

# DÉVELOPPER L'HABITAT EN CŒUR DE BOURG ET VILLAGE

COMMENT PRODUIRE UN HABITAT QUALITATIF EN RESPECTANT  
L'OBJECTIF ZAN ?



MAI 2021

2.20.006



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION



# DÉVELOPPER L'HABITAT EN CŒUR DE BOURG ET VILLAGE

COMMENT PRODUIRE DE L'HABITAT  
EN RESPECTANT L'OBJECTIF ZAN ?

Mai 2021

## **L'Institut Paris Region**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovére , directeur de département

Étude réalisée par Amélie Rousseau (département Habitat et Société), Audrey Gauthier et Yann Watkin (département Aménagement et Territoires)

Cartographie réalisée par Stéphanie Lesellier

N° d'ordonnancement : 2.20.006

*Crédit photo de couverture : Driea/Gobry*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) /Titre de l'étude /L'Institut Paris Region /année*

*Remerciements :*

Agence Palabres architecture : Albert Hassan

Association Hamosphère : Emile Beucher

CAUE 77 : Grégoire Dutertre

CAUE 78 : Elisabeth Rojat-Lefebvre et Annie Boyer

CAUE 91 : Valérie Kauffmann, Marcela Conci et François Gestin

CAUE 95 : Odile Drouilly,

Direction Départementale des Territoires 77 : Stéphane Tartinville

Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile-de- France : Mireille Guignard

Etablissement Public Foncier d'Île-de-France : Nina Fernandez,

Les Voisins Terre Pelle : Sylvain

Parc Naturel Régional du Gâtinais Français : Mathieu Deperrois,

Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse : Jennifer Bureau et Charlène Thomas,

SEM Aménagement 77 : François Corre,

3F : Pierre Paulot et Luca de Franceschi

Institut Paris Region : Sylvie Castano, Thomas Cormier, Gianluca Marzilli, Xavier Opigez, Marie Pagezy-Boissier, Stéphanie Rousseau, Julie Sarris, Pierre-Marie Tricaud.

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Cadrage du sujet et définitions</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1 – Développer l’habitat dans les cœurs de bourg et villages : quels enjeux ?</b> .....	<b>8</b>
Définitions et rappels historique .....	8
Une hiérarchie de bourgs, villages et hameaux aux formes caractéristiques .....	9
Croissance et décroissance des communes rurales franciliennes .....	10
Le bâti ancien en cœur de bourg : des enjeux patrimoniaux, mais pas que .....	11
Les logements vacants dans les communes rurales d’Île-de-France .....	13
Bourgs et villages en Île-de-France : une diversité de tissus urbains .....	15
<b>1.2 – Respecter l’objectif ZAN dans les communes rurales</b> .....	<b>20</b>
Du développement modéré des bourgs et villages du SDRIF... ..	20
...à la limitation de l’artificialisation du ZAN .....	22
La densité du bâti, un enjeu pour le ZAN, confrontée à l’acceptabilité sociale .....	24
<b>2. Produire un habitat de qualité dans les bourgs et villages: articuler qualité architecturale et d’usage</b> .....	<b>26</b>
S’inscrire durablement dans la trame bâtie : qualité architecturale et urbaine .....	26
La qualité d’usage : une réponse à la demande habitante .....	27
<b>3. Benchmark</b> .....	<b>31</b>
<b>3.1 – Densifier à partir du bâti existant ou en comblement de dents creuses</b> .....	<b>35</b>
1 Densification parcellaire à partir d’une maison de bourg – Mauves-sur-Loire .....	36
2 Densifier en tissu urbain diffus – Les Mesnuls .....	38
3 Créer du logement diversifié sur une parcelle vacante – Bouvron .....	40
4 Une opération en dent creuse dans un bourg à grande valeur patrimoniale : Bourron-Marlotte .....	42
5 Construction de logements collectifs et individuels dans une dent creuse : Le Pellerin .....	44
6 Créer 20 logements intermédiaires sur une dent creuse dans un lotissement pavillonnaire – Bernes-sur-Oise .....	46
7 Créer un espace public et des logements – Auffargis .....	48
8 Développer un projet de logement évolutif – Magny-en-Vexin .....	50
<b>3.2 – Recycler /adapter le patrimoine vernaculaire en logement répondant aux usages actuels</b> .....	<b>53</b>
9 Diviser une maison rurale pour en faire 3 logements – Longuesse .....	54
10 Transformer une usine emblématique en logements – Houdan .....	56
11 Convertir un corps de ferme en 9 logements sociaux – Juziers .....	58
12 Créer 15 logements sociaux écoresponsables dans un ancien corps de ferme Fontenay-Mauvoisin .....	61
13 Réhabiliter une maison de bourg pour en faire un T2 – Fleury-en-Bière .....	63
14 Revitaliser la commune autour d’un programme de logement social Saint-Illiers-la-Ville .....	66
15 Transformer une école désaffectée en logements sociaux destinés aux personnes âgées – Sancoins .....	69

<b>3.3 – Intervenir en renouvellement urbain</b> .....	<b>72</b>
16 Une opération de démolition /reconstruction pour construire 5 maisons groupées et un centre intergénérationnel – Raizeux .....	73
17 Permettre la couture urbaine grâce à un programme de logements – Brain .....	75
<b>3.4 – Développer de nouvelles formes d’habitat</b> .....	<b>78</b>
18 Créer 5 maisons individuelles sur 2 parcelles bâties en milieu pavillonnaire – Pantin ....	79
19 Une micro-opération peu impactante dans un village jurassien – Passenans .....	82
20 Aménager son logement selon ses envies et projets : les volumes capables – Bordeaux .....	84
21 Un immeuble qui « met en pièces » le logement – Nantes .....	86
22 Créer un habitat participatif groupé et écologique – La Roche-sur-Yon .....	88
<b>3.5 – Synthèse de Benchmark</b> .....	<b>91</b>
Une attention prêtée à l’intégration paysagère .....	94
La préservation du patrimoine vernaculaire : une mise en œuvre complexe .....	95
La recherche du vivre-ensemble : un objectif peu mis en œuvre .....	95
La qualité d’usage, un critère incontournable .....	96
Une densité soutenue .....	97
Respecter totalement l’objectif ZAN à l’échelle d’une opération de logements : une vraie difficulté .....	98
Les freins aux interventions ZAN en grande couronne : quelques pistes .....	98
<b>Annexes</b> .....	<b>100</b>
Annexe 1 : entretiens réalisés .....	100
Annexe 2 : comparaison des critères de classification des établissements humains proposés dans la littérature scientifique (Damien Delaville) .....	101
Annexe 3 : tableau récapitulatif des tissus relevant explicitement ou non des cœurs de bourg ou villages .....	102
Annexe 4 : Essai de typologie de bourgs et villages selon leurs tissus urbains .....	103
<b>Bibliographie</b> .....	<b>105</b>

# Introduction

Si l'extension urbaine et la construction de maisons individuelles ont été plébiscitées entre les années 1970 et 1990, aujourd'hui face aux enjeux environnementaux, aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre, de mixité sociale et fonctionnelle dans les territoires, la tendance doit désormais radicalement s'inverser. Entre 2012 et 2017, le rythme moyen d'artificialisation en Île-de-France était de 840 hectares / an selon le Mode d'occupation du sol<sup>1</sup>, avec des conséquences sur l'environnement comme la destruction de la biodiversité, une augmentation du niveau de pollution et des émissions de CO<sub>2</sub>. À l'échelle nationale, l'habitat représente la plus grande part des terres artificialisées (42%), avant les réseaux routiers (14%), le bâti agricole (8%) ou encore les services et infrastructures (14%)<sup>2</sup>. C'est dans ce cadre que le gouvernement a émis dans son Plan biodiversité en 2018 l'objectif Zéro artificialisation nette. Celui-ci doit permettre la production de formes d'urbanisation plus sobres en consommation d'espaces et plus intenses en nature, grâce à des processus comme la densification urbaine, le renouvellement urbain et la renaturation des terres.

Pourtant, cet objectif doit être confronté aux aspirations des habitants qui, pour 66% d'entre eux<sup>3</sup>, souhaitent vivre en maison individuelle et bénéficier de logements spacieux et d'un accès à un espace extérieur ou qui, du fait des prix immobiliers dans les centres urbains, sont contraints de s'éloigner des cœurs d'agglomérations pour trouver des logements adaptés à leurs besoins et leur budget. Ces aspirations apparaissent renforcées par la crise sanitaire de 2020 qui, au fil des confinements, a révélé au grand jour les inégalités de conditions de logement. Durant le premier confinement, 11% de la population francilienne avait ainsi résidé en-dehors de sa résidence principale et 5% des Franciliens avaient quitté la Région<sup>4</sup>. Cela est révélateur d'un phénomène : celui de ne pas subir la promiscuité, associée depuis le XIX<sup>e</sup> siècle (et son courant hygiéniste), à une plus grande circulation des maladies, mais aussi le souhait de ne pas vivre dans un logement de petite taille sans accès à la nature. Le bien-être, la qualité du logement et de l'espace urbain sont donc à inclure dans les préoccupations liées à l'objectif Zéro artificialisation nette.

Face à ces besoins et à ces attentes, la grande couronne francilienne pourrait constituer un compromis pour accueillir des populations qui aspirent à un besoin de vert et d'espace, mais pas n'importe comment ! Longtemps préservés de l'étalement urbain et disposant d'une forme bâtie traditionnellement compacte, les bourgs et villages franciliens ont attiré ces 40 dernières années de nouvelles et nombreuses populations, à la recherche d'un cadre de vie bucolique et de terrains abordables. Cela s'est traduit par l'apparition de lotissements pavillonnaires, souvent de faible qualité architecturale et urbaine, suscitant une artificialisation des sols agricoles ou naturels ainsi que le mitage des paysages.

Pour préserver les caractéristiques qui aujourd'hui peuvent séduire de nouveaux habitants et pour préserver l'environnement, une question essentielle se pose alors : comment développer, en cœur de bourg ou de village, de l'habitat qualitatif sur le plan urbain et architectural, tout en tenant compte des aspirations des habitants ? Autrement formulé, comment répondre aux besoins de personnes exigeant des logements plus vastes qu'en zone dense, préservant un accès extérieur, à l'instar de l'offre pavillonnaire existante, tout en s'inscrivant dans les enveloppes urbaines existantes et sans dénaturer la qualité des paysages bâtis ?

Cette étude se décline en deux temps : un cadrage sur la situation et les enjeux franciliens de l'habitat dans les cœurs de bourgs et villages, puis un benchmark d'opérations d'habitat exemplaires sur le plan de l'habitat et de compacité du développement urbain. Les critères de qualité architecturale, urbaine et d'usage nous intéressent plus particulièrement car, aux attentes des habitants, s'ajoutent les enjeux de préservation des tissus villageois et d'intégration des projets. Dans cette étude la question des montages réglementaires, financiers et fonciers est juste esquissée et pourra être étudiée dans un second temps : repérer des opérations qualitatives permet déjà de comprendre que de tels projets sont réalisables en milieu rural.

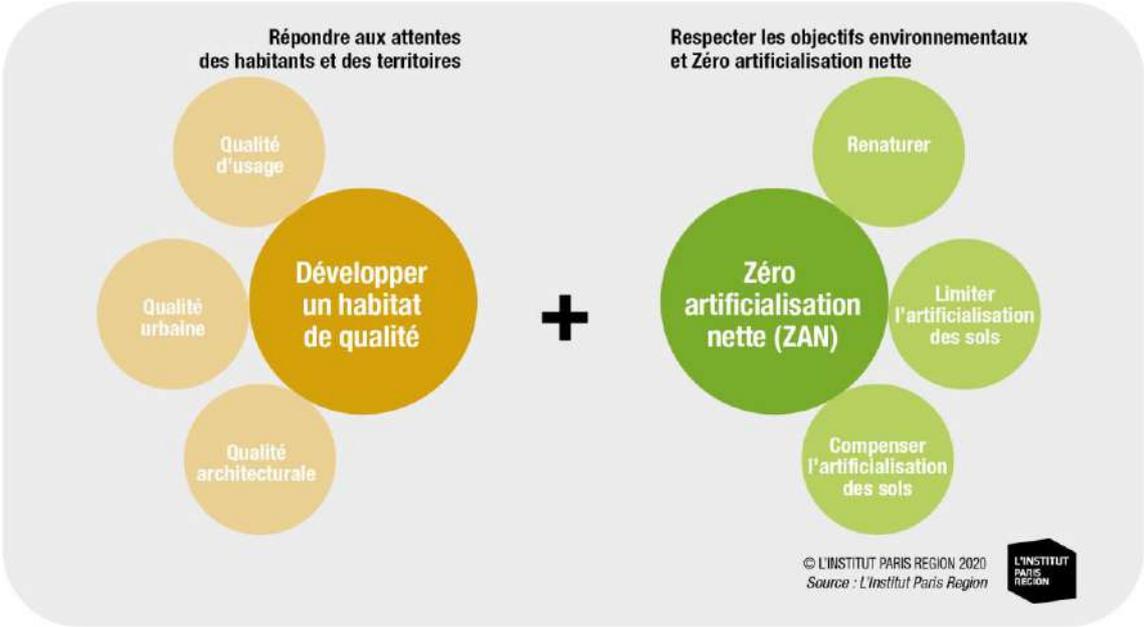
---

1 - Ou 1063 ha selon les fichiers fonciers. Source : « Zéro artificialisation nette, un défi sans précédent », Thomas Cormier, Nicolas Cornet, L'Institut Paris Region, Note rapide n°832, Janvier 2020

2 - Source : Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?, France Stratégie, 2019

3 - Source : <https://lobsoco.com/observatoire-des-usages-et-representations-des-territoires/>

4 - Source : « Le confinement : qui l'a mal vécu, et pourquoi ? », François Michelot, L'Institut Paris Region, Note rapide n°867, Octobre 2020



**Quels enjeux pour l'habitat dans les cœurs de bourg et village ?**



Tenir compte du paysage et de la forme urbaine



Préserver / renforcer les caractéristiques de la vie rurale



Développer des logements confortables, durables, avec accès à l'extérieur



S'inscrire dans l'enveloppe urbaine (recyclage, densification, réhabilitations)



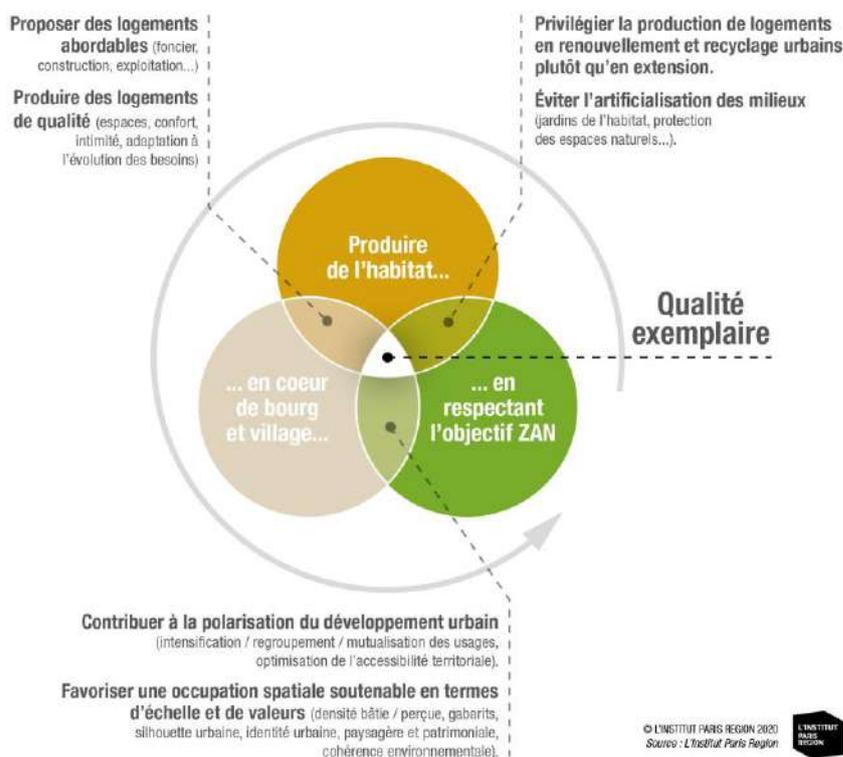
Limitier l'artificialisation des milieux, même en cœur de bourg et village

# 1 Cadrage du sujet et définitions

Le choix d'inscrire cette étude à l'échelle des bourgs et villages reflète une aspiration d'une part de la population à retrouver le contact avec la nature, à vivre en milieu rural et à bénéficier d'un habitat plus spacieux. *L'observatoire des usages et représentations des territoires*<sup>5</sup>, publié par l'Obsoco et Chronos en 2019, a réalisé une enquête auprès de 4 000 personnes : 81% des Français auraient un idéal de vie au sein d'un village et 66% d'entre eux souhaiteraient vivre dans un pavillon. La densité - sans pour autant qu'elle n'y soit clairement définie - est plutôt mal perçue puisque 37% des sondés considérant leur qualité de vie comme très mauvaise estiment que leur commune est trop dense : le contact avec la nature est ainsi perçu comme l'un des critères principaux participant au cadre de vie, ayant un bénéfice direct sur la santé et le bien-être pour 42% d'entre eux.

En Île-de-France, région pourtant perçue comme très urbaine et dense, 27% des ménages franciliens vivent en maison individuelle, représentant 1,5 million de logements, soit 4/5ème des surfaces d'habitat<sup>6</sup>. Dans les bourgs et villages, 77% des logements sont individuels<sup>7</sup> (maisons de villes et pavillons confondus), construits principalement entre 1946 et 1990 (pour 56% d'entre eux), tandis que la forme héritée de ces tissus est plutôt dense, caractérisée par des maisons de ville mitoyennes ou de petits collectifs (les appartements représentent 23% des logements de bourg). Cet idéal de vie au sein d'une maison en grande couronne se confronte pourtant à d'autres réalités, et notamment à l'objectif Zéro artificialisation nette. Ainsi, la consommation foncière induite par le logement individuel, sa faible performance énergétique et, parfois, sa mauvaise connexion aux aménités urbaines semblent peu compatibles avec l'objectif ZAN. Les bourgs et villages, par la concentration de l'habitat et de certaines fonctions, apparaissent davantage comme des lieux d'urbanité et de proximité qui permettraient de concilier un cadre de vie moins dense et une accessibilité aux services, plus aisés.

Ainsi, avant d'explorer les réponses alternatives à l'étalement urbain qui ont pu être apportées (études de cas), nous proposons ici un rapide cadrage sur la situation francilienne de l'habitat dans les bourgs et villages, et sur les définitions entendues pour le ZAN et la qualité architecturale, urbaine et d'usage.



5 - <https://obsoco.com/observatoire-des-usages-et-representations-des-territoires/>

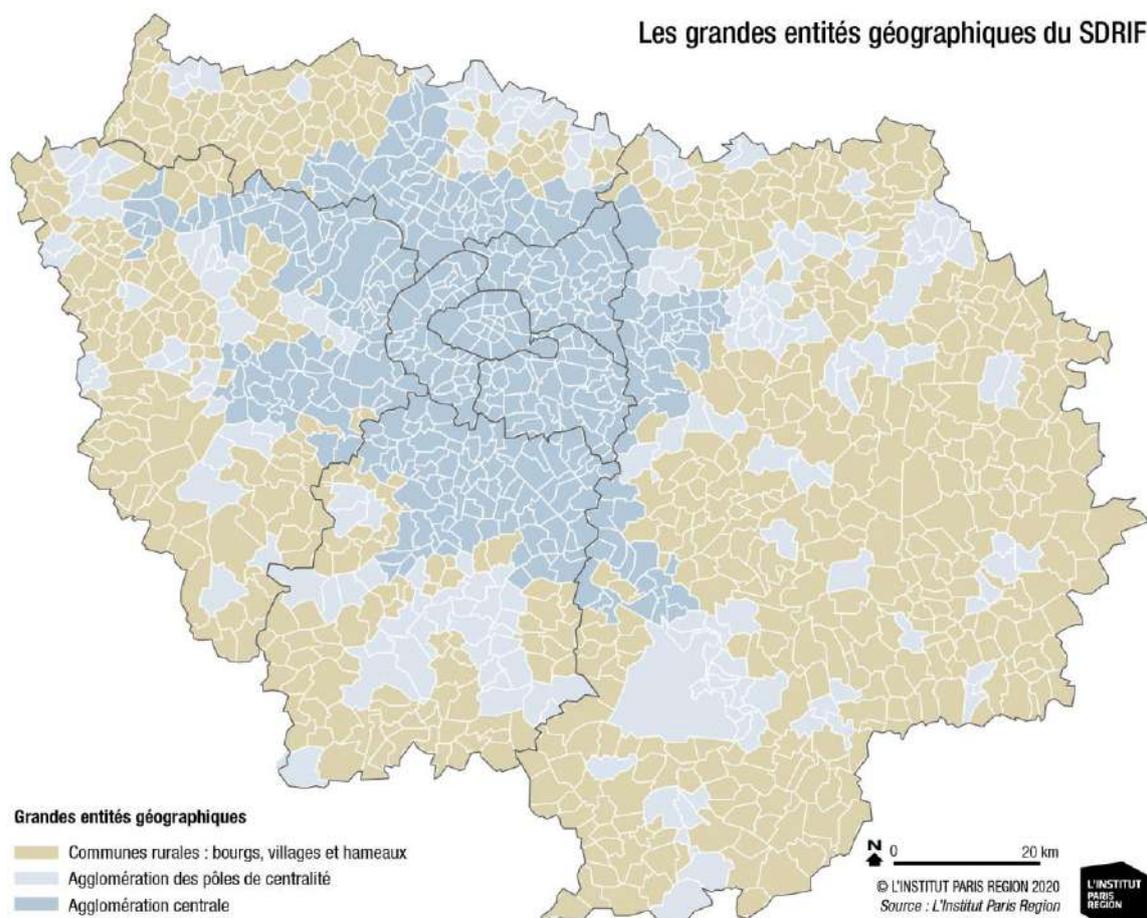
6 - « La maison individuelle en Île-de-France : je t'aime... Moi non plus », Anne-Claire Davy et Lucile Mettetal, Note rapide n°841, Institut Paris Region

7 - Source : Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites, Claire Fonticelli, Thèse de doctorat, 2018

## 1.1 Développer l'habitat dans les cœurs de bourgs et villages franciliens : quels enjeux ?

Face aux aspirations à se rapprocher de la nature et à bénéficier d'une meilleure qualité de vie, les bourgs et villages franciliens paraissent tout indiqués pour attirer de nouveaux arrivants, nécessitant d'y développer l'habitat. Toutefois, cette ambition se heurte à une difficulté à développer des modèles alternatifs à l'extension urbaine. Les cœurs de bourgs et villages sont ainsi à réinterroger pour y susciter un nouveau développement urbain sans les dénaturer.

En Île-de-France, la situation des cœurs de bourgs et villages est variable selon leur localisation, leur desserte, le niveau d'équipements et services, le marché et les dynamiques démographiques, mais aussi selon leur histoire et la nature de leur développement urbain.



### Définitions et rappels historiques

Les bourgs et villages n'ont pas de définition au sens strict : ils sont définis ici en négatif de la notion d'unité urbaine<sup>8</sup> de l'Insee. Il s'agit donc de communes qui comptent moins de 2 000 habitants<sup>9</sup>, peu denses et inscrites en milieu rural. Les bourgs et villages sont considérés dans cette étude sans distinction dans les différentes statistiques et cartographies, sous l'appellation de « communes rurales ».

8 - À savoir une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Source : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1501>

9 - La notion de bourgs renvoie toutefois à une réalité plus complexe : le seuil de population ne suffit pas à les définir (passant, selon les définitions, de 1 500 à 2 000, voire 5 000 habitants), mais les différentes thèses sur le sujet s'accordent à dire qu'ils remplissent une fonction de polarité structurante pour le territoire environnant et sont dotés d'un minimum de services, équipements et d'espaces de sociabilité.

L'Île-de-France compte 661 communes rurales (soit 52% des communes franciliennes). Elles représentent 57% de la superficie régionale, avec un taux moyen d'espaces urbanisés - appréhendés en négatif des espaces naturels, agricoles et forestiers - de 8% (23% en moyenne pour l'ensemble de l'Île-de-France). 513 536 habitants y habitent (2017), soit un peu plus de 4% de la population régionale, dans 226 334 logements. La densité humaine moyenne y est de 17 habitants / ha (92 en moyenne pour l'Île-de-France).<sup>10 11</sup>

## Une hiérarchie de bourgs, villages et hameaux, aux formes caractéristiques

Sur le plan morphologique, les bourgs et villages présentent des formes variées, héritées de leurs fonctions passées principalement d'origine agricole. Chaque bourg, village ou hameau exerçait une fonction bien définie dans un système hiérarchique et complémentaire. De là est issue une typologie bâtie typiquement francilienne qui contribue à l'identité de ces paysages :

- le bourg, ou petite ville, apparaît comme le chef-lieu des villages qui gravitent autour de lui. Inscrit en secteur rural, il s'organise autour d'un noyau central traditionnel regroupant principalement des linéaires de maisons de bourg. Il accueille un marché, des services publics et des équipements élémentaires (commerces, artisanat, etc.) ;
- le village a quant à lui essentiellement une vocation agricole. Il concentre des linéaires de maisons rurales et de fermes intégrées dans le tissu, de cours communes aux maisons élémentaires, le tout organisé autour d'un noyau traditionnel (place de l'église ou de la mairie) ;
- Le hameau, dont l'échelle ne répond pas à cette étude, correspond à une ou deux grosses exploitations agricoles (ferme à cour carrée principalement) autour desquelles se sont installées quelques habitations. Il est isolé et rattaché administrativement à une commune.

Les bourgs et villages franciliens ont un rapport au sol bien défini : leur implantation tous les 3 à 4 km crée un maillage hérité du « finage agricole », qui correspondait à l'étendue agricole (champs et bois) empiriquement accessible à pied depuis le cœur de chaque village. Si cet usage a disparu avec les moyens d'exploitation modernes, cette granularité de l'espace dessine encore un paysage ponctué de silhouettes de village. Il constitue un réseau dense à partir duquel se sont formés les centres de la plupart des communes, y compris au sein de la Métropole.

Sur le plan formel, l'implantation de ces communes et le groupement de l'habitat répondent à la fois à un contexte géographique (relief, cours d'eau, etc.) ou aux fonctions d'un territoire (agricole, axe marchand, etc.).

En Île-de-France, les communes rurales sont ainsi issues de structures traditionnellement compactes afin d'économiser l'espace agricole et de faciliter son exploitation.

Trois types principaux s'y retrouvent :

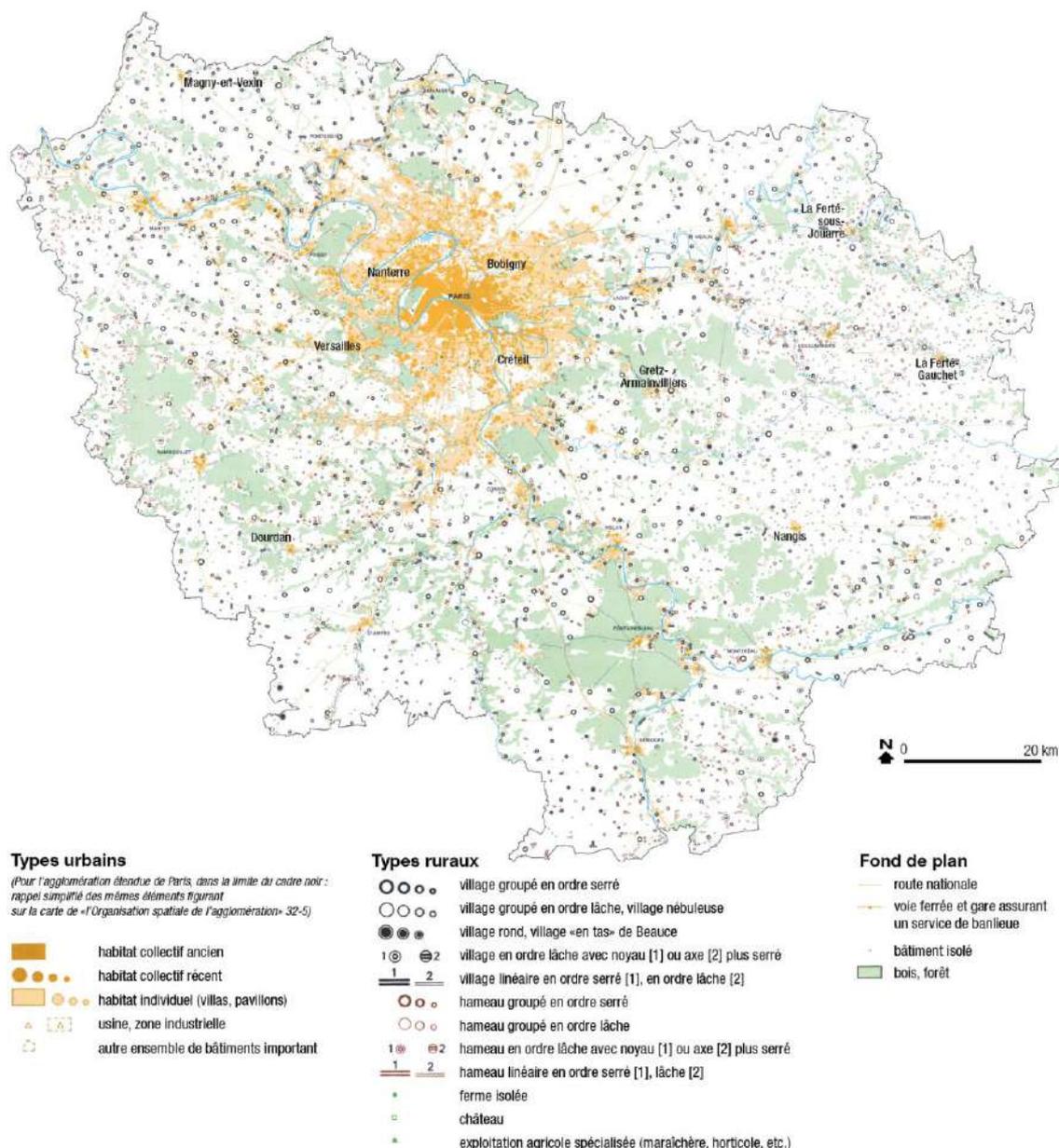
- le village-rue se caractérise par un alignement de maisons rurales de même hauteur, de part et d'autre d'une large rue centrale (la « grand-rue »). Cette configuration permettait aux paysans d'accéder directement à leurs terres depuis leur maison, tout en offrant un accès direct à la rue. Elle peut aussi provenir d'une fonction liée à un ancien relais de poste - situé la plupart du temps sur une route royale - qui a fédéré et attiré au fur et à mesure du temps habitat et autres activités ;
- le village en étoile, variante du village-rue, est situé quant à lui au carrefour de grandes routes que sa composition épouse ;
- le village-tas correspond à un regroupement du bâti selon un plan ramassé, organisé autour de l'église ou de la mairie, éléments centraux. Il s'adapte à la topographie et est fréquent en plaine, où on laissait le plus de place possible aux exploitations agricoles.

La trame de l'habitat peut être plus ou moins serrée ou lâche, mais il s'agit généralement d'un modèle de densité avec un parcellaire en lanières (plus long que large) et un habitat group souvent collectif ou individuel serré (maisons mitoyennes à étage). Aujourd'hui, ces principales caractéristiques se retrouvent encore majoritairement dans les centres, mais les périphéries ont pu être grandement modifiées au cours du XXe siècle.

10 - Données issues des entités du SDRIF, découpage communal

11 - Le calcul de la densité humaine repose ici sur la somme de la population 2017 et des emplois 2017 rapportée à la superficie des espaces urbanisés stricts au sens du SDRIF.

Carte des types urbains et ruraux, issue de l'atlas Beaujeu-Garnier, 1965



Source : Carte issue de L'Atlas Beaujeu-Garnier, 1965, L'Institut Paris Region

## Croissance et décroissance des communes rurales franciliennes

Alors que jusqu'à la mi-XIX<sup>e</sup> siècle, les campagnes ne faisaient que gagner des habitants avec parfois des excès de population et de main d'œuvre, la révolution industrielle a eu un impact direct et indirect sur les campagnes franciliennes. D'une part, l'exode rural a provoqué le départ d'un grand nombre d'ouvriers agricoles vers les industries qui se situaient en ville ou dans leurs banlieues, tandis que la mécanisation du monde agricole nécessitait moins de main d'œuvre - les campagnes, réservées aux fonctions agricoles et aux services de base, voient leur population décroître - d'autre part, la création de voies de chemin de fer permet le développement de certains bourgs au détriment d'autres. Leurs fonctions se diversifient au-delà de l'activité agricole.

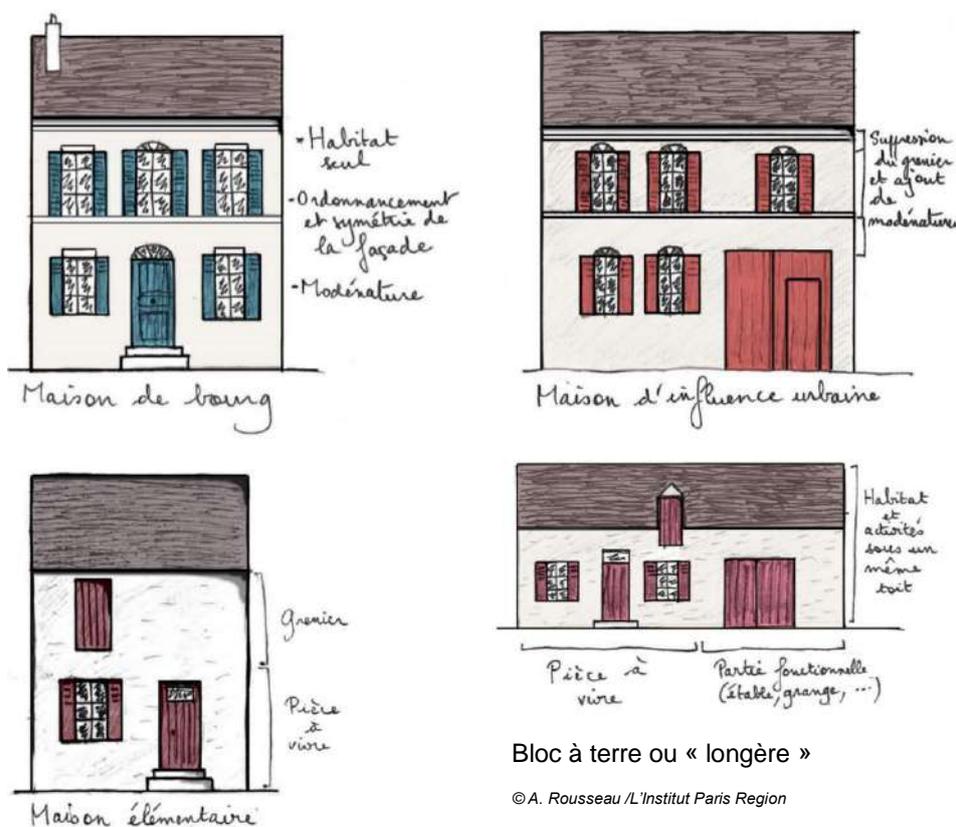
À partir des années 1970, la généralisation de l'automobile, la construction d'autoroutes, du RER et le développement de lotissements pavillonnaires dans le périurbain puis dans les campagnes grâce à diverses mesures incitatives (aides à la personne, prêt aidé à l'accession à la propriété et industrialisation de la construction : Chalandonnettes ou maisons Phoenix par exemple) contribuent à la rurbanisation de la société. Les nouveaux candidats à la propriété s'installent en périphérie des agglomérations, pour s'installer dans des maisons adaptées à leur configuration familiale et financièrement accessibles. La grande couronne perd partiellement son caractère agricole aux profits de fonctions résidentielles.

En Île-de-France, toutes zones confondues, la production de maisons individuelles est ainsi passée de 12 300 maisons individuelles en moyenne par an entre 1949 à 1957 à 24 000 maisons individuelles/an (l'âge d'or de la production) entre 1968 et 1975, pour revenir par la suite à 12 000 maisons par an jusqu'en 1990<sup>12</sup>. Aujourd'hui, ce modèle pose question quant à sa consommation de terres et quant aux nouveaux paysages ainsi créés : uniformes, standardisés, faits de confrontations malheureuses entre habitat, champs, ronds-points et zones artisanales. Mais l'aspiration à la maison individuelle et à la vie dans les campagnes urbaines reste, quant à elle, forte.

## Le bâti ancien en cœur de bourg : des enjeux patrimoniaux, mais pas que

Les cœurs de bourgs et villages sont encore dotés en partie d'un bâti ancien (construit avant 1946) qui représente notamment 16% des logements (soit 720 182 logements), et qui est constitué principalement d'un habitat groupé bas. Si chaque édifice ne présente pas nécessairement un intérêt historique, architectural ou artistique, et n'est pas toujours inscrit dans un espace protégé<sup>13</sup>, l'ensemble constitue néanmoins un patrimoine vernaculaire et homogène témoignant de la mémoire des territoires et évoquant les fonctions passées des bourgs et villages. Ces bâtiments sont par ailleurs représentatifs de techniques constructives et de matériaux locaux et donc porteurs d'une certaine identité territoriale. Les préserver et les valoriser est un enjeu patrimonial important.

### Quelques types d'habitat traditionnel des bourgs et villages franciliens



12 - Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites, Claire Fonticelli, Thèse de doctorat, 2018

13 - Les espaces protégés cités ici incluent tant les monuments historiques, que leurs périmètres des abords, ou les sites patrimoniaux remarquables (anciennement ZPPAUP, AVAP et secteurs sauvegardés)

Au-delà de l'aspect patrimonial, ce bâti ancien présente de grands enjeux dans le cadre de l'objectif Zéro artificialisation nette :

- Réduire la vacance du logement : le bâti ancien de cœur de bourg et village n'est pas toujours attractif et peut se retrouver dans une situation de vacance du fait de la déprise agricole, de la déshérence de certaines maisons, d'un bâti non adapté aux usages contemporains ou peu attractifs par rapport à l'habitat pavillonnaire. Dans les communes rurales, les logements vacants construits avant 1946 représentent un volume important (23% de l'ensemble des logements vacants des communes rurales), mais ce sont surtout les logements construits entre 1946 et 1990, qui détiennent le malheureux record de la vacance (56%). Dans certains secteurs de Seine-et-Marne, des communes se retrouvent ainsi avec un volume important de logements vacants (il s'agit souvent d'un bâti dense avec de petits jardins), tandis que l'habitat pavillonnaire reste, quant à lui, très attractif et se développe dans la périphérie de ces mêmes communes. La DDT de Seine-et-Marne accompagne ces communes pour réduire l'offre périphérique et permettre de réduire la vacance dans les bourgs<sup>14</sup>. Repérer les logements vacants et encadrer la production d'une offre en extension urbaine peuvent ainsi être des leviers d'action pour réinvestir ce bâti ancien et diminuer l'artificialisation des sols ;
- Permettre le recyclage du bâti ancien : qu'il s'agisse d'anciens logements devenus vétustes ou inadaptés à la vie contemporaine (surfaces trop petites, manque de lumière, d'espaces extérieurs...) ou de bâtis agricoles ayant perdu leurs fonctions passées, le recyclage de ce bâti pour l'adapter aux modes de vie actuels est un enjeu important. Il s'agit tout à la fois de réhabiliter ce bâti, d'améliorer éventuellement ses performances thermiques, de l'adapter par la création de pièces ou d'espaces extérieurs (curetage de la parcelle par exemple), sans pour autant le dénaturer. L'accompagnement de ces projets par des acteurs de terrain (CAUE, PNR, ABF...) peut prendre tout son sens pour parvenir à concilier les différents enjeux. Recycler le bâti plutôt que de démolir et reconstruire permet en outre de diminuer l'énergie grise induite par un tel chantier. En effet, alors que le secteur du bâtiment génère 30% des émissions annuelles de CO2 en France, et que les émissions représentent pour les matériaux, produits de construction et chantier environ 550 kg d'eqCO2 /m<sup>2</sup> pour du logement collectif et entre 300 et 500 kg pour de l'individuel, la réhabilitation permettrait de conserver à minima le gros œuvre et la structure, et ainsi d'économiser la moitié des émissions liées aux matériaux par rapport à une construction neuve<sup>15</sup> ;
- Des qualités thermiques à prendre en compte : le bâti ancien, antérieur aux années 1950 présente des qualités thermiques et hygrométriques souvent très performantes. Grâce à la bonne inertie des matériaux utilisés, à la massivité de la plupart des parois, à sa ventilation naturelle (logements traversants, porosité des parois...), à son exposition et implantation pensés par rapports aux vents dominants et à l'ensoleillement ; etc., le bâti ancien est par essence bioclimatique<sup>16</sup>. Généralement mitoyen, les déperditions énergétiques sont aussi restreintes puisqu'elles n'ont lieu que sur deux façades. Notons que pour les rénovations, certaines techniques d'isolation, notamment par l'extérieur, sont en tout cas à proscrire car elles empêchent la bonne respiration de ce bâti et peuvent causer des remontées d'humidité, tout en affectant l'esthétique des façades et des paysages villageois ;
- Des enjeux paysagers à ne pas négliger : ce bâti ancien est constitutif de la silhouette urbaine des bourgs et villages : bâti bas, mitoyen, formant des linéaires homogènes à R+1+C/R+2+C, et présentant une alternance entre le bâti, non bâti et des espaces de respiration (jardins ou cours intérieurs), ces silhouettes paysagères sont importantes à préserver tant pour l'identité franciliennes que pour leurs qualités environnementales.

---

14 - Entretien avec Stéphane Tartinville, adjoint au chef du service territoires, aménages et connaissances, Chef du pôle Stratégie et planification territoriale, Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne.

15 - Chiffres issus de « Vers des bâtiments bas carbone », groupe de travail « RBR 2020 – 2050 », Plan bâtiment durable, juillet 2015 / <http://www.construction-carbone.fr/rbr-2020-six-actions-pour-reduire-l-e2%80%99impact-carbone-des-batiments-commentaires-de-construction-carbone/>

16 - Sur les performances du bâti ancien, voir l'étude de Maisons Paysannes de France, en collaboration avec le Ministère de l'Environnement : <http://maisons-paysannes.org/wp-content/uploads/2013/07/ATHEBA-complet.pdf>

## Que dit le SDRIF ?

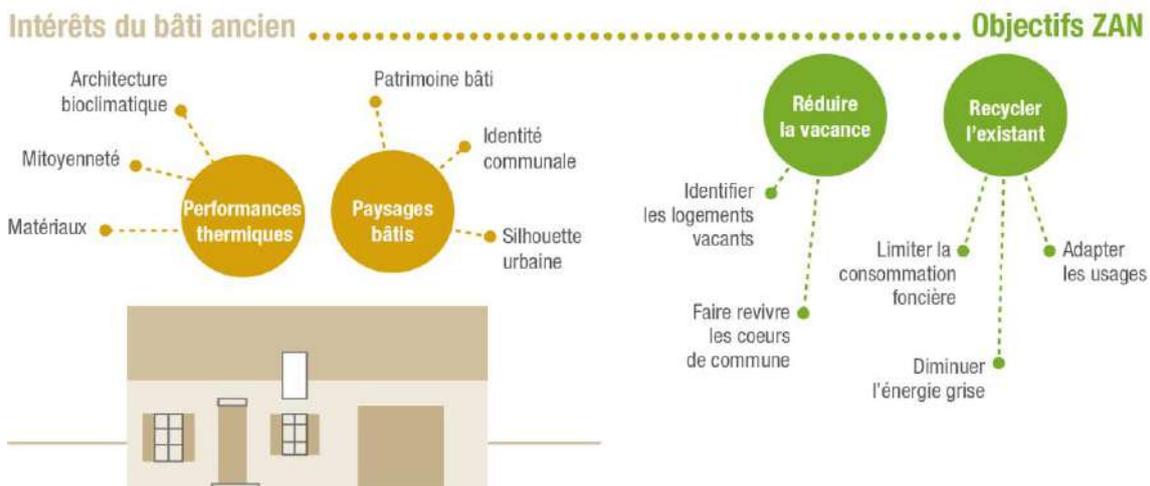
« Valoriser le patrimoine bâti dans une recomposition urbaine de qualité

En améliorant le paysage, une conception urbaine de qualité, la forme des espaces bâtis et la structuration des espaces publics participent à la qualité de vie.

Des efforts sont à réaliser pour valoriser le paysage ordinaire et intégrer le patrimoine bâti dans la composition urbaine, comme support du renouvellement. Les dispositifs de protection des monuments historiques, de leurs abords, ou de quartiers, ne doivent pas être vus comme des contraintes, mais comme des atouts, à valoriser dans les projets d'aménagement. Le bâti francilien comporte également une grande richesse de patrimoines non protégés, plus ou moins connus, mais donnant aux territoires une ambiance, une identité, et qu'il importe de reconnaître et de mettre en valeur :

• Les cœurs de bourg anciens et grandes fermes : les cœurs de bourg, subsistant jusque dans la banlieue dense, forment un maillage sans équivalent sur l'ensemble du territoire, lui conférant une grande cohérence »

*Île-de-France 2030, Défis, projet spatial régional et objectifs, p.110, 2013*

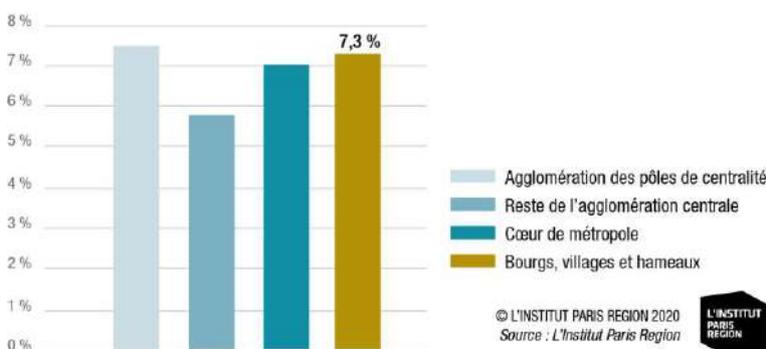


Le recyclage n'est évidemment pas toujours envisageable, ni possible ou souhaitable car il dépend de la qualité du bâti ancien mobilisable, de son état sanitaire ou encore de ses capacités de transformation. Cela nécessite aussi des réflexions sur le coût de ces opérations, de même qu'un accompagnement par des acteurs territoriaux compétents pour transformer ce patrimoine. Toutefois, repérer le bâti méritant d'être transformé, valorisé et identifier les éléments qui peuvent être démolis devrait être une étape incontournable avant d'envisager des opérations de renouvellement ou d'extension.

## Les logements vacants dans les communes rurales d'Île-de-France

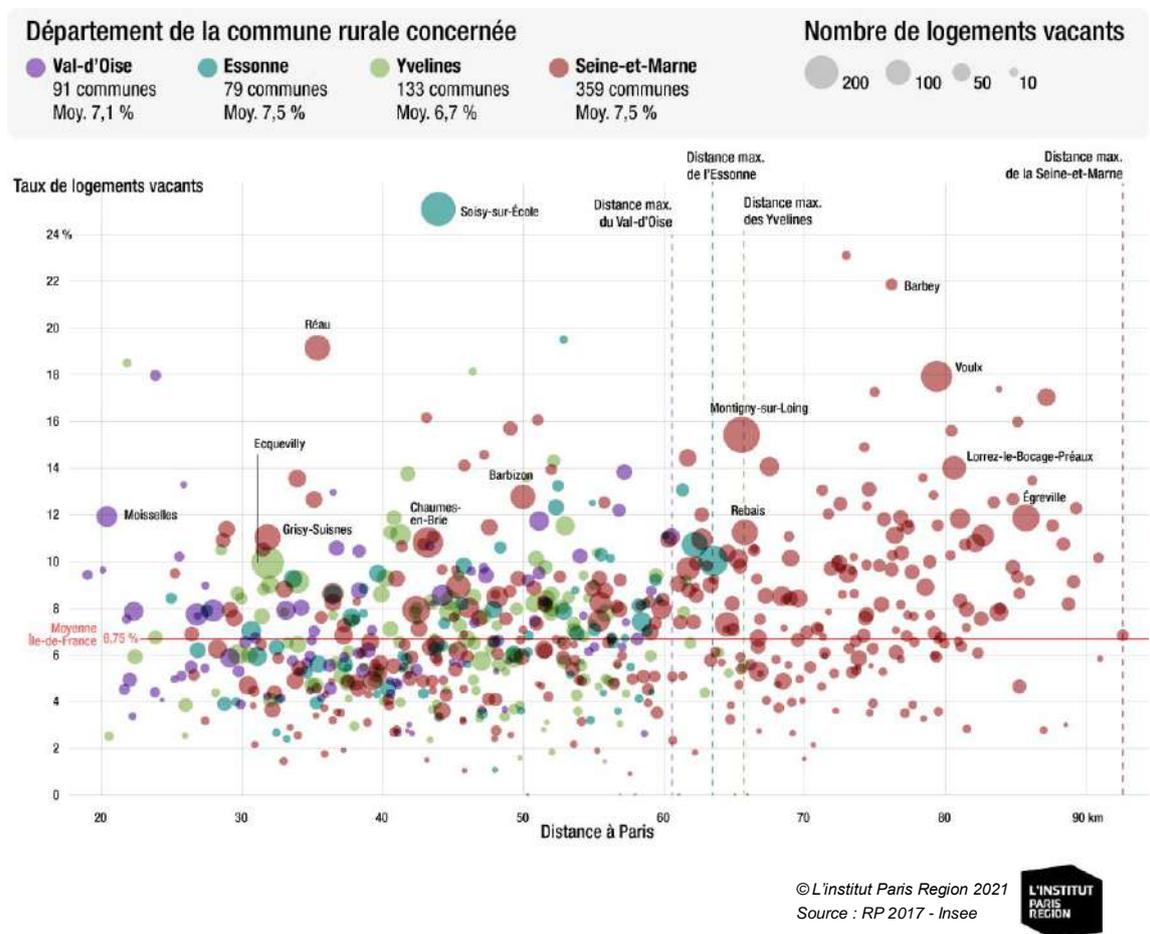
La vacance résidentielle dans les communes rurales franciliennes constitue un enjeu important pour le développement de l'habitat. Les 661 communes rurales franciliennes comptent plus de 226 300 logements existants : avec un taux de vacance résidentielle de 7,3% (contre 8,8% dans les communes rurales en France) et 16 000 logements vacants, cela représente un potentiel important pour réhabiliter et « ré-habiter » ce vivier sans consommer de nouveaux espaces ni produire davantage d'énergies grises.

Dans les cœurs de bourg où il est constaté une vacance élevée avec des logements inadaptés aux usages contemporains et où il existe également du patrimoine vernaculaire, il s'agit de favoriser le renouvellement urbain ou le recyclage du bâti.



Toutefois, des situations variées se dessinent entre des communes rurales qui ne connaissent aucune vacance (6 communes) et d'autres dont le taux de vacance résidentielle dépasse les 15% (13 de ces 19 communes se situent en Seine-et-Marne).[0]

Ces contrastes s'expliquent en partie par l'éloignement des communes à Paris avec une vacance résidentielle moyenne de 8% pour les communes situées à plus de 50km de la capitale, mais ce constat est à nuancer. Certaines communes plus proches connaissent elles aussi un taux de vacance élevé (comme Moisselles, située à 20km de Paris, qui possède près de 12% de logements vacants) alors que d'autres plus éloignées ont une vacance résidentielle moindre. La situation est aussi variée en fonction des départements : dans le Val d'Oise, la vacance moyenne est ainsi plus élevée dans les communes situées à moins de 20km de Paris (9,4%) que dans celles à plus de 50 km (9,1%), pour autant cela ne représente pas un volume de logements vides important (1 750 logements vacants pour l'ensemble des communes rurales du département).



## Bourgs et villages en Île-de-France : une diversité de tissus urbains

L'enjeu de la production d'un habitat de qualité en cœur de bourgs et de villages tout en respectant les enjeux du ZAN amène à s'interroger sur la nature des tissus d'habitat existants dans lesquels opérer. L'approche suivante se propose, par l'analyse des tissus urbains, de cartographier et de délimiter les cœurs de bourgs et villages, et d'en tirer des informations au niveau morphologique afin de contextualiser au mieux les dimensions spatiales, fonctionnelles et d'usages qui en ressortent et qui doivent être prises en compte pour réaliser un projet d'habitat qualitatif bien intégré dans son environnement.

### *Les formes urbaines des communes rurales*

Suivant la base de données des tissus urbains franciliens (bdTUF)<sup>17</sup>, hors espaces ouverts et infrastructures, les tissus urbanisés des communes rurales franciliennes sont constitués principalement d'habitat individuel hétérogène (46%), de grandes propriétés (16%), de lotissements et opérations groupées continus ou discontinus (12,6%), d'activités économique et commerciales discontinues (7,7%), d'habitat villageois (7,6%), d'équipements (7,5%), d'habitat collectif discontinu (1,3%), de tissu dense et mixte continu - hors habitat villageois et de bourg (0,9%) et d'ancien bas de type bourg (0,1%).

Certains tissus urbains relèvent explicitement des cœurs de bourg et village et d'autres non. La lecture des formes urbaines rurales, et plus spécifiquement des cœurs de bourg et villages invitent à procéder à des choix et à des réinterprétations.

### **Tissus urbains relevant explicitement de cœur de bourg et village**

Les types habitat villageois, ancien bas (habitat de type bourg), collectifs bas hétérogènes, et grande propriété sont de fait intégrés comme relevant explicitement des formes rurales en cœur de bourg ou de village.

**L'habitat villageois** correspond à l'urbanisation traditionnelle des villages et des hameaux. Il est caractérisé par un cadre bâti majoritairement ancien (construit avant 1950), aligné, continu (mitoyen et accolé aux limites séparatives), dont la hauteur des constructions ne dépasse pas 12 m (R+2 + combles), et un usage résidentiel exclusivement d'habitat individuel. Ce type est préférentiellement localisé au sein des villages et hameaux, et en sortie des cœurs de bourgs.



**L'habitat villageois : un tissu bâti bas, aligné et continu**

*Crédit photo : © C. Abron / L'Institut Paris Region*

---

17 - Pour en savoir plus :

[https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/lauEtVous/CartesEtDonnees/Tuf/Methodo\\_TUF\\_2020.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/lauEtVous/CartesEtDonnees/Tuf/Methodo_TUF_2020.pdf)

**Le tissu bâti ancien et bas** (type bourg) correspond à l'urbanisation traditionnelle des bourgs et de certains villages caractérisée par :

- Un cadre bâti majoritairement ancien (construit avant 1950), aligné, continu (mitoyen et accolé aux limites séparatives), dont la hauteur des constructions est inférieure ou égale à 12 m (R+3), et composé pour partie ou entièrement d'immeubles collectifs ;
- Une mixité fonctionnelle à géométrie variable, soit majoritairement en habitat, en activité, soit mixte ou sans dominante.



**Le tissu ancien et bas, bâti traditionnel des centres bourg**

*Crédit photo : © L. Mettetal / L'Institut Paris Region*

**Le collectif bas hétérogène** correspond aux cœurs de bourgs ou de villages, ainsi qu'aux faubourgs ou secteurs péri-centraux urbains faiblement denses en cours de mutation. Il se caractérise par :

- Un cadre bâti majoritairement bas (hauteur inférieure ou égale à 12 m / R+3), continu (mitoyen et accolé aux limites séparatives) et aligné, mais très hétérogène sur l'époque de construction ;
- Une mixité fonctionnelle à géométrie variable, soit majoritairement en habitat, en activité, mixte ou sans dominante. Certains types apparaissant au sein des espaces urbanisés ruraux doivent être compris comme lui correspondant du fait des erreurs d'interprétation de la bdTUF. Il s'agit notamment des postes : « ancien moyen » (type centre-ville et faubourg), des immeubles de hauteur moyenne et hétérogènes.



**Exemple de collectif bas hétérogène**

*Crédit photo : © A. Bardot / L'Institut Paris Region*

**Les grandes propriétés** correspondent à des petits châteaux, de grandes fermes à cour carrée, des maisons bourgeoises ou des pavillons disposant d'un foncier important. Cette catégorie regroupe et isole l'ensemble des parcelles d'habitat individuel constitué d'unité(s) foncière(s) de taille supérieure ou égale à 3000 m<sup>2</sup>, de surface de planchers supérieure à 200 m, et de mono propriété(s) hors HLM. Ces ensembles présentent généralement d'importants enjeux architecturaux, urbains, environnementaux et patrimoniaux du fait de leur taille à l'échelle du village ou du bourg.

## Tissus urbains situés en dehors des cœurs de bourg ou de village

Les tissus urbains dont le gabarit, l'implantation, et la datation des constructions s'avèrent de fait en rupture avec le caractère ancien, progressif, continu et bas des formes traditionnelles sont sortis de l'observation et de la définition des cœurs ruraux.

**L'habitat individuel isolé** correspond aux corps de fermes, maisons anciennes ou récentes, dispersés et situés en milieu rural. Constitué de parcelles contigües à des espaces naturels et agricoles, le ou les bâtiments qu'il contient sont situés à plus de 100 m de toute autre construction n'appartenant pas à la même propriété.

**Les lotissements et opérations groupées continus** correspondent aux opérations d'ensemble d'habitat individuel conçues de manière concertée en termes d'aménagement, de découpage foncier et/ou de types de constructions, et privilégiant partiellement ou totalement la contiguïté bâtie. Ils se caractérisent par un cadre bâti repérable par la forte homogénéité dans la forme, l'implantation continue (mitoyenneté et l'accolement bâti partiels ou entiers) et l'âge des constructions.

**Les lotissements et opérations groupées discontinus** correspondent aux opérations d'ensemble d'habitat individuel conçues de manière concertée en termes d'aménagement, de découpage foncier et/ou de types de constructions, et privilégiant l'implantation des pavillons en cœur de parcelle. Ils se caractérisent par un cadre bâti repérable par la forte homogénéité dans la forme, une implantation discontinue (absence systématique de mitoyenneté et d'accolement bâti) et l'âge des constructions.

**L'habitat collectif discontinu** correspond à l'ensemble des opérations d'habitat collectif de tailles (petite résidence collective ou grand ensemble) et de rapport au sol divers (constructions de plain-pied ou sur dalle) caractérisées par :

- Un cadre bâti majoritairement en retrait par rapport à l'alignement sur rue, discontinu (absence de mitoyenneté et d'accolement des constructions), dont la hauteur des constructions est inférieure à 19 mètres, et composé d'immeubles collectifs sous formes de tours, barres, plots ou formes hétérogènes (cf. nomenclature en 55 postes) ;
- Un usage résidentiel exclusivement d'habitat collectif.

## Tissus urbains non systématiquement exclus des cœurs de bourg et village

La présence de certains tissus denses mixtes et continus au sein des communes rurales nécessite un temps plus long de compréhension, vérification et réinterprétation. Il s'agit notamment de tissus urbains de référence plutôt citadine que rurale, à savoir les immeubles anciens moyens (types centre-ville et faubourg) hétérogènes ou non. Leur caractère mixte atteste en fait la présence d'une centralité urbaine ou rurale et, après vérification par photographie aérienne, relèvent le plus souvent du type ancien bas (de bourg) ou des collectifs bas hétérogènes.

**Équipements** : Cette catégorie regroupe et isole l'ensemble des parcelles à usage exclusif ou dominant d'équipement (caserne, stade, lycée,..). Les équipements implantés dans une parcelle accueillant des activités ou des logements indépendants de l'équipement (bureau de Poste, équipement sportif, lieu de culte) sont intégrés à un autre tissu urbain avec la mention « mixte ».

**Activités économiques et commerciales discontinues** : Cette catégorie regroupe et isole l'ensemble des grandes activités économiques présentes en Île-de-France. Ces activités sont majoritairement implantées dans un cadre bâti discontinu (par rapport à l'alignement et les limites parcellaires latérales). Le repérage de ces emprises se base sur la couche des Sites d'activités économiques (SAE) de L'Institut Paris Region. Pour autant, certaines emprises sont dites non classées (en sous-catégorie) et peuvent être présentes en cœurs de bourgs, notamment lorsqu'il s'agit d'activités tertiaires installées par exemple dans une grande demeure en plein centre.

**L'habitat individuel hétérogène** (habitat individuel libre ou concerté disparate) correspond soit aux lotissements et opérations groupées ayant fortement évolué par rapport à leur configuration d'origine, soit à une urbanisation pavillonnaire non concertée et réalisée au coup par coup. Ce tissu d'habitat individuel est repérable par l'hétérogénéité dans la forme, l'implantation ou l'âge des constructions.

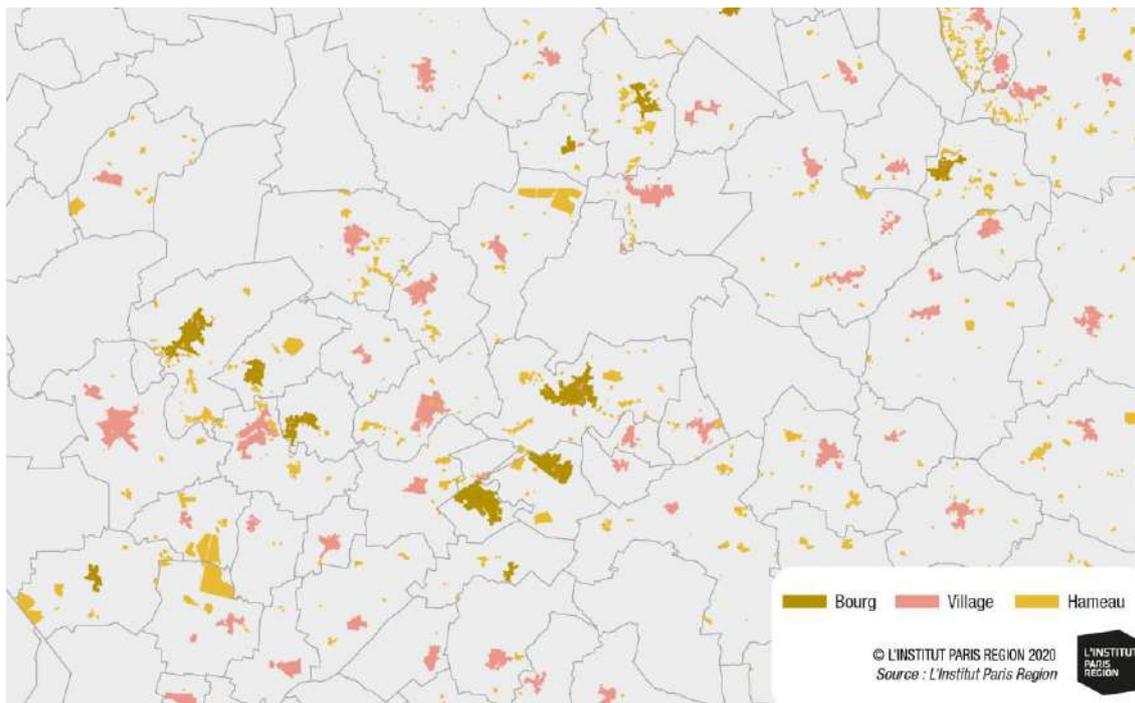
Le cadre bâti peut se révéler soit continu ou discontinu en termes d'accolement et de mitoyenneté, mais disparate en termes de datation, soit totalement hétérogène en termes de formes et de datation (cf. nomenclature en 55 postes). Il a un usage résidentiel exclusivement d'habitat individuel.

Cette redirection des types<sup>18</sup> permet ainsi d'apprécier que l'ensemble des tissus urbains des cœurs de bourgs, villages et hameaux représente 75,8% du total des espaces urbanisés des communes rurales. Pour autant, ces résultats ne permettent pas d'être déclinés et pondérés à une échelle plus fine<sup>19</sup>.

### ***L'armature urbaine des bourgs, villages et hameaux***

Pour travailler plus finement et identifier les tissus selon les formes urbaines, l'approche nécessite de hiérarchiser l'armature urbaine des communes rurales. Il s'agit de définir les contours et la nature des bourgs, villages et hameaux. Ce travail exploratoire sur la hiérarchisation de l'armature urbaine des communes rurales permet la réalisation de la carte suivante.

#### **Extrait de la carte exploratoire**



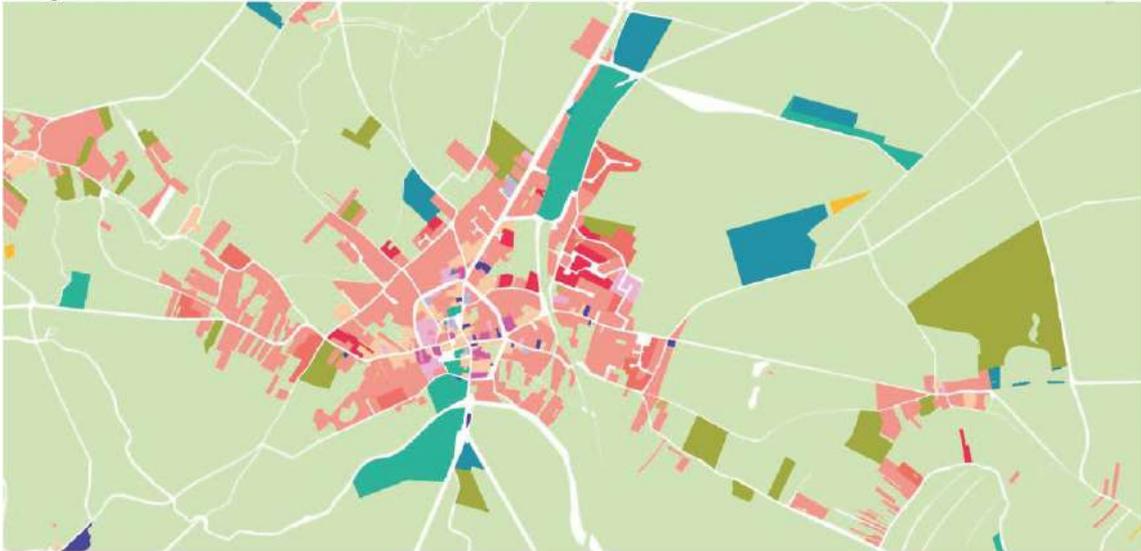
La répartition des formes urbaines au sein des bourgs, villages et hameaux continue de souligner certaines observations réalisées à l'échelle de l'ensemble des communes rurales tout en apportant des précisions :

- La prédominance de l'habitat individuel hétérogène est un caractère commun quelque-soit le niveau hiérarchique des espaces urbanisés aggloméré dans l'armature urbaine rurale, excepté une moindre représentation au sein des hameaux. Rappelons que ce type peut faire l'objet d'erreur d'interprétation (bdTUF) ;
- L'importance des lotissements et opérations groupés discontinus reste de mise, notamment au sein des bourgs qui polarisent plus volontiers ce type d'opérations ainsi que, dans une moindre mesure, les lotissements et opérations continus ;
- Les grandes propriétés restent pareillement importantes mais reculent, en cœur de bourg et village, au profit de l'habitat villageois.

18 - Pour la synthèse de ces typologies urbaines relevant ou non des cœurs de bourg et village, (Cf. Annexe 3)

19 - Un essai de typologie de bourgs et villages selon leurs tissus urbains a été conduit par L'Institut Paris Region (Cf. Annexe 4)

**Bourg de Chaumes-en-Brie**



**Village de Gastins**



**Hameau Les Orbies, Le Petit Paris, Villebourguignon et Bois-le-Comté à Jouy-le-Châtel**



## 1.2 Respecter l'objectif ZAN dans les communes rurales

L'étude s'intéresse plus particulièrement aux modèles de développement de l'habitat les moins consommateurs de foncier et qui proposent une alternative à l'étalement urbain : cela s'inscrit dans un processus long de maîtrise de l'extension urbaine et qui, aujourd'hui, se traduit par l'objectif ZAN.

### Du développement modéré des bourgs et villages du SDRIF ...

La volonté de maîtriser le développement des bourgs, des villages et des hameaux, de protéger les espaces ruraux n'est pas nouvelle en Île-de-France. C'est une préoccupation présente dans les schémas de planification régionale depuis plus de 50 ans. Le Sdau de 1965 polarisait l'urbanisation sur les villes nouvelles afin de limiter l'urbanisation diffuse. Celui de 1976, avec les « zones naturelles d'équilibre » adoptait une politique de trame verte dans les territoires ruraux et devait freiner l'urbanisation en dehors des villes nouvelles.

Le Sdrif de 1994 préconisait le développement modéré des bourgs et villages, c'est-à-dire « une extension respectueuse de l'environnement, réalisé en continuité du bâti existant, des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans les espaces agricoles, paysagers ou boisés, et qui ne comportent pas d'espace d'urbanisation nouvelle quadrillée ou hachurée adjacent » Les dispositions de ce Sdrif devaient permettre de limiter la participation des bourgs, villages et hameaux à 10% du montant régional des ouvertures à l'urbanisation.

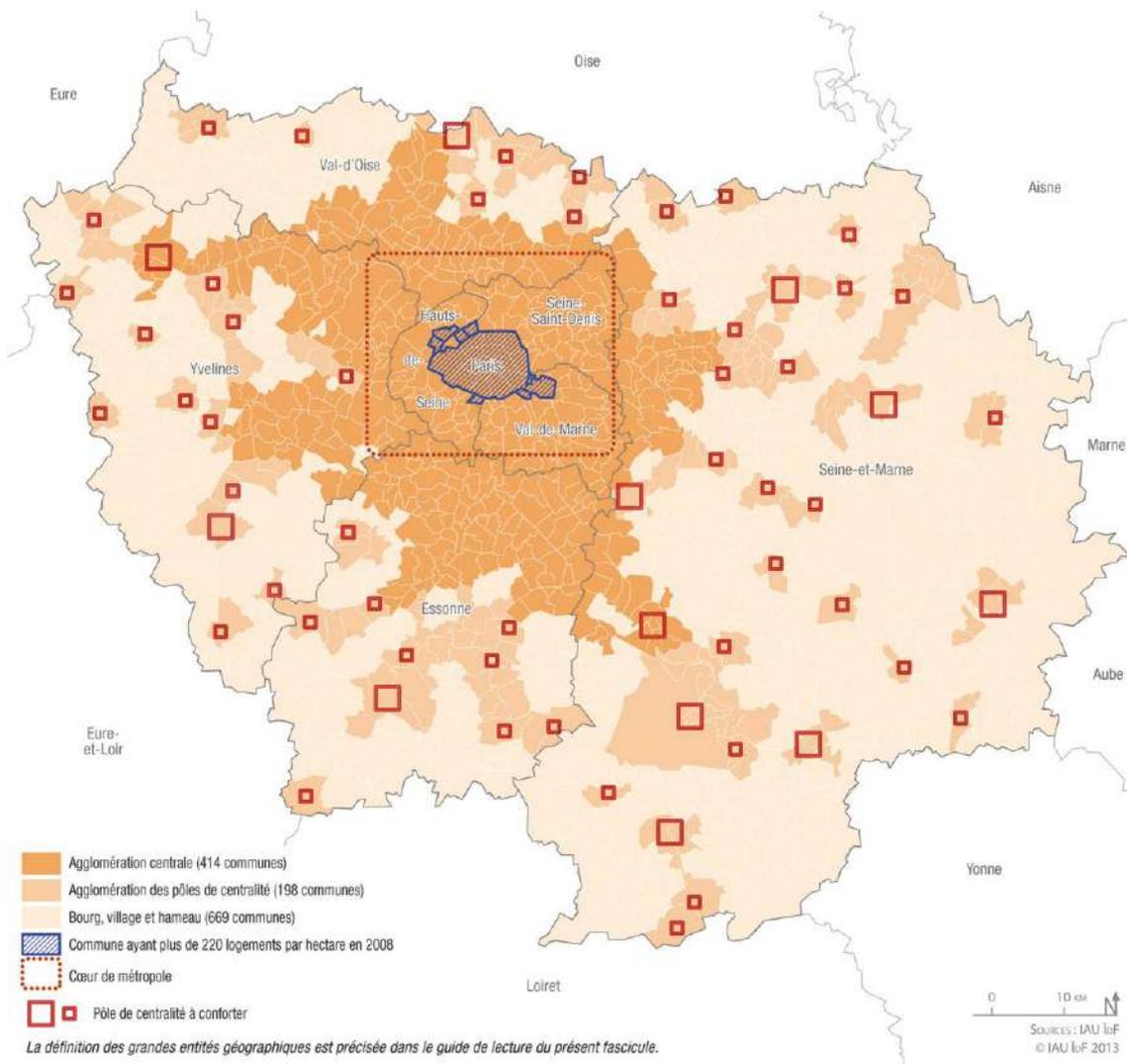
L'objectif de maîtrise du développement des bourgs, villages et hameaux reste toujours présent dans le schéma directeur « Île-de-France 2030 » approuvé en 2013 et actuellement en vigueur. Ce dernier insiste ainsi sur la maîtrise de l'extension des bourgs, villages et hameaux tout en permettant leur développement par la densification des centres bourgs et des centres anciens des villages.

Celle-ci doit s'effectuer « à travers le comblement des espaces vides que ce soit des friches ou des dents creuses (parcelle vide et non plantée située dans un tissu continu), la réhabilitation, la restructuration (mutation, espaces libres) et l'extension raisonnée, dans le respect des formes urbaines caractéristiques de ces secteurs ruraux et de la trame urbaine existante ». Sans exclure le développement de l'habitat sur ces territoires, le SDRIF prône donc un développement modéré pouvant permettre d'augmenter « la mixité sociale et fonctionnelle des bourgs et des villages (...) afin de répondre aux besoins de vivre ensemble dans des conditions sociales, économiques, culturelles et environnementales satisfaisantes »<sup>20</sup>

Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

---

20 - Cf. Carnet pratique n°2, Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux, Laurence Nologues et Yann Watkin : [http://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_127/cp2\\_web.pdf](http://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_127/cp2_web.pdf)



Dans le Sdrif de 2013, les communes rurales sont au nombre de 661, correspondant aux communes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité. Ils sont représentés en beige sur la carte ci-dessus.

Concernant les orientations réglementaires pour le développement des bourgs et villages, le Sdrif indique que les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- « répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles ».

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. Sans toutefois proscrire l'extension, le Sdrif permet une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux à l'horizon 2030. Il encourage également la densification des tissus urbanisés par la nécessité de justifier de l'accroissement des capacités d'accueil de la population, de l'emploi et des logements d'au moins 10% à l'horizon 2030.

## ... à la limitation de l'artificialisation du ZAN<sup>21</sup>

L'étalement urbain et l'artificialisation des sols qui en découle est donc une préoccupation en Île-de-France depuis de nombreuses années. L'artificialisation des sols « engendre partout une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité »<sup>22</sup>. Un nouveau concept, celui du Zéro artificialisation nette apparaît alors dans le Plan biodiversité présenté par le gouvernement en 2018.

La Région Île-de-France a inscrit cet objectif ZAN dans sa stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030, adoptée en novembre 2019. Dans le cadre du plan de relance régional pour la reconstruction écologique, l'Île-de-France ambitionne d'accélérer les initiatives lui permettant de s'engager vers une trajectoire ZAN, en lien avec plusieurs propositions en faveur de la préservation, la renaturation et la désimperméabilisation des sols. L'objectif de diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels et agricoles à l'horizon 2025 a ainsi été annoncé, et rappelé par la présidente de Région, Valérie Pécresse lors des 10<sup>e</sup> Assises nationales de la biodiversité à Massy en octobre 2020.

### Le concept ZAN

Le ZAN vise à stabiliser le niveau d'artificialisation des sols. Plus que la seule maîtrise des extensions urbaines, l'objectif ZAN implique désormais de trouver le moyen de restaurer un équivalent naturel pour toute nouvelle emprise artificialisée.

Les objectifs induits par le ZAN peuvent être résumés ainsi :

- Privilégier le renouvellement urbain et la densité des nouvelles opérations ;
- Limiter la consommation d'espace, l'artificialisation des sols ;
- Compenser l'artificialisation des sols, renaturer.

Un groupe de travail a été mis en place en place en 2019 par les ministères de la Transition écologique, du Logement et de l'Agriculture afin de dégager des mesures opérationnelles, avec une volonté de mise en œuvre à l'échéance 2030. S'il en ressort une difficulté à trouver une définition de l'artificialisation et des moyens à déployer qui fassent consensus, des mesures seront annoncées en 2021, allant vraisemblablement dans le sens d'une meilleure intégration de la pleine terre et de la nature en ville dans l'objectif plus global de limitation de l'artificialisation des sols.

### Quelle mise en œuvre du ZAN ?

L'objectif ZAN prévoit un bilan d'artificialisation nette nul au niveau national, mais son application plus locale n'est pas encore connue.

Les lois SRU en 2000, Grenelle II en 2010 et ALUR en 2014 ont renforcé le rôle des collectivités territoriales en matière de limitation de la consommation d'espace, via leurs documents d'urbanisme locaux. Ces dispositions ont bien permis une limitation de la consommation d'espace, mais pas suffisante pour enrayer le déclin croissant de la biodiversité induit par l'artificialisation des terres. Pour atteindre l'objectif ZAN, il faudra certainement repenser les dispositifs réglementaires dans les domaines de la planification urbaine, des politiques fiscales et des procédures d'aménagement. La mise en œuvre du ZAN nécessite d'articuler des dispositifs globaux (niveaux national et régional) avec des analyses plus fines dans chaque territoire (niveau communal et parcellaire), pour tenir compte de leurs caractéristiques propres.<sup>23</sup>

En Île-de-France, les orientations du Sdrif de 2013, privilégiant la densification à l'urbanisation, sont tout à fait compatibles avec le ZAN. Les moyens permettant d'atteindre le ZAN doivent allier densification de l'agglomération urbaine et des polarités de grande couronne tout en préservant les espaces ouverts urbains existants, et en augmentant l'offre en espaces verts des secteurs carencés. Quand la densification s'avère impossible et que les besoins de développement des territoires induisent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la désartificialisation d'autres espaces, leur renaturation doit permettre d'atteindre cet objectif ZAN. Si dès à présent, les territoires, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, peuvent tendre vers le ZAN, les enjeux de synergie et de solidarité que va impliquer une mise en œuvre à l'échelle régionale restent à préciser.

21 - Cf. Note rapide n°832, *Zéro artificialisation nette, un défi sans précédent*, Thomas Cormier et Nicolas Cornet

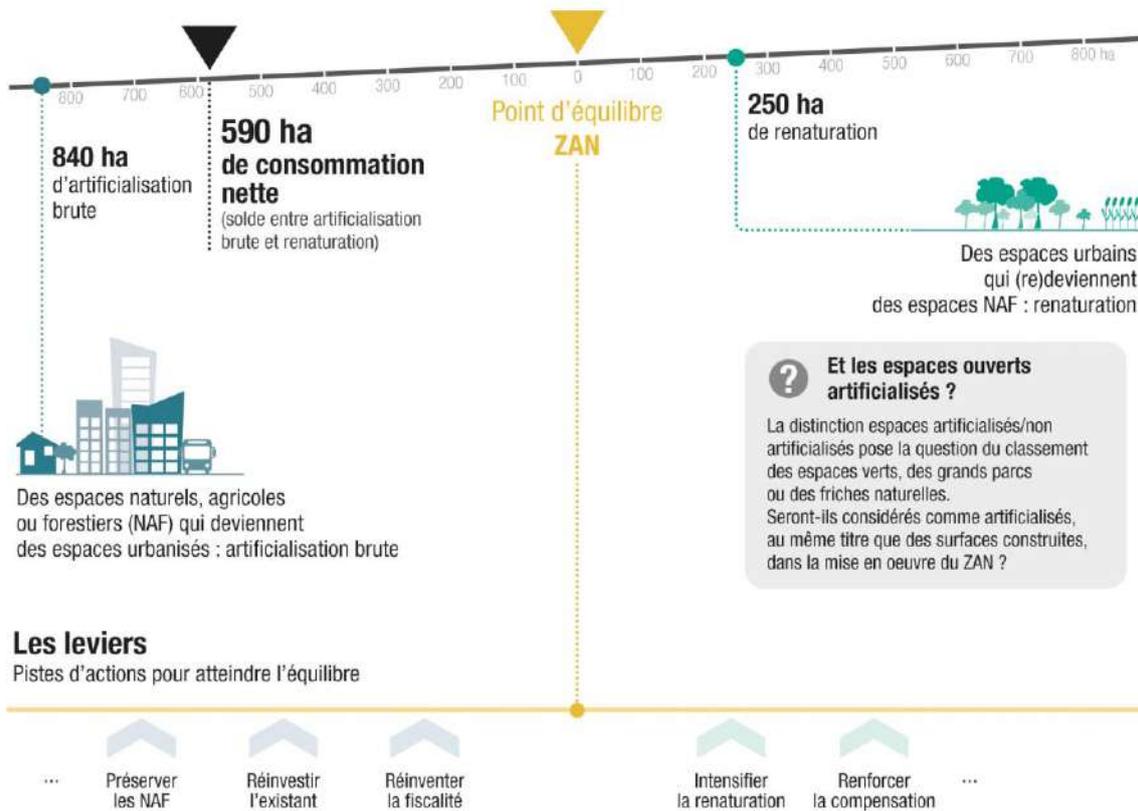
22 - Cf. Circulaire de J. Denormandie, J. Gourault, E. Borne et D. Guillaume, « Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace »

23 - Cf. « Zéro Artificialisation Nette » : des questions écologiques se posent, blog de la revue Diagonal, Marc Barra et Philippe Clergeau

## Quels enjeux du ZAN dans les bourgs et villages ?

Pour les bourgs et villages franciliens soumis à une forte pression de la demande de logements, il s'agit aussi de privilégier les constructions compactes, en cœur de bourgs ou en continuité du bâti, de préférence sur des parcelles déjà artificialisées. En effet, appréhender le phénomène d'artificialisation uniquement par le constat de l'étalement urbain est réducteur, car s'il est souhaitable de produire du logement en cœur de bourgs, il ne faut pas ignorer l'importance des espaces restés naturels dans les espaces urbains. Ces espaces non artificialisés apparemment vacants, qu'il s'agisse de jardins ou de friches, sont des espaces de respiration qui jouent un rôle non négligeable en termes de biodiversité, de paysage et d'usage, et qui ne peuvent être considérés comme de simples réserves foncières. Ils assurent en outre la perméabilité des tissus et permettent de ce fait la connexion des espaces ouverts ruraux par le maintien de la trame verte et bleue.

## Comprendre le zéro artificialisation nette (ZAN) en Île-de-France\*



\* les observations sont issues des évolutions du Mode d'occupation du sol (Mos) entre 2012 et 2017.

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020  
Source : Mos 1982 à 2017, L'Institut Paris Region



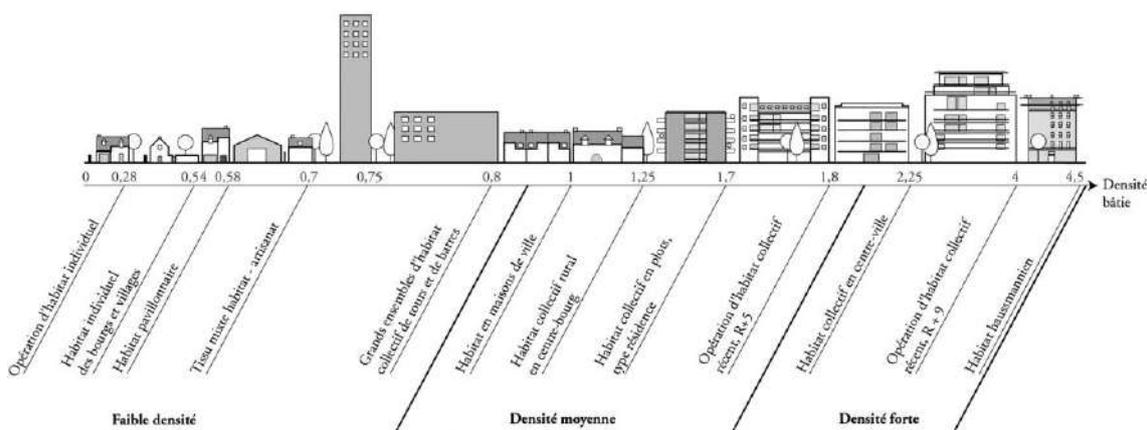
Note rapide n°832, Zéro artificialisation nette, un défi sans précédent, Thomas Cormier et Nicolas Cornet (L'Institut Paris Region)

Des freins à la mise en œuvre du ZAN existent :

- La perspective de densifier fait peur à une partie de l'opinion publique et des élus. Mais qui dit densifier ne dit pas forcément construire de grands immeubles, cela peut aussi se traduire sur des parcelles un peu plus petites par la réalisation de « maisons sur 2 étages plutôt que des maisons de plain-pied, [et des] surélévations de logements existants, etc. »<sup>24</sup> ;
- Les mesures de désartificialisation et de renaturation d'espaces urbanisés appellent des moyens techniques et financiers importants, en particulier pour les communes rurales. La question de l'échelle de mise en œuvre de cette stratégie de renaturation n'est pas décidée, ce qui rend sa réalisation pour le moment compliquée ;
- L'engouement pour des logements plus vastes, disposant d'un extérieur et d'une proximité aux espaces « naturels » s'est trouvée renforcée par la crise sanitaire, ce qui pourrait susciter un regain d'intérêt pour le pavillonnaire.

## La densité bâtie, un enjeu pour le ZAN, confrontée à l'acceptabilité sociale

Qu'il s'agisse de développer l'habitat par le recyclage du bâti existant ou par le renouvellement (démolition /reconstruction), les cœurs de bourg et village font face à un enjeu de taille : devenir suffisamment attractif pour concurrencer ou au moins proposer une alternative désirable à l'habitat individuel pavillonnaire. Si les qualités urbaines des centres sont souvent soulignées, leur offre résidentielle répond généralement moins aux aspirations des habitants (logement plus vaste, plasticité d'usage, présence d'un jardin, d'espaces de stationnement...). Par ailleurs, la densité bâtie <sup>25</sup> des centres, si faible soit-elle comparée au cœur de l'agglomération, peut faire peur. Habiter en milieu rural peut ainsi répondre à un désir d'accéder à une moindre densité.



Source : « Appréhender la densité – Formes urbaines et densités », Note Rapide n°384, L'Institut Paris Region, Juin 2005

Or, si la densification est vue comme un remède face à l'étalement urbain (réduction des gaz à effet de serre, promotion de l'urbanité, de la mixité), elle pose le problème de son acceptabilité dans les communes rurales, vue par les habitants comme une possible altération de leur cadre de vie. De nombreux projets immobiliers ne sortent ainsi jamais de terre ou font l'objet de pétitions, d'attaques de permis de construire... de mobilisation habitante. Cette question de la densité est souvent liée à une image biaisée, associée à la barre HLM ou au logement social de masse et aussi à la crainte de l'arrivée de nouvelles populations.<sup>26</sup>

La densité ne correspond pourtant pas à des formes urbaines spécifiques (certaines formes de maisons individuelles peuvent être plus denses que les grands ensembles) mais la compacité et la continuité du bâti est souvent un marqueur de densité, plus que la hauteur. En outre, la densité bâtie semble mal perçue lorsqu'elle se voit, si elle s'affiche par de grandes hauteurs ou si l'environnement semble manquer d'espaces verts privés ou publics.

24 - Julien Defosse, France Stratégie, In « Immobilier : la densification urbaine, une idée en vogue », Les Echos, 19 décembre 2019

25 - Densité bâtie : emprise au sol du bâti x hauteur moyenne / surface de l'ilot. Cf. Note Rapide n°384 « Appréhender la densité – Formes urbaines et densités », Juin 2005, L'Institut Paris Region

26 - Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites, Claire Fonticelli, Thèse de doctorat, 2018

Les cœurs de bourg ou de village franciliens sont traditionnellement assez denses et compacts mais, du fait de leur caractère traditionnel (leur « charme »), cette densité de maisons mitoyennes et étroites ou de petits collectifs est mieux perçue par la population locale que le logement collectif, qui affiche pourtant parfois une densité moindre. La réalisation de programmes de logements individuels mitoyens ou de petits collectifs peut ainsi rendre cette densité plus acceptable.

Densifier les centres des bourgs ou des villages peut aussi délivrer un message positif en engendrant davantage d'animation urbaine, de fréquentation piétonne, si tant est que la programmation intègre d'autres usages que l'habitat seul et que ces usages puissent y être pérennisés. Un traitement de qualité des espaces publics doit être effectué afin de mieux intégrer cette densité et de concilier urbanité, mixité et préservation de la vie de village. Ainsi, il s'agit de gérer le rapport entre les pleins et les vides, le bâti et non-bâti, les vis-à-vis et préserver les envies d'intimité de chacun. L'accès à la nature, que ce soit à la campagne environnante ou au sein de la trame urbaine, doit aussi être réfléchi.

## 2. Produire un habitat de qualité dans les bourgs et villages : articuler qualité architecturale et d'usage

Produire un habitat qualitatif répond à un triple enjeu : architectural, urbain et d'usage. D'abord, il s'agit de répondre aux besoins des habitants qui aspirent à vivre dans un logement spacieux, esthétique, confortable, fonctionnel... et ce tant extérieurement qu'intérieurement.

Pour les territoires, un habitat de qualité se doit d'être inscrit dans les trames parcellaires existantes et s'intégrer aux paysages urbains et ruraux de la manière la plus harmonieuse et la plus durable possible. Pour les communes, la réalisation de nouveaux programmes d'habitat leur permet d'intégrer de nouvelles populations : la réalisation d'opérations d'habitat doit ainsi permettre d'absorber la croissance démographique et de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (jeunes décohabitants, personnes âgées isolées aspirant à un retour dans une centralité...).

Enfin, en termes architecturaux, l'habitat doit pouvoir être robuste, pérenne, écologique, sobre (en termes d'énergie grise) et beau. Quelles spécificités ces enjeux ont-ils dans le cadre des communes rurales ? L'exposé suivant propose de les aborder selon deux angles : celui des territoires (qualité architecturale et urbaine) et celui des habitants (qualité d'usage).

### S'inscrire durablement dans la trame bâtie : la qualité architecturale et urbaine

#### *Comment définir la qualité architecturale<sup>27</sup> ?*

La qualité architecturale s'exprime selon différents critères. Si l'esthétisme et de la beauté d'une opération font appel à un jugement individuel et subjectif, certains critères d'appréciation communs peuvent être rappelés : la qualité des matériaux, l'harmonie du bâti, des proportions, des couleurs, le rythme des façades ou encore par le style (classique, contemporain, pastichant...).

D'autres critères objectifs entrent également en considération pour estimer la qualité architecturale. Un projet se doit ainsi d'être spécifique au lieu et singulier : lorsqu'un programme neuf est réalisé dans un bourg ou village, il doit être adapté d'une part aux usagers qui l'occuperont et donc au marché (budget des ménages, types de logements proposés), et d'autre part au territoire et à ses spécificités (reliefs, gabarits et matériaux dominants...) afin de s'intégrer au tissu existant et de garantir une bonne occupation des logements.

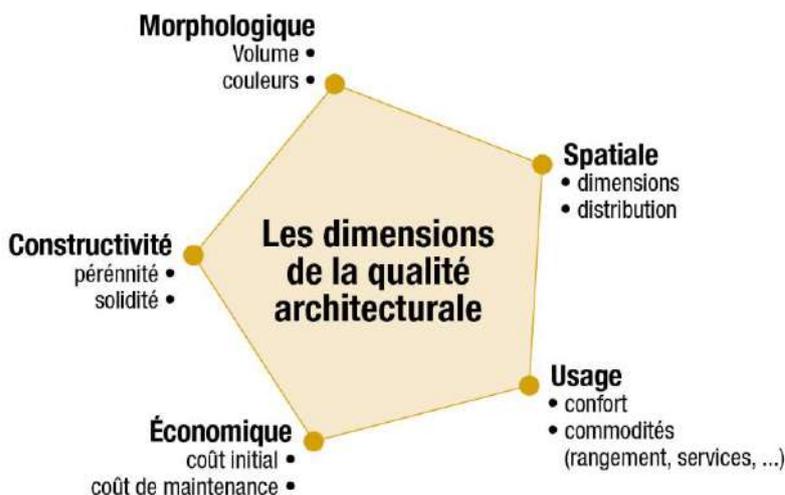
D'un point de vue technique, il se doit d'être solide et pérenne et ce, grâce aux choix des techniques constructives, des matériaux, mais aussi grâce aux aménagements intérieurs. Les logements doivent ainsi être pleinement habitables par leur confort d'usage : surface adaptée, luminosité, insonorisation, distribution des espaces, confort thermique ou encore qualité des vues et accès au dehors...

Enfin, la sobriété du projet est une préoccupation essentielle qui n'a eu de cesse de grandir parallèlement aux enjeux environnementaux, climatiques et sanitaires. La frugalité dans la consommation de matières premières et d'énergies est importante, tant en termes de construction que de consommation sur le long terme.

---

27 - Source : Réflexions issues de « Pour une qualité architecturale : fondements et démarche », Les Cahiers Experts, novembre 2014

Les principes d'architecture bioclimatique, les matériaux locaux (bois, chanvre, pierre...), sains, voire recyclés, sont réinterprétés en association avec des innovations technologiques qui assurent aussi leur durabilité et une réponse aux attentes des habitants sur le plan de la santé et de l'écologie. Cela rejoint également un critère économique en liant coût initial d'acquisition et coût de maintenance.



### *Comment définir la qualité urbaine ?*

Répondre aux critères de qualité urbaine exige que l'opération s'intègre bien dans le tissu existant et le paysage : la silhouette des centres bourgs et des villages - un tissu bas et continu qui s'articule autour d'un clocher- est emblématique et symbolique dans l'imaginaire commun, et reste un marqueur des communes rurales. L'enjeu patrimonial est ainsi important. Afin d'y répondre, il convient d'insérer au mieux le nouveau projet au sein du patrimoine local (qu'il fasse partie d'un espace protégé ou non), en prêtant attention aux gabarits, à l'alignement ou au retrait du projet, aux matériaux et au traitement des limites notamment : en bref, en ancrant le projet dans son environnement. La compacité de l'opération et le respect de la forme urbaine sont également des critères importants, tant pour répondre aux objectifs de zéro artificialisation nette que pour préserver les formes traditionnelles de ces communes, traditionnellement compactes.

La qualité urbaine résulte également d'une certaine mixité fonctionnelle. La diversité des occupations du bâti (logement, activité, commerce, service...) permet de générer de l'animation urbaine, notamment sur les espaces publics. La « vie de village » est ainsi recherchée et relève parfois encore d'une réalité un peu fantasmée. La construction de nouveaux logements peut, en outre, participer à la création de nouveaux équipements et services, soit en rez-de-chaussée de ces programmes, soit dans des lieux ad hoc, du fait d'une demande accrue liée à l'arrivée de nouvelles populations. L'arrivée de nouveaux habitants peut ainsi rimer avec une nouvelle urbanité et de nouvelles aménités.

La qualité urbaine provient aussi d'une trame d'espaces publics de qualité, généreux pour les piétons, accessibles à toutes et tous, réalisés avec des matériaux pérennes et selon un dessin fonctionnel. Ces espaces publics sont porteurs d'urbanité et donc de qualité de vie. La qualité urbaine, c'est enfin de pouvoir profiter d'espaces verts privés ou publics qui participent au maillage de la trame verte et bleue, afin de s'inscrire plus largement dans la cohérence environnementale des territoires et de préserver la biodiversité. Cela est d'autant plus vrai que, pour la plupart des nouveaux habitants, la recherche d'un contact avec la nature est un critère important en milieu rural.

## **La qualité d'usage : une réponse à la demande habitante**

### *Accéder à un logement abordable*

Le budget et le pouvoir d'achat des habitants conditionnent les recherches de logement : pour accéder à un logement qui corresponde à leurs besoins (taille adaptée à leur configuration familiale) et à leurs contraintes (en particulier financières), les ménages s'éloignent souvent du cœur de l'agglomération. Le parc de logements en grande couronne est ainsi assez homogène, composé en grande partie de grands logements (48% des logements comptent 5 pièces ou plus, contre 23% dans l'aire urbaine), de maisons individuelles et de propriétaires occupants.

L'offre est peu adaptée aux populations diversifiées (jeunes ménages, personnes âgées isolées, familles monoparentales).<sup>28</sup> L'enjeu est aujourd'hui de pouvoir accueillir les jeunes ménages et d'y maintenir ou d'y faire revenir les personnes âgées qui peuvent avoir accès à davantage d'urbanité, de services et d'animation urbaine.

Dans un contexte marqué par la crise sanitaire, le besoin de partir en zone moins dense est également plébiscité : la grande couronne peut apparaître comme une terre refuge, sans avoir à changer totalement de vie. Le besoin d'espace, l'envie d'avoir son jardin ou le rêve d'accéder à la propriété promeut ainsi l'installation dans un bourg ou village francilien, tout en gardant accès à un minimum de services et d'urbanité.

Toutefois, si la grande couronne donne l'image d'un territoire plus accessible financièrement pour y réaliser un projet immobilier, les marchés de grande couronne ne sont pas homogènes selon leur distance à la capitale et leur secteur de localisation : entre la vallée de Chevreuse (78) et les franges Est de Seine-et-Marne, le rapport du prix au m<sup>2</sup> peut ainsi passer du simple au triple.

### ***Avoir un logement spacieux, confortable et adapté à ses besoins***

La qualité de l'habitat s'exprime tant par l'usage que peuvent en avoir ses habitants que par les aménités qu'offre son inscription territoriale. Parmi les attentes souhaitées par les habitants, qu'ils soient néo-ruraux ou ruraux, vivre dans un logement dans un bourg ou village suppose une certaine quête d'espace, de lumière, d'être en contact avec la nature. Ainsi, après le confinement de début 2020, 25% des futurs acheteurs français souhaitaient acheter dans une petite ville et 13% d'entre eux ciblaient la campagne<sup>29</sup>. Si ces aspirations peuvent être plutôt conjoncturelles que tendancielles, il est toutefois intéressant d'étudier les éléments qui participent de la description d'un logement idéal.

Le besoin d'un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin) apparaît, presque comme une obligation en grande couronne, tant vivre en appartement sans extérieur semble être le propre de la vie en petite couronne où l'espace est plus rare, et n'être acceptable que lorsqu'il est compensé par l'accès aux services plus nombreux qu'offrent les grands centres urbains. En cœur de bourg et village, où le parcellaire et la trame foncière sont bien souvent étroits, il faut ainsi réfléchir aux moyens d'offrir des espaces extérieurs de qualité pour chaque logement, qu'ils soient individuels ou partagés. De la même manière, préserver son intimité et son « chez soi » est également un critère important, la recherche de la tranquillité est essentielle.

La vie en milieu rural suppose aussi de pouvoir bénéficier d'un logement plus spacieux et mieux adapté à la structure familiale. Il pose la question des surfaces par occupant, de l'organisation d'espace à soi ou pour travailler. Outre la qualité des fonctions et des espaces du logement, cela pose d'ailleurs quelques questions sur sa capacité à s'adapter à la variété des usages et à leurs évolutions : le logement peut-il être adapté en fonction de l'évolution familiale (arrivée d'un nouvel enfant, séparation, départ des enfants, besoin d'un bureau pour télétravailler...) ? Est-il flexible pour pouvoir être agrandi, divisé, pour faire face au vieillissement ou au handicap ? Ou encore pour changer d'occupant qui aura une toute autre configuration familiale ou d'autres besoins ? Quelle place est laissée à l'habitant pour qu'il ajuste son logement comme il l'entend, lorsque le logement est neuf, ou ancien ?

Des solutions, parfois expérimentales, peuvent être proposées pour mettre en place des logements modulables, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, qui permettent de les adapter au gré des propriétaires ou parcours familiaux. Certains architectes ou promoteurs laissent carte blanche à l'acquéreur, en lui permettant d'aménager le logement comme bon lui semble en ne mettant en place que les murs extérieurs et porteurs (les « volumes capables » à Bordeaux notamment<sup>30</sup>), en leur laissant le choix de l'emplacement des fenêtres, de leurs formes, de la création d'un balcon ou terrasse comme le propose l'architecte Pascal Gontier<sup>31</sup>, ou encore imaginent un habitat entièrement réversible et compostable et donc non impactant pour les sols. Des expérimentations faites par certaines villes comme Rézé rendent par exemple possible l'exploitation d'une parcelle vacante, moyennant un loyer réduit, pour y créer des quartiers de tiny houses que les habitants aménagent et localisent comme ils l'entendent, en bonne entente avec les autres cooccupants<sup>32</sup>. L'idée est alors de construire avec les habitants et non de décider à leur place des usages futurs.

28 - Source : Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites, Claire Fonticelli, Thèse de doctorat, 2018

29 - Source : Immobilier post Covid-19 : ce qui change pour les projets des Français, Les Echos, Mercredi 3 juin 2020.

30 - Cf. fiche du benchmark n°20

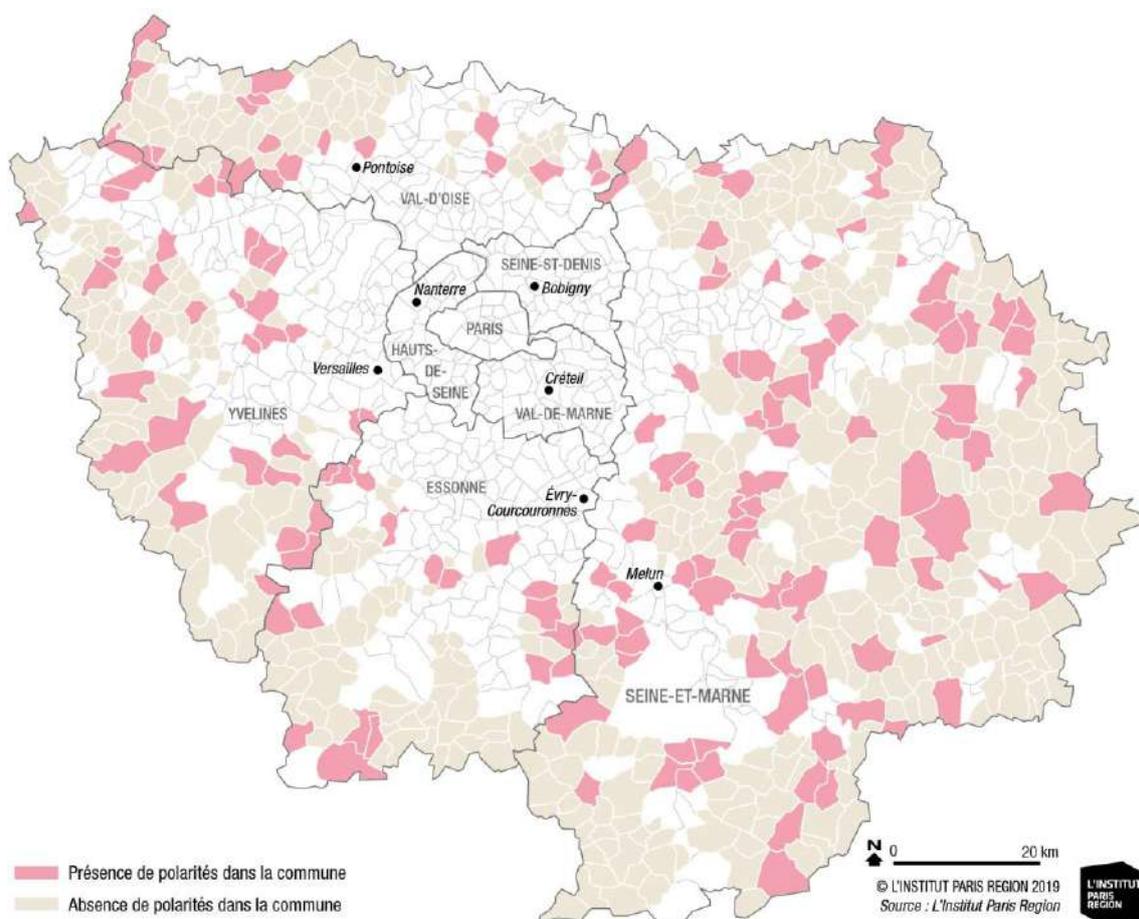
31 - <http://www.pascalgontier.com/?portfolio=47-logements-en-bois>

32 - Comme cet exemple en Loire-Atlantique : [https://www.wedemain.fr/Un-village-de-tiny-houses-francais-cherche-ses-habitants\\_a4234.html](https://www.wedemain.fr/Un-village-de-tiny-houses-francais-cherche-ses-habitants_a4234.html)

### Profiter d'un cadre de vie de qualité

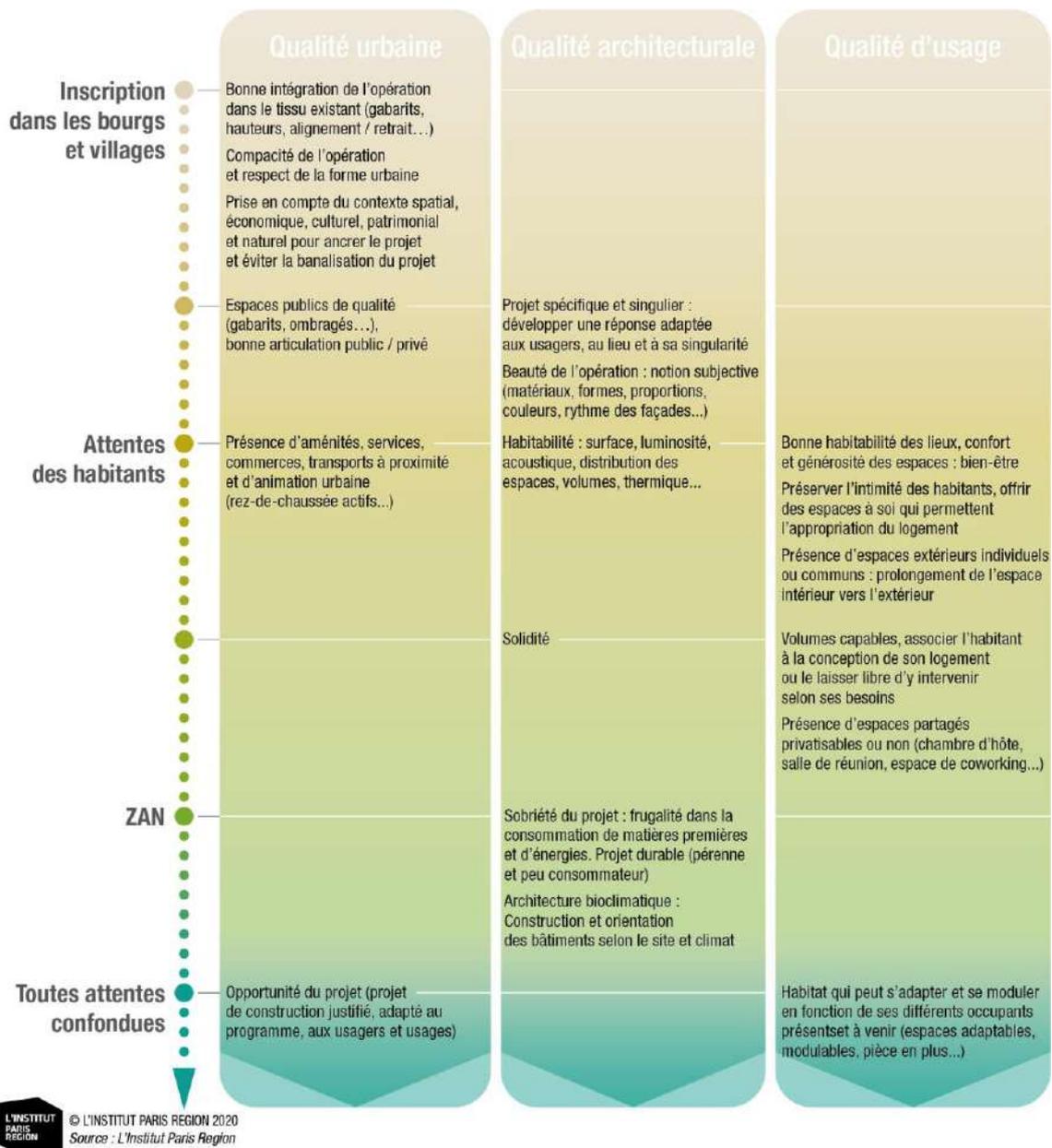
Au-delà de la configuration du logement, l'inscription du logement dans son environnement et l'accès aux aménités participent là aussi de qualité d'usage et de qualité urbaine. Les bourgs et villages franciliens offrent des situations très contrastées en matière d'équipements, de desserte en transports en commun, d'éloignement aux services. La plupart des programmes de logements neufs qui s'implantent en Île-de-France, hors lotissements pavillonnaires en extension, le sont dans des communes qui proposent un minimum de services et d'un marché suffisamment attractif. Toutefois, toutes les communes ne bénéficient pas d'une même urbanité ou d'un même niveau de services.

Cela pose un certain nombre de questions pour les habitants qui s'y installent : la commune dispose-t-elle de services de santé, de commerces, d'équipements scolaires ? Est-il possible d'accéder à une offre de loisirs ou de nature ? Quel est l'accès aux transports, la distance avec son lieu de travail ? Dans les bourgs et villages franciliens, les enjeux de desserte en transports en commun et d'accès aux équipements et services sont importants.



Si la grande couronne est souvent perçue comme peu équipée, la plupart des bourgs et villages sont dotés d'un minimum de services et commerces. De grandes disparités sont toutefois observables, avec un accès moindre à une diversité de services dans les franges de la Région, particulièrement en Seine-et-Marne et sud Essonne. D'autres communes apparaissent au contraire bien pourvues, notamment celles situées en périphérie de la zone agglomérée ou celles desservies par une gare ou non loin d'un axe de transport. C'est aussi le cas de communes qui ont eu un rôle de bourg historique comme Montfort-L'amaury (78), Egreville ou Château-Landon (77).

Concernant l'accès à l'éducation au sein de la commune, sur les 661 communes rurales d'Île-de-France, 22% d'entre elles ne comptent aucun équipement scolaire. En revanche 3% des communes (soit 22 communes) comptent des collèges ou lycées. Les bourgs et villages comptent en moyenne 8 commerces et seulement 10% d'entre elles n'en comptent aucun. L'accès à une diversité de commerces et services n'est donc pas toujours garanti. Ce constat est aussi à nuancer en fonction de la situation de la commune : si elle est proche d'un gros bourg ou d'une ville, l'accès aux services sera a priori facilité, même si, dans ce cas, le recours à la voiture sera bien souvent nécessaire.



En termes de qualité de vie, outre l'accès aux commerces de proximité et à l'éducation, l'existence ou non d'une polarité d'équipements et services permet de caractériser l'urbanité d'une commune. Les polarités sont calculées par l'Institut Paris Region en analysant une concentration d'équipements et services (mairie, Poste, pharmacie, équipements culturels, pharmacie, commerces alimentaires, restaurants...). Parmi les 661 bourgs et villages franciliens, 19% d'entre eux possèdent une centralité répondant aux différents besoins de la population et participent ainsi de l'animation urbaine et de la qualité de vie.

### 3. Benchmark

Cette seconde partie a pour objet l'étude de cas qualitatifs afin de recenser les méthodes et pratiques mises en place pour développer l'habitat au cœur des tissus existants, en milieu rural.

Il s'est agi ici de faire un tour d'horizon des concours d'architecture et observatoires (notamment l'observatoire des CAUE) et d'identifier, grâce à des entretiens avec différents types d'acteurs (CAUE, PNR, DRAC, bailleur social, SEM d'aménagement...), des opérations exemplaires pour leur qualité architecturale, urbaine et d'usage.

Pour objectiver ces résultats et disposer d'une certaine comparabilité entre différents sites, une grille d'analyse a été mise en place : celle-ci passe au crible l'inscription urbaine de l'opération, son coût, sa densité, le nombre de logements créés et leur typologie. Une analyse des particularités du projet et de ses intérêts est aussi apportée. Les exemples retenus sont volontairement variés par leurs formes, leur taille (de la micro-opération au projet d'aménagement), leur montage et leur situation, afin de pouvoir répondre à une diversité de situations et peut-être inspirer d'autres actions. Toutefois, l'intervention en cœur de bourg ou village nécessite systématiquement d'adapter chaque réponse pour garantir la qualité d'une opération, qui doit s'insérer dans le tissu urbain et paysager existant. La trame urbaine existante et le découpage foncier sont également des éléments clés à prendre en compte afin d'imaginer la desserte du projet, la cohérence par rapport au tissu existant mais aussi la mutabilité future du secteur. Il n'est pas question ici de proposer des réponses toutes faites mais bien d'avoir des exemples de ce qu'il est possible de faire. Une entrée par type de processus de mutation (densification, recyclage, renouvellement) est ici proposée, processus répondant davantage aux objectifs ZAN en limitant la consommation d'espaces et en privilégiant le renouvellement urbain que des opérations en extension urbaine.

Trois processus de mutations ont été identifiés :

- 1 Densifier à partir du bâti existant ou en comblement de dent creuse
- 2 Recycler / adapter le patrimoine vernaculaire en logement répondant aux usages actuels
- 3 Intervenir en renouvellement urbain<sup>33</sup>

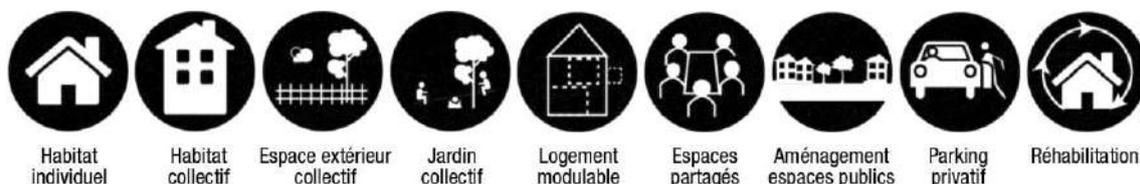
Enfin, les travaux s'ouvrent à des opérations innovantes, expérimentales ou participatives pas toujours vertueuses quant au critère ZAN ni toujours situées en secteur rural, mais qui répondent à des enjeux de qualité d'usage / qualité de vie qui pourraient offrir d'autres réponses dans les bourgs et villages :

- 4 Développer de nouvelles formes d'habitat

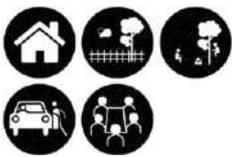
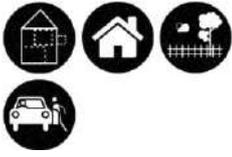
Différentes études de cas sont ainsi analysées au regard de ces prismes, constituant des fiches analytiques succinctes.

Un travail de synthèse de ces exemples figure en fin de document.

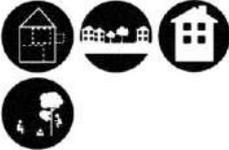
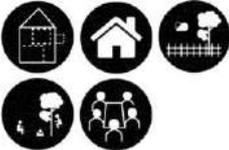
Légende des caractéristiques du tableau de synthèse suivant



33 - La notion de renouvellement urbain ne doit ici pas être confondue avec la rénovation urbaine (politique de transformation des quartiers en politique de la ville). Elle renvoie ici à un processus de démolition / reconstruction de la ville sur elle-même.

Processus de mutation	Caractéristiques	Qualités	ZAN	Références
<b>Densification</b>				
Densification d'une parcelle de logement individuel		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité	Densification parcellaire à partir d'une maison de bourg  Mauves-sur-Loire : .1.
Dent creuse		Architecturale Usage	Densification Compacité	Densifier en tissu urbain diffus  Les Mesnuls : .2.
Dent creuse		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité	Créer du logement diversifié sur une parcelle vacante  Bouvron : .3.
Dent creuse		Urbaine	Densification Compacité	Une opération en dent creuse dans un bourg à grande valeur patrimoniale  Bourron-Marlotte : .4.
Dent creuse		Architecturale Usage	Densification	Construction de logements collectifs et individuels dans une dent creuse  Le Pellerin : .5.
Dent creuse		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité	Créer 20 logements intermédiaires sur une dent creuse dans un lotissement pavillonnaire  Bernes-sur-Oise : .6.
Dent creuse		Architecturale Urbaine Usage	Densification	Créer un espace public et des logements  Auffargis : .7.
Dent creuse		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité	Développer un projet de logements évolutifs  Magny-en-Vexin .8.

Processus de mutation	Caractéristiques	Qualités	ZAN	Références
<b>Recyclage</b>				
Recyclage du tissu urbain		Architecturale Urbaine	Densification Compacité Recyclage	Diviser une maison rurale en 3 logements Longuesse : .9.
Recyclage du tissu urbain		Urbaine	Densification Désimperméabilisation	Transformer une usine emblématique en logements Houdan : .10.
Recyclage du tissu urbain		Architecturale	Densification Compacité Désimperméabilisation	Convertir un corps de ferme en 9 logements sociaux Juziers : .11.
Recyclage du tissu urbain		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité Recyclage	Créer 15 logements sociaux écoresponsables dans un ancien corps de ferme Fontenay-Mauvoisin : .12.
Recyclage du tissu urbain		Architecturale Urbaine	Compacité Résoption de la vacance	Réhabiliter une petite maison traditionnelle de bourg en T2 Fleury-en-Bière : .13.
Recyclage du tissu urbain		Architecturale Urbaine Usage	Densité Compacité	Revitalisation de la commune autour d'un programme de logement social Saint-Illiers-la-Ville : .14.
Recyclage du tissu urbain		Architecturale Urbaine Usage	Recyclage Renaturation	Transformer une école désaffectée en logements sociaux destinés aux personnes âgées Sancoins : .15.
<b>Renouvellement</b>				
Renouvellement tissu d'habitat individuel		Urbaine Usage	Densification Compacité	Démolition et reconstruction pour 5 maisons groupées et un centre inter-générationnel Raizeux : .16.
Renouvellement tissu d'habitat individuel		Architecturale Urbaine Usage	Densification	Permettre la couture urbaine grâce à un programme de logements Brains : .17.

Processus de mutation	Caractéristiques	Qualités	ZAN	Références
<b>Expérimental</b>				
Densification d'une parcelle de logement individuel		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité	Créer 5 maisons individuelles sur 2 parcelles bâties en milieu pavillonnaire  Pantin : .18.
Dent creuse		Architecturale Usage	Densification Compacité	Une micro-opération peu impactante dans un village jurassien  Passenans : .19.
Recyclage du tissu urbain		Architecturale Urbaine Usage	Densification Compacité	Aménager son logement selon ses envies et projets : les volumes capables  Bordeaux : .20.
Extension		Architecturale Usage	Densification Compacité	Un immeuble qui « met en pièces » le logement  Nantes : .21.
Extension		Architecturale Usage	Densification Compacité	Créer un habitat participatif groupé et écologique  La Roche-sur-Yon : .22.

### 3.1 Densifier à partir du bâti existant ou en comblement de dents creuses

La densification spontanée à partir du bâti existant, par opposition aux opérations planifiées d'aménagement (extension, lotissement, programmes immobiliers), consiste en la surélévation ou l'extension de l'habitat existant (individuel ou collectif) pour y créer davantage de logements et / ou en l'optimisation de la constructibilité sur une même parcelle. Le PUCA identifie trois formes de densification dite « douce »<sup>34</sup>. Il peut s'agir :

- de divisions parcellaires, grâce à la construction de logement après division foncière d'une parcelle accueillant déjà de l'habitat ;
- d'une densification parcellaire avec la construction d'habitat sur une parcelle déjà bâtie, mais sans division foncière ;
- de division de logement avec le découpage interne de maisons individuelles pour créer plusieurs logements distincts.

Si elles sont bien réalisées, ces opérations permettent de s'inscrire dans le « déjà-là » et dans la trame urbaine, tout en adaptant le bâti existant, qu'il ait une valeur patrimoniale ou non. Ces opérations, généralement de petite envergure, permettent la création d'une dizaine de logements au maximum : une échelle justement adaptée aux cœurs de bourg ou village, évitant de créer des ruptures dans un bâti généralement bas et individuel ou une arrivée massive de population. Une attention sera toutefois à porter sur l'artificialisation des sols, notamment afin de ne pas trop altérer cœurs d'îlot ou jardins, essentiels pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et les questions d'îlot de chaleur urbain, et donc pour la qualité de vie et l'insertion du projet dans l'écosystème des bourgs et villages.

Autre phénomène de densification du tissu urbain : le comblement de dents creuses (parcelles vierges, vacantes ou non bâties au sein du tissu urbain) au sein du tissu existant. Il s'agit d'une forme de densification puisque la construction de logements intervient dans un tissu urbain déjà constitué, conduisant à une augmentation du nombre de logements sans qu'il n'y ait de démolition apparente des constructions antérieures.

Les opérations qui sont menées en dents creuses peuvent être de taille et nature très différentes, en fonction du foncier disponible et souvent aussi en fonction du projet de la commune : que ce soit pour y faire de l'acupuncture urbaine ou un projet d'aménagement plus conséquent, la réalisation d'opérations au sein du tissu existant permet la couture urbaine et / ou de requalifier une zone en interface entre deux secteurs. Dans les bourgs et villages, les opportunités en dents creuses sont encore assez fréquentes, qu'il s'agisse d'anciens secteurs agricoles à présent ouverts à l'urbanisation, de foncier disponible dans un tissu lâche ou bien d'un redécoupage parcellaire. Elles ont le mérite d'inscrire les projets au cœur du tissu existant et de bénéficier de fait d'une certaine qualité urbaine, permettant l'accès direct à la plupart des services et équipements (lorsque la commune en est pourvue).

Ce comblement d'espaces de pleine terre pose toutefois la question de l'artificialisation des sols dans des milieux urbanisés et de leur impact environnemental. L'objectif ZAN est souvent difficile à maintenir totalement puisqu'il s'agit, généralement, d'espaces laissés naturels dans les tissus urbains qui seront urbanisés. Les discours sont ici partagés entre construire en dent creuse sur un espace « naturel » ou en extension urbaine sur un espace agricole déjà artificialisé. Selon l'objectif de qualité urbaine et de compacité de la ville, la construction sur dents creuses est plutôt favorisée. Il faudra alors rester vigilant sur l'intégration de l'opération dans son milieu et sur son impact environnemental. Les opérations devront alors être le moins impactantes possible, avec une imperméabilisation des sols limitée, le maintien d'espaces de pleine terre et / ou en permettant une bonne réversibilité de l'opération à court ou long terme.

---

34 - « La densification douce en France : une première quantification », in Le quatre pages n°16, PUCA, mai 2014

# • 1 • Densification parcellaire à partir d'une maison de bourg

• Mauves-sur-Loire •

<b>Commune</b>	<b>Mauves-sur-Loire (Loire Atlantique)</b>
Type commune	<b>Bourg</b>
Nombre habitants	<b>3 166 habitants</b>
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	<b>Cœur de bourg</b>
Présence d'équipements et services avant opération	<b>Écoles primaires, bibliothèque municipale, théâtre, bus, gare, supérette...</b>
Opération située en espace préservé	<b>Périmètre des abords</b>



**Contextualisation :** En plein cœur de bourg, l'opération Le Verger s'est faite grâce à la densification d'une parcelle relativement réduite où se situait une maison de bourg traditionnelle qui a été totalement restructurée.

**Description de l'opération :** Le projet a consisté en la réhabilitation de la maison et en sa division en appartements. Sur le reste de la parcelle, deux maisons individuelles ont été construites. L'ensemble est distribué par un système de venelles et cours intérieures qui permettent un lien intéressant entre espace privé et collectif, tout en assurant l'intimité de chaque logement. Sur le plan architectural, l'opération est qualitative et dialogue avec le bâti ancien du bourg (toiture à deux pans, gabarits en continuité avec le bourg, enduit à la chaux côté rue...), tout en offrant une architecture contemporaine par le choix des matériaux (toitures en zinc et briques blanches pour les constructions nouvelles, rythme des ouvertures et baies...).

**Caractéristiques des logements :** 6 logements ont été créés, mêlant logement individuel et collectif. Des espaces extérieurs de qualité (venelles, terrasses, cours) avec un travail de composition végétale et un dessin de clôtures en appareillage de briques ajouré qui protègent des vues en permettant toutefois la circulation de la lumière.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification d'une parcelle de logements	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	LE VERGER
<b>Maître d'ouvrage</b>	Privé : association Résidence le Verger
<b>Maître d'œuvre</b>	TACT Architectes
<b>Année de réalisation</b>	2016
<b>Coût de l'opération</b>	708 000 € HT
<b>Surface bâtie</b>	720 m <sup>2</sup> sur une parcelle de 560 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	110 logements/ha COS : 1,3 CES : 0,7
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	6 logements locatifs dont 3 en collectif. Opération de réhabilitation et d'extension
<b>Typologie logements</b>	Du T2 au T4 (surface maximal : 84 m <sup>2</sup> )
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/6-logements-locatifs/?return_mot_cle=habitat-individuel-groupe">http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/6-logements-locatifs/?return_mot_cle=habitat-individuel-groupe</a>



**Vue de l'opération depuis l'arrière : un dialogue entre espaces libres et non bâtis, maisons et petits collectifs**

*Crédit photo : © S. Chalmeau / TACT Architectes*



**Une opération mêlant espaces bâtis et non bâtis, communs et individuels**

*Crédit photo : © S. Chalmeau / TACT Architectes*

### **Intérêt**

Intégration paysagère : bonne insertion dans la trame urbaine, préservation d'éléments bâtis existants, reprise des tonalités du village ;

Qualité architecturale : prix du CAUE de Loire-Atlantique dans le cadre du concours APERÇUS 2017 - Prix départemental d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement de Loire-Atlantique ;

Forte densité : compacité qui fonctionne bien grâce à l'articulation entre espaces bâtis, non bâtis et espaces extérieurs privés ;

Diversité des typologies de logements : plusieurs offres de logements et des formes mixtes (maisons, appartements) ;

ZAN : Une partie du jardin de cette ancienne maison de bourg a toutefois été imperméabilisée pour permettre la réalisation du projet.

## • 2 • Densifier en tissu urbain diffus

• *Les Mesnuls* •

<b>Commune</b>	<b>Les Mesnuls (Yvelines)</b>
Type commune	Village
Nombre habitants	866 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Entrée de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Peu de commerces et services
Opération située en espace préservé	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, site inscrit



**Contextualisation :** Situé dans un tissu diffus composé de maisons individuelles, cette opération prend place sur une dent creuse qui était jusque-là non artificialisée. L'opération permet la création de 8 maisons individuelles passives qui offrent un modèle compact par rapport à leur environnement.

**Description de l'opération :** Les maisons, en accession à la propriété, se répartissent dans 2 lots de 4 maisons groupées. Elles ont été conçues de manière bioclimatique, construites en ossature bois et bardage bois. Les matériaux utilisés sont éco-performants, afin de réaliser des économies d'énergie. Le bardage en bois des façades et les toitures en zinc offrent une lecture contemporaine, tout en facilitant l'intégration du projet dans ce milieu boisé.

**Caractéristiques des logements :** Le programme offre à la fois des jardins privatifs et un espace extérieur collectif -doté notamment d'une aire de jeux pour enfants, de potagers et d'une aire de stationnement- à ses habitants. Les espaces verts sont ainsi mis à l'honneur, de même qu'un espace boisé a été préservé et transformé en petit parc, permettant aussi la bonne insertion paysagère du projet. Tous les logements possèdent une double-orientation nord-est /sud-ouest et sont en R+1+C.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	LES CHAMPS DE L'AULNAY
Maître d'ouvrage	FL2P
Maître d'œuvre	Céline Brie Architecte
Année de réalisation	2019
Coût de l'opération	
Surface bâtie	745 m <sup>2</sup> pour 8 maisons, sur une parcelle de 1 031 m <sup>2</sup>
Densité de logements (nombre de logement /ha)	77 logements/ha (sur la seule assiette foncière des maisons) COS : 0,72 CES : 0,39
Nb logements créés / réhabilités	2 pilots de 4 maisons individuelles groupées
Typologie logements	T3 à T5
Source	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



**Des logements en ossature et bardage bois et des espaces extérieurs communs généreux**

*Crédit photo : © PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*



**Des maisons individuelles groupées, disposant chacune d'une terrasse et de jardins privés**

*Crédit photo : © PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*

### Intérêt

Intégration paysagère : des constructions en bois qui s'insèrent bien dans le milieu boisé, des logements groupés sur une parcelle aérée ;

Espaces partagés : aire de stationnement, parc, aire de jeux, potager...

ZAN : les constructions ont été réalisées sur un espace non artificialisé, même si la compacité de l'opération, le caractère passif des maisons, l'attention portée aux matériaux et la part des espaces laissés verts minimisent leur impact environnemental.

## • 3 • Créer un logement diversifié sur une parcelle vacante

• *Bouvron* •

<b>Commune</b>	<b>Bouvron (Loire Atlantique)</b>
Type commune	<b>Bourg</b>
Nombre habitants	<b>3 115 habitants</b>
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	<b>Entrée de bourg</b>
Présence d'équipements et services avant opération	<b>Écoles, supérettes, pharmacie, restaurants...</b>
Opération située en espace préservé	<b>Non</b>



**Contextualisation :** Cette opération de construction de logements sociaux s'inscrit en entrée de bourg dans l'ancien jardin potager du presbytère dont les murs en pierre et une partie des arbres fruitiers ont été préservés.

**Description de l'opération :** Le projet a permis la réalisation de plusieurs édifices aux volumétries contrastées reprenant les codes de l'habitat rural (hétérogénéité des constructions, R+1 à 2, toiture à deux pentes, silhouettes de cheminées...), avec une écriture contemporaine grâce aux matériaux et aux teintes utilisées (enduit brun, bois...). Le projet comprend un petit collectif, une maison de plain-pied, une rangée de 9 maisons et un long bâtiment reprenant l'apparence d'une dépendance qui accueille les garages fermés, surmontés de 3 logements intermédiaires.

**Caractéristiques des logements :** Les maisons disposent toutes d'un, voire deux (à l'avant et à l'arrière) espaces extérieurs plantés. Les logements intermédiaires et en collectif bénéficient d'un petit balcon. Tous les logements possèdent un garage attenant ou partagé, et l'ensemble du projet s'inscrit dans un enclos vert collectif hérité de ses fonctions passées.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	COURTIL-SAINT-MATHURIN
<b>Maître d'ouvrage</b>	Habitat 44
<b>Maître d'œuvre</b>	Patrick Kemarrec, Urbaniste Garo-Boixelarchitectes, Atelier Horizon paysagistes
<b>Année de réalisation</b>	2011
<b>Coût de l'opération</b>	2,5 M€ HT
<b>Surface bâtie</b>	1 265 m <sup>2</sup> habitables sur 3 947 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	45 logements/ha COS : 0,32 CES : 0,28
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	18 logements sociaux créés
<b>Typologie logements</b>	10 maisons, 5 logements collectifs, 3 intermédiaires
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/courtil-saint-mathurin/?return_mot_cle=habitat-individuel-groupe">http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/courtil-saint-mathurin/?return_mot_cle=habitat-individuel-groupe</a>



**Une architecture de qualité, rappelant les formes bâties rurales, et mixant les différentes typologies d'habitat (collectif, individuel, intermédiaire)**

*Crédit photo : © Patrick Miara*



**Une opération inscrite dans un cadre vert préservé et articulant espaces privés et communs**

*Crédit photo : © Patrick Miara*

### Intérêt

Qualité architecturale : dialogue entre formes héritées et style contemporain, qualité des espaces paysagers ;

Qualité d'usage : une attention portée aux espaces privés (jardins, garages, logements traversants) et communs ;

Intégration paysagère : préservation du mur d'enceinte et de la plupart des arbres du verger ;

ZAN : Si l'opération crée un grand nombre de logements relativement compacts, elle artificialise néanmoins en partie un ancien espace vert. Des espaces de pleine terre et la plupart des arbres fruitiers ont néanmoins été préservés.

## • 4 • Une opération en dent creuse dans un bourg à grande valeur patrimoniale

• Bourron-Marlotte •

<b>Commune</b>	<b>Bourron-Marlotte (Seine-et-Marne)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	2 772 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Dent creuse en cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Gare, commerces alimentaires, restaurants, pharmacie, écoles équipements touristiques
Opération située en espace préservé	Site patrimonial remarquable ; village de caractère de Seine-et-Marne



**Contextualisation :** Implantée en cœur du bourg de Bourron-Marlotte labellisé « Village de caractère de Seine-et-Marne » et site patrimonial remarquable, cette opération de 15 logements vient s'inscrire perpendiculairement à l'axe principal, sur le site d'un ancien relai de poste en friches. Le projet a été réalisé par la SEM du Pays de Fontainebleau, en partenariat avec la Ville, notamment pour favoriser la bonne intégration du projet dans le tissu urbain. Le projet initial a été revu suite à l'avis contraire de l'Architecte des bâtiments de France.

**Description de l'opération :** Afin de s'intégrer dans ce tissu bâti patrimonial, choix a été fait de conserver le mur d'enceinte et le porche en pierre avec son entrée piétonne et véhicule et d'organiser les différents bâtiments autour d'une « cour commune », forme rurale traditionnelle en Île-de-France, qui accueille notamment le stationnement.

**Caractéristiques des logements :** Le projet compte 8 appartements et 7 maisons. Les maisons sont simples de style néo-village et reprennent les codes de l'architecture traditionnelle (toiture à deux pentes, façades aux enduits de tons clairs...). Les logements ne disposent que d'un petit jardinet à l'avant de la maison, protégés des regards par des grilles peu qualitatives. Des places de stationnement complètent l'offre.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Urbaine	Densification Compacité	  

OPÉRATION	RELAJ DE POSTE DE BOURRON-MARLOTTE
<b>Maître d'ouvrage</b>	SEM Pays de Fontainebleau, Ville Jestaz Briffaud
<b>Maître d'œuvre</b>	
<b>Année de réalisation</b>	2019
<b>Coût de l'opération</b>	Environ 4 M€ HT
<b>Surface bâtie</b>	490 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	50 logements/ha COS : 0,16 CES : 0,23
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	15 logements : 7 maisons groupées et 8 appartements
<b>Typologie logements</b>	Entre 80 et 94 m <sup>2</sup> pour les maisons et entre 50 et 60 m <sup>2</sup> pour les appartements
<b>Source</b>	Atelier M1 EUP /IPR « la densification des bourgs et villages de Seine-et-Marne »



**L'ancien porche et mur d'enceintes ont été préservés. À l'intérieur, les maisons en bande reprennent les formes bâties traditionnelles**

*Crédit photo : © Etudiants de l'atelier M1 EUP /L'Institut Paris Region*



**Une opération qui s'intègre bien sur rue, grâce aux jeux de volumétries et matériaux**

*Crédit photo : © Etudiants de l'atelier M1 EUP /L'Institut Paris Region*

### **Intérêt**

Intégration paysagère : sauvegarde du mur d'enceinte, volumétrie des maisons en adéquation avec le tissu du bourg ;

ZAN : L'opération semble avoir fortement imperméabilisé les sols (voie d'accès bitumée, peu d'espaces de pleine terre) par rapport à son état initial.

## • 5 • Construction de logements collectifs et individuels dans une dent creuse

• Le Pellerin •

<b>Commune</b>	<b>Le Pellerin (Loire Atlantique)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	5 100 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Dent creuse en cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Nombreux services et équipements (écoles, collège, centre hospitalier...) et commerces
Opération située en espace préservé	Non



**Contextualisation :** Bourg situé dans la métropole nantaise, la commune du Pellerin a souhaité accompagner sa dynamique démographique et le vieillissement de sa population en créant du logement par la densification de son tissu existant, en particulier dans son bourg ancien

**Description de l'opération :** Cette opération de 30 logements locatifs (12 appartements dans 2 collectifs et 18 maisons individuelles groupées) s'insère habilement dans le cadre résidentiel et paysager en limitant les hauteurs (R+2 pour les collectifs, R+1 pour les maisons) et la densité est pensée pour ne pas être subie. Au cœur de la parcelle, les maisons individuelles sont groupées et disposent de jardins-patios. Sur rue, se trouvent 2 petits collectifs. Un parking permet le stationnement de l'ensemble des voitures en rez-de-chaussée de l'un des collectifs afin de conserver une logique piétonne au sein de l'opération. Les locaux pour la collecte des déchets et ceux des vélos sont répartis sur 3 pôles, aux entrées du site. Le projet favorise à la fois la mixité urbaine par la réalisation de logements collectifs et individuels, et d'un local associatif ainsi que la mixité sociale, faisant passer le taux de logements sociaux de la commune de 8% à 20%.

**Caractéristiques des logements :** Les maisons, desservies par une venelle, s'organisent autour d'un jardin imaginé comme un patio. Certaines d'entre elles ont une ou deux chambres à l'étage. Elles sont pour la majorité orientées sud (séjours au sud-ouest ou sud-est), leur accès se fait depuis les venelles. Les maisons sont en ossature bois et bardées de bois sur la totalité. Les appartements sont desservis par des coursives et les balcons et terrasses sont abrités des regards. Les locataires disposent d'une loggia ou d'un balcon, ouvert sur le sud. Le premier bâtiment compte 4 appartements en duplex, et le deuxième 8 appartements sur deux niveaux. Ils sont séparés l'un de l'autre par la venelle principale nord-sud. Pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, 16 logements comportent une unité de vie sur un seul niveau.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale D'usage	Densification	
<b>OPÉRATION</b>	<b>LES TOURNESOLS</b>		
<b>Maître d'ouvrage</b>	Habitat 44		
<b>Maître d'œuvre</b>	Agence Roulleau architectes - Michel Roulleau & Claude Puaud / Denis Leost		
<b>Année de réalisation</b>	Études 2009/2010 – chantier 2011/2014 (2 tranches)		
<b>Coût de l'opération</b>	3,6 M€ HT		
<b>Surface bâtie</b>	2 2550 m <sup>2</sup> S.U.		
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	60 logements/ha COS : 0,40 CES : 0,44		

<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	30 logements locatifs : 12 appartements dans 2 collectifs ; 18 maisons de ville individuelles groupées + un local associatif + Parking
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/wp-content/uploads/2016/07/Fiche-Visite-11122014-1.pdf">http://www.caue-observatoire.fr/wp-content/uploads/2016/07/Fiche-Visite-11122014-1.pdf</a> <a href="https://www.habitat44.org/le-pellerin-residence-les-tournesols/">https://www.habitat44.org/le-pellerin-residence-les-tournesols/</a>



**Vue sur les logements collectifs. Au rez-de-chaussée, les stationnements et à l'étage les logements les terrasses ou balcons. Accès piétonniers aux maisons**

*Crédit photo : © Agence Roulleau Architectes*



**Vue sur les maisons ossatures bois**

*Crédit photo : © Agence Roulleau Architectes*

### **Intérêt**

Intégration paysagère : attention prêté aux volumétries et aux matériaux ;  
Diversité des typologies de logements : appartements, maisons... ;  
Qualité d'usage : logique piétonne, espaces extérieurs de qualité pour chaque logement ;  
Forte densité ;  
Création de logements sociaux ;  
ZAN : le projet densifie le bourg ancien, limitant ainsi l'étalement urbain.

## • 6 • Créer 20 logements intermédiaires sur une dent creuse dans un lotissement pavillonnaire

• Bernes-sur-Oise •

<b>Commune</b>	<b>Bernes-sur-Oise (Val d'Oise)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	2 708 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Entrée de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Peu d'équipements et services
Opération située en espace préservé	Non



**Contextualisation :** Cette dent creuse, située dans le périurbain de Persan - Beaumont-sur-Oise, s'inscrit dans un tissu pavillonnaire relativement récent et peu dense. L'opération est située en cœur d'îlot, en mitoyenneté de maisons individuelles et d'une résidence sociale.

**Description de l'opération :** Il s'agit d'une parcelle longue et étroite sur laquelle est venue s'implanter un projet de 20 logements intermédiaires constitués en 5 plots R+1+C, comprenant chacun 4 logements, et desservis par trois venelles privées. Chacune d'elle dispose d'un local commun. La brique claire, posée à joint creux, a été choisie comme matériau principal de revêtement afin de donner au projet un aspect à la fois contemporain et sobre. Le projet atteint les objectifs RT2005-20%.

**Caractéristiques des logements :** Les logements, mêlant appartements en duplex et simplex, ont tous une entrée privative (en RDC ou par escalier extérieur pour un appartement en étage) : ceux du rez-de-chaussée possèdent un jardin privatif et ceux à l'étage bénéficient d'une terrasse partagée entre deux logements. L'implantation proposée privilégie au maximum les entrées individuelles au nord et les jardins privatifs au sud. Les logements orientés nord / sud sont traversants et les pièces de vie sont orientées au sud. Les appartements proposent peu d'espaces de rangement, en faveur d'un séjour plus grand.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	OPIEVOY
<b>Maître d'œuvre</b>	Augustin Faucheur architecture et urbanisme
<b>Année de réalisation</b>	2015
<b>Coût de l'opération</b>	2,2 M€ HT
<b>Surface bâtie</b>	1 500 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	100 logements/ha
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	20 logements locatifs sociaux créés en PLUS – PLAI, sous forme de maisons groupées R+1+C
<b>Typologie logements</b>	8 T2, 8 T3, 4 T4
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/20-logements-intermediaires-he/">http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/20-logements-intermediaires-he/</a>



**Vue d'ensemble du projet**

*Crédit photo : © Clément Guillaume*



**Utilisation de la brique claire à joint creux comme matériau de façade**

*Crédit photo : © Clément Guillaume*



**Des appartements lumineux, avec des pièces de vie orientées au sud**

*Crédit photo : © Clément Guillaume*

### **Intérêt**

Qualité d'usage : attention portée aux espaces extérieurs ;

Forte densité : L'opération parvient à concilier l'environnement pavillonnaire et un programme compact et dense mais peu haut ;

Diversité des typologies de logements, du T2 au T5 ;

Création de logements sociaux ;

ZAN : le programme s'est développé sur une dent creuse, mais qui jusque-là était restée en espace naturel.

## • 7 • Créer un espace public et des logements

• Auffargis •

<b>Commune</b>	<b>Auffargis (Yvelines)</b>
Type commune	Village
Nombre habitants	2 030 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	En cœur de village
Présence d'équipements et services avant opération	Commerces et services de proximité, la Poste, écoles, bus
Opération située en espace préservé	Site inscrit, PNR de Haute Vallée de Chevreuse



**Contextualisation :** Afin de réaliser un programme de logements sociaux qui s'intègre dans son tissu urbain, la commune d'Auffargis a mené une opération d'acquisition foncière et de remembrement parcellaire en cœur de village, face à l'église, sur des terrains qui étaient à l'état de friches naturelles. Le bailleur social I3F a aussi acquis des terrains appartenant à la commune.

**Description de l'opération :** L'opération a permis la création d'une nouvelle voie de desserte menant aux logements, la réalisation d'un espace public compris entre l'église et la Poste, d'une aire de stationnement face à cette nouvelle place, ainsi que la construction de logements individuels et collectifs.

**Caractéristiques des logements :** Les maisons mitoyennes créées en R+1+C épousent la pente de la nouvelle voie et bénéficient toutes d'un jardin privatif. Le petit collectif offre des jardins privatifs pour les appartements en rez-de-chaussée. Les matériaux utilisés pour l'ensemble du programme (revêtements en pierre, enduits dans les tons clairs, toitures en tuiles et ardoises) et la composition diversifiée des façades tendent à reproduire l'hétérogénéité du tissu traditionnel.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale Urbaine D'usage	Densification	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Ville d'Auffargis
<b>Maître d'œuvre</b>	Jenny et Lakatos, Paris
<b>Année de réalisation</b>	2010
<b>Coût de l'opération</b>	2 149 800€ HT. Subventions de la Ville d'Auffargis pour surcharge foncière, de l'Etat, la Région et le Conseil Départemental (subventions des prêts locatifs)
<b>Surface bâtie</b>	1 460 m <sup>2</sup> SHON
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	95 logements/ha COS : 0,59 CES : 0,35
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	15 logements sociaux créés
<b>Typologie logements</b>	9 maisons individuelles en bande : 3 T5, 6 T4 ; 6 appartements dans un petit collectif : 1 T2, 3 T3, 2 T4
<b>Source</b>	PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse



**Une opération de ville qui s'implante le long d'une rue nouvellement créée, en pente**

*Crédit photo : © PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse*



**Des maisons aux façades et matériaux contrastés, permettant une meilleure intégration du projet**

*Crédit photo : © PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse*

### **Intérêt**

Construction de logements sociaux ;

Intégration paysagère : attention prêté aux matériaux, aux gabarits et au caractère architectural hétérogène du programme afin de favoriser son insertion dans le tissu constitué ;

Traitement des espaces publics : création d'un parvis communal ;

ZAN : Si l'opération est relativement compacte et s'est faite sur une dent creuse, elle a néanmoins artificialisé des sols qui étaient jusqu'à présent à l'état de friche naturelle.

## • 8 • Développer un projet de logement évolutif

• *Magny-en-Vexin* •

<b>Commune</b>	<b>Magny-en-Vexin (Val d'Oise)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	5 653 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Entrée de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Écoles, collèges, hôpital, commerces...
Opération située en espace préservé	Site inscrit, périmètre des abords PNR du Vexin français Pays d'art et d'histoire



**Contextualisation :** L'opération est implantée en entrée de bourg sur un terrain très contraint car étroit et en pente. Elle participe à la requalification de l'entrée de ville.

**Description de l'opération :** Cette opération de logements sociaux permet la création d'un programme de logements dense comprenant 33 maisons individuelles. L'implantation du projet permet de préserver les vues et l'intégration paysagère a été faite dans l'esprit vexinois. Son architecture contemporaine alliant des murs en voile de béton, une ossature bois et des toitures en zinc trouve sa place dans cet environnement. Des panneaux solaires, non visibles depuis la rue, ont été intégrés à la toiture.

**Caractéristiques des logements :** Toutes les maisons sont desservies par des ruelles piétonnes semi-couvertes ou en accès direct depuis la rue et chaque maison bénéficie d'un espace extérieur. Les ouvertures sont préservées par des murs en gabion, l'orientation des logements favorise la lumière naturelle et les jardins offrent des vues vers les paysages de la vallée de l'Aubette. Les maisons présentent l'avantage d'être modulables, passant du T3 au T5 : la hauteur sous plafond permet de créer une mezzanine, et des pièces supplémentaires peuvent être envisagées en surplomb de la venelle ou sous l'appentis.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Val d'Oise Habitat
<b>Maître d'œuvre</b>	Jean-Pierre Cornet
<b>Année de réalisation</b>	2012
<b>Coût de l'opération</b>	5,7 M€ HT
<b>Surface bâtie</b>	2 750 m <sup>2</sup> SHON sur 3 parcelles représentant au total 6 379 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	Environ 50 logements/ha COS : 0,43 CES : 0,48
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	33 logements individuels groupés créés, avec jardin et parking privés
<b>Typologie logements</b>	Du T3 au T5 grâce à la modularité des maisons (création chambres au-dessus de la venelle et en appentis)
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/33-logements-individuels-groupes-thpe/?return_mot_cle=habitat-individuel-">http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/33-logements-individuels-groupes-thpe/?return_mot_cle=habitat-individuel-</a>



**Vue d'ensemble de l'opération, qui associe différents matériaux (béton, zinc et bois). Des panneaux solaires sont intégrés à la toiture et des murs en gabion permettent l'insertion dans le paysage vexinois**

*Crédit photo : © Jean-Pierre Cornet*



**Une façade sur rue avec de grandes ouvertures favorisant l'entrée de la lumière naturelle**

*Crédit photo : © Jean-Pierre Cornet*



**Des maisons qui épousent la déclivité du terrain**

*Crédit photo : © Jean-Pierre Cornet*



**Une ruelle semi-couverte desservant les maisons. Une chambre en plus peut être créée au-dessus de ces venelles**

*Crédit photo : © Jean-Pierre Cornet*

### **Intérêt**

Intégration paysagère : accroche au paysage via les jeux topographiques qui offrent de larges vues sur le paysage, et intégration au bâti traditionnel par le vocabulaire architectural (murets en pierre, escaliers, venelles...);

Utilisation d'énergie renouvelable : panneaux solaires en toiture, notamment. L'opération est labellisée THPE ;

Evolutivité des logements : par la transformation de l'appentis ou par la création d'une pièce en plus au-dessus de la venelle ;

Diversité dans la typologie des logements ;

Création de logements sociaux ;

ZAN : Si les constructions se sont faites sur une dent creuse plutôt qu'en extension urbaine, elles ont toutefois pris place sur des espaces qui étaient jusque-là naturels. La compacité de l'architecture et les jardins privatifs permettent néanmoins de maintenir des espaces de respiration en pleine terre, tandis que la modularité des maisons leur confère une certaine durabilité.

## 3.2 Recycler / adapter le patrimoine vernaculaire en logement répondant aux usages actuels

Le patrimoine vernaculaire<sup>35</sup> constitue en grande couronne francilienne une ressource précieuse pour envisager d'y implanter de l'habitat. Désaffecté de ses fonctions agricoles, rurales, voire d'habitat, certains bâtiments se trouvent ainsi vacants et tombent en ruines. L'habitat vernaculaire présente pourtant par son passé rural et par le modèle d'homogénéité et de compacité qu'il a pu offrir des intérêts historiques, esthétiques et environnementaux. Aujourd'hui, s'il se retrouve vacant, c'est parce qu'il ne paraît plus adapté aux modes de vie actuels : logements peu lumineux, étriqués, avec des vis-à-vis importants ou nécessitant trop de travaux. Pourtant, ils sont les témoins des activités passées, de techniques constructives et d'une mémoire du territoire précieuse qui leur donnent du sens et en permettent la compréhension. Ils ont aussi une valeur, sentimentale, esthétique, historique... et sont de ce fait souvent appréciés par les habitants ou les visiteurs comme étant identitaires des campagnes françaises, ce qui en fait, parfois, un bâti prisé.

La transformation et l'adaptation de ce patrimoine vernaculaire en habitat peut ainsi être un vivier important pour créer du logement en cœur de bourg ou village, et peut être une aubaine pour accueillir d'autres types de ménages (logement social, petits collectifs pour accueillir des primo-accédants, personnes âgées...). Toutefois, la réhabilitation de ce bâti, surtout lorsqu'il avait une fonction agricole, peut être onéreuse et complexe, tout est à repenser et à reconfigurer, ce qui allonge aussi les temps d'études. Il nécessite donc un projet fort, souvent politique, de sauvetage patrimonial et une ambition écologique de réutilisation des matériaux.

La difficulté ici sera de pouvoir bien respecter la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère du bâti, tout en permettant la réduction de la consommation d'énergie, l'adaptation aux nouveaux usages et en contribuant à la pérennité du bâtiment en respectant, notamment, son hygroscope.

---

35 - Le bâti vernaculaire désigne l'ensemble du bâti hérité d'une culture, de matériaux et savoir-faire locaux, propres à chaque territoire. Il comprend le « petit patrimoine » (lavoirs, fontaines...), mais aussi le bâti commun (à usage domestique ou rural...), par opposition à l'architecture monumentale savante.

## • 9 • Diviser une maison rurale pour en faire 3 logements

• Longuesse •

<b>Commune</b>	<b>Longuesse (Val d'Oise)</b>
Type commune	Village
Nombre habitants	542 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de village
Présence d'équipements et services avant opération	Restaurants, loisirs, commerces école
Opération située en espace préservé	PNR du Vexin français, périmètre des abords



**Contextualisation :** La commune, à travers son PLU, a affiché l'objectif de diversifier son parc de logements pour accroître l'offre en locatif et accession pour familles et jeunes ménages. Cette micro-opération de logements sociaux se situe en cœur de village, face à la mairie, le long de la route principale.

**Description de l'opération :** Cette opération, portée par la commune de Longuesse, a consisté en l'acquisition d'une maison rurale et de son hangar situés face à la mairie et en leur transformation en logements locatifs sociaux. Cette réhabilitation s'est faite dans le respect des matériaux d'origine, et un style plus contemporain pour le hangar avec une réécriture du bardage en bois et de grandes baies sur le pignon.

**Caractéristiques des logements :** Trois logements ont été créés : la maison a été entièrement réhabilitée et divisée pour accueillir à présent deux logements ; le hangar de plain-pied comprend quant à lui un logement et a été adapté pour l'accueil de personnes à mobilité réduite. Une chaufferie à granulés de bois s'insère aussi dans le projet. Des places de parking ont été créées en fond de parcelle. Les logements ne disposent en revanche pas d'espaces extérieurs.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage du tissu urbain Transformation du tissu d'activité en habitat individuel	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune de Longuesse, avec le soutien de Soliha et PNR du Vexin français
<b>Maître d'œuvre</b>	-
<b>Année de réalisation</b>	2017
<b>Coût de l'opération</b>	378 000€ HT (financements : 14% PNR Vexin, 18% du Conseil régional, 10% de l'Etat, 10,5% de la commune)
<b>Surface bâtie</b>	-
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	65 logements/ha COS : CES : 0,28
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	3 logements créés
<b>Typologie logements</b>	3 logements en PLAI
<b>Source</b>	<a href="https://aideauxcommunes.valdoise.fr/projet/81/2049-creation-de-logements-pla-i.htm">https://aideauxcommunes.valdoise.fr/projet/81/2049-creation-de-logements-pla-i.htm</a>



**Une micro opération de recyclage du patrimoine qui s'intègre bien dans le tissu urbain ancien**

*Crédit photo : © Mairie de Longuesse*



**La grange transformée en logement PMR, retravaillée dans un style architectural plus contemporain**

*Crédit photo : © Maire de Longuesse*

### **Intérêt**

Construction de logements sociaux ; Intégration paysagère : maintien d'un bâti traditionnel dans le tissu existant, préservation des murs d'enceinte ;

Préservation du patrimoine : transformation du bâti ancien et changement d'usage pour l'ancienne grange ;

Micro-opération : caractère répliquable aisément ;

ZAN : l'opération respecte en grande partie l'objectif puisqu'aucune extension supplémentaire n'a été opérée. La voie de desserte interne a en revanche été bitumée.

## • 10 • Transformer une usine emblématique en logements

• Houdan •

<b>Commune</b>	<b>Houdan (Yvelines)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	3 640 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	École, collège, gare, équipements sportifs, commerces
Opération située en espace préservé	Périmètre des abords



**Contextualisation :** À Houdan, l'ancienne usine de tisanes Boldoflorine est identitaire du patrimoine local. Devenue vacante, l'usine a été rénovée en 2007 et a fait l'objet d'une vaste opération de logements en cœur de bourg. Ce programme est venu s'inscrire dans la politique engagée par la Ville pour construire un modèle de densification du cœur de bourg plutôt que d'extension urbaine et s'appuie aussi sur une stratégie de reconquête commerciale.

**Description de l'opération :** L'ancienne usine a été divisée en appartements de standing. Des maisons de ville ont par ailleurs été construites sur la parcelle, à la place d'anciens bâtiments industriels de moindre intérêt. Par la volumétrie des édifices et grâce à la préservation d'un bâti historique, le projet s'insère bien dans le tissu ancien et permet la création d'une grande densité de logements. Le style architectural est cependant plutôt pastichant, mais simple, et les teintes colorées des façades rompent avec l'architecture traditionnelle. Les espaces publics ont été améliorés, notamment avec la création d'une place publique.

**Caractéristiques des logements :** Les logements sont de bonne qualité et présentent une grande variété de typologie (logements sociaux, en accession, de standing...), permettant ainsi d'accueillir différents profils d'habitants. Grâce au curetage de la parcelle, le cœur d'îlot a pu être libéré et renaturé et offre à présent des jardins individuels privatifs pour les maisons.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage du tissu urbain Transformation du tissu d'activité en habitat individuel	Urbaine	Densification Désimpermeabilisation	

### OPÉRATION

### LES HÔTELS PARTICULIERS DU DONJON

<b>Maître d'ouvrage</b>	Immobilière Promex (promoteur privé), ville de Houdan (bailleur)
<b>Maître d'œuvre</b>	Galard architecture – DSB ingénierie – Société Rouvet
<b>Année de réalisation</b>	2007
<b>Coût de l'opération</b>	-
<b>Surface bâtie</b>	-
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	133 logements/ha CES : 0,67
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	40aine de logements : 4 sociaux, 23 maisons de ville, 2 commerces, 16 appartements de standing au sein de l'ancienne usine
<b>Typologie logements</b>	-
<b>Source</b>	Fiche action Carnet pratique Centre-ville



**Une opération de logements conséquente en plein cœur d'Houdan permise par la désindustrialisation du site et son changement d'affectation**

*Crédit photo : © J. Missonnier / L'Institut Paris Region*

### **Intérêt**

Intégration paysagère : attention prêté aux volumes, réalisation de maisons de bourgs mitoyennes pour insérer le projet dans la trame existante ;

Préservation du patrimoine : maintien du bâti industriel identitaire de la commune ;

Réinvestissement du bâti vacant ;

Forte densité ;

Traitement des espaces publics : création d'une place communale ;

ZAN : l'opération respecte en grande partie l'objectif ZAN. Le projet a ainsi permis de désimperméabiliser en partie le site, notamment grâce au curetage d'anciens bâtiments industriels, à la dépollution du site et à la création de jardins en cœur d'îlot pour les maisons individuelles.

# • 11 • Convertir un corps de ferme en 9 logements sociaux

• Juziers •

**Commune**

**Juziers  
(Yvelines)**

Type commune	<b>Bourg</b>
Nombre habitants	<b>3 820 habitants</b>
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	<b>Cœur de bourg</b>
Présence d'équipements et services avant opération	<b>Gare, services, commerces...</b>
Opération située en espace préservé	<b>PNR du Vexin français</b>



**Contextualisation :** Sur les hauteurs de Juziers, non loin de la gare SNCF qui mène à Paris-Saint-Lazare, cette opération de logements sociaux prend place en contrebas d'une falaise, au cœur d'un tissu rural et ancien. La parcelle est enclavée et s'ouvre sur rue à l'ouest. La parcelle a été acquise par la Ville et un bail emphytéotique de 55 ans a été signé entre l'OPIEVOY et la ville pour alléger le coût de l'opération.

**Description de l'opération :** L'opération s'inscrit au sein d'un ancien patrimoine viticole non protégé, constitué de plusieurs bâtiments imbriqués et desservis par des cours. Elle a consisté à curer la parcelle des bâtiments techniques les moins intéressants et à réhabiliter le bâti ancien, en le divisant en 9 logements sociaux. L'ensemble des couvertures et menuiseries a dû être repris, l'ensemble des réseaux était à réaliser. Toutes les façades ont été conservées et retravaillées pour y apporter une note contemporaine par un dialogue entre pierres et enduit clair.

**Caractéristiques des logements :** De véritables contraintes techniques ont pesé sur le site, tant pour apporter de la lumière aux logements et un véritable confort d'usage que pour régler les problèmes d'humidité inhérents au lieu. Tous les logements bénéficient ainsi d'une double, voire triple exposition, pour maximiser les apports en lumière. Plusieurs typologies de logements ont été réalisées : T2, T3, duplex et une maison individuelle. Compacts, certains logements présentent une modularité avec des séparations entre la cuisine et le salon notamment pouvant s'ouvrir largement. Plusieurs cours minérales sont communes et accueillent du stationnement. Aucun logement n'a accès à un espace extérieur privatif, mais certains usages privés y ont tout de même lieu (installation de table et chaises l'été, par exemple). Des caves privatives ont également été aménagées au sein de cet ancien patrimoine viticole.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage du tissu urbain Transformation du tissu d'activité en habitat individuel	Architecturale	Densification Compacité Désimperméabilisation	

**OPÉRATION**

**LES GROUX D'ABLEMONT**

<b>Maître d'ouvrage</b>	OPIEVOY
<b>Maître d'œuvre</b>	Agence Lépinay-Meurice
<b>Année de réalisation</b>	2007
<b>Coût de l'opération</b>	1,35M€ (dont 220 000€ Opievoy, 45 000€ Mairie, 130 000€ Etat)
<b>Montage</b>	Acquisition de la parcelle par la ville - bail emphytéotique gratuit de 55 ans signé entre l'OPIEVOY et la Ville pour alléger le coût de l'opération.
<b>Surface bâtie</b>	680 m <sup>2</sup> SHON
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	100 logements/ha COS : 0,76 CES : 0,37

Nb logements créés / réhabilités	9 logements sociaux avec stationnements
Typologie logements	3 T2, 5 T3, 1 T4
Source	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/wp-content/uploads/2015/12/78d0d8eca9-eeac-4313-8ed8-d613d74e6048_2-1.pdf">http://www.caue-observatoire.fr/wp-content/uploads/2015/12/78d0d8eca9-eeac-4313-8ed8-d613d74e6048_2-1.pdf</a>



**Une opération bien intégrée dans le tissu existant grâce à la conservation des matériaux d'origine, tout en y apportant une touche contemporaine par l'ajout de certains enduits en façade et le percement de nouvelles ouvertures**

*Crédit photo : © Patrick Tourneboeuf*



**Des cours communes minérales permettent le stationnement et quelques appropriations d'habitants**

*Crédit photo : © Patrick Tourneboeuf*



**Des appartements compacts mais lumineux, offrant une certaine modularité**

*Crédit photo : © Patrick Tourneboeuf*

### **Intérêt**

Préservation du patrimoine : conservation d'une ancienne ferme avec changement d'usage aux profits de l'habitat ;

Création de logements sociaux ;

Intégration paysagère : maintien du bâti ancien, réhabilitation avec un vocabulaire plus contemporain, sobre et en adéquation avec le caractère rural du bâti, qui permet la bonne insertion du projet ;

Forte densité ;

ZAN : Le projet n'a pas occasionné d'artificialisation supplémentaire de la parcelle, mais au contraire une désimperméabilisation grâce à la démolition /dépollution d'anciens bâtiments techniques.

## • 12 • Créer 15 logements sociaux écoresponsables dans un ancien corps de ferme

• Fontenay-Mauvoisin •

**Commune** Fontenay-Mauvoisin (Yvelines)

Type commune	Village
Nombre habitants	362 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	École
Opération située en espace préservé	Non



**Contextualisation :** Dans ce petit village des Yvelines, cette opération de logement social est venue s'installer dans un ancien corps de ferme du XVIIIe siècle.

**Description de l'opération :** Afin de transformer la ferme en logements, seuls les murs périphériques et toitures ont été préservés : la grange a été restructurée en 11 logements, la maison principale en 3 et un bâtiment annexe accueille un logement PMR. L'accès aux logements est distribué par l'extérieur, directement depuis les jardins ou via des escaliers et coursives à l'allure contemporaine. Des ouvertures ont été créées pour apporter la luminosité nécessaire. Une attention a été portée sur les matériaux de construction pour qu'ils soient le plus durable possibles, et le chauffage se fait grâce à l'installation d'un système de géothermie.

**Caractéristiques des logements :** Des places de stationnement ont été créées et un vaste espace vert commun paysager permet de profiter d'un espace extérieur collectif.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage du tissu urbain Transformation du tissu d'activités en habitat individuel	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité Recyclage	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Mantes en Yvelines Habitat
<b>Maître d'œuvre</b>	MP architecte et OSA SASU d'architecture
<b>Année de réalisation</b>	2017
<b>Coût de l'opération</b>	2,8 M€ HT
<b>Surface bâtie</b>	1 100 m <sup>2</sup> surface plancher
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	60 logements/ha COS : 0,42 CES : 0,25
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	15 logements sociaux avec stationnements et jardin collectif
<b>Typologie logements</b>	T2, T3, T4
<b>Source</b>	<a href="https://osa.archi/portfolio/items/15-logements-sociaux-fontenay-mauvoisin/">https://osa.archi/portfolio/items/15-logements-sociaux-fontenay-mauvoisin/</a>



**Des logements accessibles directement depuis le rez-de-chaussée, d'autres grâce à des coursives extérieures travaillées comme des objets architecturaux.  
Un lien avec le cœur de village fort grâce aux cheminements paysagers**

*Crédit photo : © all rights reserved, all pictures are copyright and property of Martine Mouglin / © courtesy Martine Mouglin*



**Un corps de ferme restructuré**

*Crédit photo : © all rights reserved, all pictures are copyright and property of Martine Mouglin / © courtesy Martine Mouglin*

## Intérêt

Préservation du patrimoine : transformation d'un ancien corps de ferme ;

Création de logements sociaux ; Forte densité ;

Intégration paysagère : maintien d'un bâti emblématique, espaces extérieurs et façades travaillés pour s'insérer de manière fine dans l'existant ;

Espaces partagés : les espaces extérieurs sont communs et peuvent être entièrement investis par les habitants ou par la population ;

ZAN : Le programme est le plus durable possible, par les matériaux utilisés et le système de chauffage, mais une faible part des sols a été artificialisée pour créer la route d'accès et les places de stationnement.

## • 13 • Réhabiliter une maison de bourg pour en faire un T2

• Fleury-en-Bière •

**Commune**

**Fleury-en-Bière  
(Seine-et-Marne)**

Type commune	Village
Nombre habitants	656 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	La Poste
Opération située en espace préservé	Périmètre des abords, PNR du Gâtinais français



**Contextualisation :** Suite à une étude lancée par le Parc naturel régional du Gâtinais français en 2014 sur la conservation et l'adaptation du patrimoine vernaculaire du Parc face au réchauffement climatique, quatre sites avaient fait l'objet d'études détaillées (histoire, sociologie, architecture, paysage...) grâce à un appel à manifestation d'intérêt passé auprès des communes du Parc. Outre ces études menées par l'agence d'architecture abdpa et l'agence d'études sociologiques Résonance urbaine, il s'agissait aussi de réaliser la réhabilitation de ce patrimoine pour l'adapter aux usages actuels et aux normes thermiques les plus performantes, tout en préservant leur intérêt patrimonial. À Fleury-en-Bière, une maison de bourg vacante a été retenue : située le long d'une route, elle s'inscrit à l'entrée d'une cour commune (bordée de plusieurs édifices et bâtis agricoles), dédiée à présent au stationnement des véhicules.

**Description de l'opération :** La maison, de dimensions très modestes, se compose de quatre niveaux d'une seule pièce chacun avec une cave et un grenier non habitables. Sa transformation en logement social a été envisagée avec l'objectif qu'elle convienne aux usages contemporains et pour en améliorer ses performances thermiques.

**Caractéristiques des logements :** Un T2 en duplex a ainsi été créé dans le volume existant et, outre le ravalement de façade et les aménagements intérieurs de qualité (choix de matériaux nobles et esthétiques, création d'un escalier contemporain, aménagement de cuisine pratique...), ses performances thermiques ont été optimisées pour atteindre l'objectif énergétique de label BBC - Effinergie rénovation. Les niveaux de confort été / hiver ont été optimisés grâce à des enduits chaux-chanvre et à l'utilisation de volets persiennés ajourés, la consommation d'énergie grise a été limitée via la conservation de nombreux éléments existants, des matériaux (chanvre) et savoir-faire locaux ont été utilisés. Un poêle a été installé dans le séjour. Enfin, des gîtes et nichoirs adaptés ont été installés dans la structure des murs existants afin de préserver la biodiversité. Le logement ne possède en revanche pas d'espace extérieur ni d'emplacement de stationnement.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage du tissu d'habitation	Architecturale Urbaine	Compacité	 

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune de Fleury-en-Bières, assistée par le PNR du Gâtinais français
<b>Maître d'œuvre</b>	ABDPA
<b>Année de réalisation</b>	2017
<b>Coût de l'opération</b>	85 000 € HT
<b>Surface bâtie</b>	40 m <sup>2</sup> sur une surface de 32 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	312 logements/ha COS : 1,25 CES : 1

Nb logements créés / réhabilités	1 logement
Typologie logements	T2
Source	Quel devenir pour le bâti vernaculaire du Parc du Gâtinais français à l'heure du réchauffement climatique ? PNR du Gâtinais français ABDPA et Résonance urbaine



État de la maison de bourg avant réhabilitation

Crédit photo : © abdpa + D. Rocco



Maison réhabilitée pour en faire un logement en duplex. Amélioration des performances thermiques du bâti

Crédit photo : © abdpa + D. Rocco



**Une surface contrainte mais au design intérieur soigné et à l'aménagement conçu finement pour un plus grand confort d'usage**  
*Crédit photo : © abdpa + D. Rocco*

### **Intérêt**

Micro-opération : caractère répliquable aisément ;  
Préservation du patrimoine : maintien du bâti vernaculaire ;  
Réinvestissement du bâti vacant ;  
Mise aux normes thermiques ;  
Création de logements sociaux ;  
ZAN : Le projet s'inscrit complètement dans l'objectif ZAN en s'inscrivant dans le volume intérieur existant sans artificialiser d'autres sols et en veillant à l'emploi de matériaux durables.

## • 14 • Revitaliser la commune autour d'un programme de logement social

• Saint-Illiers-la-Ville •

<b>Commune</b>	<b>Saint-Illiers-la-Ville (Yvelines)</b>
Type commune	Village
Nombre habitants	395 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	En cœur de village
Présence d'équipements et services avant opération	École
Opération située en espace préservé	Site inscrit, périmètre des abords



**Contextualisation :** Engagé au départ par la commune de Saint-Illiers-la-Ville pour le réaménagement de son école municipale enclavée au bout d'une impasse qui dessert aussi la Mairie, un terrain de sport et une salle des fêtes, le CAUE des Yvelines alerte le Maire et l'ABF du projet de démolition de longères en plein cœur du village pour la création de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU des Mureaux. Il s'ensuit que le projet, au-départ à la parcelle, prend finalement pour échelle celle de l'îlot en envisageant tout un programme de revitalisation rurale et de restructuration urbaine. Toute une réflexion est alors engagée par la commune et le CAUE, en lien avec l'EPF des Yvelines qui, pour permettre la réalisation du projet, y acquiert une parcelle voisine à la Mairie, et le bailleur social l'OPIEVOY qui détient l'une des parcelles.

**Description de l'opération :** Le projet permet la réalisation d'une vaste place centrale, ouverte sur le village, autour de laquelle les différents éléments de l'opération prennent place : la Mairie, le programme de logements sociaux et des équipements. Plutôt que de démolir les longères, l'une d'elles a été réhabilitée et borde la place : elle accueille un commerce de proximité /restaurant, une halle publique et permet l'emménagement de l'école. Une cour d'école et une terrasse de restaurant ont été aménagées côté place. Ce patrimoine identitaire s'en trouve valorisé et devient le cœur vivant de ce programme de revitalisation. Le projet permet aussi d'ouvrir la Mairie et ses services jusqu'alors enclavés vers l'espace public paysagé, tout en proposant de nouveaux cheminements publics. Un parking partagé complète l'offre et l'arrêt de bus a déménagé en bordure de la place.

**Caractéristiques des logements :** Les 20 logements sociaux construits revisitent le vocabulaire architectural local : 2 longs bâtiments R+1+C reprennent la forme de la longère dans un esprit contemporain et l'organisation spatiale des bâtiments évoque les cours de ferme. La plupart des appartements (hors logements en R+1+C) disposent d'un accès à l'extérieur (jardins privatifs ou balcons) et sont traversant.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage Transformation du tissu d'activité en habitat collectif	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	LES JARDINS DU BOURG
<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune de Saint-Illiers-la-Ville / Les Résidences Yvelines Essonne
<b>Maître d'œuvre</b>	Etudes urbaines : Atelier Choiseul - Equipements : Lépinay Pierre Espaces publics : Patrimoine Valérie (paysagiste) -
<b>Convention avec</b>	CAUE 78, EPFY, CCI Versailles-Yvelines
<b>Année de réalisation</b>	2012
<b>Coût de l'opération</b>	Non communiqué. Subventions du CD78, de la Région Île-de-France, de l'Etat.

<b>Surface bâtie</b>	1372 m <sup>2</sup> SHON (logements sociaux) Ecole: 380 m <sup>2</sup> , cour de l'école: 400 m <sup>2</sup> , Restaurant: 120 m <sup>2</sup> , Halle publique: 50 m <sup>2</sup> Place publique: 1 400 m <sup>2</sup> , Aménagement extérieur de l'îlot : 2000m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	80 logements / ha COS : 0,54 CES : 0,26
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	20 logements sociaux créés
<b>Typologie logements</b>	Non communiqué
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/revitalisation-centre-bourg/">http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/revitalisation-centre-bourg/</a> <a href="https://www.caue-observatoire.fr/wp-content/uploads/2019/09/cahier_saint_illiers_la_ville.pdf">https://www.caue-observatoire.fr/wp-content/uploads/2019/09/cahier_saint_illiers_la_ville.pdf</a>



**Création d'un nouvel espace public paysagé qui renouvelle le maillage urbain. Réinvestissement de la longère pour y créer des équipements (halle publique, commerce / restaurant, emménagement de l'école)**

*Crédit photo : © Vincent Pfrunner*



**Construction de 20 logements sociaux offrant pour la plupart des espaces extérieurs et ouverts sur la place.**

*Crédit photo : © Vincent Pfrunner*



**Vue d'un appartement avec jardinet  
privatif**

*Crédit photo : © Vincent Pfrunner*

### **Intérêt**

Revitalisation rurale : création de logements, commerce, services ;

Création de logements sociaux ;

Traitement d'espaces publics : création d'espaces publics, paysagers et d'équipements communaux ;

ZAN : Bien que le projet soit compact, qu'il soit issu pour partie d'une démolition-reconstruction et accorde une part importante aux espaces de pleine terre, il a néanmoins généré l'artificialisation d'une partie de la parcelle avec la construction des bâtiments et la création des cheminements de la place publique.

## • 15 • Transformer une école désaffectée en logements sociaux destinés aux personnes âgées

• *Sancoins* •

<b>Commune</b>	<b>Sancoins (Cher)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	3 080 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Commerces, services, écoles collège, médiathèque...
Opération située en espace préservé	Périmètre des abords



**Contextualisation :** Face au vieillissement démographique, à la précarité énergétique d'une partie de sa population et à une offre de logement social inadaptée, la Mairie de Sancoins a souhaité pouvoir ré-accueillir des personnes âgées dans son centre-bourg pour remédier à leur isolement. Au lieu de démolir l'école communale désaffectée depuis 20 ans au profit d'un parking, l'idée de réhabiliter plutôt l'équipement pour y créer du logement social émerge alors. Rendue possible grâce à la rencontre entre La Foncière Chênelet (bailleur social investi en milieu rural), l'association d'insertion Le Relais de Bourges, et la Mairie, ainsi qu'à la signature avec l'Anah d'un Contrat Impact Social, l'opération permet ainsi d'offrir aux personnes âgées une offre locative de logements sociaux, écologiques, adaptés et intergénérationnels.

**Description de l'opération :** Le projet réinvestit une école construite au début du XXe siècle. Elle permet la division de 2 bâtiments en logements locatifs sociaux PLAi adaptés au vieillissement/handicap et réalisés selon de très hauts niveaux de performances thermiques, avec de grandes ambitions sur le confort des logements. Une salle commune a été réalisée dans l'enceinte d'un bâtiment qui peut être utilisée tant par les locataires (salle d'activités, de restauration...) que par des associations, avec un accès direct depuis la rue. Un bureau peut par ailleurs être réinvesti en logement d'accueil. Afin de desservir le site, 2 bâtiments de moindre intérêt ont dû être arasés pour créer des entrées piétonnes et voitures : un parking en auto-partage permet d'économiser le nombre de places allouées à chaque locataire aux profits des espaces extérieurs. La cour goudronnée a été largement déminéralisée et renaturée pour offrir un espace extérieur de qualité et tout un travail a été réalisé sur la récupération des eaux de pluie. Des arbres fruitiers vont y être plantés. Choix a été fait de ne pas clôturer le terrain afin que la population puisse accéder à la cour de cette ancienne école à laquelle de nombreux habitants sont attachés. Le chantier est réalisé par des entreprises d'insertion sociale. L'opération est la plus écologique possible grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés (les matériaux des bâtiments démolis sont réutilisés) et grâce à son haut niveau de performance énergétique.

**Caractéristiques des logements :** La division des bâtiments de l'école permet la réalisation de 13 appartements tous accessibles depuis l'extérieur par des coursives. Aux nécessités de mobilité, ces coursives ont été pensées comme un objet architectural multi-usages puisqu'elles sont suffisamment larges pour servir de terrasses attenantes à chaque appartement. Les logements sont de grande taille, pour la plupart traversants et l'isolation thermique et acoustique y est très performante. Des ateliers sont en outre réalisés avec les futurs locataires pour préparer leur emménagement et les fédérer.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Recyclage Transformation tissu d'activités en habitat collectif	Architecturale Urbaine D'usage	Recyclage Renaturation	

## OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Foncière Chênelet
<b>Maître d'œuvre</b>	Agence Palabres architectes
<b>Conventions avec</b>	ANAH
<b>Année de réalisation</b>	2021
<b>Coût de l'opération</b>	Non communiqué
<b>Surface bâtie</b>	800 m <sup>2</sup> (parcelle de 2 043 m <sup>2</sup> )
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	64 logements/ha COS : 0,39 CES : 0,34
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	13 logements sociaux PLAI pour personnes âgées et un local commun
<b>Typologie logements</b>	11 T2, 2 T3
<b>Source</b>	Entretien avec Albert Hassan, Agence Palabres <a href="https://fonciere-chenelet.org/constructions/operations/13-logements-sancoins-18">https://fonciere-chenelet.org/constructions/operations/13-logements-sancoins-18</a> <a href="https://palabres.fr/sancoins">https://palabres.fr/sancoins</a>



**Vue de l'opération depuis la rue**

*Crédit photo : © Pascal Brunet - Palabres*



**Des coursives permettent l'accès aux logements depuis l'extérieur. Elles sont suffisamment larges pour être investies en tant que terrasses attenantes aux appartements**

*Crédit photo : © Yixuan Li - Palabres*



**Une salle commune peut être utilisée tant par les habitants que par la commune**

*Crédit photo : © Yixuan Li - Palabres*

### **Intérêt**

Création de logements sociaux : logements destinés à des personnes âgées qui souhaitent retrouver une vie plus animée en centre-bourg et accéder facilement aux aménités ;

Préservation du patrimoine : transformation de l'école, patrimoine à valeur sentimentale, en lieu partiellement ouvert au public ;

Mise aux normes thermiques ;

ZAN : recyclage du bâti existant et renaturation d'espaces minéralisés.

### **3.3 Intervenir en renouvellement urbain**

Le renouvellement urbain renvoie à la notion de reconstruction de la ville sur elle-même sans changement d'usage. Il correspond à un processus de démolition / reconstruction qui s'avère, la plupart du temps, sans changement d'usage. Il s'agit d'un phénomène permanent, nécessaire aux territoires pour se moderniser et répondre aux nouvelles attentes de la population et qui est largement mis en avant depuis le début des années 2000. Pour les communes, cela permet de travailler sur des secteurs vieillissants ou vacants, tout en répondant aux exigences de gestion économes de l'espace.

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats. Les bourgs et villages connaissent ces mutations au sein des logements vacants, des commerces, du bâti industriel, mais aussi de corps de fermes.

Contrairement au recyclage, le processus permet de construire du logement neuf, répondant plus efficacement aux attentes du marché en termes de configuration de l'espace intérieur et extérieur et d'une manière simplifiée. Elle peut néanmoins nécessiter des surcoûts là aussi importants, en termes de dépollution des sols, de respect des contraintes réglementaires (patrimoniales, environnementales...) et des difficultés relatives à l'action foncière.

## • 16 • Une opération de démolition/reconstruction pour construire 5 maisons groupées et un centre intergénérationnel

• Raizeux •

Commune	Raizeux (Val d'Oise)
Type commune	Village
Nombre habitants	952 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Peu de commerces et services, bus
Opération située en espace préservé	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



**Contextualisation :** Village-rue le long duquel s'implante un bâti rural perpendiculairement à la voie, l'opération a été réalisée sur une parcelle déjà bâtie : une maison en mauvais état a été démolie et un hangar a été transformé en centre intergénérationnel. Afin d'équilibrer le bilan de ce programme de logements sociaux, la commune de Raizeux a acquis les terrains et un bail emphytéotique de 60 ans a été signé avec la SA Eure & Loire Habitat. L'opération a également bénéficié de subventions du département. Une zone UHc a été créée dans le PLU pour augmenter la densité de construction sur les terrains destinés aux logements sociaux et s'affranchir des distances de constructibilité vis-à-vis des parcelles contiguës.

**Description de l'opération :** L'opération de reconstruction reproduit les constructions traditionnelles du village par l'implantation de 5 maisons mitoyennes (en locatif social) perpendiculairement à la route. Une courée permet l'accès aux logements par le nord. Le PNR a accompagné la démarche afin de favoriser l'intégration du projet dans le village (implantation, volumétrie, ouvertures...). Un mur séparatif en pierres a par ailleurs été partiellement préservé.

**Caractéristiques des logements :** Chaque maison R+C est traversante nord / sud et bénéficie d'un jardin privatif au sud et d'une courée de desserte commune avec aire de stationnement. Un petit local commun complète l'offre.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Renouvellement Tissu d'habitat individuel	Urbaine D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	OPERATION DE LA ROUTE DU TILLEUL
Maître d'ouvrage	Ville de Raizeux, SA Eure et Loir Habitat
Maître d'œuvre	AMJ Paris
Année de réalisation	2013
Coût de l'opération	663 000€ HT. L'opération a reçu les subventions du département des Yvelines (10 000€ / logement + subvention pour le logement des personnes en difficultés), de l'Etat, la Région et du Conseil Général via les 2 prêts locatifs aidés les 2 prêts locatifs à usage social et le prêt local social. HT
Montage	Les terrains ont été acquis par la commune de Raizeux. La SA Eure et Loir Habitat bénéficie d'un bail emphytéotique pour 60 ans.
Surface bâtie	406 m <sup>2</sup> SHAB pour les 5 maisons (emprise au sol 319 m <sup>2</sup> )
Densité de logements (nombre de logement /ha)	50 logements/ha COS : 0,40 CES : 0,32
Nb logements créés / réhabilités	5 maisons individuelles groupées

Typologie logements

1 T5, 3 T4, 1 T3

Source

PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



**Une opération implantée perpendiculairement à la route et des logements desservis par une courée commune**

*Crédit photo : © PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*



**Une bonne intégration paysagère grâce à la préservation du mur existant et à des volumétries semblables au tissu ancien**

*Crédit photo : © PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*

### Intérêt

Intégration paysagère : reproduction des schémas d'implantation et gabarits d'habitat traditionnels ;

Création de logements sociaux ;

Micro-opération : caractère répliquable ;

ZAN : La parcelle se retrouve fortement imperméabilisée (voie d'accès, parkings, surface bâtie), malgré la présence de jardins de pleine terre.

## • 17 • Permettre la couture urbaine grâce à un programme de logements

• Brains •

<b>Commune</b>	<b>Brains (Loire Atlantique)</b>
Type commune	Bourg
Nombre habitants	2 840 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de bourg
Présence d'équipements et services avant opération	Mairie, écoles, salle de sport...
Opération située en espace préservé	Non



**Contextualisation :** Cette opération s'inscrit en cœur de bourg. Il s'agit ici d'un véritable projet urbain porté par la municipalité qui souhaitait étoffer le cœur de bourg et renforcer les liaisons entre les équipements et services, tout en créant des maisons individuelles pour une population diversifiée, en constante évolution. Le projet permet ainsi la couture urbaine et une plus grande perméabilité entre les différents secteurs du bourg.

**Description de l'opération :** Cette opération a permis la réalisation de 36 logements : 28 maisons et 1 immeuble collectif. Le projet a été réalisé suite à la démolition d'anciens bâtiments existants et adapté à la topographie du site. Il a permis la programmation d'espaces publics et un bon maillage piéton, tout en s'inscrivant par les gabarits du bâti dans la continuité du tissu de bourg existant (alignement des bâtiments, maisons mitoyennes, jardins à l'arrière...). Plusieurs parcelles ont été acquises à l'amiable par la commune et cédées au groupe CIF, aménageur et bailleur du projet.

**Caractéristiques des logements :** Cette opération a permis la réalisation de 28 maisons en accession dont 22 pour des primo-accédants et 6 en PSLA en permis groupé et 1 immeuble collectif de 8 logements locatifs sociaux. L'opération propose des formes architecturales variées avec à la fois des logements de style contemporain et d'autres inspirés des maisons anciennes de centre bourg.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Renouvellement Tissu d'habitat individuel	Architecturale Urbaine D'usage	Densification	

OPÉRATION	LES JARDINS DU BOURG
Maître d'ouvrage	Ville de Brains, Groupe CIF (promoteur – aménageur), Harmonie Habitat
Maître d'œuvre	IP3
Année de réalisation	2012
Coût de l'opération	Environ 5 M€ HT
Surface bâtie	4 000 m <sup>2</sup> SHON
Densité de logements (nombre de logement /ha)	Environ 65 logements/ha COS : 0,72 CES : 0,44
Nb logements créés / réhabilités	36 logements créés
Typologie logements	28 logements en accession : 2 maisons T3, 17 maisons T4 9 maisons T4 évolutives ; 8 logements locatifs sociaux : 1 collectif de 4 T2 et 4 T3
Source	Caue de Loire-Atlantique



**Une opération de densification aux ambiances urbaines différentes, créant un nouveau maillage urbain.  
Des logements de style contemporain aux couleurs de façades variées**

*Crédit photo : © IP3*



**Des maisons mitoyennes rappelant  
les maisons de bourg, avec des jardins  
individuels à l'arrière**

*Crédit photo : © IP3*



**Une place importante accordée au traitement des espaces publics et une ambiance « jardinée » pour mieux s'accrocher aux espaces environnants**

*Crédit photo : © IP3*

### **Intérêt**

Forte densité : il s'agit d'une opération importante de densification du cœur de bourg qui s'inscrit dans le tissu existant tout en permettant la couture urbaine et les liaisons entre deux parties du bourg ;

Qualité urbaine et d'usage : qualité des espaces publics, espaces verts, jardins privatifs à l'arrière des maisons, garage ;

Création de logements sociaux ;

ZAN : Opération de densification, mais par rapport à l'état initial, ce renouvellement a néanmoins nécessité une certaine artificialisation des sols, par les emprises bâties et les nouveaux espaces publics créés.

### **3.4 Développer de nouvelles formes d'habitat**

Outre les opérations d'habitat inscrites dans les cœurs de bourg et village, il semble intéressant d'étudier également quelques formes d'habitat innovantes qui s'y situent ou non mais qui pourraient y être transposées. Il peut s'agir d'opérations offrant une grande modularité, des formes innovantes ou conçues en association avec ou par les habitants.

Ces exemples apportent des réponses aux attentes des habitants, sur le plan de la qualité d'usage et de la conception. Pour la plupart, l'objectif ZAN est aussi particulièrement prégnant, même si certaines d'entre elles sont construites en extension du tissu existant : la compacité des opérations, l'attention à la biodiversité ou aux matériaux ont été des enjeux conditionnant au projet.

## • 18 • Créer 5 maisons individuelles sur 2 parcelles bâties en milieu pavillonnaire

• Pantin •

<b>Commune</b>	<b>Pantin (Seine-Saint-Denis)</b>
Type commune	Ville dense de l'agglomération parisienne
Nombre habitants	57 482 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Zone pavillonnaire
Présence d'équipements et services avant opération	Tous services et commerces
Opération située en espace préservé	Périmètre des abords



**Contextualisation :** Cette opération pourtant située en zone dense de l'agglomération parisienne paraît intéressante dans le cadre de cette étude, du fait de la densification opérée sur du pavillonnaire, typologie bâtie que l'on retrouve fortement en milieu rural, en extension des cœurs de bourg et village.

**Description de l'opération :** Étendu sur deux parcelles en lanière, le projet a permis la réhabilitation d'un pavillon et d'un atelier d'artistes pour en faire deux maisons de 150 m<sup>2</sup>. Sur l'autre parcelle, la démolition de garages a permis la construction de trois maisons. Deux maisons de plain-pied mitoyennes ont été construites et une troisième maison (R+1) vient se superposer au-dessus des deux premières. L'architecture est résolument contemporaine avec des enduits foncés, de grandes baies vitrées et du bois en clôture, mais s'intègre malgré tout très bien dans cet environnement pavillonnaire.

**Caractéristiques des logements :** Les logements offrent de beaux volumes intérieurs, sont lumineux et proposent tous des espaces extérieurs : en pleine terre pour 4 maisons, et une vaste terrasse extérieure pour la maison « suspendue ». Des parkings privés complètent l'offre.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification d'une parcelle de logements	Architecturale	Densification	
Renouvellement tissu d'habitat individuel	Urbaine	Compacité	
	D'usage		

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	-
<b>Maître d'œuvre</b>	Atelier T8 Philippe Tirot Architecte
<b>Année de réalisation</b>	2019
<b>Coût de l'opération</b>	-
<b>Surface bâtie</b>	5 maisons d'environ 150 m <sup>2</sup> sur 2 parcelles de 512 m <sup>2</sup> et 710 m <sup>2</sup>
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	Environ 50 logements/ha COS : 0,61 CES : 0,31
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	2 maisons réhabilitées – 3 maisons créées
<b>Typologie logements</b>	-
<b>Source</b>	<a href="https://www.urbanews.fr/2019/11/19/57053-2-parcelles-5-maisons/">https://www.urbanews.fr/2019/11/19/57053-2-parcelles-5-maisons/</a>



**Deux maisons superposées et un pavillon réhabilité sur rue : un style contemporain qui s'intègre bien dans son environnement**

*Crédit photo : © Philippe Tirot Architecte DPLG*



**Les nouvelles constructions et leur jardin attenant. Au-dessus de l'une d'elle, la vaste terrasse**

*Crédit photo : © Philippe Tirot Architecte DPLG*



**Des logements design, de grande qualité, et très lumineux**

*Crédit photo : © Philippe Tiro Architecte DPLG*

### **Intérêt**

Qualité d'usage : confort des logements ;

Qualité architecturale : une forme d'habitat « empilée » innovante ;

Densification d'un milieu pavillonnaire ;

ZAN : Un objectif ZAN rempli grâce à une densification importante et qui a permis la renaturation d'une partie de la parcelle, à l'emplacement d'anciens garages.

## • 19 • Une micro-opération peu impactante dans un village jurassien

• Passenans •

**Commune** Passenans (Jura)

Type commune	Village
Nombre habitants	345 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	Cœur de village
Présence d'équipements et services avant opération	1 café
Opération située en espace préservé	Non



**Contextualisation :** Au cœur de ce petit village jurassien, l'opération s'inscrit sur une parcelle rectangulaire, à flanc de coteau, le long d'une route. Le dénivelé y est important et, depuis le point haut, une large vue panoramique s'ouvre sur le paysage.

**Description de l'opération :** Il s'agit d'une micro-opération de constructions neuves de 3 maisons individuelles et d'un garage. L'opération, faisant le pari d'un moindre impact sur l'environnement et le sol, privilégie une architecture compacte, partiellement sur pilotis, et groupée pour éviter les déperditions énergétiques. Les maisons sont labellisées BBC. Elle s'intègre par son gabarit au tissu traditionnel et tient compte du terrain en dénivelé par des accès via passerelles depuis la rue, permettant d'accéder au niveau supérieur de la maison.

**Caractéristiques des logements :** La conception des logements accorde une grande importance à la qualité d'usage, grâce à l'inversion des niveaux de vie : les pièces de vie lumineuses et avec vue panoramique sont ainsi à l'étage et les chambres en-dessous. Par ailleurs, l'architecture sur pilotis permet d'envisager une certaine modularité : abriter une terrasse, ou créer une pièce en plus en re-cloisonnant cet espace.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Densification sur dents creuses	Architecturale D'usage	Densification Compacité	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	SCI 4 Maisons
<b>Maître d'œuvre</b>	Stimulus Architecture
<b>Année de réalisation</b>	2010
<b>Coût de l'opération</b>	Non communiqué
<b>Surface bâtie</b>	473 m <sup>2</sup> SHON
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	30 logements/ha COS : 0,46 CES : 0,25
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	3 maisons groupées créées
<b>Typologie logements</b>	3 T4/T5
<b>Source</b>	<a href="http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/trois-maisons-groupees-bbc/?return_mot_cle=habitat-individuel-groupe">http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/trois-maisons-groupees-bbc/?return_mot_cle=habitat-individuel-groupe</a>



**Une conception architecturale qui s'accroche à la pente et détonne dans le paysage... mais s'y intègre néanmoins grâce aux gabarits et matériaux utilisés**

*Crédit photo : © CAUE du Jura*



**Un accès aux maisons rendu possible grâce à des jeux de passerelle depuis la rue**

*Crédit photo : © CAUE du Jura*

### **Intérêt**

Micro-opération : caractère répliquable de l'opération ;

Qualité d'usage : confort des espaces intérieurs, duplex inversé pour profiter de l'ensoleillement et ouverture des pièces de vie sur le paysage, espaces extérieurs ;

Évolutivité des logements : possibilité d'extension des logements en aménageant l'espace laissé sous la maison ;

Intégration paysagère : volumes sur rue en adéquation avec le tissu existant, même si l'architecture et les matériaux utilisés tranchent avec le tissu traditionnel. Le bois s'intègre toutefois bien dans cet environnement boisé ;

ZAN : Le projet se veut le moins impactant possible sur l'environnement et le tissu existant, grâce à la construction partielle sur pilotis qui limite l'imperméabilisation des sols. Il a néanmoins été réalisé sur une dent creuse qui était jusqu'alors non artificialisée.

## • 20 • Aménager son logement selon ses envies et projets

• Bordeaux •

**Commune**

**Bordeaux  
(Gironde)**

Type commune

**Métropole**

Nombre habitants

**254 436 habitants**

Localisation de l'opération dans le tissu urbain

**ZAC périphérie**

Présence d'équipements et services avant opération

**Tous services et commerces**

Opération située en espace préservé

**Non**



**Contextualisation :** Sur la rive droite à Bordeaux, le nouveau quartier Brazza accueillera 4 500 nouveaux logements dont 499 en volumes capables. Les volumes capables offrent une liberté d'action quasi-totale aux habitants : la reproduction de ce type de programmes en milieu rural permettrait d'offrir un entre-deux entre la construction sur lots libres et les programmes clés en main.

**Description de l'opération :** Ces programmes conceptuels permettent aux acquéreurs de bénéficier de logements au sein desquels ils pourront faire les aménagements qu'ils souhaitent librement. Seuls les enveloppes des logements et les équipements minimum y figurent : une salle de bains, un évier, une prise et du chauffage. L'ensemble est aux normes RT2012. Tout le reste est à faire librement par l'acquéreur. Cela lui permet de bénéficier d'un coût d'achat de 30% inférieur au prix du marché tout en créant et en personnalisant librement son logement. L'opérateur Eden Promotion proposera ainsi un programme de 32 logements qui sera livré en 2022.

**Caractéristiques des logements :** La particularité de ces logements est qu'un studio indépendant de 18m<sup>2</sup> attenant aux volumes capables est proposé au sein duquel les acquéreurs peuvent loger le temps des travaux. Ce studio pourra ensuite être rattaché à l'appartement pour former un T5 ou rester indépendant. La double hauteur des lots (5 mètres sous plafond) permet d'envisager la création d'un étage.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Extension	Architecturale Urbaine D'usage	Densification Compacité	

### OPÉRATION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Eden Promotion
<b>Maître d'œuvre</b>	Agence A6A
<b>Année de réalisation</b>	2022
<b>Coût de l'opération</b>	-
<b>Surface bâtie</b>	2 800 m <sup>2</sup> sur 2 bâtiments
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	-
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	32 logements créés
<b>Typologie logements</b>	Logements modulables de 60 à 160 m <sup>2</sup> , avec 5m sous plafond et possibilité de créer un double niveau
<b>Source</b>	<a href="https://www.eden-promotion.fr/g62-brazza-bordeaux.html">https://www.eden-promotion.fr/g62-brazza-bordeaux.html</a> <a href="https://www.lemoniteur.fr/article/ces-volumes-capables-de-devenir-des-logements-1009144">https://www.lemoniteur.fr/article/ces-volumes-capables-de-devenir-des-logements-1009144</a>



**Visuel de l'opération à venir, en milieu dense**

*Crédit photo : © A6A*



**Des logements totalement à composer par les habitants eux-mêmes**

*Crédit photo : © A6A*

### **Intérêt**

Évolutivité des logements : possibilité de transformer et personnaliser son logement comme l'habitant le souhaite ;

Implication des habitants : l'habitant est maître de l'aménagement de son logement ;

ZAN : imperméabilisation des sols.

## • 21 • Un immeuble qui « met en pièce » le logement

• Nantes •

<b>Commune</b>	<b>Nantes (Loire Atlantique)</b>
Type commune	<b>Métropole</b>
Nombre habitants	<b>309 346 habitants</b>
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	<b>Entrée de ville</b>
Présence d'équipements et services avant opération	<b>Tous équipements et services</b>
Opération située en espace préservé	<b>Non</b>



**Contextualisation :** Situé dans une ZAC en périphérie de Nantes et non en milieu rural, cet exemple est néanmoins intéressant pour son caractère totalement modulable et adaptable aux besoins des habitants. Le projet est né du concours " Habitat urbain dense et individualisé " lancé en 2004 par la Nantaise d'habitations et remporté par le collectif Boskop. Le concept est de densifier l'habitat individuel et de développer de manière horizontale les logements collectifs.

**Description de l'opération :** 19 bandes d'habitations (de 55m de long et 4,6m de large) composent ce projet à l'architecture volontairement répétitive, alternant entre bâti-jardin et bâti-cour commune. Des venelles traversent toutes les bandes et distribuent l'ensemble des logements. Le jardin est le centre de l'habitation, « pièce » principale de l'habitation et lieu d'entrée.

**Caractéristiques des logements :** Ce programme expérimental de 55 logements locatifs sociaux est une « collection de pièces de carrées de tailles identiques (environ 15m<sup>2</sup>) réunies autour du jardin, qui peuvent être juxtaposées, superposées, en vis-à-vis, doublées, associées, dissociées. La pièce est caractérisée par sa situation et non par son usage, certaines pièces sont attribuables à trois logements différents »<sup>36</sup>. Les logements peuvent donc être habités très librement, sans qu'aucune pièce ne soit affectée à une fonction particulière. L'habitant est donc libre d'habiter comme il le sent le logement. Une pièce en plus peut par ailleurs être connectée jusqu'à 3 logements différents et une cour partagée entre 4 logements permet de créer des relations de voisinage, au-delà du jardin individuel attenant déjà à chaque logement. Le programme permet ainsi une certaine évolutivité de l'habitat selon les habitants, tout en créant de la convivialité.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Extension	Architecturale D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	LONA+
<b>Maître d'ouvrage</b>	La Nantaise d'Habitations
<b>Maître d'œuvre</b>	Collectif Boskop
<b>Année de réalisation</b>	2009
<b>Coût de l'opération</b>	4 924 000 M€ HT (bâtiments, parkings et espaces verts)
<b>Surface bâtie</b>	4 600 m <sup>2</sup> SHON
<b>Densité de logements (nombre de logement /ha)</b>	120 logements/ha COS : 0,95 CES : 0,49
<b>Nb logements créés / réhabilités</b>	55 logements
<b>Typologie logements</b>	Logements modulables
<b>Source</b>	<a href="http://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lona/">http://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lona/</a>

<sup>36</sup> Source : Sophie Delhay, architecte



Une opération qui s'intègre dans un écran de verdure, avec une forte attention environnementale. Les façades sont rythmées par une composition répétitive

*Crédit photo : © Pierre-yves Brunaud*



Des pièces aux usages non définis que les habitants peuvent investir très librement

*Crédit photo : © Sophie Delhay*

### Intérêt

Espaces partagés : une cour est partagée entre 4 logements, une pièce en plus est connectée à 3 logements différents ;

Évolutivité des logements : le logement se compose à la carte en fonction de ses occupants grâce à des pièces sans usages prédéterminés ;

ZAN : L'objectif ZAN est partiellement atteint : l'opération est très dense, compacte et durable mais elle s'est néanmoins réalisée en extension sur une ancienne friche agricole dans le cadre d'une ZAC.

## • 22 • Créer un habitat participatif groupé et écologique

• La Roche-sur-Yon •

**Commune** La Roche sur Yon (Vendée)

Type commune	Ville
Nombre habitants	54 372 habitants
Localisation de l'opération dans le tissu urbain	ZAC périphérie
Présence d'équipements et services avant opération	Non
Opération située en espace préservé	Non



**Contextualisation :** À l'initiative de deux foyers et finalement constitué de 8 foyers, ce projet d'habitat participatif groupé s'est implanté sur un lot d'une ZAC en périphérie de La Roche-sur-Yon, alors que le groupe visait à l'origine plutôt une installation proche d'un centre-bourg. Les difficultés d'accéder à un terrain de manière « classique » (financement par une banque, terrain adapté au projet) dans ce type de montage les ont contraints dans leur démarche. L'opération, d'abord accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage « l'Echo-habitant » a été montée de manière totalement participative avec l'architecte qui a d'abord identifié les besoins et envies des habitants, à savoir le respect de l'environnement, de l'intimité de chacun, une éthique sociale et un projet intergénérationnel. Le groupe d'habitants a été séduit par le projet architectural dès la première esquisse.

**Description de l'opération :** Le projet se compose de deux bâtiments de forme arrondie rassemblant des maisons en R+1 groupées de différentes tailles (hormis un logement et la chambre d'amis partagée qui sont chacun sur un niveau). Si l'enveloppe des bâtiments (hors d'eau / hors d'air) a été réalisée par des entreprises du BTP, environ la moitié des travaux sur les parties privatives ont été réalisés en auto-construction, d'autres le sont encore pour les parties communes (chambre d'amis, espace de stockage). Le groupe s'organise via une banque de travail pour comptabiliser de manière équitable le temps passé de chacun, qu'il s'agisse de menuiserie, d'enduit ou de comptabilité. Des réunions quasi hebdomadaires sont planifiées et des commissions spécialisées (enduit, aménagement paysager...) sont organisées.

**Caractéristiques des logements :** Chaque logement, traversant et inspiré de l'architecture bioclimatique, est en duplex (à l'exception de l'un d'entre eux). Chacun bénéficie d'une terrasse et d'un jardin privatif et parfois d'un balcon. La forme arrondie des bâtiments permet de préserver l'intimité de chacun quand les habitants profitent de leur espace extérieur privatif. À cela s'ajoutent des biens communs : une salle commune pouvant accueillir jusqu'à 40 habitants, une chambre d'amis partagée, un lieu de stockage, une buanderie, un atelier de bricolage, une serre et un jardin de 1000m<sup>2</sup>. Tout cela a permis aux habitants de réduire les surfaces d'habitation à l'essentiel, de mutualiser les coûts d'équipements et de vivre en communauté, sans pour autant sacrifier leur intimité.

PROCESSUS DE MUTATION	QUALITES	ZAN	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION
Extension	Architecturale D'usage	Densification Compacité	

OPÉRATION	LES VOISINS TERRE PELLE
Maître d'ouvrage	SCOP Voisins Terre Pelle
Maître d'œuvre	SoléCité, architecte Pierre-Yves Bossé
Année de réalisation	2017 (certains travaux sont encore en cours de réalisation par les habitants)
Coût de l'opération	1 078 318 M€ HT
Surface bâtie	758m <sup>2</sup> sur 2 bâtiments
Densité de logements (nombre de logement /ha)	25 logements/ha

Densité de logements (nombre de logement /ha)	COS : 0,22 CES : 0,17
Nb logements créés / réhabilités	8 logements créés + 1 chambre d'amis
Typologie logements	De 45 à 110 m <sup>2</sup> , du T2 au T5
Source	Entretien avec Sylvain, Habitant des Voisins Terre Pelle



**Des bâtiments de forme arrondie, en bardage bois, permettent d'apporter de l'intimité à chaque occupant en intérieur ou en extérieur**

*Crédit photo : © les voisins terre pelle*



**Des espaces partagés ont été auto-construits par les habitants : atelier, salle commune, buanderie...**

*Crédit photo : © les voisins terre pelle*



**Les terrasses privées sont investies différemment par chaque occupant**

Crédit photo : © les voisins terre pelle

### Intérêt

Implication des habitants : le projet a été dessiné selon le dessein des habitants et des espaces partagés sont construits en auto-construction, de même que la gestion est réalisée par le collectif ;

Espaces partagés : jardin collectif, chambre d'amis, buanderie, atelier de bricolage ;

ZAN : Sur l'aspect ZAN, les bâtiments répondent aux critères de la compacité, de l'architecture bioclimatiques et sont les plus respectueux de l'environnement possibles (utilisation de matériaux bio-sourcés, panneaux solaires pour l'eau chaude...), mais ils ont dû s'implanter en extension urbaine, faute de foncier accessible pour le groupe en milieu déjà urbanisé.

## 3.5 Synthèse du benchmark

Références	Objectifs	Acteurs mobilisés	Points forts	Densité créée
<b>Mauves-sur-Loire (44)</b> 	Densifier une parcelle en cœur de bourg et réhabiliter une maison de bourg	Promoteur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Qualité architecturale</li> <li>- Forte densité</li> <li>- Diversité des typologies de logements</li> </ul>	110 lgts / ha COS : 1,3 CES : 0,7
<b>Les Mesnuls (78)</b> 	Proposer une opération compacte dans un tissu diffus	Promoteur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Espaces partagés</li> </ul>	77 lgts / ha COS : 0,72 CES : 0,39
<b>Bouvron (44)</b> 	Densifier le village sur une dent creuse	Bailleur Urbaniste Architecte Paysagiste	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité architecturale</li> <li>- Qualité d'usage</li> <li>- Intégration paysagère</li> </ul>	45 lgts / ha COS : 0,32 CES : 0,28
<b>Bourron-Marlotte (77)</b> 	Construire un programme de logements dans un village protégé	SEM Ville Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> </ul>	50 lgts / ha COS : 0,16 CES : 0,23
<b>Le Pellerin (44)</b> 	Densifier le centre-bourg et contribuer à la mixité sociale	Bailleur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Diversité des typologies de logements</li> <li>- Qualité d'usage</li> <li>- Création de logements sociaux</li> </ul>	60 lgts / ha COS : 0,40 CES : 0,44
<b>Bernes-sur-Oise (95)</b> 	Densifier en milieu pavillonnaire	Bailleur Architecte CAUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte densité</li> <li>- Qualité d'usage</li> <li>- Diversité des typologies de logements</li> <li>- Création de logements sociaux</li> </ul>	100 lgts / ha COS : 0,75 CES : 0,40
<b>Auffargis (78)</b> 	Créer un espace public et des logements	Ville Bailleur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Traitement des espaces publics</li> <li>- Création de logements sociaux</li> </ul>	95 lgts / ha COS : 0,59 CES : 0,35

<p><b>Magny-en-Vexin (95)</b></p> 	Créer des logements sur une dent creuse exiguë	Bailleur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Utilisation d'énergies renouvelables</li> <li>- Evolutivité des logements</li> <li>- Diversité des typologies de logements</li> <li>- Création de logements sociaux</li> </ul>	50 lgts / ha COS : 0,43 CES : 0,48
<p><b>Longuesse (95)</b></p> 	Réhabiliter une petite maison rurale pour créer 3 logements sociaux	Ville AMO PNR Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de logements sociaux</li> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Préservation du patrimoine</li> </ul> <p>Micro-opération</p>	65 lgts / ha COS : - CES : 0,28
<p><b>Houdan (78)</b></p> 	Créer une opération de ville en préservant le patrimoine industriel	Ville Promoteur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Préservation du patrimoine</li> <li>- Réinvestissement du bâti vacant</li> <li>- Forte densité</li> <li>- Traitement des espaces publics</li> </ul>	133 lgts / ha COS : - CES : 0,67
<p><b>Juziers (78)</b></p> 	Transformer le patrimoine agricole en logements sociaux	Bailleur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du patrimoine</li> <li>- Création de logements sociaux</li> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Forte densité</li> </ul>	100 lgts / ha COS : 0,76 CES : 0,37
<p><b>Fontenay-Mauvoisin (78)</b></p> 	Créer des logements sociaux au sein d'un corps de ferme	Bailleur Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Préservation du patrimoine</li> <li>- Création de logements sociaux</li> <li>- Forte densité</li> </ul>	60 lgts / ha COS : 0,42 CES : 0,25
<p><b>Fleury-en-Bière (77)</b></p> 	Transformer une petite maison de bourg en logement social	Ville PNR Architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Micro-opération</li> <li>- Préservation du patrimoine</li> <li>- Réinvestissement du bâti vacant</li> <li>- Mise aux normes thermiques</li> <li>- Création de logements sociaux</li> </ul>	312 lgts / ha COS : 1,25 CES : 1
<p><b>Saint-Illiers-la-Ville (78)</b></p> 	Restructurer le cœur de village autour d'un espace public, d'équipements et de logements	Ville Bailleur Architecte Urbaniste Paysagiste CAUE EPF CCI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revitalisation rurale</li> <li>- Création de logements sociaux</li> <li>- Traitement des espaces public</li> </ul>	80 lgts / ha COS : 0,54 CES : 0,26
<p><b>Sancoins (18)</b></p> 	Permettre le retour de personnes âgées précarisées dans le centre-bourg	Ville Bailleur Association d'insertion sociale Architecte ANAH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de logements sociaux</li> <li>- Préservation du patrimoine</li> <li>- Mise aux normes thermiques</li> </ul>	64 lgts / ha COS : 0,39 CES : 0,34

<p><b>Raizeux (78)</b></p> 	<p>Densifier le tissu par une opération de démolition / reconstruction</p>	<p>Ville Bailleur Architecte</p>	<p>- Intégration paysagère - Création de logements sociaux - Micro-opération</p>	<p>50 lgts / ha COS : 0,40 CES : 0,32</p>
<p><b>Brains (44)</b></p> 	<p>Restructurer le cœur de bourg par un vaste programme de logements</p>	<p>Ville Promoteur Architecte</p>	<p>- Forte densité - Qualité urbaine et d'usage - Création de logements sociaux</p>	<p>65 lgts / ha COS : 0,72 CES : 0,44</p>
<p><b>Pantin (93)</b></p> 	<p>Densifier une parcelle tout en conservant une typologie d'habitat pavillonnaire</p>	<p>Architecte</p>	<p>- Qualité d'usage - Qualité architecturale - Densification en milieu pavillonnaire - Recyclage</p>	<p>50 lgts / ha COS : 0,61 CES : 0,31</p>
<p><b>Passenans (39)</b></p> 	<p>Implanter une micro-opération de logements non impactante</p>	<p>SCI Architecte</p>	<p>Micro-opération Intégration paysagère Qualité d'usage Evolutivité des logements</p>	<p>30 lgts / ha COS : 0,46 CES : 0,25</p>
<p><b>Bordeaux (33)</b></p> 	<p>Permettre aux habitants de concevoir leur logement</p>	<p>Promoteur Architecte Habitant</p>	<p>- Evolutivité des logements - Implication des habitants</p>	
<p><b>Nantes (44)</b></p> 	<p>Expérimenter des logements complètement modulables</p>	<p>Bailleur Architecte</p>	<p>- Espaces partagés - Evolutivité des logements</p>	<p>120 lgts / ha COS : 0,95 CES : 0,49</p>
<p><b>La Roche-sur-Yon (85)</b></p> 	<p>Réaliser un programme d'habitat participatif</p>	<p>Coopérative d'habitants AMO Architecte</p>	<p>- Implication des habitants - Espaces partagés</p>	<p>25 lgts / ha COS : 0,22 CES : 0,17</p>

## Une attention prôtée à l'intégration paysagère

Les différents cas présentés dans cette étude font état de certaines similitudes : si les processus de mutation diffèrent, la quasi-totalité de ces projets portent une attention forte à l'intégration paysagère. Que ce soit des opérations de recyclage du bâti existant ou de la construction de programmes neufs, beaucoup tendent à reprendre des codes de leur environnement, qu'il s'agisse de l'emploi de matériaux locaux, de formes bâties, d'une architecture sobre, du maintien de murs d'enceintes (Bourron-Marlotte, Raizeux) ou encore d'un certain vocabulaire vernaculaire (Bouvron)... afin de se fondre le plus possible dans le tissu existant, sans pour autant être dans le pastiche. L'insertion du programme dans le tissu local à travers les gabarits, les hauteurs et la préservation des cônes de vues est aussi un élément important (Magny-en-Vexin). Par leur inscription en cœur de bourg et village, ils permettent aussi de ne pas miter le paysage rural alentour.

Cette préoccupation est un véritable point de vigilance pour les PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et du Gâtinais français qui l'intègrent dans leur charte. Pour le PNR du Gâtinais français, la composition urbaine doit être qualitative grâce à la prise en compte du paysage et de l'identité communale, en prêtant attention notamment aux transitions bâties / non bâties et aux espaces ouverts. Pour les CAUE, notamment celui des Yvelines, l'intégration paysagère est un enjeu à part entière et il apporte des conseils aux élus sur les formes urbaines, sur la structuration urbaine (trames bâties, parcellaires et viaires) afin que « le maire tienne son projet d'un bout à l'autre, même si cela doit coûter un peu plus cher ». Et de conclure : « L'architecture, c'est pas grave tant que l'implantation des bâtiments est bien tenue »<sup>37</sup>.

L'effort fourni pour insérer ces projets dans un tissu rural souvent préservé le rend souvent plus acceptable tant pour les élus que pour les habitants. Il apparaît en effet qu'élus et habitants craignent souvent, notamment dans le cas d'opérations de logement social, de voir apparaître des « grands ensemble » lorsqu'il s'agit de programmes neufs de logement. Le CAUE de l'Essonne en a fait plusieurs fois le constat lors de réunions publiques ou d'ateliers avec les habitants. Ces derniers paraissent inquiets de voir se développer des programmes de logements collectifs alors que le tissu dense traditionnel est très bien perçu : la perte de ce patrimoine vernaculaire est d'ailleurs vue comme une atteinte quasi personnelle<sup>38</sup>.

Ce travail sur l'insertion paysagère apparaît donc essentiel tant pour la préservation des ensembles constitués traditionnels que pour l'accessibilité sociale de ces projets. Cette vigilance peut être portée par les documents d'urbanisme (volumétrie, gabarits, préservation de cônes de vue, choix des matériaux, des teintes...), mais aussi par l'accompagnement d'un certain nombre d'acteurs tels que les CAUE, PNR ou encore les architectes des bâtiments de France dans le cas d'une intervention au sein d'espaces protégés.

Si ce critère paysager participe de la qualité urbaine, celle-ci paraît moins évidente dans la plupart des projets abordés et est moins mentionnée lors des entretiens menés au sujet de l'habitat. C'est surtout l'intégration des projets et leur adaptation à l'échelle urbaine qui y ressort. Toutefois, la question de la structuration urbaine et du stationnement inhérent à l'arrivée de nouvelles populations est posée. Pour le bailleur social I3F, la qualité urbaine est néanmoins essentielle : il ne développe des projets de logements sociaux en milieu rural que dans les communes disposant d'un minimum d'équipements, services et maillage en transports en commun afin de ne pas retenir captive une population déjà précarisée. La mixité fonctionnelle est quant à elle fortement portée par le PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse pour accompagner les projets d'habitat (programme de logements avec locaux d'activité réservés, espace commercial...)<sup>39</sup>.

---

37 - Elizabeth Rojat-Lefebvre, directrice du CAUE 78

38 - Valérie Kauffmann, directrice du CAUE 91

39 - Jennifer Bureau et Charlene Thomas, PNR de la Haute-vallée de Chevreuse.

## **La préservation du patrimoine vernaculaire : une mise en œuvre complexe**

Vertueux face à l'objectif ZAN en évitant l'extension urbaine ou des opérations de démolition / reconstruction, le recyclage du bâti permet aussi de préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et les paysages urbains des villages et des bourgs. Il s'agit là d'un enjeu fort en grande couronne où l'identité et le caractère rural peuvent être mis à mal et ce, d'autant que la plupart des habitants et élus restent attachés à ce patrimoine. Ce mode d'intervention sur l'existant permet en outre de réinvestir et faire revivre les cœurs de bourg ou village. Reste à l'adapter pour que la production urbaine en sortie soit suffisamment confortable pour la vie moderne, réponde aux nouveaux usages et reste accessible financièrement.

Parmi les exemples du benchmark, le recyclage du patrimoine rural en logements est un modèle récurrent. D'anciennes fermes ayant perdu leur usage agricole et / ou devenues vacantes sont transformées en logements (opérations de Juziers, Fontenay-Mauvoisin, Saint-Illiers-la-Ville). Par leur taille et leurs volumes, elles permettent de transformer ce bâti en programme de logements collectifs conséquent et les anciennes cours de ferme peuvent accueillir des jardins privatifs ou collectifs, de même que du stationnement. Un important travail de restructuration intérieure est néanmoins à réaliser pour adapter ce bâti à l'habitat : isolation, création d'ouvertures pour faire passer la lumière, adaptation ou réalisation de planchers, recloisonnement... Les travaux sont nécessairement coûteux et le portage lourd. Seuls des bailleurs sociaux ont investi ces opérations dans les exemples cités et presque toutes ont été accompagnées par un CAUE ou un PNR.

D'autres opérations de moindre envergure ont pu être réalisées : c'est le cas à Longuesse ou à Fleury-en-Bière. Il s'est agi là de transformer de l'habitat vacant pour l'adapter aux besoins actuels, de le diviser pour créer davantage de logements (Longuesse) et de mener des expérimentations thermiques (Fleury-en-Bière). Ces micro-opérations sont intéressantes afin de réduire la vacance du logement ancien dans les bourgs et villages, de créer des opérations de logement bien insérées dans le tissu urbain tout en ayant un coût de réalisation restreint.

Si l'enveloppe de ces bâtiments est déjà là, faire face à une restructuration et à un changement d'usage total de ces bâtis souvent d'origine agricole nécessite donc d'importants moyens financiers et techniques (démolition, dépollution, réseaux...). Ce sont principalement des bailleurs sociaux qui ont pu dégager des capacités financières pour porter ce type de projets. Il s'agit bien souvent d'opérations d'ampleur, coûteuses et complexes (rénovations de corps de fermes, d'usines...), qui se font sur le temps long. Les opérateurs privés n'y vont ainsi que peu, tant par contraintes financières que par manque de débouchés en grande couronne francilienne. Les bailleurs et aménageurs prennent en revanche davantage ce risque, surtout s'ils bénéficient d'aides publiques (commune, EPFIF...) et si les communes en sont à l'initiative. Une certaine taille critique quant à ce type d'opérations semble ainsi se dessiner, de même qu'un portage plutôt public.

## **La recherche du vivre-ensemble : un objectif peu mis en œuvre**

Si vivre dans un bourg ou un village peut se traduire par une quête de « vie de village », de vie en communauté, les exemples recensés restent trop peu nombreux pour en illustrer la pleine mise en œuvre. La plupart des projets sont en effet assez traditionnels dans leur conception avec des logements ayant chacun son entrée privative ou jardin privé. La protection de l'intimité et la conception d'espaces à soi semblent prioritaires tant pour les concepteurs que pour les habitants.

Certaines opérations font tout de même le pari d'espaces extérieurs partagés (Les Mesnuls, Fontenay-Mauvoisin), d'aire de stationnement ou de locaux communs (logements intermédiaires avec local vélo /poussettes commun par exemple à Bernes-sur-Oise, aire de stationnement collective à Raizeux). À Sancoins, la recherche du vivre-ensemble est toutefois volontairement marquée : destinés à des personnes âgées, les logements proposent des coursives où l'on se croise et qui permettent de rentrer chez soi ou de profiter d'une terrasse en côtoyant ses voisins, une salle commune - destinée tant aux locataires qu'aux habitants de la commune - où des activités pourront être proposées et les repas pris ensemble. La quête du lien sociale est ici forte et recherchée par des personnes âgées qui aspirent à (re)vivre en centre-bourg, rompre l'isolement et profiter de l'animation urbaine.

Quelques exemples ont aussi pu être réalisés dans le cadre d'une réflexion sur la revitalisation urbaine : c'est le cas à Saint-Illiers-la-Ville où la construction de logements sociaux a été l'occasion de repenser plus largement les espaces publics et les équipements de la commune, avec la création d'une place de village, le déménagement de l'école et la réalisation d'équipements communaux (commerce, restaurant, salle communale). Dans une moindre mesure, c'est aussi le cas à Auffargis (création d'une place publique) ou à Brains où l'opération a permis de réaliser une couture urbaine qui profite à l'ensemble du bourg.

À La Roche-sur-Yon, le projet d'un habitat participatif, avec la mise en commun de locaux (jardins, atelier, chambre d'amis, salle commune, buanderie) et de biens (véhicule, outils...) fédère une communauté d'habitants autour du vivre et du faire-ensemble. Pour autant, malgré les chantiers d'auto-construction réalisés, une organisation horizontale et un fort partage des tâches, le projet a tenu à préserver l'intimité des foyers grâce à la présence de jardins privatifs attenants aux logements et à une forme architecturale les préservant des vues.

Les entretiens passés avec les différents acteurs de l'habitat et de l'aménagement révèlent que ces projets d'habitat participatif sont souvent proposés ou accompagnés mais n'aboutissent pas, faute d'habitants intéressés, d'un prix du foncier trop élevé<sup>40</sup> ou par crainte que ces nouvelles populations ne puissent pas s'intégrer parmi les habitants actuels<sup>41</sup>, à cause d'un mode de vie trop éloigné. Autre frein mentionné par la SEM Aménagement 77, la difficulté à proposer des produits alternatifs nécessitant davantage d'études, un coût plus élevé, et confrontés à un marché de grande couronne peu intéressé par ces produits.

## La qualité d'usage, un critère incontournable

Parmi les points forts des programmes d'habitat analysés, la qualité d'usage se révèle être un critère essentiel en milieu rural avec des attentes habitantes qui semblent plus exigeantes qu'en ville en matière d'espaces extérieurs individuels ou communs, de places de stationnement, de logements modulables, traversant, lumineux ou bien agencés.

Concernant les espaces extérieurs, la grande majorité des projets propose des jardins privatifs pour les logements individuels et intermédiaires ou des balcons / terrasses pour les logements collectifs (immeubles au Pellerin, à Saint-Illiers-la-Ville ou appartements en étage à Bernes-sur-Oise). D'autres font le pari de la cohabitation des jardins privatifs et communs avec des espaces et services partagés (Les Mesnuls, La Roche-sur-Yon), alors qu'à Fontenay-Mauvoisin et Juziers, seul un espace extérieur collectif existe, avec une appropriation des habitants plus ou moins réussie (à Juziers, les cours minérales sont peu investies).

Cela peut aussi passer par l'évolutivité des logements : si ce modèle est encore rare en milieu rural, il s'agit toutefois d'une préoccupation grandissante pour les habitants comme pour les opérateurs. Que ce soit à travers la possibilité de créer « une pièce en plus » (Magny-en-Vexin, Passenans), de bouger les cloisons (Juziers) ou de disposer d'un logement complètement à son image (Nantes, Bordeaux, La Roche-sur-Yon), les propositions varient autour de cette question, de même que les acteurs mobilisés (opérateurs privés ou publics). Le logement social tend souvent davantage à l'expérimentation et à des projets audacieux, tandis que des logements « à la carte » sont de plus en plus souvent proposés par les promoteurs privés pour le logement neuf.

L'attention prêté à la qualité d'usage se retrouve dans une majorité d'opérations de construction neuve, plus difficilement pour les restaurations patrimoniales dont les formes ou gabarits se prêtent moins facilement à l'aménagement d'espaces extérieurs ou de places de stationnement par exemple. Toutefois, à Houdan, le programme de réhabilitation / renouvellement a permis de cureter l'îlot et de faire émerger des jardins en cœur d'îlot par une renaturation. C'est le cas également à Sancoins où l'ancienne cour d'école laisse à présent la place à du stationnement et des espaces verts.

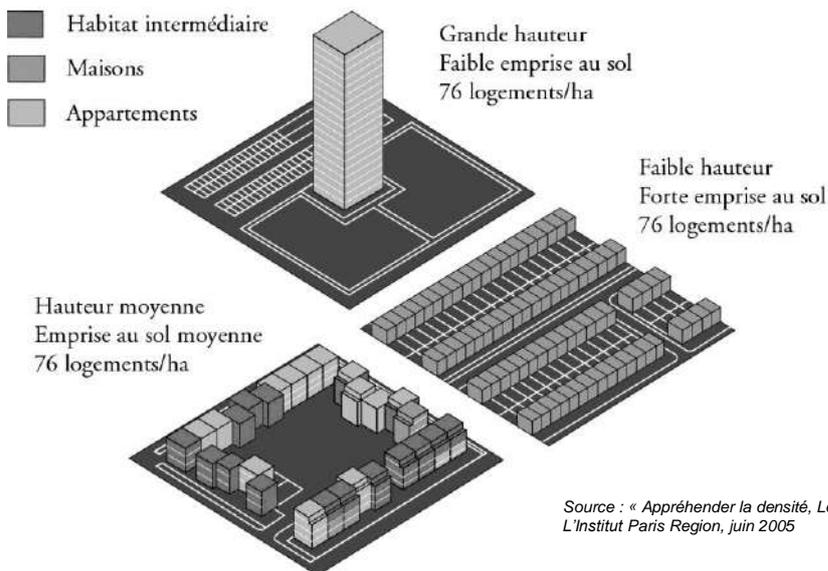
---

<sup>40</sup> PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse

<sup>41</sup> François Corre, SEM aménagement 77

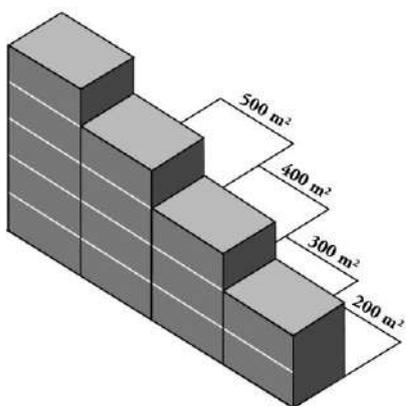
## Une densité soutenue

Si la densité résidentielle (nombre de logements par hectare) varie selon les programmes, la plupart des exemples du benchmark offrent tout de même une densité assez soutenue, en moyenne de 65 logements / ha tous types d'opérations confondus. Malgré leur faible hauteur et leur faible emprise spatiale, ces projets parviennent à atteindre un bon ratio grâce à la compacité des bâtiments, à leur mitoyenneté, et enfin grâce à une trame parcellaire restreinte. Les opérations d'habitat individuel atteignent ainsi près de 50 logements / ha, les opérations mixtes plus de 60 logements / ha tandis que le collectif dépasse les 90 logements / ha.



Source : « Appréhender la densité, Les indicateurs de densité », Note Rapide n°383, L'Institut Paris Region, juin 2005

À l'échelle de la parcelle, le coefficient d'occupation des sols (COS) permet de rendre compte du rapport entre la surface de plancher bâtie et la surface de la parcelle sur laquelle elle est édifiée. Les opérations citées ici présentent un COS moyen de 0,6 avec un COS maximum à 1,3 (Mauves-sur-Loire) et un COS minimum à 0,16 (Bourron-Marlotte). La forme bâtie n'a qu'un faible impact sur le COS puisque l'opération de Mauves est mixte (logements en collectif et individuel) tandis que certaines formes d'habitat collectif affichent un COS moins élevé que l'habitat individuel (Saint-Illiers-la-Ville par rapport à Fleury-en-Bière par exemple). Cela s'explique car la superficie de la parcelle impacte le COS : un même COS peut produire des formes urbaines très différentes selon la taille et la forme des parcelles (cf schéma ci-dessous). En termes de densité perçue, cela n'a pas nécessairement plus d'impact : le programme de Brains qui présente un habitat individuel groupé assez dense (COS de 0,72) offre un bon rapport entre le bâti et non/bâti, des espaces publics aérés et de qualité, ainsi que la présence de jardins privatifs qui aèrent l'espace.



Source : « Appréhender la densité, Les indicateurs de densité », Note Rapide n°383, L'Institut Paris Region, juin 2005

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est par ailleurs un indicateur important dans le cadre du ZAN puisqu'il permet d'analyser l'emprise au sol du bâti par rapport à la surface de la parcelle et donc le taux d'artificialisation de la parcelle. Celui-ci est en moyenne de 0,40 et traduit donc des espaces non artificialisés majoritaires. Là encore, la situation est variable entre des parcelles très faiblement artificialisées (La Roche-sur-Yon) et d'autres qui le sont complètement (Fleury-en-Bière qui ne dispose pas d'espace extérieur).

Parmi la sélection de cas du benchmark, les opérations réalisées par les bailleurs (Juziers, Bernes-sur-Oise) offrent généralement une plus grande densité que celles réalisées par des opérateurs privés, à l'exception de la reconversion de l'usine à Houdan réalisée par un promoteur immobilier. Cela peut s'expliquer par le besoin pour les promoteurs de correspondre davantage aux attentes du marché en milieu rural pour commercialiser leurs produits (avec des surfaces de logements plus grandes et des produits moins compacts), ce que les bailleurs peuvent davantage risquer, le marché n'étant pas le même et au vu de la pression existant sur le logement social en Île-de-France.

## **Respecter totalement l'objectif ZAN à l'échelle d'une opération de logements : une vraie difficulté**

Si la plupart des projets présentés ici sont relativement vertueux en termes d'artificialisation des sols par les processus qu'ils utilisent (recyclage, densification, renouvellement), par la densité et la compacité qu'ils impliquent généralement, peu remplissent à 100% l'objectif ZAN. En effet, à l'échelle d'une opération d'habitat, seul un recyclage du bâti existant de type micro-opération (Fleury-en-Bière) n'impliquant pas de création de voiries bitumées, d'aires de stationnement ou d'extension du bâti pourraient y répondre totalement. Mais cela reste rare car la nécessité d'adapter le bâti aux nouveaux usages est aussi essentielle pour pouvoir accueillir de nouvelles populations. La situation est similaire pour le renouvellement urbain ou la densification. Quelques opérations permettent toutefois de désimpermeabiliser partiellement les sols et renaturer : c'est le cas à Houdan où des jardins en cœur d'îlot ont remplacé des sols artificialisés et pollués, ou encore à Sancoins où l'ancienne cour d'école a laissé en partie place à un jardin d'agrément.

À l'échelle d'une opération, le ZAN peut ainsi être complexe à réaliser, même si la limitation de l'artificialisation des sols reste un objectif. Une réflexion ZAN à la commune ou au territoire pourrait ainsi être plus réaliste, impliquant une limitation de l'artificialisation des sols, un vivier de renouvellement urbain et des objectifs de renaturation à la commune ou au territoire. Il est toutefois intéressant de constater que toutes ces opérations permettent de créer une densité soutenue sans négliger la qualité architecturale, urbaine ou d'usage et participent, probablement, au redynamisation des cœurs de bourg et village.

## **Les freins aux interventions ZAN en grande couronne : quelques pistes**

Parmi les points bloquants évoqués pour la réalisation d'opérations ZAN en grande couronne, quelques idées reviennent :

- Le marché : en grande couronne, l'idéal de l'accès à la maison individuelle reste fort, surtout au-delà du T3. Pour vivre dans un grand appartement, beaucoup préfère rester proches de Paris. Cela contraint ainsi l'offre qui ne développe que peu de produits alternatifs à la maison individuelle.
- Les acteurs : du fait de ce marché contraint, les opérateurs privés ne vont que peu en grande couronne (mis à part quelques « petits » promoteurs locaux) et les bailleurs n'y vont pour grande partie que dans des bourgs et villages déjà bien équipés ou desservis afin de ne pas fragiliser une population déjà captive.
- La complexité de ces opérations : la recherche de nouvelles formes urbaines ou de nouveaux produits prend aussi plus de temps et demande davantage de moyens. Les temps d'études, leur durée ou les contraintes d'opérations ne permettent pas toujours de développer de nouvelles formes d'habitat.
- Le coût pour l'opérateur (bailleur, promoteur...) : développer un programme en cœur de bourg ou village de manière qualitative nécessite bien souvent des coûts plus importants que la réalisation d'un programme en extension sur des terres agricoles (coût du foncier, d'éventuelles démolitions / reconstruction...). En revanche, cela permet de minimiser les coûts pour la collectivité par rapport aux opérations en extension urbaine, qui nécessitent notamment de prolonger les réseaux dans ces nouveaux sites.

- L'acceptabilité de nouveaux programmes par la population ou les élus : pour la population déjà sur place, il peut y avoir une certaine intolérance à certaines formes urbaines (maisons groupées, collectif) ou au développement de logements sociaux. La crainte des travaux, de nuisances, du vis-à-vis... est souvent bloquante et provoque régulièrement des recours contre les permis de construire qui ne vont pas toujours au bout.

# Annexes

## Annexe 1

### Entretiens réalisés

**PNR de la Haute Vallée de Chevreuse** : Jennifer Bureau et Charlène Thomas, chargées de mission urbanisme

**PNR du Gâtinais français** : Mathieu Deperrois, Responsable du pôle aménagement

**DDT 77** : Stéphane Tartinville, adjoint au chef de service territoires, aménagement et connaissances. Chef du pôle Stratégie et planification territoriale.

**DRAC Île-de-France** : Mireille Guignard, cheffe du service de l'architecture

**Association Hamosphère** : Emile Beucher

**EPFIF** : Nina Fernandez

**SEM Aménagement 77** : François Corre, directeur

**3F** : Pierre Paulot, directeur de la maîtrise d'ouvrage et Luca de Franceschi, directeur de l'architecture

**CAUE 77** : Grégoire Dutertre, directrice

**CAUE 91** : Valérie Kauffmann, directrice, Marcela Conci, architecte-urbaniste conseiller et François Gestin

**CAUE 78** : Elisabeth Rojat-Lefebvre, directrice, et Annie Boyer, architecte conseillé du CAUE

**CAUE 95** : Odile Drouilly, directrice

**Coopérative d'habitants, Les Voisins Terre Pelle** : entretien avec Sylvain

**Agence Palabres architecture** : Albert Hassan, ingénieur-architecte-constructeur

## Annexe 2 : Comparaison des critères de classification des établissements humains proposés dans la littérature scientifique

Réalisation : Damien Delaville

	W. Christaller (1933)	G. Chabot (1948)	B. Berry (1971)	A. Robert (1975)	M. Talandier (2016)	A. Brès (2017)
Maisons isolées		Moins de 15 habitants 3 maisons				Moins de 15 habitants
Hameau		15 à 100 habitants agglomérés	100 habitants agglomérés	Moins de 350 habitants agglomérés Fonctions tertiaires sont réduites au maximum		15 à 99 habitants
Village	1000 habitants Distance de la ville voisine : 7-9 km	100 à 2500 habitants agglomérés	500 habitants agglomérés 15 à 24 services et commerces	<b>Village incomplet</b> : 350 à 600 habitants agglomérés <b>Village centre</b> : plus de 600 habitants agglomérés Présence de commerces alimentaires, services et artisanat	<b>Village centre</b> : lieux de commerces de proximité	100 à 499 habitants
Bourg	2000 habitants Distance de la ville voisine : 15 km		1500 habitants agglomérés 30 à 48 services et commerces	1500 à 2000 habitants agglomérés Equipements, commerces et services courants nombreux, souvent spécialisés mais à fréquence non quotidienne. Ainsi que des services publics.	<b>Bourg-supermarché</b> : présence d'un supermarché <b>Bourg-centre</b> : Présence d'un supermarché et de services à la personne <b>Gros bourgs centre</b> : supermarché, collège et établissement de convalescence	500 à 1999 habitants
Ville	4 000 habitants Distance de la ville voisine : 23 km  10 000 habitants Distance de la ville voisine : 40km		6000 habitants agglomérés 60 à 96 services et commerces		<b>Petite ville fonctionnelle</b> : présence d'un hypermarché, lycée et hôpital <b>Ville intermédiaire</b> : présence d'une antenne universitaire et d'un magasin de meuble	2000 à 20 000 habitants
Ville régionale	30 000 habitants Distance de la ville voisine : 65 km		60000 habitants agglomérés		<b>Grande ville</b> : présence d'un siège d'université	

Source : Structuration et représentation des espaces d'urbanisation dispersée de la métropole parisienne. Une approche par l'offre commerciale et les mobilités, Damien Delaville, Thèse, Juillet 2018

## Annexe 3 : Tableau récapitulatif des tissus relevant explicitant ou non des cœurs de bourg ou village

Code 1	Libellés	Code 2	Libellés	Code 3	Libellés
1	Habitat individuel isolé	1	Habitat individuel isolé	1	Habitat individuel isolé
2	Habitat individuel aggloméré	2	Habitat villageois	2	Habitat villageois
		3	Lotissements et opérations groupées continus	3	Maisons jumelées anciennes
		4	Lotissements et opérations groupées	4	Maisons jumelées récentes
		5	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	5	Maisons en bande anciennes
		6	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	6	Maisons en bande récentes
		7	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	7	Lotissements discontinus anciens
		8	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	8	Lotissements discontinus récents
		9	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	9	Habitat individuel discontinu hétérogène
		10	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	10	Habitat individuel continu hétérogène
		11	Habitat individuel hétérogène (habitat individuel libre ou concerté disparate)	11	Habitat individuel très hétérogène
		3	Habitat collectif discontinu	6	Habitat collectif discontinu
				13	Barres
				14	Tours
				15	Formes hétérogènes
4	Tissu dense, mixte et continu	7	Ancien bas (type bourg)	16	Ancien bas (type bourg) - habitat
				17	Ancien bas (type bourg) - activités
				18	Ancien bas (type bourg) - mixte
		8	Ancien moyen (type centre ville et faubourg)	19	Ancien moyen (type centre ville et faubourg) - habitat
				20	Ancien moyen (type centre ville et faubourg) - activités
				21	Ancien moyen (type centre ville et faubourg) - mixte
		9	Ancien haut (type Haussmanien et assimilé)	22	Ancien haut (type Haussmanien et assimilé) - habitat
				23	Ancien haut (type Haussmanien et assimilé) - activités
				24	Ancien haut (type Haussmanien et assimilé) - mixte
		10	Collectif urbain récent	25	Collectif urbain récent - habitat
				26	Collectif urbain récent - activités
				27	Collectif urbain récent - mixte
		11	Collectif urbain haut récent	28	Collectif urbain haut récent - habitat
				29	Collectif urbain haut récent - activités
				30	Collectif urbain haut récent - mixte
5	Immeuble de grande hauteur	12	Collectif bas hétérogène	31	Collectif bas hétérogène - habitat
				32	Collectif bas hétérogène - activités
				33	Collectif bas hétérogène - mixte
		13	Collectif moyen hétérogène	34	Collectif moyen hétérogène - habitat
				35	Collectif moyen hétérogène - activités
				36	Collectif moyen hétérogène - mixte
		14	Collectif haut hétérogène	37	Collectif haut hétérogène - habitat
				38	Collectif haut hétérogène - activités
				39	Collectif haut hétérogène - mixte
		15	Collectif très hétérogène	40	Collectif hétérogène - habitat
6	Activités économiques et commerciales discontinues	16	Immeuble de grande hauteur	43	IGH de bureaux
				44	IGH de logements
				45	IGH mixte
		17	Activités économiques et commerciales discontinues	46	Zone économique mixte
				47	Zone commerciale
7	Équipements	18	Équipements	48	Zone industrielle
		19	Aéroports	49	Zone logistique
8	Grandes propriétés			50	Zone tertiaire
				51	Non classé
		20	Grandes propriétés	52	Équipements
9	Espaces ouverts			53	Aéroports
		21	Espaces ouverts	54	Grandes propriétés
				55	Espaces ouverts

### Légende

- Typologies urbaines rurales explicitement de cœur de bourg ou village
- Typologies urbaines rurales ou assimilées compatibles avec un cœur de bourg ou village
- Typologies urbaines rurales incompatibles avec un cœur de bourg ou village
- Typologies non observées au sein des communes rurales

## Annexe 4 : Essai de typologie de bourgs et villages selon leurs tissus urbains

À l'échelle régionale, un travail exploratoire a été conduit afin de créer une typologie de bourgs et villages en fonction de leurs tissus majoritaires à l'échelle communale. (Cf. carte page suivante)

Les différents types sont ainsi au nombre de 6 :

- 1 Habitat traditionnel de bourg ou villageois uniquement ;
- 2 Habitat traditionnel majoritaire accompagné uniquement d'habitat pavillonnaire ;
- 3 Habitat traditionnel majoritaire accompagné uniquement d'habitat collectif ;
- 4 Habitat traditionnel majoritaire accompagné d'un habitat mixte ;
- 5 Habitat traditionnel minoritaire accompagné uniquement d'habitat pavillonnaire ;
- 6 Habitat traditionnel minoritaire accompagné d'un habitat mixte.

Cette analyse fournit les bases d'une approche territoriale sur la diversité des cœurs de bourg et de village franciliens, leur poids relatif en comparaison et en interrelation avec les autres tissus d'habitat constitutifs des communes rurales. Travail exploratoire à affiner, il pourrait permettre d'adapter les réponses urbaines et le développement de l'habitat en fonction du type de commune dans laquelle le projet s'inscrit. Il ressort de cette approche que :

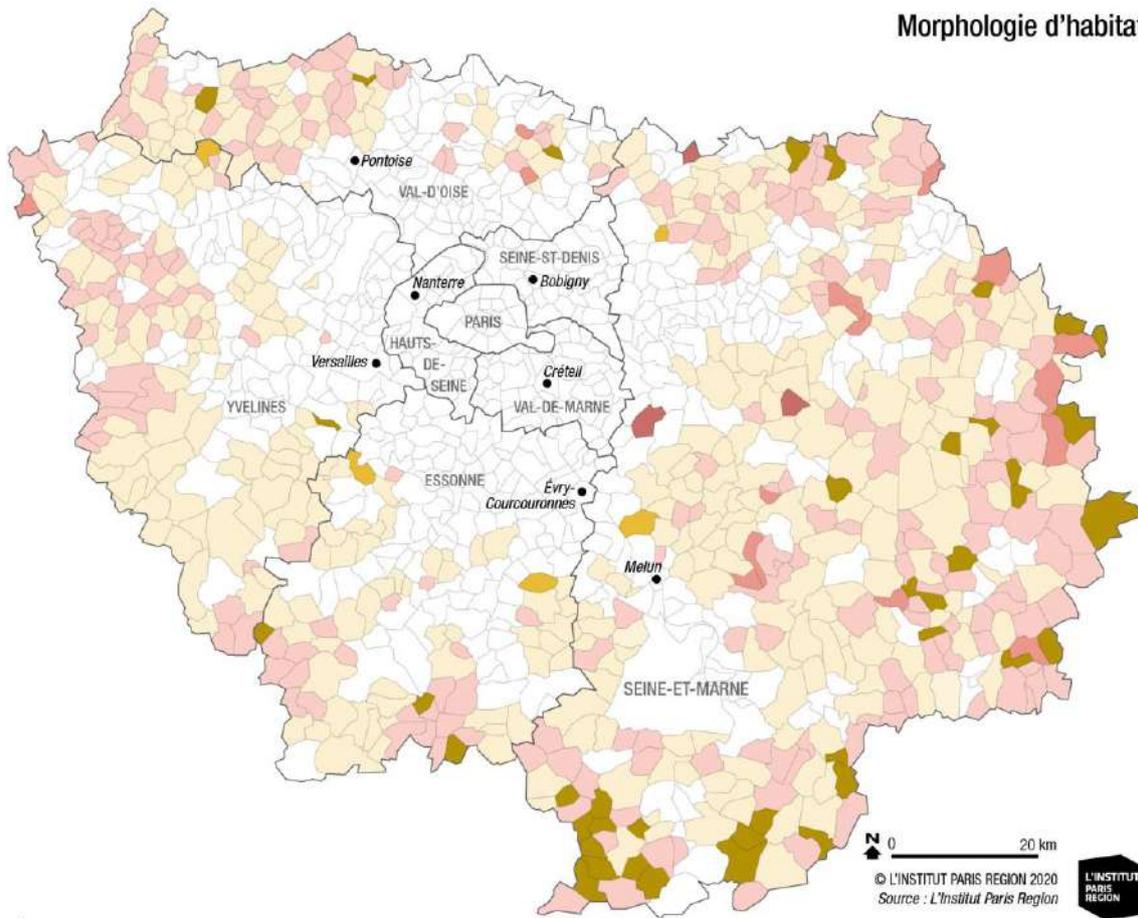
- 90% des communes, soit 598 communes sur les 661 communes rurales franciliennes<sup>42</sup> présentent, sur l'ensemble des tissus d'habitat dont elles sont constituées, une part dominante de tissus traditionnels (plus de 50%). Parmi ces communes :
  - 360 communes (soit 54% sur les 661 communes) présentent de l'habitat dit mixte, à savoir avec coprésence de tissus pavillonnaires et collectifs ;
  - 238 communes restantes enregistrent une coprésence uniquement d'habitat individuel.
- 40 communes rurales sont constituées uniquement d'un habitat traditionnel de type villageois ou bourg. Minoritaires (6,1%), elles sont essentiellement localisées aux franges de la région dans les départements de la Seine-et-Marne (9,2% des communes rurales) et dans une moindre mesure dans l'Essonne (3,8%), pour être quasi inexistantes dans les Yvelines (0,8%).

Notons que les communes rurales des départements des Yvelines et de l'Essonne présentent des configurations urbaines avec une proportion plus importante de tissus traditionnels minoritaires accompagnés d'habitat mixte (plus de 60% des communes).

---

42 - Etat 2019 avec remembrement

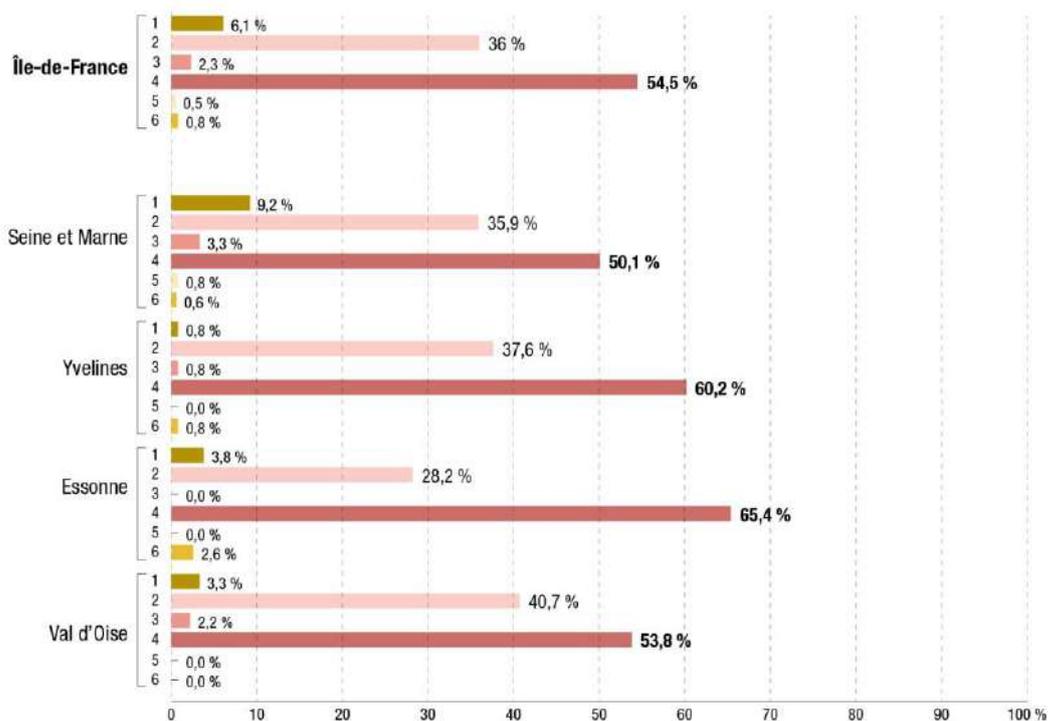
## Morphologie d'habitat



### LÉGENDE COMMUNE

HT majoritaire accompagné		HT minoritaire accompagné	
<b>1</b> Habitat traditionnel (HT) de bourg ou villageois uniquement	<b>2</b> Uniquement d'habitat pavillonnaire	<b>5</b> Uniquement d'habitat pavillonnaire	
	<b>3</b> Uniquement d'habitat collectif	<b>6</b> Uniquement d'un habitat mixte (pavillonnaire et collectif)	
	<b>4</b> Uniquement d'un habitat mixte (pavillonnaire et collectif)		

### Espaces d'habitat des bourgs et villages : total Île-de-France et détail par département de grande couronne



# Bibliographie

Quel devenir pour le bâti vernaculaire du Parc du Gâtinais français à l'heure du réchauffement climatique ?  
PNR du Gâtinais français, abdpa, résonance urbaine, janvier 2015

Le logement en question, Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, Cahier thématique #1 à 4, Les CAUE d'Île-de-France

Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux, Les Carnets pratiques, IAU îdF, novembre 2019

Construire des immeubles au royaume des maisons, La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites, Thèse, Claire Fonticelli, AgroParisTech, 2018

Pour une qualité architecturale : fondements et démarche, Les Cahiers Experts, Ministère de la culture et de la communication, Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, FNCAUE, novembre 2014

« Appréhender la densité, Les indicateurs de densité », Note Rapide n°383, L'Institut Paris Region, juin 2005

« Appréhender la densité - Formes urbaines et densités », Note Rapide n°384, L'Institut Paris Region, Juin 2005

« Zéro artificialisation nette, un défi sans précédent », Thomas Cormier et Nicolas Cornet, Note rapide n°832, L'Institut Paris Region

« La maison individuelle en Île-de-France : je t'aime... Moi non plus », Anne-Claire Davy et Lucile Mettetal, Note rapide n°841, L'Institut Paris Region

« Le confinement : qui l'a mal vécu, et pourquoi ? », François Michelot, L'Institut Paris Region, Note rapide n°867, Octobre 2020

*Les tissus urbains franciliens - carte, nomenclature, note méthodologique*, Damien Delaville, Yann Watkin, Régis Dugué, L'Institut Paris Region

« Zéro Artificialisation Nette » : des questions écologiques se posent, blog de la revue Diagonal, Marc Barra et Philippe Clergeau

Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?, France Stratégie, 2019

Julien Defosse, France Stratégie, In « Immobilier : la densification urbaine, une idée en vogue », Les Echos, 19 décembre 2019

« Vers des bâtiments bas carbone », groupe de travail « RBR 2020 – 2050 », Plan bâtiment durable, juillet 2015

« La maison individuelle en Île-de-France : je t'aime... Moi non plus », Anne-Claire Davy et Lucile Mettetal, Note rapide n°841, Institut Paris Region

Étude ATHEBA de Maisons Paysannes de France, en collaboration avec le Ministère de l'Environnement : <http://maisons-paysannes.org/wp-content/uploads/2013/07/ATHEBA-complet.pdf>

L'OBOCO : Un nouvel horizon pour réinventer la qualité de vie : <https://obsoco.com/observatoire-des-usages-et-representations-des-territoires/>

La densification douce en France : une première quantification », in Le quatre pages n°16, PUCA, mai 2014





**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49