



Présentation du :
24 novembre 2008

- Diagnostic territorial - Habitat, formes urbaines et densités dans le SCoT du Pays de Châlons

DOCUMENT DE TRAVAIL

Hier...

- L'habitat rural : un modèle intelligent et raisonné
- L'habitat urbain : une stabilité relative jusqu'au début du 20e

... Aujourd'hui ...

- L'habitat rural : un modèle déprécié et menacé
- L'habitat urbain : le développement de la ville « moderne »

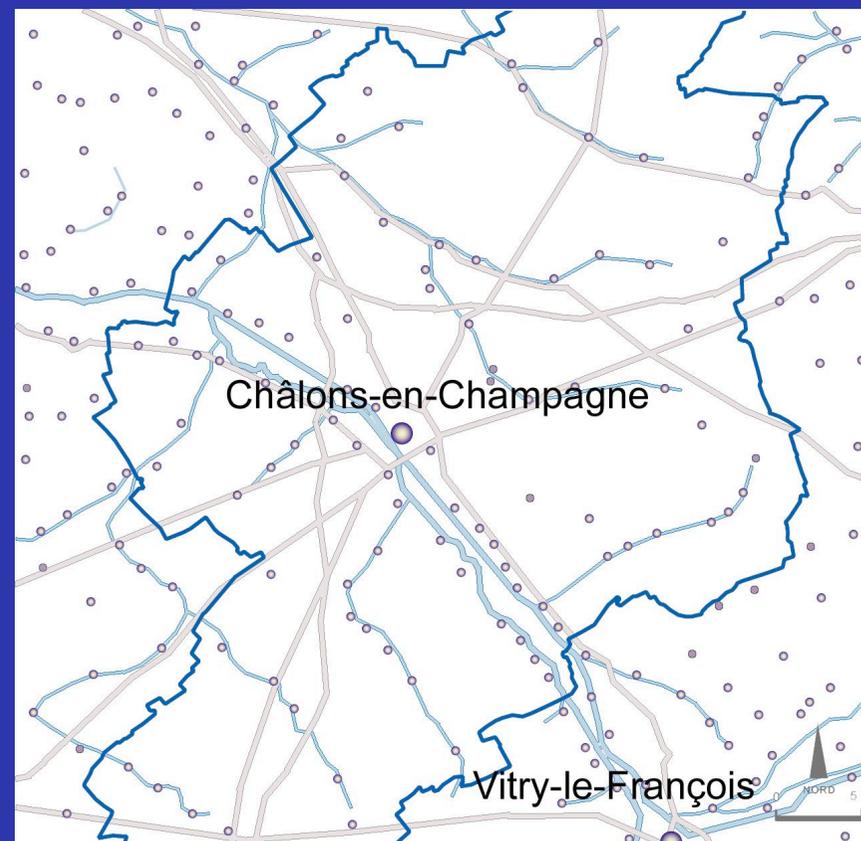
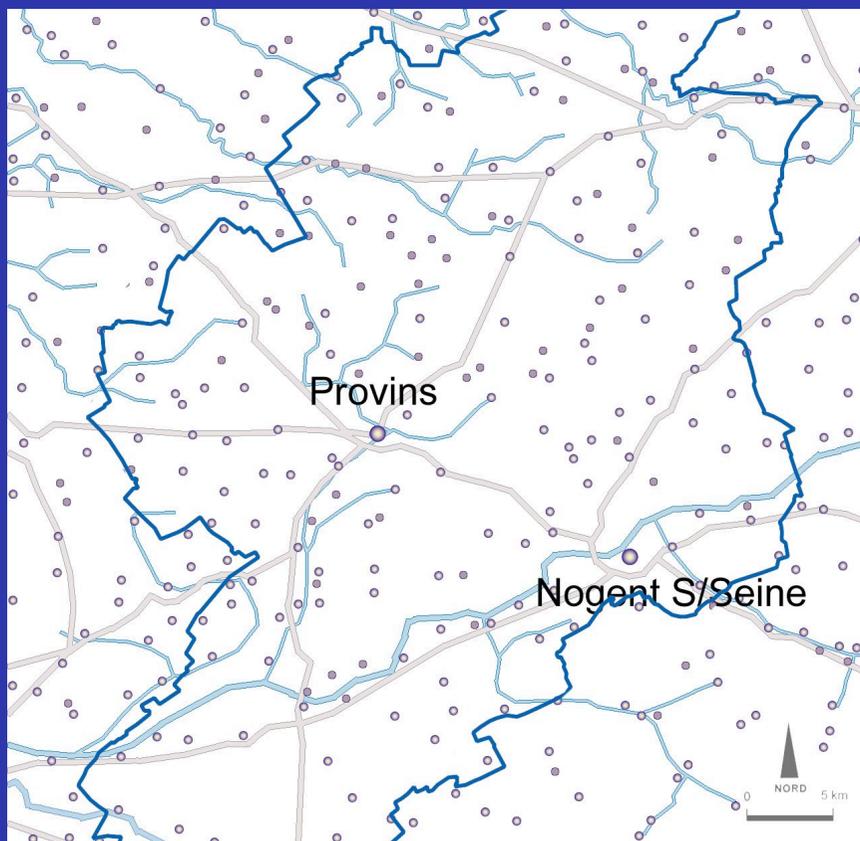
... Demain ?

- L'habitat rural : enjeux et questionnements
- L'habitat urbain : enjeux et questionnements

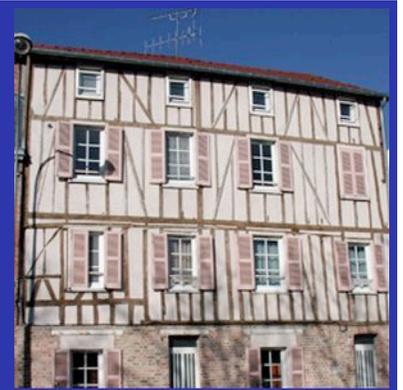


Une structure territoriale spécifique

- Une implantation liée aux vallées humides
- Une faible densité bâtie



HIER



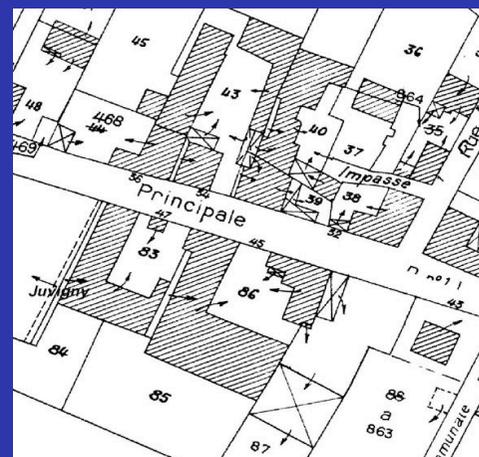
L'habitat rural traditionnel, un modèle intelligent et raisonné

Constat :

- Une consommation raisonnée du foncier (fonction des besoins de chaque foyer) et un espace rue bien défini : continuité et alignement du bâti
- Une silhouette intégrée au paysage : une ceinture verte omniprésente
- La longère : un habitat intelligent
 - ✓ une surface d'habitation très variable (Rdc ou R+1)
 - ✓ besoin de sécurité ou pas, on ne vit pas sous le regard des autres,
 - ✓ tient compte de l'environnement naturel (vent, ensoleillement...),
 - ✓ empreinte locale car richesse des matériaux locaux,
 - ✓ délimitation claire entre espace privé et espace rue
 - ✓ stationnement généreux et pratique
 - ✓ densité peu élevée 0,3 à 0,15



L'habitat rural traditionnel, un modèle intelligent et raisonné



Identification :

Nom de l'opération :
Bussy-Létrée - Juvigny

Adresse :
centre bourg

Epoque de réalisation
Quartier historique,
habitat traditionnel

Typologie :
Longère - Ferme à cour

Description de l'opération :

parcellaire de 700m² à 1280m² (moy. 975m²)

- mixité des fonctions : habitat dominant / activité agricole
- taille moyenne des logements : 110m² à 180m²
- stationnement privé
- bâti traditionnel : R+1, alignement, mur de clôture

Indicateurs :

Surface d'îlot
variable

Terrain d'assiette
Entre 700 et 1400m²

Emprise bâtie
variable

Espaces plantés privés
1/3 environ

Espaces plantés communs
néant

Hauteur
RdC à R+1

COS
libre

Nombre de logements
1 à 2

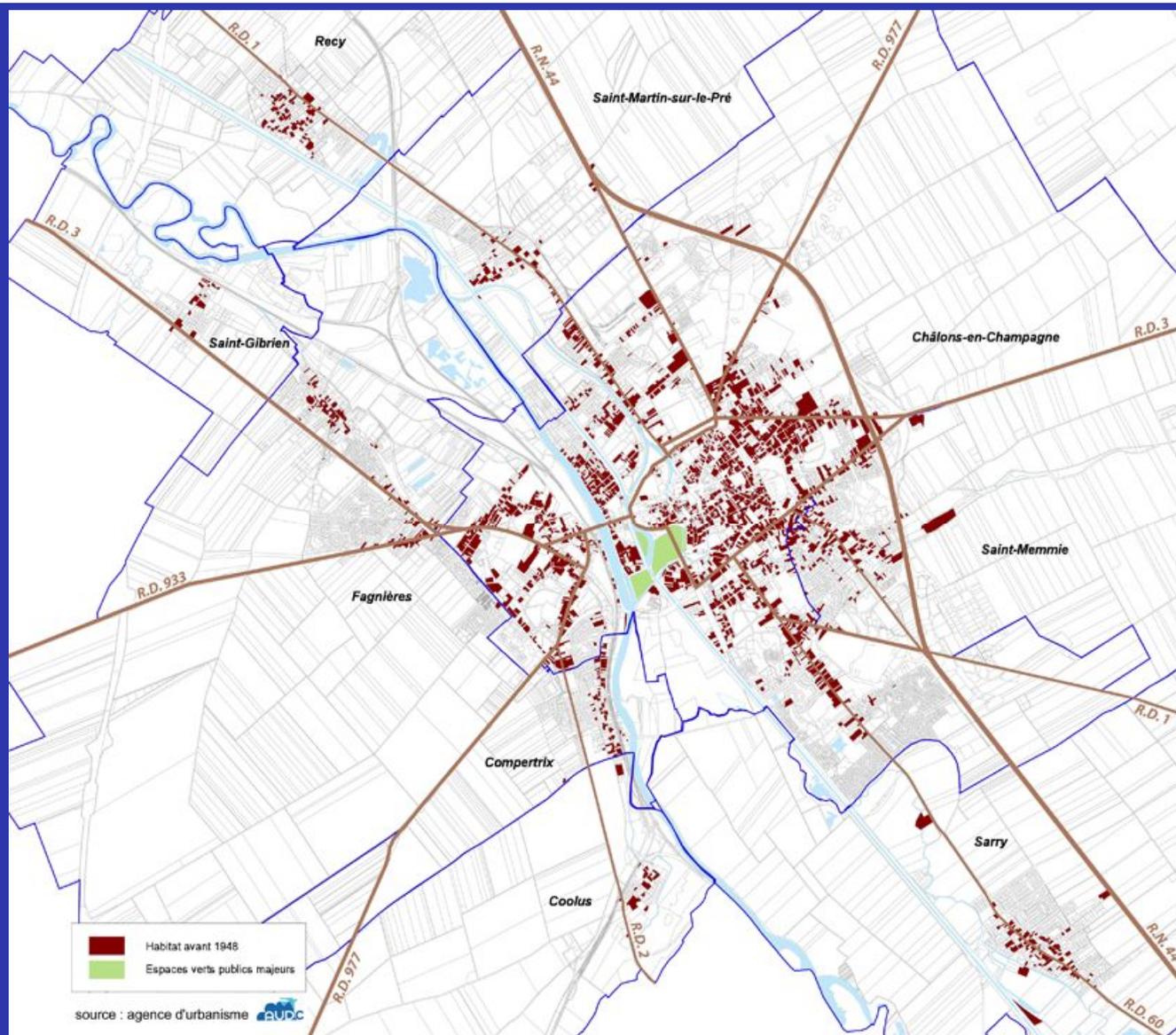
Densité de logements
7 à 15 logts/ha

Stationnement
Emprise privée

L'habitat urbain : une stabilité relative jusqu'au début 20^e

Constat :

- Un habitat conservateur et économe en espace
- un habitat de tradition et typique



Exemple Châlons-en-Champagne : îlot du centre-ville



Identification :

Nom de l'opération :
Îlot d'Orfeuil

Adresse : rues
d'Orfeuil et Gambetta

Epoque de réalisation
Quartier historique

Typologie :
mixte

Description de l'opération :

- forte emprise bâtie /
parcellaire moyen 100m²
- mixité des fonctions :
commerce / activités /
logements
- taille moyenne des
logements : 70m²
- absence de
stationnement privé

Indicateurs :

Surface d'îlot	0,51 ha
Terrain d'assiette	0,28 ha
Emprise bâtie	0,27 ha
Espaces plantés privés	0 ha
Espaces plantés communs	0 ha
Hauteur	RdC à R+4
SHON totale	8 416 m ²
COS	1,63
Nombre de logements	79
Densité de logements	153 logts/ha
Stationnement	voie publique

Exemple Bâti diffus du début du 20^e siècle



Identification :

Nom de l'opération :

Quartier du Combeau

Adresse : route de
Montmirail

Epoque de réalisation

Début 20^e

Typologie :

mixte

Description de l'opération :

- parcellaire étroit d'origine agricole urbanisé au coup par coup le long des grands axes
- terrains moyens de 500 à 1000 m²
- habitat+hangars+ateliers
- faible occupation du sol à l'arrière

Indicateurs :

Surface d'îlot

2 ha 47a

Terrain d'assiette

2 ha 08a

Emprise bâtie

0,46 ha

Espaces plantés privés

1,85 ha

Espaces plantés communs

0 ha

Hauteur

RdC à R+1

SHON totale

7 150 m²

COS

0,29

Nombre de logements

20

Densité de logements

8 logts/ha

Stationnement

Emprise privée / voie
publique

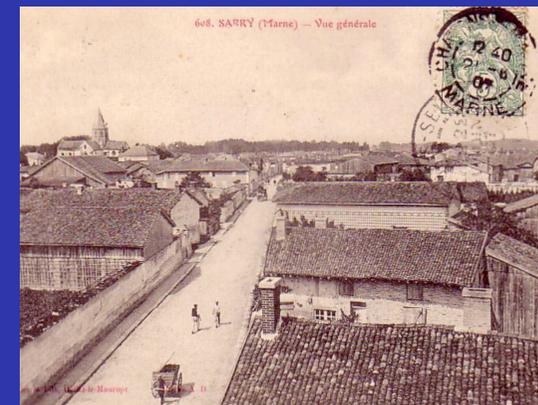
AUJOURD'HUI



L'habitat rural entre rurbanisation et perte d'identité

Constat :

- Une sur-consommation d'espace, maîtrise approximative du développement
- Pertes des éléments identitaires (typicité) et banalisation de l'architecture
- Absence d'offre diversifiée en habitat
- Destruction ou reconversion parfois inadaptée du bâti ancien
- Modification des paysages (non intégration des extensions)
- Conflits entre activités agricoles et les nouveaux habitants
- Implantation de nouveaux modes de vie
- Intensification des déplacements : envahissement de l'espace public par la voiture



Exemple d'opération lotissements années 2005



Identification :

Nom de l'opération :
Lotissement D.
Balavoine

Adresse : rue de
l'Epine

Epoque de réalisation
2005

Typologie :
Individuel discontinu

Description de l'opération :

- lotissement récent
- terrains privatifs moyens
520 m²
- insertion dans un tissu
de lotissements plus
anciens
- maisons d'initiatives
individuelles mais
ensemble de 12
logements aidés

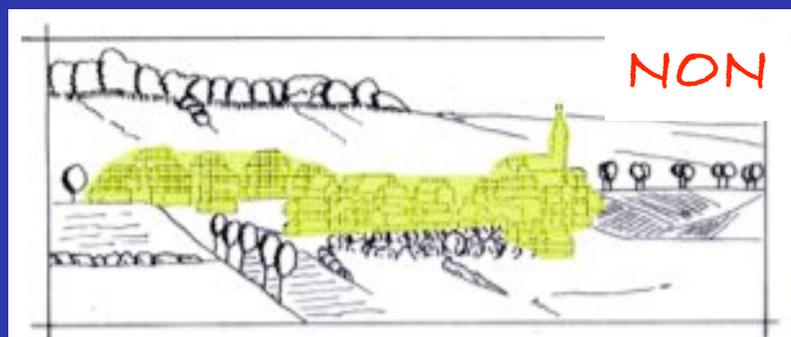
Indicateurs :

Surface d'îlot	5 ha 88a
Terrain d'assiette	3,5 ha
Emprise bâtie	8,5 ha
Espaces plantés privés	1,9 ha
Espaces plantés communs	4,8 ha
Hauteur	RdC à R+1
SHON totale	12 920 m ²
COS	0,25
Nombre de logements	68
Densité de logements	13 logts/ha
Stationnement	Emprise privée

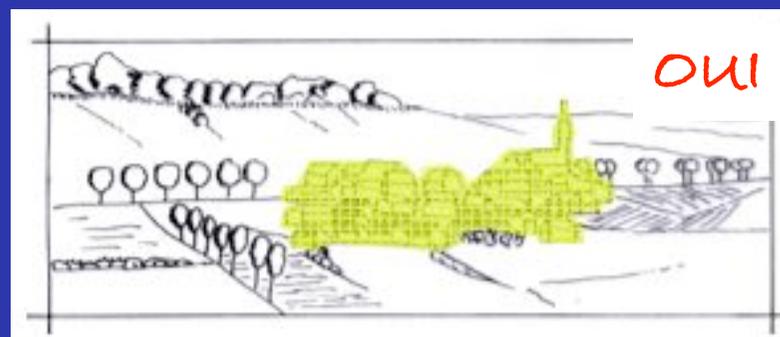
Enjeu : la nécessaire prise en compte des limites bâties

Les lotissements se trouvent en frange des zones bâties avec le domaine agricole. Cette implantation nouvelle, présente des caractéristiques urbaines et paysagères différentes de l'existant peut être traumatisante pour la silhouette de la commune.

D'où l'importance de **travailler les LIMITES de zones afin de DIMINUER L'IMPACT PAYSAGER**



1- Situé à l'extérieur du village, le nouveau lotissement a un fort impact sur le paysage. En créant un nouveau secteur d'urbanisation disjoint du village original le paysage perd de sa cohérence et de sa lisibilité.



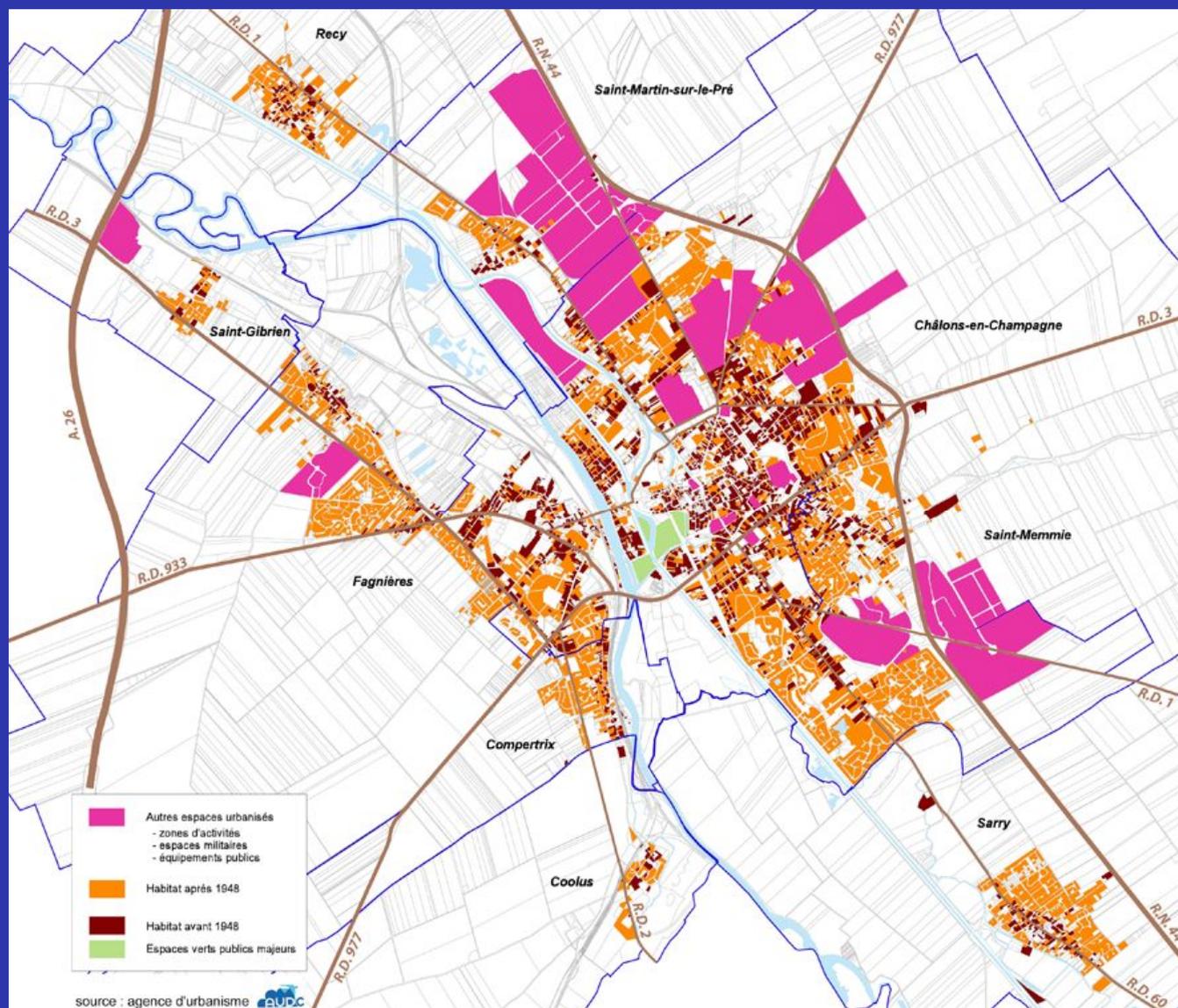
2- Situé dans le prolongement du village, le lotissement renforce la cohérence de celui-ci et a un impact sur le paysage limité. Le « dialogue » du village avec le site est dans ce cas facilité et la silhouette du village reste homogène.



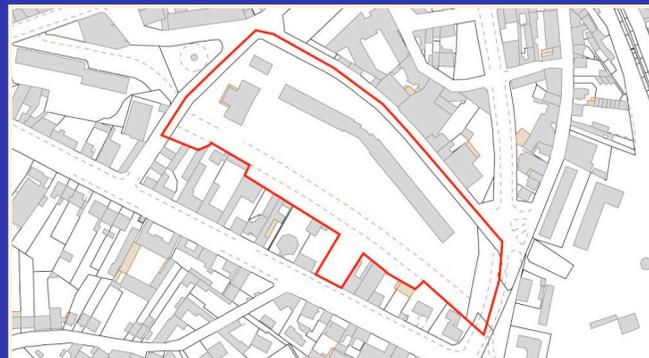
L'habitat urbain : l'étalement de la ville « moderne »

Constat :

- Production de masse
- Coût du foncier en ↗
- Forte consommation d'espace du pavillonnaire et des zones d'activités
- Densité des opérations collectives
- Stéréotypation de l'habitat
- Construction très liée à des effets de modes (la barre, le monopente, les jumelées, les "combles aménagés"...)
- Absence de production « écologique »



Exemple d'habitat collectif



Identification :

Nom de l'opération :
Quartier d'Orléans

Adresse : rue
d'Orléans

Epoque de réalisation
1965

Typologie :
Collectif

Description de l'opération :

- grande unité foncière d'origine
- ensemble monofonctionnel d'habitat social
- densité de logements identique à Orfeuil mais sans lien avec le tissu voisin
- espaces verts d'exception

Indicateurs :

Surface d'îlot
2 ha 96a

Terrain d'assiette
1 ha 92a

Emprise bâtie
0,2 ha

Espaces plantés privés
0 ha

Espaces plantés communs
1 ha 27a

Hauteur
R+8 à R+15

SHON totale
22 960 m²

COS
1,06

Nombre de logements
338

Densité de logements
156 logts/ha

Stationnement
voie publique

Exemple d'opération lotissement années 70



Identification :

Nom de l'opération :

Adresse : rues H. Boucher, Saint-Exupéry, Blériot.

Epoque de réalisation
1973

Typologie :
Individuel continu

Description de l'opération :

- lotissement périurbain
- espace public minimum
- îlot enclavé avec sortie unique
- habitat individuel mitoyen
- architecture uniforme
- bâti monofonctionnel

Indicateurs :

Surface d'îlot
7 ha 34a

Terrain d'assiette
6 ha

Emprise bâtie
1 ha 21a

Espaces plantés privés
4,3 ha

Espaces plantés communs
0 ha

Hauteur
RdC à R+1

SHON totale
15 660 m²

COS
0,21

Nombre de logements
174

Densité de logements
24 logts/ha

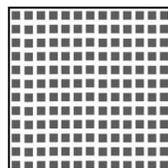
Stationnement
Garage ou voie publique

Synthèse des densités comparées

Ilot de centre ville
Châlons-en-Champagne



Densité
153 Logts/ha



Pour faire 30 logements
avec la même densité, il faut :

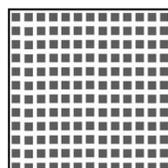
0 ha 19



Châlons :
habitat collectif
Quartier Orléans



156 Logts/ha



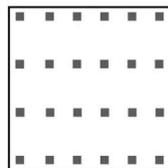
0 ha 19



Fagnières :
lotissement des années 70



24 Logts/ha



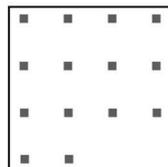
1 ha 26



Sarry :
lotissement 2005



13 Logts/ha



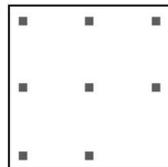
2 ha 24



Fagnières :
bâti diffus début du 20^{ème}



8 Logts/ha



3 ha 70



Enjeu : la nécessaire prise en compte de l'étalement dans le Pays

Le paradoxe de vouloir vivre à la campagne avec les avantages des villes !

Les causes de l'étalement ...

- le plébiscite de la maison individuelle comme réponse aux nuisances de concentration, du bruit, de la promiscuité... : FAUX !
- des documents de planification peu favorables à l'économie foncière et à l'habitat alternatif

Les effets de l'étalement urbain ...

- les coûts publics induits (équipements, réseaux, services, environnement...)
- la ségrégation de la population par âges, par classes...
- augmentation des déplacements et des pollutions
- l'artificialisation de l'espace, banalisation des paysages
- dévalorisation de l'environnement

- 2/3 des français vivent dans de l'habitat individuel
- 82% des Français veulent des espaces verts à moins de 1 km de chez eux
- 8/10 des Français veulent des commerces et des services à moins de 1 km de chez eux
- En résumé : 56% des Français aimeraient une maison individuelle avec un terrain qui se trouverait en plein centre ville à proximité immédiate des services !!!

ET DEMAIN ?



Enjeux stratégiques et questionnement : devenir du domaine rural ?

QUELLE IDENTITE POUR NOS VILLAGES ? Du passé ne faisons pas table rase...

- Banalisation de l'habitat ou retour à une identité locale ?
- Quelle valorisation, protection et médiatisation donner aux éléments architecturaux identitaires du Pays (formes bâties, couleurs, végétal...)
- Persévérance du néorégionalisme délocalisé ou affirmation de nos spécificités : mas provençal ou longère champenoise ?
- Eléments identitaires du cadre de vie : quelle place donner aux entrées et aux traversées de village ? Quelle perception depuis la rase campagne ?
- Mobilisation du foncier : outil de spéculation ou moteur de qualité urbaine ?

QUELLE FORME POUR NOS VILLAGES ? Du déjà là au devenir...

- existant :
 - ✓ Comment créer ou recréer du bâti dans l'existant ?
 - ✓ Comment imaginer la reconquête du tissu ancien ? Destruction - reconversion
- développement :
 - ✓ Habitat alternatif : pourquoi pas la longère comme modèle de production HQE ?
 - ✓ Comment développer les villages : intégration ou déconnexion ?
 - ✓ Travailler l'image des franges et la qualité, la diversité des extensions bâties
 - ✓ Planter aujourd'hui et bâtir demain : le préverdissement source d'intégration ?



Enjeux stratégiques et questionnement : devenir du domaine urbain ?

QUELLE IDENTITE POUR NOS VILLES ? Entre qualité de vie et performance...

- Comment imaginer la ville de demain ? Utopie du tout pavillon individuel
- Prise en compte de l'espace périurbain comme composante patrimoniale ?
- Qualité et lisibilité du cadre de vie : quel traitement donner aux entrées de ville et aux limites urbaines ?
- Quelle valorisation, protection et médiatisation donner aux éléments architecturaux identitaires du Pays (formes bâties, couleurs...)

QUELLE FORME POUR NOS VILLES ? Densifier ou étaler ...

- existant :
 - ✓ Comment créer ou recréer du bâti dans l'existant ?
 - ✓ Comment imaginer les interventions dans le tissu ancien ?
- développement :
 - ✓ Formes et densités : la ville comme laboratoire de projets, agir, inventer, étonner ?
 - ✓ Habitat alternatif : densifier plutôt qu'étaler ? Vers des habitats intelligents ?
 - ✓ Quelle place pour le HQE, les énergies nouvelles ?
 - ✓ L'immobilier d'activités comme composant de véritables quartiers de ville et morceaux de paysage ?
 - ✓ Planter aujourd'hui et bâtir demain : le préverdissement source d'intégration ?

