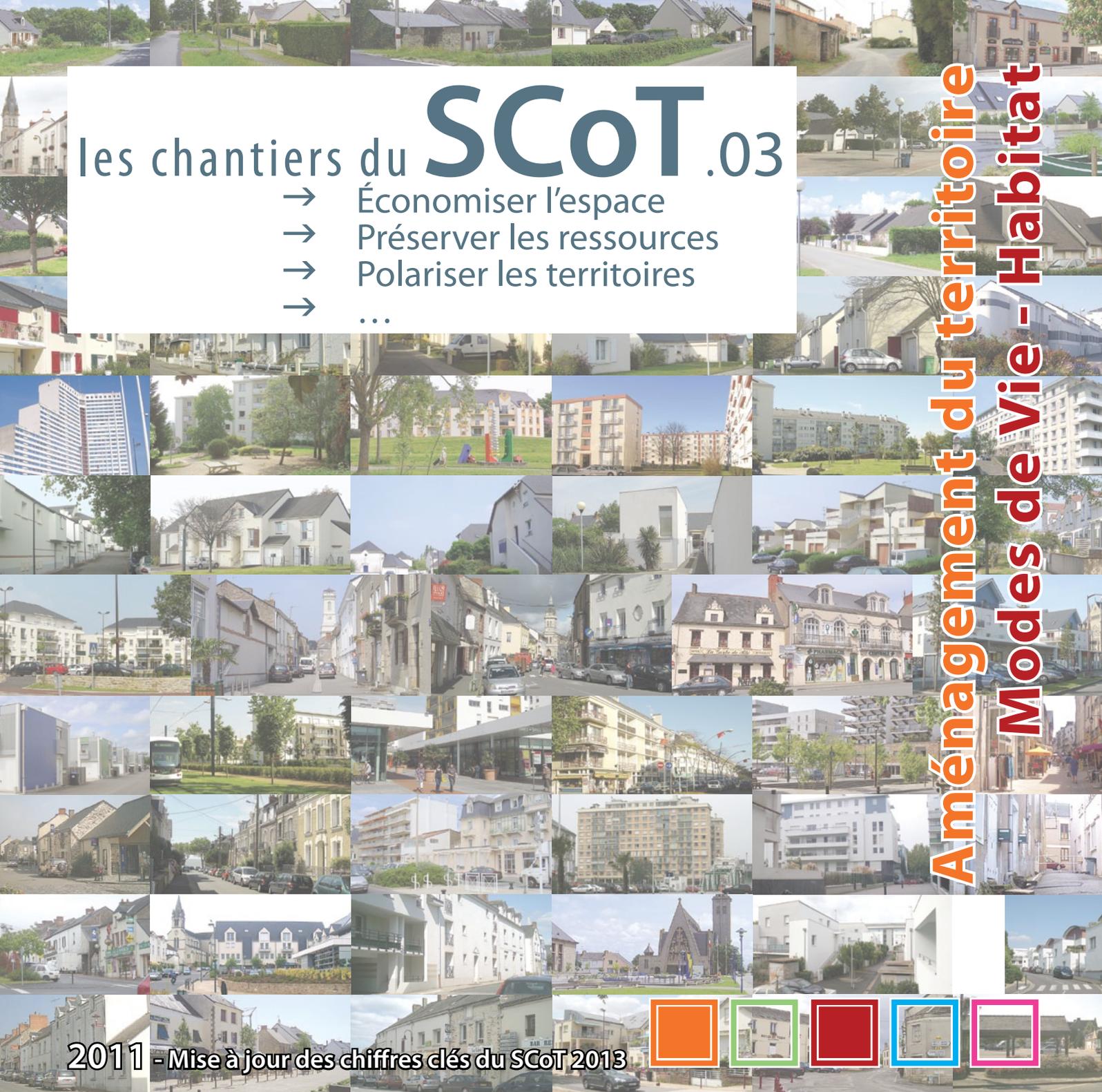


les chantiers du SCoT .03

- Économiser l'espace
- Préserver les ressources
- Polariser les territoires
- ...

Aménagement du territoire
Modes de Vie - Habitat



Quartiers de villes, quartiers de vies Habitations et formes urbaines

44 100 logements référencés



Les Élus du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ont fait le choix d'un mode de développement harmonieux, préservant les grands équilibres du territoire entre les espaces urbains et le capital nature.

Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire de 2007 porte cette ambition. Ce projet, retenu par les 6 intercommunalités de destin, est exigeant car il impose à chacun de rechercher de nouveaux modes d'organisation, où la qualité des projets urbains est le garant de la préservation du cadre naturel.

Refuser l'étalement urbain, c'est s'inscrire dans une logique de développement urbain durable, à l'échelle des habitants, économe en énergie et en espace.

C'est ce modèle que symbolise également le projet de ville nature, retenu pour l'Écométropole.

La question de la forme urbaine, de la recherche d'une densité mieux adaptée, est au cœur de ce projet. Le territoire du Pôle métropolitain est peu dense et favorable à cela.

Il s'agit, à toutes les échelles de ce grand territoire, de promouvoir des quartiers agréables à vivre, facilitant l'utilisation de modes de déplacement doux, recherchant la proximité des services et des commerces, bien reliés aux espaces publics et aux espaces de respiration et de détente.

Pour cela, il est indispensable de se forger un vocabulaire commun, d'identifier les enjeux de ces formes urbaines, de comprendre et expliquer la densité, de susciter le débat et de suivre les évolutions des quartiers dans le temps.

Ce dossier des « Chantiers du SCoT » veut répondre à cet objectif.

Réalisé par l'Auran à la demande du Pôle métropolitain, en lien avec les élus et techniciens des 61 communes et des 6 intercommunalités, il apporte un éclairage sur les tissus urbains de 130 quartiers du territoire de la métropole.

INTRODUCTION

TABLE DES MATIÈRES

LES ENJEUX ET OBJECTIFS DÉFINIS PAR LE SCOT MÉTROPOLE	5
L'ambition du SCoT	7
... pour maîtriser la forme urbaine	7
Les résultats du SCoT analysés en 2013	8
ZOOM sur le « Grenelle II »	9
TERRITOIRES URBAINS D'AUJOURD'HUI	11
Une expansion urbaine sans précédent : Images d'ailleurs...	13
Étalement urbain	
▶ SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire	16
▶ Le contexte général	17
▶ Les chiffres clés	18
▶ 4 exemples contemporains	20
OBSERVATOIRE DES FORMES URBAINES	
CONNAÎTRE NOS TERRITOIRES	25
Se construire une culture commune	26
▶ Expliquer la densité	26
▶ Une banque de données	27
▶ La méthodologie	28
▶ Les sites étudiés	29
ÉCARTS, HAMEAUX ET VILLAGES	31
<i>Héric, Grandchamp-des-Fontaines, Les Touches, Saint-André-des-Eaux, Bouaye, Blain Vigneux-de-Bretagne, La Chapelle-des-Marais, Bouvron, Saint-Étienne-de-Montluc</i>	
QUARTIERS RÉSIDENTIELS D'HABITAT INDIVIDUEL	55
<i>Campbon, Grandchamp-des-Fontaines, Saint-Mars-du-Désert, Malville, Le Gâvre Le Temple-de-Bretagne, Saint-Étienne-de-Montluc, La Chapelle-sur-Erdre, Nort-sur-Erdre Cordemais</i>	
QUARTIERS DE TOURS ET DE BARRES	83
<i>Saint-Herblain, Saint-Étienne-de-Montluc, Blain, Rezé, Saint-Nazaire, Nantes</i>	
QUARTIERS RÉSIDENTIELS MIXTES	99
<i>Carquefou, Saint-Nazaire, Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc, Orvault, Bouguenais Nort-sur-Erdre, Nantes</i>	
ILOTS URBAINS	125
<i>Sucé-sur-Erdre, Nantes, Saint-Nazaire, Indre, Pornichet</i>	
CENTRES URBAINS	145
<i>Malville, Campbon, La Chapelle-des-Marais, Fay-de-Bretagne, Saint-Mars-du-Désert La Chevallerais, Petit-Mars, Grandchamp-des-Fontaines, Treillières, Saint-Joachim Donges, Savenay, Blain, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Étienne-de-Montluc Basse-Goulaine, Saint-Nazaire, Nantes</i>	

OBSERVATOIRE DES FORMES URBAINES

PREMIÈRES CONCLUSIONS ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES 189

Tableaux de synthèse 190

Les formes urbaines en questions 192

- ▶ Densité perçue, densité vécue 192
- ▶ Formes urbaines : prendre en compte les 3 acteurs 193
 - Diversité et mixité...* 193
 - La géographie du site d'origine* 195
 - Évolution des tissus urbains : réinscrire la ville dans le temps long* 195

Espaces publics : un équilibre à trouver 196

- ▶ Densité d'espaces publics et densité de logements 196
- ▶ Espaces publics : quelle place publique ? 198
 - Enjeu de cohésion sociale* 198
 - Enjeu environnemental* 199

La période contemporaine : d'autres repères pour l'avenir ? 200

- ▶ De nouvelles typologies d'habitat 200
- ▶ L'intégration des enjeux liés au développement durable 201
- ▶ Des questions en suspens 201

TERRITOIRES URBAINS DE DEMAIN

DES QUESTIONS POUR LE SCOT MÉTROPOLE 203

Partir de l'habitant 204

- ▶ Plus de 80% des habitants plébiscitent l'habitat individuel 204
- ▶ Des habitants en quête de proximité... 205

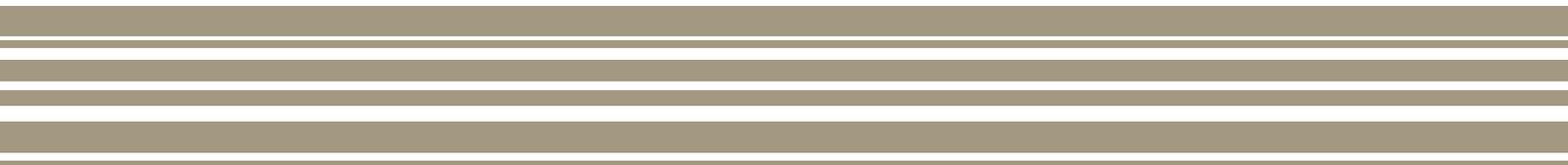
Un nouveau cadre pour le développement urbain ? 208

- ▶ Un site naturel exceptionnel pour définir un espace urbain de qualité ? 208
 - Un site naturel fondateur de l'identité* 208
 - Espaces naturels : des fonctions vitales* 209
 - Préserver espaces naturels et agricoles : s'appuyer sur les démarches engagées* 209
 - Faire entrer la nature jusqu'au cœur des quartiers* 209
 - Vers la définition de limites à l'urbanisation et l'affirmation des contours ?* 210
- ▶ Quel développement urbain dans l'espace défini ? 211
 - Agir sur la ville existante* 211
 - Les extensions urbaines économes de l'espace et interfaces entre ville et nature* 214
 - Renouvellement urbain et extensions : une synergie de projets* 215
 - Vers des seuils de densité ?* 215

(re)DÉCOUVRIR, IMAGINER, INNOVER 219

- ▶ Dépasser les modèles 219
- ▶ Des exemples ailleurs 219

BIBLIOGRAPHIE ET RÉFÉRENCES 220



LES ENJEUX ET OBJECTIFS DÉFINIS PAR LE SCOT MÉTROPOLÉ

L'AMBITION DU SCOT [Extraits du document approuvé le 26 mars 2007]

La Métropole nantaise compte au rang des territoires qui connaissent les plus fortes dynamiques de développement.

À l'extrémité de l'Estuaire, Saint-Nazaire a un destin lié par la Loire et la mer avec Nantes depuis plus d'un siècle.

Aujourd'hui, les deux agglomérations et quatre intercommunalités ont élaboré un projet pour consolider ce rôle de métropole européenne, permettre la poursuite de la dynamique sociale et économique, tout en maîtrisant son développement urbain.

Il s'agit de garder à ce territoire une échelle humaine.

L'enjeu est de taille dans un espace qui accueille chaque année près de 5 500 habitants et construit plus de 6 000 logements : en trente ans, l'espace urbanisé a été multiplié par trois !

Les perspectives d'évolution pourraient conduire à accueillir jusqu'à 125 000 habitants supplémentaires sur le territoire dans les 20 prochaines années.

L'ambition poursuivie par le SCoT est d'assurer les conditions de la poursuite du développement de ce grand territoire, en se fixant un objectif exigeant : Penser, respecter les besoins des générations futures à disposer d'un espace de vie préservé, c'est l'ambition d'un développement durable qui s'appuie sur 3 piliers :

► **Favoriser le bien être de la population**, en permettant à chacun de se loger selon son choix en propriété ou en locatif, en améliorant les conditions de déplacement, d'accès aux équipements et services, et d'une manière générale, le cadre de vie quotidien et les paysages.

► **Garantir le fonctionnement de l'espace économique et le développement de l'emploi**, en recherchant un cadre favorable aux entreprises, à la formation, à la recherche et aux filières innovantes, tout en assurant une solidarité territoriale par un développement équilibré sur l'ensemble de l'espace du SCoT.

► **Protéger l'environnement**, encore aujourd'hui particulièrement riche du territoire, sa biodiversité notamment dans les zones humides de l'estuaire ou de l'Erdre et de ses espaces de bocage, et prendre toutes nos responsabilités dans la réduction de la production des gaz à effet de serre et l'atténuation des dérèglements climatiques de la planète.

... POUR MAÎTRISER LA FORME URBAINE

Respecter les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Réduire de 10% la consommation d'espace par l'urbanisation.

Maîtriser l'étalement urbain et le mitage de l'espace métropolitain.

Favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espace et encourager la mixité sociale.

Privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes particulièrement dans les centres bourgs et les centres urbains, **favoriser l'évolution des zones d'activités.**

Prendre en compte le potentiel de densification et de remplissage du tissu urbain avant d'étendre l'urbanisation.

Inscrire les extensions urbaines à destination d'habitat en continuité des centres-villes.

Privilégier le développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Développer la ville des courtes distances en favorisant les modes de déplacements doux (marche, vélos), **complémentaires des transports publics.**

Le modèle de développement urbain doit privilégier la densification et le renouvellement urbain et inscrire les extensions urbaines en continuité du tissu existant afin de favoriser la ville des courtes distances et l'utilisation

des transports collectifs.

Il s'agit de développer, en cohérence, avec les politiques intercommunales, les circulations douces à l'échelle des communes et de toute nouvelle opération d'aménagement.

Assurer la protection des espaces agricoles (69 000 hectares pérennes au minimum).

Maîtriser les consommations d'énergie / contribuer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre / développer les énergies renouvelables.

Développer les projets urbains dans des logiques de constitution «d'éco-quartiers», exemplaires en matière de consommation d'énergie, d'organisation des déplacements et d'équilibres du tissu économique et social.

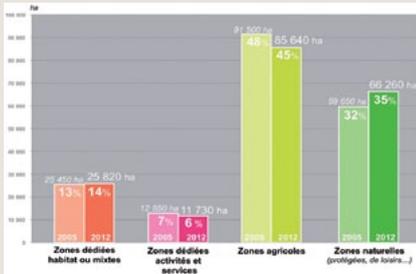
LES RÉSULTATS DU SCOT ANALYSÉS EN 2013

Extraits du document approuvé par le Comité syndical du Pôle métropolitain le 22 mars 2013

Les grands équilibres sont maintenus dans les documents d'urbanisme

La part des espaces naturels et agricoles a été globalement préservée, avec une augmentation des zones naturelles protégées N, et une baisse des zones agricoles A.

La part des zones dédiées à l'habitat ou mixtes (urbanisées, urbanisables ou en réserves) a été stabilisée.

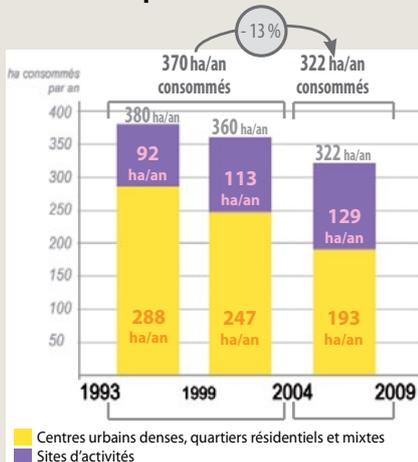


Les grands équilibres du SCoT sont conservés à moyen terme

Une baisse sensible de la consommation d'espaces par l'urbanisation

Sur la période 2004-2009, la consommation d'espaces par l'urbanisation est passée à 322 ha/an, soit une baisse de 13 % par rapport à la période 1993-2004 (370 ha/an).

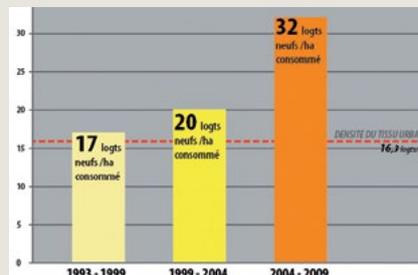
L'objectif du SCoT a donc été atteint et même dépassé.



Toutefois, entre 1993 et 2009, si la consommation d'espaces a été réduite d'1/3 pour les centres urbains denses et les quartiers résidentiels et mixtes, avec une construction de logements supérieure, elle a augmenté de plus d'1/3 en sites d'activités.

Un développement urbain résidentiel et mixte optimisé au regard de la production de logements

Après une première hausse entre les années 90 et le début des années 2000, l'optimisation du développement urbain s'est fortement accrue.



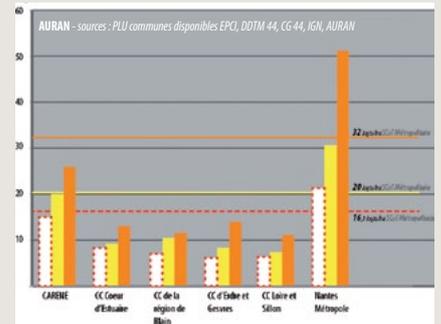
Sur cette période, la densité globale du tissu urbain a faiblement augmenté : elle est passée de 15,6 logts/ha urbanisé à la fin des années 90 à 16,3 logts/ha en 2009.

La consommation d'espaces par l'urbanisation en remplissage est en augmentation : elle représente aujourd'hui (période 2004-2009) 50 % pour le tissu urbain résidentiel et mixte.

La part des villages et hameaux dans la consommation d'espaces habitat ou mixte a diminué, elle est passée de 26,7 % à 24,3 %, ce qui correspond à une baisse d'environ 20 ha par an.

La quasi-totalité des communes du SCoT ont amélioré l'optimisation de

leur développement urbain résidentiel et mixte de 2004 à 2009.



Tous les EPCI du SCoT ont amélioré l'optimisation de leur développement urbain

Cependant, si le développement urbain est deux fois plus économe que pendant les années 90, le tissu urbain reste encore peu dense (16,3 logts/ha).

L'augmentation de l'optimisation du développement urbain dépend de la densification des opérations d'extension, mais aussi de la densification du tissu existant par le remplissage de dents creuses, et du renouvellement urbain...

Il apparaît donc important de mettre en place une méthodologie partagée d'analyse du tissu existant pour estimer les potentiels de densification et de renouvellement urbain.

cf « Analyse des résultats de l'application du schéma de cohérence territoriale »

ZOOM sur le « Grenelle II »

Art. L. 121-1. – Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1/ **L'équilibre** entre :

a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2/ **la diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, [...] de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3/ la **réduction** des émissions de **gaz à effet de serre**, la **maîtrise** de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et **la prévention** des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

CHAPITRE II - Le Schéma de Cohérence Territoriale

Art. L. 122-1-4. – Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine **les orientations générales** de l'organisation de l'espace et **les grands équilibres** entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Il définit **les conditions d'un développement urbain maîtrisé** et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Art. L. 122-1-5.

I. – Le document d'orientation et d'objectifs [...] détermine les conditions d'un **développement équilibré** dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

II. – Il détermine **les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger**. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.

Il précise les **modalités de protection** des espaces nécessaires au maintien **de la biodiversité** et à la préservation ou à la remise en bon état des **continuités écologiques**.

Il arrête **des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

III. – Il précise les conditions permettant de **favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire** dans les secteurs **desservis par les transports collectifs** ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

IV. – Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, **imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation** d'un secteur nouveau :

1/ l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;

2/ la réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

3/ la réalisation d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**.

V. – Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

1/ soit des **performances énergétiques et environnementales renforcées** ;

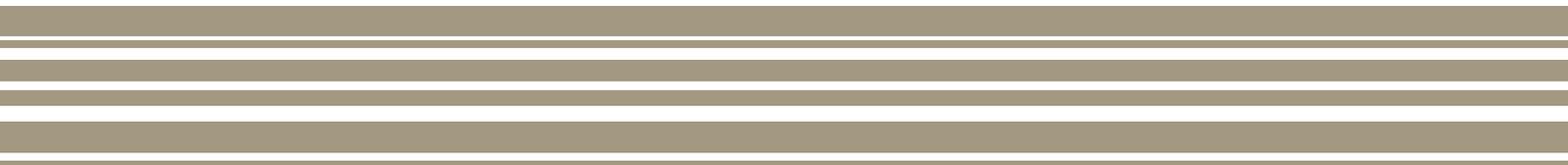
2/ soit des **critères de qualité renforcés** en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

[...]

VII. – Il peut également définir **des objectifs** à atteindre en matière **de maintien ou de création d'espaces verts** dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. – Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer **la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale** de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. [...]

IX. – Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent **imposer une densité minimale de construction**.



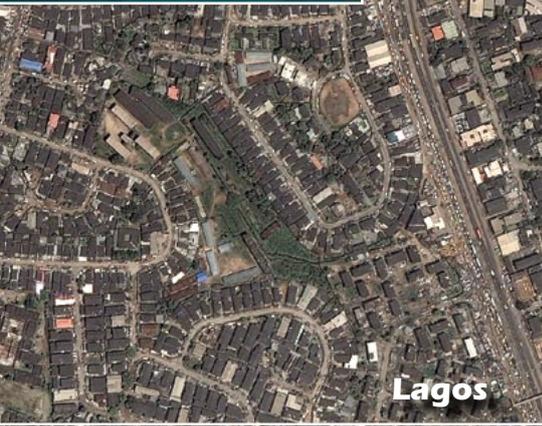
**TERRITOIRES URBAINS
D'AUJOURD'HUI**



Dubay (mapemonde)



Dubay



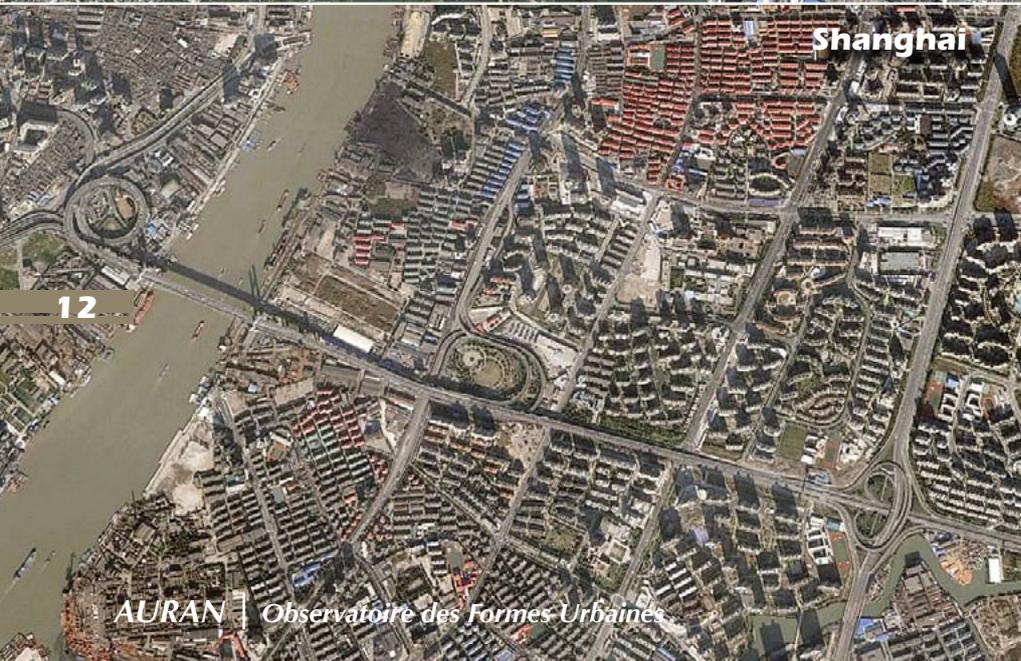
Lagos



Sao Paulo



Pekin



Shanghai



UNE EXPANSION URBAINE SANS PRÉCÉDENT
Images d'ailleurs... Sources Google Earth

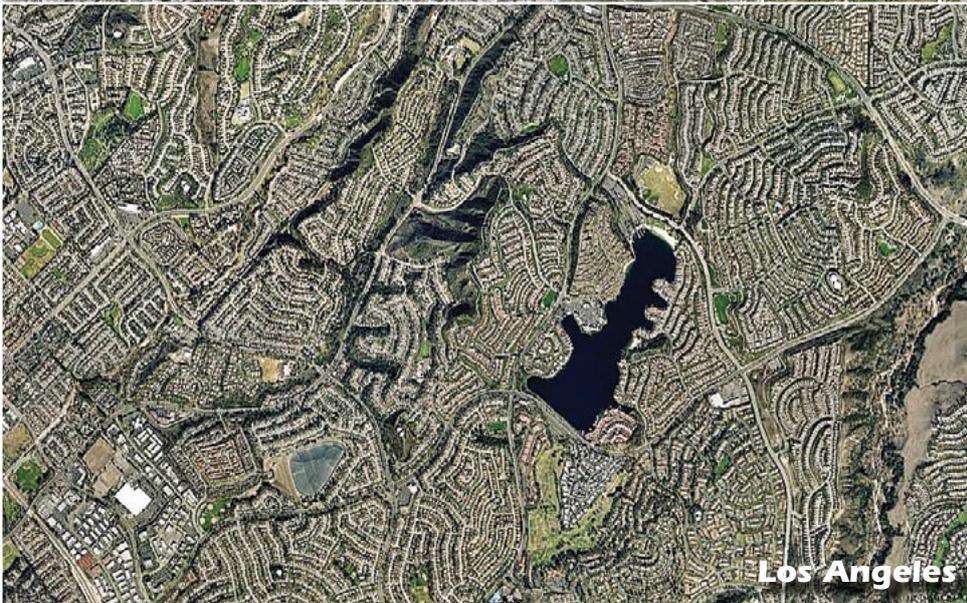
Depuis 2009, un habitant sur deux est urbain.
En 2050, 80% de la population mondiale habitera à moins de
100 kilomètres des côtes.



Katmandou



Naples



Los Angeles



Ouagadougou



Pékin



Le Caire



Octobre 2007 : Los Angeles (USA)
Étalement urbain en cours de la périphé-
rie Est à 70 km du downtown
Sources Google Earth

« On voit se dessiner une différence d'approche entre l'Europe et les États Unis. La première cherche à réformer les modes de vie, à réinventer les formes urbaines. Les seconds misent davantage sur les clean tech : on continue l'étalement urbain, mais avec des maisons écolo et des 4x4 électriques. »

François Ascher, Grand Prix de l'Urbanisme 2009

Les « shrinking cities ».

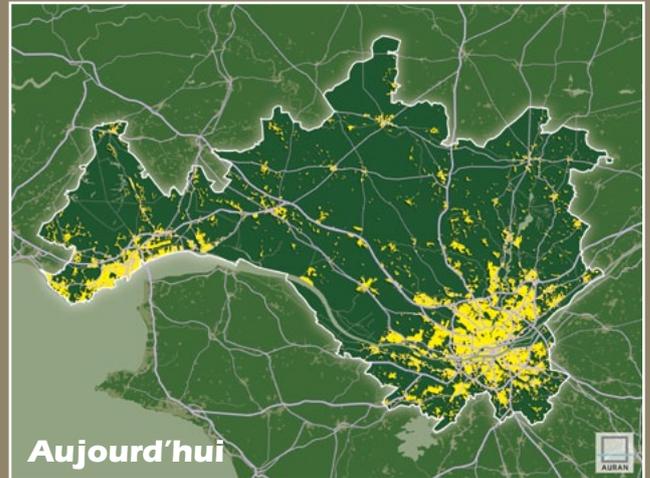
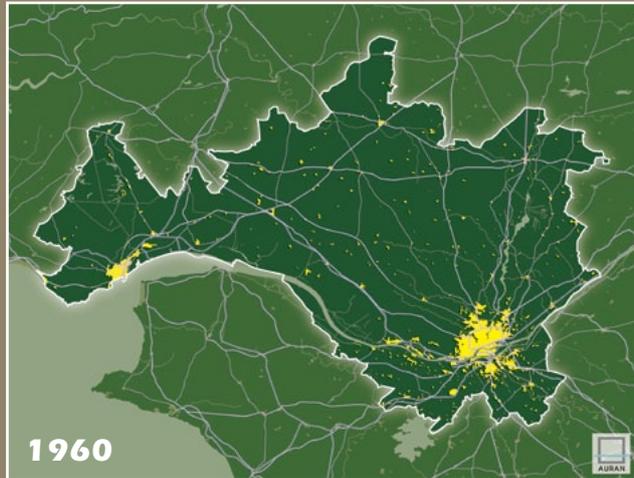
Parallèlement, pour des raisons diverses (déindustrialisation, immigration, vieillissement de la population, faible natalité, catastrophe naturelle, guerre...), certaines villes en Europe, en Amérique du Nord, au Japon, en Iran, en Afrique du Sud ou en Russie connaissent une véritable décroissance de vastes zones urbaines.

Ce phénomène, nommé « shrinking cities » dans les pays anglo-saxons, les villes qui rétrécissent, est particulièrement visible à Détroit, frappée par la crise industrielle (automobile), financière et immobilière. Depuis 1950, la ville a perdu plus de la moitié de sa population, abandonnant des zones urbaines résidentielles.

En 2011, la mairie prévoit de détruire 3 000 maisons. Dans le même temps, les habitants se mobilisent pour reconvertir les terrains en « fermes urbaines », afin d'y produire fruits et légumes.

ÉTALEMENT URBAIN

► SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire



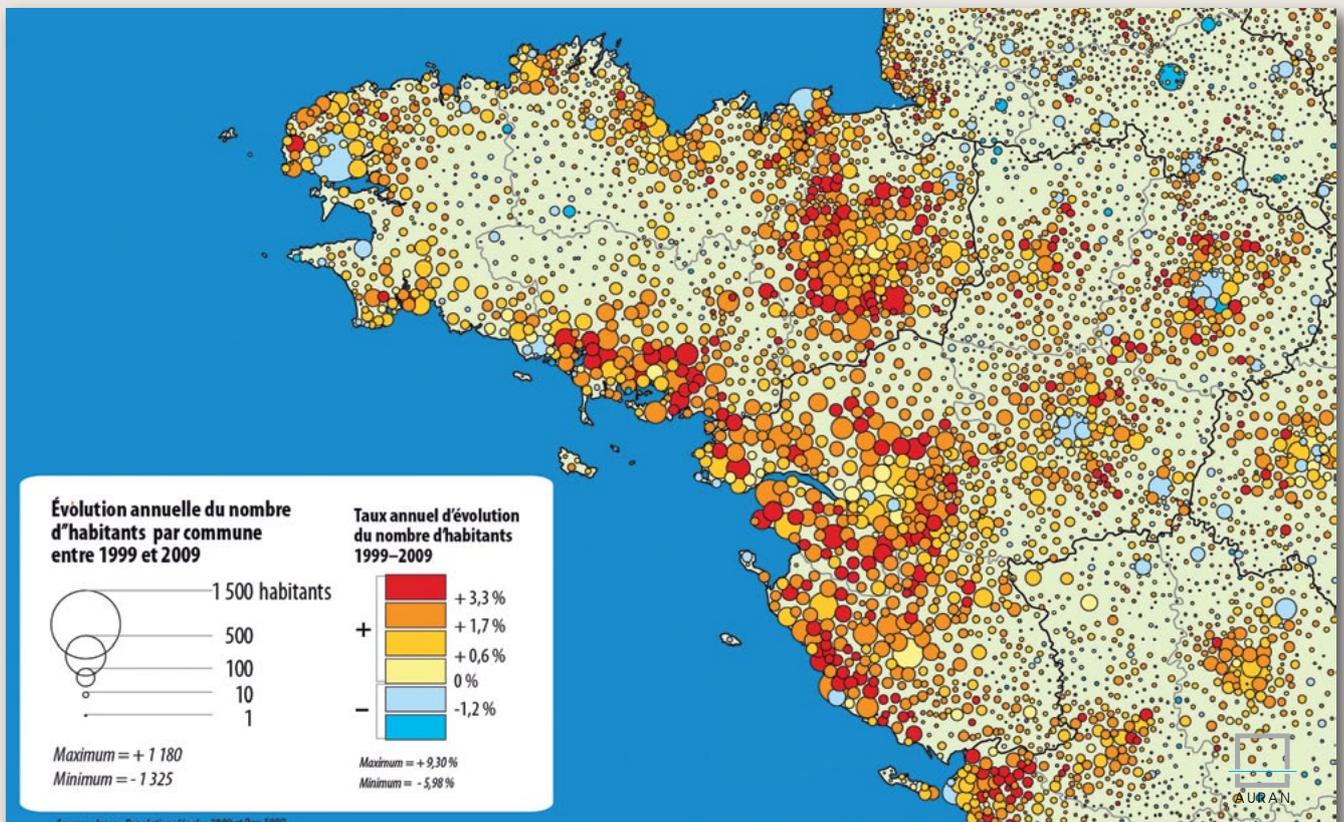
Évolution de la tâche urbaine entre 1960 et aujourd'hui

En 50 ans, sous l'action conjuguée de l'accroissement de la population et d'une mobilité facilitée par le développement de l'automobile, les territoires urbanisés du SCoT Métropole ont été multipliés par 3,5 - la population par 1,6.

Contexte national (Source : Agreste Primeur)

C'est désormais tous les 7 ans que l'équivalent de la surface d'un département moyen français est urbanisé.

La consommation des terres naturelles et agricoles s'amplifie, s'établissant aujourd'hui à 86 000 hectares par an.



Un environnement attractif et une démographie très dynamique

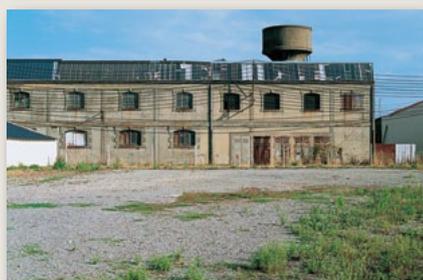
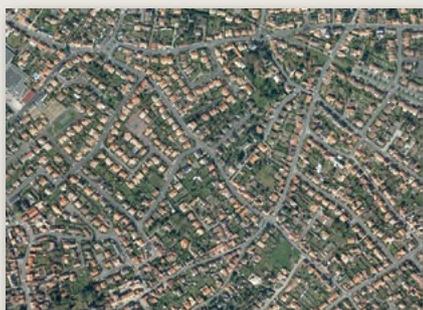
Inscrit dans un Grand Ouest très dynamique, le SCoT Métropole compte 809 407 habitants en 2010.

Selon les projections de population, il pourrait accueillir 150 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

ÉTALEMENT URBAIN

► Le contexte général

Favorisée par l'explosion de la mobilité et une démographie en forte croissance conjuguée à une individualisation des modes de vie et des prix de l'immobilier haussiers, la formidable expansion des villes et la péri-urbanisation depuis cinquante ans ont eu les conséquences sociales, économiques et environnementales bien connues aujourd'hui :



- Éloignement des familles aux revenus intermédiaires et vulnérabilité face aux aléas de la vie.
- Ségrégation spatiale et sociale.
- Éclatement des territoires urbanisés.
- Disparition des limites entre ville et campagne.
- Fragilisation des espaces agricoles et naturels péri-urbains.
- Fragmentation des habitats naturels.
- Érosion de la biodiversité.
- Perte de lisibilité et d'identité des paysages urbains.
- Dégradation et dévalorisation de quartiers anciens.
- Forte augmentation des déplacements automobiles individuels.
- Forte dépendance au pétrole et à ses prix haussiers.
- Encombrement et congestion du réseau de voiries.
- Augmentation des pollutions.
- Dégradation de l'environnement.
- Augmentation des dépenses publiques.
- ...

Ce diagnostic a conduit à reconsidérer nos modes d'urbanisation pour offrir un logement adapté à chacun et apporter les réponses à l'évolution des modes de vie et de la structure familiale : famille recomposée, famille mono-parentale, vieillissement de la population...

Il s'inscrit dans un contexte de crise énergétique où le besoin d'une ville plus proche et plus accessible ne fait que s'affirmer.

Il conduit également à rechercher les principes d'un développement urbain plus respectueux des grands équilibres spatiaux entre urbain et naturel, ayant un impact moindre sur l'environnement et les ressources non renouvelables telles que les terres agricoles et l'eau.

Un premier temps consiste à observer et analyser le développement opéré depuis ces 50 dernières années et les formes urbaines générées dans leurs multiples dimensions : sociale, économique et environnementale.

Ce temps constitue une base pour connaître l'ensemble urbain existant aujourd'hui, analyser ses dysfonctionnements, et découvrir les exemples réussis, repères pour l'avenir.

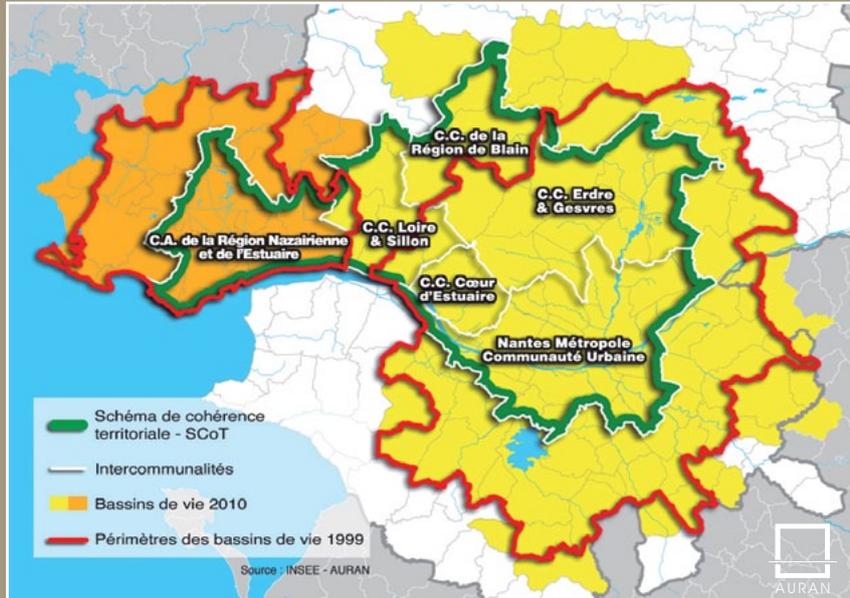
Un second temps est nécessaire pour faire évoluer cet ensemble urbain et le rendre plus performant.

Le dernier chapitre de cet ouvrage propose un premier état des lieux des possibles qui sont explorés. Il pose des questions pour alimenter la réflexion qui s'engage aujourd'hui pour le SCoT métropole en révision.

ÉTALEMENT URBAIN

► Les chiffres clés

Les bassins de vie continuent à s'étendre.



Le contexte de la métropolisation

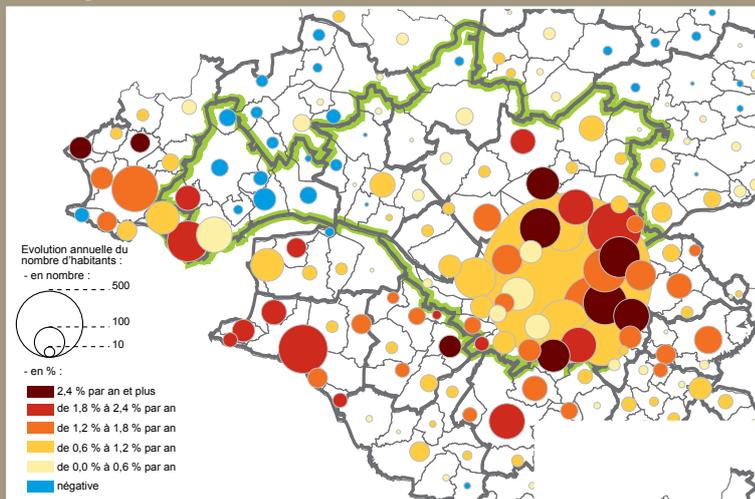
Un double mouvement :
 - dilution des résidences principales dans l'espace périurbain,
 - concentration des emplois sur les agglomérations centres.

Les bassins de vie se développent.

Pour l'agglomération nantaise :
 1999 : 82 communes
 2010 : 114 communes

Pour l'agglomération nazairienne :
 1999 : 23 communes
 2010 : 29 communes

Les logements se diluent.

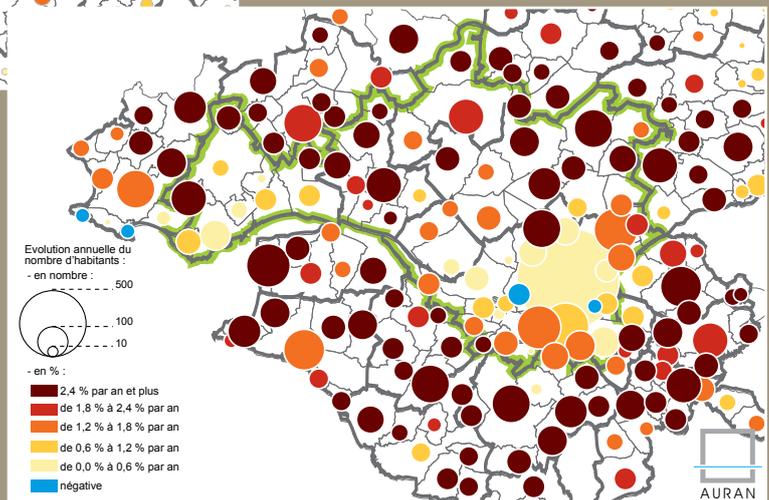
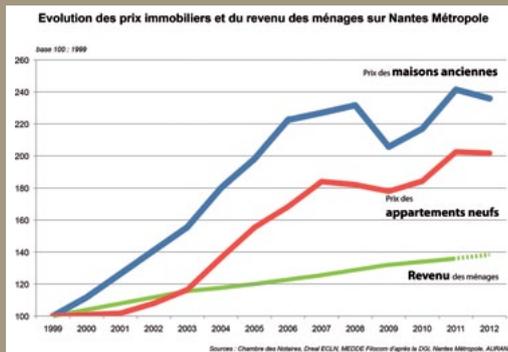


L'écart grandissant entre le revenu des ménages et les prix de l'immobilier a largement contribué à la dilution des espaces résidentiels dans les secteurs périurbains.

L'accessibilité facilitée par l'amélioration des infrastructures de transports (2x2 voies, développement du ferroviaire,...) a permis d'aller chercher jusqu'à parfois 30 kilomètres des villes centres, le foncier nécessaire pour la construction de son logement.

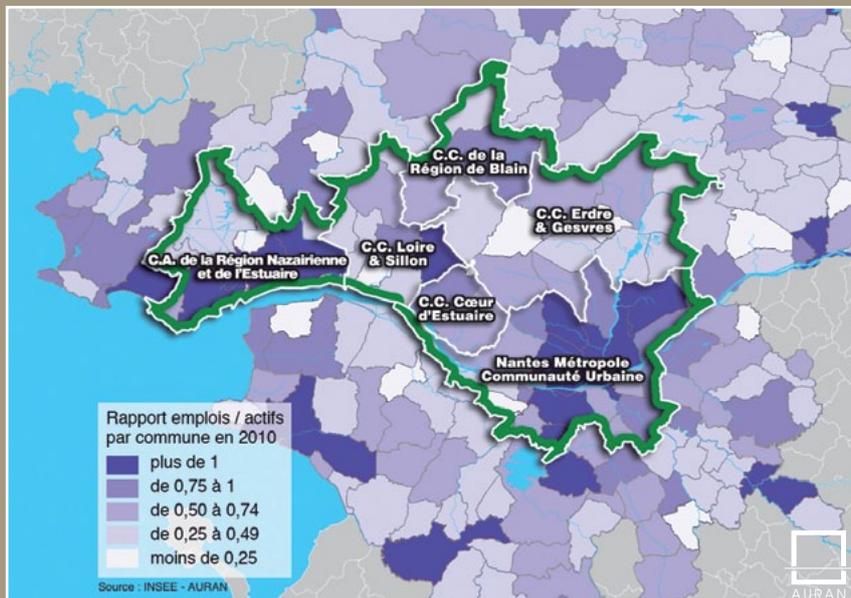
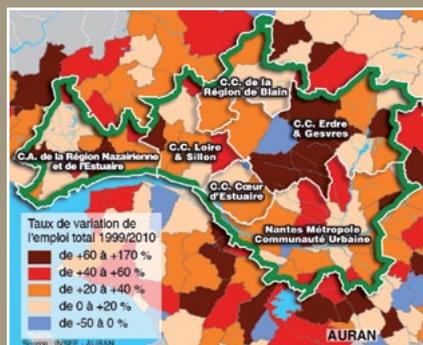
◀ Évolution de la population entre 1990 et 1999.

▼ Évolution de la population depuis 1999.

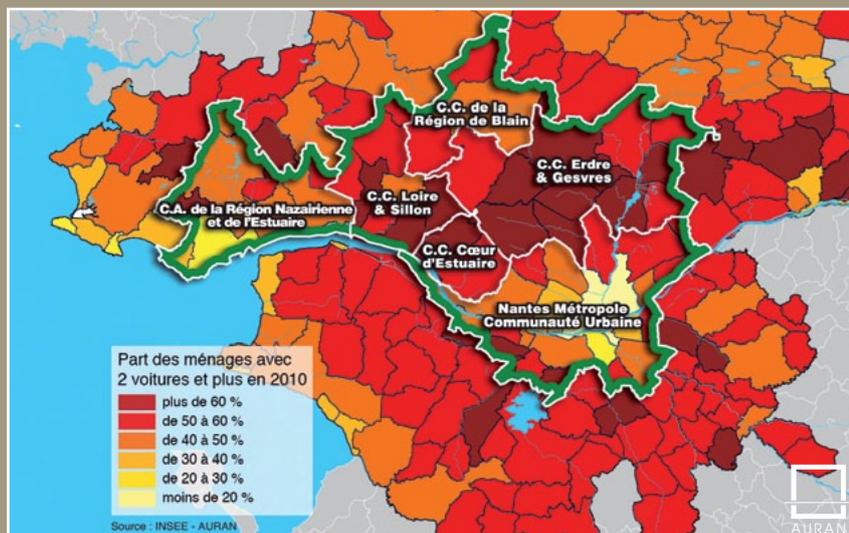


Les emplois sont concentrés principalement sur les agglomérations nantaise et nazairienne.

Les emplois restent principalement concentrés sur les agglomérations centres. Ceci entraîne une augmentation des déplacements et des distances domicile - travail. L'évaluation des résultats du SCoT montre cependant un desserrement géographique de l'emploi au profit des territoires périphériques, plus particulièrement sur les C.C. Erdre et Gesvres et Loire et Sillon.

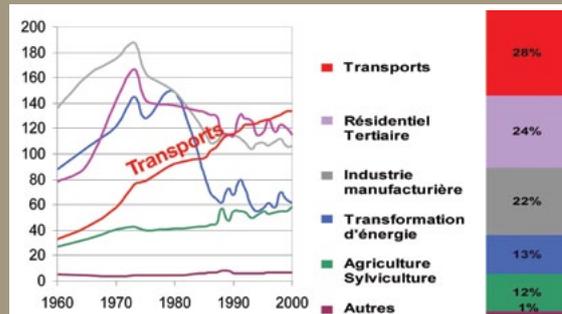
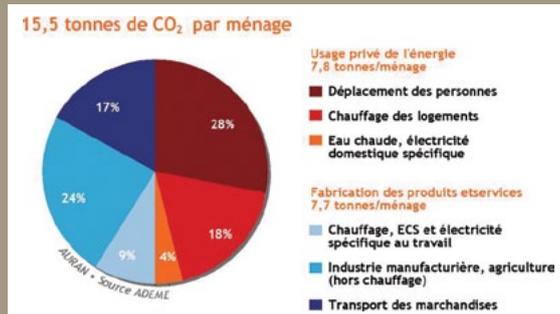


La motorisation des ménages augmentent en s'éloignant des centres urbains.



Pour les ménages installés dans les secteurs périurbains, accéder aux services urbains et aux emplois, de fait éloignés du domicile, rend souvent nécessaire de posséder au moins deux voitures.

Déplacements en voiture : un impact fort sur les émissions de gaz à effet de serre.



ÉTALEMENT URBAIN

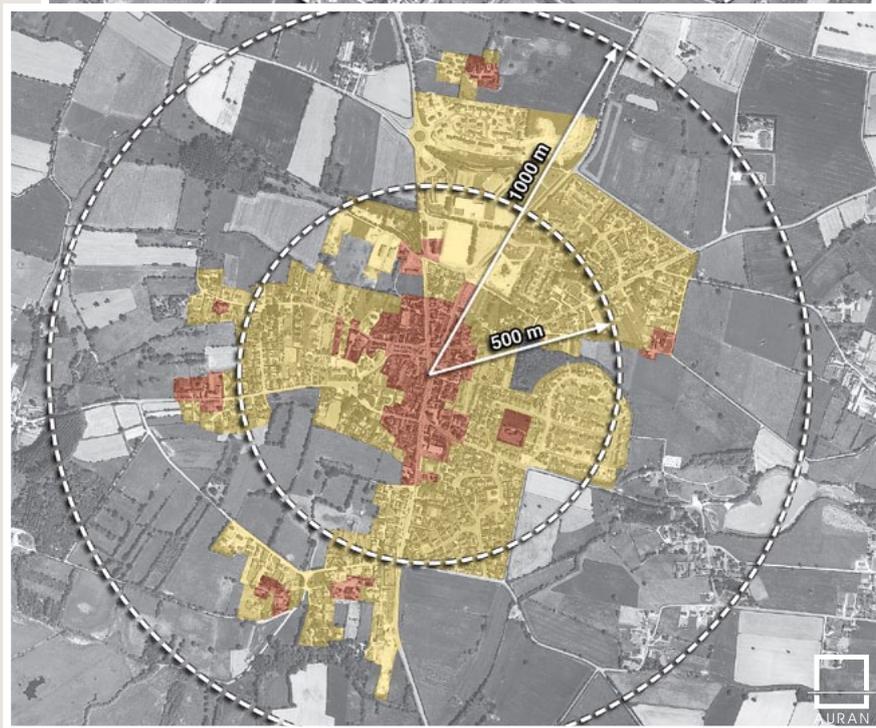
► 4 exemples contemporains d'ensembles agglomérés autour de centres-villes et bourgs



Territoires urbanisés en 1961



Territoires urbanisés entre 1961 et 2004



▲ Blain

Une urbanisation multipliée par 3,2
Une population multipliée par 1,3
86 hectares urbanisés (1961)
274 hectares urbanisés (2004)
6 531 habitants (1962)
8 799 habitants (2007)

◀ Petit-Mars

Une urbanisation multipliée par 6,6
Une population multipliée par 3,2
15 hectares urbanisés (1961)
100 hectares urbanisés (2004)
1 062 habitants (1962)
3 388 habitants (2007)

Malville ►

Une urbanisation multipliée par 10,5

Une population multipliée par 3,5

10 hectares urbanisés (1961)

105 hectares urbanisés (2004)

887 habitants (1962)

3 076 habitants (2007)

▼ Saint-Étienne-de-Montluc

Une urbanisation multipliée par 4,7

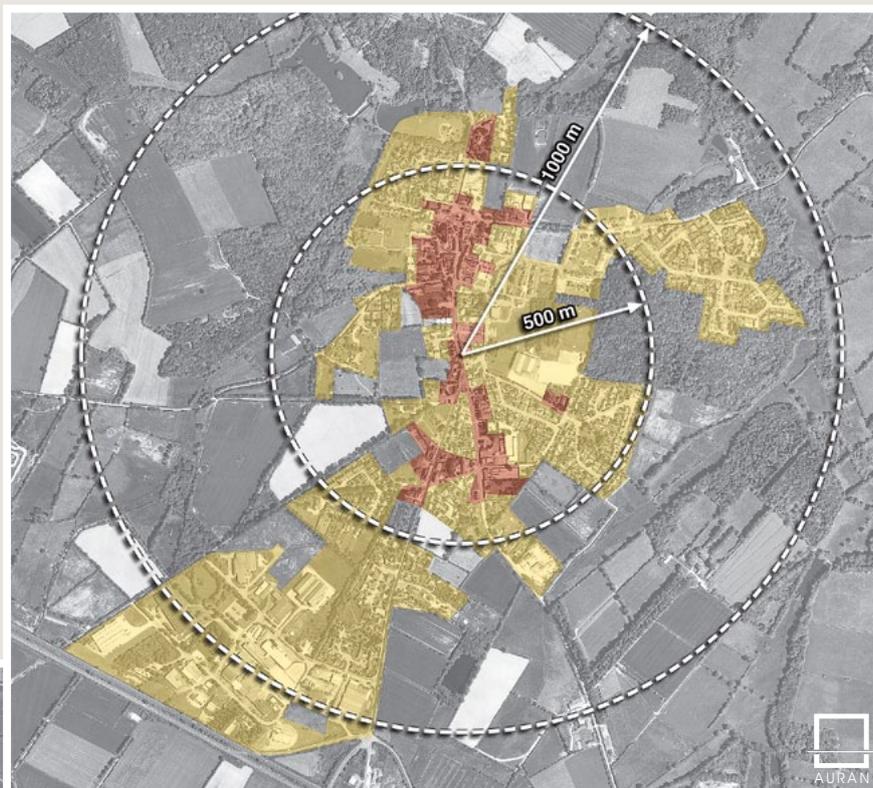
Une population multipliée par 1,9

63 hectares urbanisés (1961)

295 hectares urbanisés (2004)

3 520 habitants (1962)

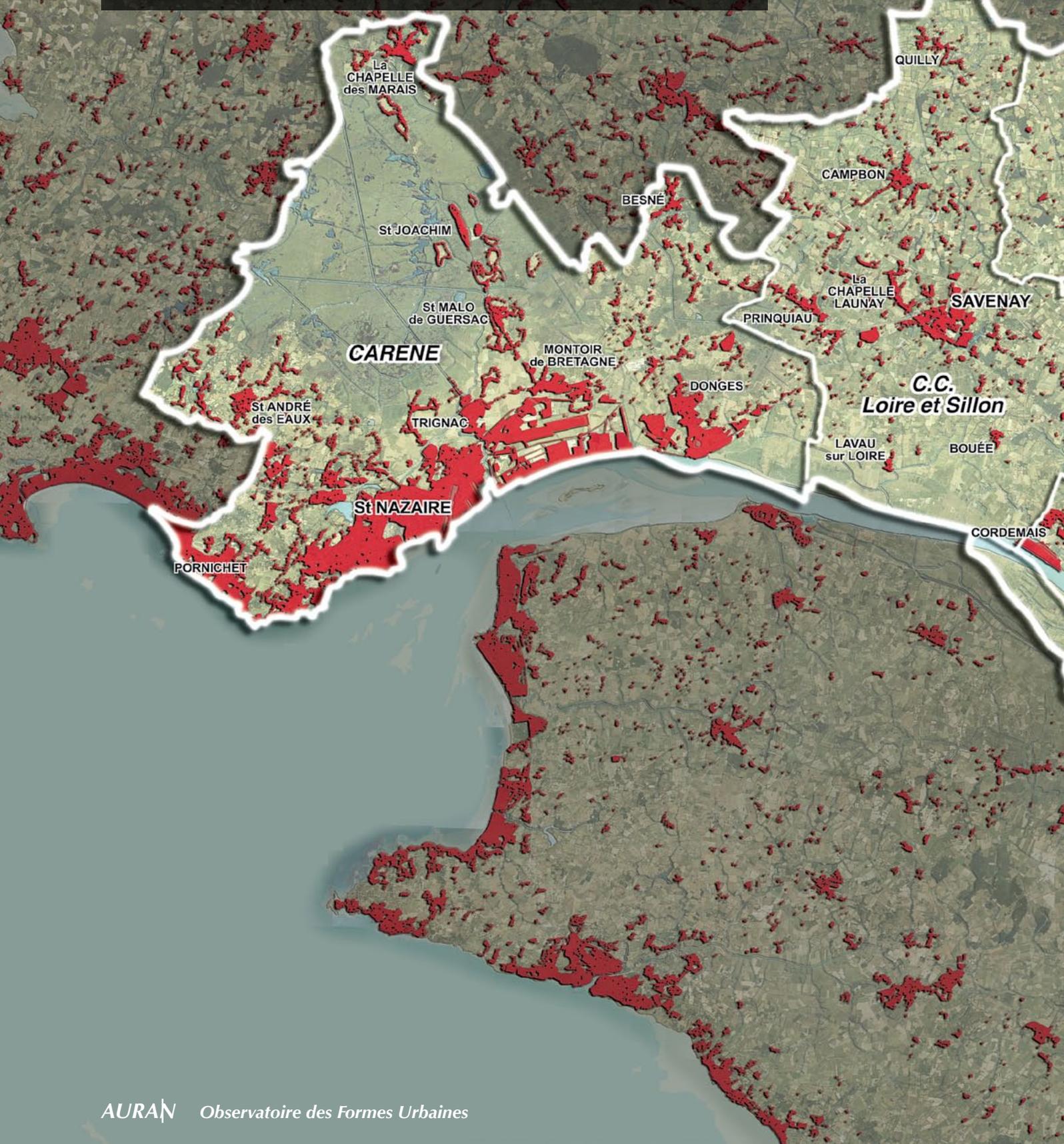
6 613 habitants (2007)

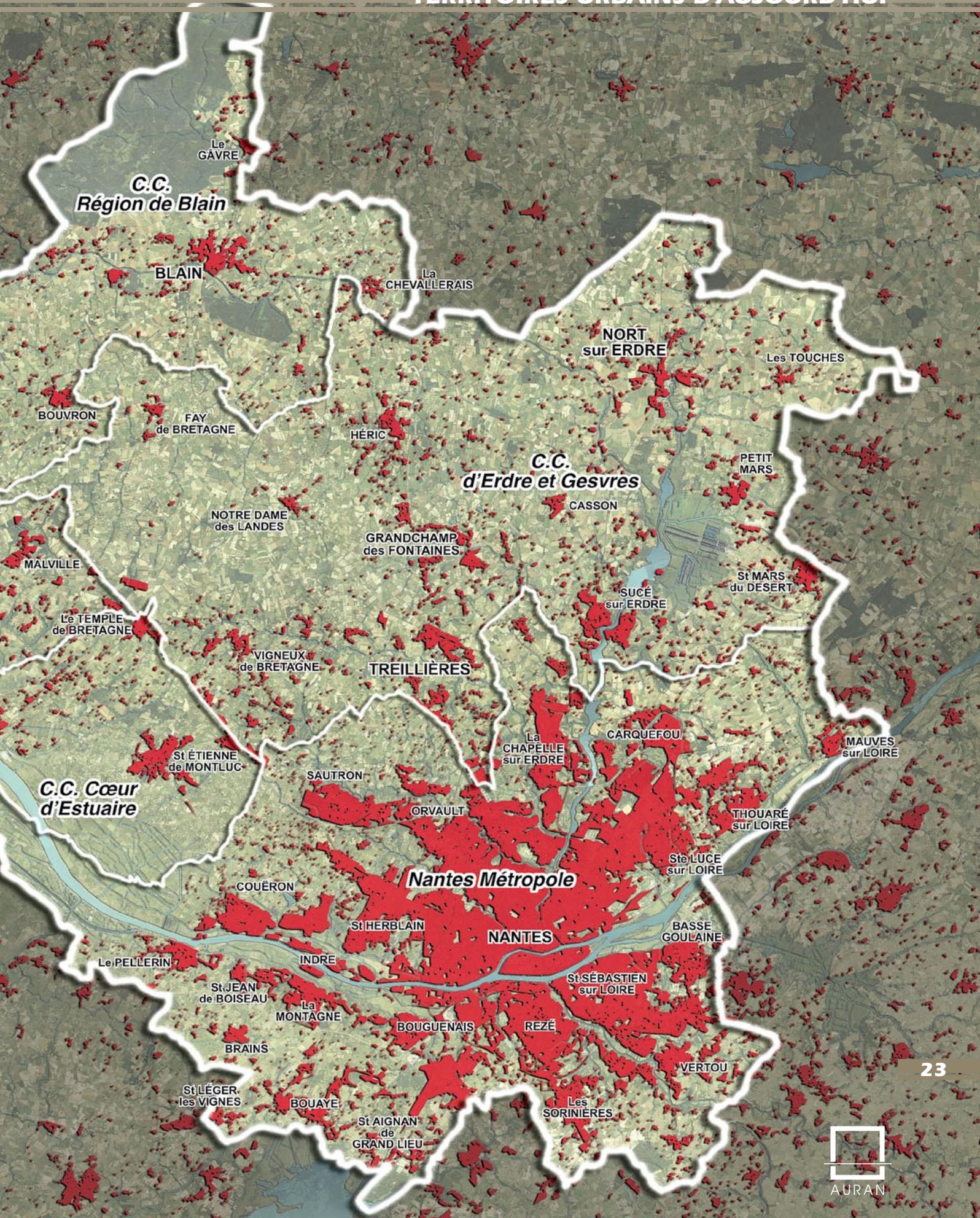


SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire

L'urbanisation aujourd'hui couvre plus de 15% du territoire

Entre 1993 à 2004, 370 hectares ont été urbanisés chaque année, depuis 2004, le rythme est de 322 hectares par an.





Écarts, hameaux et villages ...



... page 31

Quartiers résidentiels d'habitat individuel ...



... page 55

Quartiers de tours et de barres ...



... page 83



Connaître nos territoires

Les tissus urbains du SCoT Métropole répartis en 6 grandes familles

Quartiers résidentiels mixtes ...



... page 99

Ilots urbains ...



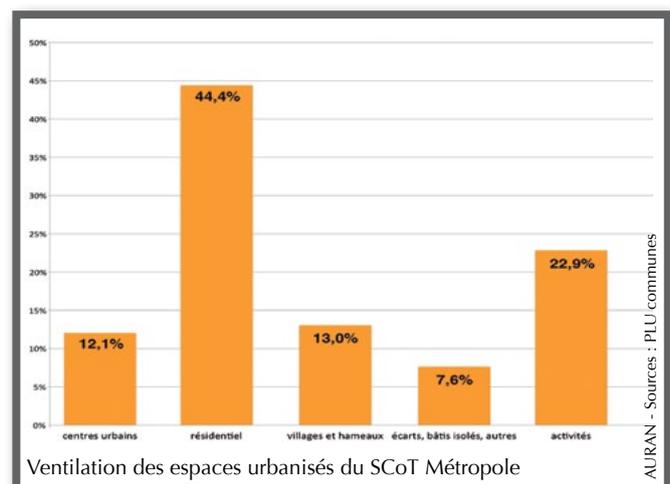
... page 125

Centres urbains ...



... page 145

OBSERVATOIRE DES FORMES URBAINES



SE CONSTRUIRE UNE CULTURE COMMUNE

► Expliquer la densité

Aborder le thème de la densité et de son impact sur la forme urbaine est nécessaire pour remplir les objectifs d'économie d'espaces, d'une ville plus compacte, plus proche, diverse et mixte définis par le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire.

L'effort de connaissance réalisé ces dernières années **a permis** que s'installe aujourd'hui un dialogue fructueux entre les acteurs de la ville et **qu'émergent des projets innovants.**

Mais les débats se sont souvent cristallisés sur la densité : cette notion reste un sujet sensible pour le grand public, associée à des images convenues, et occulte **l'ensemble des autres enjeux de la forme urbaine.**

Il est essentiel d'établir les conditions d'échanges apaisés et raisonnés sur ce thème.

La densité est un des outils à notre disposition pour aménager la ville : une ville plus cohérente et respectueuse des grands équilibres naturels, porteuse du lien social et de la proximité...

Discuter de l'articulation entre densités et formes urbaines, montrer par la force de l'exemple que **la densité existe et n'est pas antinomique avec la qualité de vie**, que **la diversité a besoin de la densité** quand la standardisation favorise l'étalement urbain.

Se constituer une culture commune est le préalable à tous travaux sur la forme urbaine.

Cela permet, dans un premier temps, de **comprendre** et lutter contre **les phénomènes d'étalement urbain** qui se sont produits au cours des dernières décennies.

La densité est aussi le premier élément d'appréciation, d'évaluation, de programmation lors des études prospectives pour le développement de nouveaux quartiers.

La densité n'est pas une fin en soi. Elle est un des outils à notre disposition pour aménager la ville : une ville plus cohérente et respectueuse des grands équilibres naturels, porteuse du lien social et de la proximité...

► Observatoire des Formes Urbaines : une banque de données

L'Observatoire des Formes Urbaines des quartiers d'habitats ou mixtes a été mis en place par l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (Auran) en 2004.

Il est fondé sur des études de terrain, un dialogue permanent avec les élus et collectivités, un travail transversal avec l'Observatoire de l'Habitat, l'Observatoire des Espaces, le pôle Déplacement et Mobilité, ainsi qu'une bibliographie et une revue de presse détaillées.

Il s'organise selon trois axes majeurs :

► Connaître nos territoires :

quartiers existants de Loire-Atlantique

La banque de données constituée prend pour base l'analyse de plus de **150 situations construites sur le département de Loire-Atlantique**, dont près de **130 sur le SCoT Métropole** (représentant **44 100 logements** soit 11 % des logements du SCoT et 6 % des surfaces urbanisées par l'habitat ou secteurs mixtes).

Elle s'enrichit chaque jour de nouvelles données.

Elle permet d'analyser les performances des tissus et formes urbaines au regard des enjeux sociaux et économiques, et de leur impact sur l'environnement selon :

- le contexte urbain et la situation géographique,
- le zonage PLU,
- la période de réalisation,
- l'inscription dans son environnement,
- l'organisation du bâti et hauteur des constructions,
- la mixité urbaine,
- la gestion des déplacements (doux, transports collectifs, stationnement).

Elle fournit des données chiffrées sur les densités de logements, les densités d'espaces publics et privés, les densités bâties, la répartition des typologies d'habitat (individuel, collectif, intermédiaire), les commerces et services urbains...

► Agir sur l'existant :

centralités urbaines du département

L'Observatoire des Formes Urbaines regarde l'évolution des tissus urbains existants des centralités urbaines au travers du **renouvellement urbain**.

Il observe également les principaux obstacles à la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle.

► Nouveaux quartiers d'habitat en France et en Europe

L'Observatoire de Formes Urbaines s'appuie également sur la collecte régulière et l'analyse de données sur **les nouveaux modes de développement urbain** répondant aux enjeux de d'économie d'espace, de mixité fonctionnelle et sociale, de gestion des déplacements et des ressources, au travers, notamment, des **quartiers durables et/ou écoquartiers**, et de **la démarche mise place par le Ministère**.

► La méthodologie

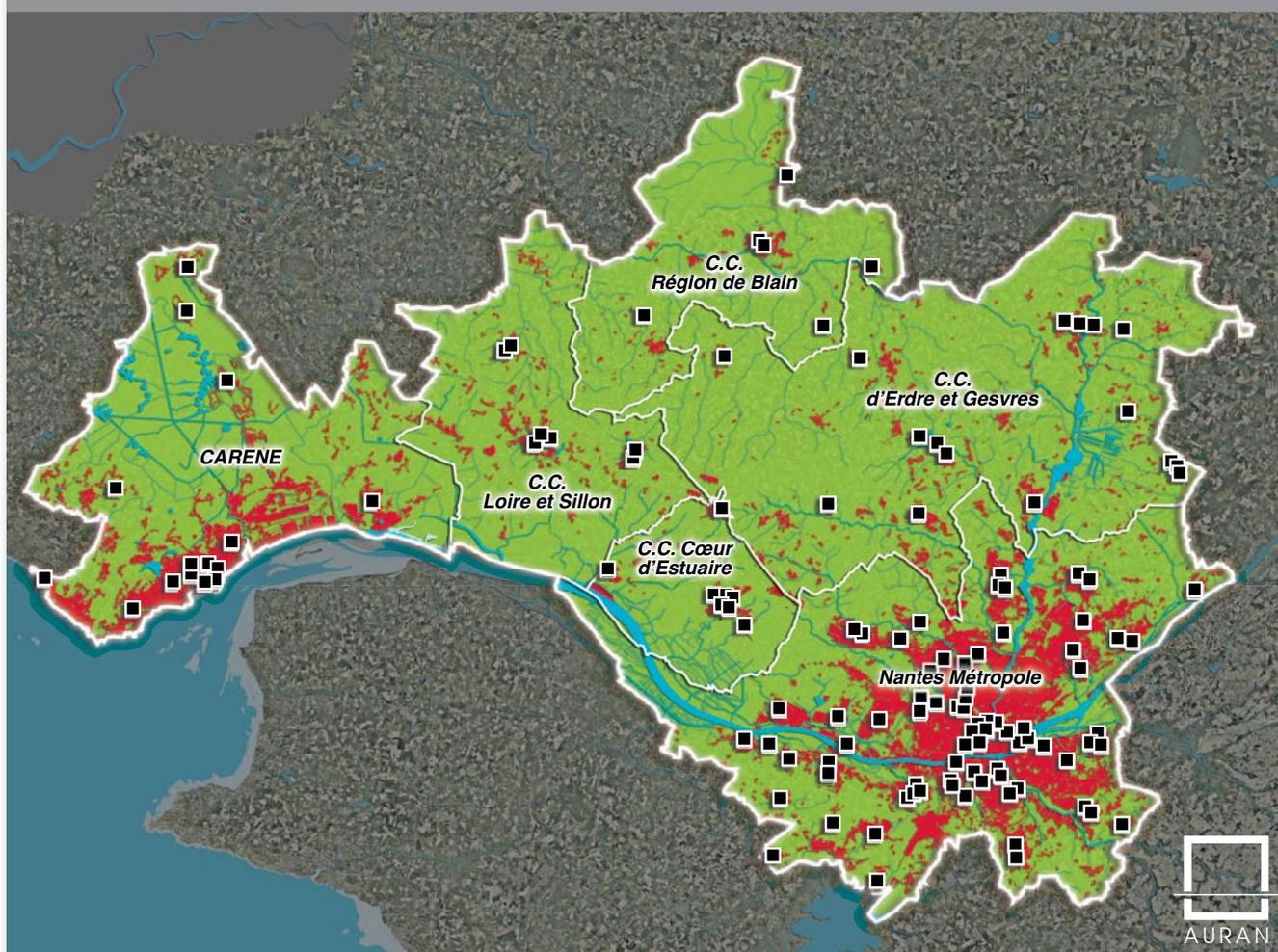
Pour répondre à l'objectif central de construire un outil de connaissance des territoires urbanisés sur le territoire du SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire, l'étude s'appuie sur la méthodologie suivante :

- **Sélection de sites, en concertation avec les collectivités**, en fonction de la typologie urbaine et de la répartition géographique.
- **Adoption d'une méthodologie de terrain** permettant d'approcher au plus près la réalité des sites retenus.
- **Présentation des sites sous forme de fiches de cas** indiquant les caractéristiques générales du territoire, la ou les densités bâties, les répartitions spatiales concernant les sols (espaces publics) et les typologies de logements.

Les critères de base, communs à l'ensemble des sites, sont :

- **La recherche de typologies urbaines représentatives.**
L'organisation de l'étude par formes urbaines (centres urbains, îlots urbains, grands ensembles, lotissements...) est apparue particulièrement pertinente pour **traiter de l'articulation entre densité d'habitat et forme urbaine**. L'étude s'attache donc, dans la sélection des cas présentés, à intégrer en priorité ce paramètre.
- **La référence territoriale cohérente.**
Le tissu urbain est constitué d'espaces bâtis et non bâtis, publics (rues, places, parcs...), semi-privatifs et privatifs. Ces composants de base concourent à l'organisation et au fonctionnement de la ville et sont indissociables de la composition urbaine. Leur prise en compte dans le calcul des densités est apparue logique face aux questions et problématiques posées par toute opération de développement ou de renouvellement urbain.
Elle conduit à **privilégier l'échelle du quartier, de l'unité de vie ou de l'opération d'urbanisme comme territoire de référence du calcul de densité**, plutôt que celle de la parcelle ou de l'îlot qui n'intègre pas les espaces publics, voiries, équipements et services nécessaires à l'équilibre et au fonctionnement urbain.
- **L'approche par le logement.**
Le logement constitue fréquemment le premier critère avancé dans la programmation et l'organisation d'un territoire urbanisable, la première référence à la densité. C'est souvent dès cette étape que s'expriment les premières craintes ou incompréhensions concernant la densité.
Le logement constitue aussi le premier paramètre d'appréciation des densités vues sous l'angle de l'habitat, objet principal de cette étude.
Il est enfin le paramètre le plus pérenne et le plus grand dénominateur commun du tissu urbain.

► Les sites étudiés



Près de 130 sites

1 400 hectares (6% des 21 000 ha urbanisés habitat et mixte)

44 100 logements (11% des 400 000 logements du SCoT)

► ÉCARTS, HAMEAUX ET VILLAGES...

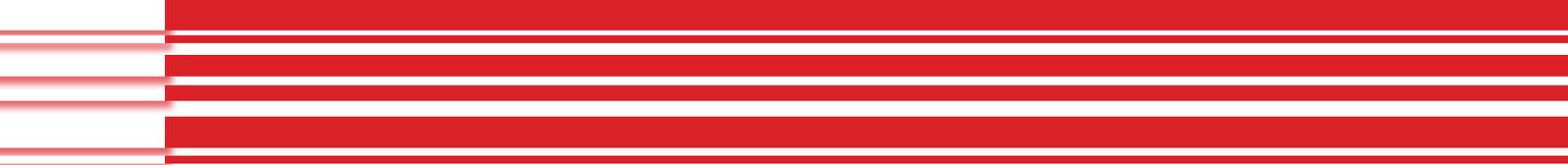


Écart d'urbanisation* : petit groupe d'habitations isolées et non constitué.

Hameau* : ensemble d'habitations isolé et constitué.

Village* : ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre. Il comprend ou a compris des équipements ou des lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux. Le village est caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, structuration autour d'un espace public.

* extraits du document d'orientations générales du SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire



... de 4 à 10 logements par hectare



Les écarts, hameaux et villages, en y ajoutant les bâtis isolés, couvrent plus de 20 % des territoires urbanisés du SCoT Métropole (dont 13 % pour les hameaux et villages).

Entre 1999 et 2004, **l'urbanisation dans ces secteurs a représenté plus du quart de la consommation des espaces par l'habitat.**

La récente analyse des résultats de l'application du SCoT Métropole a montré une baisse de la consommation d'espace dans ces secteurs urbains de l'ordre de 20 hectares par an. Leur part dans la consommation d'espace passe ainsi de 26,7 % à 24,3 %.

La densité moyenne est de l'ordre de 5 logements par hectare.

Ce chiffre cache une réalité très contrastée.



La densité des noyaux anciens d'origine, constitués d'un habitat continu, similaires aux tissus urbains des bourgs, **s'élève à 20 logements par hectare.**

L'agrégation récente de maisons individuelles indépendantes, en totale rupture avec les morphologies urbaines d'origine, qui, à l'exemple de la construction diffuse le long des voiries affiche une moyenne de 4 logements par hectare, explique les faibles densités de ces sites aujourd'hui.

Les **espaces publics** varient de **11 % des espaces consommés** par l'urbanisation quand ils se résument à la simple voirie de desserte des habitations à **27 %** quand ils proposent des espaces collectifs ou des communs nécessaires au fonctionnement des hameaux et villages.

Ce mode d'urbanisation a largement contribué à l'étalement urbain, au mitage des espaces naturels et des grands paysages, à la fragilisation de l'activité agricole et à l'augmentation des déplacements automobiles.



Aujourd'hui, la loi interdit formellement l'extension des écarts et bâtis isolés. Le SCoT Métropole a affirmé la volonté de limiter l'extension des villages et hameaux, pour limiter l'étalement urbain et économiser l'espace.

Bien qu'offrant peu de services urbains et fortement dépendant de la voiture, **ces sites continuent à être attractifs** parce qu'ils répondent à l'aspiration forte de « vivre à la campagne », proposent aussi un immobilier à réhabiliter recherché, et des prix de foncier plus abordables qu'en périphérie des bourgs et centres-villes.

Sauf règles d'urbanisme adaptées, ils ont **la capacité d'évoluer par la densification spontanée** (construction des « dents creuses », division parcellaire, mutation des bâtis existants...).

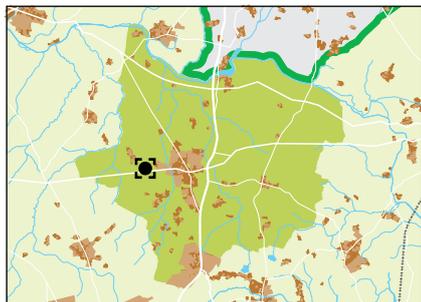
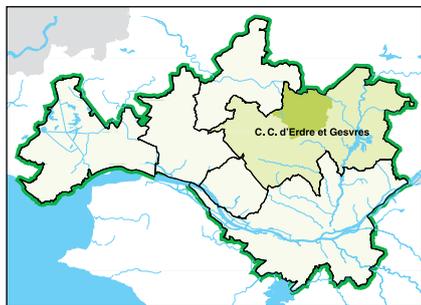
Ce mouvement convient d'être accompagné par une réflexion générale sur l'évolution des villages et hameaux (accueil de nouveaux habitants, formes urbaines, vie locale...) **et leur accessibilité** (mobilité et accès aux services urbains...).



Les premiers objectifs qui apparaissent devront répondre plus généralement, **aux enjeux de développement durable.**



La Vallée [Héric]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Écart d'urbanisation situé à l'Ouest du bourg, à proximité de la route départementale 16.

Zonage PLU : Nh1.

Inscription dans son environnement : Développement récent de l'urbanisation s'appuyant principalement sur la voirie existante avec quelques implantations en « 2^e rideau ».

Organisation du bâti : Bâti individuel de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement de l'espace public et autonome sur la parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

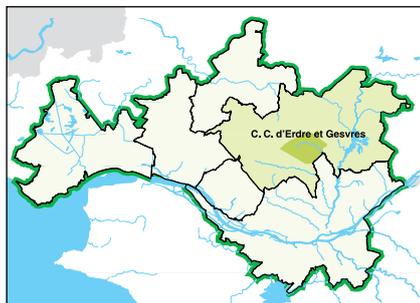
Logements par hectare : 4

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 11 %





La Chabossonière [Grandchamp-des-Fontaines]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Écart d'urbanisation situé au Nord-Ouest du bourg.

Zonage PLU : Nh1.

Inscription dans son environnement : Développement diffus, linéaire et récent de l'urbanisation suivant le réseau de voiries existant et englobant un bâti ancien peu présent.

Organisation du bâti : Bâti individuel principalement de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement de l'espace public et autonome sur la parcelle.

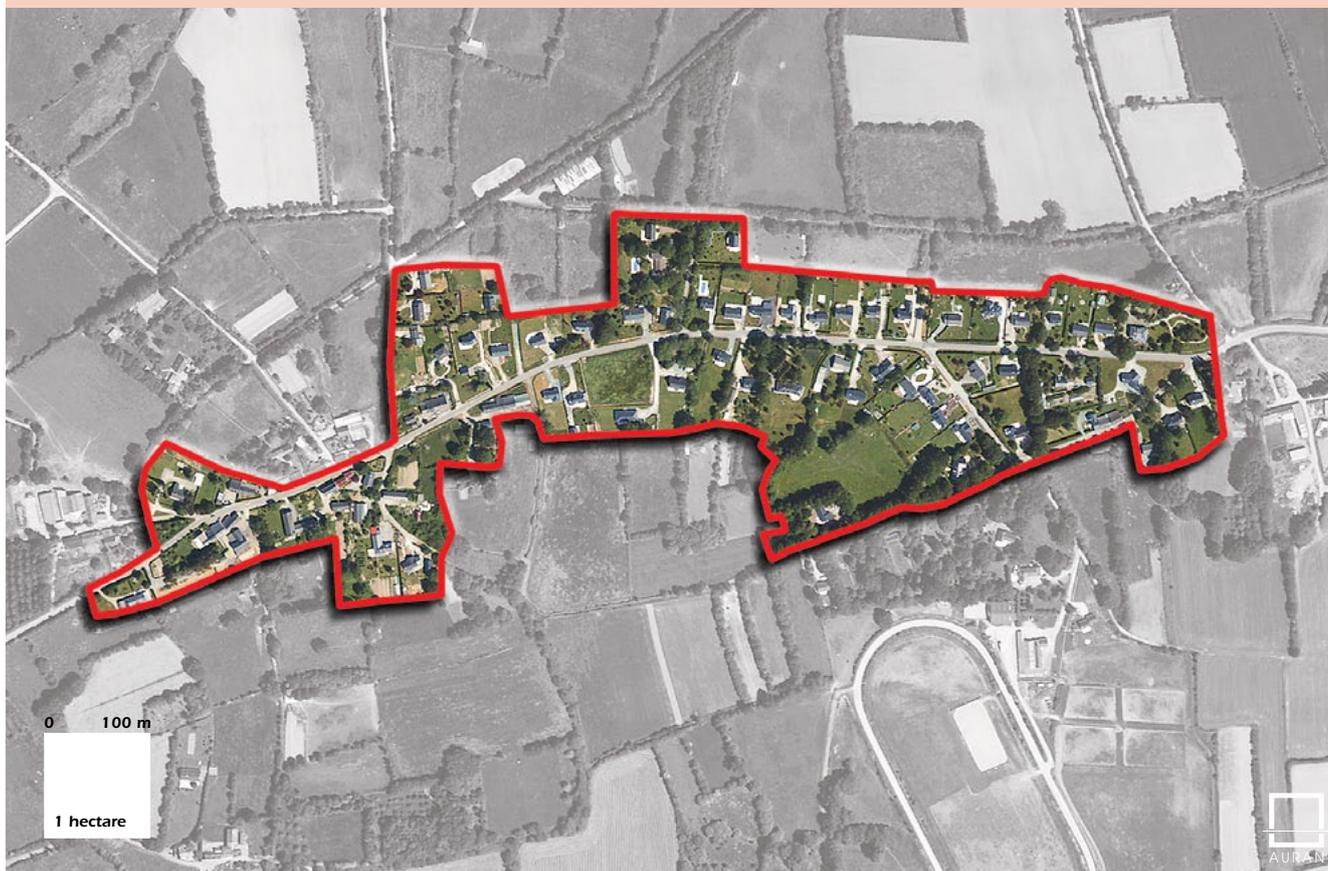
Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

Logements par hectare : 4

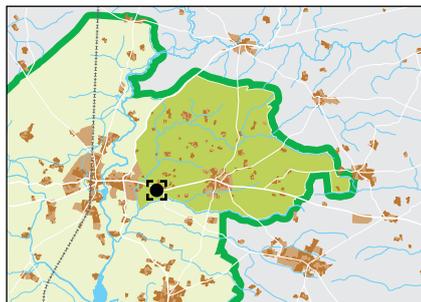
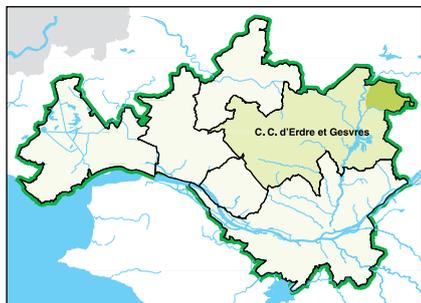
Logements individuels : 100 %

Espaces publics : 11 %





La Marchanderie [Les Touches]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Écart d'urbanisation situé au Sud-Ouest de la commune sur la route départementale 164.

Zonage PLU : Nha et Nhb.

Inscription dans son environnement : Bâti ancien à l'Est (logements individuels et dépendances) implanté en mitoyenneté et en limite de l'espace public défini par le réseau viaire d'origine (route départementale, chemin d'exploitation agricole...).

Extension des années 80 à l'Ouest en rupture avec la morphologie initiale, sous forme de lotissement desservi en impasse fermée sur son environnement.

Organisation du bâti : Partie récente constituée de bâtis individuels de type pavillonnaire construits en autonomie sur la parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

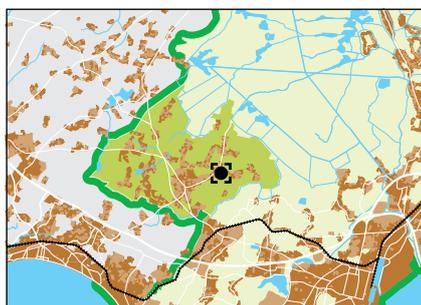
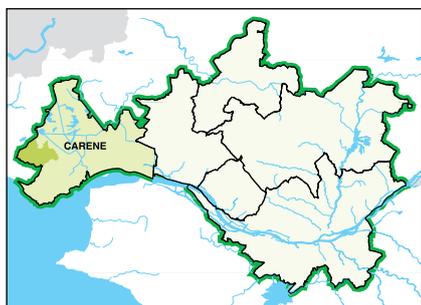
Logements par hectare : 5

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 27 %





La Ville Rouëlle - La Ville Allain [Saint-André-des-Eaux]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Hameau constitué au carrefour de la route départementale 127 et communale 6, situé à l'Est et à l'écart du bourg.

Zonage PLU : UC.

Inscription dans son environnement : Développement linéaire de l'urbanisation récente s'appuyant sur le réseau de voiries préexistant, englobant un bâti ancien peu présent.

Organisation du bâti : Bâti individuel en grande majorité de type pavillonnaire, implanté principalement en autonomie sur la parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

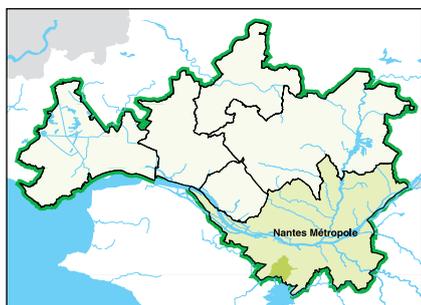
Logements par hectare : 5

**Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 12 %**





La Maison Poitard [Bouaye]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Écart d'urbanisation d'origine rurale situé à l'Est de la commune, à proximité de la route départementale 751a.
Zonage PLU : UC et UCp.

Inscription dans son environnement : Noyau ancien articulé autour d'une voirie principale ouvrant sur les terres cultivées (organisation fonctionnelle pour l'exploitation agricole).
 Extensions de type pavillonnaire (diffus et lotissement), en rupture avec la morphologie d'origine.

Organisation du bâti : Bâties anciens construit en continuité et l'alignement sur l'espace public, constitués de corps de ferme et dépendances remplacés parfois par de nouvelles constructions respectant les volumétries d'origine.
 Partie récente constituée de bâtis individuels de type pavillonnaire construits en autonomie sur la parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

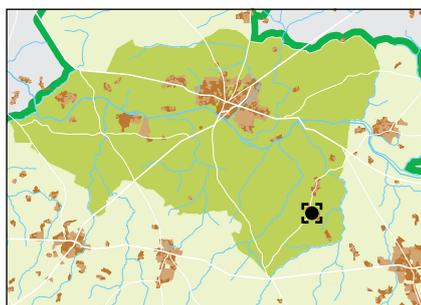
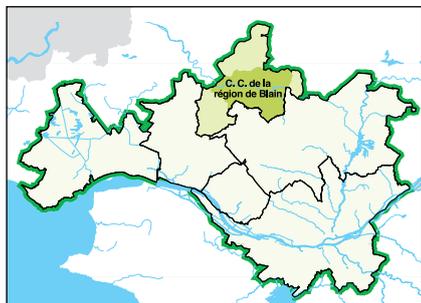
Logements par hectare : 6

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 15 %





Saint Émilien de Blain [Blain]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Village situé au Sud-Est du territoire communal, sur la route départementale 132, et rattaché à la commune de Blain en 1860.

Zonage PLU : UB (secteur étudié : ensemble de la zone)

Inscription dans son environnement et organisation du bâti : Noyau ancien structuré autour de l'église, organisant une place au caractère urbain affirmé par l'alignement en continuité bâtie de maisons de bourgs. Autres présences de bâtis anciens le long des voiries principales, généralement implantés à l'alignement sur l'espace public. Extensions récentes en diffus ou sous forme de lotissements, en rupture avec les morphologies d'origine, et constituées de maisons individuelles implantées en autonomie sur la parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1 (maisons de bourg : RdC + 1).

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.

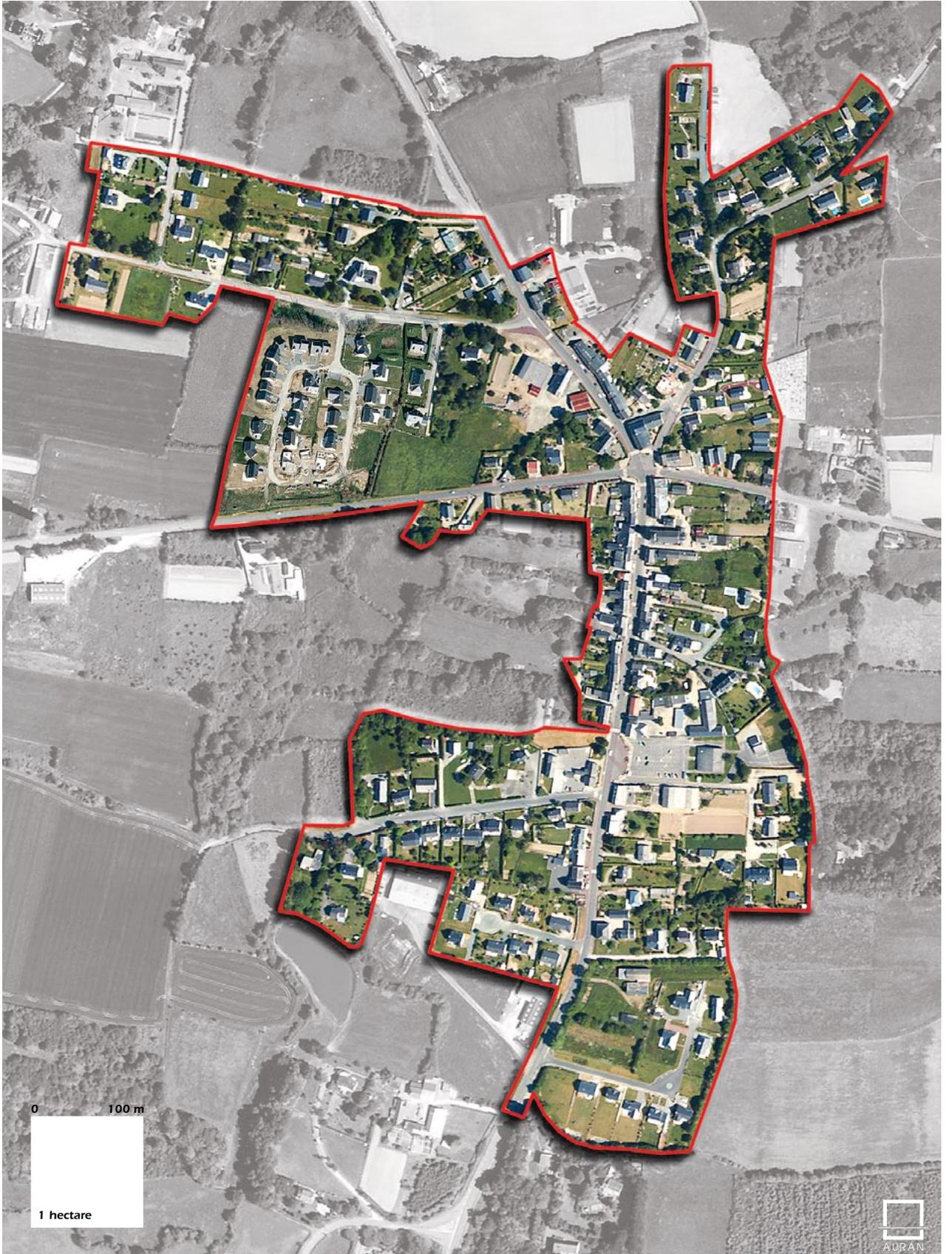
Mixité urbaine : Présence d'un commerce et d'équipements de proximité (école, bibliothèque, salle et annexe municipale, local jeunes...)

Logements par hectare : **6**

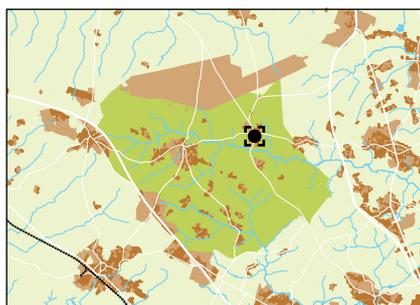
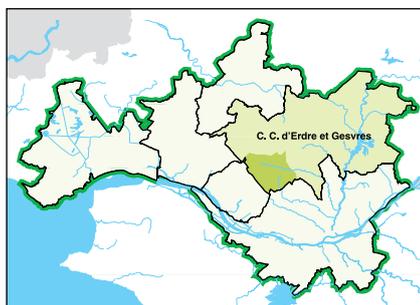
Logements individuels : 100%

Espaces publics : 17%





La Paquelais [Vigneux-de-Bretagne]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Village situé à l'intersection des routes départementales 42 (Orvault – Blain) et 49 (Vigneux-centre – Treillières), et rattaché à la commune de Vigneux-de-Bretagne par le regroupement des deux paroisses.

Zonage PLU : Ua, Ub, U1, 1AUh, 2AUh.

Inscription dans son environnement et organisation du bâti : Implantation linéaire du bâti ancien de type maisons de bourg (principalement en double mitoyenneté et à l'alignement sur l'espace public) à l'intersection des RD et suivant l'axe de la RD42.

Développement de l'urbanisation récente de type pavillonnaire s'appuyant sur le réseau viaire préexistant ou sous forme de lotissements pour la plupart organisés en grappe et en impasse.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1 + combles (maisons de bourg : RdC + 1).

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.

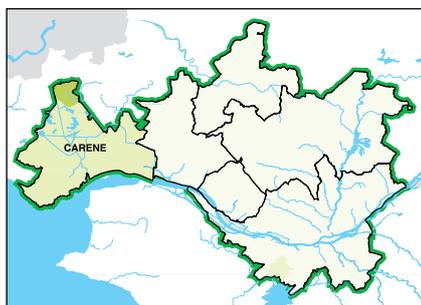
Logements par hectare : 7

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 15 %





Iles Camer, Camerun [La Chapelle-des-Marais]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Village installé sur les îles de Camer et de Camérun émergeant du marais de Grande Brière et situé au Sud de la commune.

Zonage PLU : UBb (secteur étudié : ensemble de la zone)

Inscription dans son environnement : Urbanisation contrainte par les zones inondables des marais, se développant sur la crête.



Organisation du bâti : Habitat individuel mixant un bâti ancien rénové organisé en mitoyenneté et des constructions plus récentes de type pavillonnaire implantées en autonomie sur parcelle.

Hauteur des constructions : RdC + combles à RdC + 1.

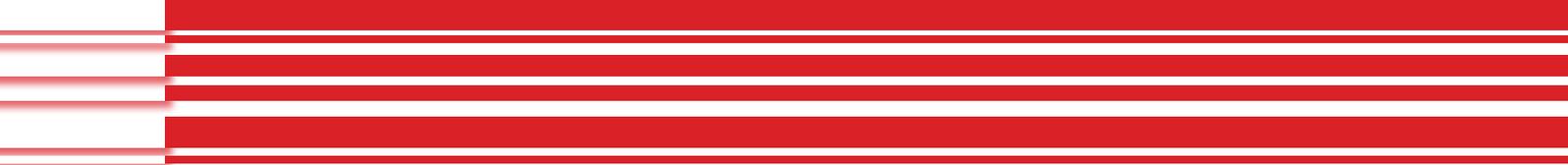
Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.

Mixité urbaine : Présence d'un commerce et d'un équipement (école).

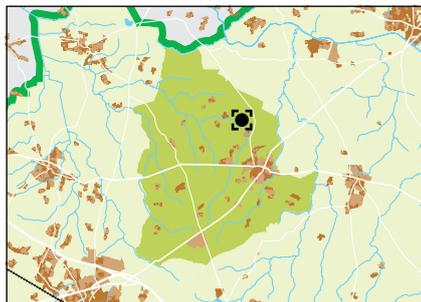
Logements par hectare : 8

Logements individuels : 100%
Espaces publics : 13%





La Couëronnais [Bouvron]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Hameau situé au Nord du bourg de Bouvron, à l'écart de la route départementale 102.

Zonage PLU : U.

Inscription dans son environnement et organisation du bâti :

Présence d'un important tissu ancien organisé au carrefour des voiries et chemins, et implanté le long ou perpendiculairement aux commons. Bâti ancien constitué par le groupement de logements individuels. Premières extensions des bâtis en continuité de l'existant. Apparition récente de maisons de type pavillonnaire en remplissage des « dents creuses » et en rupture avec la morphologie urbaine d'origine.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1 + combles.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.

Logements par hectare : **10**

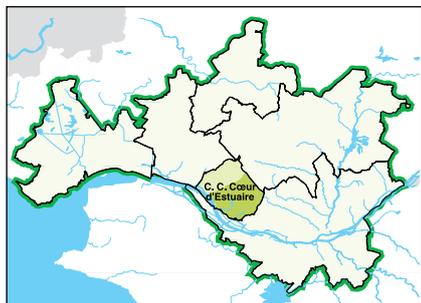
Logements individuels : 100 %

Espaces publics : 21 %





Lotissement La Rouillonnais [Saint-Étienne-de-Montluc]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Écart d'urbanisation situé au Sud-Est du bourg, en bordure de la route départementale 17 et réalisé par voie de lotissement sur une parcelle en milieu agricole (opportunité foncière).

Période de réalisation : Opération des années 70-80.

Zonage PLU : UBb.



Inscription dans son environnement : Urbanisation fermée sur son environnement, organisée autour d'une voirie en raquette et impasses avec une entrée simple depuis la RD17. Espace vert central collectif.

Organisation du bâti : Bâti individuel de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement de l'espace public et autonome sur la parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

Logements par hectare : **10**

Logements individuels : 100 %

Espaces publics : 21 %

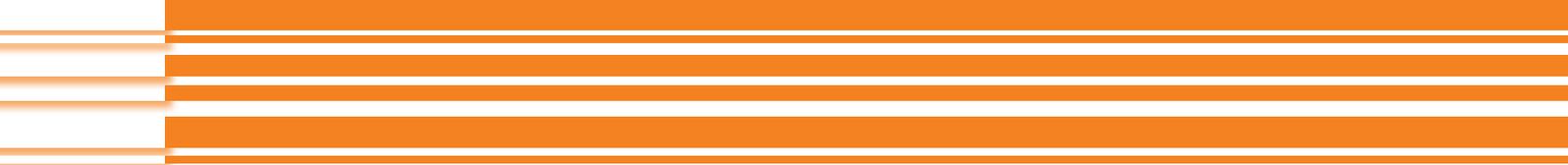




► **QUARTIERS RÉSIDENTIELS D'HABITAT INDIVIDUEL...**

Quartiers résidentiels réalisés en périphérie et en extension des centres-villes et des bourgs, constitués de maisons individuelles soit implantées librement sur la parcelle, soit jumelées ou groupées.

Principal mode de production du logement dans les espaces périurbains lors des dernières décennies, ces quartiers, généralement répertoriés en zone UB dans les PLU, présentent aujourd'hui des tissus urbains durs, difficilement mutables.



... de 6 à 22 logements par hectare



Ce mode d'urbanisation, basé sur les déplacements automobiles et largement développé depuis les années 60-70, est un grand consommateur d'espace et **l'un des principaux moteurs de l'étalement urbain**.

Les lotissements « classiques » présentent des densités de l'ordre de **10 logements à l'hectare en moyenne**.

Cette densité, analysée à l'échelle du quartier (ensemble de zones UB), c'est-à-dire en intégrant les équipements (écoles, salle de quartier...) et espaces publics nécessaires à sa vie propre, **ne dépasse pas les 6 à 8 logements par hectare**. Deux principaux facteurs expliquent cette faible densité :

- la **dédensification progressive** des lotissements par l'imposition d'un **minima parcellaire** et du COS,
- **les espaces publics**, laissant une large place à l'automobile, s'inscrivant dans une fourchette de **20 à 30 % des espaces consommés** dans ces secteurs.



Les quartiers où **l'habitat individuel** a été **groupé**, organisé **en bande** ou **en mitoyenneté** apportent une densité plus élevée (de **16 à 22 logements par hectare**) ; a contrario, et comme pour compenser une densité qui pourrait sembler « forte », ils développent souvent des espaces publics plus importants (entre 30 et 40 % de l'espace consommé).



Aujourd'hui, **ce mode d'urbanisation semble atteindre ses limites par les dysfonctionnements qu'il crée en terme de gestion globale des territoires et par les coûts individuels et collectifs de fonctionnement qu'il génère**.

Il a fabriqué de nombreuses enclaves par l'agglomération successive d'opérations d'aménagement, bien que, depuis les années 90, un effort a été fait pour mieux les intégrer au tissu urbain général.

Il a **banalisé les paysages urbains et favorisé la perte d'identité de nos territoires** en répétant des modèles architecturaux très semblables sur l'ensemble du territoire français (maison sur catalogue par exemple), à tel point qu'il devient vite difficile de se repérer dans ces successions de maisons individuelles.

Le traitement du réseau viaire et son manque de hiérarchisation participent également à la perte de lisibilité et d'identité de ces quartiers.



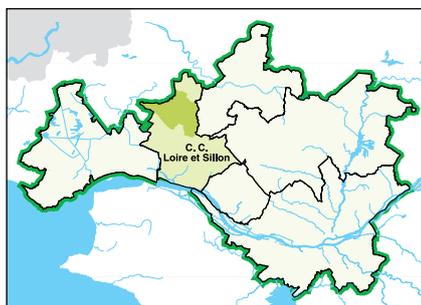
Sans remettre en cause un mode d'habiter recherché, l'évolution de ces quartiers constitue un enjeu majeur pour rénover le système urbain en général. Ces sites représentent en effet un **réservoir potentiel important pour le renouvellement urbain**.

Interroger les qualités attribuées au logement individuel constitue un premier temps pour comprendre ce choix (qui cependant évolue tout au long de la vie) et **trouver ensuite des réponses adaptées dans des formes renouvelées, plus économes en espace**.

Il faudra ensuite convaincre que densifier n'est pas une dégradation du cadre de vie mais simplement **accompagner un mouvement qui apparaît déjà spontanément** dans les lotissements anciens, lors des renouvellements générationnels (divisions parcellaires, reconstructions...). Que **reconstruire 2 ou 4 logements là où il n'en existait qu'un avant, c'est économiser l'espace et préserver l'agriculture**, mais aussi **réduire les coûts globaux d'aménagements et de gestions pour la collectivité et par conséquent, la pression sur les fiscalités locales**.



Zone UB [Campbon]



Caractéristiques générales

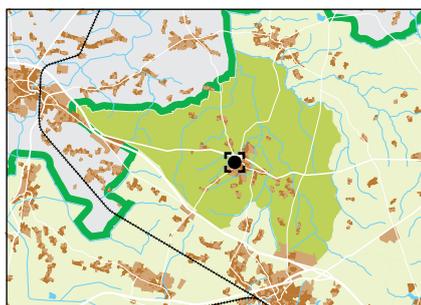
Contexte urbain et situation : Ensemble des zones UB inscrites au PLU définissant la première couronne d'extension urbaine du centre-bourg de la commune.

Inscription dans son environnement : Trame viaire organisée à partir du réseau routier d'origine en étoile complété de voiries inscrites en maillage limitant les impasses.

Organisation du bâti : Développement linéaire de l'urbanisation s'appuyant sur le réseau viaire préexistant ou sous forme de lotissements. Habitat individuel de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement et autonome sur la parcelle. Quelques opérations d'habitats individuels groupés.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

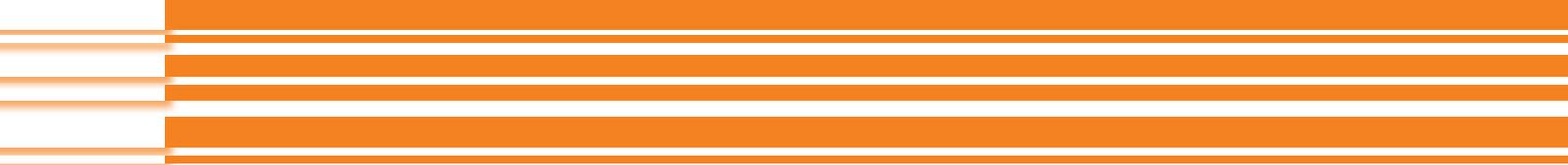
Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.



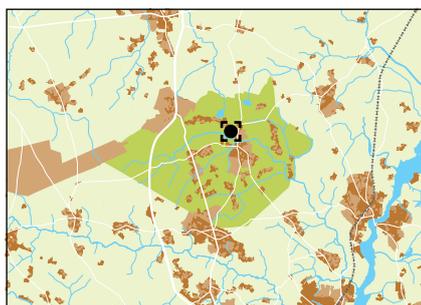
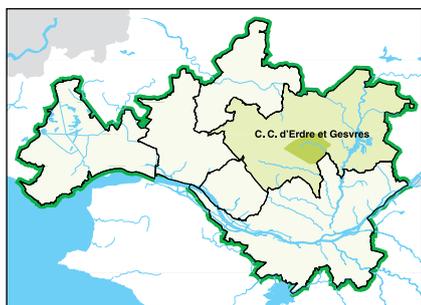
Logements par hectare : 6

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 20 %





Bossin des Tertres [Grandchamp-des-Fontaines]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Lotissement situé au Nord-Ouest du bourg, développé en extension de la zone agglomérée centrale.

Période de réalisation : Début des années 2000 sous procédure de ZAC.

Zonage PLU : Ub.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en maillage du territoire.
Desserte des cœurs d'îlots en impasses ouvertes pour les déplacements doux sur son environnement.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement de l'espace public et autonome sur la parcelle..

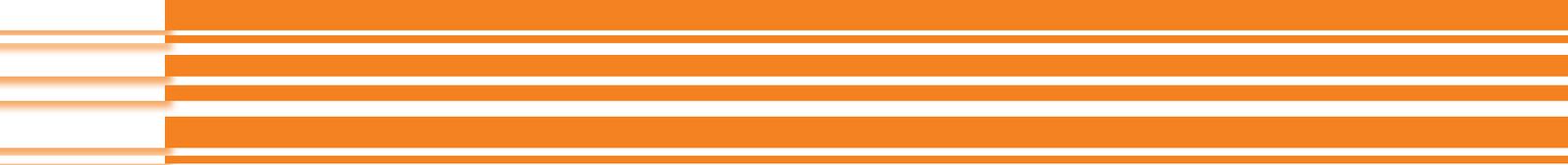
Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

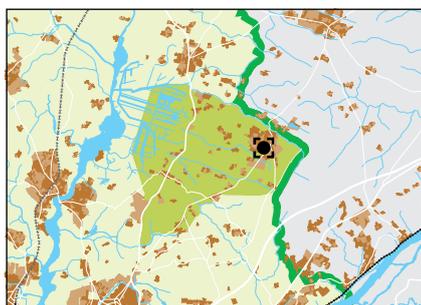
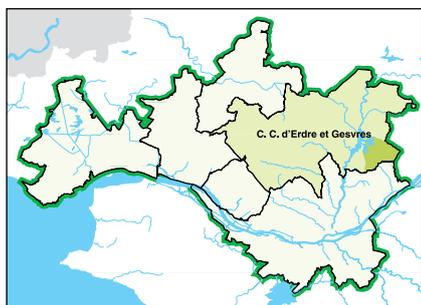
Logements par hectare : **7**

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 23 %





La Chesnaie [Saint-Mars-du-Désert]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Extensions urbaines situées en première couronne et au Sud-Ouest du bourg.

Zonage PLU : Ub.

Inscription dans son environnement : Développement de l'urbanisation principalement sous forme de lotissements. Trame viaire inscrite en maillage du territoire. Desserte en impasses des cœurs d'îlots. Emprises importantes des espaces verts.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire construit en lots libres et d'implantation classique pour ce mode d'urbanisation, à l'exception d'une opération d'habitats groupés.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

Logements par hectare : **8**

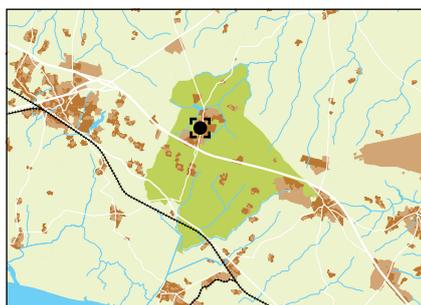
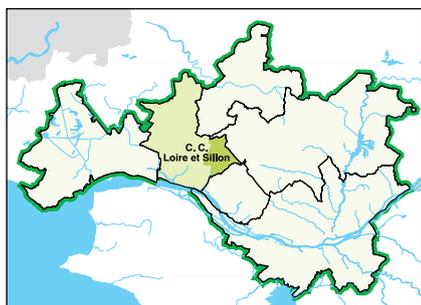
Logements individuels : 100 %

Espaces publics : 31 %





Zone UB [Malville]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Extension urbaine située au Sud du centre-bourg.

Inscription dans son environnement : Trame viaire organisée en bouclage ou en impasses à partir du réseau de voiries d'origine, offrant peu de perméabilité.
Développement de l'urbanisation principalement sous forme de lotissements englobant de rares bâtis anciens.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement et autonome sur la parcelle. Quelques opérations d'habitats individuels groupés ou jumelés.

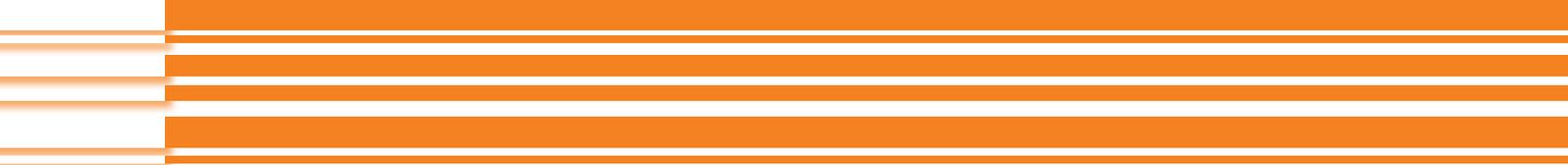
Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles (RdC + 1 pour l'école).

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.

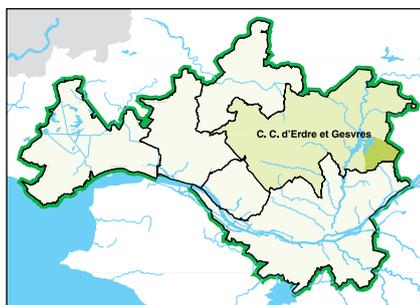
Logements par hectare : 8

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 24 %





Les Bougrières [Saint-Mars-du-Désert]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Lotissement situé au Nord-Ouest et en extension du bourg.

Zonage PLU : Ub.

Période de réalisation : Années 80.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en bouclage et desserte des cœurs d'îlots en impasses closes sur l'environnement. Espaces publics essentiellement voués à la circulation.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire construit en lot libre, implanté en retrait d'alignement.

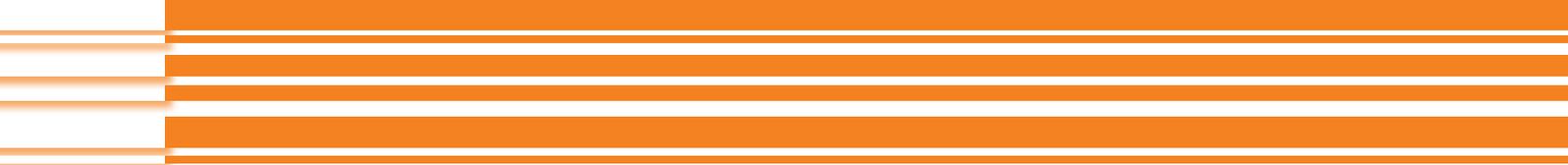
Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

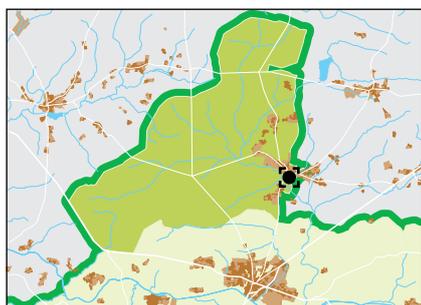
Logements par hectare : **11**

Logements individuels : 100 %
Espaces publics : 22 %





Le Clos des Jarrys [Le Gâvre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Lotissement situé au Sud et en extension du bourg.

Zonage PLU : Ub, 1AU.

Période de réalisation : Deuxième moitié des années 2000.

Inscription dans son environnement : Desserte viaire en impasses. Perméabilité piétonne entre les deux opérations.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire construit en lot libre, implanté en retrait d'alignement, soit en autonomie sur parcelle, soit en mitoyenneté simple.

Une opération de 6 logements individuels groupés, organisée en maisons jumelées.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

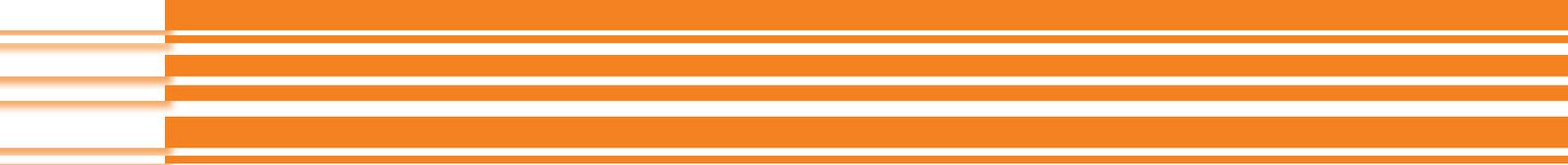
Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction. Quelques places sur espace public pour les visiteurs.

Logements par hectare : **11**

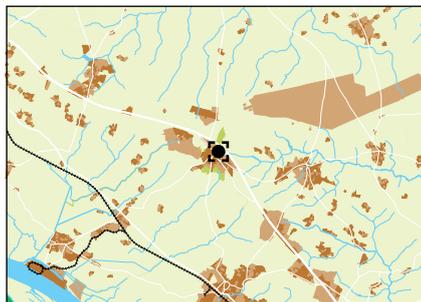
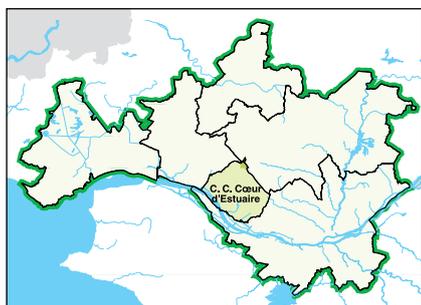
Logements individuels : 100%

Espaces publics : 22%





La Commanderie des Templiers [Le Temple-de-Bretagne]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Lotissement situé au Nord-Est et en extension du bourg.

Zonage PLU : UB.

Période de réalisation : Courant années 80.

Inscription dans son environnement : Desserte viaire en impasses finissant en larges places perméables sur l'extérieur par des chemins piétons.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire implanté en retrait d'alignement, soit en autonomie sur parcelle, soit en mitoyenneté simple.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

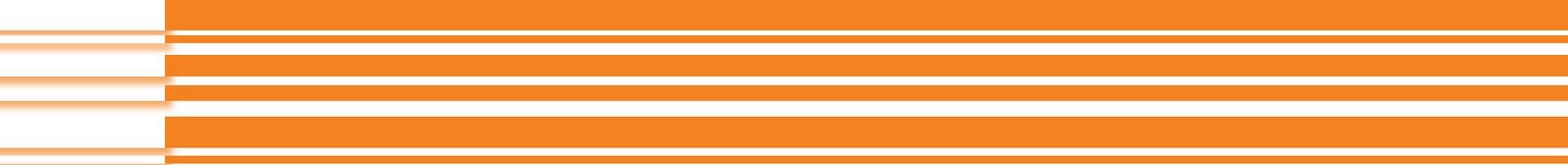
Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

Logements par hectare : **11**

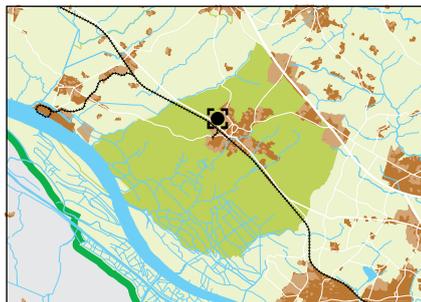
Logements individuels : 100 %

Espaces publics : 29 %





Lotissement La Guerche [Saint-Étienne-de-Montluc]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Lotissement situé à l'Ouest et en extension de la zone agglomérée centrale.

Zonage PLU : UBb.

Période de réalisation : Courant années 80.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en bouclage et desserte en impasses fermées sur l'extérieur.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire développant deux modèles architecturaux, implanté en retrait d'alignement et majoritairement en mitoyenneté simple.

Hauteur des constructions : RdC + combles.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

Logements par hectare : **13**

Logements individuels : 100%

Espaces publics : 20%





Quartier de la Gesvrine [La Chapelle-sur-Erdre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Lotissement situé au Sud de la commune et enclavé par les infrastructures routières et barrières physiques naturelles.

Zonage PLU : UBb.

Période de réalisation : Courant années 70.

Inscription dans son environnement : Organisation de la trame viaire à partir d'une voirie principale surdimensionnée définissant des sous-quartiers indépendants desservis en impasses. Relation entre sous-ensembles structurée par le maillage vert et piétonnier.

Organisation du bâti : Habitat individuel sur parcelle privative, regroupé le plus souvent en continuités bâties développant plusieurs modèles architecturaux.

Hauteur des constructions : RdC + combles à RdC + 1.

Stationnement : Sur parcelle privée et/ou intégré à la construction.

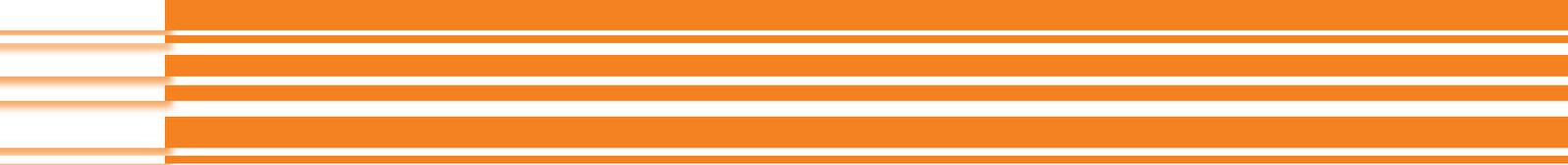
Mixité urbaine : Équipements et centre commercial facilitent la vie en autonomie du quartier.

Logements par hectare : **16**

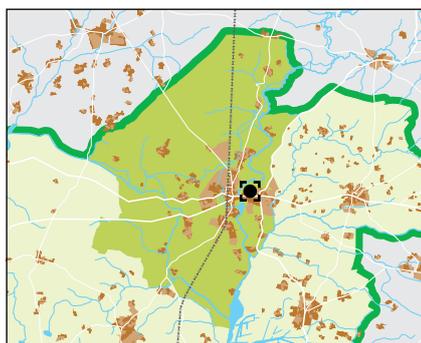
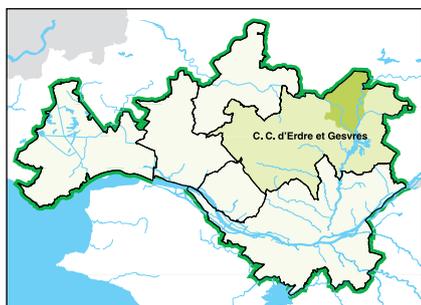
Logements individuels : 100%

Espaces publics : 40%





Allée des Tanneurs - Faubourg Saint-Georges [Nort-sur-Erdre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Fraction d'un lotissement réalisé en extension urbaine et en cours d'aménagement, situé au Nord du faubourg Saint-Georges (quartier à l'Est du centre-ville) et ouvrant sur les espaces naturels de l'Erdre.

Zonage PLU : 1AUsg.

Période de réalisation : Début années 2000 à aujourd'hui.

Inscription dans son environnement : Allée des Tanneurs reprenant le gabarit de ruelles de faubourgs (chaussée de 4,50 m de largeur, pas de trottoir, noue centrale).

Trame viaire de l'ensemble, maillée et en bouclage du fait de la proximité des prairies humides de l'Erdre. Prise en compte importante des piétons par l'aménagement d'un mail central et de cheminements créant des continuités entre l'Erdre et l'urbanisation existante.

Organisation du bâti : Implantation libre sur parcelle avec alignement bâti obligatoire sur l'espace public (façades Nord sur rue) et recul de 5 m (pour les façades Sud sur rue).

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

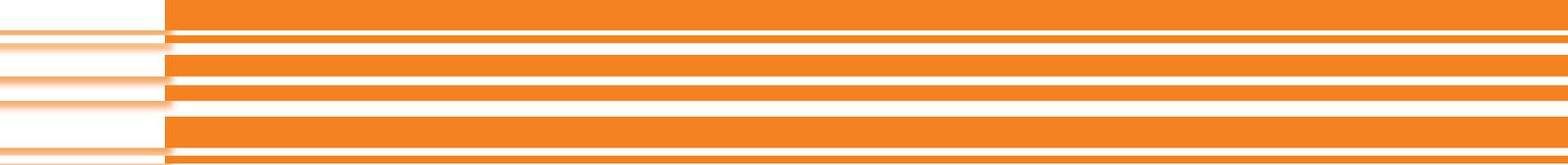
Stationnement : Sur parcelle ou intégré à la construction.

Logements par hectare : **16**

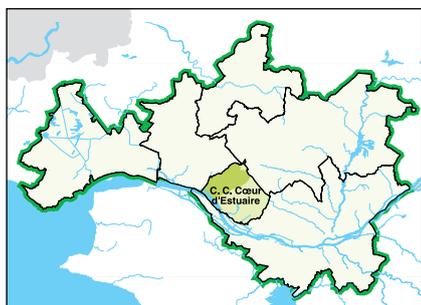
Logements individuels : 100%

Espaces publics : 6%





Rues Tug Dual et du Pré aux Moines [Cordemais]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Village retraite communal réalisé en remplissage du tissu urbain existant, situé au Nord et à proximité du bourg.

Zonage PLU : Ub.

Période de réalisation : Début des années 2000.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en maillage du territoire. Allées piétonnes complémentaires à la voirie assurant la perméabilité des îlots.

Organisation du bâti : Habitat individuel de type pavillonnaire, implanté en mitoyenneté simple et en retrait d'alignement. Stationnement privatif de surface et espace végétal sur rue non clos. Jardins privatifs annexés à la construction et clos.

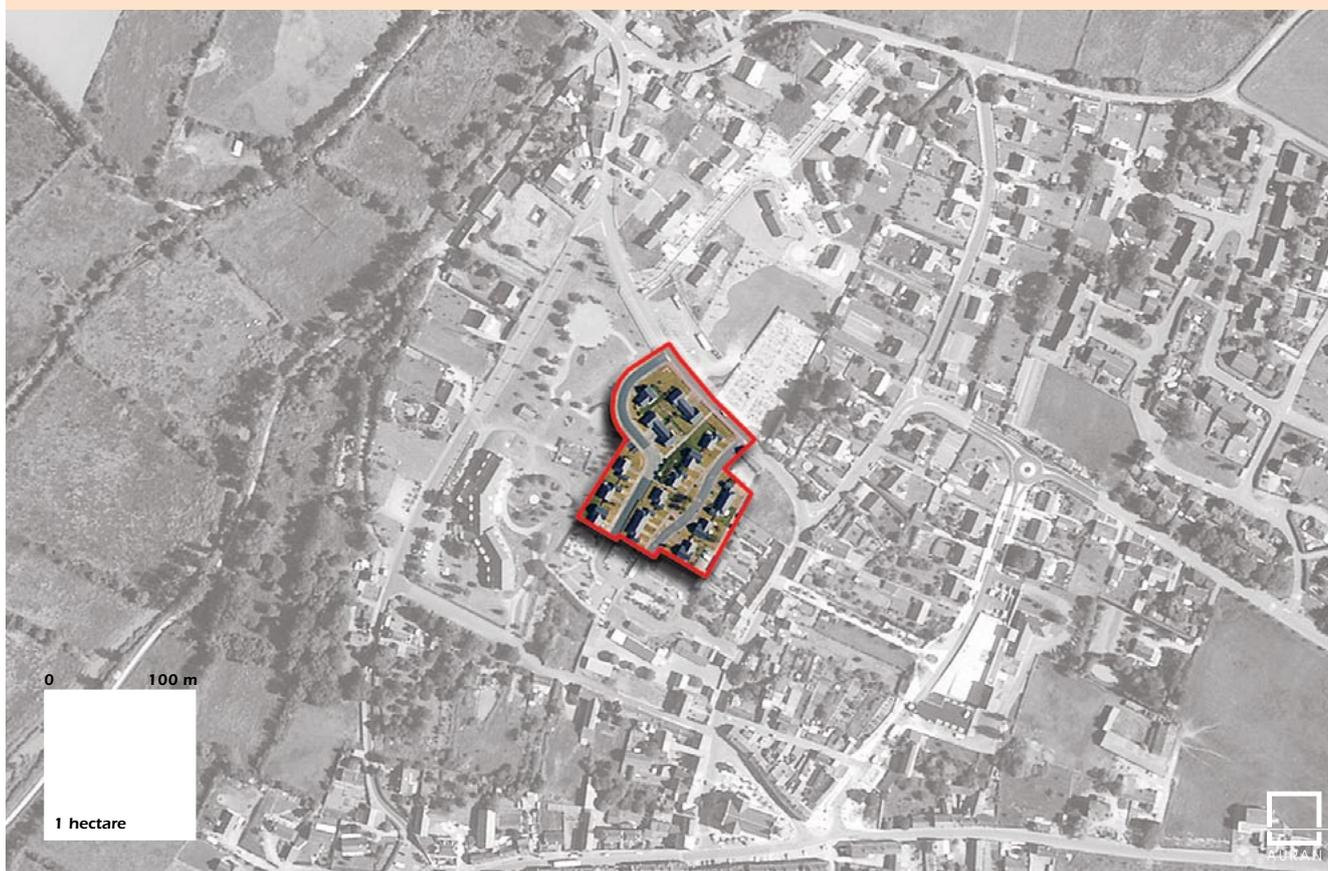
Hauteur des constructions : RdC.

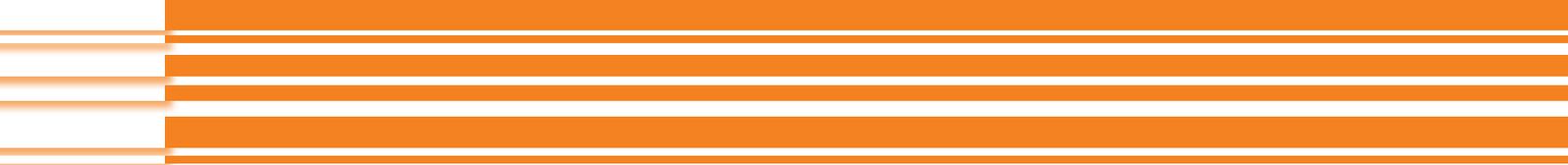
Stationnement : Intégré à la construction et de surface sur espace privé.

Logements par hectare : **18**

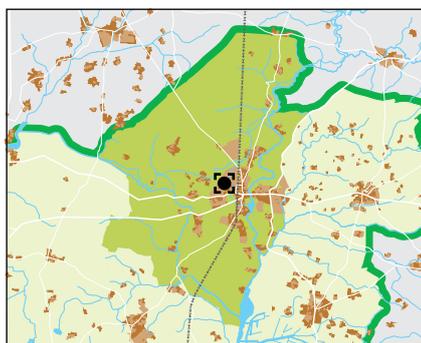
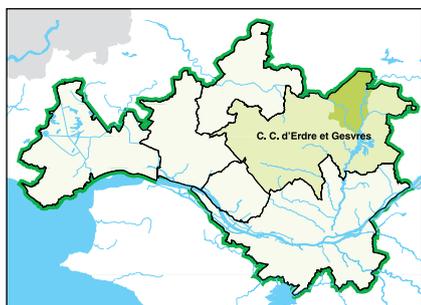
Logements individuels : 100%

Espaces publics et/ou semi-publics : 60%





Résidence de Riot [Nort-sur-Erdre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération d'habitats groupés située à l'Ouest et en extension du centre-ville.

Zonage PLU : UB.

Période de réalisation : Courant années 80.

Inscription dans son environnement : Trame viaire en impasse fermée sur son environnement.

Organisation du bâti : Habitat individuel en bande implanté en retrait d'alignement.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + combles.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction.

Logements par hectare : **22**

Logements individuels : 100 %

Espaces publics : 16 %





▶ QUARTIERS DE TOURS ET DE BARRES...

Quartiers réalisés selon les principes modernistes émanant des CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne). Cet urbanisme fonctionnaliste, en rupture avec la ville dite « traditionnelle » synonyme d'insalubrité et de chaos, devait apporter confort moderne, hygiène, espace et soleil aux habitants et était basé sur les principes de la Charte d'Athènes (1933) séparant les fonctions urbaines : habiter, travailler, se recréer et circuler.

Les premières opérations, de taille modeste, sont réalisées dans les années 30 en renouvellement ou en extension des tissus urbains existants.

À partir des années 50, face au besoin urgent de logements apparu après-guerre, s'ouvrira l'âge d'or de ces quartiers à vocation résidentielle (proposant accession à la propriété, locatif social...) avec le développement des grands ensembles en périphérie des agglomérations.

C'est à partir des années 1960 que seront intégrées les fonctionnalités annexes : équipements, commerces, services...

Ce type d'urbanisme sera abandonné à la fin des années 1970 au profit d'un retour à un urbanisme « traditionnel » sous forme d'îlots et de l'accélération du développement de l'habitat pavillonnaire par voie de lotissements.



... de 48 à 170 logements par hectare



Contrairement aux idées reçues, **les quartiers de tours et de barres ne présentent pas les densités les plus élevées** et sont parfois **moins denses que des quartiers d'habitats individuels continus**.

Réalisés sur un temps très court à l'échelle de l'histoire de la ville (des années 30 à 70), ils sont présents dans les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire, et, dans des opérations de taille plus modeste, à Saint-Étienne-de-Montluc et Blain. Ils ont épargné les autres territoires où le début du développement urbain contemporain est postérieur à cette période.

Les densités relevées sont de l'ordre de 48 à 87 logements par hectare avec **une moyenne s'établissant entre 70 et 80 logements par hectare**. **Les espaces libres occupent entre 83 et 97 % des espaces consommés**, avec une moyenne de 89 %.



Le quartier de l'Hermitage (170 logements par hectare) est un cas à part, parce que réalisé dans les années 30 avant que s'appliquent les principes de la Charte d'Athènes. Il a été conçu en prolongement du tissu urbain existant et venait en renouvellement d'un quartier ancien.

Ces quartiers ont été, au départ, **recherchés pour le « confort moderne » qu'ils proposaient** : salle d'eau, formalisation de l'organisation du logement en parties jour/nuit qui perdure toujours dans l'ensemble de la production résidentielle actuelle.



Très vite, les limites de ce mode d'urbanisation apparaissent et stigmatisent les reproches faits au logement collectif en général.

Plus liés à la forme urbaine, à la médiocre qualité de construction et à l'organisation générale du quartier avec des espaces libres aux fonctions mal définies, **ils ne remettent pas en cause fondamentalement le mode d'habiter un logement collectif**.

Depuis leurs réalisations, ces quartiers ont fait l'objet de nombreuses campagnes de réhabilitation :

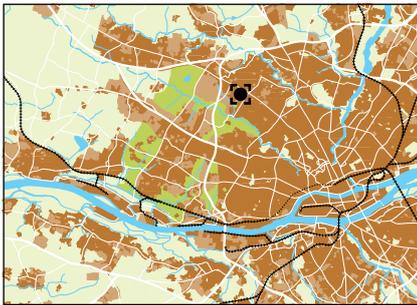
- désenclavement et intégration au tissu urbain environnant,
- diversification des fonctions avec implantation de l'emploi,
- rénovation des espaces libres et des équipements,
- rénovation des façades et logements,
- amélioration du confort thermique,
- amélioration du confort acoustique,
- apport d'espaces privatifs extérieurs par l'adjonction de balcon-terrasse,
- démolition - reconstruction,
- ...

La mutation actuelle des espaces libres par résidentialisation, voire construction, participe de l'effort de densification recherchée et d'intégration de ces quartiers dans le tissu urbain de la ville dite « classique ».





Le Sillon de Bretagne [Saint-Herblain]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Immeuble d'habitat social construit à l'origine en périphérie de l'agglomération nantaise, à proximité de la route de Vannes.

Période de réalisation : Courant des années 70. Première réhabilitation au début des années 80 (procédure Habitat et Vie Sociale). Nouveau programme de réhabilitation en cours (participation ANRU) (suppression de près de 220 logements et ouverture d'une brèche dans l'aile Ouest).

Zonage PLU : UBa.

Organisation du bâti : Deux barres s'étirent sur la parcelle de part et d'autre d'un noyau central (près de 500 mètres linéaires).

Inscription dans son environnement : Voirie limitée à l'accès aux aires de stationnement implantées en pied d'immeuble. Emprise bâtie peu importante (7%) permettant de développer parc et aires de jeux au Sud.

Hauteur des constructions : RdC + 4 augmentant graduellement jusqu'à 30 étages.

Stationnement : De surface.

Mixité urbaine : Centre commercial, équipements et, après réhabilitation, activités tertiaires.

Logements par hectare : 48

Logements par hectare avant 1^{ère} réhabilitation : 72

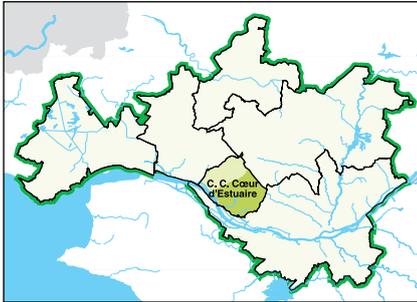
Logements collectifs : 100%

Espaces publics et/ou semi-publics : 93%





Quartier Les Treilles [Saint-Étienne-de-Montluc]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Ensemble d'habitat social situé au Nord du centre-ville, sur les escarpements du Sillon de Bretagne.

Période de réalisation : Courant des années 60.

Zonage PLU : UBa.

Inscription dans son environnement et organisation du bâti :
 Voirie inscrite en maillage du territoire.
 Bâti en « banane » accompagnant la voirie et délimitant un parc semi-public ouvert.
 Le relief permet à chaque logement de bénéficier d'une vue panoramique sur la vallée de la Loire.

Hauteur des constructions : RdC + 4.

Stationnement : De surface.

Logements par hectare : 57

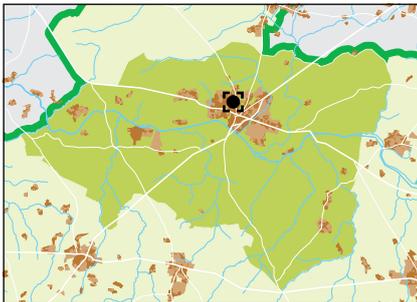
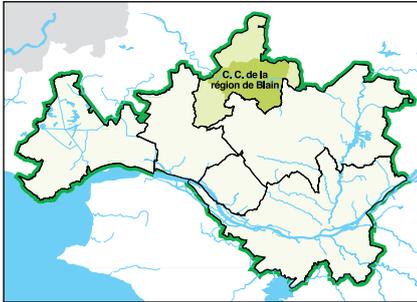
Logements collectifs : 100%

Espaces publics et/ou semi-publics : 88%





Les Ménussons [Blain]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Ensemble d'habitat social situé à proximité et au Nord du centre-ville, ouvert sur le parc urbain et le plan d'eau des Ménussons.

Période de réalisation : Courant des années 70-80.

Zonage PLU : Ub.

Inscription dans son environnement : Voirie de desserte en impasse.
Espaces verts boisés ouverts et inscrits en continuité du parc urbain.

Organisation du bâti :

3 plots indépendants sont implantés en quinconce sur la parcelle.

Un quatrième bâtiment « en équerre », construit plus récemment et s'ouvrant largement sur le parc, vient fermer l'opération au Sud.

Hauteur des constructions : RdC + 2 à RdC + 3.

Stationnement : De surface.

Logements par hectare : **64**

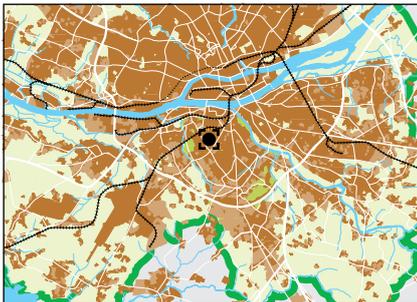
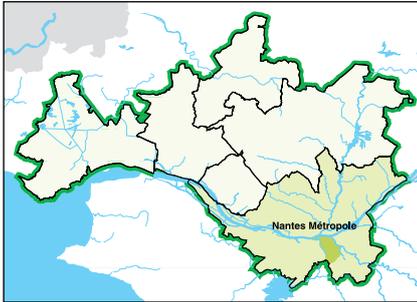
Logements collectifs : 100%

Espaces publics et/ou semi-publics : 83%





Le Château de Rezé [Rezé]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Ensemble d'habitat social locatif ou en accession aujourd'hui inséré dans un environnement pavillonnaire.

Période de réalisation : Courant des années 60.

Zonage PLU : UH.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en maillage du territoire définissant des « îlots » ouverts et accessibles. Domanialité des espaces non bâtis peu visible (stationnement de surface, espaces verts...).

Requalification des espaces publics centraux avec l'arrivée du tramway en 1992.

Organisation du bâti : Organisation « au té et à l'équerre » et systématique du bâti sous forme de barres découpées par cage d'escalier de 10 logements.

Hauteur des constructions : RdC + 4.

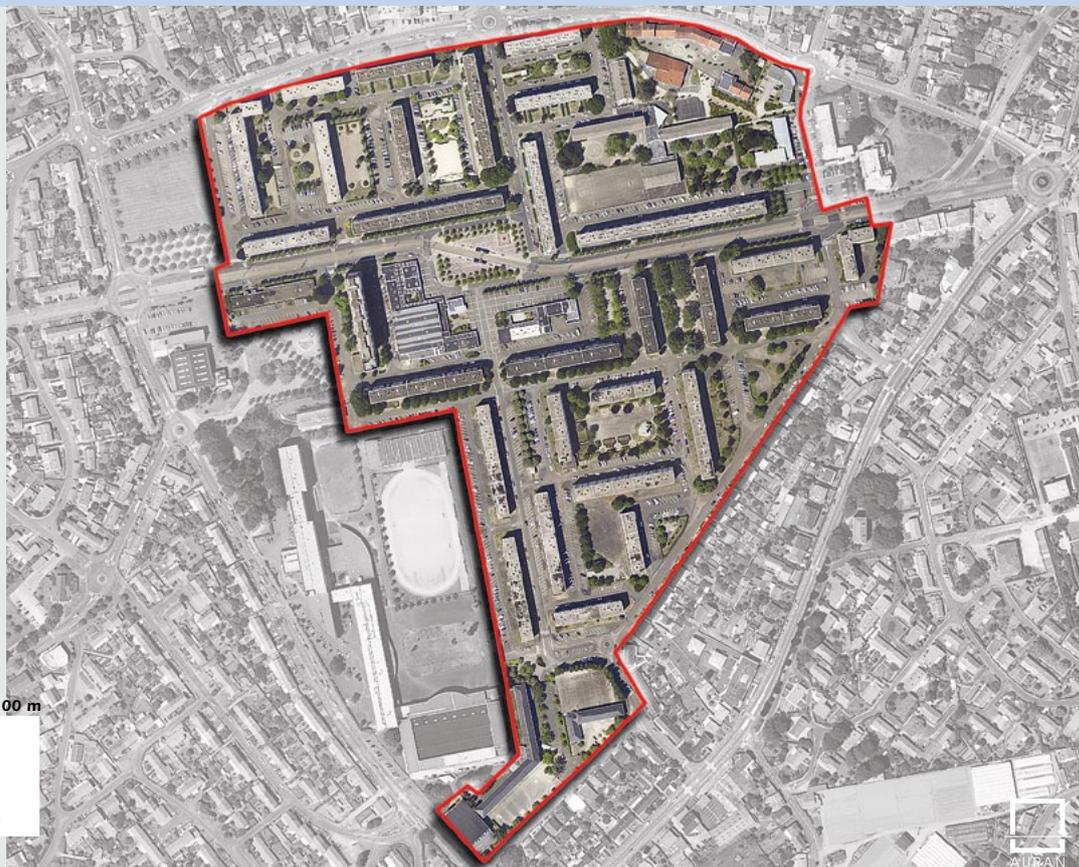
Stationnement : De surface.

Mixité urbaine : Centre commercial et nombreux équipements.

Logements par hectare : **73**

Logements collectifs : 100%

Espaces publics et/ou semi-publics : 83%





Quartier La Galicheraie [Saint-Nazaire]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Ensemble d'habitat social situé au Sud-Ouest du Parc Paysager.

Période de réalisation : Courant des années 50-60.

Zonage PLU : UA2.

Inscription dans son environnement et organisation du bâti :
Opération de logements collectifs sous forme de « barres » disposées en périphérie de parcelle et orientées Est-Ouest.
Domanialité peu marquée, laissant libre accès aux espaces semi-publics. Espace vert central commun ouvert.

Accès direct aux poches de stationnement depuis la voirie publique.

Hauteur des constructions : RdC surélevé + 2 à RdC surélevé + 4.

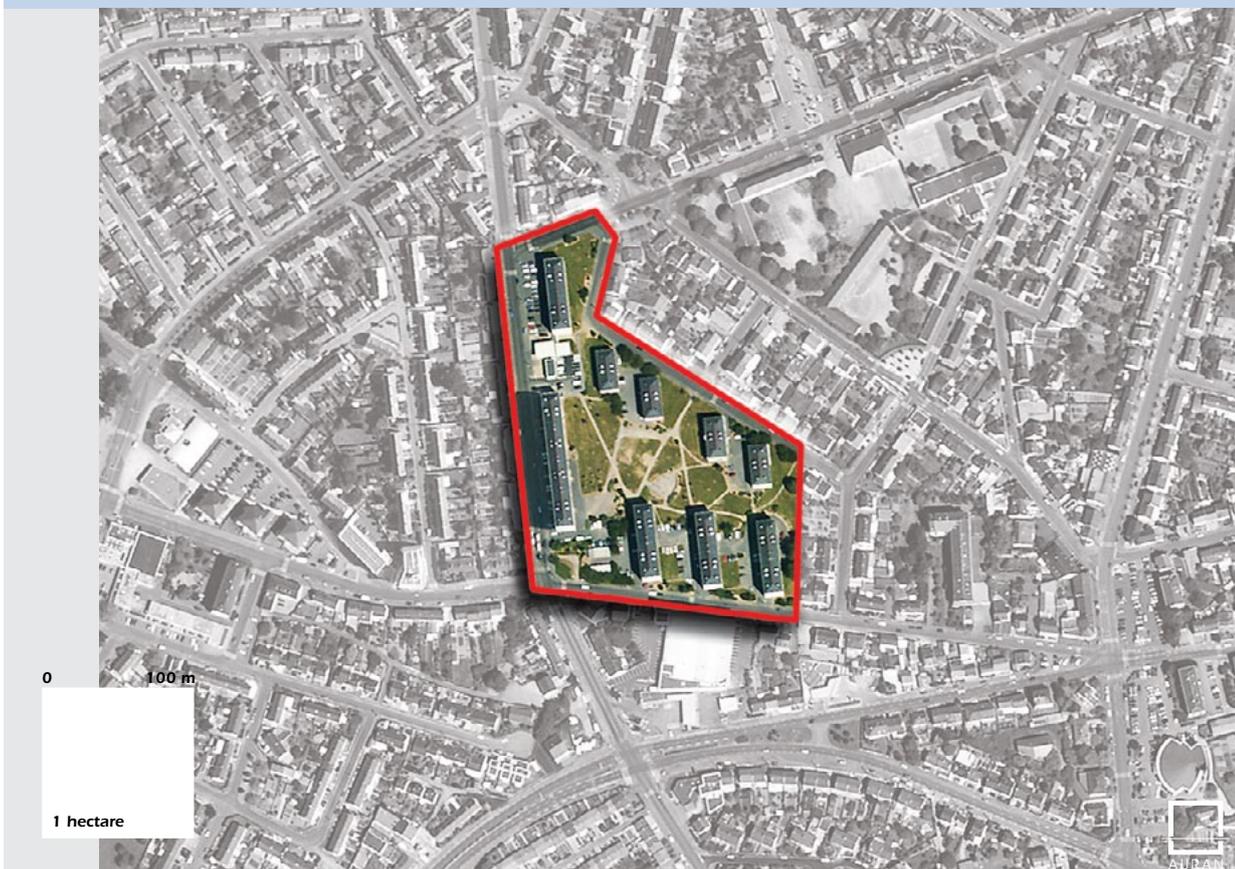
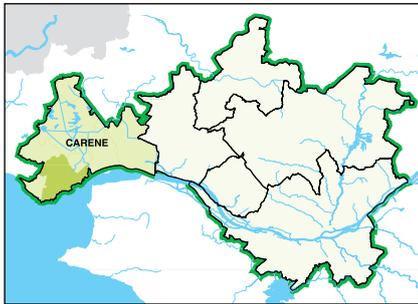
Stationnement : De surface.

Mixité urbaine : Équipement.

Logements par hectare : 81

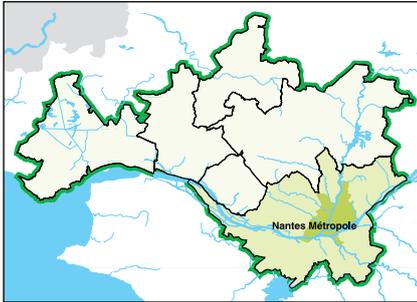
Logements collectifs : 100%

Espaces publics et/ou semi-publics : 86%





L'Hermitage [Nantes]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Ensemble d'habitat social situé à environ un kilomètre à l'Ouest de l'hyper centre, sur les derniers contreforts du Sillon de Bretagne dominant la Loire.

Période de réalisation : Réalisation à la fin des années 1930 (hors Charte d'Athènes) en renouvellement d'un quartier populaire devenu insalubre. Reconstruction partielle après guerre suite aux bombardements de 1943.

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Desserte viaire en impasses inscrites en prolongement des rues voisines et ouvertes sur la voirie en contrebas par un jeu d'escaliers et de terrasses.

Organisation du bâti : Implantation en éventail de six barres en rupture avec le tissu urbain ancien environnant.

Hauteur des constructions : RdC + 4 et RdC + 6.

Stationnement : De surface sur espace public.

Mixité urbaine : Activités tertiaires implantées en proue des rez-de-chaussée et deux ateliers d'artiste aux derniers étages.

Logements par hectare : **170**

Logements collectifs : 100%

Espaces publics : 73%





▶ QUARTIERS RÉSIDENTIELS MIXTES...

Opérations d'ensemble réalisées à partir de la fin des années 80 en périphérie des centres-villes et des bourgs, soit en extension, soit en renouvellement urbain, présentant une mixité de typologies d'habitats : individuels, collectifs, intermédiaires...

La diversité des types de logements proposée peut répondre à l'enjeu de mixité sociale et générationnelle.



... de 15 à 98 logements par hectare



Une évolution importante dans le mode d'organisation des quartiers est apparue avec ces opérations.

Sous maîtrise des collectivités, d'organismes publics ou privés, ces quartiers mixent les différentes catégories d'habitat, sans avoir, dans un premier temps, apporté de réelles innovations dans la recherche de nouvelles typologies d'habitat.

Les opérations les plus importantes en terme de surface urbanisée, ont été réalisées sous procédure de ZAC (zone d'aménagement concertée) et constituent de véritables nouveaux quartiers en intégrant les équipements nécessaires à leur vie propre.



Une majorité de ces quartiers montrent **l'effort accompli pour les intégrer au tissu urbain existant, offrir un cadre paysager de valeur et prendre en compte la place des piétons et vélos.**

Les quartiers anciens comme les plus récents révèlent la complexité d'organiser la mixité sociale et générationnelle souhaitée. Les réglementations, le système actuel de production de logements, la logistique mise en place par les professionnels pour la construction puis la gestion des bâtiments, conduisent en effet à **les organiser selon les typologies d'habitat, créant des sous-secteurs dans l'opération** : lot libre de constructeurs, maisons individuelles groupées, habitats intermédiaires, collectifs... Il en résulte **des opérations «monolithiques», qui**, replacées dans la perspective d'un tissu urbain et de formes urbaines en mouvement permanent, **les rendent difficilement mutables sans intervention importante et peut être contradictoire avec l'objectif recherché de mixité sociale et générationnelle.**



Ces quartiers présentent des densités situées entre **15 et 98 logements par hectare**, avec **pour une majorité d'entre eux, des densités de l'ordre de 20 à 30 logements**. Deux principaux facteurs expliquent ces densités relativement faibles :

- le premier est lié au fait qu'une part importante des opérations est réservée au logement individuel reprenant les caractéristiques des lotissements de type pavillonnaire,
- le second au fait que **les espaces publics** présents dans ces opérations, notamment **au travers des espaces verts paysagers**, s'inscrivent dans une fourchette de **25 à 60 % des espaces utilisés**. Ceci répond à la demande **légitime de l'habitant d'une ville qui respire et plus proche de la nature**, mais fait chuter la densité globale des opérations. Ces aménagements de grandes qualités laissent en suspens les questions d'économie d'espace, de coûts d'aménagement puis de gestion pour la collectivité, et de l'intensité de vie qui peut s'y développer.



Les modes opératoires, mis en place pour l'aménagement de ces quartiers, **permettent d'organiser à grande échelle les nouveaux quartiers et de garder, pour la collectivité, la maîtrise de la forme urbaine et de l'intégration des différents politiques publiques** (mixité sociale, déplacement, environnement...).

Les écoquartiers, mis en œuvre actuellement, s'inscrivent dans la continuité de ces démarches.



Quartier du Charbonneau [Carquefou]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier inscrit en extension Nord du centre-ville et réalisé sous procédure ZAC.

Zonage PLU : UA, UAp, UBa, UBb, NN.

Période de réalisation : Années 80-90.

Inscription dans son environnement : Trame viaire organisée en boucles, limitant les dessertes en impasse.

Intégration du quartier à l'ensemble de son environnement par les parcs et continuités promenades aménagés.

Organisation du bâti : Typologie d'habitats mixant collectifs, individuels groupés et individuels en lot libre, répartie spatialement par densité et typologies, les plus élevées étant regroupées en continuité immédiate du centre-ville.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 3.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et sur espace public.

Mixité urbaine : Équipements, services et commerces (pour certains d'échelle communale : Hôtel de Ville, halle, centre commercial...), favorisent l'intégration du quartier et renforcent le centre-ville.

Logements par hectare : 23

Logements par hectare en secteur collectif (en rouge sur la carte) : 75

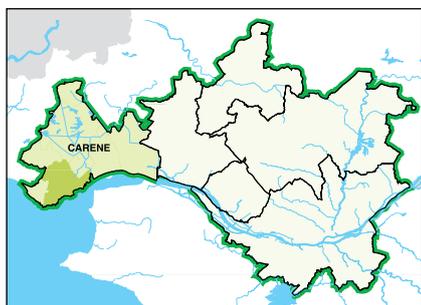
Logements individuels : 53 % - Individuels groupés : 11 % - Collectifs : 36 %

Espaces publics : 33 %





Quartier Le Pré Gras [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération située à l'Est de la commune, à proximité des chantiers navals.

Zonage PLU : UA2.

Période de réalisation : Première partie réalisée dans les années 50 (typologie « traditionnelle » avec toit à double pente). Tranche complémentaire au début des années 2000 venant s'insérer dans la première phase.

Inscription dans son environnement : Trame viaire régulière inscrite en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Mixité d'habitats individuels jumelés ou isolés implantés en bande et d'habitats intermédiaires fermant l'opération au Nord, sur la rue Rolland Garros.

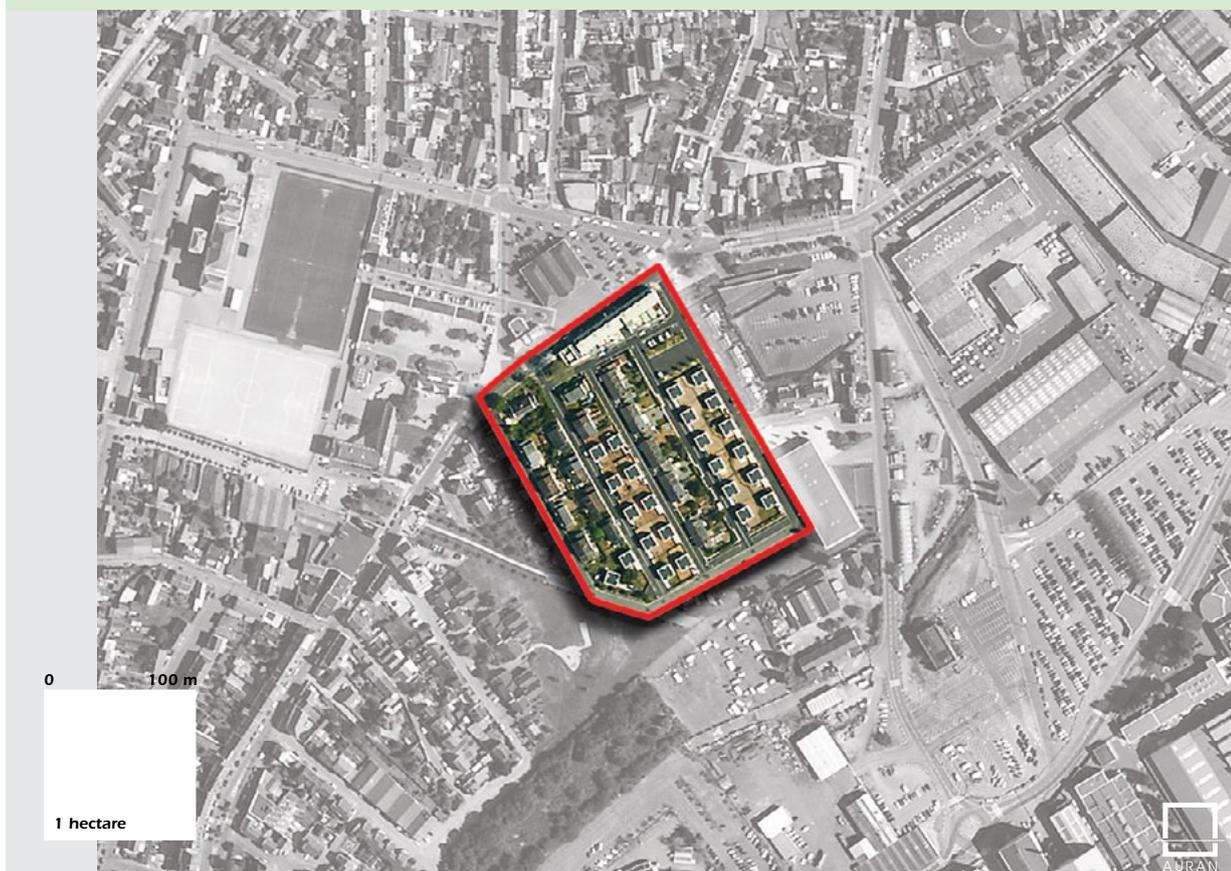
Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et de surface sur espace public.

Mixité urbaine : Immeuble mixant logements intermédiaires et équipement.

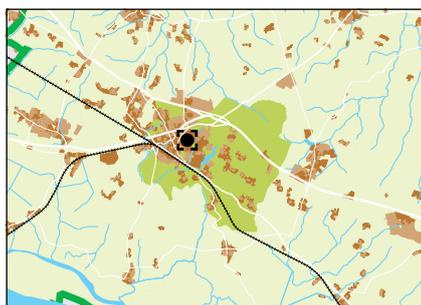
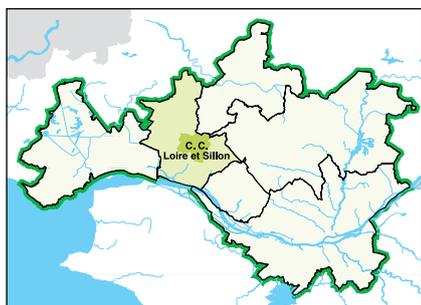
Logements par hectare : **25**

Logements individuels groupés : 82% - Logements intermédiaires : 18%
Espaces publics : 42%





Rue Saint Exupéry [Savenay]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération située au Nord-Est du centre-ville, à proximité du collège, réalisée en extension de la zone agglomérée centrale.

Zonage PLU : UBa.

Période de réalisation : Courant années 80.

Inscription dans son environnement : Voirie principale inscrite en maillage du territoire avec desserte des groupes d'habitations en impasses.

Partage des espaces verts entre espaces semi-publics librement accessibles et espaces privatifs annexés aux logements.

Organisation du bâti : Organisation des logements par groupes d'habitations implantés en grappe sur la parcelle.

Typologie d'habitats mixant individuels simples, jumelés ou en bande avec intermédiaires et collectifs.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Stationnement : Intégré aux constructions et quelques stationnements de surface.

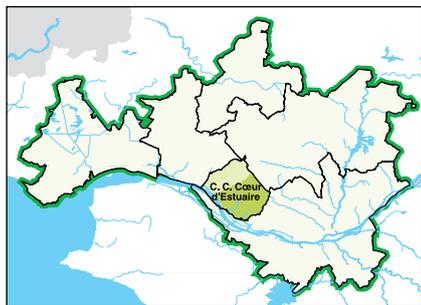
Logements par hectare : **25**

Logements individuels groupés : 51 % - Intermédiaires : 20 % - Collectifs : 29 %
Espaces publics et/ou semi-publics : 60 %





Quartier Le Perroteau [Saint-Étienne-de-Montluc]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération groupée réalisée en remplissage de l'urbanisation existante, située au Sud-Est et à proximité du centre-ville.

Zonage PLU : NAb.

Période de réalisation : Début des années 2000.

Inscription dans son environnement : Desserte viaire en impasses. Allées piétonnes complémentaires à la voirie, organisées à partir d'un mail central et ouvrant l'opération sur son environnement. Espaces verts périphériques accessibles librement.

Organisation du bâti : Typologie d'habitats mixant logements intermédiaires regroupés par 4 au centre de l'opération, et individuels implantés en périphérie.

Jardins privatifs en prolongement des logements.

Hauteur des constructions : RdC + 1 à RdC + 1 + combles.

Stationnement : Intégré dans un bâti annexe ou de surface sur l'espace public.

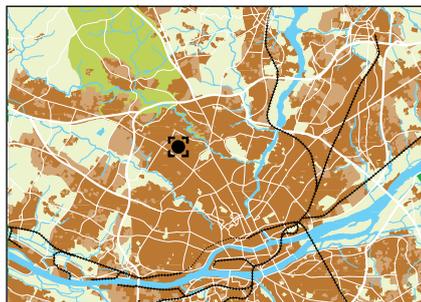
Logements par hectare : **26**

Logements individuels : 45% - Logements intermédiaires : 55%
Espaces publics et/ou semi-publics : 50%





Quartier du Bignon [Orvault]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier développé sur d'anciennes tenues maraîchères lors de l'aménagement de la ligne 3 Nord du tramway. Réalisation sous procédure ZAC.

Zonage PLU : UBa, UBb.

Période de réalisation : Début des années 2000.

Inscription dans son environnement : Trame viaire principale inscrite en maillage du territoire et desserte des cœurs d'îlots en impasses. Réseau piétons et deux-roues complémentaire à la voirie améliorant l'intégration du quartier au tissu urbain environnant.

Organisation du bâti : Typologie d'habitats mixant collectifs, individuels groupés et individuels en lot libre, avec l'implantation privilégiée des collectifs à proximité du tramway.

Hauteur des constructions : RdC + combles à RdC + 4.

Stationnement : Intégré aux constructions et quelques stationnements de surface.

Mixité urbaine : Réhabilitation d'un ancien corps de ferme en équipement de quartier.

Logements par hectare : **38**

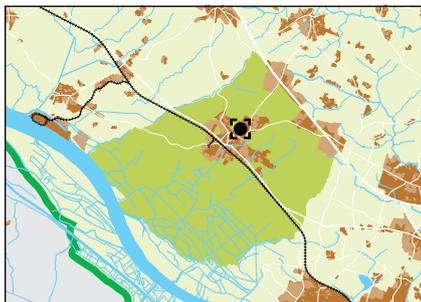
Logements individuels : 14% - Collectifs : 86%

Espaces publics et/ou semi-publics : 42%





Quartier l'Aubry [Saint-Étienne-de-Montluc]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération groupée située au Nord-Est de la zone agglomérée centrale.

Zonage PLU : UBa.

Période de réalisation : Courant années 80.

Inscription dans son environnement : Opération enclavée avec desserte viaire en impasses.

Organisation du bâti : Mixité de logements collectifs, intermédiaires et individuels jumelés, regroupés par typologie.

Implantation des bâtis en retrait de la voirie (espace de transition voirie-bâti non fermé pour les collectifs et intermédiaires).

Espaces extérieurs privatifs (jardinets ou terrasses) annexés aux logements individuels et intermédiaires.

Espaces verts périphériques librement accessibles.

Hauteur des constructions : RdC + 1 à RdC + 2.

Stationnement : Intégré au bâti ou de surface sur l'espace public.

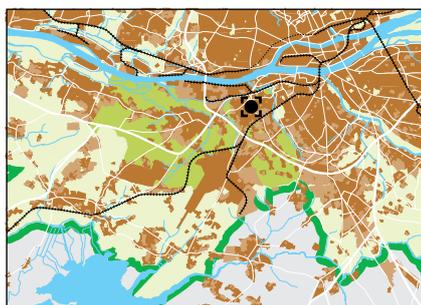
Logements par hectare : **45**

Logements individuels groupés: 22% - Intermédiaires : 33% - Collectifs : 45%
Espaces publics et/ou semi-publics : 45%





Le Clos de la Brosse [Bouguenais]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération de densification en cœur d'îlot du tissu pavillonnaire.

Zonage PLU : UBb.

Année de réalisation : 1985.

Inscription dans son environnement : Desserte viaire en bouclage protégeant le cœur de l'opération de la circulation automobile. Accès aux logements centraux par un réseau piétonnier développant des espaces de jeux et de convivialité (placette, courée ...).

Organisation du bâti : Morphologie urbaine se référant à un vocabulaire entre village de bords de Loire et cité ouvrière. Typologie d'habitats mixant individuels groupés et intermédiaires, chaque logement bénéficiant d'un accès et d'un espace extérieur privatifs (jardinet, terrasse).

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Stationnement : En batterie ou de surface, implanté en périphérie de l'opération.

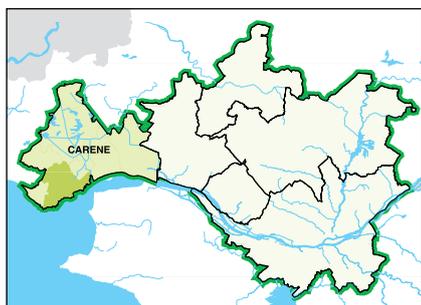
Logements par hectare : **46**

Logements individuels groupés : 90% - Logements intermédiaires : 10%
Espaces publics : 47%





Quartier Toutes Aides [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération nouvelle de renouvellement urbain d'un quartier résidentiel datant de la reconstruction, située au Nord de Saint-Nazaire et proche du quartier de la gare.

Période de réalisation : Années 2000.

Zonage PLU : UA2.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en maillage du territoire définissant 3 îlots. Desserte des cœurs d'îlots par des venelles assurant la perméabilité de l'opération.

Organisation du bâti : Typologie d'habitats mixant individuels (maisons patios), logements intermédiaires et collectifs.

Organisation urbaine limitant la place de la voiture et favorisant confort du piéton (venelles, placettes) et usage par les jeux d'enfants des espaces publics.

Espaces privatifs privilégiés (cours, patios et jardins) et clos par des murs hauts, assurant intimité et tranquillité aux occupants.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 3.

Stationnement : De surface ou en batterie, en périphérie d'opération.

Logements par hectare : **48**

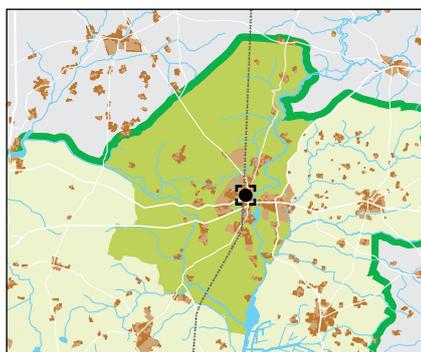
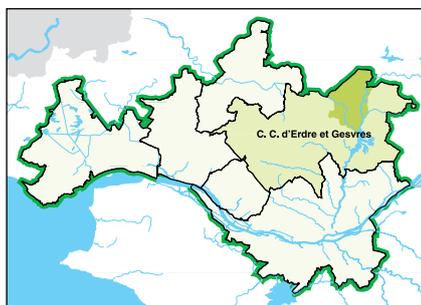
Logements individuels groupés : 55% - Intermédiaires : 9% - Collectifs : 36%
Espaces publics et/ou semi-publics : 30%

Sources : Carene, ADDR





Passage de la Prise d'Eau [Nort-sur-Erdre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération de construction en cœur d'îlot située au Nord et à proximité du centre-ville.

Zonage PLU : UA.

Année de réalisation : Courant années 90.

Inscription dans son environnement : Desserte viaire en impasse ouverte par un chemin piétonnier vers le site de la gare.

Organisation du bâti : Mixité d'habitats individuels en bande et de logements collectifs avec jardinets privatifs.

Hauteur des constructions : RdC + 1 à RdC + 2 + combles.

Stationnement : De surface ou inclus à la construction.

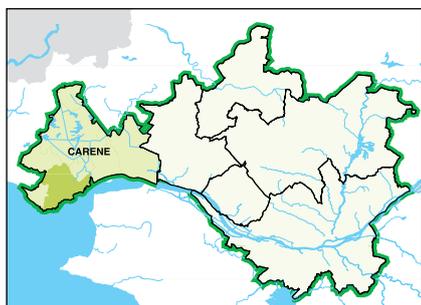
Logements par hectare : **59**

Logements individuels groupés : 23% - Logements collectifs : 77%
Espaces publics et/ou semi-publics : 54%





Quartier du Grand Marais [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération de renouvellement urbain d'un quartier résidentiel datant de la reconstruction, située au Sud-Ouest du centre-ville et en rive Nord du Parc Paysager.

Période de réalisation : Années 1990 en 3 phases.

Zonage PLU : UA2.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en maillage du territoire. Densité d'espaces publics d'agrément (venelles, passages, cours, placettes), renforçant l'intégration de l'opération au tissu urbain existant (liaisons « douces ») et ouvrant de larges perspectives sur le paysage environnant (Parc Paysager).

Organisation et hauteur des constructions : Mixité des typologies d'habitats (individuels continus, intermédiaires et collectifs). Bâti de RdC+1 à RdC+2 en cœur d'opération, assurant la continuité avec le bâti existant et bénéficiant du calme du cœur de quartier. Collectifs de RdC+3 à RdC+4 en front de rue face au Parc Paysager. Locaux annexes aux logements servant de remise.

Stationnement : En bordure d'îlots. De surface ou en batterie pour les collectifs et intermédiaires. Intégré à la construction pour les logements individuels.

Logements par hectare : **65**

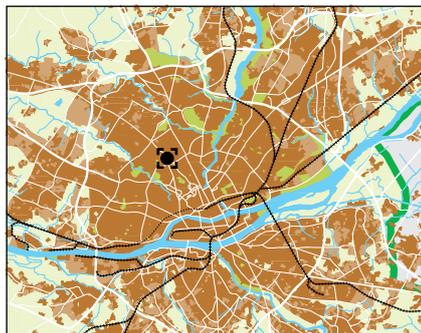
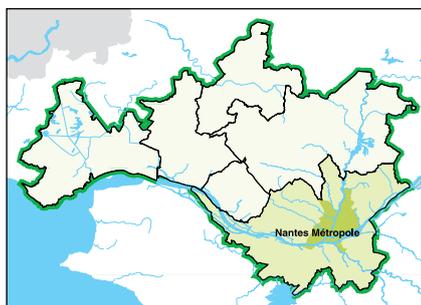
Logements individuels groupés : 13% - Intermédiaires : 18% - Collectifs : 69%
Espaces publics et/ou semi-publics : 46%

Sources : Carene, ADDRN





Quartier Le Parc des Anglais [Nantes]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération de renouvellement urbain sur d'anciens entrepôts, située à proximité du rond-point de Vannes (tramway).

Période de réalisation : Début des années 2000.

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Trame viaire inscrite en maillage du territoire (logements individuels desservis par une rue privée). Mail piéton central et allées renforçant l'intégration de l'opération au tissu urbain environnant.

Organisation du bâti : Typologie d'habitats mixant individuels groupés, maisons jumelées, logements intermédiaires et collectifs, chaque logement bénéficiant d'un espace extérieur privatif (jardinnet, terrasse).

Hauteur des constructions : RdC + 1 à RdC + 3 + double attique.

Stationnement : Intégré à la construction ou de surface.

Mixité urbaine : Locaux d'activités au rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitat social et professions libérales occupant les logements en RdC des collectifs.

Logements par hectare : **98**

Logements individuels groupés : 8% - Intermédiaires : 7% - Collectifs : 85%
Espaces publics et/ou semi-publics : 49%





► **ILOTS URBAINS...**

Quartiers principalement résidentiels organisés en îlots définis par une trame viaire régulière et hiérarchisant clairement le domaine public et privé.

L'implantation des constructions est généralement en continuité bâtie : double mitoyenneté, alignement soit sur l'espace public, soit en retrait derrière un jardin d'agrément.



... de 26 à 187 logements par hectare



Symbolisant la ville dite « classique » européenne, **l'îlot urbain présente les performances de densité les plus grandes.** Celles-ci s'inscrivent dans une fourchette de 26 à 187 logement par hectare.

Les îlots centraux de Basse-Indre, organisant un habitat individuel construit en continuité bâtie autour de venelles, ont une densité proche des îlots de Pornichet avec leurs immeubles de logements collectifs de front de mer (respectivement 78 et 79 logements par hectare).

L'îlot urbain, associé au logement collectif, apporte la plus grande densité bâtie à l'exemple de l'îlot Bitche et le quartier Bouffay à Nantes (respectivement 187 et 195 logements par hectare) qui constituent les cas extrêmes de la présente étude.



L'îlot urbain montre la capacité d'accueil et de densité d'un tissu organisé en continuité bâtie. À ce titre, la double mitoyenneté optimise le foncier et répond à la recherche d'économie d'espace et de ville compacte.

Il montre également la **capacité de composer avec la diversité des typologies d'habitat, des usages, des sociologies, et de mixer les fonctions urbaines sans rompre l'équilibre général.** Un immeuble de logements collectifs peut côtoyer un habitat individuel et s'inscrire en continuité.

Il montre enfin la **capacité d'évolution** des occupations et de mutation des bâtis. Les îlots présentés connaissent en effet des évolutions progressives par le renouvellement ou l'agrandissement des bâtis, la densification du tissu et l'adaptation aux nouvelles exigences contemporaines **sans remettre en cause l'organisation d'origine de l'îlot et la partition publique – privée.**



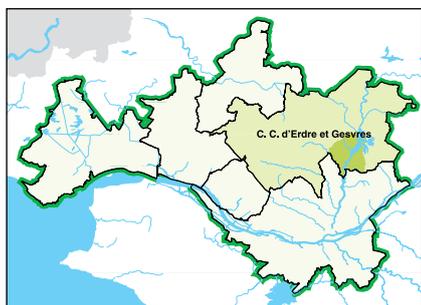
Enfin, l'îlot urbain définit clairement la transition public – privé, tout en pouvant ménager une interface entre bâti et espace public (espaces publics qui représentent entre 15 et 48 % de la surface urbanisée).

L'îlot urbain, avec son système d'organisation et sa pérennité dans le temps, mérite d'être exploré. Il a su s'adapter aux mutations et évolutions urbaines tout en conservant ses caractéristiques qui, aujourd'hui encore, répondent aux enjeux de mixité, de diversité et de compacité qui l'inscrivent dans les formes urbaine les plus performantes en matière de ville durable.





Quartier Erdre - Centre-ville [Sucé-sur-Erdre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier s'étendant du centre-ville à l'Erdre et lieu originel d'implantation de l'urbanisation. Renouvellement urbain engagé confortant la centralité.

Zonage PLU : Ua, Uz1.

Inscription dans son environnement : Trame viaire « régulière » inscrite en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Parcellaire très découpé et irrégulier, hérité des mutations du tissu urbain d'origine. Implantation des bâtis majoritairement à l'alignement sur rue et en double mitoyenneté pour les deux îlots Est. Bâtis plus limités pour l'îlot Ouest complétés par de hauts murs de clôture fermant l'espace. Constructions de type maisons de bourg près du centre, prenant les caractéristiques d'architectures de villégiature en bordure de l'Erdre.

Hauteur des constructions : RdC à RdC+2 étages + combles (RdC+1+combles pour les maisons de bourgs).

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et de surface sur espace public.

Mixité urbaine : Quelques commerces, services et activités (proximité du centre-ville).

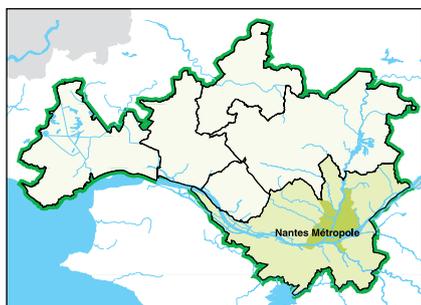
Logements par hectare : 26

**Logements individuels : 84 % - Logements collectifs : 16 %
Espaces publics : 31 %**





Quartier Longchamp - Américains [Nantes]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier résidentiel situé au-delà des boulevards de ceinture du XIX^e siècle, entre les routes de Vannes et de Rennes.

Renouvellement urbain modéré mais constant des constructions existantes.

Période de réalisation : Création autour des années 1930 dans le cadre des plans de lotissements et d'extension de Nantes.
Urbanisation achevée dans les années 1950-1960.

Zonage PLU : Ub.

Inscription dans son environnement : Trame viaire « orthogonale » inscrite en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Parcellaire à double rangée découpée selon les besoins constructifs et les moyens des habitants. Dispositif apportant diversité au tissu urbain, à l'origine, et mixité sociale.
Implantation souple des constructions, majoritairement à l'alignement sur rue et en double mitoyenneté.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 3.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et de surface sur espace public.

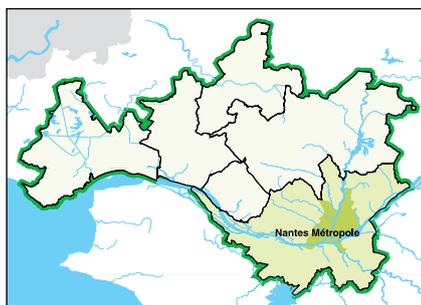
Logements par hectare : 27

Logements individuels : 75% - Logements collectifs : 25%
Espaces publics : 15%





Quartier Gaston Serpette [Nantes]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier résidentiel de maisons de ville (quelques rares collectifs intégrés à la morphologie urbaine) situé à l'intérieur des boulevards de ceinture du XIX^e siècle, au Nord-Ouest du centre-ville.

Période de réalisation : Urbanisation sous procédure de lotissement à partir des années 30.

Zonage PLU : UA, UAp.

Inscription dans son environnement : Trame viaire régulière définissant des îlots et inscrite en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Implantation des constructions en continuités bâties (double mitoyenneté) à l'alignement sur rue ou en léger retrait derrière murets et jardinets.

Diversité des architectures (absence de modèle, constructions étalées dans le temps, transformations...) et largeur variable de la parcelle rompant la régularité du tracé viaire et des implantations.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et de surface sur espace public.

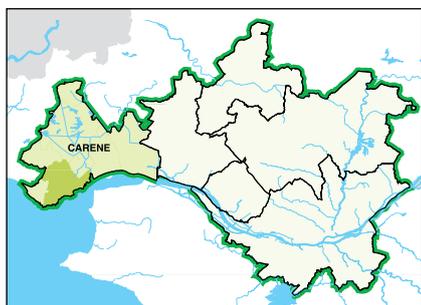
Logements par hectare : **40**

Logements individuels : 87% - Logements collectifs : 13%
Espaces publics : 27%





Quartier La Havane [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier situé entre l'Hôtel de Ville et l'océan, à l'Est du Jardin des Plantes.
Renouvellement urbain modéré mais constant.

Période de réalisation : Extension du XIX^e siècle. Quartier relativement épargné par les bombardements de la Seconde Guerre Mondiale.

Zonage PLU : UA2.

Inscription dans son environnement : Trame viaire « orthogonale » héritée de l'extension de la ville au XIX^e siècle et remaniée lors de la reconstruction après-guerre.

Organisation du bâti : Implantation des constructions à l'alignement ou en léger retrait derrière muret et jardinet sur rue, principalement en continuité bâtie.

Hauteur des constructions : RdC + combles à RdC + 6.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et de surface sur espace public.

Mixité urbaine : Quelques commerces, activités et équipements.

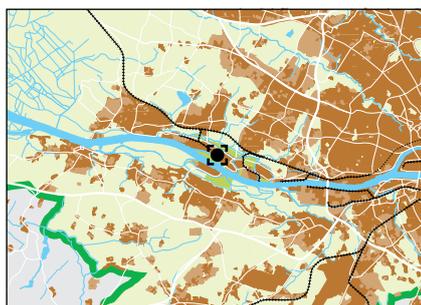
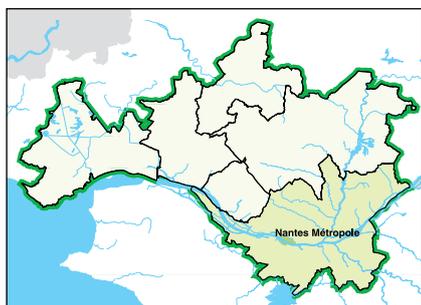
Logements par hectare : 41

**Logements individuels : 49% - Logements collectifs : 51%
Espaces publics : 36%**





Basse-Indre - Quartier Ouest [Indre]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Partie résidentielle Ouest du bourg de Basse-Indre installé sur un îlot rocheux face à la Loire. Renouvellement urbain engagé.

Zonage PLU : UAp.

Inscription dans son environnement : Trame viaire définie par le relief (ligne de crête), constituée de rues, ruelles et venelles inscrites en maillage du territoire, et ouvertes sur les quais et sur les anciennes prairies de Loire aujourd'hui urbanisées.

Organisation du bâti : Îlots irréguliers plus ou moins densément bâtis selon les contraintes du relief. Constructions (maisons modestes ou bourgeoises, petits immeubles...) implantées principalement à l'alignement sur l'espace public et en continuités bâties sur un parcellaire étroit en lanrière.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2.

Stationnement : Principalement de surface sur l'espace public. Parfois sur espace privé, mais rarement intégré à la construction.

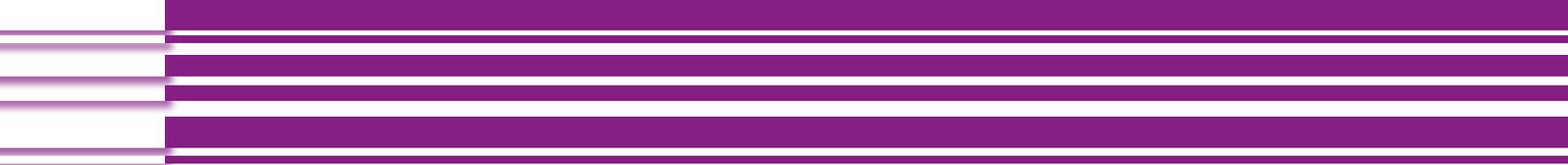
Logements par hectare : 42

Logements par hectare secteur urbain dense (en rouge sur la carte) : 78

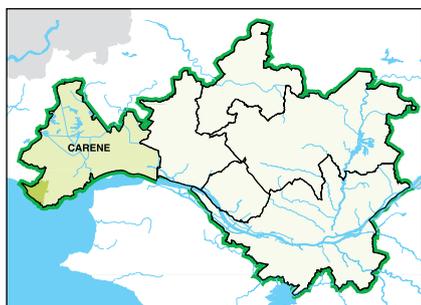
Logements individuels : 84 % - Logements collectifs : 16 %

Espaces publics : 32 %





Le Front de Mer [Pornichet]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Quartier situé à l'Ouest de la commune, face à l'océan.

Zonage PLU : UAb, UBp, ULa, ULh.

Inscription dans son environnement : Maillage viaire d'origine créé lors du développement de l'urbanisation au début du XX^e siècle.

Organisation du bâti : Mixité de logements collectifs renouvelant progressivement les villas et bâtiments balnéaires d'origine définissant le front de mer, et d'habitations individuelles isolées sur parcelle implantées en second plan.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 6.

Stationnement : Sur espace privé et/ou intégré à la construction, et de surface sur espace public.

Mixité urbaine : Quelques commerces et équipements.

Logements par hectare : 79

**Logements individuels : 7 % - Logements collectifs : 93 %
Espaces publics : 42 %**



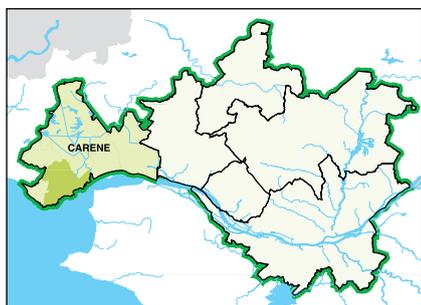
0 100 m

1 hectare





Le Building [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Immeuble situé sur le port, au Sud et à proximité du bassin de Saint-Nazaire.

Période de réalisation : Repère urbain construit dans les années 50 marquant l'entrée du quartier du Petit Maroc.

Zonage PLU : UA1.

Inscription dans son environnement : Maillage viaire régulier dessiné lors de la reconstruction après-guerre. Partition claire entre espace public et privé.

Organisation du bâti : Implantation du bâti en « L », le long des quais, fermant l'angle Nord-Est et laissant libre le cœur d'îlot.

Hauteur des constructions : RdC + 10 + attique.

Stationnement : De surface sur espace privé en cœur d'îlot.

Mixité urbaine : Commerces et activités implantés en pied d'immeuble.

Logements par hectare : **110**

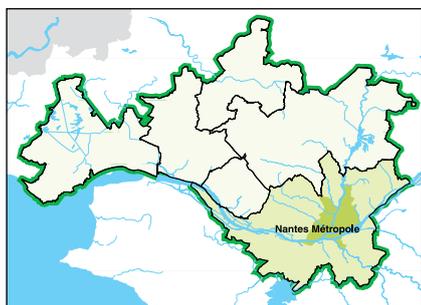
Logements collectifs : 100%

Espaces publics : 40%





Ilot Bitche [Nantes]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Opération de renouvellement urbain située à la confluence de l'Erdre et de la Loire, réalisée dans le cadre de la ZAC Madeleine – Champ de Mars.

Période de réalisation : Fin des années 90.

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Secteur urbain cerné par les infrastructures routières majeures (accès aux ponts Aristide Briand et Tbilissi).

Enclavement compensé par le maillage secondaire reprenant l'ancien tracé viaire.

Organisation du bâti : Îlot traversé par un mail piéton semi-public donnant accès aux jardins (privatifs) aménagés en cœur d'îlot.

Implantation des immeubles à l'alignement sur l'espace public.

Hauteur des constructions : RdC + 6.

Stationnement : Intégré à la construction et de surface sur espace public.

Mixité urbaine : Locaux d'activités implantés en pied d'immeuble.

Logements par hectare : 187

Logements collectifs : 100%

Espaces publics : 48%



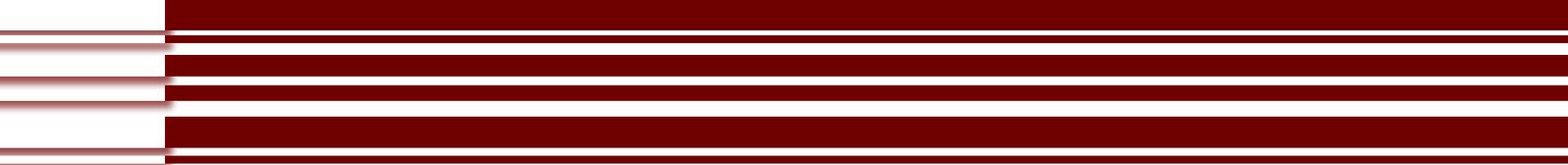


► **CENTRES URBAINS...**

Espaces ayant pour principale caractéristique la mixité urbaine : mixité des fonctions et des usages, lieu d'échanges et de sociabilité... Ils sont le cœur de la vie des communes et l'un des moteurs du développement urbain.

Ils se sont originellement constitués au carrefour des circulations (voies d'eau ou terrestres) ou à l'abri d'un environnement hostile (inondations, invasions...) ou ont été créés par décision politique d'état.

L'avenir de l'attractivité et de la vitalité des centres-bourgs et centres-villes dépend de leur accessibilité et leur capacité à évoluer et s'adapter.



... de 8 à 123 logements par hectare



Les centres urbains apportent aux territoires **un patrimoine** (au sens de la richesse des fonctions qu'ils proposent) et **une identité** exceptionnels.

En effet, en couvrant seulement 12% des territoires urbanisés du SCoT, ils rassemblent, sur un espace restreint, des fonctions essentielles à la vie de la cité (commerces, écoles, services publics, professions libérales...). L'adaptation à la géographie du site d'origine conjuguée à l'histoire **singularise chaque centre-ville et centre-bourg**.

La diversité des situations construites observée dans les centres urbains du SCoT Métropole **traduit toute la richesse que recèle ce vaste territoire**.

La nature même de ces centralités, et leur capacité à polariser les temps de la ville, en font un élément clé pour le devenir des territoires, et le développement métropolitain en général.



Les centres urbains ne sont pas toujours les territoires les plus denses en terme de logements. La présence des autres fonctions de la ville explique ce constat et **amène à la notion d'intensité urbaine** qu'il conviendra d'étudier par ailleurs.

Les centres urbains proposent une fourchette très large de densités (de 8 à 123 logements par hectare) liées à l'histoire, au moment de développement et à la répartition géographique (rural, périurbain ou urbain).

Les espaces publics occupent entre 20 et 47 % des surfaces urbanisées (avec une moyenne de 23 %).



De quelques maisons de bourg enserrées dans un tissu plus lâche de logements individuels discontinus à l'îlot urbain le plus élaboré, **la continuité bâtie** est la forme la plus couramment rencontrée et **formalise souvent l'instant le plus urbain**.

D'ores et déjà, de nombreux centres-villes et centres-bourgs connaissent **un renouvellement urbain** soit spontané, soit sous impulsion de la collectivité, **qui les inscrit dans le mouvement long de la construction de la ville au sens large**.

Ils font également l'objet d'aménagements constants pour en améliorer l'accessibilité (vélos, transports collectifs, stationnements...), le confort d'usage des piétons (aménagement des espaces publics, modulation des vitesses...), et le cadre de vie (embellissement, paysagement...).



Parce qu'**ils intègrent de fait plusieurs qualités de la ville durable** (mixité et diversité sociale, des usages et des fonctions, pôle économique, proximité des services urbains et transports collectifs...), les efforts engagés devront être poursuivis pour **optimiser ce potentiel**, en cherchant à **redonner toute sa place au piéton**, et à **intégrer plus largement la dimension environnementale** (économie d'espace, amélioration des performances énergétiques, prise en compte du cycle de l'eau et de l'air...).



Centre-bourg [Malville]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé sur le plateau bocager, le long de la RD90 (Lavau-sur-Loire – Fay-de-Bretagne), à l'intersection de la VC8 (vers Savenay).

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Trame viaire d'origine développée par un projet global d'aménagement réorganisant les espaces publics centraux inscrits en maillage du territoire et renforçant la centralité.

Organisation du bâti : Noyau d'origine situé au Nord de la zone UA le long de la RD90, constitué de maisons de bourg implantées en continuité bâtie et principalement en limite de l'espace public. Extension de la centralité vers l'Est par la construction récente d'une opération intégrant commerces et habitats intermédiaires (place de la Liberté). Développement au Sud de type pavillonnaire d'implantation libre sur parcelle.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.



Logements par hectare : 8

**Logements individuels : 82 % - Logements intermédiaires : 18 %
Espaces publics : 23 %**





Centre-bourg [Campbon]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé sur un promontoire, au carrefour des RD16 (Pontchâteau – Nort-sur-Erdre), 17 (Saint-Gildas-des-Bois – Nantes) et 100 (Donges – Guenrouet).

Zonage PLU : Ua, Uac, Ul.

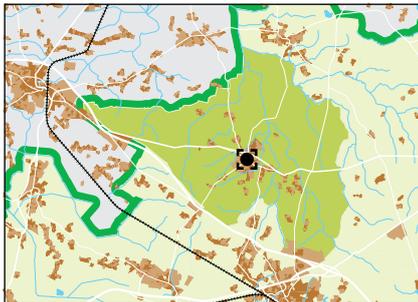
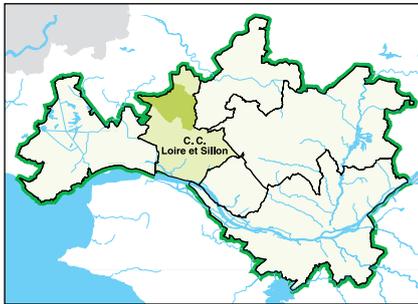
Inscription dans son environnement : Trame viaire maillée organisée à partir du réseau de voiries départementales.

Organisation du bâti : Noyau d'origine constitué au croisement des RD (place de l'Église) et le long de la RD16 par des maisons de bourg implantées en continuité bâtie et principalement en limite de l'espace public.

Développement de l'urbanisation de type pavillonnaire, d'implantation libre sur parcelle, englobant un bâti plus ancien.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2.

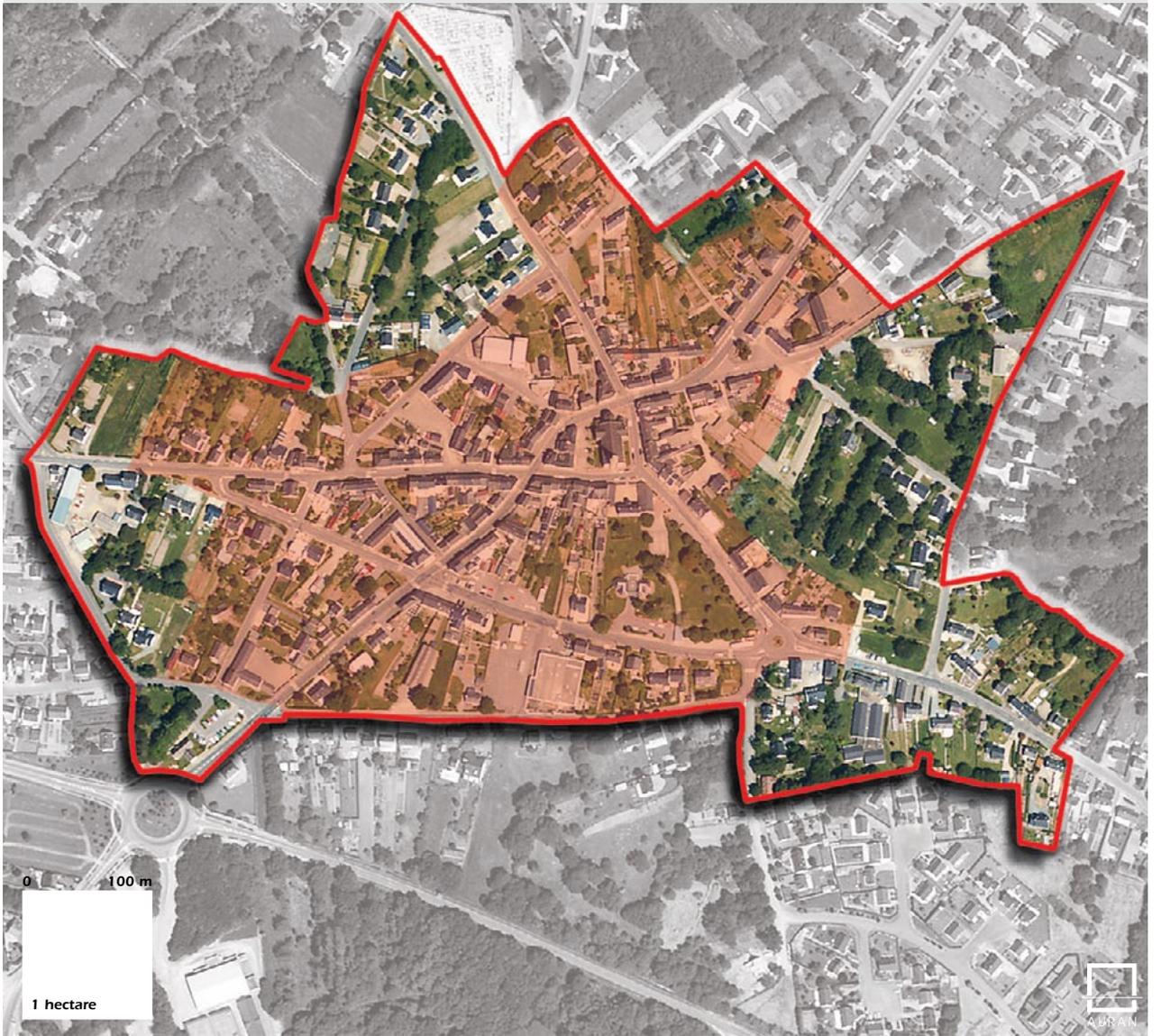
Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.



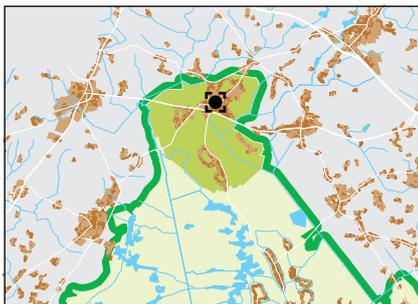
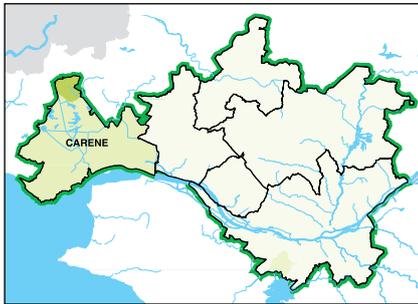
Logements par hectare : 10

**Logements individuels : 96 % - Logements collectifs : 4 %
Espaces publics : 26 %**





Centre-bourg [La Chapelle-des-Marais]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé au Nord du marais de Grande Brière, au carrefour des départementales 50, 51 et 33 reliant Saint-Gildas-des-Bois, Guérande, Pontchâteau, Herbignac et Montoir-de-Bretagne.

Zonage PLU : UAa.

Inscription dans son environnement : Trame viaire d'origine complétée par un réseau viaire plus récent inscrit en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Noyau ancien constitué de quelques maisons de bourg implantées en continuité bâtie et principalement en limite de l'espace public.

Extensions récentes mixant des bâtis de type pavillonnaire d'implantation libre sur parcelle (autonome, mitoyen) et quelques petits collectifs.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2 + combles.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.

Logements par hectare : 10

Logements par hectare secteur central (en rouge sur la carte) : 15

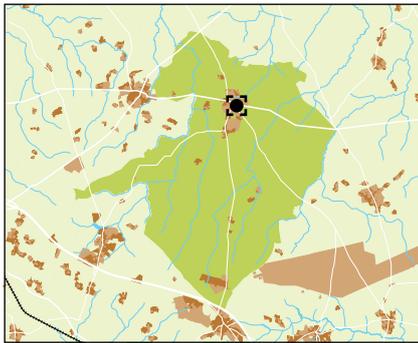
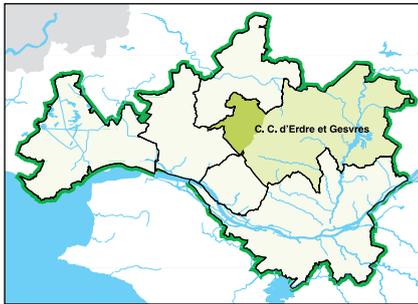
Logements individuels : 90 % (87 %) - Logements collectifs : 10 % (13 %)

Espaces publics : 23 % (27 %)





Centre-bourg [Fay-de-Bretagne]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé au carrefour des départementales 16, 81 et 15.

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Trame viaire constituée principalement du réseau de voiries départementales, inscrite en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Noyau d'origine composé de maisons de bourg organisées en continuité bâtie et à l'alignement sur l'espace public, et de quelques dépendances.

Bâti de type pavillonnaire peu présent. Réalisation récente d'une opération mixant habitats collectifs et intermédiaires.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2 + combles.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.

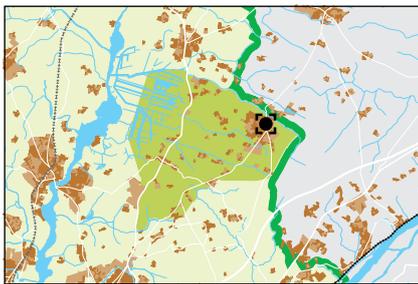
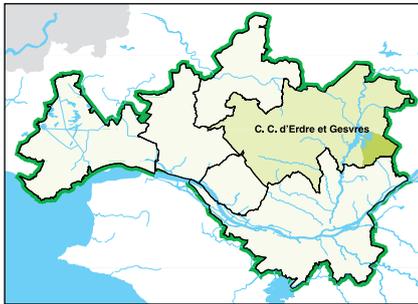
Logements par hectare : 13

Logements individuels : 74% - Intermédiaires : 13% - Collectifs : 13%
Espaces publics : 28%





Centre-bourg [Saint-Mars-du-Désert]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé au carrefour des départementales 9, 31 et 68.

Zonage PLU : UA de faible épaisseur s'étirant le long des RD.

Inscription dans son environnement : Trame viaire constituée du réseau de voiries départementales. Desserte des cœurs d'îlots en impasses greffées sur le réseau primaire.

Organisation du bâti : Noyau ancien peu développé, constitué de quelques maisons de bourg implantées en mitoyenneté et à l'alignement de l'espace public.

Développement de l'urbanisation de type pavillonnaire avec une opération groupée d'habitats individuels en bande.

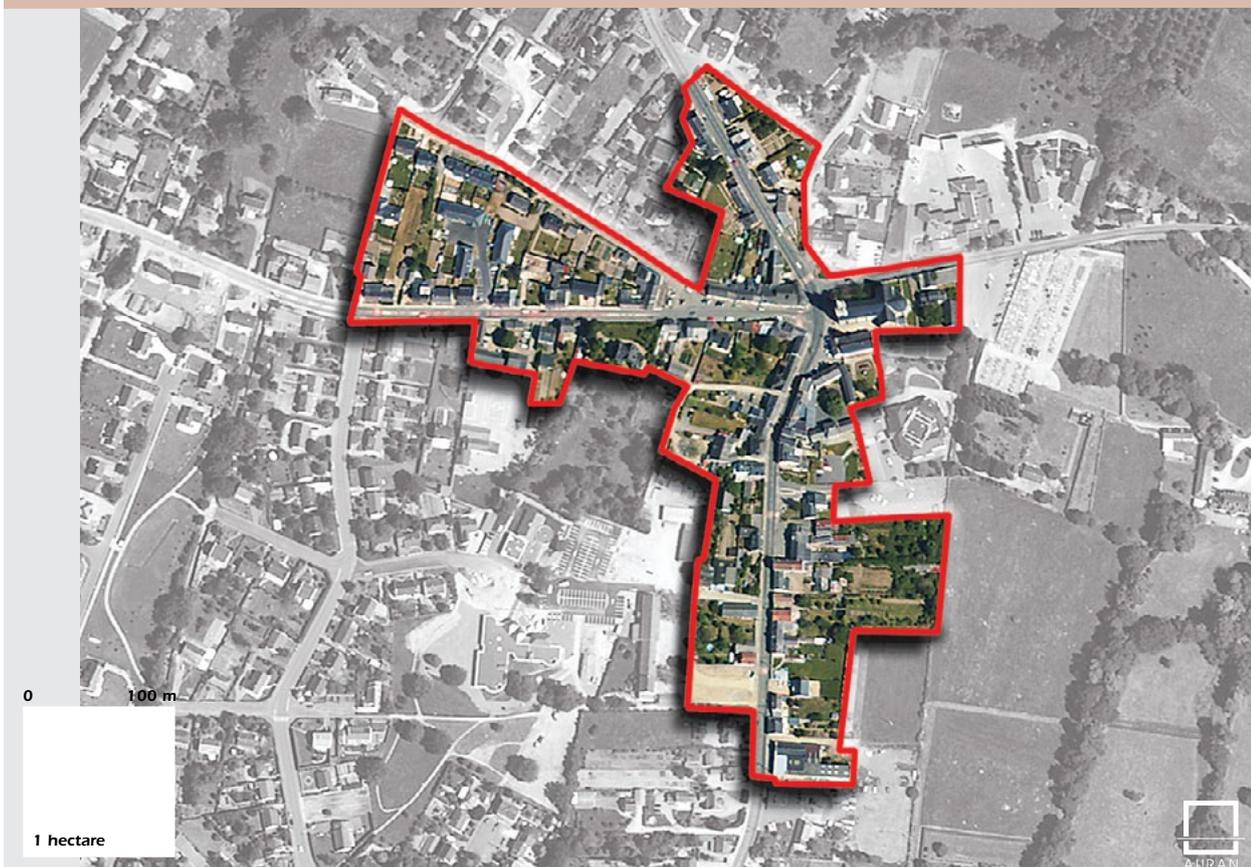
Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.

Logements par hectare : 13

Logements individuels : 100%

Espaces publics : 23%





Centre-bourg [La Chevallerais]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé sur la route départementale 132 et à proximité de l'Isac (canal de Nantes à Brest).

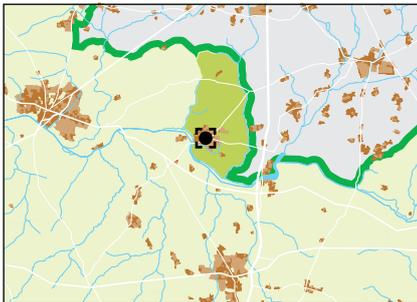
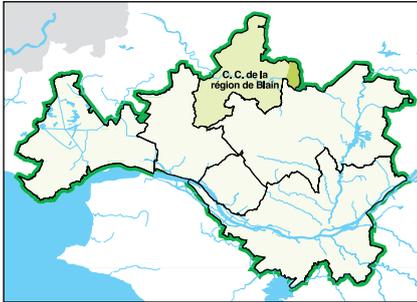
Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Trame viaire s'appuyant sur la RD 132 et le rayonnement à partir de celle-ci, de voiries communales inscrites en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Noyau ancien développé le long de la RD 132 (rue de Nantes), constitué de maisons de bourg implantées principalement en mitoyenneté et à l'alignement de l'espace public. Autres implantations anciennes le long des axes rayonnants, en discontinuité et principalement perpendiculaires à la voirie. Développement récent d'un habitat individuel reprenant la typologie de maisons de bourgs ou de type pavillonnaire.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1.

Mixité urbaine : assurée par les équipements et quelques commerces, activités et services.



Logements par hectare : 14

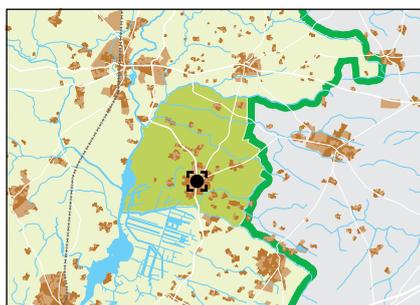
Logements individuels : 100%

Espaces publics : 29%





Centre-bourg [Petit-Mars]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé à la rencontre des départementales 31 et 223 avec la départementale 178 entre Nantes et Nort-sur-Erdre.

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Trame viaire organisée à partir des RD et de voiries complémentaires inscrites en maillage du territoire.

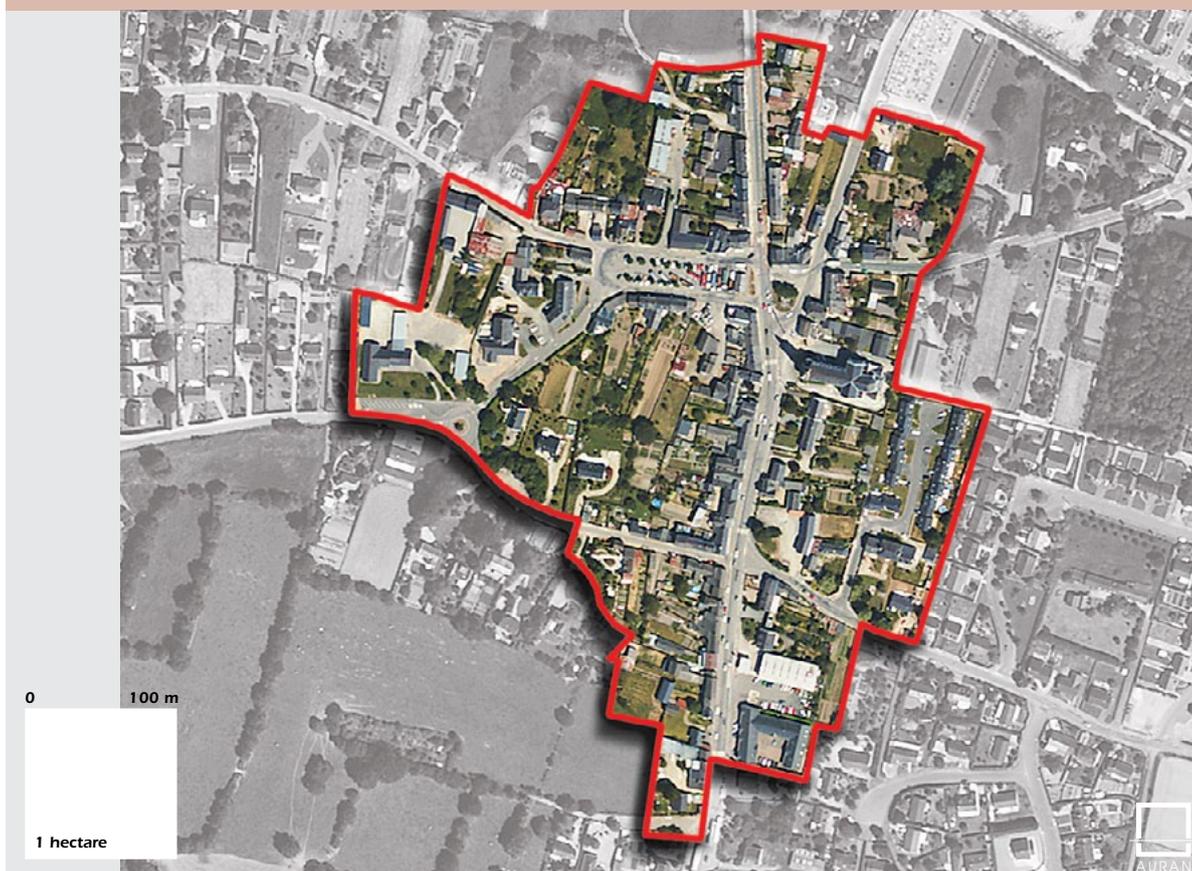
Organisation du bâti : Noyau d'origine développé le long de la RD178 et de la place Saint-Pierre, composé principalement de maisons de bourg édifiées en mitoyenneté et à l'alignement de l'espace public. Développement plus récent d'un habitat individuel de type pavillonnaire.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1 + combles.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.

Logements par hectare : 14

Logements individuels : 97% - Logements collectifs : 3%
Espaces publics : 21%





Centre-bourg [Grandchamp-des-Fontaines]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg situé à la croisée des départementales 26, 39 et 326.

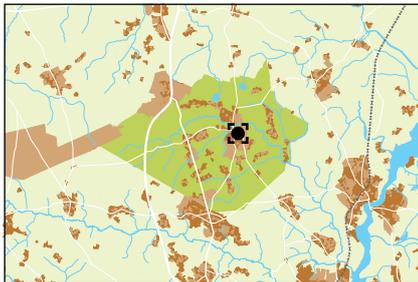
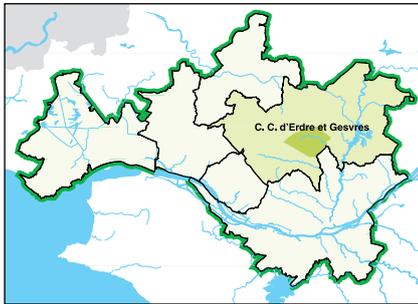
Zonage PLU : Ua (secteur étudié : partie centrale).

Inscription dans son environnement : Trame viaire reposant sur le réseau de voiries départementales.

Organisation du bâti : Noyau ancien organisé le long des RD et autour de l'église, composé principalement de maisons de bourg implantées en double mitoyenneté et à l'alignement de l'espace public. Présence de quelques bâtis individuels de type pavillonnaire. Renouvellement urbain engagé (à proximité de la zone UA) par une opération de logements collectifs et services confortant la centralité.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1 + combles.

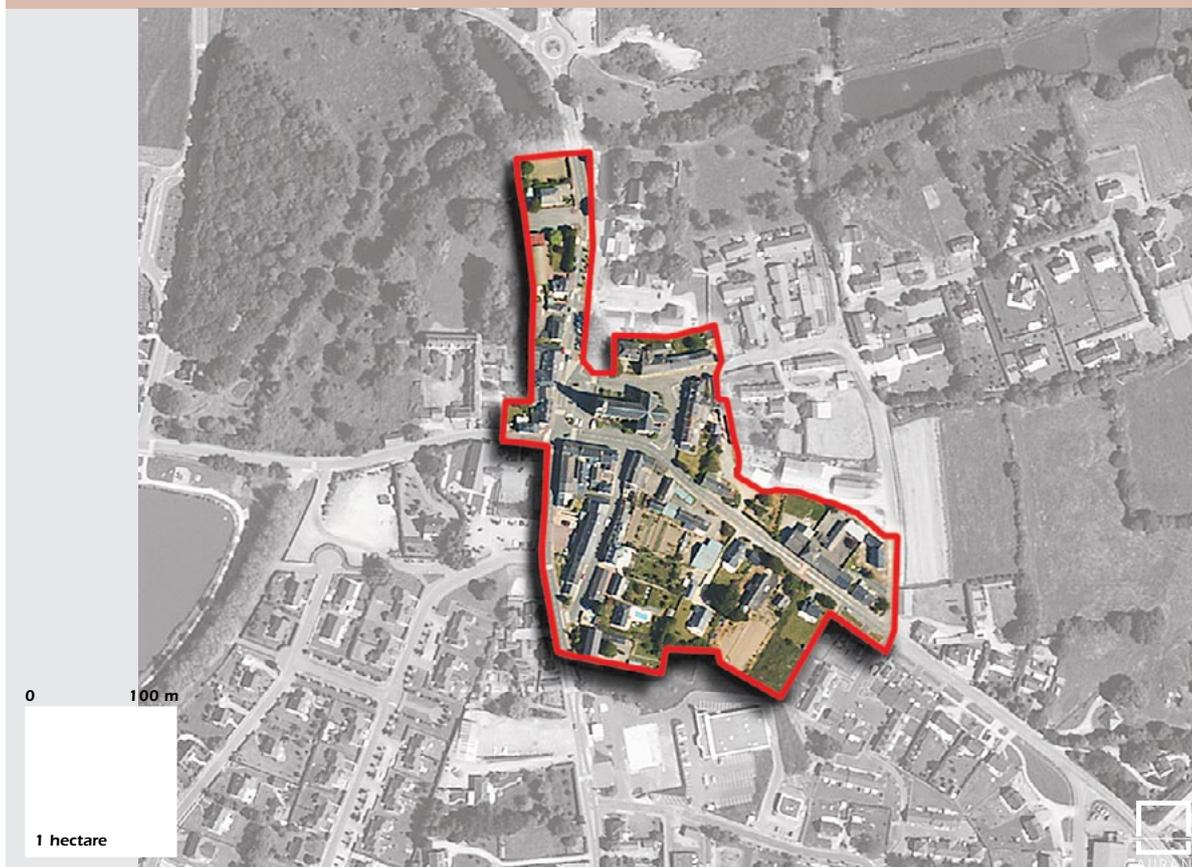
Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.



Logements par hectare : **16**

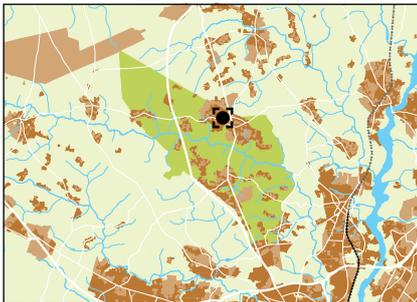
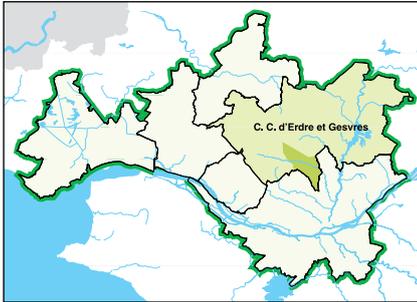
Logements individuels : 100%

Espaces publics : 24%





Centre-bourg [Treillières]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg de faible épaisseur s'étirant le long de la départementale 49, axe Est-Ouest structurant de la zone agglomérée centrale.

Zonage PLU : Ua1, Ua2 (secteur étudié : partie centrale).

Inscription dans son environnement : Trame viaire maillée, organisée à partir de la RD49.

Organisation du bâti : Noyau ancien d'origine à l'Ouest constitué principalement de quelques maisons de bourg avec l'insertion de bâtis individuels de type pavillonnaire.

Urbanisation plus récente à l'Est, composée d'un habitat individuel pavillonnaire et de logements collectifs avec commerces et services (renouvellement urbain) confortant la centralité.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2 + attique.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services. Foyer pour personnes âgées.

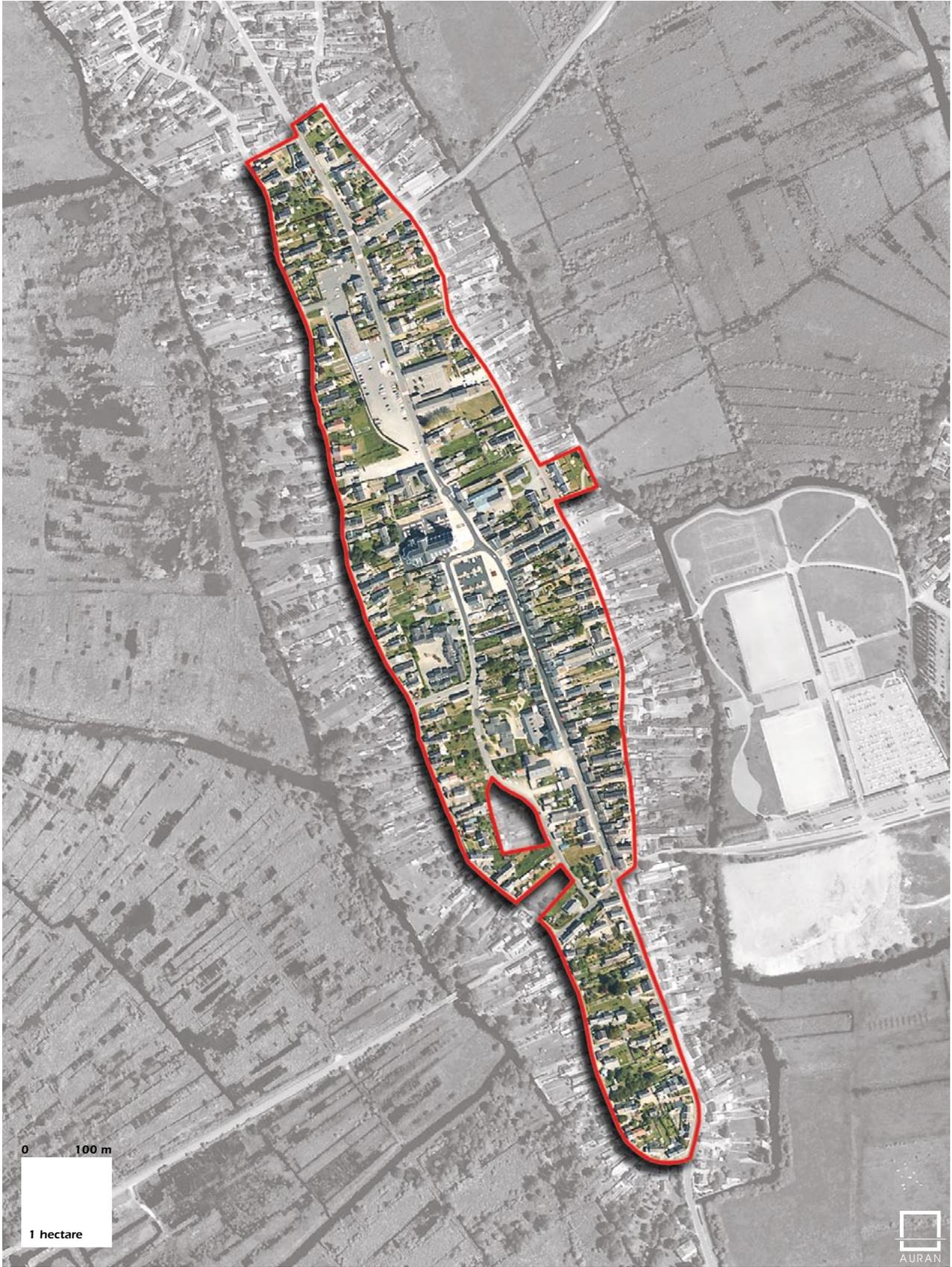
Logements par hectare : 18

y compris opération place de la Liberté / hors foyer pour personnes âgées

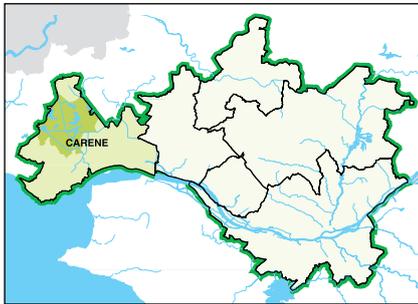
Logements individuels : 42 % - Logements collectifs : 58 %

Espaces publics : 24 %





Centre-bourg - Île de Pendille [Saint-Joachim]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg installé sur l'île de Pendille émergeant du marais de Grande Brière et situé à l'Est de la commune.

Zonage PLU : UA.

Inscription dans son environnement : Trame viaire principale organisée selon la géographie du site (ligne de crête et courbes de niveau) et dessert les cœurs d'îlots par venelles et ruelles transversales.

Organisation du bâti : Implantation des bâtis principalement le long des transversales et en double mitoyenneté, sur un parcellaire étroit. Bâti implanté à l'alignement et en double mitoyenneté sur la rue principale Juliot Curie, affirmant le caractère urbain du centre, avec un renouvellement urbain engagé inscrit dans les volumétries existantes. Bâtis anciens constitués de maisons de bourg et de maisons brièronnes. Tissu pavillonnaire peu présent en secteur UA.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2 + combles.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.

Logements par hectare : **19**

Logements individuels : 92% - Logements collectifs : 8%
Espaces publics : 20%





Centre-bourg [Donges]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg implanté lors de la reconstruction après-guerre, sur un relief aspectant la Loire.

Zonage PLU : UA.

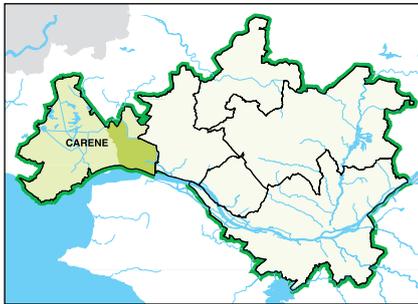
Période de réalisation : Reconstruction après-guerre.

Inscription dans son environnement : Organisation d'îlots urbains dessinés par l'architecte Dorian, définissant la centralité, sur une trame viaire « orthogonale » autour d'une place accueillant les équipements emblématiques de la ville (Hôtel de Ville, Église).

Organisation du bâti : Bâti implanté en limite de l'espace public et principalement en double mitoyenneté.

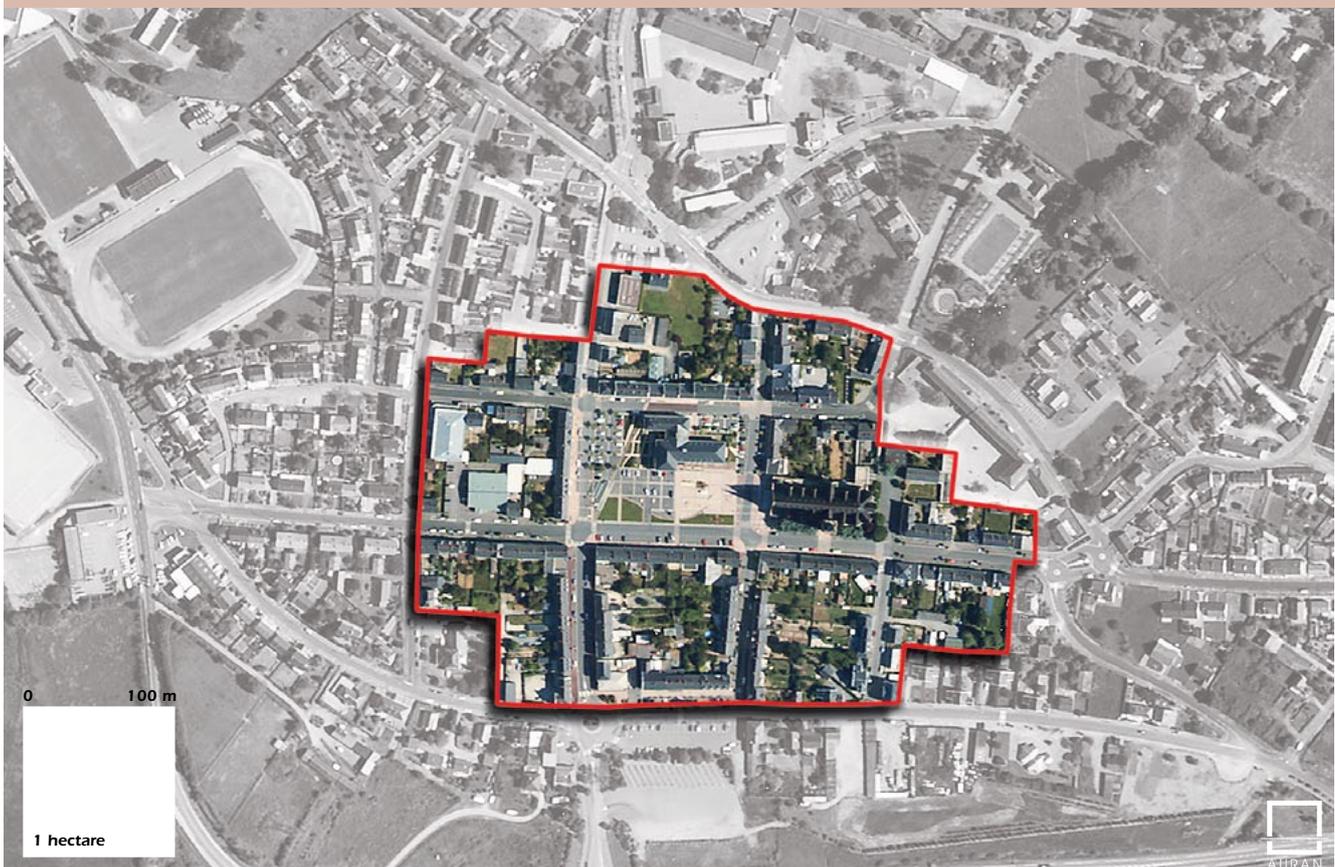
Hauteur des constructions : RdC à RdC + 1 et parfois combles aménagés.

Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.



Logements par hectare : **21**

Logements individuels : 70% - Logements collectifs : 30%
Espaces publics : 30%





Centre-ville [Savenay]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-ville situé sur les hauteurs du Sillon de Bretagne dominant la vallée de la Loire et traversé par les RD3 (Guémené-Penfao – Lavau-sur-Loire) et 17 (Saint-Gildas-des-Bois – Nantes).

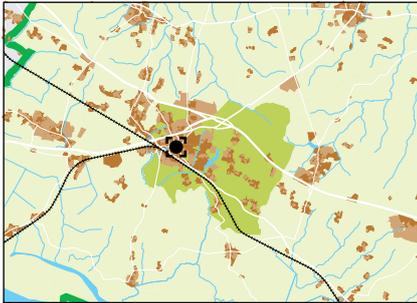
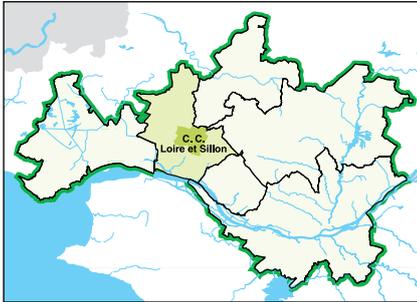
Zonage PLU : UAa (secteur étudié : partie centrale).

Inscription dans son environnement : Trame viaire maillée et complexe définissant des îlots de dimensions variables, complétée par la percée de nouvelles voies de désenclavement.

Organisation du bâti : Caractère urbain affirmé par le développement conséquent de constructions en continuités bâties et à l'alignement sur l'espace public intégrant maisons de bourg (R+1 à R+2), petits collectifs dont certains en renouvellement urbain, dépendances et quelques rares pavillons d'implantation plus libre.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 4 .

Mixité urbaine : De centre-ville avec nombreux commerces, activités, équipements et services confirmant le rôle structurant de Savenay.



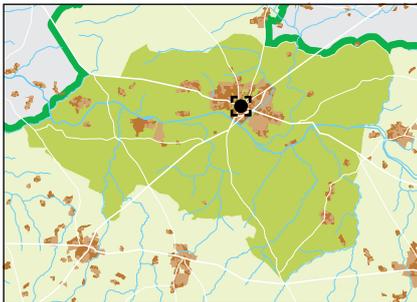
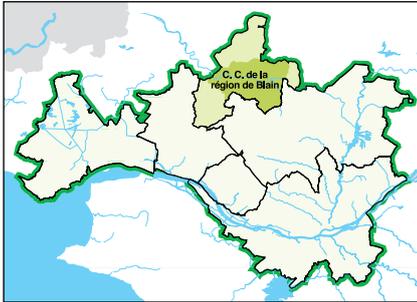
Logements par hectare : **27**

Logements individuels : 81 % - Logements collectifs : 19 %
Espaces publics : 20 %





Centre-ville [Blain]

**Caractéristiques générales**

Contexte urbain et situation : Centre-ville situé à l'intersection de la RN171 (Châteaubriant – Saint-Nazaire) et de la RD164 (Ancenis – Redon).

Zonage PLU : UA (secteur étudié : partie centrale).

Inscription dans son environnement : Trame viaire maillée, se déployant à partir du nœud routier que constitue la place de l'église.

Organisation du bâti : Caractère urbain affirmé avec la présence d'îlots. Implantation des constructions en continuités bâties et à l'alignement sur l'espace public, constituées principalement de maisons de bourg et de petits collectifs (certains en renouvellement urbain).

Hauteur des constructions : RdC à RdC+2.

Mixité urbaine : De centre-ville avec nombreux commerces, activités, équipements et services affirmant le rôle structurant de Blain.

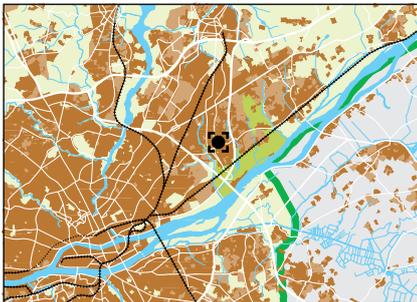
Logements par hectare : 29

Logements individuels : 82% - Logements collectifs : 18%
Espaces publics : 38%





Centre-ville [Sainte-Luce-sur-Loire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-ville de faible épaisseur s'étirant le long de la départementale 68, axe Est-Ouest de transit entre Nantes et les communes de l'agglomération en amont sur la Loire.

Zonage PLU : UA (secteur étudié : partie centrale).

Inscription dans son environnement : Centralité située à l'origine plus à l'Ouest, qui, par l'urbanisation et les aménagements engagés à partir des années 50, a glissé progressivement vers l'Est.

Trame viaire organisée à partir de la RD68 desservant les premiers lotissements en arrière plan et n'offrant que peu d'alternative à la circulation automobile.

Organisation du bâti : Implantation des bâtiments principalement à l'alignement sur l'espace public. Bâti ancien peu présent constitué de maisons de bourg en mitoyenneté ou de maisons individuelles.

Renouvellement urbain engagé depuis plusieurs années par la construction d'immeubles de ville exclusivement commerciaux ou mixant logements, activités et équipements.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 2 + combles.

Mixité urbaine : Classique de centre-ville.

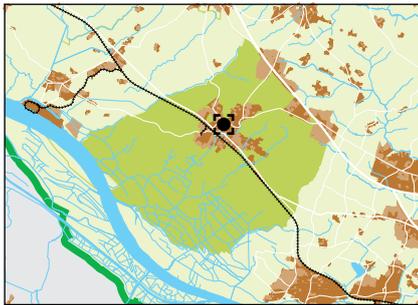
Logements par hectare : 30

Logements individuels : 30% - Logements collectifs : 70%
Espaces publics : 38%





Centre-ville [Saint-Étienne-de-Montluc]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-ville situé au pied du coteau formé par le Sillon de Bretagne, traversé par la RD93 (vers RN165).

Zonage PLU : UA (secteur étudié : partie centrale de la zone UA).

Inscription dans son environnement : Trame viaire maillée et concentrique organisant la centralité autour de l'église.

Organisation du bâti : Caractère urbain affirmé par l'implantation des constructions en continuités bâties et à l'alignement sur l'espace public, constituées principalement de maisons de bourg et de quelques petits collectifs (dont certains en renouvellement urbain).

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 3.

Mixité urbaine : De centre-ville avec nombreux commerces, activités, équipements et services affirmant le rôle structurant de Saint Étienne de Montluc.

Logements par hectare : 39

**Logements individuels : 86 % - Logements collectifs : 14 %
Espaces publics : 24 %**





Centre-bourg [Basse-Goulaine]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Centre-bourg d'origine rurale, installé sur les premiers reliefs surplombant les prairies inondables de la vallée de la Loire.

Zonage PLU : UA (secteur étudié : partie ancienne du bourg).

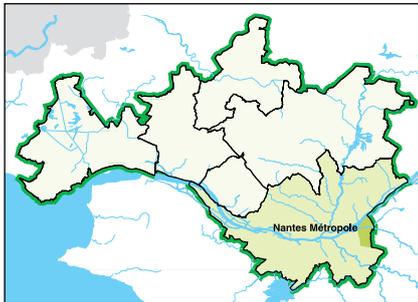
Inscription dans son environnement : Trame viaire reprenant les tracés d'origine et inscrite en maillage du territoire.

Organisation du bâti : Noyau ancien de faible épaisseur constitué de maisons de bourg et leurs annexes enserré dans le tissu pavillonnaire développé à partir des années 50 - 60.

Renouvellement urbain engagé depuis plusieurs années substituant équipements structurants et immeubles de logements collectifs avec commerces et locaux d'activités en rez-de-chaussée aux bâtis anciens.

Hauteur des constructions : RdC + 1 à 3.

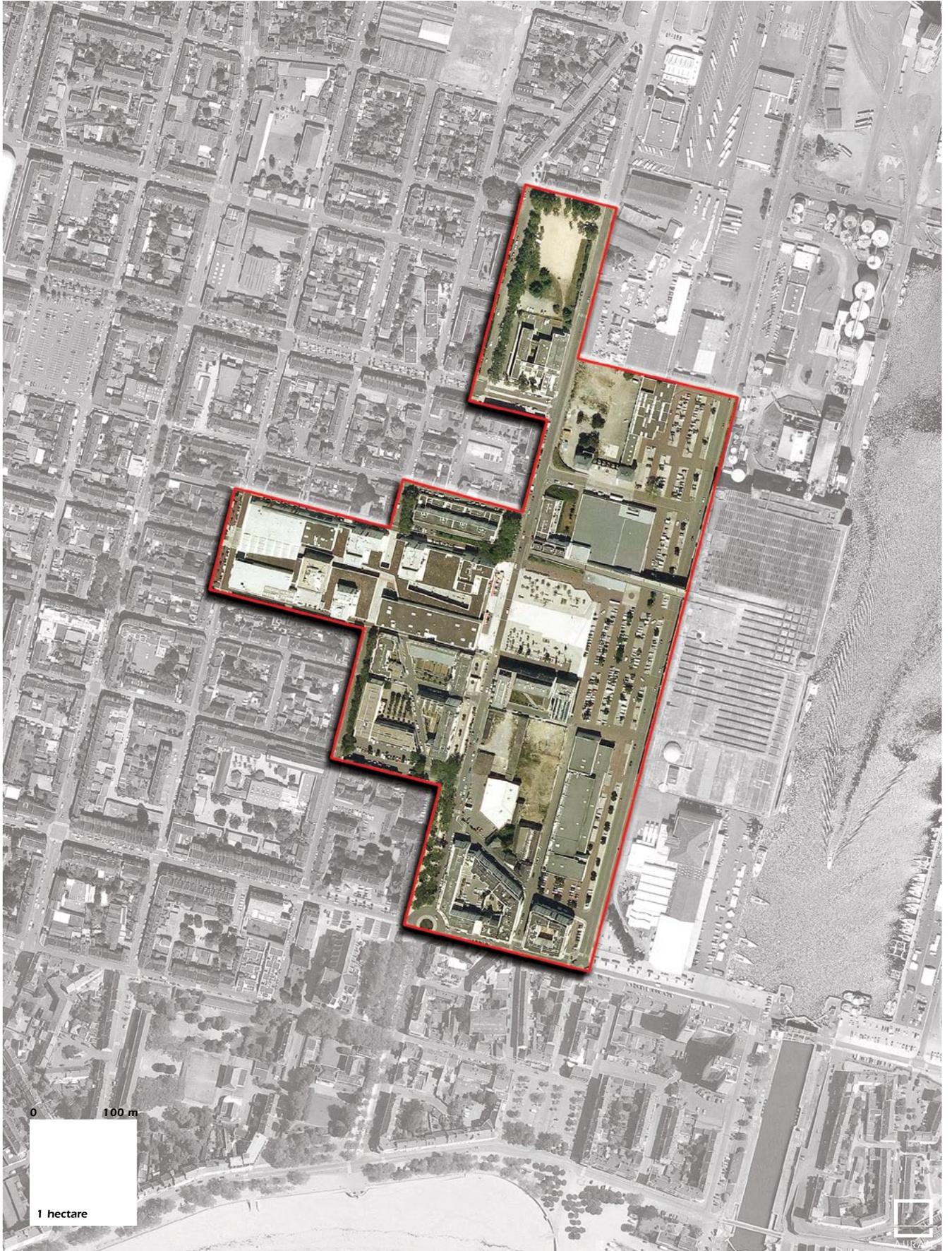
Mixité urbaine : De centre-bourg avec commerces, activités, équipements et services.



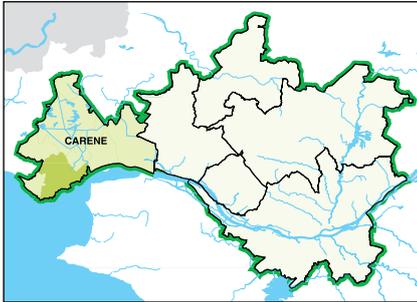
Logements par hectare : 41

Logements individuels : 17 % - Logements collectifs : 83 %
Espaces publics : 37 %





Ville - Port 2 [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : renouvellement urbain sur d'anciennes friches industrielles situées entre le centre-ville et les bassins portuaires (maîtrise d'ouvrage : Ville, Carene, sous pilotage ADDRN).

Zonage PLU : UA1, UA2.

Période de réalisation : 2006-2011.

Inscription dans son environnement : redéfinition d'îlots urbains inscrits dans la trame pré-existante ouvrant le centre-ville sur le port et l'ancienne base sous-marine reconvertie.

Organisation du bâti : immeubles de logements collectifs avec commerces et locaux d'activités en rez-de-chaussée, implantés sous forme d'îlots ouverts avec traitement paysager des cœurs d'îlots. Centre commercial prolongeant le centre-ville vers le port avec plots de logements intégrés.

Hauteur des constructions : RdC + 4 à 6.

Stationnement : intégré à la construction ou de surface sur espaces privés et/ou publics.

Mixité urbaine : Forte mixité fonctionnelle de centre-ville avec commerces, activités, équipements et services.

Logements par hectare : 62

Logements par hectare hors emprises équipements d'agglomération (Théâtre de la Ville, Cinéville) : 79

Logements collectifs : 100 %

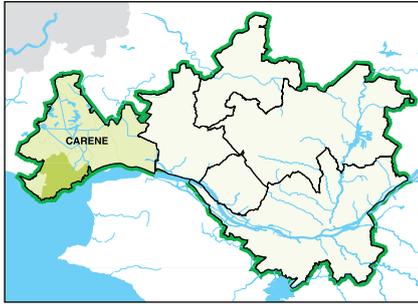
Espaces publics : 56 %

Sources ADDRN, les données prennent en compte les projets en cours sur le site





Avenue de la République [Saint-Nazaire]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Partie Nord de l'axe structurant majeur reliant la gare à l'Hôtel de Ville selon les plans de reconstruction de Saint-Nazaire établis par l'architecte Noël Le Maresquier.

Zonage PLU : UA2.

Période de réalisation : Reconstruction après-guerre.

Inscription dans son environnement : Trame viaire orthogonale se superposant et découpant le réseau viaire d'origine, définissant les îlots urbains.

Organisation du bâti : Bâti constitué d'immeubles de logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, implanté en limite de l'espace public et en double mitoyenneté.

Hauteur des constructions : RdC + 3 et parfois combles aménagés.

Mixité urbaine : De centre-ville avec nombreux commerces, activités, équipements et services.

Logements par hectare : **69**

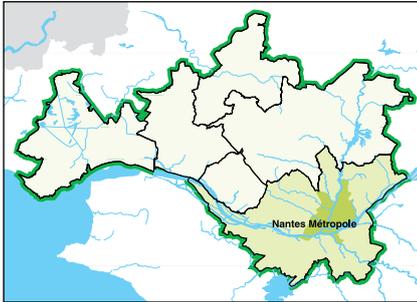
Logements collectifs : 100 %

Espaces publics : 42 %





Ile de Nantes - Quartier François II [Nantes]



Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : renouvellement urbain d'un tissu ancien mixte d'habitats, commerces, activités et friches industrielles évoluant vers un quartier à la centralité urbaine affirmée, situé au centre-Ouest de l'île, face au centre historique de Nantes (maîtrise d'ouvrage : Ville, Nantes Métropole, Samoa).

Zonage PLU : ZAC Ile de Nantes

Période de réalisation : 2003 - 2015.

Inscription dans son environnement : recomposition urbaine à partir des espaces publics existants réhabilités, augmentés de liaisons découpant d'anciens îlots industriels hors d'échelle urbaine.

Organisation du bâti : définition d'îlots urbains ouverts mixant bâtis anciens réhabilités et constructions neuves, intégrant commerces et services en rez-de-chaussée.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 10.

Stationnement : intégré à la construction et de surface sur espaces publics.

Mixité urbaine : Mixité des fonctions urbaines à double échelle : de quartier ou métropolitains structurants.

Logements par hectare : 74*

Logements par hectare hors emprises équipements métropolitains : 96

Logements individuels : 1%* - Logements collectifs : 99%*

Espaces publics : 47%

*projet en cours, les densités et répartition par typologies font état d'une situation en avril 2010





Centre-ville - Quartier Est [Nantes]

Caractéristiques générales

Contexte urbain et situation : Partie Est du centre-ville (secteur PSMV) située à la confluence initiale de l'Erdre avec la Loire, et lieu d'implantation de la ville d'origine.

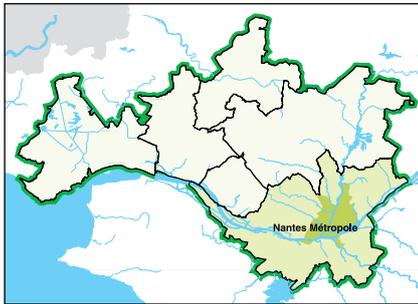
Zonage PLU : PSMV

Inscription dans son environnement : Trame viaire maillée, définie par l'accumulation des différentes strates urbaines (médiévale, alignements, percées haussmanniennes...) offrant des espaces de respiration dans le tissu urbain (places, cours, mails...).

Organisation du bâti : Organisation urbaine classique en îlots urbains avec implantation des constructions à l'alignement sur l'espace public. Typologie des bâtis diversifiée, de l'époque médiévale à aujourd'hui. Renouvellement urbain modéré mais continu.

Hauteur des constructions : RdC à RdC + 5 + combles.

Mixité urbaine : Forte mixité des fonctions urbaines avec emprises spatiales importantes des équipements expliquant la relativement faible densité.



Logements par hectare : **123**

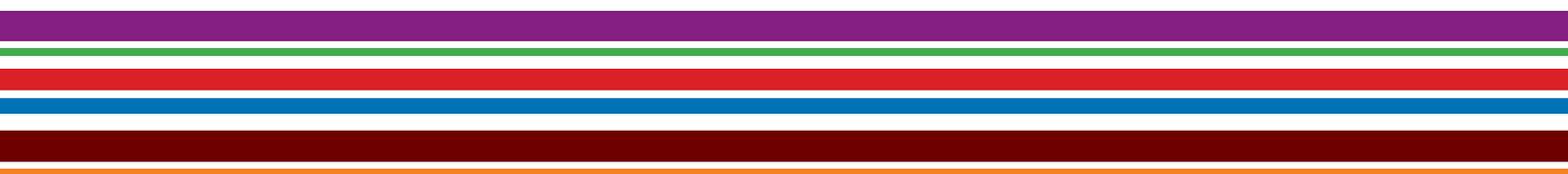
Logements par hectare quartier Bouffay (en rouge sur la carte) : 195

Logements individuels : 0,6%* - Logements collectifs : 98%*

Espaces publics : 38%

* sources Insee 2007





**Premières conclusions
et orientations générales**

**OBSERVATOIRE
DES FORMES URBAINES**

TABLEAUX DE SYNTHÈSE (classement par densité)

Densité logements/ha	EPCI	Commune	Site	Typologie	Surface	Nombre de log.	% esp. publics	Page
4	CC Erdre et Gesvres	Héric	La Vallée	Ecart	5,1	18	11	35
4	CC Erdre et Gesvres	Grandchamp des Fontaines	La Chabossonière	Ecart	17,6	76	11	37
5	CC Erdre et Gesvres	Les Touches	La Marchanderie	Ecart	2,75	13	27	39
5	CARENE	Saint André des Eaux	La Ville Rouëlle - La Ville Allain	Hameau	21,3	102	12	41
6	Nantes Métropole	Bouaye	Maison Poitard	Ecart	4,8	30	15	43
6	CC Région de Blain	Blain	Saint Émilien de Blain	Village	17,52	113	17	45
6	CC Loire et Sillon	Campbon	Ceinture UB	Résidentiel individuel	33,4	212	20	59
7	CC Erdre et Gesvres	Vigneux de Bretagne	La Paquelais	Village	29,35	200	15	47
7	CC Erdre et Gesvres	Grandchamp des Fontaines	Le Bossin des Tertres	Résidentiel individuel	11,1	76	23	61
8	CC Loire et Sillon	Malville	Zone UB Sud	Résidentiel individuel	28	213	24	65
8	CARENE	La Chapelle des Marais	Iles Camer, Camerun	Village	52,27	399	13	49
8	CC Erdre et Gesvres	Saint Mars du Desert	La Chesnaie	Résidentiel individuel	15,65	121	31	63
8	CC Loire et Sillon	Malville	Centre bourg	Centre urbain	10,6	89	23	149
10	CC Région de Blain	Bouvron	La Couëronnais	Écart	4,4	43	21	51
10	CC Cœur d'Estuaire	Saint Etienne de Montluc	La Rouillonais	Ecart	7	68	21	53
10	CC Loire et Sillon	Campbon	Centre bourg	Centre urbain	21,3	216	26	151
10	CARENE	La Chapelle des Marais	Centre bourg UA	Centre urbain	28,77	295	23	153
11	CC Cœur d'Estuaire	Le Temple de Bretagne	La Commanderie des Templiers	Résidentiel individuel	3,15	34	29	71
11	CC Région de Blain	Le Gâvre	Le Clos des Jarrys	Résidentiel individuel	5,5	61	22	69
11	CC Erdre et Gesvres	Saint Mars du Desert	Les Bougrières	Résidentiel individuel	12,3	140	22	67
13	CC Erdre et Gesvres	Fay de Bretagne	Centre bourg	Centre urbain	12,7	170	28	155
13	CC Cœur d'Estuaire	Saint Etienne de Montluc	La Guerche	Résidentiel individuel	1,95	25	20	73
13	CC Erdre et Gesvres	Saint Mars du Desert	Centre bourg	Centre urbain	7	95	23	157
14	CC Région de Blain	La Chevallerais	Centre bourg	Centre urbain	7,2	101	29	159
14	CC Erdre et Gesvres	Petit Mars	Centre bourg	Centre urbain	11,7	166	21	161
16	Nantes Métropole	La Chapelle sur Erdre	La Gesvrine	Résidentiel individuel	52	822	40	75
16	CC Erdre et Gesvres	Nort sur Erdre	Allée des Tanneurs	Résidentiel individuel	0,75	12	6	77
16	CC Erdre et Gesvres	Grandchamp des Fontaines	Centre bourg	Centre urbain	4,4	68	24	163
17	CC Erdre et Gesvres	Treillières	Centre bourg	Centre urbain	10,53	180	23	165
18	CC Cœur d'Estuaire	Cordemais	Rue Tug Dual	Résidentiel individuel	1	18	60	79
19	CARENE	Saint Joachim	Centre bourg - Ile de Pendille	Centre urbain	19,9	369	20	167
21	CARENE	Donges	Centre bourg UA	Centre urbain	8,43	177	30	169
22	CC Erdre et Gesvres	Nort sur Erdre	Résidence de Riot	Résidentiel individuel	1,1	24	16	81

Écarts, hameaux et villages

Résidentiel individuel

Centres urbains

OBSERVATOIRE DES FORMES URBAINES

Densité logements / ha	EPCI	Commune	Site	Typologie	Surface			Page
						Nombre de log.	% esp. publics	
23	Nantes Métropole	Carquefou	Le Charbonneau	Résidentiel mixte	30	683	33	103
25	CC Loire et Sillon	Savenay	Rue Saint Exupery	Résidentiel mixte	3,3	82	60	107
25	CARENE	Saint Nazaire	Pré Gras	Résidentiel mixte	2,7	68	42	105
26	CC Erdre et Gesvres	Sucé sur Erdre	Ilots Erdre - Centre ville	Ilot urbain	2,65	68	31	129
26	CC Cœur d'Estuaire	Saint Etienne de Montluc	Le Perroteau	Résidentiel mixte	1,1	29	50	109
27	CC Loire et Sillon	Savenay	Centre ville	Centre urbain	17,9	489	20	171
27	Nantes Métropole	Nantes	Longchamp-Américains	Ilot urbain	15,3	418	15	131
29	CC Région de Blain	Blain	Centre ville	Centre urbain	3,7	109	38	173
30	Nantes Métropole	Sainte Luce sur Loire	Centre ville	Centre urbain	4,8	143	38	175
38	Nantes Métropole	Orvault	Le Bignon	Résidentiel mixte	13,33	507	42	111
39	CC Cœur d'Estuaire	Saint Etienne de Montluc	Centre ville	Centre urbain	5,4	212	24	177
40	Nantes Métropole	Nantes	Gaston Serpette	Ilot urbain	7,1	284	27	133
41	Nantes Métropole	Basse Goulaine	Centre bourg	Centre urbain	5	205	37	179
41	CARENE	Saint Nazaire	La Havane	Ilot urbain	14,6	595	36	135
42	Nantes Métropole	Indre	Basse Indre Ouest	Ilot urbain	11,4	480	32	137
45	CC Cœur d'Estuaire	Saint Etienne de Montluc	L'Aubry	Résidentiel mixte	2	90	45	113
46	Nantes Métropole	Bouguenais	Le Clos de la Brosse	Résidentiel mixte	1,65	76	47	115
48	CARENE	Saint Nazaire	Toutes Aides	Résidentiel mixte	2,15	103	30	117
48	Nantes Métropole	Saint Herblain	Le Sillon de Bretagne	Tours et barres	12,5	600	93	87
57	CC Cœur d'Estuaire	Saint Etienne de Montluc	Les Treilles	Tours et barres	0,865	49	88	89
59	CC Erdre et Gesvres	Nort sur Erdre	La Prise d'Eau	Résidentiel mixte	0,8	47	54	119
62	CARENE	Saint Nazaire	Ville Port 2	Centre urbain	16	994	56	181
64	CC Région de Blain	Blain	Les Ménussons	Tours et barres	1,1	70	83	91
65	CARENE	Saint Nazaire	Le Grand Marais	Résidentiel mixte	3,5	228	46	121
69	CARENE	Saint Nazaire	Avenue de la République	Centre urbain	5	346	42	183
73	Nantes Métropole	Rezé	Le Château	Tours et barres	19,5	1418	83	93
74	Nantes Métropole	Nantes	Ile de Nantes - François II	Centre urbain	14,5	1072	47	185
79	CARENE	Pornichet	Front de Mer	Ilot urbain	12,35	971	42	139
81	CARENE	Saint Nazaire	La Galicheraie	Tours et barres	3,3	268	86	95
98	Nantes Métropole	Nantes	Parc des Anglais	Résidentiel mixte	2,26	222	49	123
110	CARENE	Saint Nazaire	Le Building	Ilot urbain	0,915	101	40	141
123	Nantes Métropole	Nantes	Centre ville Est	Centre urbain	36	4422	38	187
170	Nantes Métropole	Nantes	L'Hermitage	Tours et barres	1,25	212	73	97
187	Nantes Métropole	Nantes	Ilot Bitche	Ilot urbain	1,6	300	48	143

Résidentiel mixte

Tours et barres

Ilots urbains

Centres urbains

LES FORMES URBAINES EN QUESTIONS

La densité existe déjà. Mais elle n'est pas forcément là où on l'attend. Des formes urbaines correspondant dans l'inconscient collectif aux plus fortes densités (les grands ensembles), peuvent se révéler être moins denses que d'autres mieux acceptées (certains bourgs anciens, villages ou tissus d'habitats individuels continus). En ce sens, la densité ne détermine pas la qualité du cadre de vie d'un quartier.

Au-delà de la densité, c'est la question de la forme urbaine qui est posée, avec comme acteurs fondamentaux : l'homme, la nature et le temps.

► Densité perçue, densité vécue

La densité n'implique pas une forme urbaine.

Densité et forme urbaine sont deux notions à dissocier.

Les études de l'Auran, confortées à l'échelle nationale par des travaux communs avec la Fédération nationale des agences d'urbanisme et 22 agences ont ainsi montré que :

- des quartiers ressentis comme denses et peu attractifs peuvent présenter des densités nettement inférieures à d'autres quartiers mieux vécus et recherchés pour leurs qualités de vie,
- à une même valeur de densité peuvent correspondre des formes urbaines très différentes, voire opposées,
- choisir une typologie d'habitat ou une forme urbaine ne détermine pas la densité.

La question est de trouver l'équilibre entre les différentes composantes de la forme urbaine avec :

- la place du quartier dans l'ensemble urbain,
- la répartition des différentes fonctions de la ville,
- la composition entre volumes bâtis et espaces non bâtis,
- les qualités architecturales et de construction, dont le prolongement du logement vers l'extérieur,
- l'organisation et l'articulation des espaces publics et privés entre eux,
- la place des espaces publics, leurs usages et répartitions, la qualité de traitement, le confort et le prolongement vers l'espace privé,
- la place du végétal,
- l'ambiance urbaine et l'identité.

À une même valeur de densité peuvent correspondre des formes urbaines très différentes

dans la nature des constructions, des typologies et de l'organisation urbaine, au travers des espaces construits et non construits, publics et privés

50 logements par hectare



Choisir une typologie ou forme urbaine a priori ne donne pas une densité

par exemple, les tissus de maisons de ville, d'habitats individuels groupés ou intermédiaires s'inscrivent dans une fourchette de 20 à 65 logements par hectare



20 logements par hectare



40 logements par hectare



61 logements par hectare

► Formes urbaines : prendre en compte les 3 acteurs

Diversité et mixité...

... l'habitant dans sa diversité

Habiter, consommer, échanger, apprendre, se récréer, travailler...

Pour répondre à ces besoins fondamentaux, la période récente (du zoning) a sectorisé, juxtaposé et « compartimenté » les différentes fonctions de la ville. La loi du marché aidant, elle a entraîné la ségrégation spatiale des habitants.

La forme urbaine traduit ainsi spatialement l'organisation d'une société, l'état des relations sociales et humaines.

Les politiques publiques mises en œuvre depuis plusieurs années (loi SRU, loi ALUR, Programmes Locaux de l'Habitat...) viennent corriger cet état de fait et prennent en compte les diversités sociales dans les nouveaux quartiers.

Accompagner cet objectif de mixité sociale et générationnelle par celle de la mixité des fonctions urbaines permet de répondre à d'autres enjeux, dont :

- **intégrer toutes les diversités urbaines**, parvenir à un métissage plus grand des habitants et actifs, et développer la vie dans les quartiers tout au long de la journée,
- **aménager une ville à taille humaine, donc praticable à pied**, condition nécessaire pour développer la ville des courtes distances et susciter rencontres et échanges, **facteurs de cohésions sociales et solidarités**.

... une clé de la densité ?

Il apparaît souvent que **la diversité et la mixité** des fonctions urbaines et des modes d'habiter, associées à la diversité des situations construites et des architectures au sein d'un même quartier, **jouent un rôle essentiel dans**

l'acceptation de la densité.

Il apparaît également que ces diversités et mixités **permettent de mieux accepter les mutations d'un quartier, et donc sa densification.**

L'organisation et la répartition spatiale, au sein du quartier, des diversités de la ville, typologies d'habitats et usages, sont déterminantes dans **la perception positive du cadre de vie d'un quartier dense.**

La diversité favorise la densité alors que l'uniformisation (grands ensembles, lotissements contemporains) **a conduit à l'étalement.**

Cependant, juxtaposer les différentes fonctions au sein d'un même quartier ne suffit pas pour créer un environnement agréable. **La configuration urbaine, l'échelle à laquelle s'organise la mixité, et l'imbrication des fonctions elles-mêmes sont des éléments clés pour réussir.**

(1) Deux quartiers aux fonctionnalités similaires, deux réponses morphologiques opposées



Quartiers de tours et de barres

Répondant à une logique d'organisation fonctionnelle et de construction rationnelle s'affranchissant des contraintes de sites, les grands ensembles ou quartiers de tours et de barres, malgré leurs espaces libres, dégagés et verdoyants, ont produit des quartiers aux morphologies monolithiques, souvent répétitives, aux fonctions urbaines sectorisées et juxtaposées, qui laissent peu de place à la découverte et à la surprise.



Tissus anciens

A contrario, les tissus anciens (de centres-villes et de bourgs) se caractérisent par leur capacité à mixer étroitement les diversités : des situations construites, des occupations, des usages, des fonctions, des sociologies, des typologies, des architectures... Ils multiplient les réponses morphologiques, tout en ayant comme dénominateur commun la mixité fine des fonctions.

La prise en compte ou non de la géographie du site, le rapport entre le plein et le vide, la répartition et l'échelle des espaces non construits publics et privés, l'agencement du bâti, sa hauteur et son emprise au sol définissent autant de situations construites.



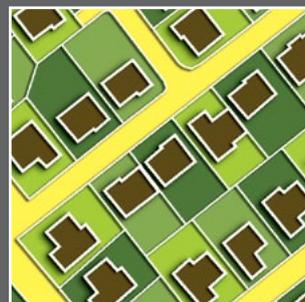
Centre-ville
111 logements par hectare
52 % d'espaces bâtis
40 % d'espaces publics
8 % d'espaces privés non bâti



Grands ensembles
67 logements par hectare
12 % d'espaces bâtis
88 % d'espaces publics et/ou semi-publics



Bourg
23 logements par hectare
22 % d'espaces bâtis
19 % d'espaces publics
59 % d'espaces privés non bâti



Lotissement contemporain
11 logements par hectare
16 % d'espaces bâtis
26 % d'espaces publics
58 % d'espaces privés non bâti

... quelle organisation ?

La comparaison entre différentes typologies de quartiers apporte un éclairage sur ce point (voir ci-dessus).

Les centres urbains anciens et les grands ensembles proposent les mêmes fonctions : logements, commerces, services, équipements nécessaires à la vie locale ; la répartition spatiale des différentes fonctions, le rapport entre volumes bâtis et espaces non bâtis en font **des quartiers aux ambiances urbaines radicalement différentes.**

Ils ont pour dénominateurs communs un parcellaire au découpage diversifié et une réglementation limitée. Il en résulte des formes urbaines non figées, donc évolutives...

Un autre exemple permet d'illustrer ce propos : **les lotissements développés à partir des années 30** intégrant des tailles de parcelles variées **répondent aussi à cette recherche de mixité des typologies de logements et d'habitat et favorisent la diversité des paysages urbains, cadres de vie et ambiances.**

Les tissus anciens des centres urbains et les lotissements des années 30 ont à l'origine pour dénominateurs communs un parcellaire au découpage diversifié et une réglementation limitée. Il en résulte des formes urbaines non figées, donc évolutives. Ils connaissent ainsi un renouvellement urbain spontané mieux accepté si ce dernier s'inspire des spécificités morphologiques du quartier.

Les quartiers résidentiels mixtes construits récemment (qui, par définition, intègrent la mixité sociale et générationnelle dès l'origine du projet) montrent que **la mixité est complexe à gérer au sein d'une même opération et tend à être organisée par micro-secteurs** (voir page 201).

D'autres exemples récents montrent cependant qu'il est possible de **mixer la diversité des fonctions à l'échelle d'un immeuble** en y proposant logements, équipements, activités... Il faut pour cela dépasser les logiques actuelles de production et de gestion du logement.

... des réponses localisées.

La question de l'échelle de la mixité urbaine (souhaitée et/ou souhaitable) reste ouverte et les réponses seront plurielles parce qu'**adaptées aux contextes locaux et prenant en compte la situation dans l'ensemble urbain général.**

Il est peu envisageable de faire « ville » partout, l'ensemble urbain ayant besoin de **préserver les équilibres** entre lieu de vie (intense) de quartier et lieu plus calme.



La reconstruction in-situ de ce bâtiment a permis d'intégrer à la moyenne surface commerciale d'origine, activités tertiaires et logements.

(1) Pour rappel, les objectifs moyens annuels définis par le SCoT Métropole et les intercommunalités se déclinent géographiquement de la manière suivante :

- Communauté urbaine de Nantes : 5000 logements
- Carene : 1 100 logements
- C.C. d'Erdre et Gesvres : 500 logements
- C.C. Loire et Sillon : 180 logements
- C.C. Cœur d'Estuaire : 80 logements
- C.C. de la Région de Blain : 125 logements

Les centres urbains (centre-ville, bourg et pôle de quartier) sont par définition les lieux privilégiés pour développer la mixité urbaine et ainsi renforcer leurs activités et leur attractivité. Dans ce sens, ils apparaissent être les lieux privilégiés pour un renouvellement urbain ambitieux.

Les quartiers résidentiels pourront chercher à mieux intégrer la mixité sociale et générationnelle en s'appuyant sur les outils mis en place par les collectivités, tels que les PLH et PDH (1), et participer ainsi à l'évolution nécessaire, et d'ores et déjà à l'œuvre spontanément, des territoires urbains existants.

La géographie du site d'origine

Les tissus anciens (centres-villes et bourgs) **se sont généralement adaptés à la géographie du site d'origine et aux contraintes locales (climat, hydrographie, matériaux disponibles...)**, à l'inverse des quartiers de tours et de barres ou des

lotissements récents où l'aplanissement et l'effacement du relief constituent la base du projet.



Ceci a contribué à diversifier les réponses morphologiques, à **fabriquer une identité propre à chaque lieu et constitue aujourd'hui la matrice de l'identité territoriale.**

En préservant la mémoire du site d'origine, ils procurent aux habitants des repères fondamentaux, tant visuels (spatiaux) que temporels, et répondent ainsi à une demande forte (de repères) face à un monde, un milieu urbain qui s'uniformise dans ses réponses contemporaines.

Cette adaptation à la géographie du site d'origine, porteuse de repères essentiels et singuliers, interroge l'organisation des nouveaux quartiers et rend pertinent sa prise en

compte systématique dans les nouvelles opérations.

Évolution des tissus urbains : réinscrire la ville dans le temps long.

Les tissus anciens résultent également de la sédimentation de différentes époques de construction et de reconstruction qui participe à leur diversité et leur identification au sein des territoires. Ils interrogent sur la mutabilité des nouveaux quartiers et leur adaptabilité dans le temps.

Concernant les tissus urbains existants, la période récente a permis d'étendre plus loin et rapidement les limites de la ville. Ceci constitue, en quelque sorte, pour ces quartiers, le temps 1 de la ville.

Le temps 2, celui de l'évolution, a commencé, au travers du **renouvellement urbain spontané** (ou sous impulsion des collectivités) et de la **densification** qui **apparaissent dans ces quartiers « récents »**. Ils les inscrivent désormais dans le temps long de la ville. **Ce mouvement (dont le Bimby se fait l'écho) est à accompagner pour guider l'évolution de la ville, éviter les situations de blocage** (mutation des tissus pavillonnaires en 2^e rideau, perméabilité des îlots, nécessaire évolution de l'espace public pour mieux intégrer l'échelle du piéton, préservation de poches de biodiversité de fond de jardin et de respirations...) **et inscrire les tissus urbains existants dans le temps.**

Au-delà de la mutabilité de la forme urbaine, c'est aussi la **capacité d'évolution des constructions** elles-mêmes qu'il faut interroger, pour permettre de **les inscrire dans un temps plus long et durable** (par exemple, un logement en rez-de-chaussée pourra-t-il muter en local professionnel ou en commerce ?).

ESPACES PUBLICS : UN ÉQUILIBRE À TROUVER

L'analyse des tissus urbains a permis d'initier une réflexion sur le rapport entre formes urbaines et espaces publics, tant en terme d'emprise que de qualité.

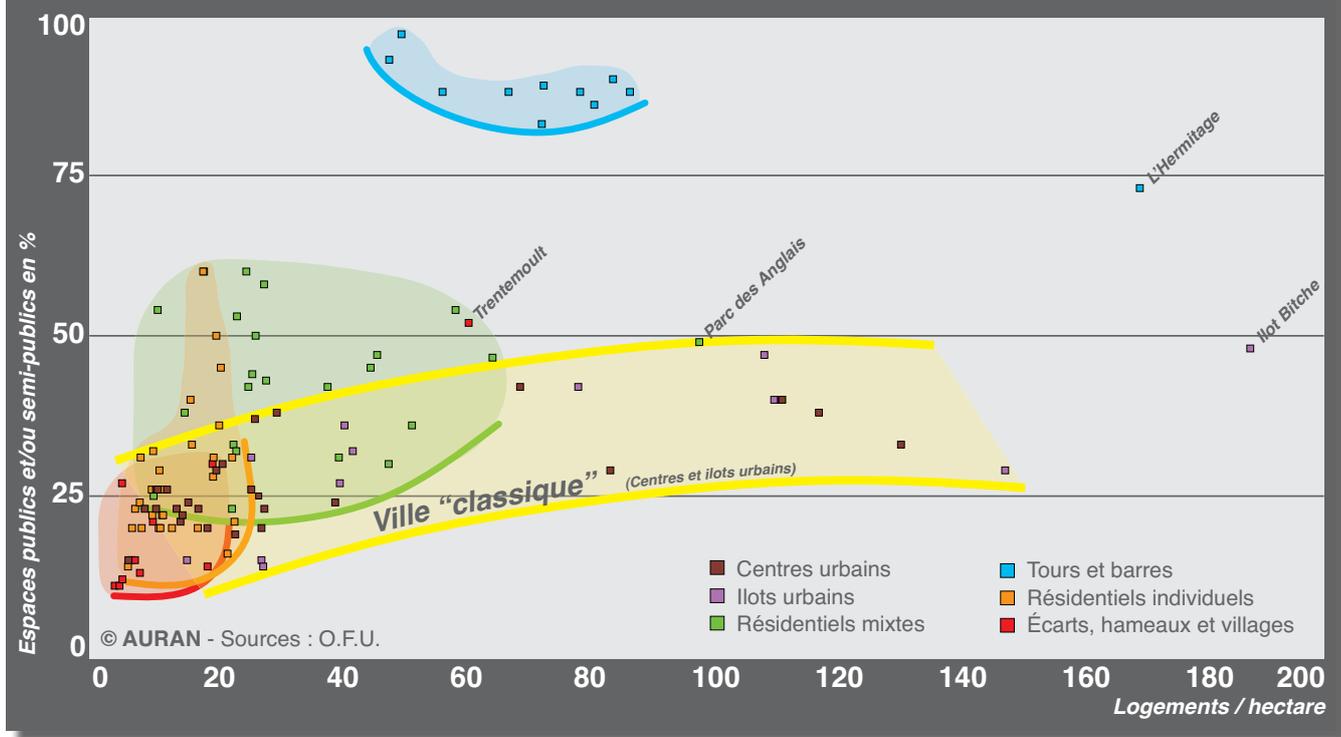
Au-delà d'être le support des déplacements, les espaces publics d'un quartier apportent respiration, lieu de vie et de rencontre pour les habitants. De ce point de vue, ils sont essentiels à la cohésion sociale.

Dans les centres urbains (centre-ville, bourg et pôle de quartier), les espaces publics contribuent également à l'attractivité des commerces et services.

Ils ont un rôle majeur dans la perception du quartier et participent, avec le bâti, à construire son identité.

► Densité d'espaces publics et densité de logements

Ce graphique montre le rapport des densités d'espaces publics et de logements selon les grandes familles de formes urbaines identifiées précédemment.





Centre ancien : des espaces publics adaptés au relief et à l'échelle du piéton.

Centres et îlots urbains

Il est intéressant de noter la **progressivité du rapport entre densité de logements et densité d'espaces publics** dans les tissus anciens fondés sur l'îlot urbain : plus le nombre de logements par hectare augmente, plus la surface dédiée à l'espace public est importante et **accompagne l'intensification de la vie urbaine** (présence de commerces, services...).

Ils **culminent toutefois à 45 % de l'espace occupé**. Les 55 % restants sont répartis entre le bâti et l'espace privé non bâti.

Ils semblent trouver ainsi le **point d'équilibre entre densité d'espaces publics et intensité urbaine**.



Centre urbain : des espaces publics adaptés et qualifiants, qui participent à l'attractivité des commerces et services.

Quartiers de tours et de barres

Le **rapport** vu ci-dessus, a été **rompu par l'urbanisme fonctionnaliste** des quartiers de tours et de barres et grands ensembles pour répondre entre autre aux nouvelles règles qui prévalaient alors : espace, lumière, grand air... Pour rappel, les espaces « publics » ou libres occupent **entre 83 et 97 % des espaces urbanisés** dans ces quartiers, avec une moyenne de 89 %.

Ces **espaces libres**, parents pauvres de la Charte d'Athènes, aux fonctions mal définies, **font**, depuis leur réalisation, **l'objet de nombreuses réhabilitations**. Ils tendent aujourd'hui, à voir leur statut évoluer pour entrer, pour partie, dans le domaine privé soit par la résidentialisation (jardin privatif ou partagé, cours...), soit par la construction de nouveaux bâtiments redéfinissant la forme urbaine globale du quartier.



Grand ensemble : des espaces « publics » objet de nombreuses réhabilitations

Quartiers d'habitats individuels

Les espaces publics des quartiers résidentiels de logements individuels (les lotissements) ont **évolué au fur et à mesure de l'intégration des différentes politiques d'aménagement de la ville** et règles d'urbanisme. L'espace exclusivement **dévolu à la voiture** à l'origine (avec des espaces de voiries surdimensionnés), a progressivement intégré les **espaces verts** devenus ensuite des espaces paysagers, puis **les cheminements doux**...

Pour rappel, les espaces publics occupent **entre 20 et 40 % des espaces urbanisés** dans ces quartiers.



Lotissement : des espaces publics surdimensionnés, dédiés principalement à la circulation automobile.

Les quartiers affichant les emprises d'espaces publics les plus importantes correspondent à des opérations généralement menées par la collectivité et **privilegiant le cadre de vie** (village retraite à Cordemais, Les Patios à Bouguenais, Gesvrine à Nantes...).



Nouveau quartier : des espaces publics rationalisés et qualifiés.

Quartiers mixtes résidentiels

La densité des espaces publics des quartiers mixtes récents se situe entre celles des quartiers de la ville « classique » (îlots urbains en centres urbains anciens) et des grands ensembles (**entre 25 et 60 % des espaces urbanisés** dans ces quartiers).

Ils montrent **l'effort de rationalisation (et de qualification)** réalisé.

Mais **leur développement relativement important**, comme pour compenser des « poches de densité de logements élevées », contribuent finalement à **une densité globale qui peut être peu économe de l'espace**.

► Espaces publics : quelle place publique ?

Enjeu de cohésion sociale

L'ensemble des acteurs s'accorde pour le dire : plus que la quantité, c'est la qualité qu'il convient de privilégier et, au travers de cette affirmation, la vie que l'on souhaite voir se développer sur les espaces publics.

À ce titre, les études de cas sur les quartiers récents le confirment, ces deux points de vigilance ont bien été identifiés et cherchent les réponses :

- **La quantité**
L'équilibre entre intensité de vie urbaine contemporaine et densité d'espaces publics reste à trouver.
Cet équilibre doit s'inscrire en priorité dans la recherche d'économie d'espace.

Des espaces publics qualifiés

L'usage des espaces publics doit être défini et multiple, a contrario des espaces libres dans les quartiers de tours ou de barres où l'usage reste flou et les rendent peu attractif. La palette des usages est très large : lieux de déambulation, de promenade, de déplacement, de repos, de convivialité, de récréation, de respiration, de représentation, d'information, d'histoire, de consommation (marché, étals, terrasses...) et d'autres encore que la multiplicité des fonctions de la ville et l'habitant peuvent inventer.



De fait, la palette des usages et la fréquentation des espaces publics dans les centres urbains sont plus larges que dans les quartiers résidentiels. De ce point de vue, il est cohérent de **définir la place (la quantité) des espaces publics en fonction de la vie intrinsèque du quartier** (présence de commerces, de services...).

La densité d'espace public développée devra être corrélée à l'intensité et la diversité de la vie urbaine du quartier...

La densité (quantité) d'espace public développée devra être corrélée à l'intensité et la diversité de la vie urbaine du quartier et favoriser la ville des courtes distances .

▪ La qualité

L'espace public est, par définition, **le lieu où potentiellement l'ensemble des citoyens peuvent se rencontrer et échanger**. Les choix, lors de son aménagement, devront permettre de retrouver cette fonction d'origine, pour favoriser la cohésion sociale.

La qualité de traitement, le confort d'usage, l'ambiance et la fonctionnalité, la hiérarchisation, la place du végétal, du piéton, vélos et transports collectifs, l'articulation avec les espaces domestiques (intimité, ouverture), l'accessibilité au logement, sont autant d'objectifs contribuant à organiser des espaces publics attractifs, conviviaux et vivants.

L'espace public est le lieu où, potentiellement, l'ensemble des citoyens peuvent se rencontrer et échanger...

S'inspirer de ce qui fonctionne (une place, un square, la diversité des vies riveraines...), inventer de nouveaux usages, impliquer l'habitant dans sa définition et sa gestion, donner la priorité à l'échelle du piéton (donc humaine), sont d'autres orientations d'aménagements qu'il convient de continuer à explorer.

Enjeu environnemental

Les espaces publics développés au-delà des besoins intrinsèques à la vie du quartier devront s'inscrire dans la recherche d'équilibre global entre milieux urbains et naturels pour participer à prolonger la trame verte et bleue jusqu'au cœur des quartiers.

Ils répondront ainsi à la question de la place de la nature en ville pour conforter leurs rôles sur la préservation de la biodiversité, l'amélioration de la qualité de l'eau et de l'air, et de son impact sur la santé des habitants (voir pages 206 à 210).

LA PÉRIODE CONTEMPORAINE : D'AUTRES REPÈRES POUR L'AVENIR ?

Le volet « recherche de nouveaux modes de développement urbain – quartiers durables et/ou écoquartiers » de l'Observatoire des Formes Urbaines, permet de synthétiser les tendances générales observées dans les nouveaux quartiers d'habitat, nationaux et européens.

► De nouvelles typologies d'habitat



Les nouveaux quartiers intègrent les qualités recherchées du logement individuel en le regroupant, le superposant, l'associant avec des caractéristiques du logement collectif. Entre individuel et collectif, les frontières s'estompent pour donner de nouvelles typologies d'habitat : de l'individuel collectivisé au collectif individualisé.

Une période riche en propositions alternatives et innovantes.

Les nouveaux quartiers réalisés ou en projets, locaux ou nationaux, font apparaître **de nouvelles formes urbaines plus compactes**, cherchant à répondre à la fois aux aspirations de l'habitant et aux enjeux globaux, dont, entre autre, l'économie d'espace.

Ils tendent à **concilier l'intimité et le « vivre ensemble »** dans des formes urbaines renouant avec des typologies déjà explorées dans les années 70 comme la maison de ville ou le logement intermédiaire, tout en dépassant les modèles et s'adaptant aux attentes contemporaines.

L'interface intérieur - extérieur

Le prolongement du logement sur l'extérieur est un point développé par de nombreux projets. Cela permet à la fois au regard de se porter au-delà de l'espace confiné du logement et d'offrir à l'occupant un espace de vie extérieur intime qu'il pourra utiliser.

Ces évolutions vers de nouvelles typologies d'habitat sont à encourager. Elles **apportent une des réponses à la demande paradoxale d'intimité et d'espaces ouverts**. Elles **proposent des formes urbaines plus compactes et s'inscrivent ainsi pleinement dans l'objectif d'économie d'espaces**.

De plus, par la multitude des solutions qu'elles impliquent, elles permettent de diversifier les modes d'habiter et offrent la capacité à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins.



► L'intégration des enjeux liés au développement durable



Gestion de l'eau



Gestion des déplacements



Corridor écologique

Les nouveaux quartiers, et plus particulièrement les écoquartiers, montrent les nouvelles démarches pour intégrer les enjeux définis par le développement durable : mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, démocratie participative, gestions des ressources et des déplacements, préservation de la biodiversité...

Devant le foisonnement de solutions apportées pour répondre à ces enjeux, les acteurs de la ville cherchent à mettre en place **des référentiels, labels et « codes de bonnes pratiques »** pouvant s'appliquer à l'aménagement des nouveaux quartiers. Ces outils **peuvent** en effet **apparaître nécessaires pour objectiver des choix** parfois difficiles et contradictoires.

Les premiers retours d'expérience montrent des réponses plurielles, rarement transposables d'un site à l'autre et adaptées à la spécificité locale.

Par exemple, pour le quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau, l'utilisation de l'eau abondante disponible à proximité (Forêt Noire) est privilégiée à l'eau de pluie récupérée in situ, parce que le bilan énergétique (lié au pompage) est plus favorable en ce sens.

Cet exemple montre que **chaque choix doit faire l'objet d'une étude au cas par cas et rend difficile une « normalisation » de la production.**

► Des questions en suspens

Une répartition par opération d'aménagement



L'organisation urbaine générale reprend le schéma de l'îlot urbain ouvert et perméable. Chaque îlot étant attribué à un concepteur, il en résulte des opérations monotypologiques par nappe qui semble contredire la mixité sociale recherchée initialement, chaque opération répondant à une catégorie de population bien précise. Une diversité plus fine des typologies d'habitat, facteur d'une plus grande mixité sociale et cohésion sociale, est à rechercher, ainsi qu'une meilleure articulation entre programmation et mode opérationnel.

Les opérations nouvelles montrent à nouveau **la complexité de mettre en œuvre la mixité sociale et générationnelle souhaitée.**

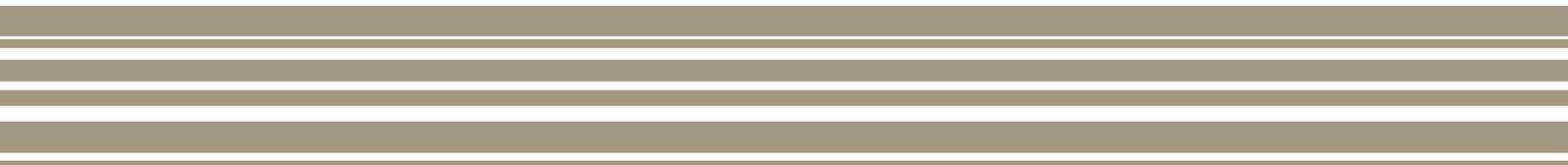
Les réglementations, le système de production de logements, la logistique mise en place par les professionnels pour la construction et la gestion des bâtiments, conduisent à **aménager les nouveaux quartiers** (en extension ou en renouvellement) **par typologies et par micro secteurs.**

De fait, cette organisation en micro secteurs souvent « monolithiques » rend les tissus réalisés difficilement mutables sans intervention importante.

Devant ce constat, **l'échelle pour organiser la diversité et la mixité** reste en suspens : doit-elle être à la cage d'escalier, à l'immeuble, à l'îlot, au quartier ? Comment inscrire ces nouveaux quartiers dans la perspective d'un tissu et de formes urbaines en mouvement : par un découpage parcellaire adapté, une limitation de la taille des opérations immobilières ?

Selon l'échelle adoptée, quelles mesures d'accompagnement doivent être prises pour favoriser rencontres et échanges entre les différentes catégories sociales (associations, intensité de vie urbaine...)?

Enfin, pour répondre aux aspirations des habitants d'une ville plus proche de la nature, **des surfaces importantes d'espaces publics, au travers des espaces verts, sont développées.** Ces aménagements, de qualité, laissent en suspens les questions d'économie d'espace, de coûts d'aménagement et de gestion pour la collectivité, et de l'intensité de vie qui peut s'y développer.



Les travaux de l'Agence et les études nationales montrent que la forme urbaine est la question centrale de l'acceptation de la densité : des quartiers denses sont appréciés et recherchés alors que d'autres sont moins prisés malgré une densité moins élevée.

Notre mode de développement urbain montre ses limites. Et, dans un contexte où plus de 80 % des français cherchent pour vivre les qualités attribuées à l'habitat individuel, la prise de conscience collective de l'impact de certaines formes urbaines peu denses sur les ressources et l'environnement s'affirme.

Des réponses sont apportées chaque jour par la mobilisation des acteurs (élus, habitants et techniciens) autour de ces thèmes, conciliant désirs de l'habitant et enjeux plus globaux.

Une ville plus compacte se dessine, se polarise autour de ses centres urbains (centres-villes, centres-bourgs et pôles de quartiers), cherchant ses limites et l'équilibre avec les milieux naturels.

Dans cet ensemble urbain en construction, la forme urbaine et son évolution dans les opérations d'extension et de renouvellement est au cœur des défis d'avenir pour assurer métissage des diversités, proximité, accessibilité, et bâtir une ville plus cohérente, plus solidaire et plus forte.

TERRITOIRES URBAINS DE DEMAIN :

DES QUESTIONS POUR LE SCOT MÉTROPOLE

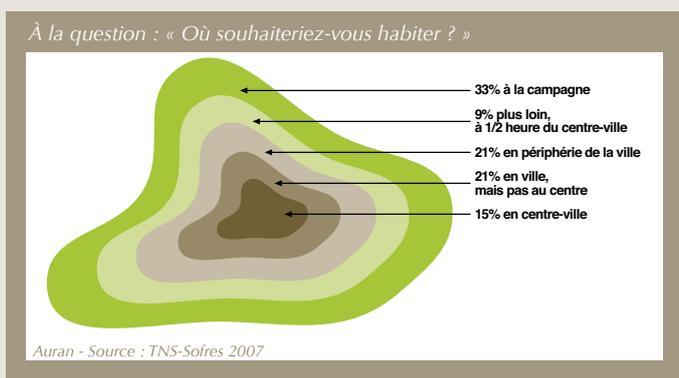
PARTIR DE L'HABITANT

Alors que l'ensemble des politiques publiques tend à la densification des tissus urbains et au renforcement des centralités, plus de 80 % des français continuent à plébisciter l'habitat individuel. Comment concilier ces ambitions a priori contradictoires ?

Analyser les motivations de l'habitant pour le choix de son logement et son environnement constitue le préalable et ouvre le champ des possibles.

S'appuyer sur les leviers qui apparaissent (ici, les qualités attribuées au logement individuel dans des formes urbaines renouvelées, et la proximité des services urbains et de la nature) est un des fondamentaux pour construire le futur ensemble urbain.

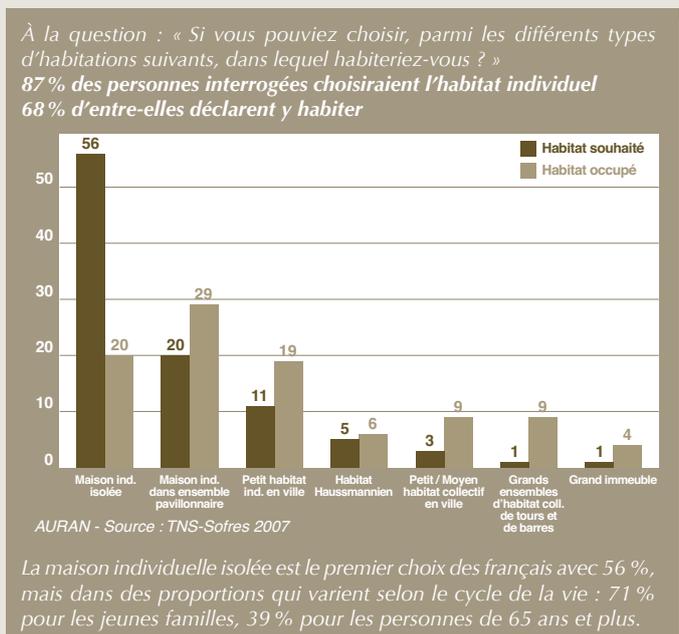
► Plus de 80% des habitants plébiscitent l'habitat individuel



Les différentes enquêtes réalisées ces dernières années réaffirment que plus de **80 % des français plébiscitent le logement individuel** (82 % selon une étude du Credoc en 2004, 87 % par TNS-Sofres pour l'Observatoire de la Ville en 2007 - Enquête TMO-Auran).

Elles montrent également que c'est avant tout un lieu, un environnement (**la grande majorité privilégie la campagne ou, a minima, la périphérie de la ville**), et donc un mode de vie qui est choisi.

Mais **ce choix n'est jamais définitif et s'adapte tout au long de la vie.**



Les principales motivations sont **les qualités associées** au logement individuel.

Le jardin est au premier rang : il révèle le besoin d'un **espace extérieur privé et intime.**

Il devient depuis quelques années **une nouvelle « pièce » de vie** faisant l'objet d'une promotion sans précédent au travers, entre autre, du mobilier proposé toujours plus diversifié reproduisant en extérieur la « partie jour » du logement (salon, salle à manger, cuisine).

Il traduit **une légitime envie d'accès à la nature** (désir réaffirmé par 82 % des personnes interrogées par une demande d'espaces verts de proximité) et permet de produire par soi-même une alimentation supplémentaire au travers du verger et du potager.

La qualité des espaces (taille, agencement, luminosité...) : **un logement plus grand, avoir une pièce en plus**, constitue la seconde motivation pour changer de logement.

Dans une moindre mesure, les pièces annexes proposées (garage, cellier, arrière-cuisine...) offrent un confort de vie supplémentaire.

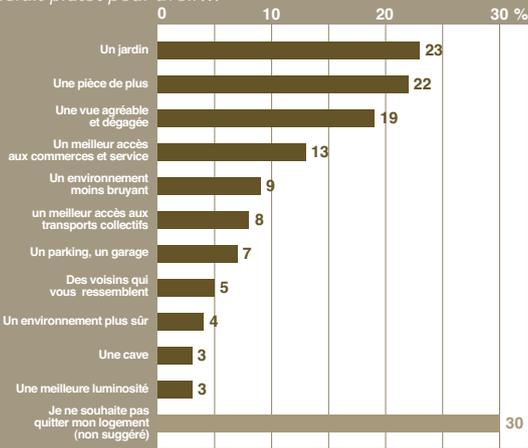
Il est intéressant de noter que la **taille moyenne de la résidence principale** entre 1992 et 2006 **est restée stable pour l'habitat collectif** (66 m²), alors que, sur la même période, **elle n'a cessé de progresser pour l'habitat individuel** de 102 à 111 m² (source Insee, enquête logement).

Pour rappel, sur cette période, le nombre moyen d'occupants a diminué de 2,8 à 2,5 personnes par logement dans l'individuel, et de 2,2 à 2 personnes dans le collectif.

Un espace de vie évolutif : l'habitat individuel représente pour beaucoup un espace à géométrie variable, un lieu de vie flexible qui s'adapte à la structure de la famille et à ses besoins. Il offre des possibilités d'extension, d'appropriation et de personnalisation que ne revêt pas le logement collectif (pour 93 % des français).

Enfin, il « symbolise » **le calme et l'intimité**. En effet, la notion de bruit, bien que subjective, et le conflit de voisinage sont des préoccupations majeures et sont associés pour 85 % des français au collectif.

À la question : « Et si vous quittiez votre logement actuel, ce serait plutôt pour avoir... »



AURAN - Source : TNS-Sofres 2007

► Des habitants en quête de proximité...

Des français en quête de proximité

L'essentiel à portée de main

Imaginons que vous avez le choix d'installer et d'organiser un certain nombre de services et de structures autour de chez vous. Pour chacun des éléments suivants, pouvez-vous me dire si vous les placeriez :



Selon l'enquête de TNS-Sofres, les français expriment également « une forte demande de services urbains, de proximité et de mouvement qui caractérisent plutôt le tissu urbain dense ». Ils situent ainsi à moins d'un kilomètre de leur domicile (soit 5 à 10 minutes à pied) les services quotidiens tels que commerces, écoles, services médicaux, ainsi que les espaces verts.

... des services urbains

Selon l'enquête réalisée par TNS-Sofres à l'échelle nationale et affirmée localement par l'enquête TMO, les habitants expriment « une forte demande de services urbains de proximité et de mouvement qui caractérisent plutôt le tissu urbain dense ». Ils situent à moins d'1 kilomètre de leur domicile (soit 5 à 10 minutes à pied) les services quotidiens essentiels tels que commerces, écoles et services médicaux.

... de la nature

Il est aussi à noter que dans les équipements de proximité, ils font référence aux espaces verts. Ceci vient appuyer leur choix d'un cadre de vie proche de la nature, la campagne ou la périphérie de la ville, que la maison individuelle semble a priori leur procurer.



Océan Atlantique

Parc naturel de Grande Brière

CARENE

Le Brivet

C.C. Loire et Sillon

Prairies humides de l'Estuaire de la Loire

SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire

L'armature verte et bleue, matrice de l'identité territoriale, représente 80% du territoire



UN NOUVEAU CADRE POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ?

Assurer la pérennité des grands équilibres spatiaux du territoire entre urbain et naturel, préserver le cadre de vie et les ressources...

Ces fondamentaux, posés par le SCoT Métropole, amènent à donner aux espaces naturels un rôle premier et à considérer le développement urbain à partir de ceux-ci.

Cette option fonde l'hypothèse (dans l'absolu) d'un développement urbain dans les limites actuelles de la « ville » (avec ses extensions inscrites dans les documents d'urbanisme).

Elle s'appuie sur les objectifs définis de privilégier la densification et le renouvellement du tissu urbain existant par rapport aux extensions, et de polariser les territoires autour des centralités urbaines existantes et émergentes.

► Un site naturel exceptionnel pour définir un espace urbain de qualité ?

Un site naturel fondateur de l'identité

... le diagnostic du SCoT l'a dit :

« Tout ceci concourt à faire de ces lieux, des endroits où il fait plutôt bon vivre, et qui attirent ménages et entreprises.

L'environnement, les paysages, le cadre de vie sont de formidables moteurs de développement sur lesquels repose aussi l'image de la métropole.

Mais il faut bien considérer que cet environnement est soumis à de très fortes pressions dues au développement urbain et économique sans précédent de l'ensemble estuarien.

L'un des grands enjeux est de garder les grands équilibres du territoire en s'appuyant sur ces infrastructures naturelles, et en assurant leur protection. »

Océan Atlantique et Sillon de Bretagne, Lac de Grand Lieu (réserve naturelle nationale) et Grande Brière (parc naturel régional), marais de Donges, de l'estuaire de la Loire, de l'Acheneau, de l'Erdre, de Goulaine, vallées de la « Loire sauvage », des rivières et cours d'eau, forêts du Gâvre et de Touffou, forêts urbaines, trame bocagère...

Avec plus de 1 500 kilomètres de ruisseaux, étiers, rivières, fleuve, linéaires côtiers et plans d'eau, 80% de ses espaces encore naturels, un relief s'élevant du niveau de l'océan à plus de 90 mètres, le territoire métropolitain bénéficie d'un **cadre physique remarquable** et de **grands paysages naturels emblématiques**, considérés comme une véritable **charpente verte et bleue, qui façonnent son identité territoriale.**

La géographie du site d'origine a construit **un ensemble unique, liant étroitement l'eau, la nature et l'urbain**, caractéristiques qu'il convient de préserver et développer.

À ce titre, la stratégie urbaine retenue dans le cadre de la démarche Écométropole a confirmé cette orientation du développement.



Printemps 2011



... le diagnostic du SCoT l'a dit :

« La protection de la biodiversité, encore préservée aujourd'hui, s'impose, en assurant notamment les continuités écologiques (notion de corridors écologiques) et le maillage des vallées et zones humides. »

Espaces naturels : des fonctions vitales

Au-delà d'apporter une identité propre au territoire métropolitain, de lier entre eux et structurer les sites urbains en leur donnant de la valeur, les espaces naturels remplissent des fonctions essentielles reconnues :

- préservation des ressources,
- arrêt de l'érosion de la biodiversité,
- maintien d'une agriculture proche de la ville,
- amélioration de la qualité de l'air et de l'eau,
- espaces de respiration,
- lieux de récréations et de loisirs,
- ...

Préserver espaces naturels et agricoles : s'appuyer sur les démarches engagées

Zones agricoles pérennes, périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN), espaces naturels protégés, Natura 2000, inventaires des zones humides, coupures à l'urbanisation, trame verte et bleue : **les protections et chantiers en cours sont nombreux pour préserver la charpente verte et bleue du territoire métropolitain.**

Ils montrent combien les milieux naturels sont riches et combien il est important d'en préserver les caractéristiques et les fonctions.

Ces travaux vont formaliser **le nouveau cadre dans lequel s'inscrira l'espace urbain.** Ils montrent également **la fin potentiellement proche de l'extension urbaine.**

Ils offrent la possibilité de **faire le choix dès aujourd'hui :**

- d'un développement urbain non contraint par cette charpente verte et bleue, mais s'appuyant sur celle-ci pour qualifier et valoriser l'espace urbain, ses paysages et son cadre de vie,
- de considérer les espaces intermédiaires restants non plus comme des réserves potentielles d'extension de l'urbanisation, mais comme les espaces tampons entre urbain et milieu naturel vital,
- d'un développement urbain dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Ceci constitue un choix premier pour préserver l'avenir et s'orienter vers un nouveau mode de développement urbain plus durable.

Faire entrer la nature jusqu'au cœur des quartiers

Prolonger la trame verte et bleue

La place de la nature en ville s'inscrit pleinement dans la continuité des travaux sur la trame verte et bleue, en la prolongeant dans le milieu urbain et contribuant ainsi à mettre en réseau les corridors écologiques.

À ce titre, elle entre dans la recherche d'**équilibre entre espaces urbains et naturels.**

Elle constitue également le premier support pour **relier ville et nature.**

Des fonctions affirmées

La nature en ville fait l'objet de nombreux travaux montrant ses fonctions tant sur le plan de la **préservation de la biodiversité** que sur **l'amélioration de la qualité de l'eau et de l'air.**





Elle participe, par exemple, à réguler les températures lors d'épisodes caniculaires.

Elle devient également le **refuge d'une biodiversité** que l'agriculture intensive et l'extension de l'urbanisation ne permet pas de maintenir à l'extérieur de la ville.

À ce titre, la prise en compte des espaces naturels publics et privés présents dans l'espace urbain (jardins, parcs, squares, espaces verts...) **et leur mise en réseau sont des éléments qui pourraient faire l'objet de futurs travaux.**

Une demande sociale forte

Comme il a été vu plus haut, les habitants sont en quête légitime d'une nature plus proche et situent cet « équipement » dans le même rayon que les services nécessaires à la vie quotidienne (moins d'1 kilomètre).

Ceci constitue **une des conditions de l'acceptation d'une ville plus dense**, tout en diminuant l'envie de s'évader le week-end vers de verts horizons.

De même, rendre plus proche la nature des habitants remplit **un rôle pédagogique** en permettant de mieux la connaître. Cela participe ainsi à la **prise de conscience** de sa fragilité et de **l'intérêt de la protéger.**

Une place raisonnée et une articulation étroite avec l'urbain

Si elle participe à améliorer les performances du système urbain, la place de la nature en ville doit être raisonnée pour ne pas perdre de vue l'objectif initial d'économie d'espace.

Des travaux récents sur les sociotopes de Stockholm ont montré que « l'impression » d'un **quartier vert ne dépend pas de la quantité d'espaces naturels développée, mais de leur organisation et de leur relation étroite avec le tissu urbain.** Ils ont également montré que **15 % d'espaces naturels au sein d'un quartier** peuvent suffire à cette « impression ».

Vers la définition de limites à l'urbanisation et l'affirmation des contours ?

Le SCoT de la Métropole identifie la frange urbaine (1) comme secteur majeur pour maîtriser l'étalement urbain et conforter l'activité agricole.

Ces secteurs, sous forte pression urbaine, sont les premiers sites où agir pour contenir l'extension de l'urbanisation.

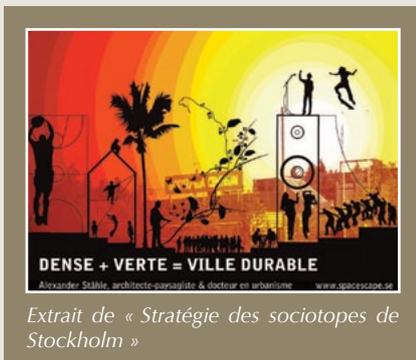
Il conviendrait d'affirmer les contours de l'ensemble urbain aujourd'hui constitué, et d'apporter des réponses adaptées à **l'interface « ville-campagne »** pour marquer les limites intangibles de l'urbanisation.

(1) Extrait du PADD du SCoT

« Cependant, la très forte imbrication des territoires agricoles, des pôles urbains et ruraux, du périurbain, a créé un nouvel espace qui intègre de plus en plus la ville à la campagne. L'équilibre qui en résulte est très fragile et nécessite aujourd'hui une action forte pour maîtriser l'étalement urbain et conforter l'activité agricole

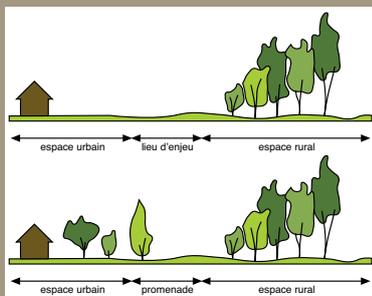
L'objectif du SCoT est de pérenniser l'agriculture viable en périphérie de cette trame urbaine. Hors espace urbanisé, le patrimoine bâti autre qu'agricole ne devra pas servir de point de départ à un développement ultérieur et non maîtrisé de l'urbanisation.

Le développement urbain linéaire adossé aux grands axes de circulation sera strictement limité. »

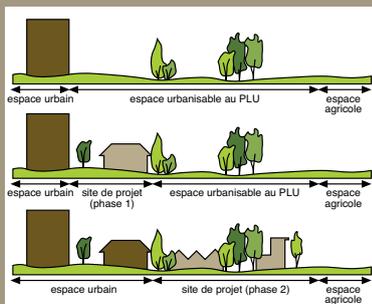


Extrait de « Stratégie des sociotopes de Stockholm »

Exemples de traitement des limites urbaines



Front urbain défini par l'aménagement d'une promenade.



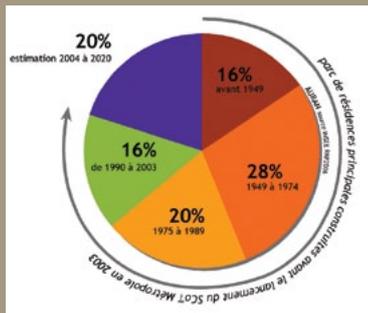
Front urbain défini par une urbanisation par étape.

Auran : source IAU-if

► Quel développement urbain dans l'espace défini ?

Trouver l'équilibre entre extension et renouvellement urbain

80 % de la ville de 2030 existe aujourd'hui



Le parc de résidences principales du SCoT selon la date de construction
Estimation à l'horizon 2030

Agir sur la ville existante

Optimiser les performances de l'ensemble urbain existant par la mobilisation du foncier disponible et le renouvellement urbain

L'optimisation du foncier et le renouvellement urbain, et donc la densification du tissu urbain existant, constituent **les alternatives majeures à l'étalement urbain**. Ceci permet en premier lieu de limiter la consommation d'espace par l'urbanisation en extension.

Élever raisonnablement les densités au travers du renouvellement urbain et de l'optimisation, c'est aussi :

- conforter les centres-villes et centres-bourgs,
- favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale,
- renforcer l'emploi dans le tissu urbain existant,
- proposer une offre diversifiée de logements pour répondre notamment aux attentes des jeunes et des personnes âgées
- permettre les parcours résidentiels au sein d'un même quartier.

C'est ainsi rendre les services urbains existants plus proches d'un plus grand nombre d'habitants et développer la ville des courtes distances.

Le renouvellement urbain est également une des réponses pour **améliorer un bâti existant** qui représente 80% du parc de logements de demain (2030), et **l'adapter aux nouvelles réglementations thermiques et aux enjeux énergétiques** définis par le Grenelle de l'environnement.

Renouvellement urbain : prendre en compte l'existant, valoriser le cadre de vie et les identités urbaines construites

L'évolution du système urbain existant nécessaire pour répondre aux enjeux du développement durable devra cependant reposer sur **une densification raisonnée**, cherchant à optimiser et valoriser le cadre de vie et les paysages urbains construits, **condition** parmi d'autres **d'un renouvellement urbain accepté et partagé par le plus grand nombre**.

L'analyse récente des résultats de l'application du SCoT a montré que 50% des constructions neuves ont été réalisées par remplissage du tissu urbain existant, et ceci sans prendre en compte le renouvellement urbain au sens strict (démolition – reconstruction).

Une autre approche montre que, selon les rythmes de construction définis par les PLH, **il suffirait d'ajouter 3 à 4 logements là où il en existe déjà 10 pour ne plus consommer d'espace en extension**.

Ce constat permet de relativiser l'effort du renouvellement urbain à développer et d'en favoriser l'acceptation. Il laisse apparaître la possibilité d'une densification douce du tissu urbain existant, respectueuse des équilibres et paysages urbains construits.

QUE DIT LE DOG ?

« 2.1. Les grands principes pour économiser l'espace et assurer un développement urbain cohérent

[...] privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat [...];

[...]

3.3. Favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espace et encourager la mixité sociale

Le SCoT privilégie le renouvellement et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes particulièrement dans les centres bourgs et les centres urbains. Cette orientation favorise une mixité des typologies de logements (logements collectifs, maisons de ville, logements individuels groupés...) et une mixité des statuts d'occupation (locatif et accession, public et privé). L'objectif est de permettre une plus grande mixité sociale dans ces territoires.

[...] Dans chaque commune, le développement de l'habitat sera privilégié dans les secteurs présentant de bonnes possibilités de desserte par les transports collectifs ainsi qu'une proximité des équipements et des services et des commerces.

Les intercommunalités et les communes mettront en place des dispositifs concertés d'anticipation foncière dédiés à l'habitat. »

QUE DIT LE DOG ?

7.4. Le patrimoine urbain et bâti

Le développement de la métropole doit s'inscrire dans son histoire, ce qui nécessite de préserver les éléments remarquables, témoignages des époques de constitution du tissu urbain de la métropole, et de s'appuyer sur ce patrimoine pour concevoir le développement de la métropole. La prise en compte du patrimoine doit également permettre de favoriser la création et l'innovation architecturale, patrimoine de demain.

Ainsi, le SCoT distingue plusieurs types d'éléments constitutifs du patrimoine de la métropole :

- le patrimoine archéologique, témoignage de l'évolution de l'occupation humaine ;
- des ensembles urbains et édifices remarquables identifiés et protégés (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Nantes centre, Monuments historiques, sites inscrits) ;
- des paysages urbains, séquences urbaines spécifiques à protéger (extensions urbaines du XIX^e, urbanisation de coteaux, de rive de Loire, patrimoine de la reconstruction, traversée de village, label « Patrimoine du XX^e siècle »...)
- des éléments du patrimoine rural et urbain quotidien : éléments ponctuels ou pittoresques (maisons, porches, puits...)
- des éléments du patrimoine industriel, industrialo-portuaire, maritime et fluvial.

QUE DIT LE GRENELLE ?

Ce que doit dire le SCoT, entre autre ...

Art. L. 122-1-5. – Le document d'orientation et d'objectifs [...]

III. – Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° - L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-4 ; [...]

3° - La réalisation d'une étude globale de densification des zones déjà urbanisées [...]

Cette approche générale reste à affiner et à évaluer selon les secteurs, l'objectif n'étant pas de renouveler uniformément le tissu urbain, mais elle laisse entrevoir tout le **potentiel de la « ville existante »** à absorber les besoins en logements nouveaux.

L'objectif de densification recherché devra être étudié selon chaque situation pour répondre au contexte, au site d'implantation et au programme. Il devra également être adapté à la multiplicité des tissus urbains dans leurs dimensions sociales, économiques, historiques, culturelles, géographiques et paysagères.

Le renouvellement urbain pourra être accompagné également d'**une politique patrimoniale ambitieuse**, afin de préserver les constructions, ensembles bâtis et séquences urbaines existants de grandes valeurs.

Ces derniers constituent **l'identité propre à chaque lieu** et correspondent souvent au sentiment et à la **revendication d'appartenance à un lieu ou un quartier.**

Les centres urbains : polariser les territoires Associer proximité, diversités et densités

La densification liée à la proximité des centres urbains et transports collectifs doit également être adaptée aux situations sur le territoire du SCoT.

Pour rappel, les centres urbains présentent une fourchette très large de densité de l'ordre de 8 à 118 logements par hectare. À ce titre, une valeur de 40 à 50 logements par hectare dans les bourgs périurbains peut apparaître dans certains cas élevée alors qu'à Nantes et Saint-Nazaire, ou dans certains centres-villes de première couronne, ce sont des références qui apparaîtront peu denses.

L'échelle de la proximité (5 à 10 minutes à pied autour des centres urbains et des dessertes en transports collectifs pérennes) dessine un ensemble de territoires stratégiques pour le redéploiement de la vie locale et la reconstruction de la ville sur elle-même.

Une première approche montre que plus de 7 000 hectares, soit **le tiers des territoires urbanisés pour l'habitat et mixte, sont à 5 mn à pied de ces « centralités »**. **L'échelle élargie à la proximité du vélo (10 mn soit 2 km)** montre qu'elles deviennent accessibles depuis la **quasi-totalité des territoires urbanisés.**

À ce propos, le souhait, exprimé par près des deux tiers des français, de services quotidiens proches, constitue l'un des leviers pour expliquer l'évolution du tissu urbain constitué de ces secteurs.

Ces territoires, à fortes valeurs « patrimoniales », pourraient faire l'objet de toutes les attentions parce qu'ils sont fédérateurs et porteurs de l'enjeu de cohésion sociale.

Ils pourront être qualifiés en priorité pour en améliorer le confort d'usage et retrouver l'échelle et la place du piéton.

C'est également dans ce rayon accessible en 5 mn à pied que pourront se concentrer les efforts de renouvellement urbain et de densification pour permettre à un plus grand nombre d'habitants de vivre près des services urbains, et constituer le point de départ de la réurbanisation des territoires.

Cette orientation répond à l'objectif de **polarisation** autour des centralités exprimé par le SCoT.

Elle répond également à l'objectif d'aménager une ville plus compacte, la ville des courtes distances (**à l'échelle du piéton**), et de favoriser les pratiques quotidiennes moins dépendantes de la mobilité motorisée.

Un renouvellement urbain bien engagé, à accompagner et intensifier.



3 échelles de proximité

un bourg (ici, le Temple-de-Bretagne)



un pôle structurant (ici, Nort-sur-Erdre)



territoire urbanisé

un pôle de quartier (ici, le rond-point de Vannes)



Un renouvellement urbain en tissu pavillonnaire mieux accepté par les riverains



Avant



Après

Les secteurs résidentiels

Des formes urbaines et densités acceptées

La seconde orientation peut être donnée à la densification des quartiers résidentiels d'habitats individuels.

Le renouvellement urbain et l'évolution du cadre de vie qu'il peut entraîner avec, par exemple, l'implantation d'un immeuble collectif au cœur d'un tissu pavillonnaire, est un thème mobilisateur des associations de riverains opposés au projet. Très souvent, **la rupture de typologie d'habitat** est vécue comme une dévalorisation de la qualité de vie existante.

De fait, **construire un immeuble de logements collectifs loin des transports collectifs et des services urbains semble a priori peu performant**, puisqu'il générera, sans mesure d'accompagnement, des déplacements motorisés plus importants que le logement individuel d'origine.

Il existe pourtant une évolution de ces quartiers avec **une densification spontanée** qui paraît bien **acceptée**. Il s'agit de la surélévation et de l'extension de bâtis existants, et surtout, de la **démolition-reconstruction de pavillons anciens, avec division parcellaire à la clé, permettant de reconstruire de 2 à 4 logements individuels**.

Ce mouvement est **à accompagner** pour éviter les situations de blocage vues précédemment (page 195) **et guider la forme urbaine** en évolution. Pour cela, il conviendrait d'étudier ces phénomènes de densification spontanée d'initiative privée mal identifiés.

Il est **à amplifier** parce qu'il s'inscrit pleinement dans l'objectif d'optimisation de l'espace urbanisé et peut permettre la diversification des habitants.

Les extensions urbaines économes de l'espace et interfaces entre ville et nature

Des extensions urbaines nécessaires

Les extensions urbaines autour des polarités définies par le SCoT et dans la continuité des tissus existants, pourront permettre, dans un premier temps, **d'accueillir la population nouvelle** au rythme défini dans les PLH, **pendant que se mettent en place les projets de renouvellement urbain**.

Évaluer les capacités d'accueil

Les stocks théoriquement disponibles pour l'urbanisation représentent 4 200 hectares.

Une première approche avec 20 logements par hectare par exemple, densité correspondant à la fourchette basse d'un tissu urbain constitué de logements individuels denses (maisons de bourg, habitats groupés...) laisse apparaître une capacité de 84 000 logements et **un horizon d'urbanisation d'un plus de 11 ans**.

Cette approche rapide **montre tout l'enjeu d'une gestion économe de ces territoires, d'une densification raisonnée des nouvelles opérations urbaines, et d'un travail commun entre renouvellement urbain et extensions afin de préserver des capacités de développement futur**.

Les premières limites à l'urbanisation ?

Marquer les limites de l'urbanisation est un autre des objectifs qui peut être donné aux secteurs d'extensions urbaines.

Le traitement et la gestion de l'interface entre ville et nature doit faire l'objet d'une attention particulière, pour **constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre les deux entités.**

Les réponses (nécessairement plurielles) qui seront apportées dans ces territoires pourront être étendues aux secteurs urbains existants et ainsi pérenniser les fronts déjà constitués.

La maîtrise de l'étalement urbain, garante du maintien de l'activité agricole, **est en grande partie attachée à la réussite de cet objectif.**

Renouvellement urbain et extensions : une synergie de projets

Extensions et renouvellement urbain ne doivent pas être considérés comme opposés mais **trouver une complémentarité** dans le projet en abordant ces deux parties de l'évolution urbaine comme un ensemble.

De fait, le renouvellement urbain implique la maîtrise d'un temps long et des coûts de réalisation supérieurs aux extensions (maîtrise foncière...) : c'est pourquoi il doit être associé aux opérations d'extensions et en **partager l'investissement.**

De plus, pour assurer l'équilibre du développement urbain entre extension et renouvellement, il apparaît nécessaire de définir **des objectifs quantifiés de construction par renouvellement.**

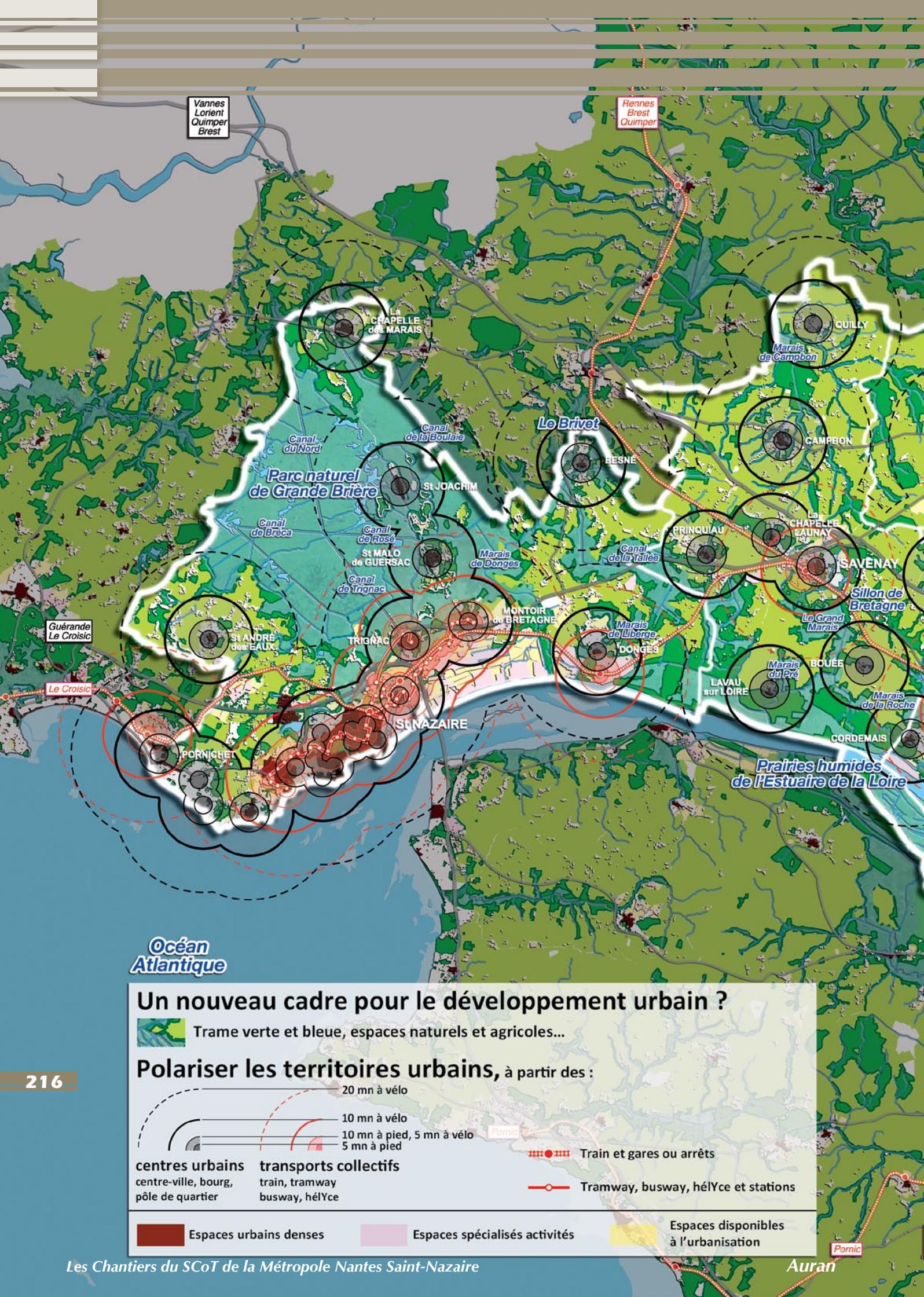
Cela nécessite au préalable **une analyse exhaustive de l'existant** pour en évaluer les capacités d'accueil et la nécessaire adaptation à l'environnement urbain.

Vers des seuils de densité ?

Il a pu être observé sur un certain nombre de sites du SCoT Métropole, la reconstruire d'une maison individuelle de type pavillonnaire au cœur d'un centre-ville ou d'un bourg commerçant bien desservi par les transports collectifs. Ceci correspond au désir d'habiter un logement individuel, mais apparaît contradictoire avec les objectifs d'économie générale de l'espace et de renforcement des centralités.

De même, les projets inscrits en extension des tissus urbains existants devront participer à l'objectif d'une ville plus compacte.

Ces exemples montrent le nécessaire travail d'adaptation des documents d'urbanisme. Il pose la question de **seuils de densité** à mettre en place **pour répondre à l'enjeu d'économie d'espace et préserver des capacités de développement futur**, accompagnée d'une **réflexion sur les formes urbaines adaptées aux contextes locaux** (séquence urbaine, mitoyenneté, règle de retrait/alignement...).



Vannes
Lorient
Quimper
Brest

Rennes
Brest
Quimper

Parc naturel
de Grande Brière

Prairies humides
de l'Estuaire de la Loire

Océan
Atlantique

Un nouveau cadre pour le développement urbain ?

Trame verte et bleue, espaces naturels et agricoles...

Polariser les territoires urbains, à partir des :





(re)DÉCOUVRIR, IMAGINER, INNOVER

Yves Lion à Athis Mons dans le cadre du Grand Paris

Propose de réformer certaines règles d'urbanisme pour offrir la possibilité d'agrandir les logements.

La présente étude montre que **qualité de vie** peut être associée avec **densité et enjeux plus globaux**.

Des quartiers, tels que les **bourgs, centres-villes et pôles de quartiers**, associent ces caractéristiques et les lient étroitement aux services urbains. Ils constituent d'ores et déjà **l'armature durable de la ville de demain**, qu'il conviendra d'améliorer en y intégrant les enjeux environnementaux.

Les **quartiers contemporains, tels que les écoquartiers**, apportent un autre éclairage pour organiser l'espace urbain.

Les premiers retours d'expérience montrent que ce mode d'urbanisation reste perfectible, qu'il est difficile de concilier des objectifs parfois contradictoires. Mais ils doivent **inspirer les politiques d'aménagement** des nouveaux quartiers et en **inscrire les principes fondamentaux** jusqu'au cœur des quartiers existants, pour améliorer les performances du système urbain dans son ensemble.

Plus généralement, la recherche actuelle tend à réinterpréter des **formes urbaines et les typologies d'habitat connues** tout en les faisant évoluer pour les **adapter aux exigences contemporaines** (îlot urbain, maison de ville, habitat intermédiaire...).



Les exigences de construction de bâtiments neufs aux normes BBC dès 2012 rendent nécessaire de reconsidérer le mode de production de logements pour en diminuer les coûts.

Ici, différents exemples montrent des process industrialisés permettant d'atteindre l'objectif d'économie.

1/ Case Study House à West Hollywood (1958)

2/ La Vecquerie à Saint-Nazaire (projet)

3/ Les Jardins de la Piroterie à Rezé (2005)

4/ La Cité Manifeste à Mulhouse (2004-2005)

Ces divers exemples invitent à **poursuivre l'analyse des quartiers et des morphologies urbaines** existants et en construction qui peuvent d'ores et déjà répondre aux enjeux définis par le SCoT de la Métropole sur la base du développement durable, **pour retenir les caractéristiques les plus remarquables et développer de nouveaux concepts**.

► Dépasser les modèles

Il a cependant été constaté que l'innovation trouve parfois ses limites avec l'accumulation des réglementations, normes ou cahiers de charges et les impératifs économiques qui régissent la production et la gestion de logements.

Un travail commun entre les acteurs apparaît nécessaire **pour dépasser les modèles** et définir les nouvelles bases qui permettraient de concilier attentes de l'habitant, intégration des nouvelles techniques pour rendre les constructions plus « vertueuses », amélioration des performances du système urbain en général, **avec un coût global supportable par les ménages et les collectivités**.

► Des exemples ailleurs

Les échanges et retours d'expériences ouvrent le champ des possibles pour améliorer et développer de nouvelles stratégies urbaines.

Les exemples européens et les démarches nationales apportent de nombreuses réponses et innovations. **C'est l'un des objectifs que poursuit l'Observatoire des Formes Urbaines** que d'être attentif à toute nouvelle initiative, locale et nationale.

BIBLIOGRAPHIE ET RÉFÉRENCES

Auran, Nantes Métropole, **QUARTIERS DE VILLES, QUARTIERS DE VIES, HABITAT ET FORMES URBAINE**, Janvier 2005.

Léonardo Benevolo, **HISTOIRE DE LA VILLE**, Éditions Parenthèses.

CARENE, ADDRN, **DIVERSITÉ DE L'HABITAT, COMPACITÉ ET QUALITÉS URBAINES**, Dossier Journées de l'habitat, Octobre 2008.

CERTU, **POUR UN HABITAT DENSE INDIVIDUALISÉ.**

Marie-Hélène Contal, Dominique Gauzin-Müller, Christelle Lecœur, Jean-Pierre Ménard, **HABITER ÉCOLOGIQUE : Quelles architectures pour une ville durable ?**, Actes Sud, Cité de l'Architecture et du Patrimoine.

D'Architectures n°187, **DOSSIER LOGEMENTS, INDIVIDUELS... MAIS URBAINS**, Décembre 2009.

Cyria Emelianoff, Ruth Stegassy, **LES PIONNIERS DE LA VILLE DURABLE, RÉCITS D'ACTEURS, PORTRAITS DE VILLES EN EUROPE**, Éditions Autrement, 2010.

Jacques Ferrier (Sous la direction de), **ARCHITECTURE = DURABLE, 30 architectes, 30 projets en Ile de France**, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, Éditions A. et J. Picard, Juin 2008.

FNAU, **HABITAT, FORMES URBAINES : DENSITÉS COMPARÉES ET TENDANCES D'ÉVOLUTION EN FRANCE**, Éditions Traits Urbains, Octobre 2006.

Pierre Lefèvre, PUCA, **VOYAGES DANS L'EUROPE DES VILLES DURABLES**, Coéditions CERTU/PUCA.

Pierre Lefèvre, Michel Sabard, **LES ÉCOQUARTIERS, L'AVENIR DE LA VILLE DURABLE**, Éditions Apogée.

Alex MacLean, **OVER, VISION AÉRIENNES DE L'AMERICAN WAY OF LIFE : une absurdité écologique**, Dominique Carré Éditeur, La Découverte.

Ariella Masbounji (Sous la direction de), **BREDA, FAIRE LA VILLE DURABLE**, Collection projet urbain/MEEDDAT, Éditions Le Moniteur.

Observatoire de la Ville, TNS-Sofres, **LES FRANÇAIS ET LEUR HABITAT, PERCEPTION DE LA DENSITÉ ET DES FORMES D'HABITAT**, Janvier 2007.

Elisabeth Pélegrin-Genel et François Pélegrin (Coordination de), **AMBIANCES, DENSITÉS URBAINES & DÉVELOPPEMENT DURABLE**, Éditions PC.

PUCA, Arc en Rêve, Cité de l'Architecture et du Patrimoine, **VOISINS - VOISINES, NOUVELLES FORMES D'HABITAT INDIVIDUEL EN FRANCE**, Éditions Le Moniteur.

Elizabeth A. T. Smith, **CASE STUDY HOUSES, 1945-1966, l'impulsion californienne**, Taschen.

Taoufik Souami, **ÉCOQUARTIERS, SECRETS DE FABRICATION, ANALYSE CRITIQUE D'EXEMPLES EUROPÉENS**, Collection recherche du PUCA, Éditions Les Carnets de l'info.

Alexander Stahle, Jean-Pierre Ferrand, **RÉUSSIR LA VILLE DENSE EN L'OUVRANT SUR LA NATURE**, actes du colloque du 8 Septembre 2009, AUDELOR.

Ann Caroll Werquin, **DES VILLES VERTES ET BLEUES, DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES À PLANIFIER**, Collection recherche du PUCA, Éditions Lavoisier?

CRÉDITS ICONOGRAPHIQUES

Ensemble des iconographies © Auran
sauf Google Earth, Le Moniteur, Case Study Houses

FORME URBAINE

La forme urbaine résulte de l'action de trois acteurs fondamentaux :

L'homme : elle est la traduction physique d'un état social, dans le sens où elle organise spatialement les rapports humains. Une forme urbaine avec les échanges sociaux qu'elle génère, peut être subie, comme elle peut être recherchée.

La nature : l'adaptation à la géographie du site, au climat, les matériaux disponibles, sont autant d'éléments qui ont déterminé les formes urbaines de la ville spontanée, donnant une identité spécifique à chaque lieu.

A contrario, l'application formelle d'un modèle urbain (ville tramée, grands ensembles, lotissements contemporains...) s'est affranchie des contraintes géographiques du site d'implantation.

Le temps : la temporalité est une dimension déterminante de la forme urbaine, chaque période de construction ou de reconstruction de la ville venant en réaction à la période précédente.

Par nature, la forme urbaine n'est pas figée ou définitive : elle décrit une entité globale, polymorphe, en mutation permanente.

Auran, ABCD'ère « Ma Ville Demain », Les premiers mots du débat, 2010



Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2, cours du Champ de Mars
44923 Nantes cedex 9
www.nantessaintnazaire.fr



Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise
2, cours du Champ de Mars
BP 60827 - 44008 Nantes cedex 1
www.auran.org

