

RENCONTRE ADULM 09/11/2023

DENSITÉ : DE LA VILLE AU SALON

> *TABLE RONDE*

SÉGOLÈNE BRUNET

AGENCE TANDEM +
Architecte Urbaniste

L'ÉQUIPE TANDEM +



NETO DEBERALDINI
architecte ADE

GRÉGORY CHOQUET
chef de projet associé

SÉGOLÈNE BRUNET
architecte urbaniste associée

PEGGY FAELENS
architecte urbaniste associée

MARIE BUISINE
architecte ADE

STÉPHANE CRONIER
architecte associé, co-gérant

ORLANDO TABBI
architecte urbaniste associé

SARAH FAUCONNIER
architecte ADE

JEAN CHRISTOPHE LERICHE
architecte DPLG urbaniste associé

THOMAS VAN ASSCHE
architecte urbaniste associé
co-gérant

BENJAMIN THIEFFRY
architecte DESL

CHRISTINE THOMAS
Assistante de direction, associée

GWENAËLLE MAUGUEN
architecte DESL

ANTOINE ALLARD
architecte associé, co-gérant

LOIC WANTIER
architecte ADE



EXEMPLES DE MISSIONS DE MAÎTRISE
D'OEUVRE URBAINE D'INTENSIFICATION DE
TISSUS CONSTITUÉS «ORDINAIRES»,
HORS DU CADRE DES GRANDS PROJETS
D'AMÉNAGEMENT

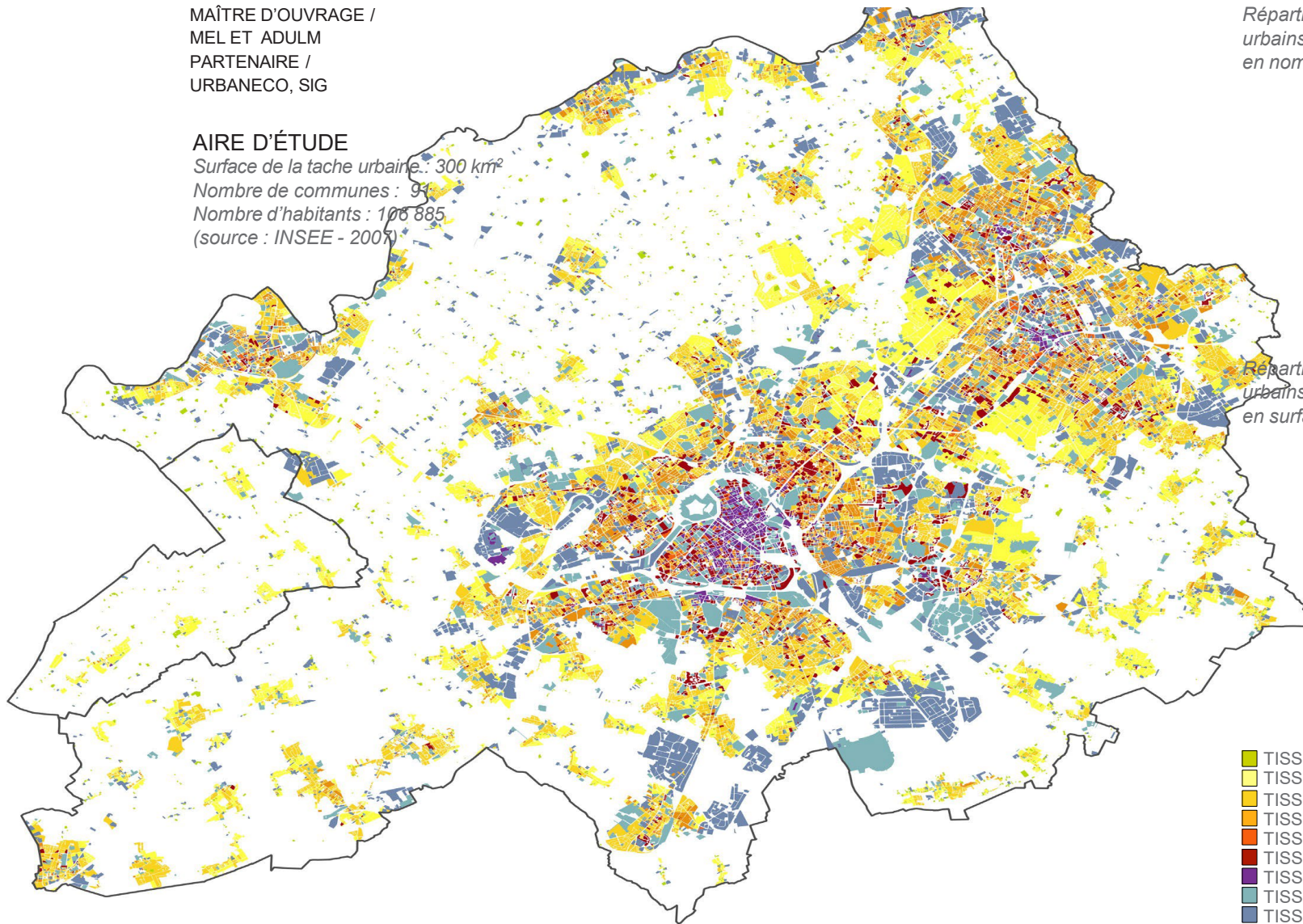
ANTICIPER L'INTENSIFICATION DES TISSUS EXISTANTS

MÉTROPOLE LILLOISE

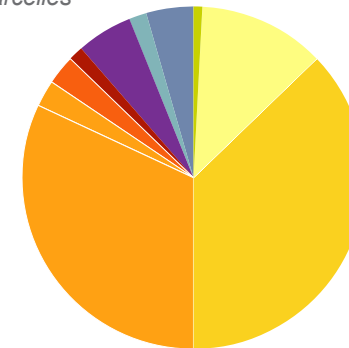
MAÎTRE D'OUVRAGE /
MEL ET ADULM
PARTENAIRE /
URBANECO, SIG

AIRE D'ÉTUDE

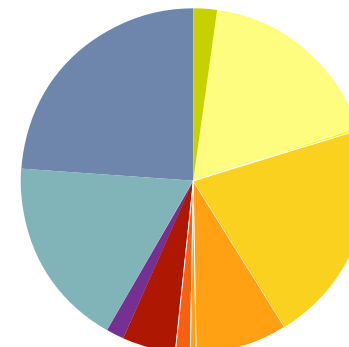
Surface de la tache urbaine : 300 km²
Nombre de communes : 94
Nombre d'habitants : 1 068 885
(source : INSEE - 2007)



Répartition des tissus
urbains de la métropole,
en nombre de parcelles



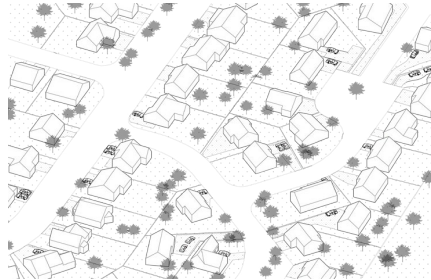
Répartition des tissus
urbains de la métropole,
en surfaces développées



- TISSU DE FERMES
- TISSU DE PAVILLONNAIRES
- TISSU DE MAISONS JUMELÉES OU GROUPÉES
- TISSU DE MAISONS DE VILLE
- TISSU DE MAISONS DE VILLE HAUTES
- TISSU DE COLLECTIFS
- TISSU URBAIN CONTINU DENSE
- TISSU D'ÉQUIPEMENTS
- TISSU D'ACTIVITÉS

Etude du potentiel d'intensification des tissus de pavillons discontinus peu denses

Extrait état existant

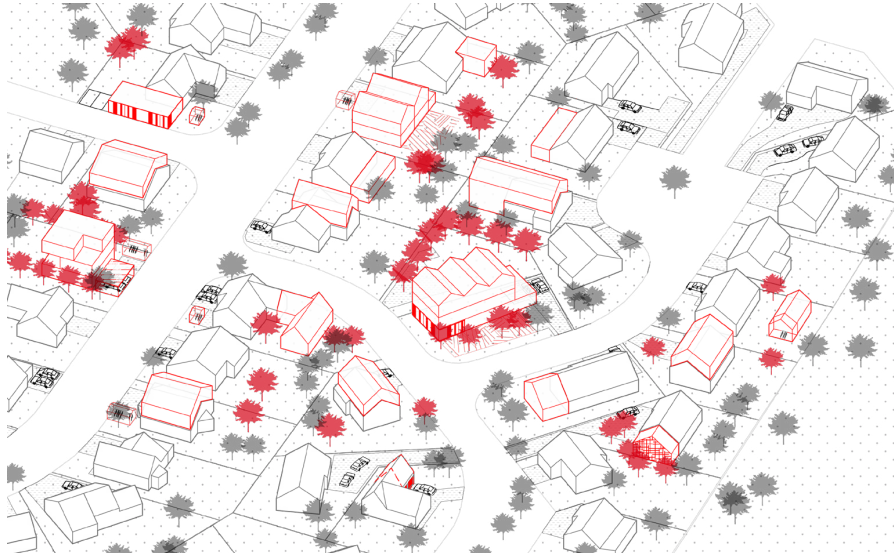


caractéristique de la typologie
densité moyenne : 19 logements / ha
nombre d'entités : 26 254
surface : 13 580 841 m²
SDP : 3 176 734 m²

caractéristique des entités
surface parcelle : 517 m²
emprise bâtie : 124 m²
hauteur bâtie : R+combles
SDP : 121 m²
CES : 0,24
COS : 0,23

stationnement constaté : 2 à 4 places / logement sur la parcelle. Pas de stationnement sur l'espace public. Si nécessaire, l'espace public est en capacité d'accueillir ponctuellement du stationnement dans le cadre d'une intensification de la typologie.

Extrait état densifié



PAVILLONS PEU DENSES		+77%	+21%	+21%	+107%
	?				
	au cas par cas	+93 m ² /entité +2 441 622 m ²	+25 m ² /entité +656 350 m ²	+25 m ² /entité +656 350 m ²	+129 m ² /entité +356 350 m ²

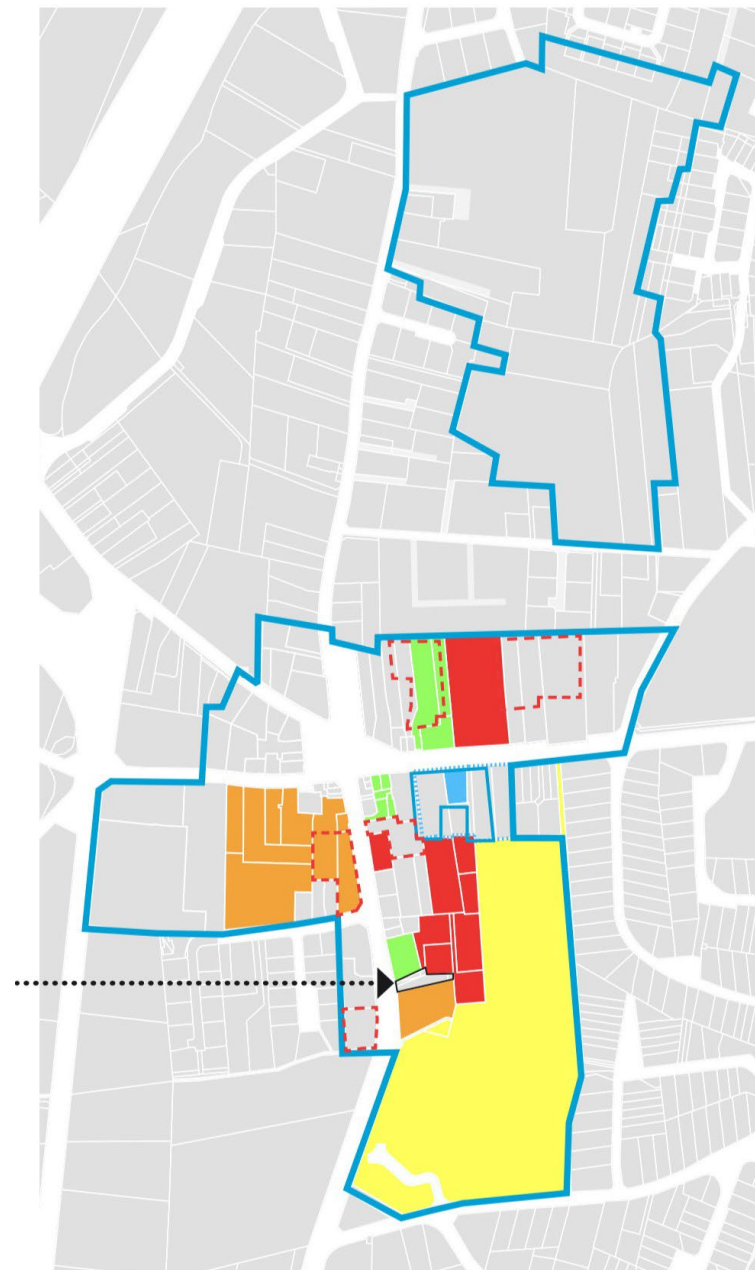
Mécanismes	Conditions spécifiques prises en compte	Impacts
Mécanisme 1 à l'intérieur 	Peu propice (volume bâti trop restreint) › extension du logement au cas par cas avec transformation du garage en pièce habitable en restreignant le stationnement existant à deux places par logement.	Hauteur bâtie maxi R+comble Emprise bâtie créée / entité 0 m² SP créée / entité au cas par cas selon le stationnement existant sur l'entité.
Mécanisme 2 au dessus 	Extension du logement ou création d'un logement › avec réhaussement de l'habitation sur un niveau ; › sans division parcellaire ; › sans extension des zones de stationnement (création de logement uniquement si 4 places préexistantes).	Hauteur bâtie maxi R+1 Emprise bâtie créée / entité 0 m² SP créée / entité +93 m² SP créée / typologie +2 441 622 m² Taux de densification +77% de SP
Mécanisme 3 contre 	Extension du logement › avec extension de l'emprise au sol du bâti ; › sans extension des zones de stationnement ; › en conservant un CES inférieur ou égal à 0,3 (CES inférieur à celui des maisons accolées ou groupées) et 0,4 si création d'un local d'activités sur rue en plus du logement ; › avec un adossement éventuel de l'extension sur une des limites séparatives s'il n'y a pas de mitoyen ; › en retrait de la voie de plus de 5 m si extension du logement, à l'alignement ou en retrait si création d'un local d'activités en plus du logement.	Hauteur bâtie maxi R+comble Emprise bâtie créée / entité +31 m² SP créée / entité +25 m² SP créée / typologie +656 350 m² Taux de densification +21% de SP
Mécanisme 4 à côté 	Ajout d'une annexe › sans division parcellaire ; › sans extension des zones de stationnement ; › en conservant un CES inférieur ou égal à 0,3 et 0,4 si création d'un local d'activités sur rue en plus du logement ; › avec un adossement éventuel de l'annexe sur une des limites séparatives s'il n'y a pas de mitoyen ou en retrait de plus de 3 m de la limite séparative.	Hauteur bâtie maxi R+comble Emprise bâtie créée / entité +31 m² SP créée / entité +25 m² SP créée / typologie +656 350 m² Taux de densification +21% de SP
Mécanisme 5 à la place 	Remplacement d'un logement par trois logements › sans regroupement parcellaire de plus de deux parcelles ; › en conservant un CES inférieur ou égal à 0,3 et 0,4 si création d'un local d'activités sur rue en plus des logements ; › en adossant éventuellement la construction sur une des limites séparatives s'il n'y a pas de mitoyen ou en retrait de plus de 3 m de la limite séparative pour les constructions à R+1, et plus de 5 m pour les constructions à R+2 ; › avec un stationnement non couvert ou sous carport au plus près de la voie ; › avec un local vélos généreux.	Hauteur bâtie maxi R+2 Emprise bâtie créée / entité +31 m² SP créée / entité +129 m² SP créée / typologie +3 387 024 m² Taux de densification +107% de SP

INTENSIFIER LA PÉRIPHÉRIE DE VILLE MERIGNAC / MÉTROPOLE DE BORDEAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE /
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE (LA FAB) /
SPL CRÉÉE POUR LA MISE EN OEUVRE DU PROGRAMME «50 000
LOGEMENTS ACCESSIBLES PAR NATURE»

PARTENAIRES /
EMMA BLANC, paysage
AEU, environnement
OGI, BET VRD

- non mutable à court terme
- mutable à moyen terme
- mutable à court terme (DIA)
- foncier CUB
- foncier Gironde Habitat
- foncier sous-occupé (reportage terrain)



LE PLAN GUIDE N°1 - la densité désirable

- > **70 à 90 logements** / ha selon les parcelles mutables
- > mutation parcelle après parcelle
- > étagement des hauteurs de R+1 à R+3
- > trame douce généreuse
- > gestion du stationnement le long des allées et à rdc des constructions

L'îlot test

- 8 pavillons remplacés par 7-8 micro collectifs
- 84 logements développés
- 49 % de pleine terre



LA DENSIFICATION PARCELLE APRÈS PARCELLE



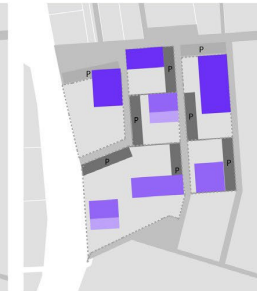
L'EXISTANT



LE RÉSEAU D'ALLÉES



LE STATIONNEMENT



LES PAVILLONS XXL

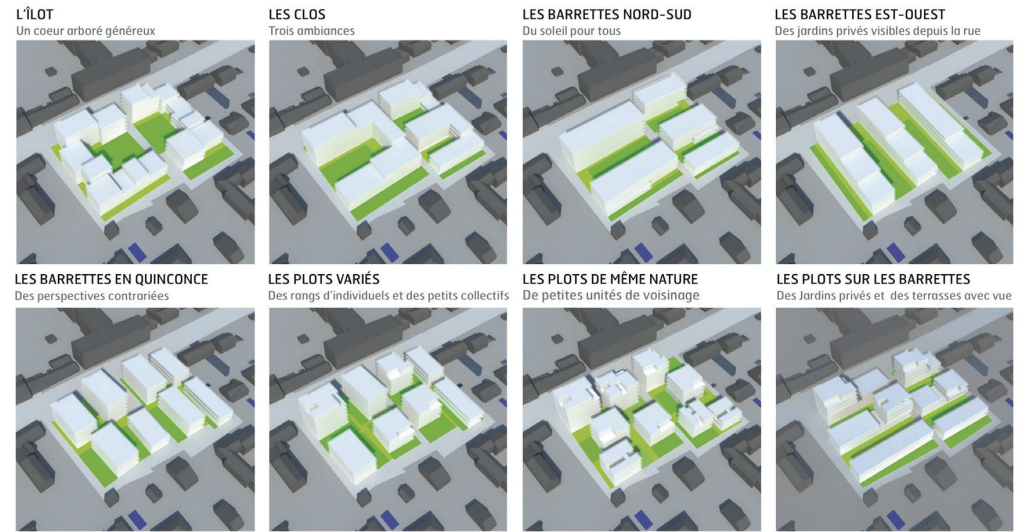


L'UNITÉ DE VOISINAGE



LE PLAN GUIDE N°2 - la densité opérationnelle

- > **150 à 190 logements** / ha selon les parcelles mutables
- > mutation d'une série de parcelles
- > 700 logements
- > étagement des hauteurs de R+1 à R+5
- > trame douce restreinte
- > gestion du stationnement en sous-sol



L'îlot test

4 930 m² de foncier

78 logements

1 local commun résidentiel

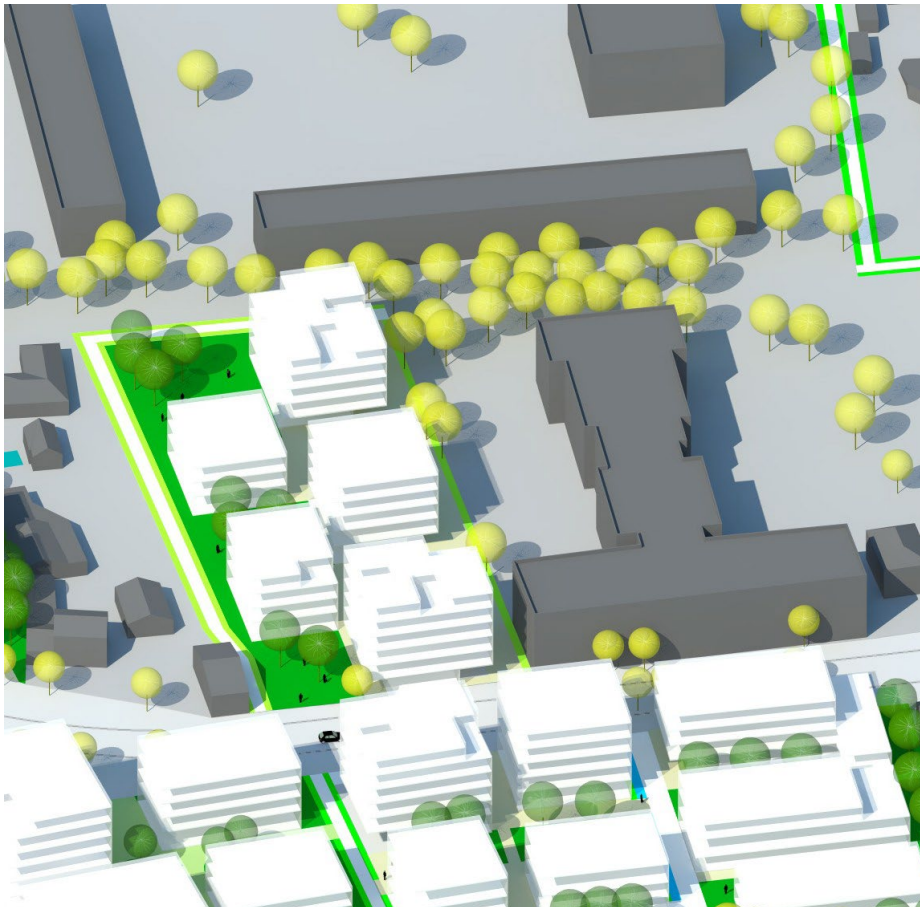
3 jardins partagés

1 commerce

bâti R+2 à R+5 en attique

100 places de stationnement enterrées

27% de pleine terre



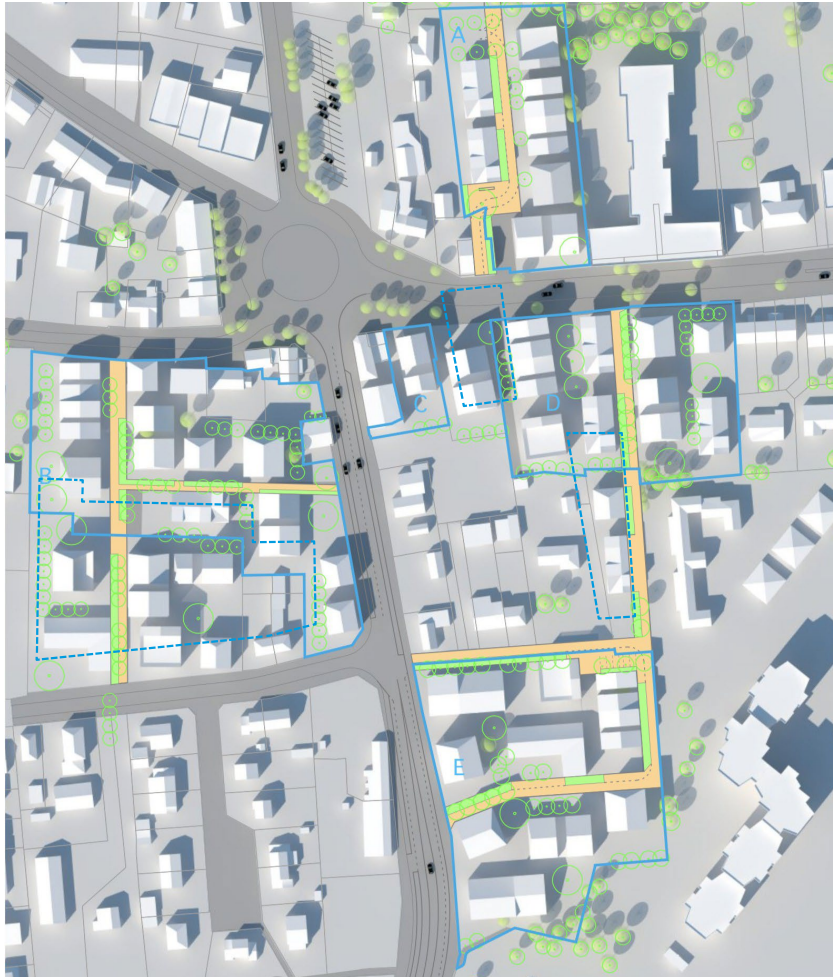
DES VUES PROFONDES PRÉSERVÉES SUR LES COEURS D'ÎLOTS MAIS AVEC UN CHANGEMENT TOTAL DE L'IMAGE DU QUARTIER



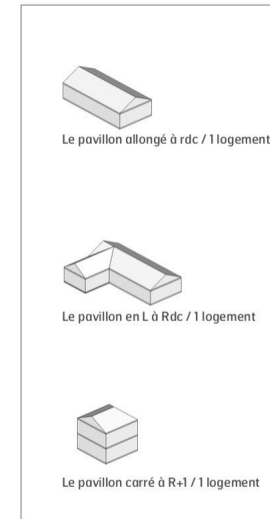
EN COEUR D'ÎLOT, DES LOGEMENTS OUVERTS AU SUD SUR DES ALLÉES ET JARDINS ARBORÉS METTANT A DISTANCE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DES HABITATIONS EXISTANTES

LE PLAN GUIDE N°3 - la densité raisonnée

- > **110 à 130 logements** / ha selon les parcelles mutables
- > mutation d'une série de parcelles
- > 700 logements
- > étagement des hauteurs de R+1 à R+3
- > trame douce restreinte
- > gestion du stationnement en sous-sol

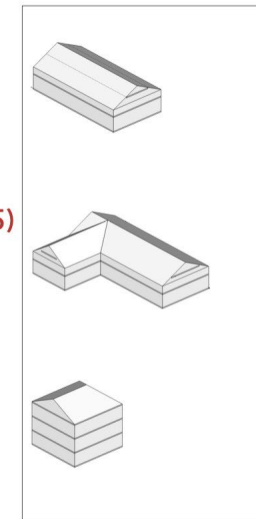


LES PAVILLONS **XXS**

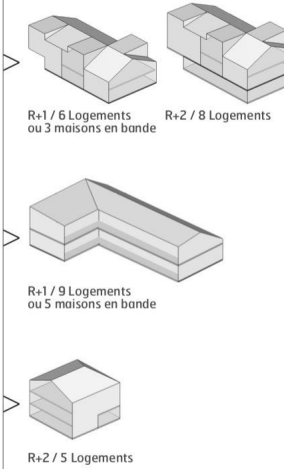


(x 1,5)

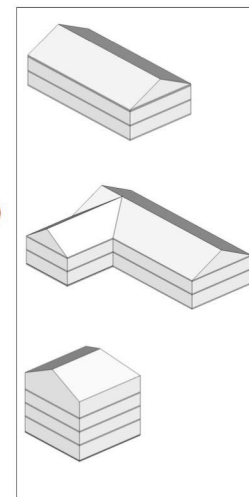
LES PAVILLONS **XL**



DÉCLINAISONS POSSIBLES

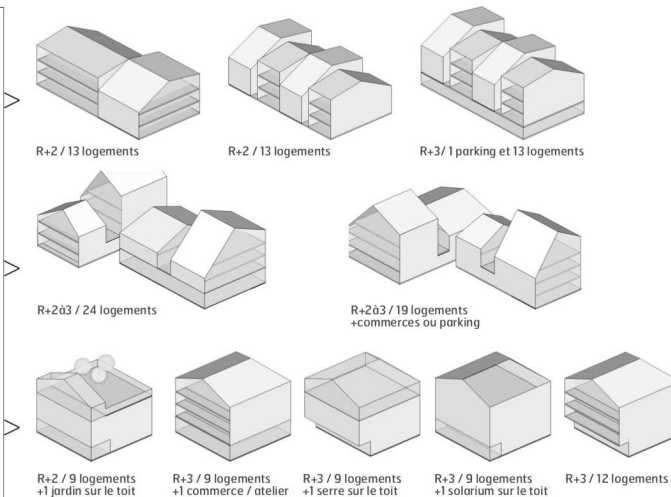


LES PAVILLONS **XXL**



(x 2,0)

DÉCLINAISONS POSSIBLES



LE CONCOURS SUR UN DES LOTS

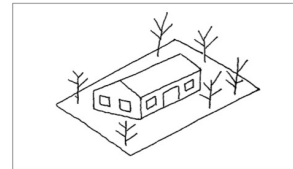
> LA RÉPONSE DE L'ATELIER PROVISOIRE

74 logements

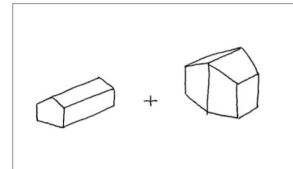
Une réponse répondant au cahier des charges dans la décomposition du bâti mais jugée trop systématique et moins inventive



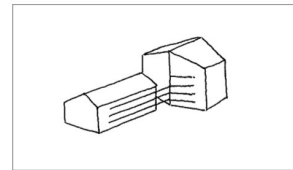
Grands édifices et maisons individuelles



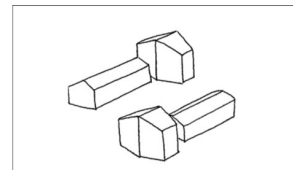
Le pavillon classique



Pavillon allongé et Pavillon pans coupés



Une unité



Un ensemble



Les grands pavillons



Loggias à l'Ouest et coursives à l'Est



Chemin traversant et accès



Placette, cours minérales et cour boisée



> LA RÉPONSE DE L'ATELIER BULHER

92 logements

Une réponse séduisante dans le fractionnement du bâti et les typologies de logement développées. Un fractionnement financé par une densité de logement plus forte.



> illustration modèle A *2

> principe plans 1/200



RDC

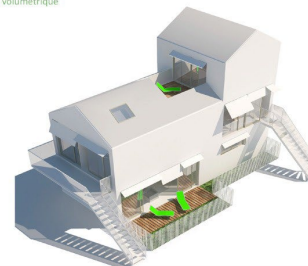


R+1



R+2

> principe volumétrique



> schéma de localisation



>RDC niveau salon maisons

> illustration modèle D *5

> principe plans 1/200



RDC

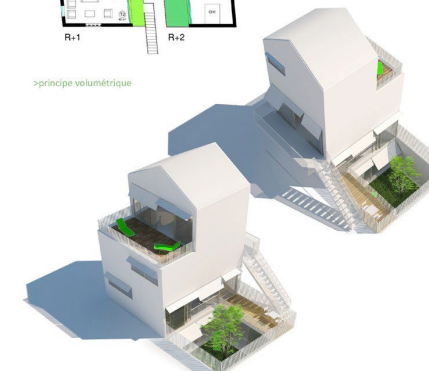


R+1

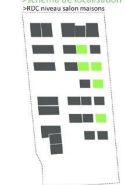


R+2

> principe volumétrique



> schéma de localisation



>RDC niveau salon maisons

> illustration modèle E *4

> principe plans 1/200

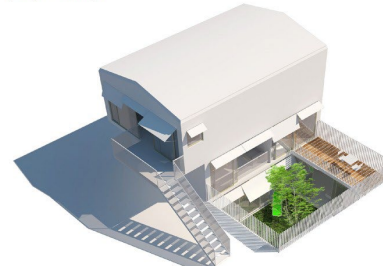


RDC



R+1

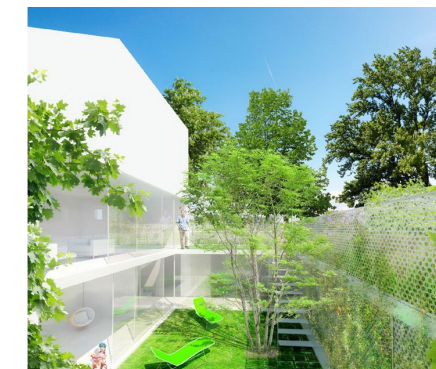
> principe volumétrique



> schéma de localisation



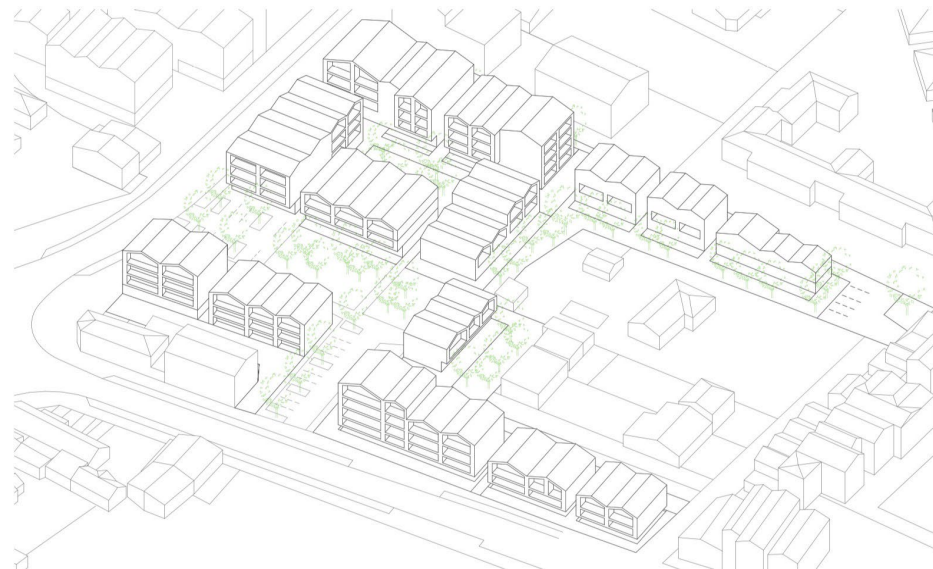
>RDC niveau salon maisons



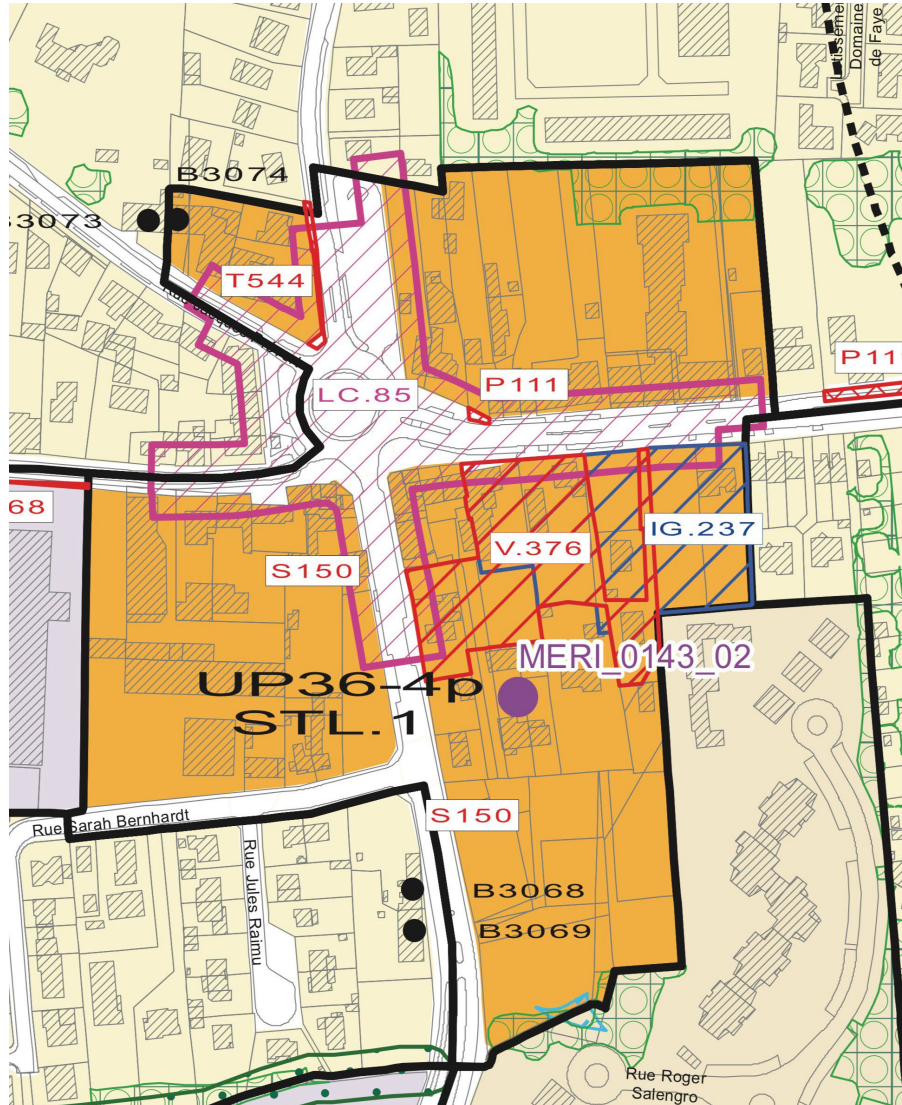
La déclinaison des maisons superposées. 16 logts/92 avec chambres sur un jardin en creux

LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS

> VERS UN PROJET PLUS DOUX
AUTOUR D'UNE PLACE VERTE COMMERÇANTE ET ÉQUIPÉE



LE RÔLE DE TANDEM DANS CE PROJET D'URBANISME NÉGOCIÉ



ETABLIR

- > Le plan guide, préalable à toute intensification d'un territoire.
- > Les tests de capacité permettant l'arrêt avec la collectivité, les habitants et les porteurs de projet d'une forme urbaine et d'une programmation.
- > Les fiches de lot.

PARTICIPER

- > A la définition de la zone de projet d'aménagement et aux règles du PLUi qui lui sont associées en lien avec le projet arrêté.
- «Ce n'est plus la règle qui fait le projet, c'est le projet qui fait la règle».
- > Aux ateliers de co-construction du projet associant l'opérateur, ses architectes et paysagistes, la Ville, son AMO (ici La FAB SPL dédiée à la mise en oeuvre du projet «50 000 logements accessibles par nature») et son urbaniste.

Exemple de règles dans la zone UP 36 :

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Si EB projetée $\geq 500 \text{ m}^2$, les volumes devront être fragmentés		
Emprise bâtie (EB)	Largeur parcelle $\leq 20 \text{ m}$	EB $\leq 50 \%$ de la superficie du terrain	
	Largeur parcelle $> 20 \text{ m}$	EB $\leq 55 \%$ de la superficie du terrain	
	L'emprise bâtie peut être portée à 70% maximum pour permettre exclusivement la réalisation de parkings semi-enterrés. Les toitures-terrasses de ceux-ci doivent être dans ce cas être végétalisées en application de l'article 2.4.4.1 du présent règlement.		
Recul (R)	R $\geq 0 \text{ m}$		
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Largeur parcelle $\leq 20 \text{ m}$	L1 $\geq 0 \text{ m}$ sur une limite séparative L1 $\geq 4 \text{ m}$ sur l'autre limite	L2 $\geq 6 \text{ m}$
	Largeur parcelle $> 20 \text{ m}$	L1 $\geq 4 \text{ m}$	
Espace en pleine terre	EPT $\geq 25 \%$ superficie du terrain dont 5 % pourront relever du coefficient de végétalisation		
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	H _T = 15 m et R+3 maximum sur 40% maximum de l'emprise bâtie des constructions H _T = 10 m et R+2 maximum sur le reste de l'emprise bâtie des constructions		
	Un épannelage varié est imposé, il doit être traité de manière progressive en tenant compte de la hauteur des constructions situées dans les zonages contigus.		

INTENSIFIER LES LIENS SOCIAUX LILLE

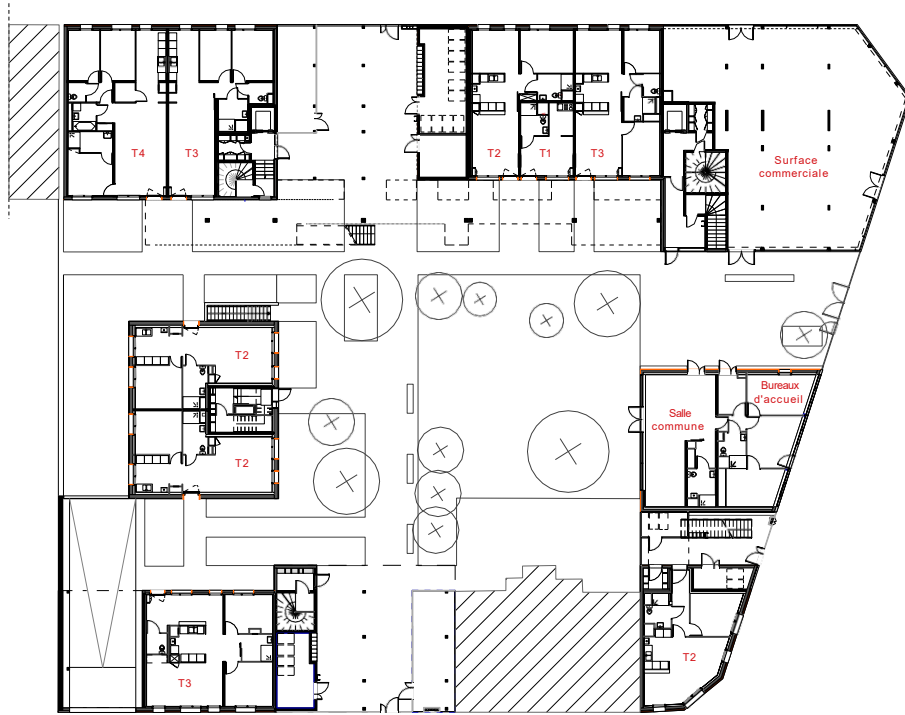
MAÎTRE D'OUVRAGE /
SIA

PARTENAIRES /
ECOBAT, Economie
BKW Energie, BET HQE
SAM-BANCHET, aménagement intérieur de la Voisinerie

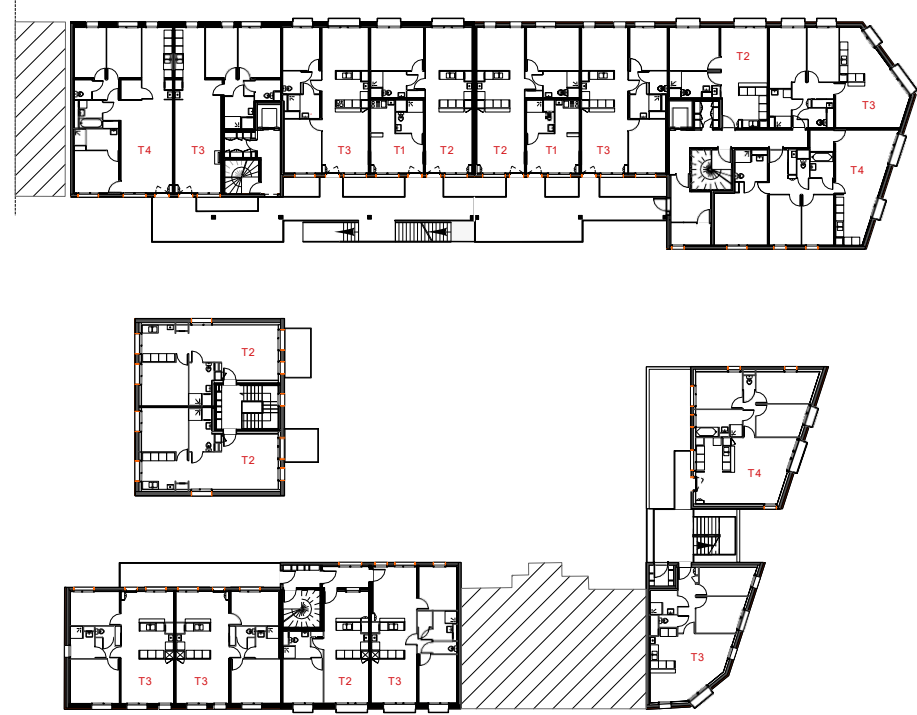
74 logements
inclusifs et intergénérationnels

l'affirmation
d'une démarche
de solidarité
(familiale, sociale et
générationnelle) dans
laquelle les relations
de voisinage
jouent un rôle

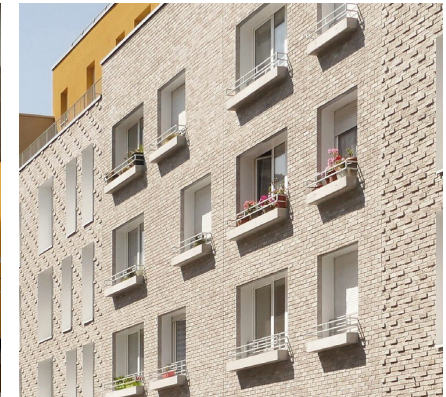




Plan de Rdc 0 1 10m N



Plan de R+2 0 1 10m N



INTENSIFIER L'APPROPRIATION TOURCOING

MAÎTRE D'OUVRAGE /
SIA

PARTENAIRE /
cabinet Becquart, Economie

24
logements dont
3 ateliers /+ 21
ajustables du T1
au T6



L'évolutivité
au service de
la sociabilité et
de la créativité

DÉMARCHE
«LOGEMENT
DESIGN POUR
TOUS» EN CO-PRO-
DUCTION AVEC
LA VILLE



INTENSIFIER LE RAPPORT AU PAYSAGE

TOURCOING

MAÎTRES D'OUVRAGE /
CDC Habitat / Septalia Mouv Déléguée

PARTENAIRES /
Sylvaine Willems, paysagiste
HDM ingénierie SA
Cabinet Loison, économiste

enchanter la
densité



INTENSIFIER LES NUANCES TOURCOING

MAÎTRES D'OUVRAGE /
CDC Habitat / Septalia Mouv Délégée

PARTENAIRES /
Sylvaine Willems, paysagiste
HDM ingénierie SA
Cabinet Loison, économiste



www.tandemaplus.com



INTENSIFIER L'INDIVIDUALITÉ TOURCOING

MAÎTRE D'OUVRAGE /
Immobilière Nord Artois

PARTENAIRES /
Hélios ingénierie

42
logements ...
autant de modes
d'habiter

