

Analyse du modèle maisons de bourg/maisons de ville

L'habitat dense individuel (HDI) en région
Centre-Val de Loire

Livret 7 : Recommandations

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version 1	01/07/22	
Version 2	01/11/22	

Affaire suivie par

Éric PEIGNÉ – service Urbanisme et Démarches de Territoires
Tél. : 02 47 70 80 50
Courriel : eric.peigne@indre-et-loire.gouv.fr

Rédacteur

Éric PEIGNÉ – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Relecteur

Myriam REBIAI – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Thierry TRETON – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

RECOMMANDATIONS

- I. LA TAILLE DES TERRAINS POUR LES MAISONS DE VILLE/MAISONS DE BOURG
- II. LA MORPHOLOGIE URBAINE DANS L'HDI
- III. TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES PARCELLES AVEC HDI EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE
- IV. LA PLACE DE LA VOITURE
- V. LA PLACE DE LA NATURE

1

Recommandations

L'étude sur les maisons de ville/maisons de bourg de la région Centre-Val de Loire conduit à faire des recommandations pour la production d'un urbanisme compact de qualité. Qu'il s'agisse de moyenne, de forme en îlot, de caractéristiques architecturales, de place de la voiture, de place de la nature, ce référentiel est un éloge de la diversité.

La formulation des recommandations **en fait un référentiel et comme tout document de cette nature, il ne doit pas être appliqué à la lettre.**

I. La taille des terrains pour les maisons de ville/maisons de bourg

Recommandations

1^{er} principe : permettre de renouer avec un modèle de logement existant ayant montré ses qualités

2^{ème} principe : fixer une **moyenne** de terrains à bâtir, et non une taille maximale, **entre 250 et 400 m²** (soit entre **30 et 20 terrains/ha** avec espaces publics) en fonction des territoires

3^{ème} principe : établir une **règle de majorité de petits terrains à bâtir et avec une exception pour les grands**, en usant de l'amplitude de la taille des terrains, pour tenir compte de la diversité de revenu/taille des ménages.

II. La morphologie urbaine dans l'HDI

Recommandations

Retrouver la forme urbaine de **l'îlot fermé** ou « pâté de maisons », de **forme plutôt rectangulaire** d'une **dimension inférieure à 1 hectare** (*dimension de 20 à 30 terrains/ha*)

Retrouver le principe du **front bâti** (*bâtiment ou clôtures maçonnées*), y compris dans les **rues/voies/sentes piétonnes**

Concentrer la vigilance sur **l'intimité des parties privatives**

Composer des îlots au moyen des **greffes urbaines**
Promouvoir des OPAH-RU avec l'habitat dense individuel

Favoriser la mixité des **modèles de logements** (*collectifs, HD Individualisés*)

Favoriser la mixité urbaine en permettant **la cohabitation** de l'habitat avec des activités tertiaires

III. Typologie d'occupation des parcelles avec HDI en région Centre-Val de Loire

Recommandations

Recourir aux variables architecturales de l'HDI pour produire **du paysage urbain de qualité.**



Dananville (37)
Promoteur : Sully Promotion; Aménageur : (SET)

IV. La place de la voiture

Recommandations

Réduire **la place de la voiture** sur les parcelles en recherchant **des solutions collectives** (publique ou accessoirement privée), en tenant compte de l'importance de la voie



V. La place de la nature

Recommandations

*Retrouver la place de **la nature** en milieu bâti sans recourir systématiquement aux grandes parcelles.*





**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*