

## Sommaire

<b>[CHAP. I]</b>	<b>ANNEXE SUR LES FORMES ET DENSITES DU TISSU URBAIN</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Quantifier et qualifier la densité.....</b>	<b>3</b>
1.1.	<i>Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour quantifier la densité</i>	3
1.2.	<i>La densité résidentielle (nombre de logements sur une surface donnée)</i>	3
1.3.	<i>La densité brute et la densité nette</i>	3
1.4.	<i>Appréhender qualitativement la densité en abordant la notion de « forme urbaine »</i>	4
<b>2.</b>	<b>Travailler sur les formes urbaines .....</b>	<b>5</b>
2.1.	<i>« Mixer » les formes, les usages, les habitants et l'architecture</i>	5
2.2.	<i>Hiérarchiser les voies (trame viaire)</i>	5
2.3.	<i>Entretenir un rapport avec l'espace public</i>	6
2.4.	<i>Gérer intelligemment les implantations et les gabarits</i>	7
2.5.	<i>Préserver son intimité</i>	10

<b>[CHAP. II]</b>	<b>DES JARDINS FAMILIAUX AUX JARDINS PARTAGES : CREER DU LIEN SOCIAL</b>	<b>11</b>
-------------------	--	-----------

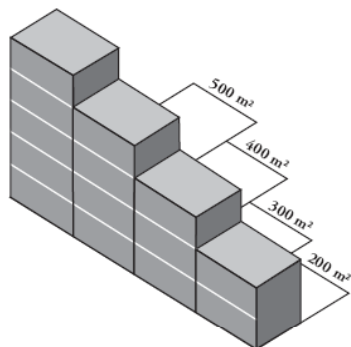
[Chap. I] **ANNEXE SUR LES FORMES ET DENSITES DU TISSU URBAIN**

## 1. QUANTIFIER ET QUALIFIER LA DENSITE

### 1. 1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour quantifier la densité

Le **COS** est l'outil réglementaire par excellence pour décrire la densité. C'est lui qui permet de définir un «droit à bâtir» sur une parcelle. Autrement dit, il représente les possibilités de construire sur une parcelle. Il est la densité rendue possible par le règlement d'urbanisme.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface constructible}}{\text{surface de parcelle}}$$



*Un même COS peut produire des formes urbaines très différentes, selon la taille et la forme des parcelles (cf. ci-dessus).*

**INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
15, rue Falguière 75740 Paris Cedex 15 - tél. : 01 53 85 77 40

☞ **Cependant, le COS n'est pas un outil de maîtrise de la forme urbaine.**

### 1. 2. La densité résidentielle (nombre de logements sur une surface donnée)

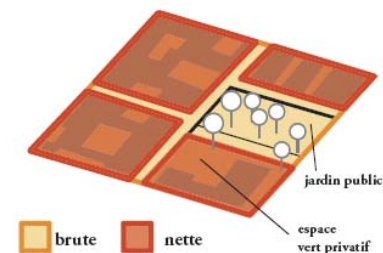
La **densité résidentielle** permet de donner une mesure de l'occupation du sol par le logement. On peut la classer selon des seuils de densité.

Faible, moyen ou fort, les seuils peuvent être différents selon le type d'habitat. La densité résidentielle peut aussi permettre de définir des seuils pour les besoins en équipements (équipements scolaires en particulier).

### 1. 3. La densité brute et la densité nette

La **densité nette** ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de desserte interne.

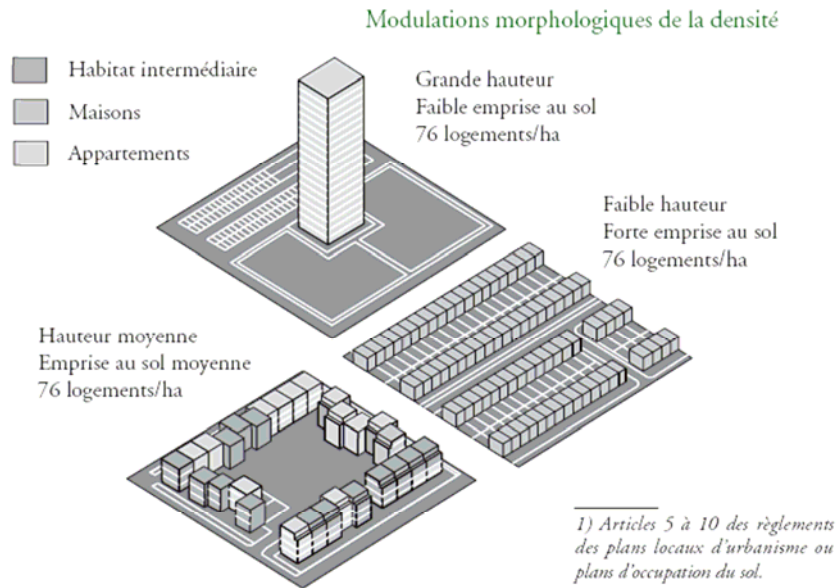
La **densité brute** prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures. Suivant le type de tissu urbain (largeur des voies, importance des espaces libres), la densité peut varier considérablement.



**INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
15, rue Falguière 75740 Paris Cedex 15 - tél. : 01 53 85 77 40

☞ **D'où la nécessité de choisir avec pertinence la surface sur laquelle le calcul doit être fait.**

## 1. 4. Appréhender qualitativement la densité en abordant la notion de « forme urbaine »



### **INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE**

15, rue Falguière 75740 Paris Cedex 15 - tél. : 01 53 85 77 40

*Le schéma montre que pour une même densité de logements à l'hectare, les formes urbaines peuvent varier.*

↩ **La densité peut être modulée selon d'autres règles : la hauteur, le rapport du bâtiment avec la rue ou avec les autres bâtiments, etc.**

## 2. TRAVAILLER SUR LES FORMES URBAINES

### 2.1. « Mixer » les formes, les usages, les habitants et l'architecture

En variant les rapports entre espaces publics (rues, chemins, places, ...) et espaces privés (parcelles), en dessinant des terrains de tailles et de formes variées (liées à la configuration du projet et au type de logements recherchés), il devient possible de générer une mixité architecturale et sociale dans le quartier.

La mixité au sein du quartier, c'est :

- la cohabitation, dans un même site, de parcelles de tailles diverses qui accueilleront différentes typologies de logements :
  - *habitat collectif, de taille plus ou moins importante*
  - *habitat individuel groupé (mitoyen, semi-mitoyen ou non mitoyen)*
  - *habitat individuel en lots libres*
- le mélange des populations de manière réfléchie et permettant l'équilibre d'une commune en matière de diversité d'habitants.
- le choix de l'implantation d'un bâti diversifié aux densités variables :
  - *un bâti plus dense (correspondant à du collectif ou à de l'individuel groupé en mitoyenneté) sur une partie d'un lotissement peut permettre d'affirmer une centralité (un cœur de quartier), et pourquoi pas, d'apporter sur le même site équipements ou espaces publics, qui viendront conforter ce centre.*
  - *Un bâti moins dense (correspondant à de l'individuel pur ou mitoyen) permet de conserver une trame jardins qui aère le quartier.*
- l'intégration, au milieu même du tissu d'habitat, de commerces, services, professions libérales, administrations, petit artisanat, activités associatives et culturelles,...

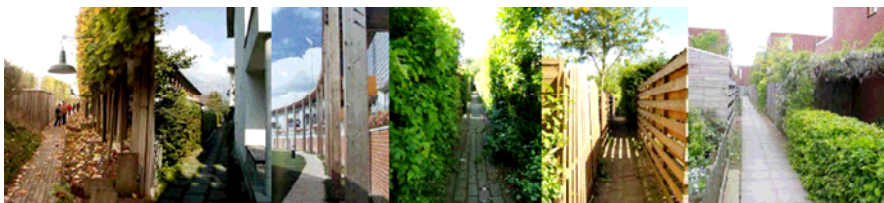
### 2.2. Hiérarchiser les voies (trame viaire)

- ↪ **Hiérarchiser les voies en fonction des usages (voies principales, secondaires, tertiaires).**
- ↪ **Ne pas limiter l'accès à la zone d'habitation à une seule entrée.**
- ↪ **Créer un véritable réseau de voies piétonnes qui relie les habitations entre elles et aux espaces forts du quartier.**
- ↪ **Etablir des liens avec les équipements, services et commerces de proximité.**
- ↪ **Eviter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces.**

## 2. 3. Entretien un rapport avec l'espace public

La voirie et les espaces publics constituent la base sur laquelle s'appuiera la trame bâtie. Une composition de qualité permet de créer un cadre de vie agréable qui facilite l'animation du quartier.

### ☑ Les voies piétonnes



Les voies piétonnes relient les habitations entre elles offrant des raccourcis jusqu'aux éléments forts du quartier. Le piéton s'y sent en sécurité du fait de l'absence de véhicule. Outre leur fonction de déplacement ce sont aussi des espaces de convivialité qui se transforment aisément en place de jeux pour les enfants ou lieux de rencontres.

### ☑ Les cœurs d'îlots et jardins publics



Les cœurs d'îlots, plutôt que d'être des « arrières » délaissés, peuvent devenir des espaces communs et être reliés au réseau de chemin piéton.

Les jardins publics sont des espaces de respiration pour le quartier et les habitants. Leur composition devra prendre en compte les attentes des habitants.

### ☑ L'interface entre la route et l'espace privé



L'interface entre la route et l'espace privé réalise également la transition entre l'espace public et l'espace privé. Bien souvent cet espace concentre le stationnement et les trottoirs. Un agencement réfléchi et une densification par des matériaux appropriés rendent possible la cohabitation entre le piéton et la voiture. De plus cette interface peut unifier la rue si les maisons présentent des architectures trop disparates.

### ☑ Le stationnement



Le stationnement répond aux besoins des habitants et des visiteurs. Son aménagement ne doit gêner ni la circulation, ni les piétons. Il peut être regroupé sur certains espaces ou être fragmenté le long de la voie. Dans tous les cas, il est organisé et peut être associé à une végétalisation des places de stationnement afin de limiter la proportion de surface minérale.

### ☑ Le mobilier urbain



Le mobilier urbain qualifie dans une certaine mesure les espaces et participe à l'identité du quartier. Le mobilier urbain correspond à l'éclairage public, aux bancs, poubelles, à la signalétique, ... Le revêtement au sol peut aussi permettre de différencier les usages des différents espaces. Le mobilier urbain peut faire l'objet d'une charte à l'échelle de la commune.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

*L'accessibilité est une obligation nationale (loi d'orientation du 30 juin 1975). Elle garantit l'autonomie et la sécurité physique des personnes handicapées ainsi que leur insertion dans la cité mais elle profite à tout le monde (poussettes, trottinettes...) puisque l'on doit pouvoir circuler librement sans se heurter à des obstacles artificiels.*

*La réflexion pour aboutir à des espaces accessibles à tous doit se faire à toutes les étapes du projet : du plan de composition de la nouvelle zone d'habitation jusqu'au choix du mobilier urbain.*

Traitement alternatif des eaux de pluie



*Le traitement alternatif vise à collecter les eaux de pluie là où elles tombent avant même qu'elles ne ruissellent.*

Source : Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés d'Agglomérations de Hénin Carvin Lens Liévin



**habitat & qualité**  
vers un projet d'habitat raisonné



CAUE de Saône-et-Loire

## 2. 4. Gérer intelligemment les implantations et les gabarits

L'implantation au sein de la parcelle des nombreux pavillons construits depuis une trentaine d'années se calque le plus souvent sur un schéma identique : habitation au centre du terrain et façade principale parallèle à la rue.

Quels que soient le contexte, l'orientation du soleil, l'exposition aux vents dominants et à la pluie, la pente du terrain, l'insertion varie trop peu d'un site à l'autre.

**L'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité du projet. Seul le professionnel peut définir la meilleure implantation.**

L'implantation en fonction du climat



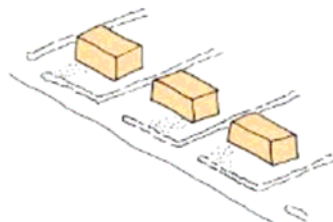
Définir l'implantation de la maison en vue d'une orientation agréable (en fonction de la course du soleil, de l'exposition aux vents dominants et aux intempéries) et d'économie d'énergie non négligeables.

Les alignements

**Utiliser, à bon escient, les continuités et discontinuités bâties**

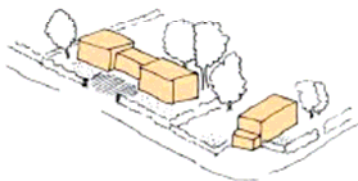
**Une implantation isolée sur la parcelle :**

- amène un sentiment de faible densité, adapté aux franges urbaines et rurales,
- induit la nécessité de larges parcelles, consommatrices d'espaces,
- oblige la mise en oeuvre coûteuse de longues voiries et réseaux.



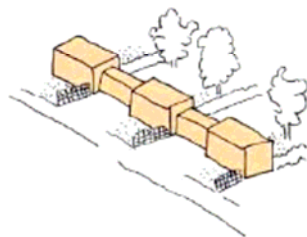
**Une implantation en semi-mitoyenneté :**

- permet le jumelage des constructions affirmant ainsi une masse bâtie plus importante, et de cette manière alternant les pleins et les vides sur la rue,
- par le rythme des constructions, apporte une dynamique le long de la rue,
- permet malgré tout des ouvertures sur les cœurs d'îlots.



**Une implantation en mitoyenneté (sur les limites séparatives) :**

- apporte un linéaire dense depuis la rue, intéressant pour marquer le centre d'un quartier, (le garage peut être l'élément de liaison, permettant de conserver une bonne isolation entre les maisons),
- permet une gestion économe de l'espace,
- favorise une meilleure organisation du terrain libre, évitant les bandes latérales peu utilisables.



*L'implantation des constructions sur leurs parcelles peut se faire de manière continue (en mitoyenneté), semi-continue (en semi-mitoyenneté) ou en ordre discontinu (sans aucune mitoyenneté) ; ces modes d'implantation sont à définir (et souvent à mixer) en fonction des caractéristiques du terrain (ensoleillement,...) et de l'image souhaitée du quartier.*

Les retraits

Les reculs dans l'implantation des constructions servent de transition entre l'habitation et l'espace public.

L'implantation de l'habitation en recul par rapport à la voie (environ 5 mètres), définit un espace d'entrée suffisamment grand pour le stationnement d'un véhicule, espace qui doit être aménagé en cohérence avec le domaine public et les propriétés voisines. Le garage peut alors être intégré au volume de l'habitation.

L'implantation à l'alignement, au contraire, a l'avantage sur une petite parcelle de dégager un maximum de surface pour le jardin.

- ↪ **De taille raisonnable, en fonction du site et du programme, les reculs des constructions favorisent un traitement paysager, transformant la route en rue et lui donnant un caractère plus convivial, avec une appropriation possible des jardins. Dépourvus de tout aménagement, ils peuvent au contraire amener une certaine monotonie, induite par des alignements de maisons de même gabarit.**
- ↪ **Il est donc primordial de proportionner adroitement les retraits devant les habitations.**

☑ La valorisation les « délaissés » en cœurs d'îlots de qualité

Lors du découpage parcellaire du lotissement, il est possible d'opter pour une utilisation de toute la surface au sol ou au contraire de laisser, au centre des îlots, des espaces publics ou privés.

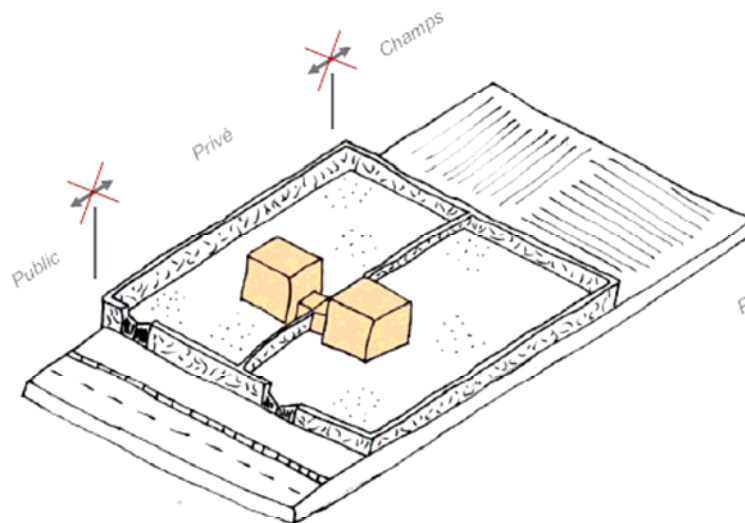
Ces cœurs d'îlots sont à affecter dès la conception du projet afin d'éviter qu'ils ne deviennent des espaces délaissés, isolés voire dangereux.



☑ Traitement des limites

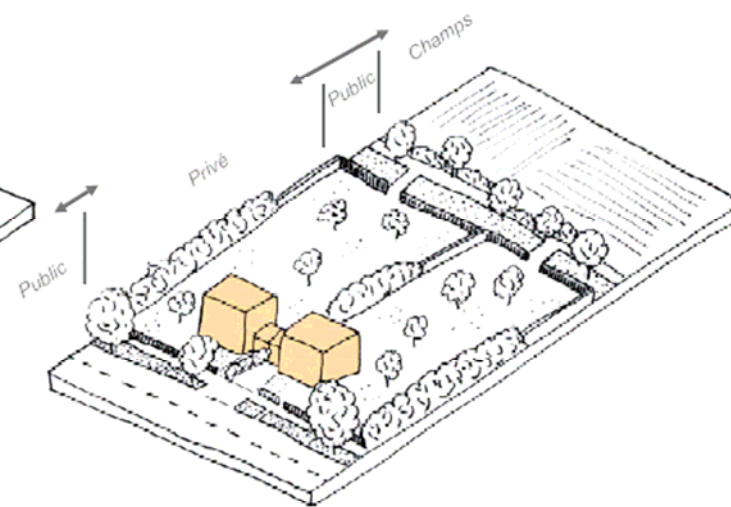
Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des lotissements. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.

Ce que l'on voit trop souvent...



Il n'y a aucune relation entre l'espace public et les espaces privés. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle ce qui crée une grande surface inusitée devant la maison. La parcelle est entourée par une haie de conifères qui entraîne une fermeture de l'espace. De plus, une haie composée d'une seule espèce végétale est plus sensible aux maladies. Enfin, le piéton est « rejeté » entre un mur végétal et la route.

...Et ce que l'on devrait voir



Le « jardin de devant » fait le lien entre le trottoir et la maison, il participe ainsi à la composition de l'espace public. Le « jardin de derrière » est d'abord plus fermé pour créer un espace plus intime en relation avec les pièces de séjour puis ouvert sur l'environnement extérieur grâce au jeu de composition des haies. L'espace est ici mieux utilisé. Une lisière plantée sur l'emprise publique permet une gestion unique et adoucit l'impact de la nouvelle zone d'habitation avec l'espace agricole.

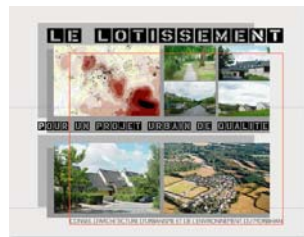
Source : Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés d'Agglomérations de Hénin Carvin Lens Liévin

## 2. 5. Préserver son intimité

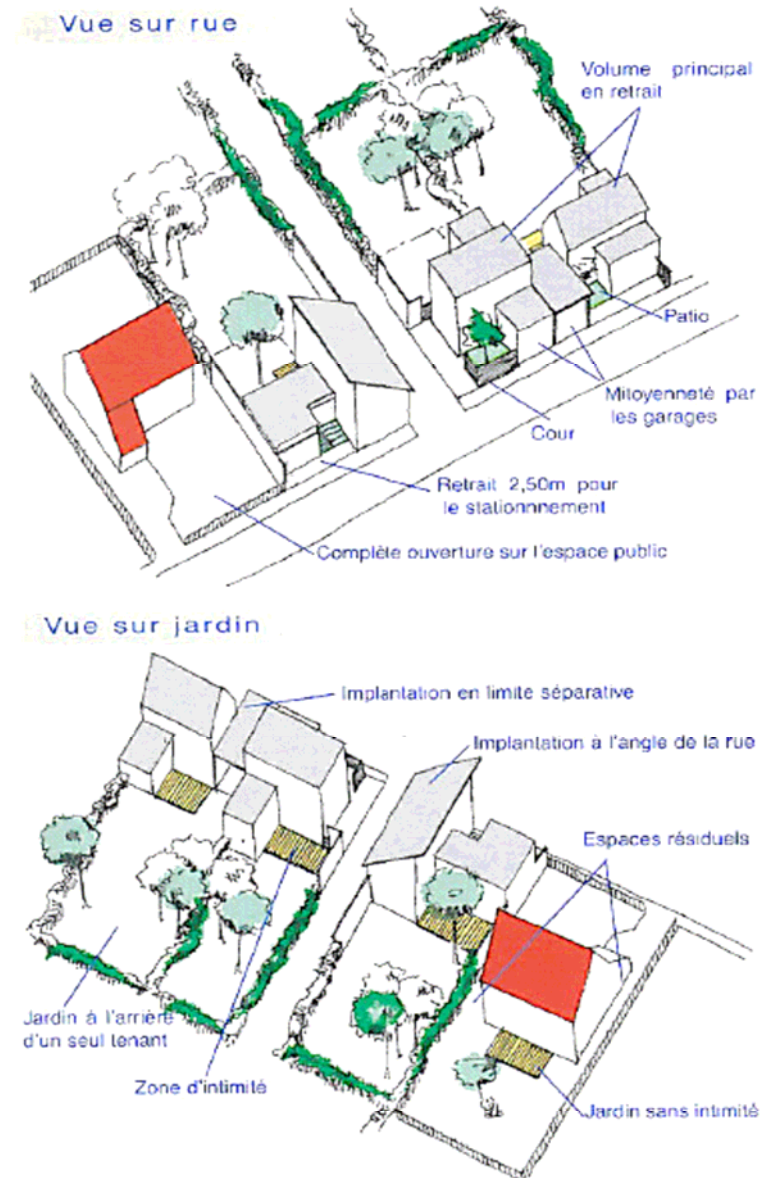
Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserver l'intimité.

La transition espace public / espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi".

Source :



CAUE du Morbihan



[Chap. II] **DES JARDINS FAMILIAUX AUX JARDINS PARTAGES : CREER DU  
LIEN SOCIAL**

Les jardins collectifs sont regroupés plus ou moins officiellement sous 3 grandes bannières :

- ☑ **Les jardins familiaux**, qui sont les anciens jardins ouvriers. Ce sont des groupes de parcelles de potagers, gérés par une association loi 1901 et mis à disposition de jardiniers (moyennant une cotisation annuelle versée à l'association). Les jardiniers peuvent cultiver ces parcelles pour les besoins de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial. Les critères d'attribution généralement retenus sont l'appartenance à la commune, la mixité sociale, la proximité géographique (le jardin demande un entretien régulier y compris en semaine).
- ☑ **Les jardins d'insertion** (sociale et par l'activité économique), s'adressent à des personnes en difficulté sociale ou en situation d'exclusion. Ils s'intègrent dans le cadre des chantiers de réinsertion et permettent de créer du lien social dans des milieux en crise ou éclatés et ainsi de recréer le lien avec la nature, avec les voisins en favorisant l'échange intergénérationnel.
- ☑ **Les jardins partagés ou jardins communautaires**, permettent de répondre à la demande croissante de nature des habitants de quartiers urbains. Le concept s'importe des Etats-Unis depuis une dizaine d'années et s'inscrit dans la raréfaction des jardins familiaux. Ces jardins sont créés et gérés de manière collective. Ils sont souvent petits mais productifs et dynamiques. Il existe également des jardins partagés financés par un groupe de personnes mais gérés par un ou plusieurs jardiniers salariés qui partagent ensuite la récolte entre tous les « investisseurs ». Les jardins partagés sont de plus en plus nombreux dans les grandes villes françaises et sont soutenus par les mairies qui débloquent des terrains ou mini-espaces urbains.

Le code rural et le code de l'urbanisme prévoient que les collectivités locales ou les EPCI compétents peuvent exercer un droit de préemption en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux :

➤ **Article R562-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime**

*Modifié par Décret n°90-879 du 28 septembre 1990 - art. 4 JORF 30 septembre 1990*

*Les collectivités locales et leurs groupements ayant compétence en matière d'urbanisme exercent le droit de préemption institué par l'article L. 562-2 conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7, L. 212-1 à L. 212-5 et L. 213-1 à L. 213-18 du code de l'urbanisme.*

*Les terrains ainsi acquis en application de l'alinéa précédent ne peuvent faire l'objet que d'une location, d'une durée de neuf à dix-huit ans, à des organismes de jardins familiaux constitués conformément aux dispositions des articles L. 561-1 et L. 561-2.*

*L'emplacement de ces terrains doit répondre aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur et aux dispositions relatives aux espaces protégés.*

➤ **Article R562-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime**

*Modifié par Décret n°90-879 du 28 septembre 1990 - art. 4 JORF 30 septembre 1990*

*Toute location consentie en application de l'article R. 562-2 est subordonnée à l'engagement de l'organisme preneur de respecter les prescriptions d'un cahier des charges approuvé par le conseil municipal de la commune où sont situés les terrains ou, le cas échéant, par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.*

*Ce cahier des charges doit respecter les règles d'urbanisme applicables.*

*Il définit les obligations qui incombent à l'organisme de jardins familiaux, notamment en ce qui concerne l'aménagement, l'entretien et la gestion, compte tenu du voisinage, du paysage et des abords.*

*Il comporte l'engagement de l'organisme, cessionnaire du terrain, de conserver celui-ci dans son patrimoine pendant au moins dix-huit ans.*

➤ **Article L216-1 du code de l'urbanisme**

**Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1**

*Conformément à l'article 1er, 2ème alinéa, de la loi n° 76-1022 du 10 novembre 1976, à la demande des organismes de jardins familiaux mentionnés aux articles 610 et 611 du code rural et de la pêche maritime, les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent exercer leur droit de préemption, conformément aux dispositions du présent code, en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux.*