



Renouveler notre regard sur la densité

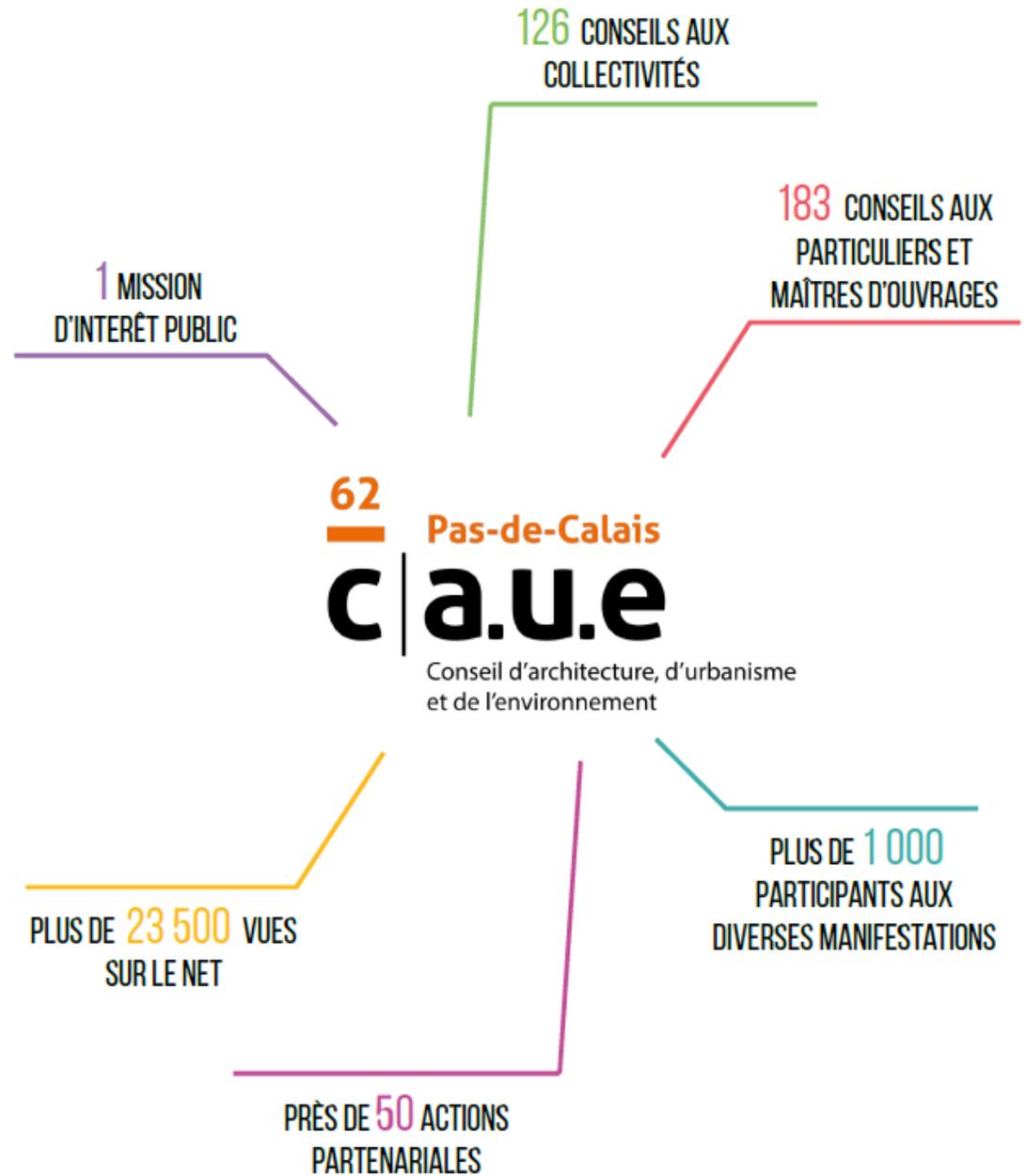
Comment appréhender la densité comme vecteur de qualité du cadre de vie ?



UR
c|a.u.e
 Hauts-de-France

UR
c|a.u.e
 Hauts-de-France

62 Pas-de-Calais
c|a.u.e



Les CAUE

Associations départementales ayant en charge des missions publiques, indépendantes et en amont de toute maîtrise d'œuvre.

Une mission d'intérêt public

Pour concilier les **objectifs des porteurs de projets**, les **attentes citoyennes** et les **enjeux liés au changement climatique**, autour de projets concrets.

Une approche à 360°

Rapprochement des élus, des acteurs du cadre de vie et des citoyens autour d'un **dialogue constructif et inventif**.
Équipes composées notamment **d'architectes, de paysagistes-concepteurs et d'urbanistes**.

Une démarche partagée

Echanges d'expériences et partage des approches, pour **faciliter la réussite des projets**. Engagés auprès des territoires avec nos partenaires, **réseau national et régional de CAUE**.

Appréhender la densité comme vecteur de qualité du cadre de vie

Densité → pas juste une histoire de bâti...

« Densité heureuse » = intègre aussi - surtout - le **cadre de vie**

Cadre de vie fédérateur, lieu de rencontre
ouvert à tous, lieu de bien-être aussi.

Sobriété foncière = d'abord travailler sur l'existant, sur le déjà-là

Densifier ce déjà-là = véritable occasion

- de réinvestir son territoire,
- d'offrir aux habitants un nouveau cadre de vie adapté à leurs besoins,
- de répondre aux enjeux climatiques.

Cadre de vie réinventé → **facteur essentiel pour apprécier la densité !**

Appréhender la densité comme vecteur de qualité du cadre de vie

Le défi de l'appropriation d'un projet dense

→ s'inscrire dans une réflexion globale

Projet dense = bâti et non bâti ! Les espaces extérieurs ont tout autant d'importance que les bâtiments.

Professionnels adaptés pour des projets complets = paysagistes concepteurs, urbanistes, architectes

→ prendre en compte les usages nouveaux

Evolution des modes de vie, vieillissement de la population, aspirations de nature depuis la crise sanitaire

Offrir une place à chacun facilite l'appropriation des lieux et leur bon usage

→ placer les enjeux environnementaux au cœur des réflexions

Enjeux incontournables = économie des ressources, place du végétal, gestion durable, soin apporté à la biodiversité...

Et c'est prouvé : ils contribuent également au bien-être et à la santé des habitants !

CROISILLES (1 200 hbts)

Résidence de la Ferme - Pas-de-Calais Habitat

Atelier d'Architecture écologique Jérôme Houyez,
Leblanc-Venacque, paysagistes concepteurs





Appréhender la densité comme vecteur de qualité du cadre de vie

Regarder nos territoires avec un œil neuf, pour déceler les pépites qui pourraient être l'occasion d'innover en matière d'occupation de l'espace

Opportunités de densification :

- un immeuble à réhabiliter et surélever ?
- des fonds de jardins propices à la construction de quelques logements ?
- un délaissé réinvesti pour y bâtir un petit collectif, avec un commerce ou service de proximité au rez-de-chaussée ?

Attention portée au cadre de vie

→ le projet gagne en qualité, pour les habitants et pour la planète.

Imaginer ensemble l'habité de demain

Séminaire « Concevoir l'habitat de demain » - octobre 2023

Plan d'action 2022-2024 des Ateliers Régionaux
des Acteurs de l'Aménagement



Séminaire ARAA

Concevoir l'habitat de demain

Imaginer ensemble l'habité de demain

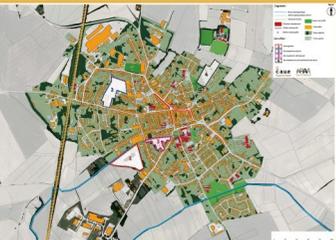
4 typologies de sites :

- zone résidentielle peu dense,
- zone naturelle,
- friche,
- îlot à requalifier.

Habitons demain

Site n°2 : Friche

1 Choix à opérer



2 Le futur souhaitable en image

Frais

Qualité résidentielle

Acteurs

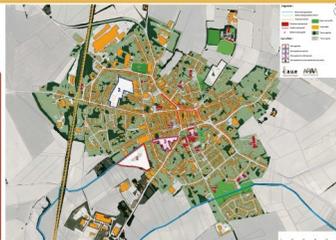
Traduction réglementaire (SCoT/PLU)



Habitons demain

Site n°3 : îlot à requalifier

1 Choix à opérer



2 Le futur souhaitable en image

Frais

Qualité résidentielle

Acteurs

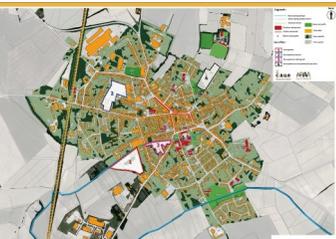
Traduction réglementaire (SCoT/PLU)



Habitons demain

Site n°4 : Zone résidentielle peu dense

1 Choix à opérer



2 Le futur souhaitable en image

Frais

Qualité résidentielle

Acteurs

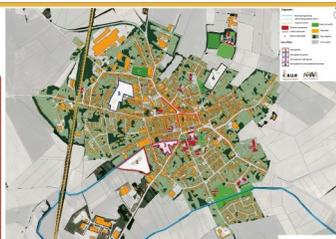
Traduction réglementaire (SCoT/PLU)



Habitons demain

Site n°1 : Zone naturelle

1 Choix à opérer



2 Le futur souhaitable en image

Frais

Qualité résidentielle

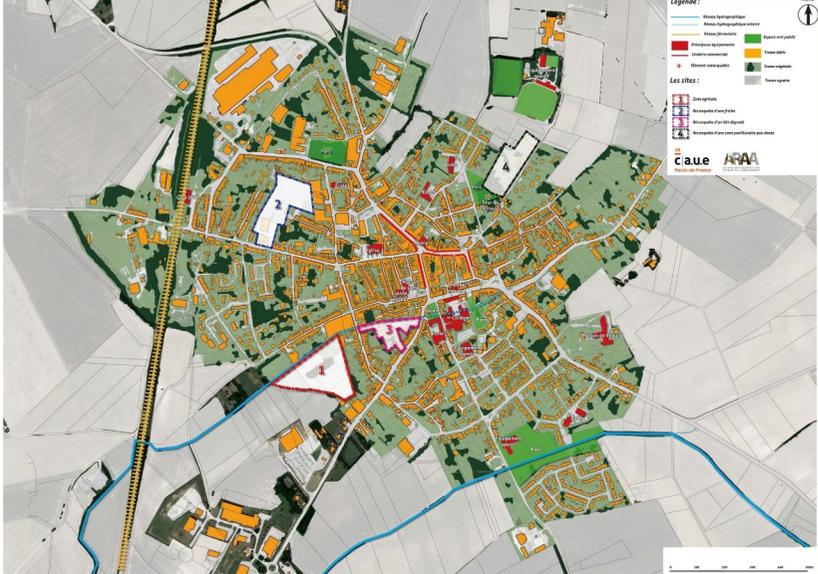
Acteurs

Traduction réglementaire (SCoT/PLU)



Habitons demain

Site n°4 : Zone résidentielle peu dense



1 Choix à opérer



2 Le futur souhaitable en image

Freins



Outils nécessaires



Acteurs



Traduction réglementaire (SCoT/PLUi)



Legende :

- Réseau hydrographique
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Parcelles bâties
- Parcelles non bâties
- Parcelles vides
- Parcelles agricoles
- Parcelles forestières
- Parcelles industrielles
- Parcelles commerciales
- Parcelles publiques
- Tronçons bâtis
- Tronçons agricoles
- Tronçons forestiers
- Tronçons industriels
- Tronçons commerciaux
- Tronçons publics

Les sites :

- Site de référence
- Site de projet
- Site de développement
- Site de réhabilitation
- Site de renouvellement urbain
- Site de réhabilitation et de développement
- Site de réhabilitation et de renouvellement urbain

ca.u.e **ARA**

Plan d'Action 2022-2024, version 3, Octobre 2023

Séminaire ARAA Concevoir l'habitat de demain

Imaginer ensemble l'habité de demain

Habitons de

1 - UN

Surface : 3 ha
Zone bordée par l'ancienne voie ferrée de ville.
Parcelle enclavée.
Présence d'un patrimoine industriel en propriété de la commune.
Présence d'arbres remarquables sur site.
Site qui dans le contexte ZAN nécessite...

Habitons de

2

Surface : 2,5 ha
Friche composée d'une friche remarquable qui contribue à la mémoire industrielle dans le secteur.
Une pollution potentielle dans le secteur.
La commune est propriétaire du parcelle.
Deux propriétaires différents pour la friche.
Friche située à proximité de la gare.
Friche bordée par le chemin de tour Point culminant du village avec vue sur...

Habitons de

3

Surface : 1 ha
Ilot composé de :
• deux immeubles d'habitation dégradés ;
• un immeuble tertiaire (centre commercial) en cours de démolition.
En proximité de centralité (école).
Bordé par des maisons individuelles.
Multiples propriétaires publiques.

Habitons demain à Carte Blanche

4 - UNE ZONE RÉSIDENNELLE PEU DENSE

Surface : 2ha
Zone située à 500m du centre-ville.
Zone qui présente un corridor écologique à préserver.
A proximité des ruines de l'ancien château et en lisière d'agglomération.
Un R+1 à la frange et à proximité d'équipements.
Propriétaires privés multiples.
Situation actuelle : 5 logements /ha
Objectif : 15 logements à l'hectare minimum
Bouclage par des voies résidentielles à envisager.

Présentation de la commune

Commune de 6 000 hab (pôle intercommunal du SRADDET)
• Population vieillissante
• 25% des habitants ont + de 60 ans
• 45% des habitants sont des enfants
• Parc de logement vieillissant
• 80% de maisons et 20% d'appartements
• 75% des logements sont des T4.

Les grandes orientations

- Privilégier les mobilités douces
- Développer les usages collectifs
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Penser les installations (équipements, commerces...) en centre-ville

Les défis que la commune

- une offre de logements et de services ;
- la diversification des formes d'habitat ;
- le développement des activités de proximité ;
- l'aménagement des espaces publics ;
- la sensibilisation des acteurs à un projet commun ;
- la participation aux mesures d'accompagnement ;
- de chaleur (villes moins minérales) ;
- la réhabilitation des friches urbaines ;
- à préserver des espaces de nature ;
- l'accompagnement de la croissance ;
- l'implantation de commerces locaux ;
- l'association des habitants et acteurs du territoire.

Habitons demain à Carte Blanche

Les consignes

Durée de l'atelier : 1h20
6 à 8 participants par table

1/ Appropriation (10')
Découverte de la commune, des ambitions du SCoT et des défis à relever et prise de connaissance de la commande et du site à travailler précisé en haut du canevas support de l'atelier.

2/ Brainstorming sur les choix à opérer et leurs modalités de mise en œuvre (50')
Dans le cadran 1 du support, vous allez vous interroger sur les modes de faire. Comment voulez-vous répondre à la commande ? quel choix allez-vous opérer en fonction du site sur lequel vous est proposé d'implanter le projet au regard des enjeux du SCoT et des défis à relever ? quels types de construction ? quelle densité ? quelle mode de délimitation du projet (concentration, atelier avec la population...), quels usages en termes de déplacement, de lien avec le centre-ville ? quelles formes urbaines, les espaces publics ? Comment prendre en compte le changement climatique ?... Vous avez la possibilité de modifier vos choix sur le plan de masse. Il vous est demandé de préciser les freins éventuels, les outils nécessaires, les acteurs à mobiliser et la traduction réglementaire dans les SCoT / PLU.

3/ Modélisation du projet : le futur souhaitable en image (20')
Dans le cadran 2, vous allez modifier votre projet. Pour cela, vous avez à votre disposition sur plusieurs tables, des images, croquis... Nous vous invitons à réaliser un photomontage de votre quartier idéal (choix du type de construction, choix pour les espaces publics, les déplacements...). Vous avez toute liberté de découper pour vous permettre d'adapter les images à vos envies. N'hésitez pas à dessiner. L'objectif est que vous puissiez échanger sur votre vision d'un quartier de demain.

Le matériel

Un canevas à compléter.
Feutres, gommettes, colle, scotch, ciseaux...
Des photos réparties sur plusieurs tables.
Des fiches présentant des caractéristiques de construction au regard de la densité recherchée.
La présentation de la commune, des défis, du site d'implantation du futur quartier et la commande.

Séminaire ARAA Concevoir l'habitat de demain

Imaginer ensemble l'habité de demain



