplacements de tous.

Opération Ilot Champagne (Meaux)



Le gabarit de l'avenue de l'Appel du 18 juin 1945 a été réduit de 3x3 à 2x2 voies. Grâce à sa largeur d'environ 40m, la place de l'automobile ne représente qu'un quart du transect et est similaire à celle allouée aux piétons (trottoir) et cyclistes (piste cyclable). Les espaces verts d'agrément le long du bâti et les alignements d'arbres représentent la moitié du transect. Ce sont eux qui intègrent cette infrastructure à son environnement et favorisent la transition avec le bâti de l'îlot Champagne.

L'espace vert permet une distanciation entre les pavillons à gauche et l'école à droite (Courtry-Frassati).

Le bâti pour valoriser les accès aux services et équipements de proximité

Les activités commerciales et les équipements publics génèrent des formes urbaines qui divergent des formes résidentielles. Cette caractéristique si elle apporte de la lisibilité aux espaces publics, peut également créer des ruptures dans le tissu urbain. Pour apporter de la cohérence urbaine et mettre en valeur une centralité de proximité, **certaines des opérations étudiées ont envisagé une transition bâtie**.

Pour adoucir les transitions, les équipes de maîtrise d'oeuvre ont opté pour des solutions variées. Au Mesnil-Saint-Denis, l'accent a été mis sur l'**architecture** puisque les petits collectifs ont la forme de maisons de village côté bourg tandis qu'une maison individuelle se situe côté quartier pavillonnaire (Cf. photos ci-dessous). A Courtry-Frassati, c'est la volumétrie progressive des bâtiments et une **distanciation** via des espaces ouverts qui font oeuvre de couture urbaine. A Meaux, la construction d'un **habitat mixte** de volumétrie équivalente à celle des îlots adjacents a permis d'insérer les activités commerciales dans leur contexte résidentiel.

Habitat mixte en R+4 du centre commercial Colbert. Les activités commerciales se situent en rez-de-chaussée (Meaux).

Bâtiment en R+4 de l'opération îlot Champagne (Meaux).

Opération «Sente de l'Eglise»
Maison individuelle en R+1+combles

Opération «Sente de l'Eglise»
Porche

Quartier du Champmesnil
Pavillons en R+1+combles

Centre-bourg
Maisons accolées en R+1+combles

Couplés à de petits collectifs en coeur d'îlot, l'opération Sente de l'église propose une transition en terme d'architecture tout comme de formes urbaines entre le quartier pavillonnaire du Champmesnil et le centre-bourg (Le Mesnil-Saint-Denis).

Conclusion

Loin des préconçus associant densités et standardisation des formes urbaines voire altération du cadre de vie, la présente étude a pour vocation d'illustrer la **variété et les bénéfices possibles des opérations urbaines denses** pour le résident, l'usager et la collectivité. Variété s'expliquant par la prise en compte des spécificités territoriales locales, par la variabilité des plans masse et par la diversité architecturale des bâtiments. Ces opérations plaident en faveur de la conception d'un **projet de densification communal adapté**, porté par l'équipe municipale et déclinable au cas par cas en fonction des spécificités des emprises par son équipe technique.

Face à la variété des possibles, la réussite d'une opération urbaine dense peut paraître complexe. Cependant certaines lignes directrices, susceptibles de guider la conception que ce soit en terme d'agencement du plan masse, de fonctionnement ou d'insertion dans le tissu urbain, ont été soulignées dans le présent document.

Les dix items suivants sont, à ce titre, autant de **points de vigilance auxquels il est nécessaire d'être attentif lors de la collaboration avec la maîtrise d'oeuvre urbaine**.

1 Faire un diagnostic du contexte territorial à différentes échelles

2 Relier l'opération aux pôles de proximité, intermédiaires et supérieurs

3 Mettre en valeur les centralités communales

4 Proposer un plan masse s'inspirant de la trame parcellaire

5 Concevoir des limites lisibles et un traitement des espaces permettant de clarifier leur fonction et de respecter leurs usages

6 Partager des espaces publics valorisant le cadre de vie

7 Aménager des espaces collectifs conviviaux

8 Préserver l'intimité des espaces privés (logement et jardin)

9 Dissimuler les éléments liés au fonctionnement de l'opération

10 Assurer un fonctionnement efficient pour les résidents comme pour les agents techniques (dimensionnement, agencement...).

Des configurations variées aboutissant à des opérations urbaines denses adaptées à leur territoire

NOTA BENE :
d_{pop1} = densité de population de la commune
d_{pop2} = densité de population du quartier avant l'opération
d_{pop3} = densité de population de l'îlot avant l'opération
$d_{rés}$ = densité résidentielle de l'opération
S^2 opération = surface de l'opération

Les contextes urbains

L'animation du quartier

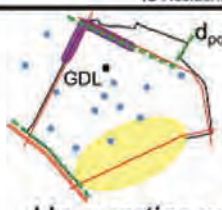
Légende
Quartier
Opération
Projet de transport en commun
Rues principales
Equipements publics
Commerces
Zones d'activités

GDL Groupe Demi-Lune ; **IAF** Résidence Impasse A. Franck ; **FRA** Résidence Frassati ; **FAU** Résidence Fauvettes ; **SE** Résidence Sente de l'église ; **IC** Résidences de l'îlot Champagne.

Densification en tissu urbain existant

d_{pop1} = 115,7 hab/ha

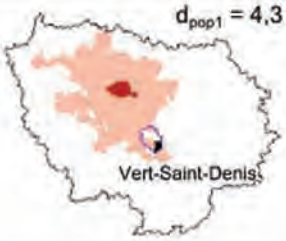
Une commune dense du coeur d'agglomération de Paris



d_{pop2} = 98,5 hab/ha

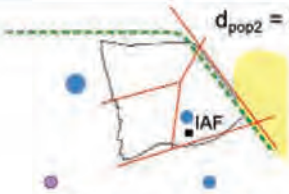
Un quartier aux fonctions urbaines variées

Densification d'un tissu pavillonnaire existant



d_{pop1} = 4,3 hab/ha

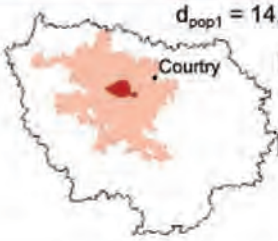
Une commune de la ville nouvelle de Sénart



d_{pop2} = 31,4 hab/ha

Un quartier bien desservi

Densification d'un tissu pavillonnaire existant



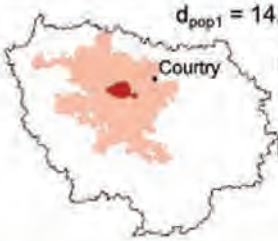
d_{pop1} = 14,5 hab/ha

Une commune en bordure est de l'agglomération de Paris

d_{pop2} = 45,7 hab/ha

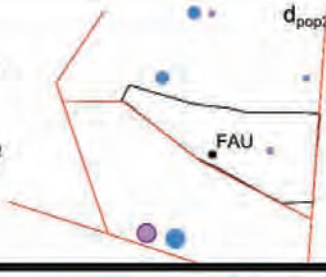
Un quartier pavillonnaire pourvu d'une centralité

Densification d'un tissu pavillonnaire existant



d_{pop1} = 14,5 hab/ha

Une commune en bordure est de l'agglomération de Paris



d_{pop2} = 42,2 hab/ha

Un quartier résidentiel

Renouvellement urbain en bourg rural

d_{pop1} = 7,4 hab/ha

Une commune périurbaine appartenant au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

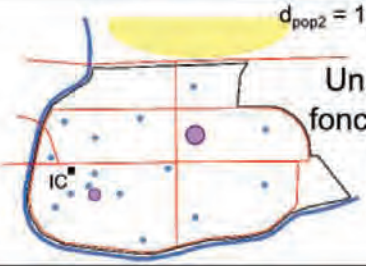
d_{pop2} = 36,4 hab/ha

Un quartier de centre-bourg rural dynamique

Renouvellement urbain en ANRU

d_{pop1} = 33,2 hab/ha

La ville-centre d'une unité urbaine de 70000 habitants



d_{pop2} = 110,2 hab/ha

Un quartier au fonctionnement autonome

Les ambiances urbaines	Les emprises initiales	Des formes urbaines adaptées
d_{pop3} = 55,9 hab/ha Une trame foncière régulière et des bâtiments de hauteurs hétéroclites	S^2 opération = 0.37 ha / $d_{rés}$ = 96 log/ha Des parcelles traversant l'îlot dont la forme en lanières est issue des murs à pêches	
d_{pop3} = 18,5 hab/ha Un îlot à la jonction entre trois lotissements d'époque et d'architecture distinctes	S^2 opération = 0,41 ha / $d_{rés}$ = 45,9 log/ha Une grande parcelle communale avec d'anciens préfabriqués publics	
d_{pop3} = 0 hab/ha Un îlot aux formes bâties en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant	S^2 opération = 0,61 ha / $d_{rés}$ = 42 log/ha Une parcelle communale occupée par d'anciens équipements publics	
d_{pop3} = 52,5 hab/ha Un tissu aux styles diversifiés dont les formes et volumes sont homogènes	S^2 opération = 0,1 ha / $d_{rés}$ = 60 log/ha Une parcelle en dent creuse à vocation maraîchère	
d_{pop3} = 20 hab/ha Un îlot de transition entre le bourg et un quartier pavillonnaire	S^2 opération = 0,60 ha / $d_{rés}$ = 98 log/ha Plusieurs parcelles en dent creuse traversées par une sente rurale	
d_{pop3} = 149.6 hab/ha La création d'un îlot bâti au coeur de grands ensembles	S^2 opération = 1,46 ha / $d_{rés}$ = 138 log/ha Refonte du parcellaire engendrée par les espaces publics antérieurs	

Directeur de publication : Jean-Yves Sommier
Conception et réalisation : DDT 77 - mission de l'information
Impression : Idé-Concept - 3000 ex. - mai 2013
Dépôt légal à parution (2e trimestre 2013)

Cet ouvrage a été rédigé par le CETE Ile-de-France département Ville Durable (Milène Adolf et Thomas Pinet) sous la direction de la DDT77 (Sandrine Liénard).

Nous remercions toutes les personnes qui, par leur contribution, ont permis d'enrichir le document, en premier lieu Gérard Barrière et Yasmine Couveur (DDT77) ainsi que Astrid Tanguy, Anastasia Touati et Soazig Friguel (CETE IF).

Conception et réalisation graphique :
DDT77, mission de l'information (Josiane Bortolotti).

Crédits photographiques et cartographies :
Tous droits réservés au CETE Ile-de-France. Photos réalisées par Soazig Friguel et Thomas Pinet.

Photos : Le Mesnil-Saint-Denis : © MVA SARL d'architecture MAILLARD BOUVARD CAZES ©Annie Horn - Résidence Sente de l'église 2009 - Photo Soazig Friguel 2011) ; Montreuil : ©BNR Architectes, ©T. Babled, ©A. Nouvet, ©M. Reynaud - Groupe Demi-Lune 2001 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Vert-Saint-Denis : ©Atelier PO&PO architectes - Résidence Impasse Anne Franck 2005 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Courtry (Fauvettes): ©Cenci et Jacquot SARL d'Architecture - Résidence Fauvettes 2001 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Courtry (Frassati): ©Atelier DA•U [P. Arsène-Henry + P. Dandrel] - Résidence Frassati 2007 - Photo Soazig Friguel 2011 ; Meaux : ©P. Dubus – Résidence Les Pins 2009 - Photo Soazig Friguel 2011, ©B&N Architectes.Paysagistes.Urbanistes – Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011, ©Atelier BLM – Résidence Champagne 2008 - Photo Soazig Friguel 2011, ©M. Szwarc - Résidence Champagne 2011 - Photo Soazig Friguel 2011.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE
Direction Départementale des Territoires

Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne
288 rue Georges Clemenceau - Parc d'activités - 77000 Vaux-le-Pénil
adresse postale : BP 596 - 77005 Melun cedex
tél 01 60 56 71 71 - télécopie 01 60 56 71 00
courriel : ddt-directeur@seine-et-marne.gouv.fr
Internet : seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr