PLU

(((Etude de densification

Arc-et-Senans

Présentée en séance de travail le 28 mars 2023

DOCUMENT D'ÉTUDE

valérie Chartier
Architecte dplg Urbaniste

(((Densification

Etude du tissu urbain existant

0x ..... I >>Contexte législatif

0x ..... II >>Les espaces libres d'occupation

0x ..... III >>Références urbaines et architecturales

0x ..... IV >>Synthèse

..... Capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Annexe

Etude des élus sur la capacité réellement mobilisable des parcelles répertoriées

I Contexte législatif

La loi Climat et résilience renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

Parmi ses apports :

>> Au niveau du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (prévus par le PADD du PLU sont fixés :

- pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT)
ou, en l'absence de SCoT (et selon le document le document régional applicable sur le territoire du plan local d'urbanisme) :
- en prenant en compte les objectifs de réduction de cette artificialisation mentionnés par le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés sur ce point par le projet d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDuC), par le schéma d'aménagement régional (SAR) ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF).

>> Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU(i) «ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse» des résultats de l'application du PLU(i).

NB : Cette loi précise aussi à quelles occasions ces évolutions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols devront être intégrées dans les PLU(i).

>> Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP du PLU(i) peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à renaturer.

La loi Climat et résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :

- l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- la définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ;

Elle donne la possibilité aux OAP de définir :

- les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales, et «les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition».

>> Au niveau du règlement (écrit et zonage) :

- La loi prévoit que le PLU(i) définit, dans les secteurs que son règlement délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, lorsque ce PLU(i) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (définies en lien avec code général des impôts) et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (listées en application du code de la construction et de l'habitation).

- Cette loi précise par ailleurs à quels projets opérationnels s'appliquent les règles prévues par le PLU(i) en matière de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

- Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), le règlement peut aussi déterminer une densité minimale de constructions (déclinée par secteur, le cas échant). Ces dispositions sont reprises dans le cahier des charges de la ZAC.

II Les espaces libres d'occupation

L'étude de densification s'inscrit dans le contexte de la commune d'Arc et Senans dotée de 4 monuments historiques dont la Saline Royale inscrite au patrimoine mondiale de l'humanité (UNESCO).

Elle s'appuie sur le plan de zonage actuellement en cours de réalisation dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune. Elle prend ainsi en compte l'enveloppe urbaine existante au sein de laquelle certains secteurs sont rendus inconstructibles aux titres suivants :

- du PPRI rouge,
- des zones humides
- des espaces protégés au titre des vergers
- des questions patrimoniales et notamment de co-visibilité avec la Saline

Ces secteurs ne sont donc pas pris en compte.

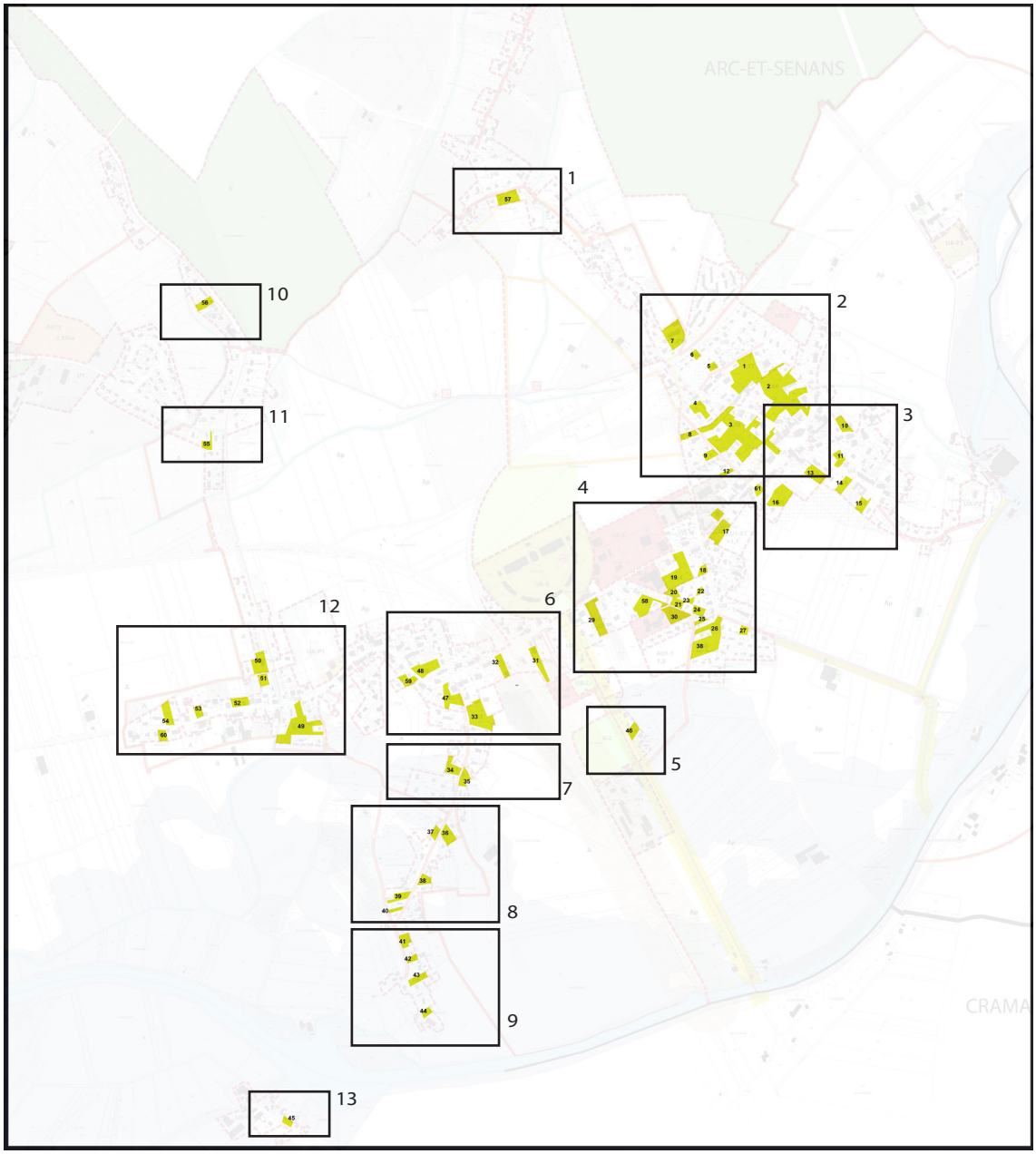
Les secteurs potentiellement urbanisables sont listés du N°1 à 61 par regroupements, afin de faciliter leur localisation.

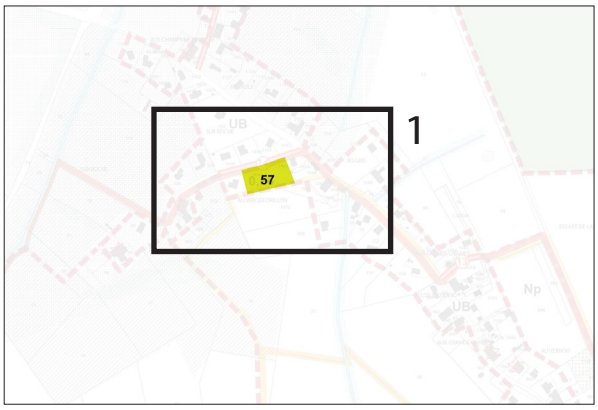
Les plans de localisation s'appuient tous sur la même échelle graphique.



Repérage des secteurs potentiellement urbanisables dans l'enveloppe urbaine

Approche par ensembles de secteurs





Secteurs non retenus :
1/ 28 ares - aménagements en cours
2/ 9 ares - lien avec la maison contiguë
3/ 10 ares - idem
4/ 9 ares - idem

Secteur retenu :
Secteur 57 - 26 ares



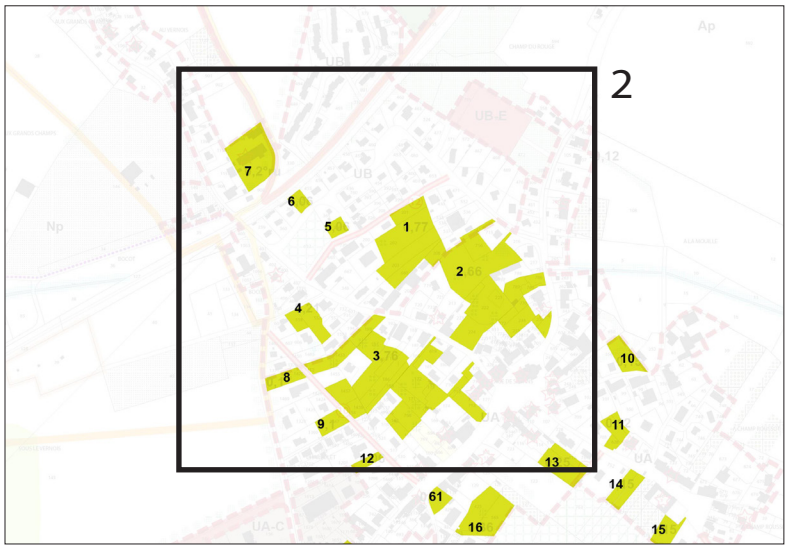








Secteur 57
> Secteur avec prescriptions architecturales dont limitation de la hauteur du bâti / covisibilité Saline
> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteurs retenus :

Secteur 07- 20 ares
Secteur 06 - 06 ares
Secteur 05 - 06 ares
Secteur 01 - 77 ares
Secteur 02 - 166 ares
Secteur 04- 21 ares
Secteur 03 - 176 ares
Secteur 08 - 10 ares
Secteur 09 - 06 ares
Secteur 12 - 06 ares










Secteur 7

> Secteur avec prescriptions architecturales dont limitation de la hauteur du bâti / covisibité Saline

> Orientation densité de 25 logts /ha suivant potentiel réhab de la bâtisse existante et annexes




Secteur 6

> Secteur avec prescriptions architecturales / Champs de foire

> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha




Secteur 5

> Secteur avec prescriptions architecturales renforcées / Champs de foire

> Orientation densité de 15 logts /ha









Secteur 1 - Cœur d'îlot

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères et urbaines

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 30 logts /ha

> Importance des voies de désenclavement par emplacements réservés et accroches architecturales aux voies existantes















Secteur 2 - cœur d'îlot

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères et urbaines

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 30 logts /ha

> Importance des voies de désenclavement par emplacements réservés et accroches architecturales aux voies existantes













Secteur 3 - Cœur d'îlot

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères et urbaines

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 30 logts /ha

> Importance des voies de désenclavement par emplacements réservés et accroches architecturales aux voies existantes











Secteurs 3 et 8



Accès secteur 3 - Cœur d'îlot

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères et urbaines

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 30 logts /ha

> Importance des voies de désenclavement par emplacements réservés et accroches architecturales aux voies existantes






Accès secteur 3 - cœur d'îlot

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères et urbaines

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 30 logts /ha

> Importance des voies de désenclavement par emplacements réservés et accroches architecturales aux voies existantes

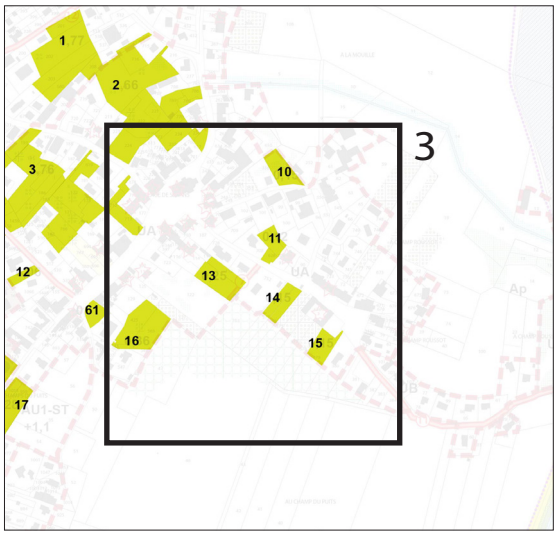




Secteur 4

> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha





Secteur 10 - 15 ares
Secteur 11 - 12 ares
Secteur 13 - 38 ares
Secteur 14 - 15 ares
Secteur 15 - 15 ares
Secteur 16 - 36 ares
Secteur 61 - 08 ares











Secteur 10

> Secteur avec prescriptions architecturales / Arrière entreprise - enjeu de restructuration du tissu urbain

> Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur hors enveloppe urbaine / Transition avec l'espace agricole adjacent







Secteur 11
> Secteur avec prescriptions architecturales / Restructuration coeur d'îlot
> Orientation densité de 15 logts /ha







Secteur 15
> Secteur avec prescriptions architecturales fortes / Abord immédiat de bâtiment remarquable
> Orientation densité de 15 logts /ha







Secteur 14
> Secteur avec prescriptions architecturales fortes / Abord immédiat de bâtiment remarquable
> Orientation densité de 15 logts /ha









Secteur 13

> Secteur avec prescriptions architecturales et urbaines / Préservation - plantation des vergers

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha







Secteur 16

> Secteur avec prescriptions architecturales et urbaines cœur de bourg

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha




Secteur 61 - hyper sensibilité du lieu

> Secteur avec prescriptions architecturales et urbaines fortes / Abord de bâtiments remarquables - continuité front d'alignement rue principale

> Orientation densité de 30 logts /ha



Secteur 17- 28 ares
Secteur 18 - 7,5 ares
Secteur 19 - 64 ares
Secteur 20 - 04 ares
Secteur 21 - 10 ares
Secteur 22- 04 ares
Secteur 23 - 04 ares
Secteur 24 - 10 ares
Secteur 25 - 05 ares
Secteur 26 - 21 ares
Secteur 27- 09 ares
Secteur 29 - 37 ares
Secteur 30 - 20 ares
Secteur 38 - 48 ares
Secteur 58 - 30 ares
Secteur 22- 21 ares













Secteur 17

> Secteur commerces services et logements collectifs avec prescriptions architecturales et urbaines fortes / centralité

> Orientation densité en attente pour la partie en extensif

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 30 logts /ha





Secteur 19
> Secteur avec prescriptions architecturales et urbaines fortes / Abord Saline
> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha







Vers secteur 58
> Secteur avec accès restreint et peu vu
> > Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha











Secteur 38

En continuité du secteur «A la Levée»

> Secteur avec prescriptions paysagères / Prise en compte de franges écologiques structurantes en limite d'espace agricole

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur 30

Secteur extension équipement public / MARPA











Secteurs 20, 21, 23, 24, 25, 27, ...
>> Contexte habitat individuel diffus ->Orientation densité de 15 logts /ha

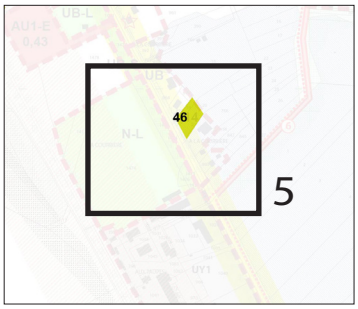




Secteur 29

> Secteur avec prescriptions paysagères et architecturales / abord de la Saline

> Développement hôtellerie et tourisme



Secteur 46 - 14 ares
Enlèvement ?





Secteur 46
> Secteur avec prescriptions paysagères et architecturales / retrait 25 mètres / axe royal et limitation impact visuel
> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 31 - 21,71 ares
Secteur 32 - 15,85 ares
Secteur 33 - 52 ares
Secteur 48 - 29 ares
Secteur 59 - réhab 20 ares
Secteur 47 - 29,14 ares





Secteur 59

> Secteur avec prescriptions paysagères / Prise en compte de franges végétales écologiques en limite d'espace agricole

> Orientation densité de 15 logts /ha







Secteur 48

> Secteur en hauteur avec prescriptions paysagères et architecturales

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha







Secteur 33

> Secteur en hauteur avec prescriptions biodiversité

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur 47

> Secteur avec prescriptions paysagères / Prise en compte de franges végétales écologiques en limite d'espace agricole

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur 32

> Secteur avec prescriptions paysagères / Prise en compte de franges végétales écologiques en limite d'espace agricole

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur 31

> Secteur avec prescriptions

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur 34 - 19,35 ares
Secteur 35 - 13,20 ares





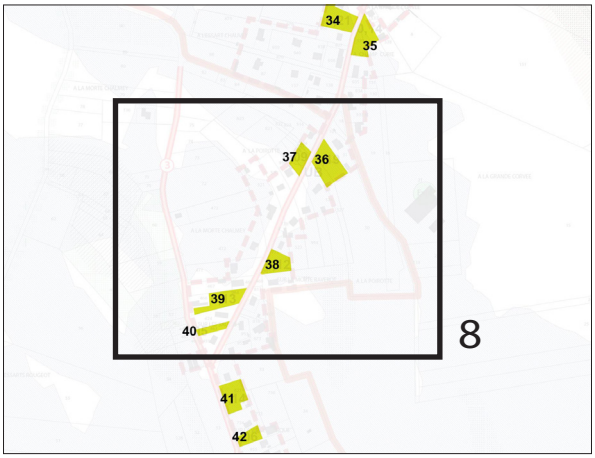
Secteur 35

> > Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 34

> > Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 36 - 19 ares
Secteur 37 - 09 ares
Secteur 38 - 12,95 ares
Secteur 39 - 13 ares
Secteur 40 - 05 ares





Secteur 36
> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 37
> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 38
> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



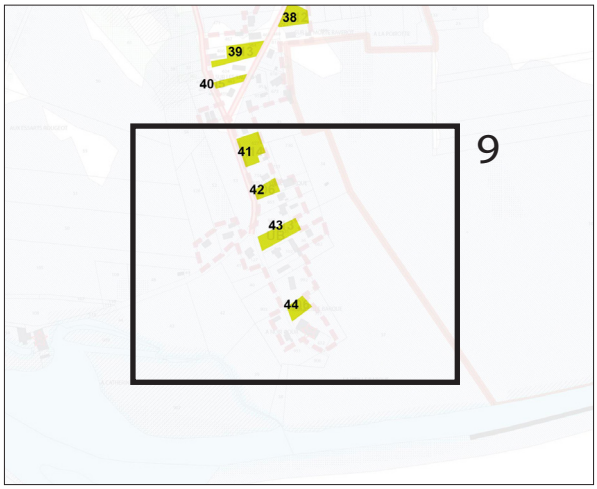
Secteur 39

> Contexte habitat individuel diffus ->Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 40

>> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 41 -14 ares
Secteur 42 - 06 ares
Secteur 43 - 13 ares
Secteur 44 - 06 ares





Secteur 41

> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 42

> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 43

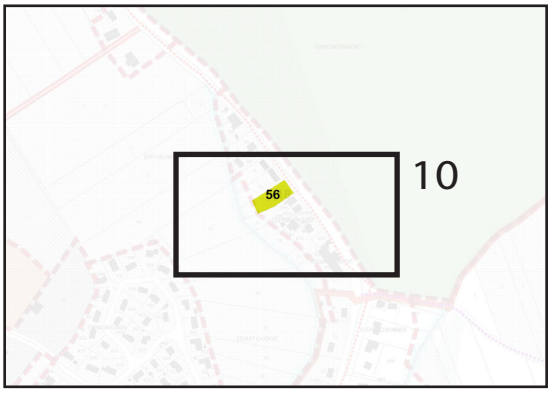
> Contexte habitat individuel diffus ->Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 44

> Secteur aux abords d'un bâtiment remarquable avec prescriptions paysagères et architecturales

> Orientation densité de 15 logts /ha



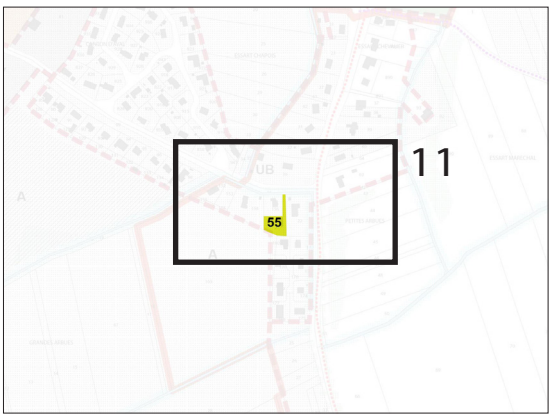
Secteur 66 - 18 ares





Secteur 66

> Contexte habitat individuel diffus ->Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 55 - 10 ares



Secteur 55
> Lotissement pavillonnaire
> Contexte habitat individuel diffus -> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 54 - 21 ares
Secteur 53 - 09 ares
Secteur 52 - 16 ares
Secteur 50 - 28,83 ares
Secteur 51 - 10/20 ares
Secteur 49 - 74 ares
Secteur 60 - 09 ares







Secteur 54

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères en entrée de bourg

> Orientation densité de 15 logts /ha





Bâtiment à réhabiliter avec intérêt architectural aux abords du secteur 53



Secteur 53

> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères en entrée de bourg

> Orientation densité de 15 logts /ha









Secteur 52
> Secteur avec prescriptions architecturales paysagères en entrée de bourg
> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 51
> Orientation densité de 15 logts /ha



Secteur 50
> Secteur avec réhabilitation maison existante
> Orientation densité de 25 logts /ha





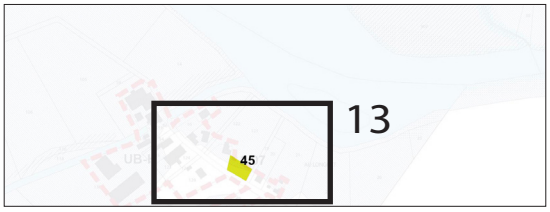




Secteur 49

> Secteur avec prescriptions paysagères et urbaines

> PAE et habitat diversifié avec Orientation densité de 25 logts /ha



Secteur 45 - 7 ares



> Secteur 45 avec prescriptions architecturales
> Orientation densité de 15 logts /ha

III Références urbaines et architecturales

>> Les références s'appuient sur des réalisations où les logements conservent majoritairement des jardins attenants

>> Les exemples présentés sont choisis pour leur qualité remarquable

>> Les projets sont publiés sur les sites internet des agences d'architectures repérées

>> Les photos des réalisations architecturales font l'objet de copyright sur les sites internet

>> Les droits d'auteurs sont réservés aux architectes mentionnés

>> Les extraits des textes explicatifs sont rédigés par les architectes mentionnés

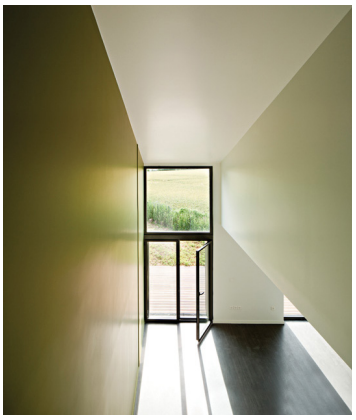


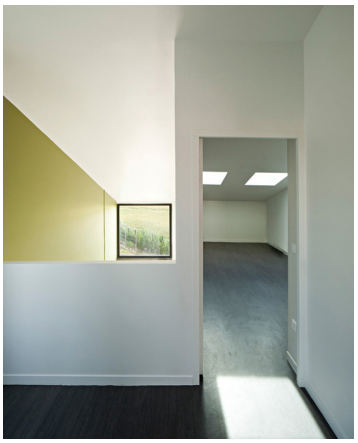
8 MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES
MITRY-MORY, SEINE-ET-MARNE (77)

FABIENNE GÉRIN-JEAN
AGENCE D'ARCHITECTES PARIS

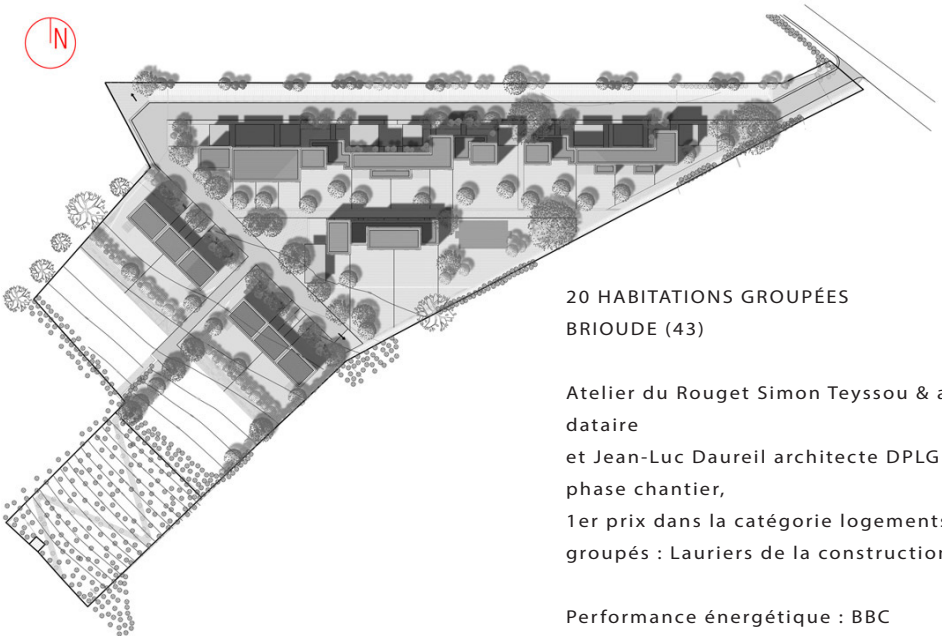
S.H.O.N. : 850 m²
Périmètre projet : 37 ares suivant surface parcelle cadastrale soit 4,62 ares / Habitation soit 21 logts /ha

Disposée Est/Ouest et traversante, chaque maison bénéficie d'un côté"servant"à l'Est avec garage, entrée, cuisine et d'une exposition ensoleillée Ouest pour le séjour sur jardin.









20 HABITATIONS GROUPÉES
BRIOUDE (43)

Atelier du Rouget Simon Teyssou & associés mandataire
et Jean-Luc Daureil architecte DPLG co-traitant phase chantier,
1er prix dans la catégorie logements individuels groupés : Lauriers de la construction bois 2013

Performance énergétique : BBC

S.H.O.N. : Surface SHON : 2 196.31 m²
Périmètre projet : 96 ares suivant surface parcelle cadastrale soit 4,8 ares / Habitation soit 21 logts /ha

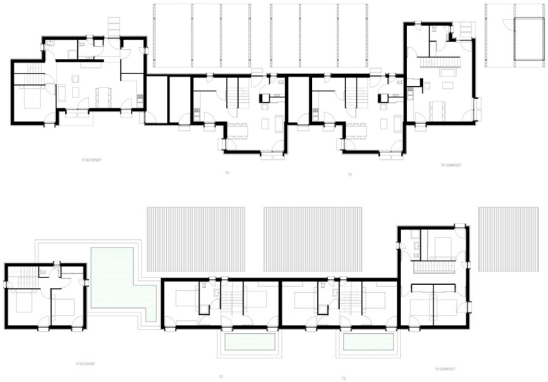
Maître d'ouvrage : SA HLM Foyer Vellave











20 habitations individuelles groupées BBC
Principes urbains

L'aménagement urbain s'appuie sur les particularités des parcelles concernées par le projet. Deux voies principales desservent l'ensemble des habitations projetées tout en favorisant les évolutions possibles du tissu urbain sur les parcelles contiguës. Une troisième voie, plus modeste dessert le versant de la Prade.
Adossée à une rase et quelques vestiges d'une ancienne haie bocagère marquant la limite parcellaire, une voie orientée Est/Ouest est créée au nord du terrain pour desservir le plus grand nombre d'habitations tout en rendant possible la desserte d'une opération immobilière future sur la parcelle voisine au nord, de l'autre côté de la rase. Cette proposition anticipe les besoins futurs en matière d'habitat pour éviter une multiplication de voies nouvelles. L'ancienne rase est aménagée sous forme d'une noue paysagère recueillant les eaux pluviales de la nouvelle voie et des toitures du bâti. La nouvelle voie permet aussi de libérer le terrain au sud sur lequel s'implantent les habitations, les jardins prolongeant les pièces de vie au sud et l'espace commun, ainsi éloigné de la circulation automobile.
Une deuxième voie prolonge la rue de la Mayasse, en pied de talus bordant le bas du coteau de la Prade, et permettra à terme de desservir les parcelles agricoles situées au sud du terrain concerné par le projet, et à plus long terme encore de trouver un point de raccordement avec le chemin rural de Côte Rouge conformément au PADD annexé au PLU de la ville. Cette voie se termine provisoirement par une placette qui permet de desservir les habitations implantées au centre de la parcelle principale.
Une haie bocagère longe cette voie et constitue un premier plan aux habitations implantés en pied du coteau. La haie, composée d'essences arbustives essentiellement (pruniers myrobolans, alisiers blancs, sureaux, églantiers, rosiers sauvages, prunelliers, cornouillers, noisetiers, amélanchiers) et de quelques érables champêtres, marque la rupture de pente du coteau.
Au cœur de la parcelle principale se trouvent les jardins privatifs et un espace collectif comprenant une aire de jeu pour enfants. Des cheminements piétons desservent les jardins et les espaces partagés depuis la nouvelle voie au nord, la placette et la rue de la Bageasse.
A l'ouest, une troisième voie desservant deux lots à construire implantés à mi versant du coteau permet aussi de prolonger, au travers d'anciennes vignes en

friches, le parcours piéton jusqu'au lycée implanté sur le plateau. Le projet est conçu de telle sorte que les déplacements des piétons et plus particulièrement des enfants soient protégés de la circulation automobile.
Des plantations d'arbres ponctuent les espaces publics et les jardins privatifs : arbres fruitiers dans les jardins privatifs, saules, saules argentés, tilleuls, poiriers sauvages sur l'espace public central. Un bosquet de noyers termine la promenade à l'ouest et annonce l'espace public minéral servant de desserte aux maisons en accession à la propriété et d'aire de retournement.

Figures architecturales

Alors que le programme du maitre d'ouvrage demandait la conception de maisons individuelles ou doubles desservie par une voie centrale, le projet s'oriente dés le départ vers un habitat groupé plus complexe partageant des espaces extérieurs communs reliés par des cheminements piétons.

Le projet articule trois figures bâties :

1- Un front bâti continu le long de la nouvelle voie au nord de la parcelle principale ; cette figure linéaire est constituée d'une juxtaposition de 13 habitations groupées aux typologies variées.

2- Une figure en équerre au sud de la parcelle, composé de 3 habitations, de type 4, et d'une annexe regroupant l'ensemble des abris fermés et auvents pour les voitures.

3- Une figure linéaire de 4 habitations groupées 2 par 2.

Le premier ensemble d'habitations locatives dessine un front bâti formé de 9 T4 et de 4 T3 duplex. Deux typologies de T4 en duplex et une typologie de T3 composent l'ensemble. Des abris fermés privatifs (rangement des outils de jardin, vélos, etc...) et des auvents abritant les véhicules ont été préférés à des garages fermés. Ils sont implantés entre le front bâti et la voie de desserte et contribuent à la fabrication d'un seuil entre espace public et espaces privatifs. Un cheminement piéton longe le front bâti. L'ensemble bâti est conçu de telle sorte que chaque espace de vie au rez-de-chaussée des habitations puisse être prolongé par un espace extérieur privilégié. Les habitations conçues selon des principes bioclimatiques s'ouvrent largement au sud. Les espaces intérieurs secondaires (entrées, celliers, salles de bain, sanitaires, escaliers constituent une « double enveloppe » protégeant les espaces principaux (séjour, salle à manger, chambres) des rigueurs du climat.
Un groupe de 3 habitations locatives de type 4 et leurs annexes forment la deuxième figure en équerre. Elle se distingue par deux volumes : l'un renfermant les logements orientés plein sud selon des principes équivalents au premier ensemble construit ; l'autre, contenant les annexes (abris pour voitures et abris jardin) est implanté orthogonalement par rapport aux habitations et s'ouvre sur la placette.
Les 4 habitations en accession à la propriété sont desservies par la voie longeant le pied du versant du coteau de la Prade. Groupées deux par deux elles s'ouvrent aussi bien au sud-ouest sur des jardins privatifs qu'au nord-est, orientation vers laquelle la vue est la plus emblématique (Monts du Livradois). Elles sont implantées à une altitude correspondant à la partie supérieure du talus et surplombe ainsi quelque peu la voie et des deux autres figurent construites.

Enveloppe et structure du bâti, aménagements extérieurs : une approche environnementale du projet

Plutôt que de répondre strictement à la réglementation thermique en vigueur au départ du projet (RT 2005), l'ensemble des logements sont labélisés BBC EFFINERGIE 2005
Les habitations ont été conçues en ossature bois de section 45 x 180 mm d'épaisseur permettant la mise en place d'un isolant occupant la totalité de l'épaisseur des caissons. Une contre ossature a été fixée sur l'ossature primaire, précédemment décrite, permettant la mise en place d'un complément d'isolation de 60 mm d'épaisseur supprimant ainsi les ponts thermiques constitués par les montants et les traverses en bois ainsi que les rehausses en béton.
Les toitures terrasses de la totalité des habitations sont végétalisées. Il s'agit d'une végétalisation dite extensive, le substrat est de faible épaisseur, les végétaux qui s'y développent (sédums) sont de faible hauteur et nécessitent peu d'entretien et pas d'arrosage. L'épaisseur du complexe et le phénomène d'évapotranspiration apportent un confort thermique aussi bien hivernal qu'estival, ainsi qu'une protection accrue de l'étanchéité (absorption des chocs thermiques).
Les menuiseries extérieures sont en bois lamellé collé mélèze. Les vitrages doubles, à isolation renforcée, sont peu émissifs et un gaz argon remplit le vide entre les verres composant les baies vitrées.
Une occultation des baies et fenêtres est assurée par des persiennes en pin sylvestre protégés par des cadres en bois capotés en zinc prépatiné.

Favoriser l'énergie solaire passive

L'objectif premier est d'abord d'optimiser l'enveloppe du bâtiment comme moyen de gestion de l'énergie solaire plutôt que de mettre en œuvre des appoints nécessaires y compris des dispositifs solaires actifs.
Par leur orientation, les espaces principaux (séjours / salles à manger et chambres) bénéficient des apports d'énergie solaire passive. Les habitations étant largement vitrées côté sud, les apports d'énergie solaire passive sont réels et sont stockés grâce à l'inertie des dallages et des murs de refend permettant ainsi une restitution différée des gains solaires.

Une structure en bois : une ressource locale et un moyen de stocker le carbone

La simplicité du système constructif envisagé – ossatures en bois de section 45 X 180 mm pour les parois verticales, solivages en bois massif pour les planchers intermédiaires– a favorisé l'utilisation de bois local et la réalisation des structures par une entreprise locale. L'essence utilisée pour les bois d'ossature et les solivage est le sapin. Naturellement durable (classe 3), le douglas purgé d'aubier et non traité est utilisé pour le bardage vertical. Outre la mise en œuvre de ressources locales, l'utilisation du bois comme mode constructif a permis de stocker une quantité importante de carbone dans les constructions.

Confort d'été

Afin de compenser l'absence d'inertie thermique de l'ossature bois, la totalité des murs de refends sont construits en béton banché garantissant par ailleurs un confort acoustique entre habitations. Les chapes en béton du RDC complète l'inertie thermique des murs. Le confort d'été est aussi assuré par les toitures terrasses végétalisées. Les baies vitrées orientées au sud sont munies de persiennes en bois pliables permettant de contrôler le degré d'exposition solaire des vitrages.

Gestion de l'eau

La création de nouvelles voies, de parkings, d'allées, de toitures, produit habituellement des surfaces étanches. Cette imperméabilisation oblige à la création d'ouvrages de collecte des eaux de pluie, de traitement et d'infiltration éloignés des points de chute, avec un risque d'engorgement des systèmes souterrains, voire d'inondation.

Intégrer la gestion des eaux de pluie, se traduit, dans le projet, de différentes manières.

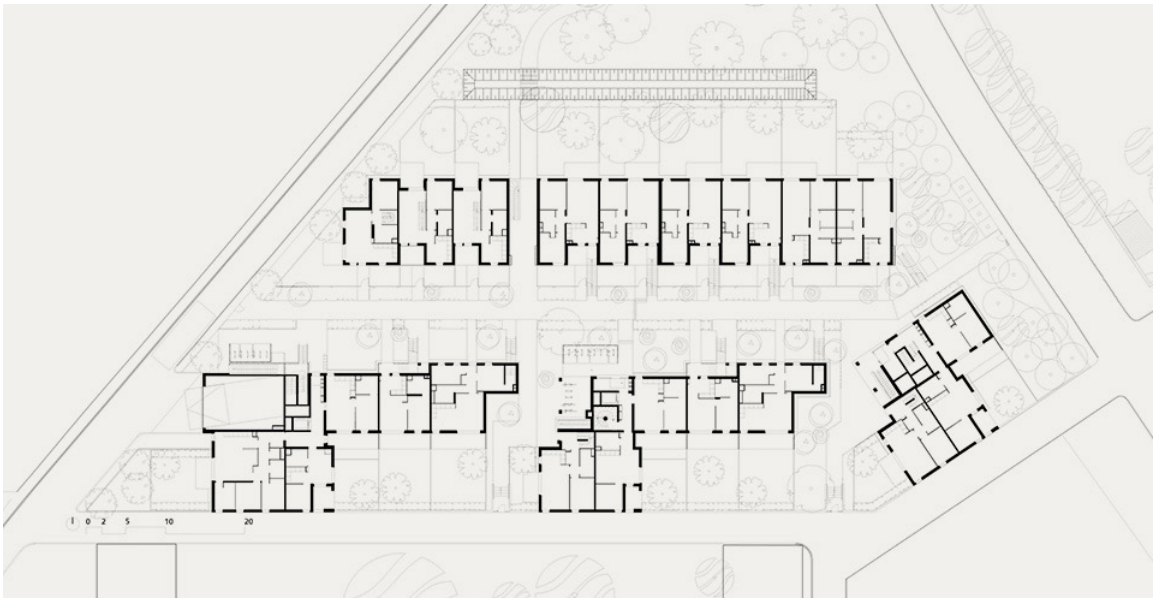
L'objectif a essentiellement été de limiter les surfaces étanches :
– en ayant recours aux toitures végétalisées ; la végétation absorbe une bonne partie des eaux de pluie, stocke et filtre les eaux excédentaires avant de les libérer petit à petit,
– en mettant en œuvre des revêtements de surfaces perméables sur assise de fondation drainante tels que le stabilisé perméable pour toutes les voies piétonnes, certains espaces publics, les allées desservant les habitations ou des dalles alvéolées en béton pour les emplacements de stationnement,
– en développant la biorétention de l'eau, c'est à dire favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, la filtration, le stockage et la captation par la végétation directement à la source sans reporter le problème dans la distance,
– en créant des noues paysagères, qui drainent l'eau de ruissellement en surface et favorisent son infiltration dans le sol,
– les haies interceptent l'eau de pluie sur la surface des feuilles, une partie de cette eau retourne dans l'atmosphère en s'évaporant.
Le projet porte une attention particulière à la collecte, le transport, le stockage et la libération de l'eau de pluie afin d'aboutir à une réalisation à la fois durable et visuellement agréable et valorisante. Les espaces extérieurs périphériques sont abordés en tant qu'aménagements paysagers et « jardins de pluie ».

Les clôtures

Au grillage à maille soudée traditionnel, ont été préférées des clôtures de type girondine en châtaignier. Ces clôtures sont utilisées pour délimiter les jardins privatifs. Outre leur aspect agréable, ces clôtures sont choisies pour leur faible consommation énergétique à leur fabrication et mise en œuvre.

51 LOGEMENTS EN ACCESSION
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS, ESSONNE (91)
51 LOGEMENTS BBC EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

FABIENNE GÉRIN-JEAN
AGENCE D'ARCHITECTES PARIS
S.H.O.N. : 3 528 m²
Périmètre projet : 63 ares suivant surface parcelle
cadastrale soit 1,23 are / Habitation soit 81 logts /ha









Le programme de cette opération est organisé de part et d'autre d'un espace central "la rue piétonne",traversant l'ensemble du terrain d'Est en Ouest, laissant libre au Nord l'espace boisé protégé. Deux pentes au Sud garantissent des percées visuelles à l'intérieur du site depuis la venelle. Les failles ainsi créées entre les constructions apportent une lumière du Sud à l'espace central. L'échelle R+2/R+3 discontinue des constructions permet une insertion douce dans l'environnement immédiat et trace les nouvelles limites de la ville vers la plaine des sports au Nord et le cimetière Russe à l'Est. Les deux bandes construites de part et d'autre de la "rue piétonne"offrent un cadre de vie différent, du petit collectif à la maison individuelle groupée ou superposée.
L'opération dessine des jardins,des courettes,des patios,des maisons en duplex avec des vides sur les séjours,des terrasses abritées,bien exposées et sans visà-vis,des accès privatifs, qui sont autant de petits"plus"que le projet propose pour le confort des habitants. Les trois composantes principales pour les matériaux sont le bois, la brique et l'enduit.





13 maisons en bois et paille à Nogent le Rotrou

Maîtrise d'ouvrage : Nogent Perche Habitat
Maîtrise d'œuvre : NZI architectes
Surface : 1 300 m²
Périmètre projet : 37 ares suivant surface parcelle cadastrale soit 2,84 ares / Habitation soit 35 logts /ha

La réalisation a été Lauréate 2020 et Prix du Jury au Palmarès des bâtiments biosourcés et Nominée 2020 à Archidesign Club Awards et Archdaily – Building of the Year













NZI Architectes re-questionne l'habitat individuel groupé et la notion de « lotissement»avec ce projet de 13 logements sociaux économes en énergie sur la commune de Nogent le Rotrou (FR-28).

Le travail s'est tout d'abord orienté vers l'exploration de techniques innovantes et écologiques. Construire des logements sociaux économes en énergie est un enjeu important. L'enveloppe de ce projet a été construite à 70 % en atelier. Les murs sont des caissons bois qui ont été soigneusement remplis par des bottes de pailles compressées de 36 cm d'épaisseur. Puis ces caissons ont été refermés pour recevoir le bardage bois, le tout fixé en atelier. Ainsi les murs arrivent déjà protégés sur site

L'avantage constructif de la construction en bois et en paille par rapport à la structure traditionnelle en bois et aux murs à ossature bois MOB est la possibilité d'une préfabrication complète du mur. Le faible poids de la structure en bois et de la paille permet la production de grandes surfaces de murs d'usine. La chaîne de montage ne nécessite pas de grue très puissante et les panneaux peuvent être facilement manipulés sur site avec un équipement de levage léger. Les nuisances de chantier ont été considérablement réduites. Le chantier a été propre, sec, et peu sonore. La construction s'est composée entre artisanat local et industrialisation en atelier privilégiant ainsi les filières sèches locales.

L'insertion du programme dans le site. La parcelle, véritable parc du quartier des Gauchetières, est entourée par l'avenue Jean Moulin à l'ouest, la rue du Val à l'est et la rue Paul Langevin au nord. L'importance paysagère du site (grand parc libre) a permis une implantation libre et structurée: le projet de maisons répondra de la même manière que les autres bâtiments présents dans le parc. Les limites du côté nord seront traitées paysagères et poreuses, pour être perçues comme des seuils. À l'arrière de la parcelle de clôtures seront aménagées, avec accès par guichet. Le piéton peut continuer à traverser le parc grâce aux failles qui préservent les vues lointaines, la porosité et créent une surveillance depuis la rue Paul Langevin.

ZAC de la Folle Emprince, Ilots I&L,
Dammartin-en-Goële (77)
MOA Immobilière 3F
MOE SOA (mandataire), Arcoba (BET)
45 logements sociaux : 22 maisons de ville et 23 logements collectifs sociaux.

SDP 3 450 m²
Périmètre projet 96 ares suivant surface parcelle cadastrale soit 2, 13 ares / Habitation soit 43 logts / ha

Qualités & Performances : BBC, H&E profil A, démarche HQE



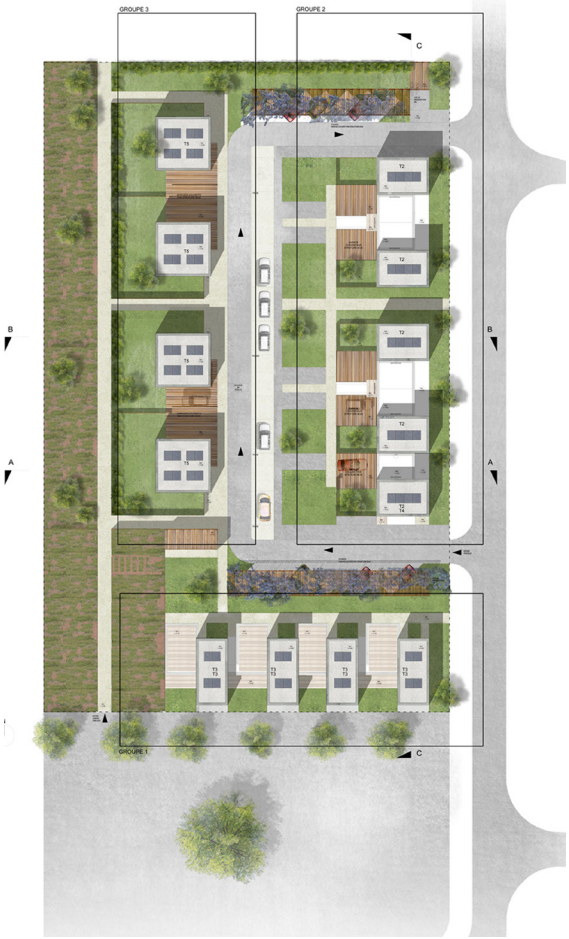




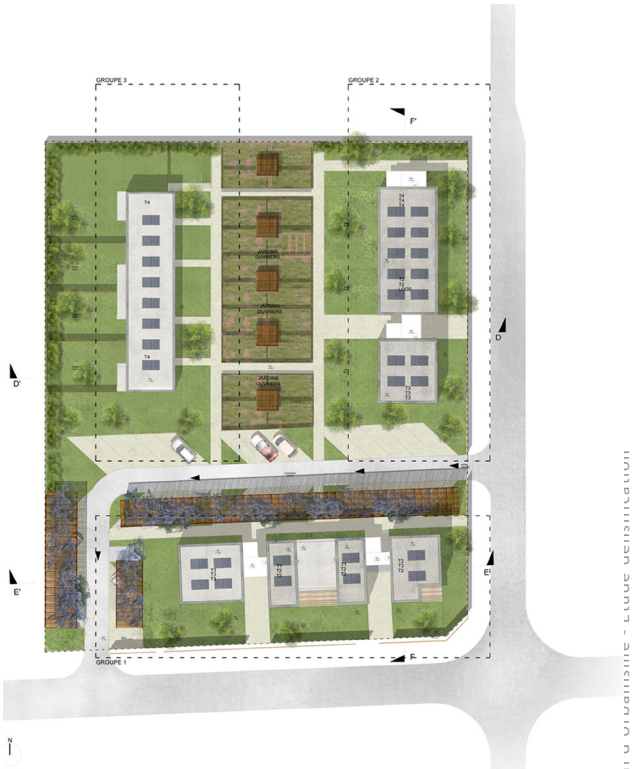








56 ares



40 ares

Ce projet de 22 logements s'implante dans un paysage aéré dont il épouse les respirations tout en répondant à une volonté de densification.

Un aménagement de volumes en R+2 et R+1, répartis en trois groupes (à l'Est le long de l'avenue Olympe de Gouges, ainsi qu'au bord du square Jacques Prévert) se propose d'organiser la parcelle dont la superficie induit une densité élevée.

L'implantation assure un alignement homogène sur l'avenue Olympe de Gouges avec une façade urbaine rendue dense et cohérente par la tenue des fronts bâtis sur les axes structurants.

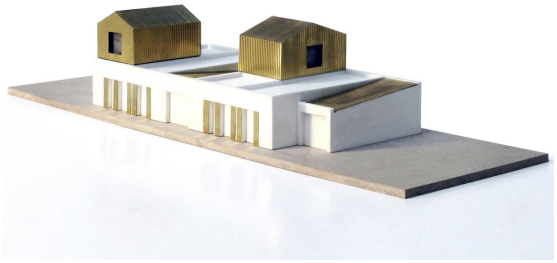
Afin de communiquer avec son contexte urbain, l'ilot s'ouvre au Sud, grâce à ses failles et ses jardins familiaux, situés à l'Ouest, sur une place minérale végétalisée, intervalle de rencontre qui fait liaison entre les logements, la voie publique et l'école située en face. L'accès aux logements et aux places de stationnement se fait par l'intérieur de la parcelle grâce à une voie à sens unique du Sud vers le Nord.

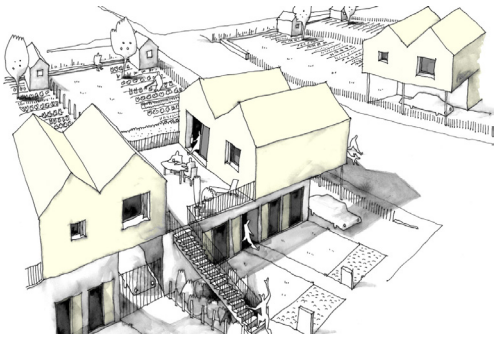
Eco-cité La Garenne I 34 logements I Fourchambault
MOA : Nièvre Habitat

Programme : 34 logements locatifs groupés
+ espaces publics
localisation : Fourchambault (58), PRU La Garenne

Guillaume Ramillien Architecture SARL
Surface : 2 500 m2 sp/ 2 ha (compris espaces publics : 115 ares environ)
Périmètre projet 89 ares / 34 logts suivant surface parcelle cadastrale soit 2, 6 ares / Habitation soit 38 logts /ha

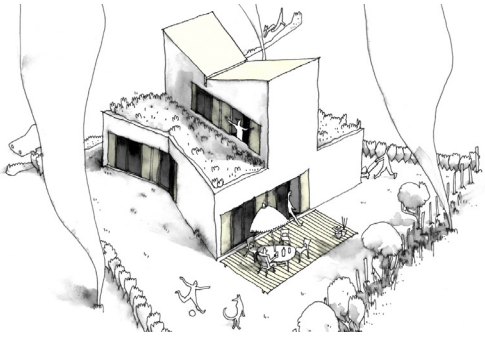
prix/ distinctions :
* Lauréat Vergers de Sauvegarde 2016, Région Bourgogne-Franche-Comté
* ADC awards 2019 by Muuz, catégorie 'architecture & paysage', nominé





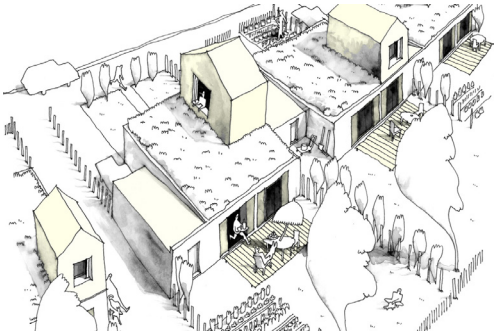


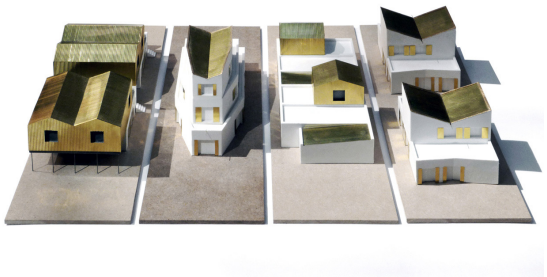








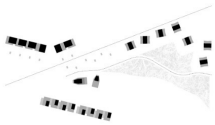






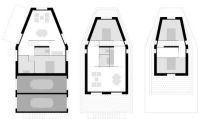


















Dans une ville fracturée par le passage de la voie ferrée, la transformation du quartier en «éco-cité» valorisante s'appuie sur les qualités préexistantes du site et la richesse de ses échelles : liaison douce avec le Centre-ville grâce à sa passerelle ; proximité du Bois de la Garenne doué d'un riche patrimoine arboricole ; culture ancienne et enracinée du jardinage en milieu urbain ; vastes espaces disponibles.

Le projet définit ainsi une structure forte et lisible d'espaces publics qui intègree quartier à l'élaboration d'une continuité douce entre la Loire et le Bois. En lisière de cette continuité, l'offre architecturale du quartier est renouvelée, enrichie d'une échelle domestique grâce à des formes architecturales singulières et variées, synonymes de nouveaux «modes d'habiter».

L'articulation des volumes bâtis tisse un lien entre les différentes échelles très marquées du quartier. Sans rupture, de la maison individuelle à la barre. Les constructions sont proposées avec une densité mesurée afin de ménager la plus grande continuité possible du Bois à l'intérieur du quartier, et de constituer un axe paysager unifiant riche de séquences aux ambiances variées.

Une arborescence fine des eaux pluviales structure les espaces paysagers. Une trame de noues filtrantes accompagne les aménagements, les limites parcellaires et la topographie naturelle, participant, par sa lisibilité, du sens véhiculé par le projet.

Le projet propose quatre familles de logements adaptées à leur situation spécifique dans le quartier. Elles combinent les logements entre eux tout en veillant à préserver l'intimité familiale de chacun. L'expressivité architecturale des maisons joue du contraste simple entre minéralité du béton cellulaire enduit blanc et chatoiement du métal.

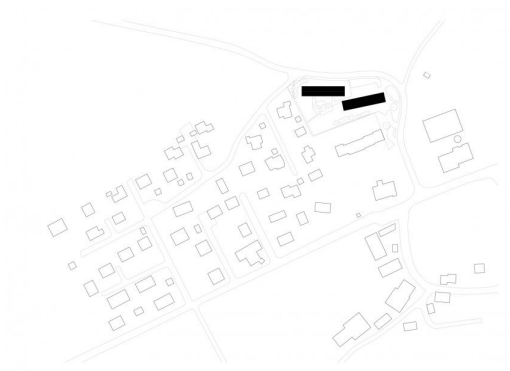
Les jardins cultivent l'imaginaire domestique de la maison individuelle. Les mitoyennetés puisent dans la tradition du bocage nivernais : clôtures en ganivelle, noues végétales et haies champêtres d'essences végétales locales et variées riches tant en termes visuels que de biodiversité.

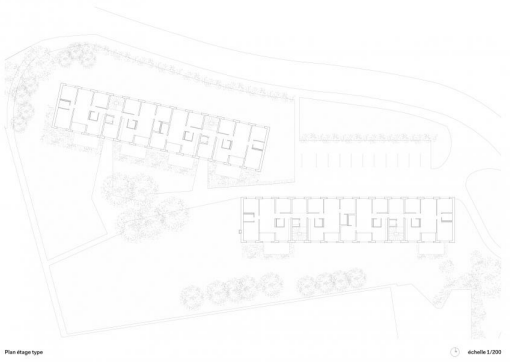
L'Eco-cité la Garenne construit une image renouvelée du quartier, fondée sur les thèmes de solidarité, de qualité de vie « rurbaine «, et de développement durable. Elle favorise le « vivre ensemble « en combinant l'univers de la maison individuelle à celui d'espaces publics partagés.

21 logements dans deux villas
Suisse

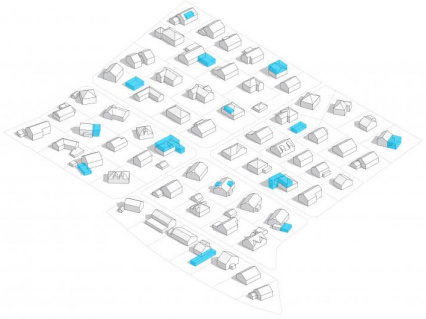
Maître de l'ouvrage: Commune de Coinsins (VD)
Architectes: Rapin Saiz Wolff architectes, Vevey
Réalisation : 2015-2016

Sur les pignons, les deux immeubles s'apparentent aux petites villas de la zone voisine. Mais étirés à l'extrême, les volumes évoquent sur leur long côté les grands hangars agricoles qui s'épanouissent dans le paysage alentour







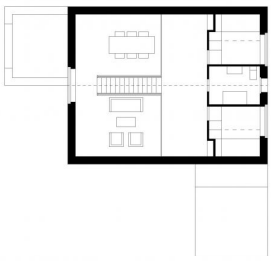


Type de réserves	Terrains libres (a)	Terrains partiellement bâtis (b)	Terrains bâtis (c)
			
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

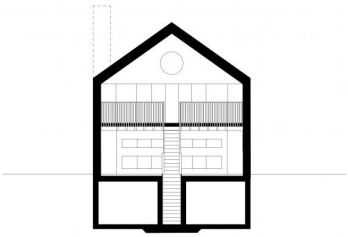


N

SITUATION



E

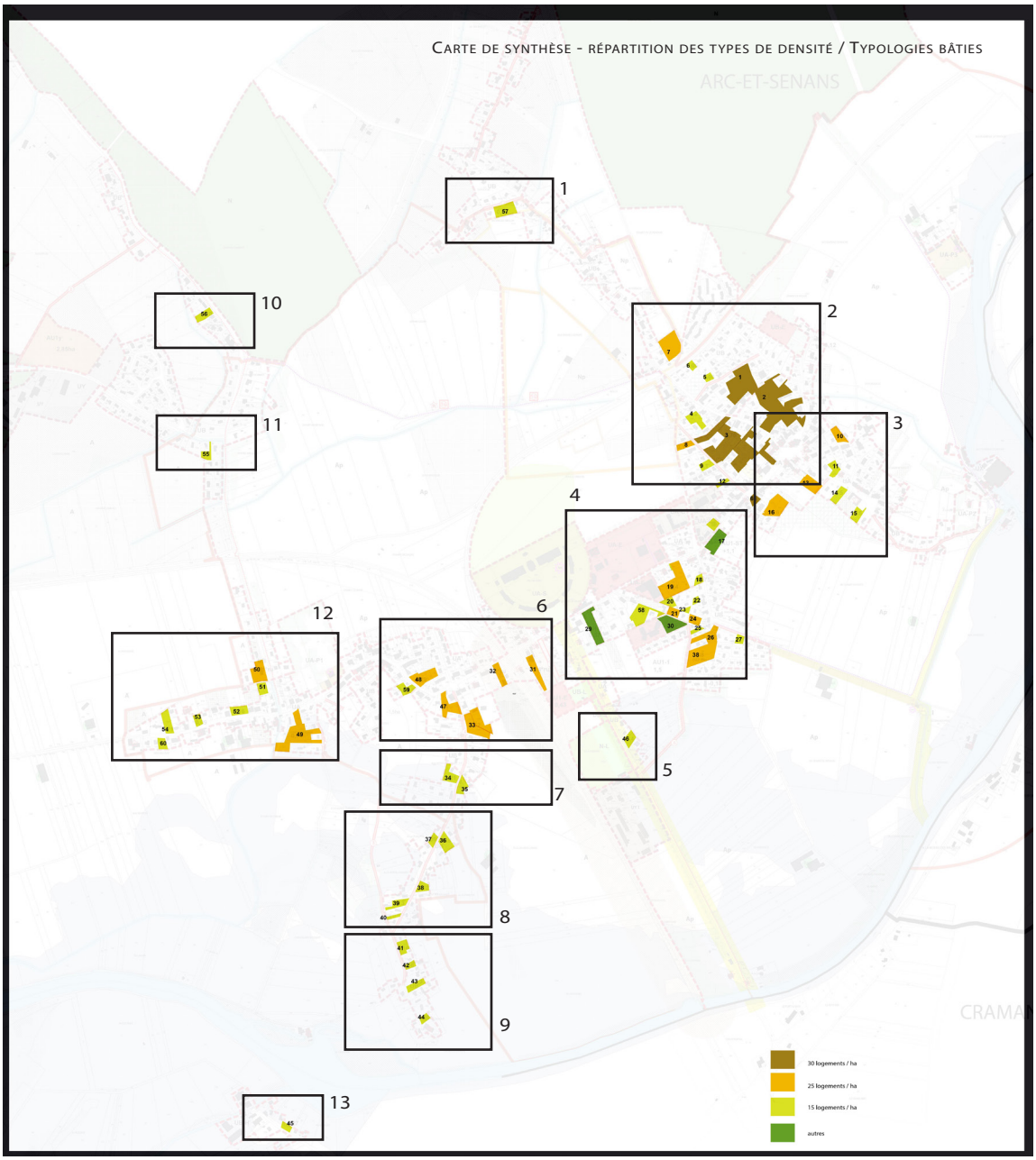


COUPE





IV >> Synthèse



Au regard des références architecturales présentées ainsi que des données moyennes utilisées par plusieurs organismes chargés des suivis ou publications en matière de planification urbaine : DDT Loiret + CEREMA + CERTU *, la présente étude s'appuie sur les moyennes de densité suivantes :

Habitat individuel : 15 logements /ha
Individuel groupé et/ou intermédiaire : 25 logements / ha
Intermédiaires et collectifs : 30 logements / ha

Ces moyennes assurent d'une adaptation au milieu rural d'un bourg moyen avec une majorité de jardins attenants aux logements.

* Moyennes utilisées par les DDT Loiret + CEREMA + CERTU
Maisons individuelles : 13, 15 à 17 logts / ha
Maisons mitoyennes : 25 logts / ha
Maisons en bande : 40 logts / ha
Indiv groupés : 30 logts à 36 logts /ha
Mixte : Individuel intermédiaire et collectif : 36 logts / ha

En zones Urbaines / U : 11,33 ha

Après enlèvement des zones humides (études 2023)

SECTEUR 1

Secteurs non retenus :

1/ 28 ares - amgts en cours

2/ 9 ares

3/ 10 ares

4/ 9 ares

Secteur retenu :

Secteur 57 - 26 ares - ZH / enlèvt de l'env. Urb.

Secteur 07- 20 ares - 25 logts / ha

Secteur 06 - 06 ares - 15 logts / ha

Secteur 05 - 06 ares - 15 logts / ha

Secteur 01 - 77 ares - ZH / enlèvt de l'env. Urb.

Secteur 02 - 34 ares - 30 logts / ha - ZH sur 66 / enlevée de l'env. Urb.

Secteur 04- 21 ares - 15 logts / ha

Secteur 03 - 176 ares - 30 logts / ha

Secteur 08 - 10 ares - 25 logts / ha

Secteur 09 - 06 ares - 15 logts / ha

Secteur 12 - 06 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 3

Secteur 10 - 15 ares - 25 logts / ha

Secteur 11 - 12 ares - 15 logts / ha

Secteur 13 - 25 ares - 25 logts / ha

Secteur 14 - 15 ares - 15 logts / ha

Secteur 15 - 15 ares - 15 logts / ha

Secteur 16 - 36 ares - 25 logts / ha

Secteur 61 - 08 ares - 30 logts / ha

SECTEUR 4

Secteur 17* -> AU1st total = 53,55 ares

Secteur 18 - 7,5 ares - 15 logts / ha

Secteur 19 - 64 ares - 25 logts / ha

Secteur 20 - 04 ares - 15 logts / ha

Secteur 21 - 10 ares - 25 logts / ha

Secteur 22- 04 ares - 15 logts / ha

Secteur 23 - 04 ares - 15 logts / ha

Secteur 24 - 10 ares - 15 logts / ha

Secteur 25 - 05 ares - 15 logts / ha

Secteur 26 - 21 ares - 25 logts / ha

Secteur 27- 09 ares - 15 logts / ha

Secteur 29* - 37 ares -

Secteur 30* - 20 ares ext

Secteur 38 - 48 ares - 25 logts / ha

Secteur 58 - 30 ares - 15 logts / ha

Secteur 22- 21 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 5

Secteur 46 - 14 ares

Enlèvement ?

SECTEUR 6

Secteur 48 - 29 ares - 25 logts / ha

Secteur 47 - 29,14 ares - 25 logts / ha

Secteur 33 - 52 ares - 25 logts / ha

Secteur 32 - 15,85 ares - 25 logts / ha

Secteur 31 - 21,71ares - 25 logts / ha

Secteur 59 - 14 ares - 15 logts /ha

SECTEUR 7

Secteur non retenu : construit en 2023

Secteur 34 - 19,35 ares - 15 logts / ha

Secteur 35 - 13,20 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 8

Secteur 36 - 19 ares - 15 logts / ha

Secteur 37 - 09 ares - 15 logts / ha

Secteur 38 - 12,95 ares - 15 logts / ha

Secteur 39 - 13 ares - 15 logts / ha

Secteur 40 - 05 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 9

Secteur 41 -14 ares - 15 logts / ha

Secteur 42 - 06 ares - 15 logts / ha

Secteur 43 - 13 ares - 15 logts / ha

Secteur 44 - 06 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 10

Secteur 66 - 18 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 11

Secteur 55 - 10 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 12

Secteur 54 - 21 ares - 15 logts / ha

Secteur 53 - 09 ares - 15 logts / ha

Secteur 52 - 16 ares - 15 logts / ha

Secteur 50 - 28, 83 ares - 25 logts / ha

Secteur 51 - 10/20 ares - 15 logts / ha

Secteur 49 - 74 ares - 25 logts / ha

Secteur 60 - 09 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 13

Secteur 45 - 7 ares - 15 logts / ha

* En vert, surfaces non prises en compte / projets liés au tourisme, commerces et services, équipements)

SYNTHÈSE L'ÉTUDE DE DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE
(avec prise en compte de l'étude Zones humides)

Densité de 25 logts / ha : 4,99 ha soit potentiel de 124 logements

Densité 30 logts / ha : 2,18 ha soit potentiel de 65 logements

Densité 15 logts / ha : 4,16 ha soit potentiel de 62 logements

Soit un potentiel de densification en zones urbaines U existantes de 251 logements sur une surface globale de 11,33 ha

LOGEMENTS VACANTS

Le résultat de l'étude de densification ci-dessus ne tient pas compte du logement vacant hors 4 secteurs : 50, 51, 32 et 31.

Suivant les données INSEE et LOVAC 79 logements sont référencés comme vacants qui prennent en compte :

> le nombre de logements vacants disponibles à la location qui est très faible voire néant suivant les renseignements attestés par la municipalité

> les logements vacants relevant d'édifices à réhabiliter qui seraient de fait l'essentiel des logements vacants à Arc-et-Senans

Il est à noter que la moitié des logements vacants le serait depuis 2 ans.

Il reste dans ce cadre, à identifier chaque bâtiment à réhabiliter sur son assise parcellaire quantifiée et qualifiée. Il en découlera une capacité de densification à ajouter à celle issue des espaces libres d'occupation telle qu'elle

Pour rappel, et dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours d'élaboration

Sont prévus au jour de la présentation de l'étude, en développement de type AU, les secteurs suivants :

>> AU1 ST : 0,53 ha / Commerces, services et logements aidés

AU1 1 : 1,5 ha hors enveloppe urbaine / - secteur « A la Levée»
-> moyenne de 15 logts / ha soit potentiel de 22 logements

AU1 E : 0,45 ha hors enveloppe urbaine / Caserne de pompier

AU1 T : 0,37 ha dans l'enveloppe urbaine / Tourisme et hôtellerie

AU1 Y : 3,2 ha secteur «Deffois 2»

A la suite du rendu de l'étude de densification ci avant présentée, du schéma d'assainissement en cours de finalisation, et de l'inventaire des espaces mobilisables à court ou moyen terme qui été réalisée par l'équipe municipale et mis en fin de document,

Il en ressort le classement suivant

> Classement I : Enlèvement du Périmètre Urbanisable (PU) / ZH, verger en limite d'une zone N ou A

> Classement II : Transfert en AU2 - urbanisation à long terme / parcellaire très morcelé et multipropriétés bloquantes, capacités assainissement dépendant d'un phasage travaux commune

> Classement III : Maintien en U suivant orientations de l'étude de densité

> Classement IV : Maintien à l'intérieur du PU sans potentiel de nvx logements / aisance, indication de vergers à réaliser, pb d'accès, étude des élus communaux.

SECTEUR 1

Secteurs non retenus : 1/ 28 ares - amgts en cours ; 2/ 9 ares ; 3/ 10 ares ; 4/ 9 ares

Secteur 57 - 26 ares - Zone humide - étude 2023

SECTEUR 2

Secteur 07- 20 ares - 25 logts / ha / arrière de parcelle sans accessibilité

Secteur 06 - 06 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

Secteur 05 - 06 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 01 - 77 ares - - Zone humide - étude 2023

Secteur 02 - 34 ares - 30 logts / ha - / accès possible mais multipropriété blocage à court terme + asst-> AU2

Secteur 04- 21 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 03 - 176 ares - 30 logts / ha / accès possible mais multipropriété blocage à court terme + asst-> AU2

Secteur 08 - 10 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 09 - 06 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 12 - 06 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

SECTEUR 3

Secteur 10 - 15 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 11 - 12 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

Secteur 13 - 25 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 14 - 15 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 15 - 15 ares - 15 logts / ha / accès problématique - enlèvement du PU

Secteur 16 - 36 ares - 25 logts / ha / accès problématique - enlèvement du PU

Secteur 61 - 08 ares - 30 logts / ha / maintien en U

SECTEUR 4

Secteur 17* -> AU1st Propriété communale total = 53,55 ares

Secteur 18 - 7,5 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 19 - 64 ares - 25 logts / ha / hypercentral mais multipropriété sans accord à court terme -> AU2

Secteur 20 - 04 ares - 15 logts / ha / enclavé

Secteur 21 - 10 ares - 25 logts / ha / actuel terrain d'aisance

Secteur 22- 04 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

Secteur 23 - 04 ares - 15 logts / ha / trop exigu

Secteur 24 - 10 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

Secteur 25 - 05 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 26 - 21 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 27- 09 ares - 15 logts / ha / Attente mise à jour cadastrale - construit

Secteur 29* - 37 ares -

Secteur 30* - 20 ares ext MARPA

Secteur 28 - 48 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 58 - 30 ares - 15 logts / ha / enclavé

Secteur 22- 21 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

SECTEUR 5

Secteur 46 - 14 ares / maintien en U (ou enlèvement ?)

SECTEUR 6

Secteur 48 - 29 ares - 25 logts / ha / jardin d'aisance et fond enclavé ... -> verger à indiquer

Secteur 47 - 29,14 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 33 - 52 ares - 25 logts / ha / enclavé -> enlèvement

Secteur 32 - 15,85 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 31 - 21,71 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 59 - 14 ares - 15 logts /ha / potentiel à court terme confirmé en U

SECTEUR 7

Secteur non retenu : construit en 2023

Secteur 34 - 19,35 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 35 - 13,20 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

SECTEUR 8

Secteur 36 - 19 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 37 - 09 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 38 - 12,95 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 39 - 13 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 40 - 05 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

SECTEUR 9

Secteur 41 -14 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 42 - 06 ares - 15 logts / ha / actuel terrain d'aisance

Secteur 43 - 13 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 44 - 06 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

SECTEUR 10

Secteur 66 - 18 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

SECTEUR 11

Secteur 55 - 10 ares - 15 logts / ha /enclavé - enlèvement ?(attention pas enclavé en attente)

SECTEUR 12

Secteur 54 - 21 ares - 15 logts / ha / verger à indiquer

Secteur 53 - 09 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 52 - 16 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 50 - 28,83 ares - 25 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

Secteur 51 - 10/20 ares - 15 logts / ha / enlèvement du périmètre constructible - pb d'accès voie privée

Secteur 49 - 74 ares - 25 logts / ha / réduction de la surface aux alignements rue (prise en cpt de 20 ares)

Secteur 60 - 09 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

SECTEUR 13

Secteur 45 - 7 ares - 15 logts / ha / potentiel à court terme confirmé en U

* En vert, surfaces non prises en compte / projets liés au tourisme, commerces et services, équipements)

Capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
Etudes combinées / densification et mobilisations foncières (étude élus)

SYNTHÈSE DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Densité de 25 logts / ha : 2,14 ha soit potentiel de 27 logements
Densité 30 logts / ha : 8 ares soit potentiel de 3 logements
Densité 15 logts / ha : 2, 52 ha soit potentiel de 38 logements
Soit un potentiel de densification à court terme en zones urbaines U de 68 logements sur 4,74 ha

NB : Toutefois, les parcelles qui ont été considérées comme non mobilisables (hors AU2) par les élus sont cependant comptabilisées dans la consommation d'espace future dés lors qu'elles sont classées en U et qu'elles sont constitutives d'ENAF (parcelle de plus de 2500 m^2 bordée des 4 côtés par l'urbanisation) cf compatibilité avec le SCOT.
Ces secteurs concernent :
- le secteur 2/ N°16 de 36 ares
- le secteur 4/ N° 58 de 30 ares
- le secteur 6/ N°48 de 29 ares
-> pour une surface de 95 ares

-> Il en ressort un potentiel de densification en zones U de 4,74 ha + 0,95 ha = 5,69 ha.

LOGEMENTS VACANTS

Le résultat de l'étude de densification ci-dessus ne tient pas compte du logement vacant hors 4 secteurs : 50, 51, 32 et 31.

Suivant les données INSEE et LOVAC 79 logements sont référencés comme vacants qui prennent en compte :

> le nombre de logements vacants disponibles à la location qui est très faible voire néant suivant les renseignements attestés par la municipalité

> les logements vacants relevant d'édifices à réhabiliter qui seraient de fait l'essentiel des logements vacants à Arc-et-Senans

Pour rappel, et dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours d'élaboration
Sont prévus, en développement de type AU, les secteurs suivants :

>> AU1 ST : propriété communale / services commerces et logts aidés : 53,55 ares

>> AU1 1 : 1,5 ha hors enveloppe urbaine - secteur « A la Levée»
-> moyenne de 15 logts / ha soit potentiel de 22 logements

>> AU1 E : 0,45 ha hors enveloppe urbaine / Caserne de pompier

>> AU1 T : 0,37 ha dans l'enveloppe urbaine / Tourisme et hôtellerie

>> AU1 Y : 3,2 ha ZA Deffois 2 - hors enveloppe urbaine

En outre 3 secteurs inclus dans l'enveloppe urbaine sont codifiés AU2 : 2,74 ha / urbanisation à long terme

Annexe

Etude des élus sur la capacité réellement mobilisable des parcelles répertoriées

Les N° de secteur se font en corrélation avec l'étude de densification.

INVENTAIRE DES ESPACES MOBILISABLES
- Commune d'ARC-ET-SENANS -

1. Indivision Famille Jeannin : entente impossible
2. Multipropriétaire : pas d'accès Zone Naturelle
3. Multipropriétaires : pas d'accord à court terme, 4 logements potentiels en bordure de voirie
4. 1 parcelle/ 1 logement car 8 ares mobilisables - reste aisance –
5. 1 logement
6. Terrain d'aisance
7. Non mobilisable car arrière est non accessible.
8. 1 logement
9. Verger : 1 logement
10. 1 logement
11. Terrain d'aisance – 1 abri de jardin construit dessus
12. Terrain d'aisance : 2 propriétaires
13. Mobilisable : 2 logements
14. Mobilisable : 2 logements
15. Non mobilisable : pas d'accès
16. Non mobilisable : pas d'accès
17. Secteur commercial
18. Mobilisable : 1 logement
19. Verger : multipropriétaires
20. Jardin enclavé
21. Terrain d'aisance – Jardin
22. Terrain d'aisance
23. Surface triangulaire – 4 ares- NON
24. Terrain occupé par 1 bâtiment
25. 1 logement
26. 1 logement
27. Terrain construit
28. Plusieurs propriétaires - 1 partie mobilisable - 5 logements
29. 1 logements en bord de chaussée – reste multipropriétaires
30. Extension MARPA
31. 2 logements - fond de parcelle - accès pompier

32. 2 logements
33. Multipropriétaires – arrière enclavé – terrain d'aisance
34. 2 logements fond du terrain aisance
35. 2 logements
36. 2 logements
37. 1 logement fond bleu foncé PPRI
38. 2 logements
39. 1 logement
40. Terrain étroit – aisance
41. 1 logement
42. Jardin à l'avant de maisons existantes
43. PPRI Bleu foncé
44. 1 logement
45. 1 logement
46. 1 logement : Avenue de la saline- recul par apport à l'axe de l'avenue
47. 2 logements – plusieurs propriétaires avec jardin d'aisance
48. Jardin d'aisance et fond enclavé
49. 1 logement sur une parcelle- le reste est enclavé
50. 1 logement
51. Pas d'accès-voir privée – association foncière
52. 2 logements
53. 1 logement
54. Verger
55. Enclavé
56. 1 logement
57. Jardin d'aisance – pas mobilisable
58. Enclavé – non mobilisable
59. Enclavé – plusieurs propriétaires
60. 1 logement
61. 1 logement

45 logements avec une visibilité à 8 ans,

Soit une projection de 61 logements à 15 ans

SECTEUR 1
Secteurs non retenus :
1/ 28 ares - amgts en cours
2/ 9 ares
3/ 10 ares
4/ 9 ares

Secteur retenu :
Secteur 57 - 26 ares - 15 logts/ha

SECTEUR 2
Secteur 07- 20 ares - 25 logts / ha
Secteur 06 - 06 ares - 15 logts / ha
Secteur 05 - 06 ares - 15 logts / ha
Secteur 01 - 77 ares - 30 logts / ha
Secteur 02 - 166 ares - 30 logts / ha
Secteur 04- 21 ares - 15 logts / ha
Secteur 03 - 176 ares - 30 logts / ha
Secteur 08 - 10 ares - 25 logts / ha
Secteur 09 - 06 ares - 15 logts / ha
Secteur 12 - 06 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 3
Secteur 10 - 15 ares - 25 logts / ha
Secteur 11 - 12 ares - 15 logts / ha
Secteur 13 - 25 ares - 25 logts / ha
Secteur 14 - 15 ares - 15 logts / ha
Secteur 15 - 15 ares - 15 logts / ha
Secteur 16 - 36 ares - 25 logts / ha
Secteur 61 - 08 ares - 30 logts / ha

SECTEUR 4
Secteur 17* - 28 ares + 1,1 ha ext
Secteur 18 - 7,5 ares - 15 logts / ha
Secteur 19 - 64 ares - 25 logts / ha
Secteur 20 - 04 ares - 15 logts / ha
Secteur 21 - 10 ares - 25 logts / ha
Secteur 22- 04 ares - 15 logts / ha
Secteur 23 - 04 ares - 15 logts / ha
Secteur 24 - 10 ares - 15 logts / ha
Secteur 25 - 05 ares - 15 logts / ha
Secteur 26 - 21 ares - 25 logts / ha
Secteur 27- 09 ares - 15 logts / ha
Secteur 29* - 37 ares
Secteur 30* - 20 ares ext
Secteur 28 - 48 ares - 25 logts / ha
Secteur 58 - 30 ares - 15 logts / ha
Secteur 22- 21 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 5
Secteur 46 - 14 ares
Enlèvement ?

SECTEUR 6
Secteur 48 - 29 ares - 25 logts / ha
Secteur 47 - 40 ares - 25 logts / ha
Secteur 33 - 52 ares - 25 logts / ha
Secteur 32 - 10 ares - 25 logts / ha
Secteur 31 - 14 ares - 25 logts / ha
Secteur 59 - 14 ares - 15 logts /ha

SECTEUR 7
Secteur non retenu : construit en 2023

Secteur 34 - 21 ares - 15 logts / ha
Secteur 35 - 14 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 8
Secteur 36 - 19 ares - 15 logts / ha
Secteur 37 - 09 ares - 15 logts / ha
Secteur 38 - 19 ares - 15 logts / ha
Secteur 39 - 13 ares - 15 logts / ha
Secteur 40 - 05 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 9
Secteur 41 -14 ares - 15 logts / ha
Secteur 42 - 06 ares - 15 logts / ha
Secteur 43 - 13 ares - 15 logts / ha
Secteur 44 - 06 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 10
Secteur 66 - 18 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 11
Secteur 55 - 10 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 12
Secteur 54 - 21 ares - 15 logts / ha
Secteur 53 - 09 ares - 15 logts / ha
Secteur 52 - 16 ares - 15 logts / ha
Secteur 50 - 21 ares - 25 logts / ha
Secteur 51 - 10/20 ares - 15 logts / ha
Secteur 49 - 74 ares - 25 logts / ha
Secteur 60 - 09 ares - 15 logts / ha

SECTEUR 13
Secteur 45 - 7 ares - 15 logts / ha

* En vert, surfaces non prises en compte / projets liés au tourisme, commerces et services, équipements)

La base retenue par le futur scot est de 15 Pgts à l'ha

Etude présentée en séance de travail le 28 mars 2023
En présence de :

Jacques Maurice, Maire
Jean Robardet, Adjoint M.
Christiane Breuillot, Adjointe M.
Daniel Pernet, Conseiller M.
Daniel Gorce, Conseiller M.
Pascal Percier, Conseiller M.
Justine Devaux, SCOT CCLL
Vincent Lachat, DDT 25
Betty Rigaud Syla, DDT 25
Nadège Bellon, ABF UDAP 25
Maxence Nozillat, UDAP 25
Valérie Chartier, cabinet d'étude

valérie Chartier
Architecte dplg Urbaniste

port 06 74 28 45 52
valchartier44@gmail.com

Hôtel d'Anvers
44, Grande Rue
25000 Besançon

SIRET 434 607 073 00047
APE 7111 Z