

Analyse du modèle “maison de ville/maison de bourg” en région Centre-Val de Loire

2024

Promouvoir l’Habitat Dense Individuel (HDI) ou passer d’un urbanisme de pavillons à un urbanisme de maisons de bourg

Eric PEIGNÉ
Correspondant ville durable DDT37
Urbaniste OPQU

1^{er} élément fondateur de l'étude

« Quand on interroge les consommateurs, ils demandent ce à quoi ils sont habitués »

«Le marketing immobilier est un marketing de l'offre et non de la demande»

❑ Pourquoi «oser l'architecture» pour des maisons?
Le marketing immobilier est d'abord un marketing de l'offre et non de la demande. Je suis convaincu que la demande ne fabrique pas d'évolution. Quand on interroge les consommateurs, ils décrivent ce à quoi ils sont habitués. Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées. Il ne s'agit cependant que de diversifier l'offre, sans exclure des maisons plus classiques.

❑ Pourquoi n'avoir pas déterminé en amont les logements destinés à la location et ceux destinés à l'accession?
Cessons de ségréguer le logement géographiquement et socialement. Un logement n'a pas à l'avance un statut locatif ou d'accession. Son statut est défini par la demande, qui peut évoluer dans le temps. Les dossiers de financement devraient pouvoir être établis par opérateurs et non par logement, de façon à prolonger cette fluidité au-delà de l'appel d'offre, et éviter définitivement de stigmatiser les gens.

❑ Reconduirez-vous ce type d'expérience?
Il s'agit d'une opération innovante mais non expérimentale, dont certains enseignements seront capitalisés. Par exemple, la façon très collégiale dont les architectes ont travaillé en l'absence d'architecte en chef et d'aménageur, et la façon dont ils sont intervenus au niveau des programmes nous incitera à l'avenir à moins formaliser nos demandes en amont, à laisser les choses plus ouvertes.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCÁLE JOFFROY



JEAN-LUC HOGUET
Directeur général
de Domotique

« Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées »

P. m... du 25 juin 2004

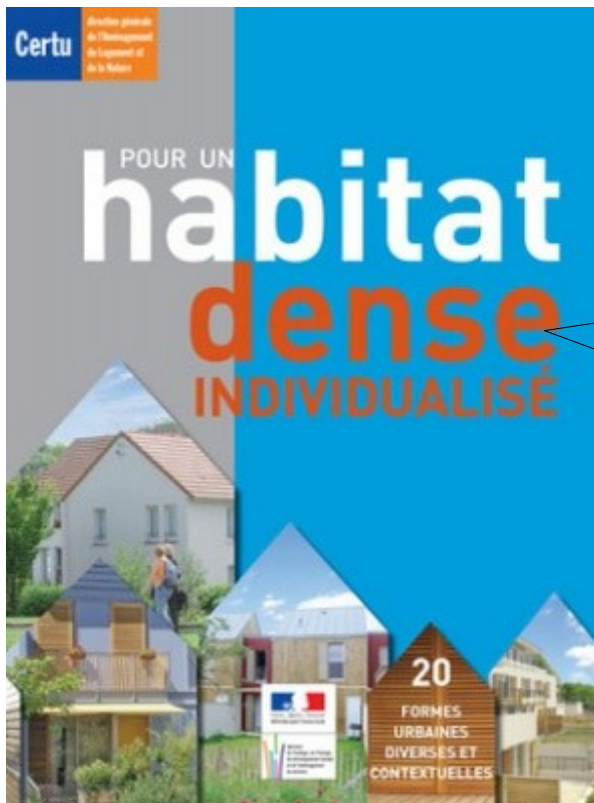
3

EMMANUELLE WARGON NE VEUT PAS METTRE FIN AUX MAISONS INDIVIDUELLES MAIS CRITIQUE LES LOTISSEMENTS

19/10/2021

DDT37

Guide CERTU 2009



« De nouvelles formes d'habitat voient le jour et relèvent le défi de concilier à la fois :

- les aspirations **d'habitat individuel**,
- les aspirations de citoyens en quête de **nature**
- les **préoccupations collectives** liées à des formes d'habitat plus compactes et **localisées au plus près de services** » Guide CERTU 2009

-Volonté de performance énergétique

Ce guide est le second élément fondateur de l'étude

Court historique des études relatives à l'habitat consommant peu d'espace depuis la loi SRU (déc 2000)

Le PUCA (Plan-Urbanisme-construction-Architecture) a commencé à développer le concept de **Villa Urbaine Durable** et a posé la question (journée du 20 juin 2002 « Villa urbaine durable, intermédiaire entre individuel et collectif ? ») du « *logement intermédiaire comme un logement collectif qui répond aux critères de la maison individuelle* »

Le SNAL (Syndicat national des aménageurs-lotisseurs) voyait déjà en 2004 « **Le lotissement dense**, une réponse à l'étalement urbain pour « *Réconcilier la maison avec la ville* » en faisant « *du règlement de lotissement une pièce essentielle de l'opération* », et dans « *la maison en ville, un choix politique* »

En 2005, le PUCA a lancé un appel d'offre de recherches intitulé « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité ».

Celui-ci avait pour objet de « comprendre, d'explicitier, et de promouvoir les **formes les plus denses de l'habitat individuel** » et pour vocation « *d'identifier, d'évaluer et d'encourager une prise en compte des tendances sous-jacentes, changements de mentalité et modes de vie qui soutiennent la diversification du parc existant.*

Vivre dans une maison individuelle n'est plus synonyme de sédentarité ou d'ostentation, c'est aussi une étape dans un parcours résidentiel et patrimonial »

L'Habitat Dense Individualisé

Le CSTB* nomme **habitat dense individualisé** “les modèles de logement qui confère une dimension individuelle à l’habitat dans des opérations d’une certaine densité, concilier la dimension individuelle avec une dimension collective” (ex : collectif horizontal, logement superposé, maisons en bande, habitat dense individuel)

*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, “Diversité des modes d’habiter et des formes urbaines et architecturales », juillet 2006

Le législateur incite à la **densification de l’habitat** pour moins consommer d’espaces naturels, réduire les besoins de déplacement, réduire l’artificialisation des sols, etc...

L’urbanisme peut faire appel à une gamme de logements entre immeubles collectifs et pavillons.

On y trouve principalement les petits collectifs à dimension humaine et **l’habitat dense individualisé**

L'Habitat Dense Individuel

Le PUCA et l'USH* décrivent l'habitat individuel dense ainsi : “tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un **groupement urbain, continu ou fractionné**, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.”

*Plan Urbanisme Construction Architecture et Union sociale de l'Habitat : “*Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*”, juillet 2010

Les maisons de bourg et les maisons de ville sont les formes les plus **populaires** et les plus **courantes** du modèle « Habitat Dense Individuel » (HDI)

L'Habitat Dense Individuel



St-Branches (37)

HDI : cette étude réalisée porte **exclusivement sur les maisons de ville et les maisons de bourg**. Elles sont situées, pour la quasi-totalité, dans des tissus denses



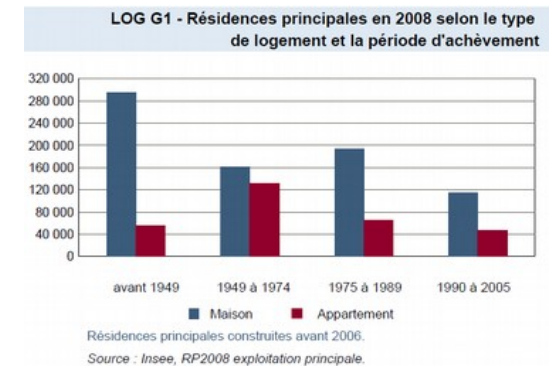
Droué (41)

" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région Centre-Val de Loire"

Finalités de l'étude

-démontrer l'héritage de l'Habitat Dense Individuel dans chaque département de la région Centre

*-Parmi les logements construits avant 1949 (29% du parc), environ 87% sont individuels (INSEE 2018).
-Avant 1950, on construisait essentiellement des maisons individuelles dans les ensembles urbains, maisons parfois habitées collectivement*



-contribuer à la bonne application des mesures d'urbanisme (**injonction de densité avec le VSD et les objectifs en PLU, injonction de compacité, préservation des espaces agricoles**) des lois SRU, Grenelle, ALUR, Climat&Résilience

-contribuer à la promotion d'un urbanisme durable et aux différents chantiers du ministère (**écoquartiers, densification douce, habitat participatif, zéro artificialisation nette, décarbonation de l'acte d'aménager**)

-convertir la chaîne de production de maisons à des **modèles qui consomment moins d'espace**

**" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région
Centre-Val de Loire"**

Enjeux de la densification

**Social
Économique
Sécuritaire
Environnemental
Énergétique et climatique
Logement
Urbain**

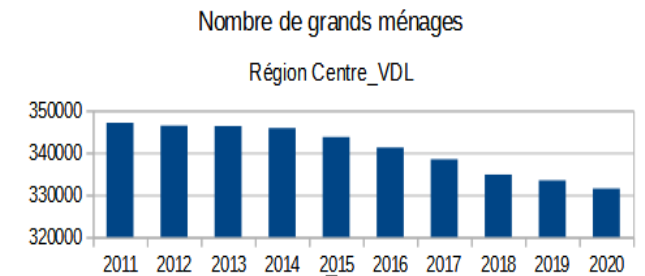
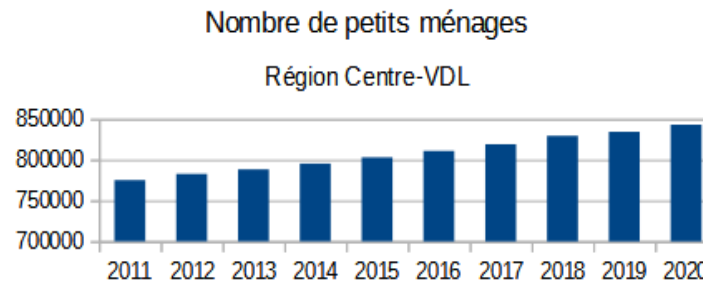
Enjeux de la densification

1) Enjeu social : démographie régionale (INSEE, 2019)

Question de la taille des logements :

-près de **71,0%** des ménages sont composés, à nombre égal, de **1 ou 2 personnes**, à **quasi-parité**

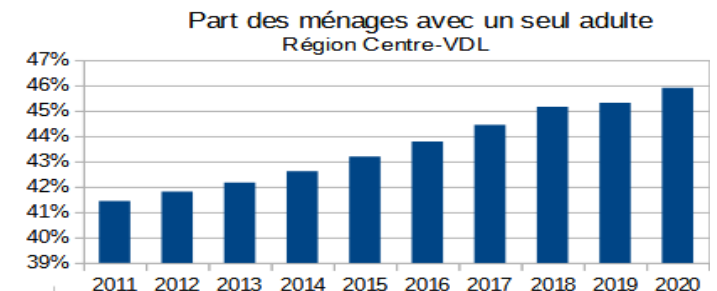
-augmentation de **106 000 petits ménages entre 2006 et 2019** et **baisse de 19300 ménages de 3 personnes** et plus sur la même période



Question du pouvoir d'achat des accédants :

-plus de **45,3%** des ménages abritent un **seul adulte** (36,8 % de personnes seules et 8,5 % familles mono-parentales) ; les ménages avec un seul revenu **sont encore plus nombreux**. La famille nucléaire (couple avec ou sans enfant) tend à devenir moins majoritaire

-L'augmentation des petits ménages est associée à une montée de la paupérisation. Ainsi, la **réduction** de la primo-accession et de la rotation des locataires réduisent la **fluidité du marché** du logement.

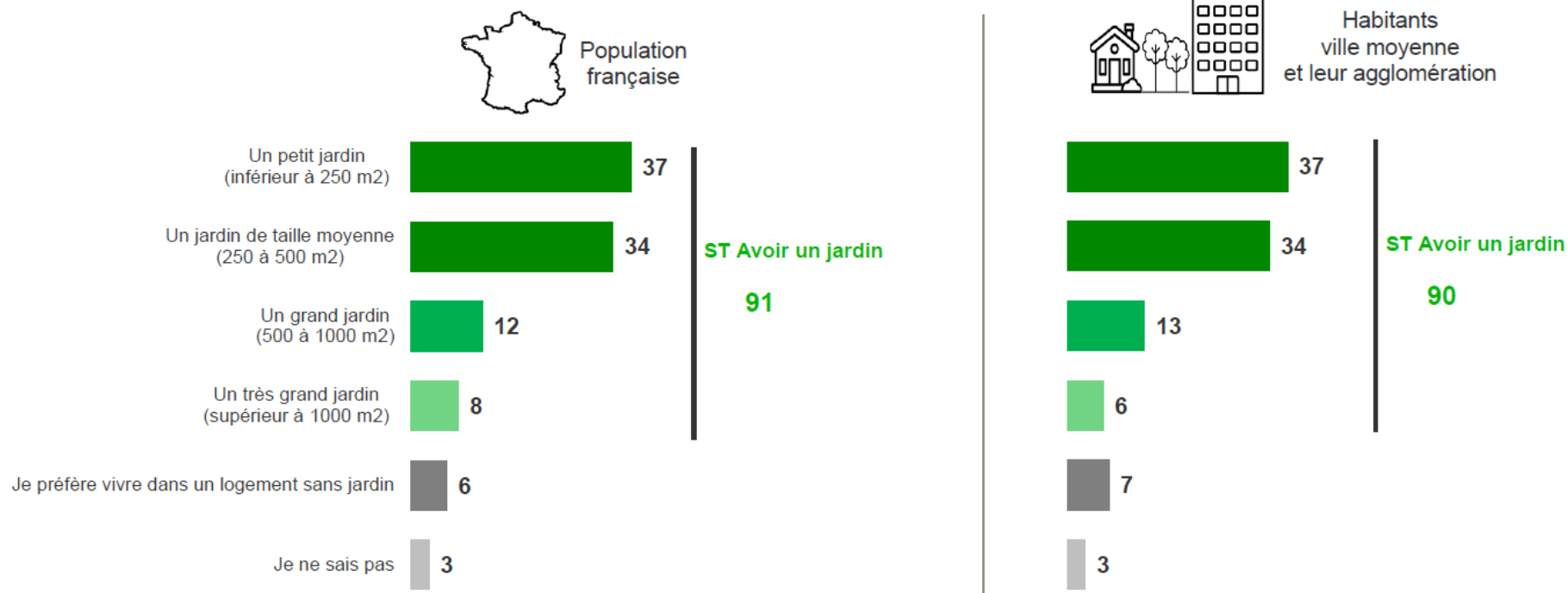


Enjeux de la densification

Si le logement avec jardin est l'idéal de 9 Français sur 10, la plupart d'entre eux se suffira d'un jardin petit voire de taille moyenne.

Dans votre logement idéal, il est pour vous suffisant d'avoir ...

En %



Source : «Etude Kantar Public pour la Fabrique de la Cité», 25 juillet 2022

Enjeux (suite)

1) Enjeu social (suite) :

L'offre en accession à la propriété en neuf pour l'habitat individuel est limitée :

- à l'offre constructeurs de pavillons (de grande taille) sur grand terrain en milieu rural et sur terrain (de taille moyenne) très cher en périurbain
- à l'offre pauvre des promoteurs immobiliers en milieu urbain et périurbain : maisons de ville, habitat superposé.

Le niveau des prix est faiblement atténué par les financements de l'accession sociale (PTZ, PSLA). Les dispositifs pour promouvoir l'accession sociale ont été des échecs : « maisons à 100000€ », « maisons à 15€/jour ». Ils reposaient sur une **charge foncière nulle** : terrain mis à disposition gracieusement ou par bail à construction.

Le renchérissement de l'accession à la propriété fait apparaître de nouveaux phénomènes :

- demande d'habitat atypique** type yourte, tiny house,
- caravanes et mobil-homes sédentarisés**,
- cabanisation** : développement d'habitat illégal perenne, amplifié par la sédentarisation.
- Re-cohabitation** entre générations

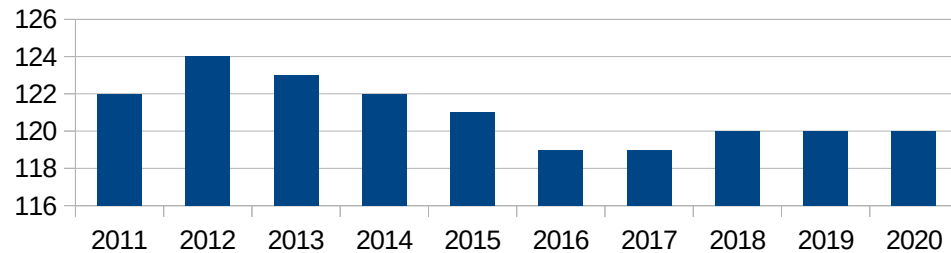
Enjeux de la densification

2) Enjeu économique :

Activité du bâtiment France entière entre 2011 et 2020 (sources : EPTB/CGDD, INSEE) :

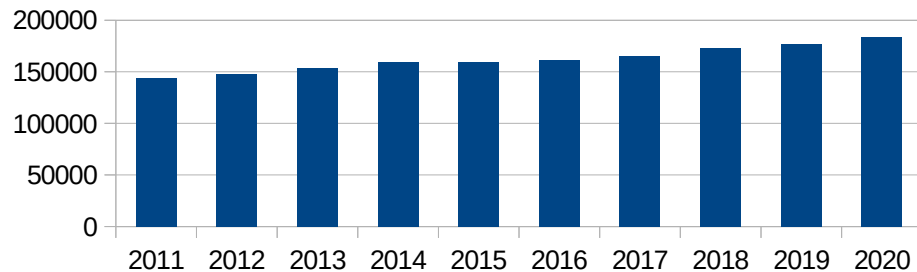
Surface moyenne de la maison en m²

France entière



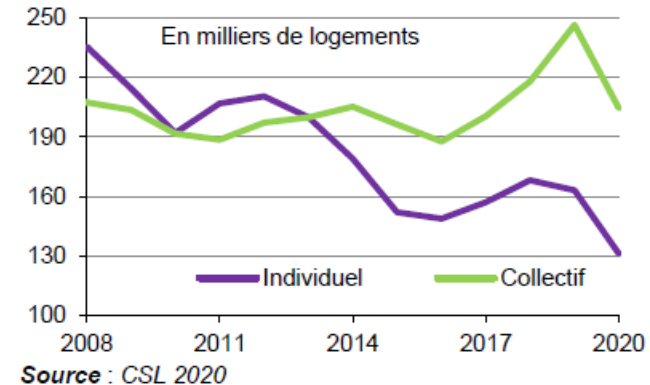
Prix moyen d'une maison

France entière



*Coût environ 1528 €TTC/m² en 2020 hors foncier
(1057 €TTC/m² en 2011)*

Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



La baisse de la construction de maisons a été continue jusqu'en 2014. Le mieux de 2015 à 2017 tient aux taux d'intérêt bas. Le maintien des ménages de plus de trois personnes masque la demande en biens de plus petite taille.

Enjeux de la densification

2) Enjeu économique (suite) :

Maintien de l'agriculture : le monde agricole se mobilise pour préserver le sol dans une perspective de rendements moindres. « Selon l'institut de recherche agronomique (Inra), la France a vu sa surface agricole utile diminuer de 25% en 50 ans, à 27,3 millions d'hectares. » :

- loi LMAP du 27/07/2010 : fixe comme objectif de **réduire de moitié à l'échelle nationale d'ici 2020** le rythme d'artificialisation des terres agricoles
- loi d'avenir agricole du 11/09/2014 : élargissement de la compétence des commissions départementales de protection des terres agricoles, observatoire national, mise en place **d'un dispositif de compensation**

« En 2016, la valeur ajoutée agricole a baissé de presque 12 % en France »
(Alternatives.économiques.fr 24/05/2017).

« La surface agricole consacrée à l'agriculture a chuté en France de - 17 % depuis 1961, soit une diminution de près de 60 000 km², c'est-à-dire l'équivalent de la région Grand-Est » (Rapport d'information du sénat, mai 2019)

Tourisme : impact de l'étalement urbain non maîtrisé sur le cadre de vie, les paysages ordinaires ou patrimoniaux avec seulement deux plans-paysages sur le périmètre du Val de Loire patrimoine mondial en région Centre

Commerce : consolidation et croissance de la clientèle de proximité par massification urbaine des centres-bourgs

Enjeux de la densification

3) Enjeu sécuritaire : les surfaces artificialisées croissent et impactent les zones inondables. L'étalement urbain fait monter la pression sur les zones à risques : zones inondables, proximité d'installations classées, surfaces boisées

4) Enjeu environnemental :

Sol

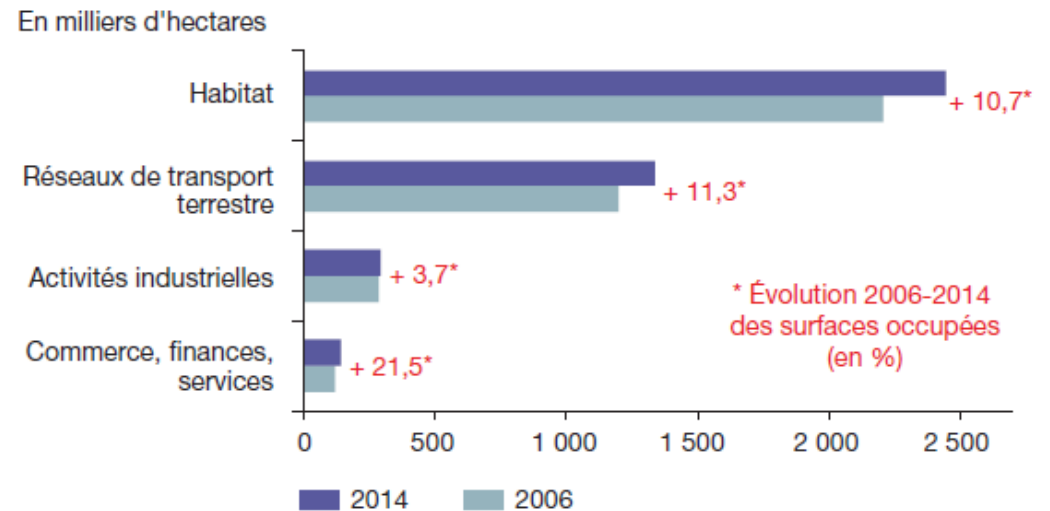
La loi « reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » (du 08/08/2016) reconnaît la biodiversité (donc le sol) comme « **patrimoine commun de la nation** »

La **taille moyenne des terrains à bâtir** a été de 920m² en France entière en 2017*, (187m² de moins qu'en 2011)

Biodiversité et les paysages

Ils ont altérés par les infrastructures générées par l'étalement urbain qui fragmentent les habitats naturels

*Source : EPTB (MTES, octobre 2018)



Champ : France métropolitaine.
Source : SSP, enquêtes Teruti-Lucas 2006 et 2014

Enjeux de la densification

Enjeu environnemental (suite)

-Épandage des pesticides : « *le ministre de l'agriculture renverse la perspective, pour qui ce sont les lotissements qui ont poussé et qui sont allés s'implanter au milieu des champs* »
(Tribune.fr 29/08/2019)

5) Enjeu énergétique et climatique : le résidentiel et le transport (sur lesquels peut agir l'urbanisme) contribuent de manière importante aux *émissions des gaz à effets de serre*. Des marges de progrès restent encore importantes.

86% des ménages en sont équipés d'une voiture **en 2019**, contre 79% en 1998, qui s'explique **en particulier par l'augmentation du nombre de foyers détenant deux automobiles ou plus (29% en 1998 contre 39 % en 2019)***

L'initiative « **4 pour mille** » (4 ‰) à la **COP 22, sur proposition de la France** correspondant au taux de croissance annuel du stock de carbone dans les sols qui permettrait de stopper l'augmentation actuelle du CO2 dans l'atmosphère.

L'urbanisme dense et mixte réduit les besoins de déplacement

* Source : *Étude Parc Auto 2019**, de la société d'études marketing Kantar

Enjeux de la densification

6) Enjeu logement : il faudrait produire à un rythme de 500 000 logements/an sur plusieurs années pour rattraper le déficit (« Objectif 500 000 »). L'objectif a été presque atteint dans les années 2000 provoquant de l'étalement urbain

Pour le cabinet Adéquation*, **le coût de construction du logement collectif avec sous-sol et ascenseur est supérieur de 30 % à celui de l'habitat dense individuel** (Assises de l'aménagement en Anjou, 27 juin 2013)

Cet écart ouvre des marges de manœuvre ; l'habitat dense individuel peut répondre aux besoins de densité. Ne pas y avoir recours, c'est se priver :

- de produire des tissus denses avec des maisons
- de la forme de densité la plus acceptée

**Bureau d'étude spécialisé en stratégies immobilières, Lyon*

Enjeux de la densification

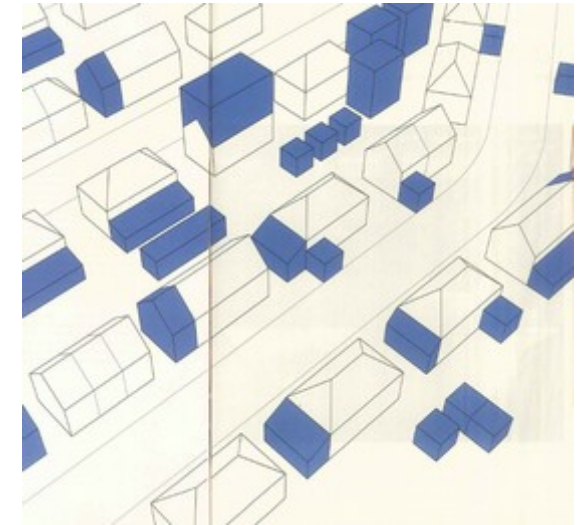
7) Enjeu urbain :

Faute d'avoir pu endiguer l'étalement urbain, en 2020, l'objectif **De densification du tissu existant** devient l'enjeu supérieur par la planification urbaine ; on distingue la densification dure (démolition-reconstruction) de la **densification douce** (construction sans bouleversement de la trame urbaine soit une forme de **renouvellement urbain**).

La **densification douce** demande une **petite maille** qui s'adapte à l'existant

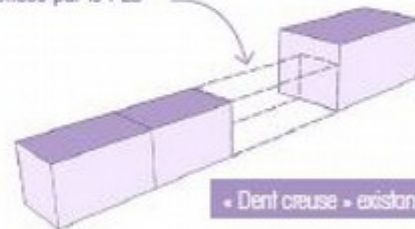
- L'HDI apporte une solution de **petite maille**
 - par division parcellaire
 - par construction de logement sur la même parcelle

- L'HDI, avec la faible largeur et sa capacité d'accolement qui le caractérisent, s'insère bien dans de nombreuses situations (foncier non bâti disponible, dent creuse, renouvellement, urbain en milieu peu dense, greffe urbaine)



Exemple de « dent creuse »

Enveloppe constructible autorisée par le PLU



Possibilité d'alignement maximale de la nouvelle construction destinée à l'habitation sur le faitage du bâtiment configu existant



" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région Centre-Val de Loire"

Le foncier

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

Dans le cadre de ce travail*, la DREAL a établi un premier recensement des formes d'Habitat Dense Individuel présentes en région Centre.

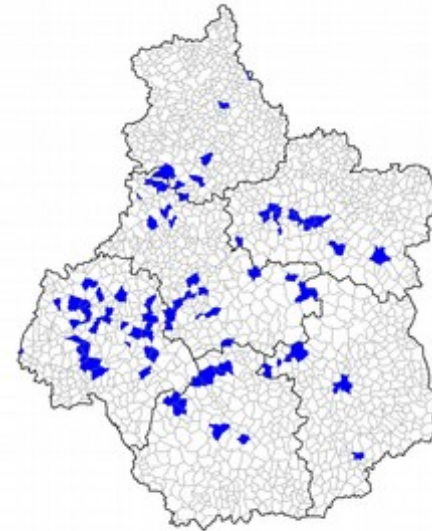
Le repérage de 620 logements dans 86 communes** des 6 départements*** a été effectué sur la base des critères suivants :

-logements individuels accolés sur une ou deux faces

-logements sans commerce (au-dessus d'un commerce, on parle d'appartement)

-maisons du 16^{ème} au 20^{ème} siècle

La taille des terrains d'implantation a été complétée ultérieurement grâce cadastre.gouv.fr

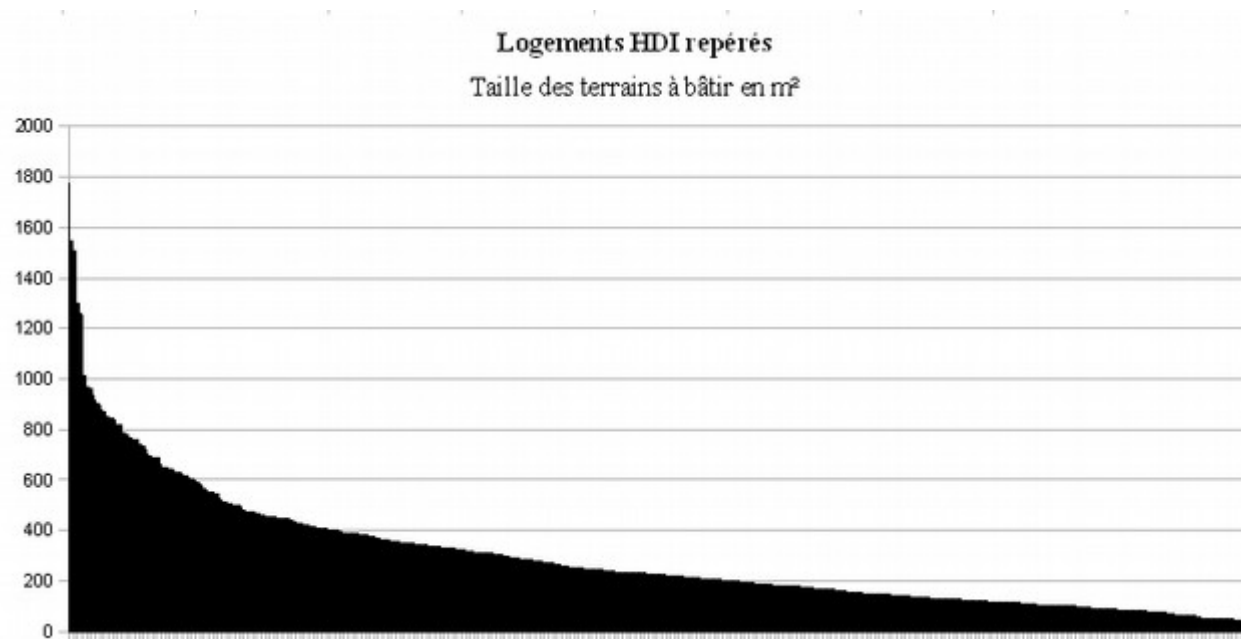


*DREAL Centre, « Analyse du modèle maison de ville/maison de bourg en région Centre », 201

** Les 6 villes centres, 4 sous-préfectures, 18 chefs-lieux de canton, 13 bourgs péri-urbains, 36 bourgs ruraux, 9 bourgs très ruraux (moins de 500 hab)

*** Nombre de photos proportionnel à leur population 2011

**Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI :
fréquence de distribution**

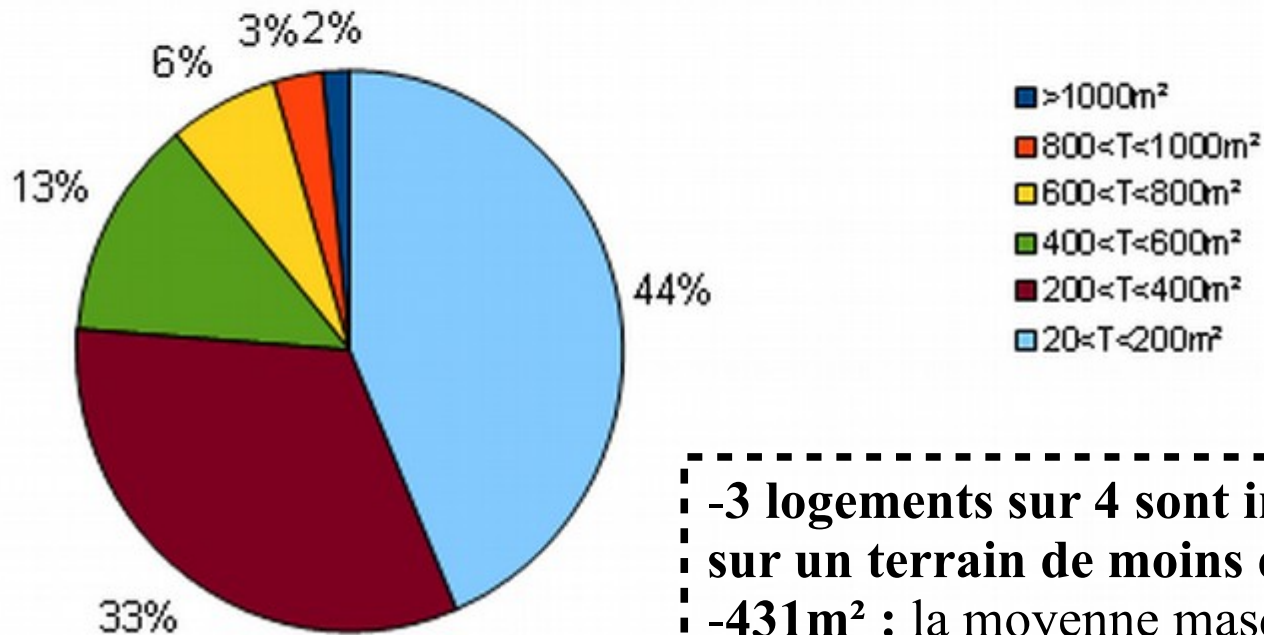


Les petits terrains sont la règle, les grands, l'exception

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : fréquence de distribution

Logements HDI repérés

Part des tailles de terrains à bâtir



-3 logements sur 4 sont implantés sur un terrain de moins de 400m²
-431m² : la moyenne masque une grande amplitude
-20 : densité d'unités foncières/ha
-20 : densité nette minimum de logements/ha

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

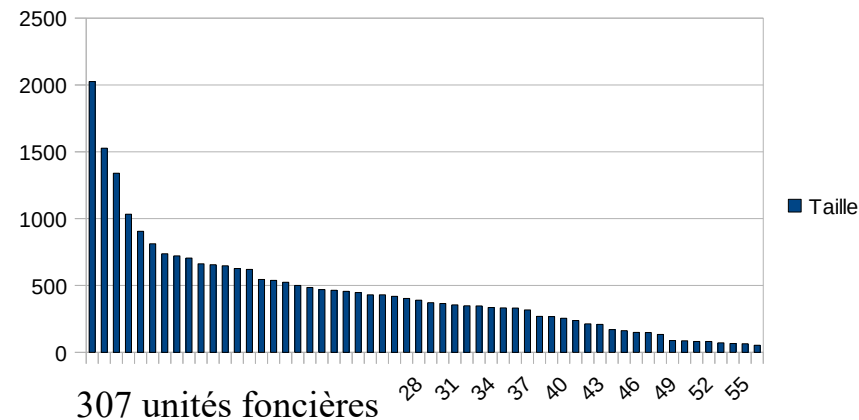
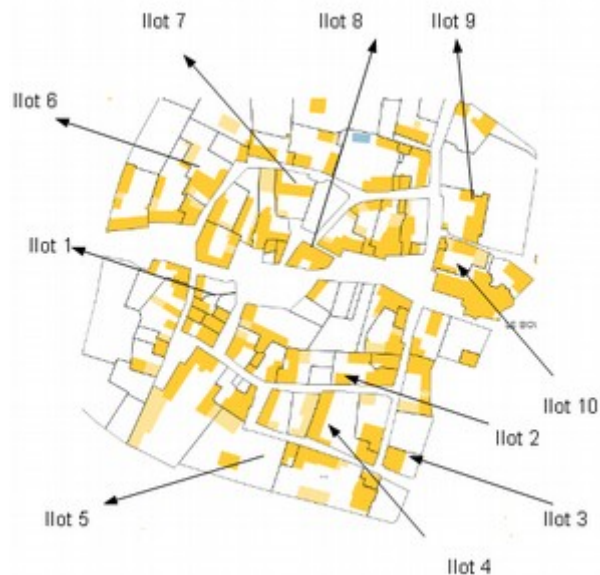


Exemple de projet d'éco-lotissement s'appuyant sur le maillage existant (voirie et espace public) mais **ignorant le découpage parcellaire existant**

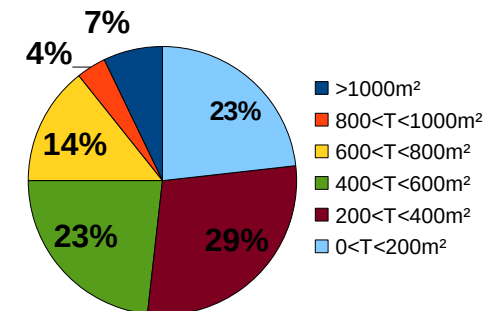
Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

(Méthode : saisie des parcelles bâties et non bâties dans le bourg circonscrit au périmètre de continuité bâtie en présence majoritaire d'HDI ; source : cadastre.gouv.fr)

Faye la Vineuse (commune rurale 37)



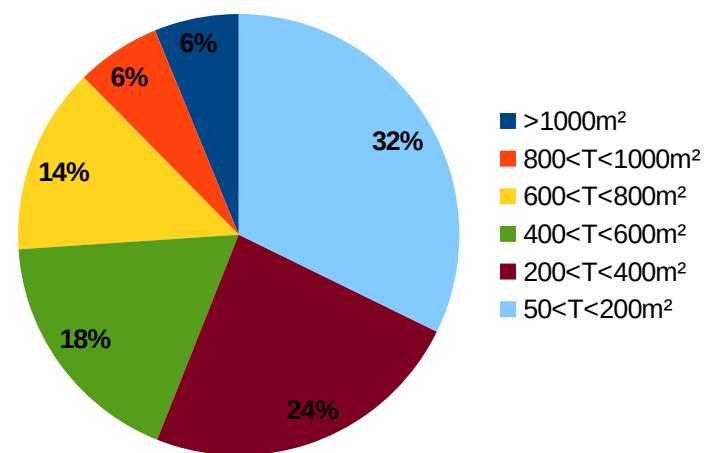
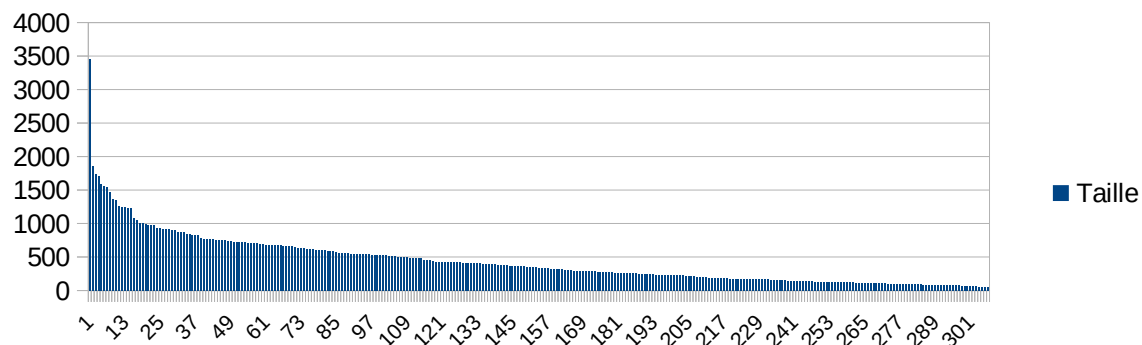
Moyenne	454m²
Médiane	381m²
Maximale	2025m²
Minimale	53m²



La répartition des parcelles de ce bourg rural montre **une grande amplitude** de taille et une **part majoritaire** de parcelles de **moins de 400m²** dont une part non négligeable à moins de 200m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

Culan (Bourg rural 18)



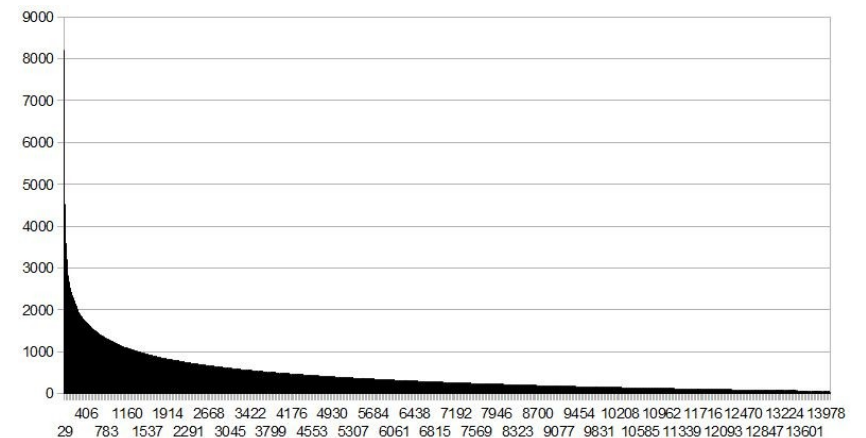
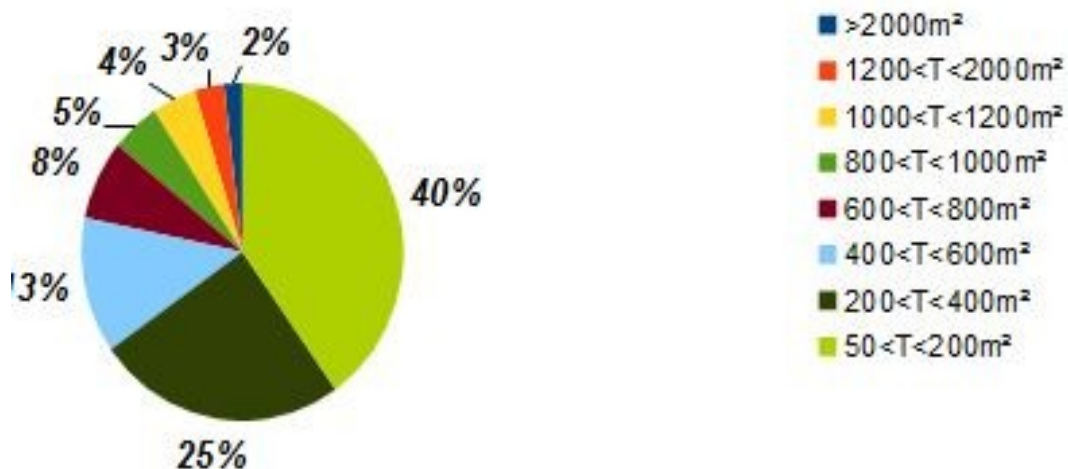
Moyenne	439m²
Médiane	342m²
Maximale	3455m²
Minimale	51m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : fréquence de distribution

L'étude parcellaire réalisée sur 14 055 unités foncières (dans 67 tissus urbains denses de la région), montre que :

- plus les propriétés sont grandes, plus elles sont rares, à l'instar des revenus
- la diversité fait appel à une notion de moyenne

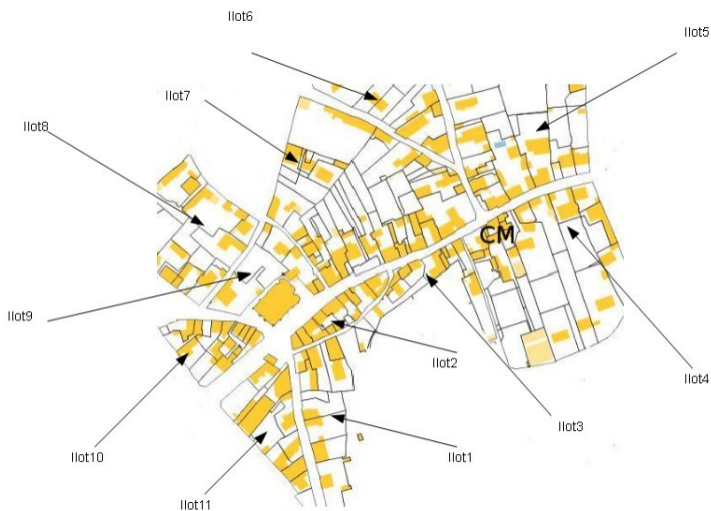
Tranches de parcelles



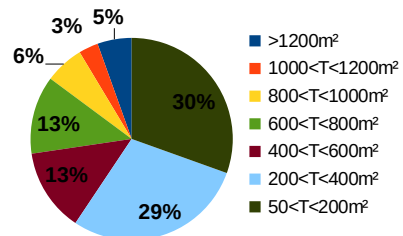
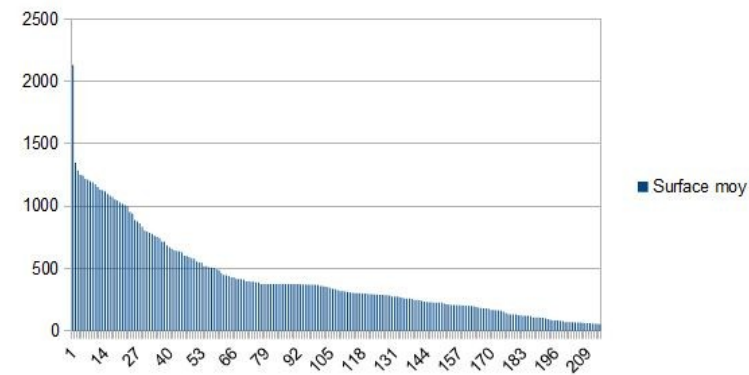
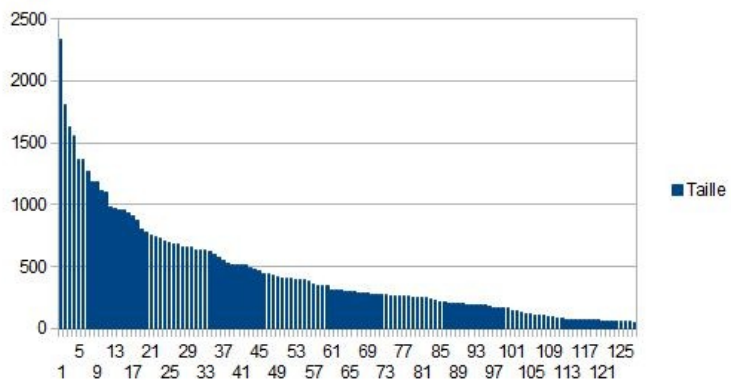
Moyenne	357 m ²
Médiane	235 m ²
Maximale	8220m ²
Minimale	26m ²

- 65 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 400m²
- 80 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 640m²
- densité de terrains/ha : 28
- densité nette de logements/ha : 28 minimum

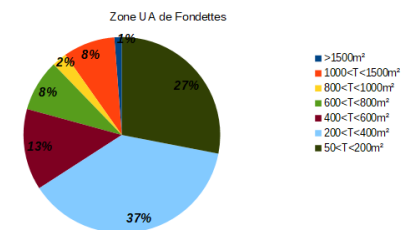
Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI avec la base de données des finances publiques : MAJIC



Méthode manuelle	Méthode MAJIC
Surface analysée (hors es paces publics)	
<u>57 062 m²</u>	<u>62 042 m²</u>
Unités foncières	
128	134
Unités foncières abritant de l'HDI	
128 supposées	84 abritant une maison individuelle (63%) 9 du collectif
Moyenne	
<u>446m²</u>	<u>408m²</u>
Médiane	
<u>302m²</u>	<u>296m²</u>



Part des tranches d'unités foncières

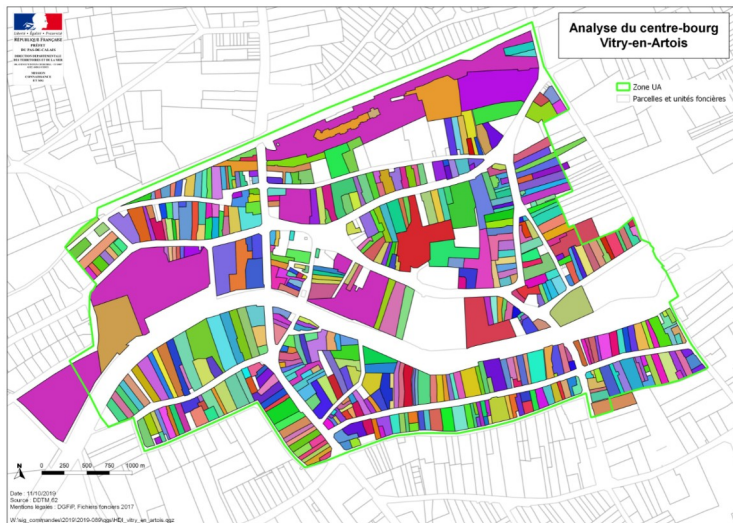
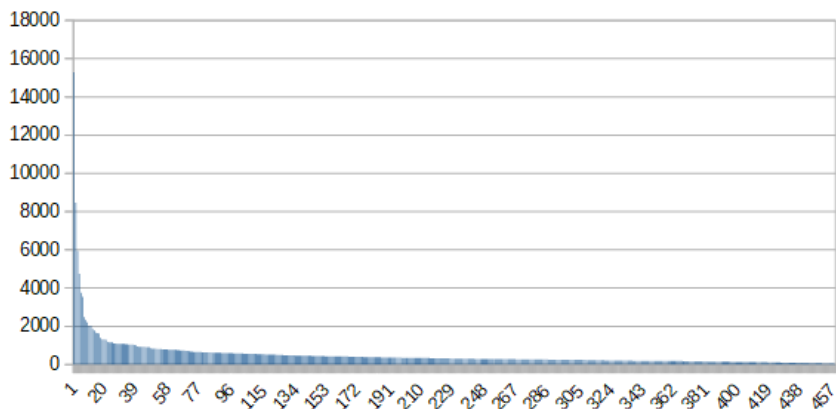


Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI avec la base de données des finances publiques : MAJIC

(Source : MCSIG/DDTM62)

Vitry en Artois (62)

Profil parcellaire (UF) de la zone UA
Moy=497m²
Médiane=311m²

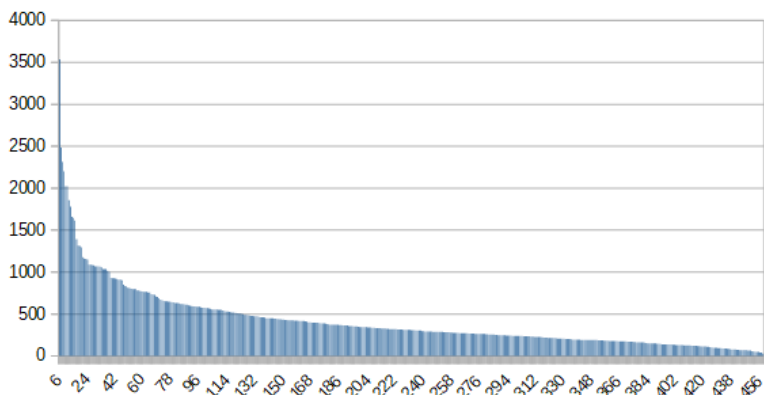


17 rue d'en haut, 42m²
Vitry en Artois



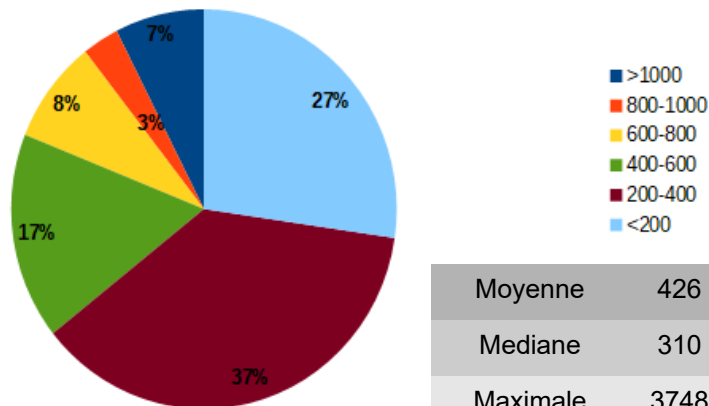
Vitry en Artois (62)

Profil parcellaire (UF) de la zone UA (hors 4 grandes parcelles)
Moy= 426m²
Médiane=310m²



Vitry en Artois

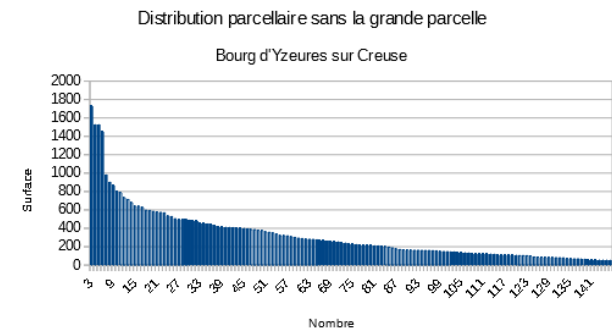
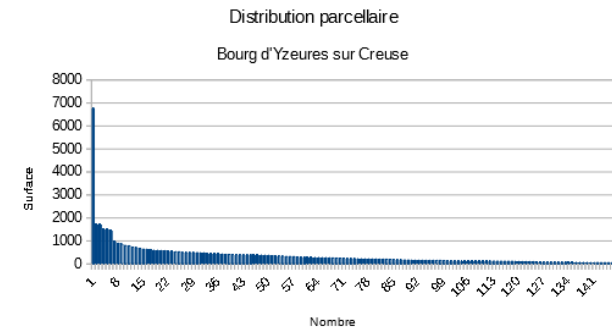
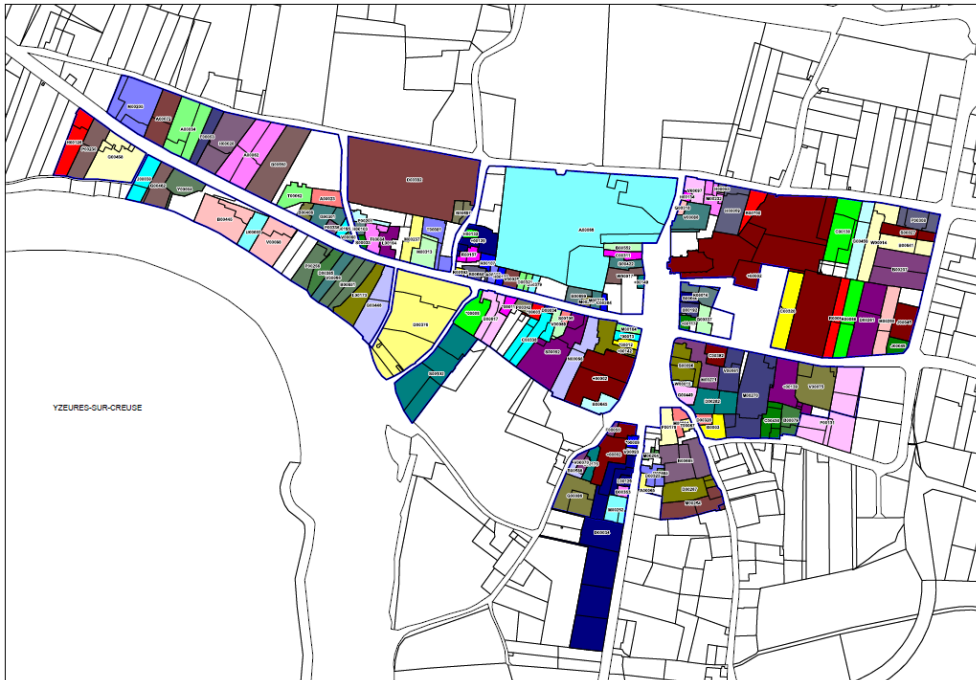
Part des tranches parcellaires



Moyenne	426
Mediane	310
Maximale	3748
Minimale	27

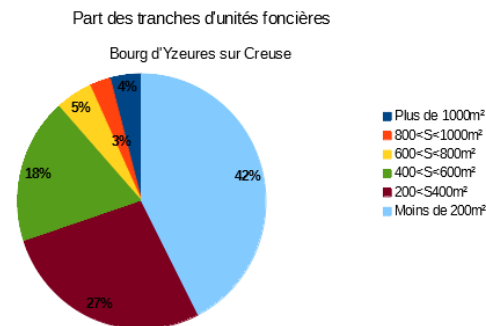
DDT37

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI Bourg d'Yzeures sur Creuse (source : MAJIC)



146 unités foncières avec maison, 154 logements

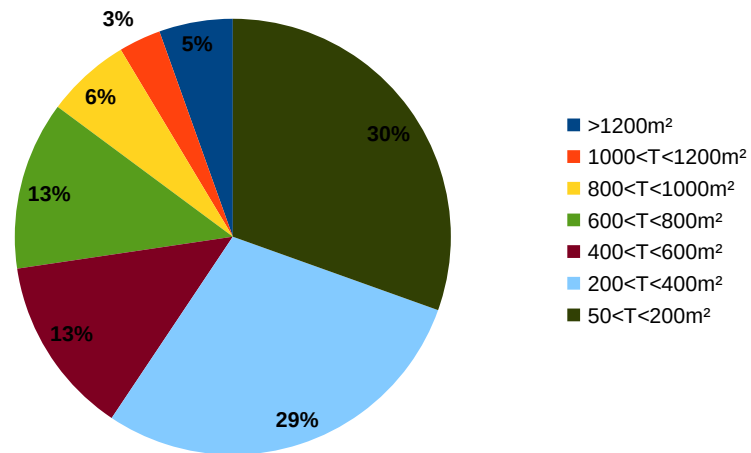
	Toute parcelle	Parcelle moins la grande
Moy	374	330
Med	234	228
Maxi	6765	1742
Mini	51	



- 69 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 400m²
- 80 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 485m²
- densité de terrains/ha de 23 et densité nette de logements/ha : 23 minimum (25 avec maisons divisées)

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

Fondettes (commune de
2ème couronne 37)

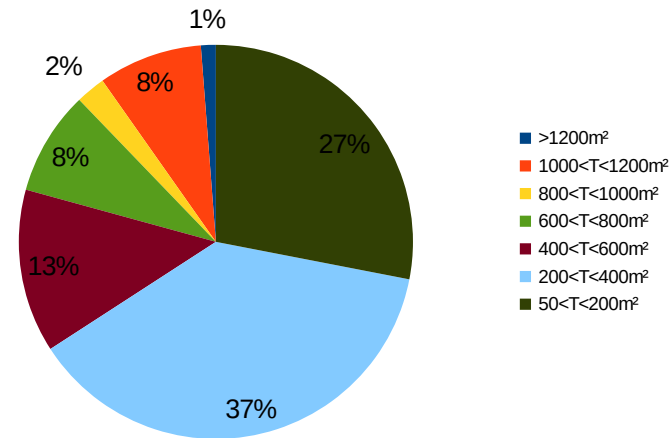


Moyenne	446m²
Médiane	302m²
Maximale	2333m²
Minimale	50m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

L'étude des unités foncières de la zone UA (exemple du centre-bourg de Fondettes) avec la base de données MAJIC (méthode DDT37)

Fondettes (37)



-77 % des unités foncières sont occupées par une maison
-18 % par des locaux commerciaux, -
3 % par des dépendances
-2 % par du collectif

Moyenne	408m²
Médiane	296m²
Maximale	2233m²
Minimale	40m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : les conclusions

L'habitat dense individuel est un type d'habitat vernaculaire **présent traditionnellement dans tous les tissus urbains** de la région Centre

Le profil parcellaire repose sur une diversité de tailles de terrains, où les petits sont la majorité et les grands, l'exception en formant une **densité horizontale, acceptée et acceptable dans une forme contemporaine.**

Ce profil des parcelles a permis de répondre à la **diversité et à la complexité** des situations familiales. Cette diversité a traversé l'histoire. Deux siècles d'années de découpage, de fusion ou de division cadastrale ont enrichi cette diversité. **La densité horizontale est inclusive pour les familles modestes.**

Aujourd'hui l'habitat individuel standard, type pavillonnaire, s'est substitué à ce type d'habitat traditionnel et historique. Il modifie le paysage urbain, mais surtout **il ne permet plus de répondre à la diversité** des aspirations et situations sociales. Il contribue à maintenir une consommation d'espace excessive, non compatible avec l'enjeu actuel des villes et territoires durables

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : les 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.

**" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région
Centre-Val de Loire"**

Les “formes urbaines”

Les formes urbaines de l'HDI

Historiquement, **les tissus urbains se sont naturellement agrégés, maison par maison** (sous la forme d'Habitat Dense Individuel) et ont formé des ensembles denses, essentiellement selon deux principes :

-principe bioclimatique : le « **blottissement** » plus recherché en milieu urbain que **l'orientation**. Les maisons sont majoritairement accolées, non mitoyennes (histoire de la mitoyenneté)

-principe dimensionnel : **constitution d'îlots en pâtés de maisons** d'une dimension toujours en moyenne inférieure à 100ml (surface inférieure à 1ha). Le tracé des rues obéit à la trame agricole (haies, clôtures). Le phénomène est connu jusqu'au milieu du 20ème siècle, moment pivot de la transformation des villes pour et par l'automobile.

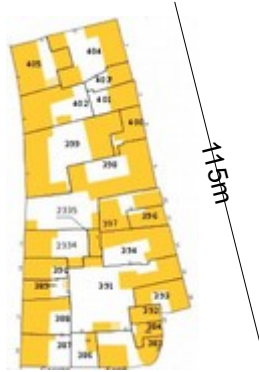
Les formes urbaines de l'HDI se présentent généralement sous la forme :

-**d'îlots** dits “**fermés**”,

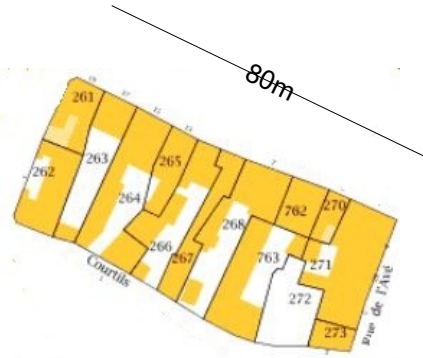
-**d'îlots de transition** (villages-rues avec un habitat érigé le long des voies et des îlots semi-fermés)

-**d'habitat en bande** construit par les bailleurs sociaux et les promoteurs

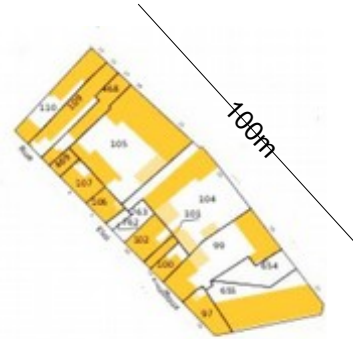
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots « fermés »



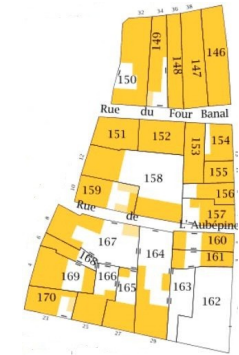
Îlot Levroux (36)



Îlot traversant Chécy (45)



Îlot Contres (41)



Îlot Courville/Eure (28)

C'est la forme la plus classique de l'HDI :

-La taille et la forme des îlots sont dictées par la trame viaire, elle-même déterminée par les cheminements historiques et par l'écoulement des eaux. Ils ne sont **jamais dessinés**

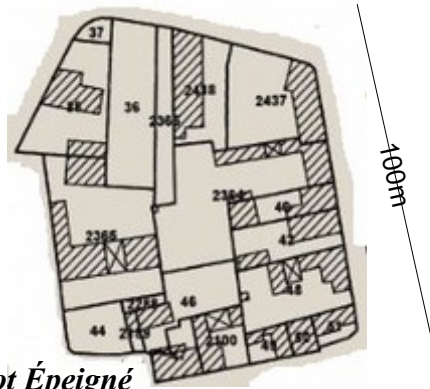
-La largeur est souvent la somme des profondeurs des parcelles desservies par chaque rue. La plus grande longueur est de 100m en moyenne, la forme est plutôt allongée* pour une surface **inférieure à 1ha**.

-la taille des îlots **favorise leur contournement et la perméabilité des tissus urbains**

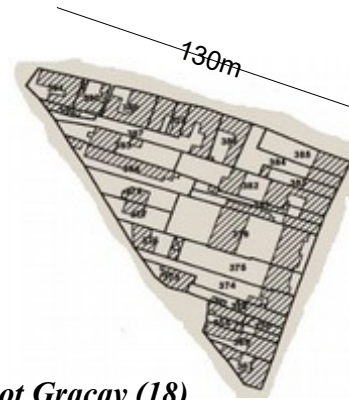
-les îlots sont délimités par des voies de toute nature : **avenues/rues/venelles**

* « L'îlot le plus économique est le rectangle allongé », Mangin-Panerai « Projet urbain », Ed Parenthèses, p87

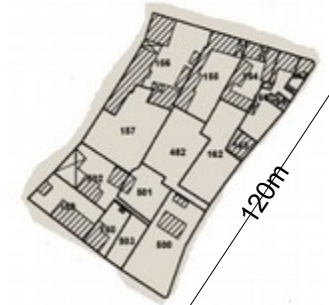
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots « fermés »



Îlot Épeigné
les Bois (37)



Îlot Graçay (18)



Îlot St-Denis de
l'Hôtel (45)

-le principe général repose sur **une couronne bâtie**, des jardins à l'arrière et d'une « imperméabilité » (îlot imperméable)

-l'**implantation sur les 2 limites séparatives** (maisons accolées sur 2 faces) est la règle avec de notables exceptions

-la taille des parcelles est **très diversifiée**

-la **densité est diverse**

-les îlots ont parfois hérité d'une mixité fonctionnelle

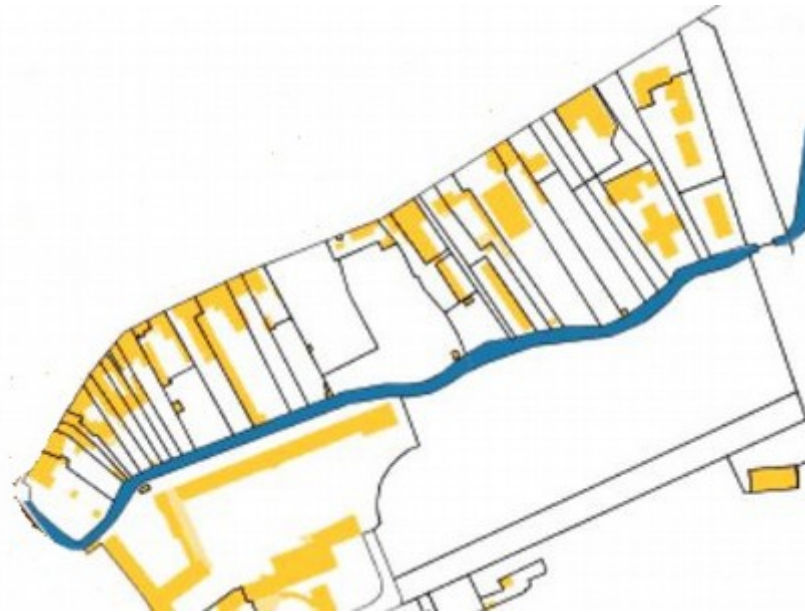
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots « fermés »

Les îlots peuvent être « fermés » par des éléments naturels : coteau, boisement, masse d'eau

Les îlots « fermés » peuvent être composés par des grandes emprises : domaines résidentiels privés, monuments, emprise économique



Ilot Montrichard (41)



Ilot Langeais (37)

En raison de ces situations particulières, la taille des îlots peuvent excéder plusieurs centaines de mètres

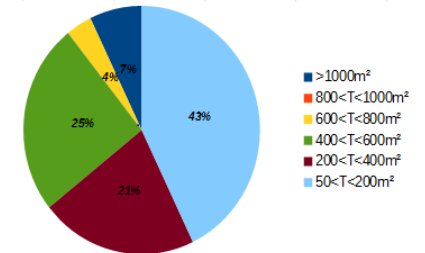
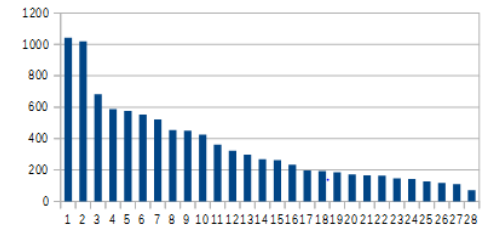
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots fermés



Ilot Issoudun (36)



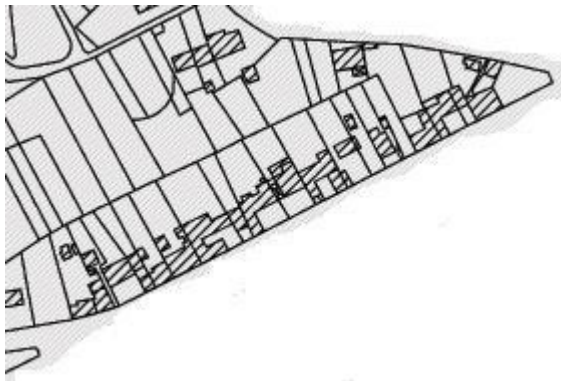
Ilot Chateau la Vallière (37) de 9848m², 28 unités foncières



- C'est la forme la plus aboutie de l'HDI
- L'intimité des jardins est préservée de la visibilité :
 - depuis l'espace public grâce au bâti ou aux clôtures maçonnées,
 - grâce à la distance entre façades côté jardin et
 - grâce aux « astuces » paysagères (végétation, clôtures opaques, dépendances)

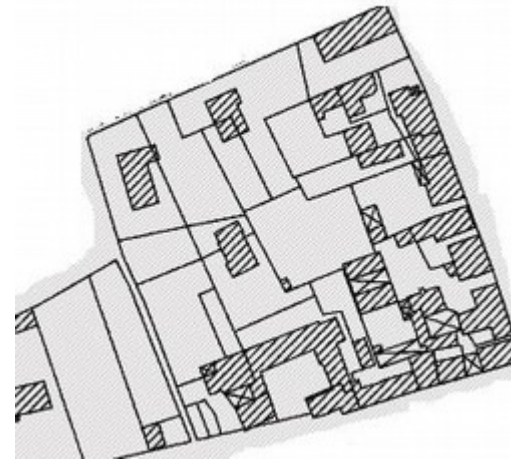
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots de transition

Village-rue



Chitenay (41) : 25 parcelles de 50 à 1500m², moyenne de 411m²

Bourg en étoile



Vallères (37) : 28 parcelles de 38 à 889m², moyenne de 381m²

-En l'absence de massification du bourg, l'urbanisation reste linéaire

-Les formes « îlot de transition » sont des formes urbaines par défaut

Les formes urbaines de l'HDI et les espaces publics intra-muros

La trame urbaine des ensembles urbains repose sur :

- une hiérarchie des voies où les voies primaires supportent un important trafic et où se concentrent les commerces. Les voies tertiaires sont plus tranquilles et supportent une moindre présence de la voiture
- une hiérarchie des espaces publics où les grands espaces sont structurants et les petits soulagent de la densité



Les formes urbaines de l'HDI et les espaces publics intra-muros

Les espaces publics que sont les placettes et les places, les jardins et les parcs sont conçus sur la base des îlots, bordés par des voies



Places du 8 mai 1945 et de l'église à Martizay (36)

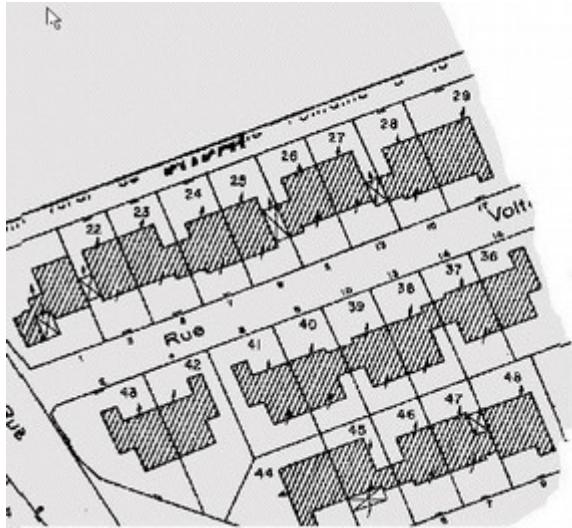


*Place Velpeau
Tours (37)*

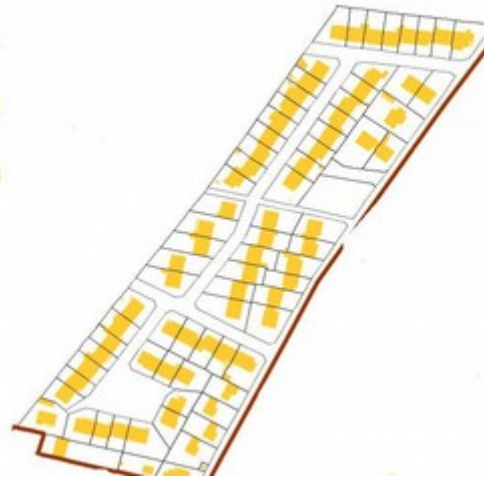


Espaces publics : fractions ou des multiples de l'îlot

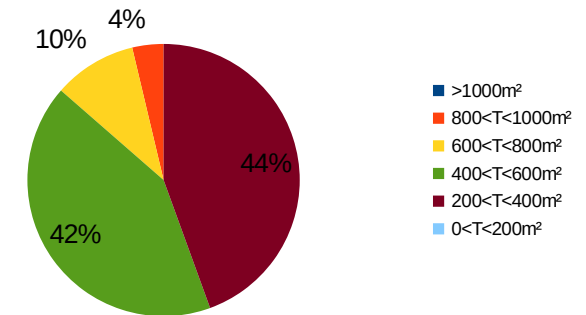
Les formes urbaines de l'HDI : l'habitat en bande, une forme appauvrie de l'HDI



*Mehun sur Yèvre (18) : 22 parcelles de 257 à 490m²
moyenne de 313m²*



*Trouy (18) : 81 parcelles de 292 à 827 m²,
moyenne de 445m²*



-C'est la forme contemporaine de l'HDI, bâti en permis de construire groupé par des constructeurs institutionnels (bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers).

-L'amplitude de taille des parcelles est resserrée et les parcelles **inférieures à 200m²** ont temporairement disparu...

-Les logements disposent de 2 petits jardins qui **ne permettent pas une évolution de la maison ni de tirer profit de l'agrément du jardin**

-La distance entre façades côté espace privatif, est réduite

-L'habitat en bande, communément nommé « maisons de ville » agit comme un repoussoir

Les formes urbaines de l'HDI : l'habitat en bande



- Absence de personnalisation de la façade
- Taille de parcelle mono-typée

Les formes urbaines de l'HDI : l'habitat en bande une forme appauvrie de l'HDI



Hauteur, alignement, orientation,
taille de terrain, façade unique



Non prise en compte de l'intimité

Une **qualité urbaine médiocre n'attire pas les accédants**, les logements sont
acquis par des investisseurs (rotation des locataires)

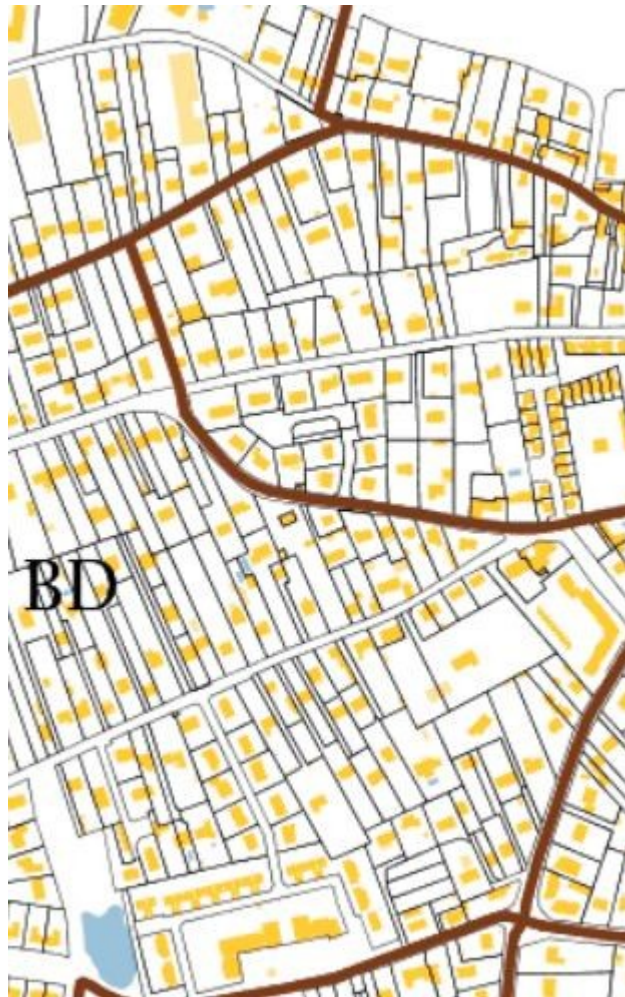
Les formes urbaines de l'HDI : l'espace public appauvri



Espace vert prétexte
Stationnement non mutualisé

Le maillage par îlots fermés est abandonné. L'espace public n'est pas conçu
comme un îlot bordé de voies
Le cœur d'îlot, desservi des impasses est voué aux voitures

Les formes urbaines de l'HDI : l'espace public appauvri



Grands territoires conçus :
-sans référence à l'îlot,
-sans espaces publics
-induisant de grandes distances

Les formes urbaines de l'HDI : exemples récents plutôt réussis d'HDI contemporain



ZAC des Gués de **Veigné** (37)
Aménageur : Société d'Équipement de Touraine (SET)
Promoteur : Sully Promotion
Veigné (37) : 29 parcelles de 110 à 347 m², moyenne de 174m²
Dimensions : 62m*78m (0,48ha) pour une densité de 44 logts/h

A encourager :

- recours généralisé à des terrains de moins de 200m²
- principe d'îlot fermé
- diversité d'occupation des terrains
- terrains en lanière



ZAC du Prieuré,
Promoteur : Sully Promotion; Aménageur : (SET)
La Riche (37); 36 parcelles de 82 à 390m², moyenne de 224m²

A éviter :

- bâti en coeur d'îlot
- absence de grands terrains
- venelles intrusives

Les formes urbaines de l'HDI : exemples récents plutôt réussis d'HDI contemporain



ZAC des Gués de **Veigné** (37), Promoteur : Sully Promotion; Aménageur : (SET)

ZAC du Prieuré, **La Riche** (37), Promoteur : Sully Promotion; Aménageur : (SET)



A encourager:

- Personnalisation de la façade
- Hauteur et sens du faitage diversifiés
- Alignement sur rue généralisé
- Diversité de solutions pour le stationnement
- Mixité sociale intégrée

A éviter :

- transparence des clôtures (opacifier)
- sur-baissement des trottoirs **sans marquage au sol** (sécuriser les modes doux)

Les formes urbaines de l'HDI : les conclusions

L'HDI répond de fait, de manière empirique et non réglementaire à un objectif de densité, qui s'articule autour de **données relativement invariables**

Ainsi dans les îlots « fermés » :

- la plus **grande longueur** de l'îlot est en moyenne d'une centaine de ml pour une **taille majoritairement inférieure à 1 ha**, sauf en présence d'éléments naturels ou de grandes emprises
- le cœur d'îlot est essentiellement végétal
- les parcelles sont plutôt **allongées** (en lanière),
- l'habitat est implanté en limite séparative 2 ou 3 côtés
- la densité est diverse et acceptée

Dans la seconde moitié du 20ème siècle, l'HDI est bâti uniquement sous forme de permis de construire groupés par des bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers
L'amplitude des tailles de parcelles, **favorable à la mixité sociale de propriétaires**, est passée d'importante à faible, avec **quasi-élimination des parcelles de moins de 200m²**

Les formes urbaines de l'HDI : les recommandations

-Retrouver la forme urbaine de l'**îlot fermé** ou « pâté de maisons », de **forme plutôt rectangulaire** d'une **dimension inférieure à 1 hectare** (densité 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**

-**Inventer un outil analogue à 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



Schéma-type d'un lotissement de maisons de bourg, DDT37-Déc 2014

**" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région
Centre-Val de Loire"**

Le “paysage urbain”

Typologie de l'HDI : les variables

Les 620 logements de type “habitat dense Individuel” repérés par la DREAL ont fait l'objet d'une analyse des variables ayant un impact sur la forme urbaine et sur le paysage

Les variables de l'Habitat Dense Individuel sont présentes dans tous les ensembles :

- Implantation en limite séparative**
- implantation sur la voie publique**
- largeur de façade** (*toute largeur*)
- hauteur** (*de R à R+2*)
- orientation** (*parallèle, perpendiculaire à la rue*)



-**la place de la voiture** (stationnement) et **et la place de la nature** demandent une approche spécifique à la densité

Typologie de l'HDI

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sur deux limites (« maison 2 faces »)



Sur une limite (« maison 3 faces »)



Les Hermites (37)

L'accolement permet de bénéficier de l'inertie thermique des bâtiments voisins :
une maison exposée sur 2 façades consomme 20 % de moins qu'une maison
exposée sur 4 façades (13 % qu'une maison exposée sur 3 façades)

Source : CGDD, « Coûts et avantages des différentes formes urbaines », Mars 2010

Typologie de l'HDI

Implantation des immeubles sur la voie publique

Sur rue



Écueillé (36)

En retrait



Blois (41)

En L



La Fontenelle (41)

En cas de retrait (la maison peut être implantée en fond de parcelle), un mur de clôture assure la continuité bâtie

Typologie de l'HDI

Largeur : : même si la façade étroite est propre au milieu urbain dense, les façades larges et les variantes sont courantes

Large



Neuillé Pont-Pierre (37)

Étroite



Clion sur Indre (36)

Les parcelles de petite taille étant nombreuses, les façades étroites et les parcelles plutôt longues (dites en lanières) sont majoritaires

Typologie de l'HDI

Hauteur

Rez de chaussée

R+combles

R+1



Villeny (41)



Chatillon sur Indre (36)



St-Hilaire de Court (18)

Typologie de l'HDI

Hauteur : elle est variable et révèle une situation passée ou actuelle de tension immobilière. Si bien, qu'on ne retrouve les plus grandes hauteurs qu'en milieu urbain

R+1+combles

R+2

R+2+combles



Blois (41)



Bourges (18)



Tours (37)

L'HDI cohabite très bien avec d'autres formes d'habitat

Typologie de l'HDI

Orientation : la façade des logements la plus longue est la plus exposée à l'espace public (faîtage parallèle à la rue) mais on y voit aussi des pignons constituant la façade principale (faîtage perpendiculaire)

Façade sur rue



Plaimpied (18)

Pignon sur rue



Valençay (36)



Droué (41)

Typologie de l'HDI

Pans de toiture (tuiles et ardoises)

Toiture deux pans

Toiture quatre pans



Les toitures « trois pans » sont rares et « un pan » rarissimes

Typologie de l'HDI

Les conclusions

Tous les territoires de la région Centre, du village à la grande ville, du Cher au Loiret, abritent de l'Habitat Dense Individuel

Les variables de l'Habitat Dense Individuel (implantation en limite séparative, implantation sur la voie publique, hauteur, largeur, orientation, stationnement) **sont nombreuses et « combinables »**

Les recommandations

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



Ballan-Miré (37)

Promoteur : Sully Promotion; Aménageur : (SET)

**" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région
Centre-Val de Loire"**

La place de la voiture

HDI et place de l'automobile

Stationnement sur l'espace privé : la voiture a parfois réussi à s'imposer sur l'emprise de la maison mais la ville dense apporte des contraintes (intégration, nombre de places)

Avec garage (dans lequel la voiture ne rentre plus)



Chatillon sur Indre (36)

Stationnement à l'avant de la parcelle (espace clos ou non clos)



Boigny sur Bionne (45)

HDI et place de l'automobile

Stationnement sur l'espace privé

Stationnement à l'arrière de la parcelle
(Accès direct sur le côté)



Orléans (45)

Stationnement à l'arrière de la
parcelle (Accès par porche)



Beaugency (45)

HDI et place de l'automobile

Stationnement sur l'espace privé :

Stationnement dans une courée
(non organisé à éviter)



Les Hermites (37)

Stationnement dans une courée
(organisé)



Ste-Catherine de Fierbois (37)

HDI et place de la voiture

Stationnement sur l'espace public : on a produit de l'HDI pendant une longue période d'urbanisme sans voiture. L'HDI n'a pas, souvent, de garage. Le « stockage » des véhicules s'est imposé sur l'espace public.

*Stationnement en bande
(marquage au sol)*



La Riche (37)

Espace collectif dédié



Vou (37)



St-Cyr sur L (37)

**" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région
Centre-Val de Loire"**

La place de la nature

HDI : la place de la nature

Le désir de nature apparait dans tous les sondages sur la “maison rêvée”

La réponse peut présenter plusieurs formes :

- jardin privatif, jardin maraîcher,
- espace public (parc, jardin, square), nature en ville
- paysage

la taille du **jardin privatif** est le premier élément sur lequel des acquéreurs peuvent faire une concession (ADIL 45)

-le jardin privatif est considéré comme une pièce extérieure et peut être de petite dimension avec **des aménagements de qualité** : terrasses, jardins paysagers

-une voie piétonne, doit être conçue **comme une rue**

-« Une maison doit avoir un jardin, mais si ce jardin n'a pas les qualités qu'on attend de lui (un espace privé où l'on puisse être tranquille), il suscite des réactions de rejet et entraîne probablement des effets plus négatifs encore que si les habitants n'en disposaient pas ».

PUCA, intervention du CSTB, « Séminaire n° 5 du programme Habitat Pluriel »



HDI : la place de la nature

-les **jardins potagers** regroupés en association (“familiaux”, “ouvriers”, “partagés”) sont prisés

-ils constituent une réponse à la défiance alimentaire, à la baisse du pouvoir d’achat, au lien social, aux contraintes de la densité

-ils figurent dans le programme de quelques écoquartiers



HDI : la place de la nature

-L'**espace public** est un espace de circulation et de rencontre, constituant le vide de l'urbain (le plein est constitué par le bâti)

-Il est aussi un espace de respiration dans un tissu urbain dense



HDI : la place de la nature

- Le plan national “Nature en ville” affiche l’objectif de développer les **espaces de nature en qualité et en quantité**
- Des expériences réussies de traitement du **frontage** (limite entre espace privé et espace public) montre l’excellente appropriation des aménagements par les habitants
- L’arbre en milieu urbain rend plusieurs services : il rafraichit l’espace, il stocke le carbone, il draine l’eau, il participe à la biodiversité, il adoucit le paysage
- La végétalisation de l’espace public apporte une plus-value collective : **valeur immobilière, patrimoine végétal, trame verte et bleue**



HDI : la place de la nature

-le vivant peut devenir partie intégrante du renouvellement urbain, en associant pleinement les citoyens

-**le vivant existant** (ruisseau, mare, arbres, haies) doit être conservé dans l'aménagement urbain. Il peut même structurer l'aménagement



HDI : la place de la nature



L'accès à un **paysage** :

- détermine le lieu de résidence (pour les aménageurs, pour les habitants)
- est l'un des motifs de la vie à la campagne
- est un élément constitutif du prix d'un bien

Son accès est souvent entravé par le développement urbain qui profite aux derniers arrivés

Place de la voiture et place de la nature Les conclusions

La voiture s'est adaptée aux tissus denses qui lui ont trouvé et qui lui trouvent des **solutions diversifiées** :

- principalement collectives
- minoritairement sur l'espace privé

La densité et la mixité des fonctions réduisent l'usage de la voiture pour une partie des déplacements

La prise en compte de la **quête de nature** est essentielle pour compenser la densité

Place de la voiture et place de la nature Les 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



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



Accompagner les constructeurs et les habitants pour préserver **l'intimité des jardins privés**



**" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région
Centre-Val de Loire"**

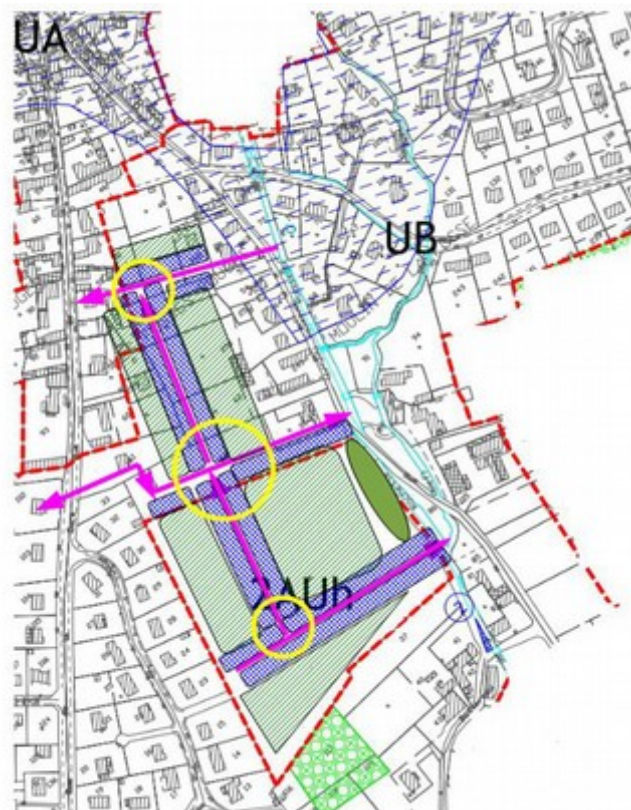
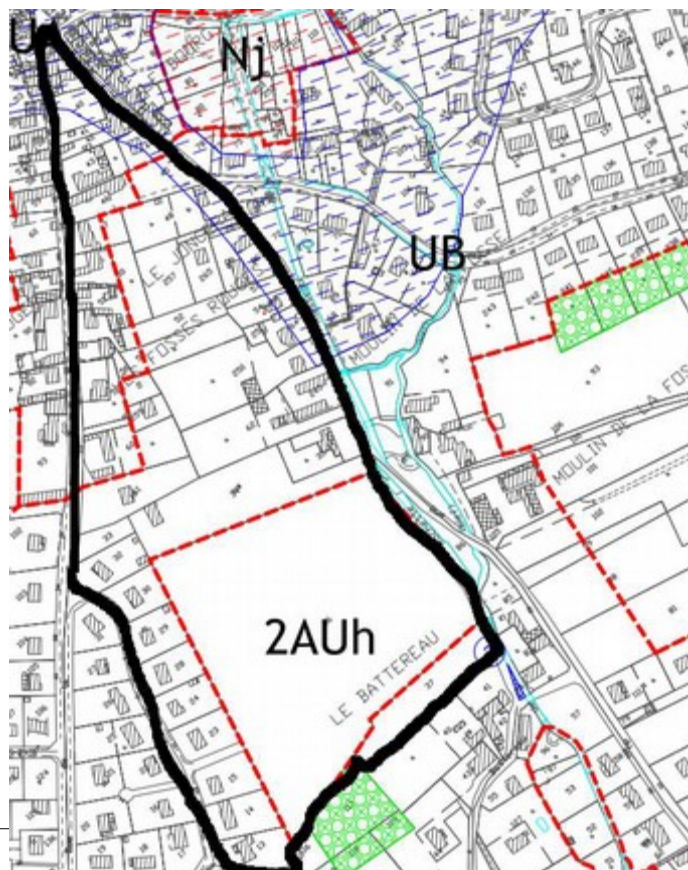
**Ils ont adhéré ou ils ont suivi
les recommandations**

Étude de cas HDI : extension de bourg

Site étudié : ilot urbain raccroché au centre-bourg

Orientation d'aménagement :

- formation d'îlots fermés,
- perméabilité du bourg,
- répartition bâti/non bâti,
- aménagement d'espaces publics



Étude de cas d'une extension de bourg

Projet d'aménagement n°1 : approche du secteur avec îlot pavillonnaire



Parcelles de 600 à 1200 m²

Projet d'aménagement n°2 : approche de l'urbanisation par îlot en continuité du bourg



Parcelles de 100 à 1800 m²

- nouvelles voiries pour un maillage par îlot
- « fermeture » des îlots
- implantation plutôt à l'alignement
- bioclimatisme par blottissement
- importance accordée aux jardins à l'arrière
- espaces publics pour stockage des voitures

L'HDI pris en compte

Plan-paysage d'Agglopolys (Loir-et-Cher)

Chapitre « Intensifier les centres-villes et villages par la reconquête du tissu existant et promouvoir l'architecture contemporaine et l'urbanisme durable » :

Outils de sensibilisation : « Promotion de l'Habitat Dense individuel avec la DREAL »



AGGLOPOLYS

PLAN D'ACTIONS POUR LE PAYSAGE

- Promotion de l'Habitat Dense Individuel avec la DREAL

Mission Val de Loire

10èmes Rendez-vous du Val de Loire (2014)

HDI parmi « 54 projets portés par les acteurs du site inscrit »

val de loire
patrimoine mondial

L'habitat dense individuel

Compromis entre demande sociale et politiques publiques ?

- Les espaces artificialisés se sont étendus d'environ 400 000 hectares entre 2006 et 2012, en grande partie aux dépens de terres agricoles, mais aussi de milieux semi-naturels

Contexte
La demande des ménages en logement est déterminée par quatre critères principaux :
• la qualité de nature ;
• la qualité d'habitat individuel ;
• la proximité des services ;
• la performance thermique
Or la réponse majoritaire sous forme de pavillons n'est pas satisfaisante.

Des politiques publiques en faveur de la densification
Pour contenir le phénomène d'artificialisation, les politiques d'urbanisme favorisent la densification :
• préserver les terres agricoles ;
• construire des logements (Démarche
• Objectif 500 000 ;
• réduire les besoins de déplacement (Loi ALUR)

Objectifs
L'Habitat Dense Individuel (HDI), est un des outils permettant de répondre aux enjeux actuels de densification acceptable des zones urbaines.
Basée sur une implantation sur des terrains de relativement petite taille et d'une grande variété, aux maisons souvent accolées, alignées en lot dense et dont le cœur abrite souvent des jardins privatifs, cette forme urbaine permet :
• de concevoir des projets urbains compacts offrant une large part aux jardins privatifs de taille variée, aux espaces publics de qualité, à l'architecture innovante ;
• d'offrir aux particuliers une plus grande richesse de formes architecturales, un cadre de vie et une tranquillité conservées ;
• d'enrichir l'offre de la construction par des types de maisons consommant moins d'espace et plus attractifs dans une conjonction de difficultés financières pour l'accès à la propriété d'une grande partie de la population.

Éric PÉRONÉ
Département Aménagement Durable du Territoire
DREAL, Centre
eric.perone@developpement.durable.gouv.fr
T : 02 27 70 81 00

Recommandations HDI prises en compte

Pôle rural (40km sud Tours)

Projet de PLU avec huit OAP dont six ont réservé des secteurs à l'HDI avec une densité de « 15 à 17 logements/ha »



L'HDI pris en compte

Tour(s)plus

Bonification du prêt Imm0% pour la construction d'un « **logement individuel dense** sur une parcelle inférieure ou égale à 250m² sur le noyau urbain et la ceinture urbaine et à 400m² dans les bourgs connectés... »

HABITER EN INTELLIGENCE AVEC SON MILIEU

Action 9 : Faciliter la production de logements neufs de qualité

MESURE 9.3	Bonifier le prêt Imm0% en cas de performance énergétique ou de compacité
Objectifs	Contribuer à diminuer le reste à charge des primo-accédants pour aider à la sécurisation de l'accès sociale et encourager l'intensité urbaine.
Modalités	Bonifier le prêt Imm0% pour toute installation de production d'énergie renouvelable, pour l'acquisition ou la construction d'un logement conforme à la RT 2012 puis RT 2020 dans le neuf, ou pour la construction d'un logement individuel dense sur une parcelle inférieure ou égale à 250 m ² sur le noyau urbain et la ceinture urbaine et 400 m ² sur les bourgs connectés et communes rurales. Promouvoir la compacité de l'habitat auprès des ménages.
Pilotes	Tour(s)plus
Partenaires	Banques, ADEME, ALE, Région Centre
Moyens financiers	50 000 € par an
Indicateurs d'évaluation	Nombre de prêts Imm0% bonifiés Consommation foncière induite Suivi du retour sur investissement pour les accédants
Calendrier	Mise en place à partir de 2011

Recommandations HDI prises en compte

Projet d'un promoteur (connaissance HDI par le promoteur et son architecte, J-P Henri à Blois) : avant-projet sur un terrain de **près d'un hectare**

- Création d'un îlot fermé
- Création de bandes de maisons adossées à l'existant
- Création de poches de stationnement
- Diversité de tailles de terrains
- Voie à sens unique



Améliorations apportées au projet

- Suppression de la sente piétonne
- Diversification des sens de faîtage
- Augmentation de l'amplitude de taille de terrains : de 150 à 400m²/après 115 à 535m²
- Positionnement stratégique des grands terrains à vendre cher



L'HDI pris en compte

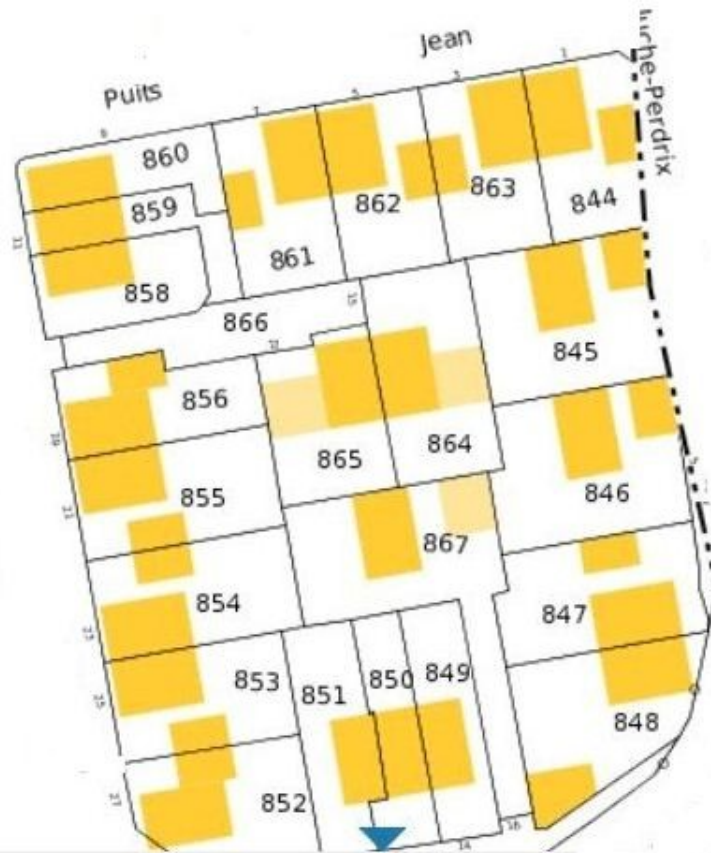
Veigné (ZAC des Hauts de Veigné)

Aménageur : SET

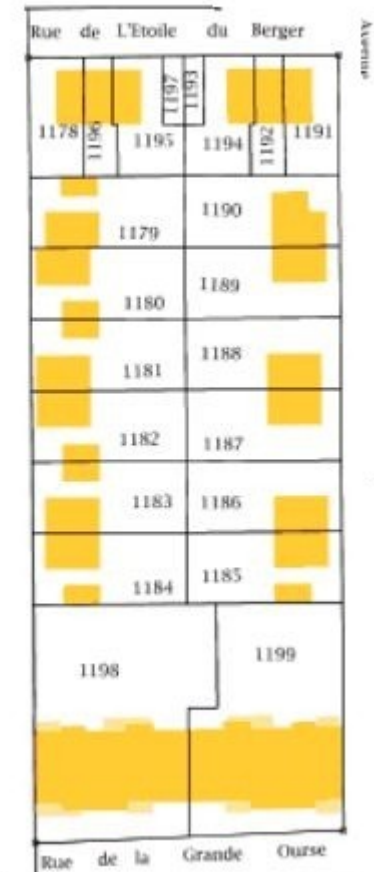
Promoteur immobilier : Sully Promotion (45)

Îlot urbain composé : -
- une couronne bâtie
- de terrains de 110 à 347m²
- d'implantations de maisons sur 1 ou 2 ou 3 côtés de terrain...

Mais un cœur d'îlot occupé par 3 maisons en lieu et place de jardins privés



Second îlot réalisé par Sully Promotion ayant tenu compte de la **préservation du cœur d'îlot**



L'HDI pris en compte

Commune en milieu rural (vallée de l'Indre, 20km sud Tours)

Secteur ouvert à l'urbanisation (1AUh) représentant une surface totale de l'ordre de 3.3 ha, soit un potentiel d'accueil de 60 logements (densité minimale moyenne de 18 logts à l'ha)

Le secteur fait l'objet d'une OAP : « il conviendra de réaliser au minimum 15% de logements aidés (soit au moins 9 logements) et 40% au moins de la production (soit au moins 24 logements) de **type individuel dense** (sur un parcellaire **de 300 m² au maximum**) »

Les Hermites (30km nord Tours)

Consultation de prestataires par MAPA pour l'élaboration de « projets de maîtrise d'œuvre avec remise d'intentions architecturales ».

Une zone «se prêterait remarquablement bien à la création d'un écoquartier pouvant faire même appel au concept de **l'habitat dense individualisé** (Extrait de la lettre de programme, 2013) »

Projet labellisé écoquartier officiellement le 8/12/2016

Mail du maire du 20/12/2016 : « *Votre analyse du parcellaire a été totalement déterminante dans ma décision de poursuivre dans cette direction* »

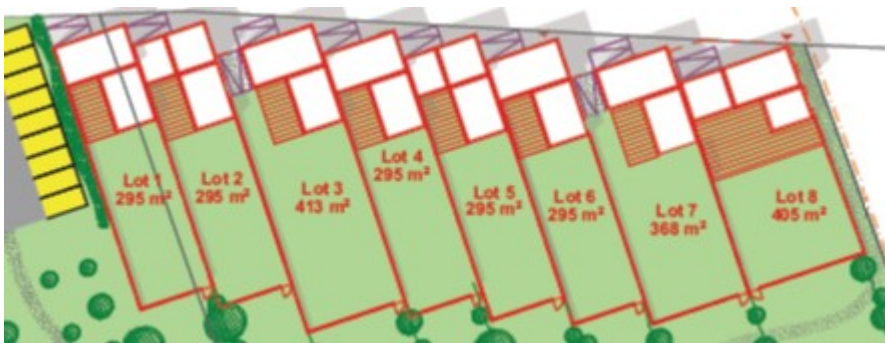


L'HDI pris en compte

Ports sur Vienne (50km sud Tours)

Démarche d'écobourg (plan d'actions à l'échelle du bourg)

Courrier du maire du 4/12/2017 : « *le travail de recherche sur l'habitat dense individuel est un élément fondateur du volet pédagogique qui manque gravement à tous les niveaux tant sur le plan culturel que sur celui de l'aménagement et du développement* »



CONCLUSION

L'habitat dense Individuel est **l'objet urbain emblématique des siècles sans pétrole**. On le connaît peu.

Son intelligence spatiale et sa diversité lui confère **une grande modernité** au regard de la demande sociale et des politiques publiques. Il en est le **compromis et le chaînon manquant**.

La **filière de production est à organiser** avec l'engagement de toute la chaîne :

- conception de projets urbains compacts** (neufs ou en renouvellement urbain) avec **espaces publics de qualité** (principes urbains dans les OAP, éco-lotissements de maisons de bourg, éco-hameaux, écoquartiers), du **stationnement public** et une **préservation absolue de l'intimité**
- acceptation et promotion** de l'HDI par les **documents d'urbanisme** (diagnostic parcellaire des centres-bourg dans les PALC, OAP en renouvellement urbain ou en extension avec recommandations HDI)
- offre en HDI** par les constructeurs et les promoteurs et en **petits terrains** par les aménageurs
- pédagogie** à destination de la population (utiliser l'expression « **maisons de bourg** »)
- incitation à la densification des tissus peu denses avec un outil analogue à l'OPAH-RU**
- soutien financier** à la filière
- communication** sur le thème de la « substitution de l'urbanisme de pavillon par l'urbanisme de maisons de bourg »

Le palier à franchir pour aller vers l'habitat dense Individuel nécessitera une **gouvernance renforcée : pilotage, participation, pédagogie**

FIN
Merci
de votre
attention