



# LES FILIERES DE LA DENSIFICATION DOUCE

Thierry VILMIN, Logiville

Journée technique du CEREMA, Rennes, 10 mai 2016



# Objectifs de l'étude

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



# Plan de la présentation

1. Les méthodes de la densification douce organisée (VEFA, CCMI)
2. Les terrains de la densification douce
3. Le contrat de construction de maison individuelle: réponse économique
4. Le **rôle de l'architecte** coordinateur en CCMI
5. **Propositions d'orientations**



# 1. Les méthodes de la densification douce organisée



# Deux modes opératoires (contrats)

- ▶ **Promotion en permis de construire groupé valant division: vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à accédant, investisseur ou bailleur social**
- ▶ **Permis d'aménager en lotissement** (ou association foncière urbaine) + contrats de construction de maison individuelle (plus rarement, contrat de maîtrise d'œuvre ou d'architecte)
- ▶ Le CCMI est largement majoritaire: environ 70% des maisons individuelles



# Comparaison VEFA - CCMI

- ▶ **Vente en l'état futur d'achèvement (clef en main):**
  - Meilleur contrôle de l'opération par la collectivité
  - Opération livrée finie
  - Prix de revient plus élevé
  - Variété moindre
  
- ▶ Contrat de construction de maison individuelle (sur lot à bâtir):
  - Prix de construction moins élevé
  - Sécurité sur le prix et le délai
  - Variété et adaptation aux demandes des acquéreurs
  - Risque de manque d'harmonie entre les constructions
  - Risque de constructions non terminées



Promotion de maisons individuelles groupées (MIG), homogénéité mais variété moindre



# Lotissement classique sur grandes parcelles: hétérogénéité



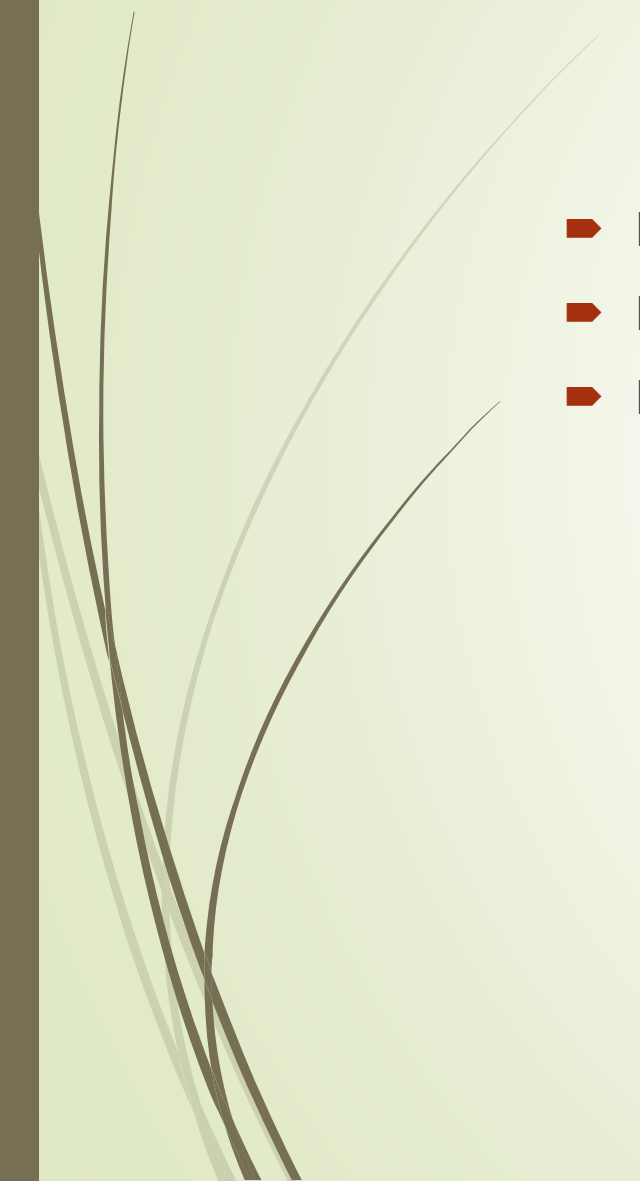


Lotissement sur petites parcelles: variété à coordonner, espaces publics à traiter





# Trois marchés de la maison individuelle

- Marché tendu: promoteurs et VEFA
  - Marché moyennement tendu: lotisseurs et CCMI
  - Marché détendu: lotissement communal ou diffus, et CCMI
- 

# Typologie des maisons individuelles

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



## 2. Les terrains de la densification douce

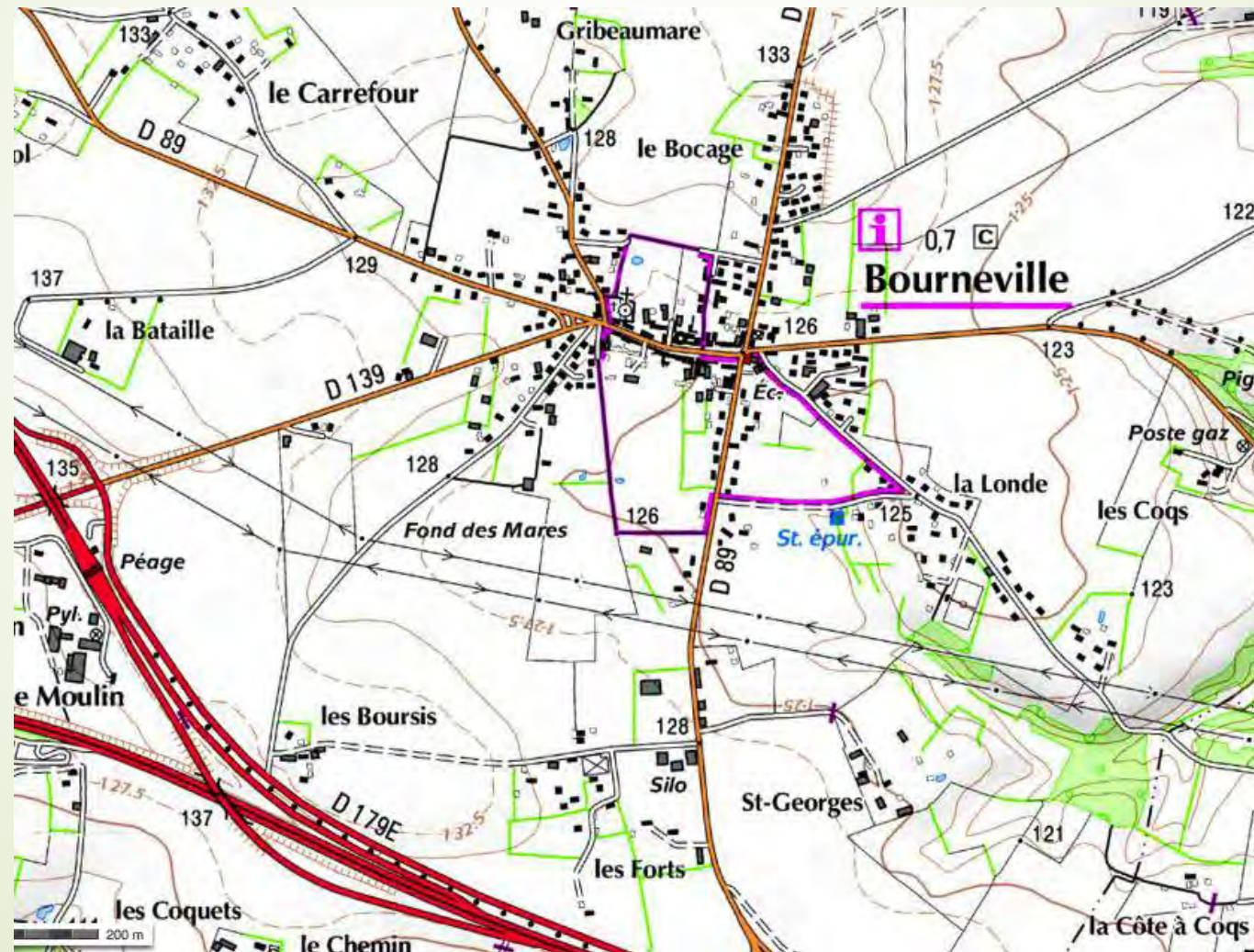


# Trois types de terrains pour la densification douce

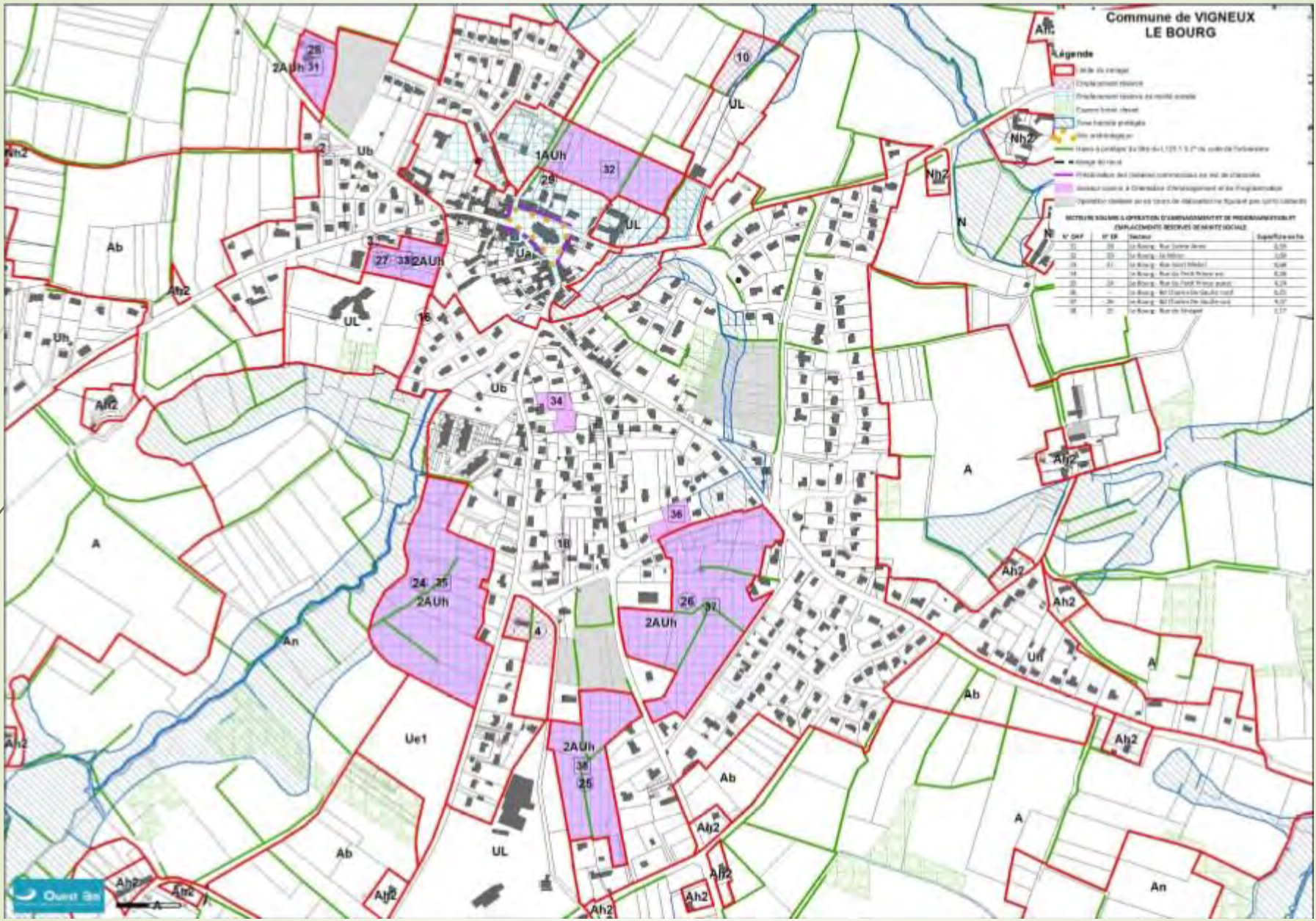
- ▶ Le diffus: parcelles desservies par les voies existantes (U dans le PLU), densification non organisée, par division-**construction à l'unité**
- ▶ Les cœurs d'îlots (**U avec orientation d'aménagement et de programmation**)
- ▶ Les « délaissés de radiales » en proximité immédiate du bourg centre (1AU ou 2AU)



# “Délaissés de radiales”







**OAP N°40 : RUE DE LA TRINITE**



**DEPLACEMENTS**

Accès :



Entrée unique sur site par la rue de la Trinité

**PROGRAMMATION URBAINE**

Objectif de densité :

19 logements/ha minimum

Nombre de logements :

8 logements minimum



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





### 3. Le CCMI en opération organisée: une réponse économique





# Contraintes du CCMI sur petites parcelles

- Liaison avec construction voisine (fondations en mitoyen, etc.)
- Organisation du chantier (place pour matériel et matériaux, intérêt de maisons bois)
- **Espaces d'intimité à prévoir**
- **La proximité des maisons fait ressortir le manque d'harmonie** (moins de végétation pour masquer les disparités)



# Solutions CCMI sur petites parcelles

- Lots individuels groupés confiés à un même constructeur
- Trame des lots en fonction de modèles de maisons déclinables selon goûts des acquéreurs

**=> Dans tous les cas, travail de coordination entre l'aménageur et les constructeurs de maisons individuelles**

# Opération en lots individuels groupés (Les Herbiers)



# Modèles de maisons abordables sur parcelles étroites (Le Lion d'Angers)





## 4. Le rôle de l'architecte coordinateur en CCMI



# Opération avec architecte coordinateur



# Opération CCMI sans architecte coordinateur





# Les tâches de l'architecte coordinateur en CCMI

- **Cohérence du plan d'ensemble**
- Elaboration de prescriptions et de guides de conception
- Traitement des espaces communs et publics
- Conseil architectural aux acquéreurs: implantation de la maison, espaces **d'intimité**
- Visa au permis de construire en lien avec le service instructeur de la collectivité
- *Mais non intervention sur la conception des maisons*
- Une dépense immédiate mais des coûts futurs évités (fonctionnement, **voisinage, entretien, attractivité...**)



## 5. Propositions d'orientations



# PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS

## 1. **Promouvoir une politique d'encouragement aux lotissements denses**

Faire travailler ensemble les professions concernées: aménageurs et lotisseurs, constructeurs, architectes, CAUE: échanges d'expériences, diffusion des bonnes pratiques, production de guides...

## 2. **Adapter les documents d'urbanisme et les pratiques des collectivités**

Privilégier les classements 2AU; limiter l'offre foncière nouvelle en diffus

Imposer la présence d'un architecte coordinateur

## 3. Préparer des opérations organisées par une action foncière publique

Zones 2AU: attitude proactive en direction des opérateurs et propriétaires

Cœurs d'îlots: veille foncière (EPF), fiscalité (après simulations)





Merci pour votre attention