



# Urbanisme Favorable à la Santé

Atelier de l'Institut d'Aménagement, d'Urbanisme et de Géographie de Lille (IAUGL)

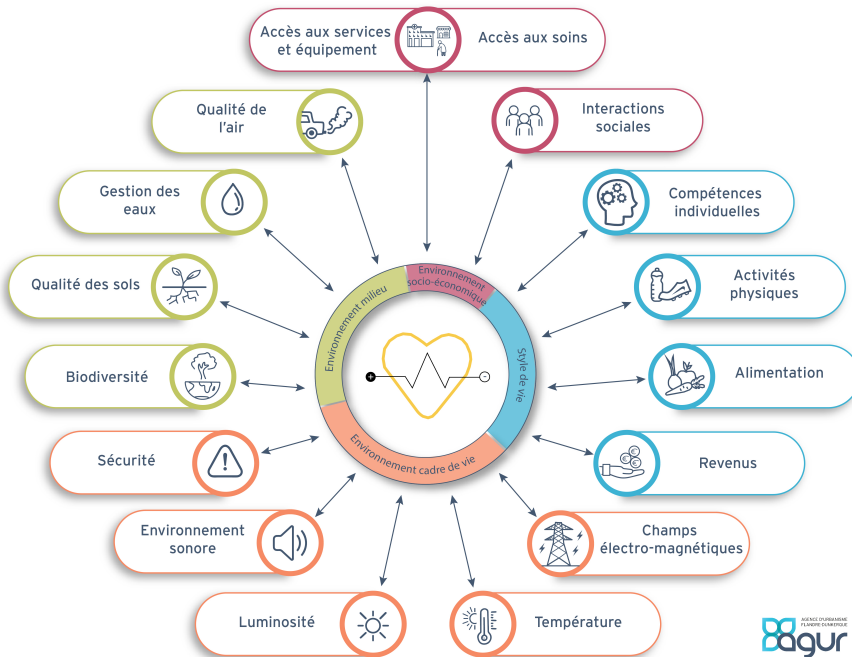
AVRIL 2024

"La densité est une notion complexe qui ne constitue pas en soi un déterminant de santé." 1\* Elle représente un indicateur de l'aménagement capable d'avoir un impact sur plusieurs déterminants de santé en même temps. L'objectif de ce benchmark est de présenter des projets de logement qui, par leur conception, sont à la fois denses et favorables à la santé.

## LA DENSITÉ ET LE BIEN-ÊTRE EN VILLE

LES 15 DÉTERMINANTS DE SANTÉ SUR LESQUELS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENTS PEUVENT AGIR

Sur la base des travaux de Barton et al (2006) et du guide ISadOrA (2020)



Notre étude se base sur l'analyse de composantes de l'aménagement (mixité fonctionnelle, habitat et îlot, espaces publics et espaces verts et bleus) en fonction des déterminants de santé développés par le guide Isadora. Il en existe 15 qui sont répartis en 4 familles :

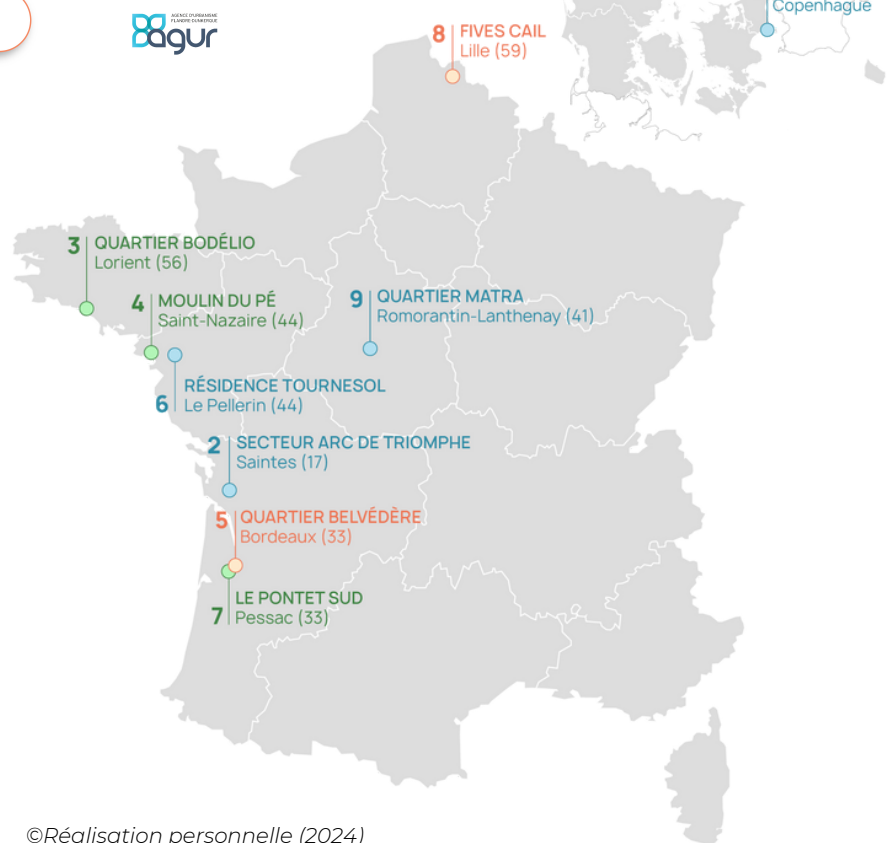
- Environnement physique / milieu
- Environnement physique / cadre de vie
- Environnement socio-économique
- Style de vie et capacités individuelles

Sur la base de ce guide et des travaux de Barton et al, l'AGUR a élaboré ce schéma récapitulatif des déterminants de santé sur lesquels il est possible d'agir pour un urbanisme favorable à la santé.

Ce benchmark propose l'analyse de 9 projets (situés sur la carte ci-contre), d'habitats denses et favorables à la santé au regard des déterminants de santé.

Les projets étudiés sont d'abord répertoriés par ordre décroissant de densité bâtie puis en fonction de leur avancement (en programmation, en construction ou livré).

Dans le choix des projets, il a été privilégié la sélection de projets situés à proximité du littoral, ou d'un cours d'eau pour être le plus en accord avec le contexte géographique dunkerquois.



AGENCE D'URBANISME  
FLANDRE-DUNKERQUE

agur

Université  
de Lille

©Réalisation personnelle (2024)

1\* Synthèse : Dépasser les idées préconçues entre santé et aménagement urbain : les clefs de l'urbanisme durable

# ÉTUDE AUDENCIA X RÉALITÉS

L'étude pilotée par La Chaire REALITES x Audencia met en exergue les facteurs de perception de la densité urbaine. Cette étude, menée dans le cadre de l'évènement « Qualités de vi(II)e » du 3 février 2023, avait pour thème : « Les villes moyennes et leurs friches à l'épreuve du ZAN ». C'est cet objectif Zéro Artificialisation Nette\* qui a posé la question de la densité urbaine et de sa perception par les usagers. L'étude se compose de 3 volets : d'une revue littérature, d'une enquête qualitative (composée de 21 entretiens semi-directifs auprès des acteurs de l'urbanisme répartis sur 8 territoires du Grand Ouest) et d'un sondage. De ces 3 volets a été soulevé différents points à prendre en compte lorsqu'on parle de densité urbaine dans le contexte de l'objectif ZAN.

## Qu'est-ce que la densité urbaine ?

Elle se définit selon différents indicateurs, comme la densité de population\*, la densité résidentielle\*, la densité bâtie\*, la densité humaine\* ou encore la densité végétale\*. Une forte densité urbaine n'est pas forcément péjorative, puisqu'elle permet aussi une plus grande accessibilité aux services et à une plus grande diversité de produits alimentaires. Tout comme une densité humaine forte est favorable à la création de lien social, tandis que l'isolement peut être à l'origine de certaines pathologies.

## Comment la densité vécue se manifeste-elle ?

Elle se manifeste principalement au travers le logement, par le vis-à-vis, la vue ou encore le manque d'ensoleillement. Dans ces cas, la présence d'un espace extérieur privatif est indispensable. La crise climatique a fortement impacté cette densité vécue comme par exemple avec le phénomène des îlots de chaleur urbain généré par une forte densité bâtie. Pour pallier à ces phénomènes, d'autres éléments sont à prendre en compte comme l'esthétique architecturale et la densité végétale\*. En effet, le choix des matériaux joue un rôle important sur la perception de la densité, par exemple le bois donnerait une impression de légèreté. La présence d'arbres devant les immeubles peut aussi atténuer la perception de densité et créer un effet protecteur. D'autres facteurs peuvent influencer sa perception comme la forme urbaine\*. Par ailleurs, la taille et la pluralité de ces formes est aussi à prendre en considération. En somme, la perception de la densité urbaine, c'est prendre en compte la perception du passant, de l'habitant installé et du nouvel arrivant. La densité est alors dépendante des individus en fonction de leur mode de vie et de leur cheminement résidentiel.

## Les outils de la densification

Ainsi, il existe un certain nombre d'outils pour densifier tout en prenant en compte comment cette densité est perçue et vécue. La mixité fonctionnelle (par opposition au zonage) est d'ailleurs un outil de densification, mais à utiliser à bon escient. En ce sens, la ville compacte ou plus communément appelée "ville du quart d'heure\*" serait une meilleure alternative à la "ville étalée" que la "ville dense". Pour cela, la densité peut être utilisée comme un outil de connexion urbaine, au travers l'aménagement d'interstice urbain\* par exemple. Cependant, l'extension urbaine\* est source d'ambiguïté entre atout pour un cadre de vie entre ville et campagne et greenwashing\*. C'est pour cela, qu'il est parfois plus aisé d'aménager à grande échelle qu'en "dent creuse\*" par exemple.

Enfin, densifier dans un contexte de ZAN c'est prendre en compte le contexte environnemental, patrimonial et naturel existant. En effet, une des alternatives est de densifier en partant de l'existant du bâti comme par exemple avec le BIMBY\*. Cependant, ces alternatives possèdent encore aujourd'hui des freins économiques.

La densification urbaine, au-delà du ZAN, est motivée par les besoins de logement, d'attractivité, de cadre de vie et de développement économique. Pour cela, les acteurs de l'urbanisme remettent en question l'indicateur de densité résidentielle, privilégiant des notions qualitatives telles que le "gain" et l'"utilité" des projets.

# GLOSSAIRE

**BBCA Performance** : Label attestant de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone. (Batimentbas carbone.org)

**BIMBY (Build In My BackYard)** : Concept imaginé par David Miet et Benoît Le Foll dans les années 2000, qui consiste en milieu pavillonnaire à vendre une partie de terrain pour de nouvelles constructions. (*Étude Chaire Audencia x REALITE, 2023*)

**Bâtiment bioclimatique** : Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. (*LegiFrance, 2013*)

**Densité humaine** : rapport entre la somme du nombre d'habitants et d'emplois sur une surface donnée.

**Densité végétale** : rapport du volume végétal sur une surface donnée.

**Densité de population** : rapport entre le nombre d'habitants à une surface

**Densité résidentielle** : rapport du nombre de logements à une surface

**Densité bâtie** : emprise du bâti

(*Étude Chaire Audencia x REALITE, 2023*)

**Dent creuse** : Espace non construit entouré de parcelles bâties. (seine-et-marne.gouv.fr, 2018)

**Extension urbaine** : Consiste à l'extension en milieu urbain d'un projet d'aménagement par rapport à son périmètre actuel, et ce, sur un espace non urbanisé. (*Étude Chaire Audencia x REALITE, 2023*)

**Forme urbaine** : Morphologie de tissu urbain issu des bâtiments existants et du rapport entre le bâti et les espaces libres. (*Étude Chaire Audencia x REALITE, 2023*)

**Greenwashing** : On parle aussi de blanchiment écologique ou encore écologie de façade dont l'objectif est de renvoyer une image environnementalement responsable, mais qui ne correspond pas à la réalité. (*Geoconfluence, 2023*)

**Îlot de fraîcheur** : Espace qui bénéficie d'une température plus fraîche que les zones environnantes, souvent en raison de la présence d'espaces verts, de plans d'eau ou d'autres éléments naturels.

**Interstice urbain** : Espaces résiduels non bâtis de l'aménagement : terrains vacants, friches industrielles ou ferroviaires, délaissés de voirie et d'opérations de rénovation urbaine. (Tonnelat S., 2003)

**Trame noire** : Réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse. (*Géoconfluences, 2022*)

**Ville du quart d'heure** : Contexte urbain où l'ensemble des besoins sont atteints selon un temps de déplacements de 15 minutes à pied (concept développé par Carlos Moreno).

**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** : Objectif réglementaire issu de la loi Climat et Résilience de 2021 de réduire d'au moins 50% l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031, pour tendre vers une zéro artificialisation nette d'ici 2050. (*Étude Chaire Audencia x REALITE, 2023*)

**Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** : Opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (*CEREMA, 2022*)

# ANALYSE COMPARATIVE

		AVANCÉE	CONTEXTE URBAIN	PÉRIMÈTRE
1	<b>UN 17 Village-Ørestad Sud</b> Copenhague	Livré	Extension urbaine <i>Métropole : 653 648 hab*</i>	1,4 ha
2	<b>Secteur arc de triomphe</b> Saintes (17)	Livré	Centre-ville (rénovation) <i>Ville moyenne : 25 412 hab**</i>	0,54 ha
3	<b>Quartier Bodélio</b> Lorient (56)	En programmation	Centre-ville (friche) <i>Ville moyenne : 57 412 hab</i>	7,5 ha
4	<b>Moulin du Pé</b> Saint Nazaire (44)	En programmation	Centre-ville (friche) <i>Ville moyenne : 71 887 hab</i>	9 ha
5	<b>Projet Belvédère</b> Bordeaux (33)	En construction	Quartier périphérique (friche) <i>Métropole : 259 809 hab</i>	31 ha (+24 ha)
6	<b>Résidence Tournesol</b> Le Pellerin (44)	Livré	Centre-bourg (dent creuse) <i>Bourg rural : 5 251 hab</i>	0,5 ha
7	<b>Le Pontet Sud</b> Pessac (33)	En programmation	Centre-ville (friche végétale) <i>Ville moyenne : 65 866 hab</i>	7 ha
8	<b>Fives Cail</b> Lille (59)	En construction	Quartier périphérique (friche) <i>Métropole : 236 234 hab</i>	25 ha
9	<b>Quartier Matra</b> Romorantin-Lanthenay (41)	Livré	Extension urbaine <i>Petite ville : 18 206 hab</i>	6 ha

\* statbank.dk, 2023

\*\* INSEE, 2020

# ANALYSE COMPARATIVE

DENSITÉ DU PROJET AVEC ESPACES PUBLICS	SPÉCIFICITÉS DU PROJET
152 logements/ha	UN17 Village est le premier bâtiment au monde qui répond et intègre les <b>17 objectifs de développement durable des Nations Unies</b> dans une solution complète.
100 logements/ha	<b>Reconversion</b> d'un cœur d'îlot du centre historique : entre <b>rénovation et réhabilitation</b> .
93 logements/ha	Création d'un <b>site attractif</b> pour les habitants des quartiers alentours. Réseau dense de voies dédiées aux <b>mobilités douces</b> (piétons et cycles).
84 logements/ha	Application de la stratégie nationale bas carbone grâce à une <b>approche bioclimatique des bâtiments</b> .
79 logements/ha	<b>Système paysager fort et structurant</b> , largement ouvert sur la ville et la rive historique de Bordeaux.
60 logements/ha	Proposition de densification <b>douce</b> en milieu <b>rural</b> .
47 logements/ha	<b>Penser le bâti avec le contexte naturel</b> déjà existant en implantant les bâtiments par rapport à la végétation et non l'inverse.
42 logements/ha	Préservation du <b>patrimoine historique</b> grâce à la rénovation et la réhabilitation. Mis en avant de l' <b>inclusion sociale</b> .
28 logements/ha	Capacité à <b>résister</b> aux aléas liés à l' <b>eau</b> .

# ØRESTAD SUD - COPENHAGUE (DK)

## INTENSIFICATION URBAINE

Le projet s'intègre dans le projet d'aménagement du quartier Ørestad de Copenhague (65 hectares), et viendra achever les 25 dernières années de transformation du site, puisqu'il vient s'implanter sur le dernier terrain à bâtir restant de Ørestad Sud.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité au vieux Copenhague, car il est relié au réseau de métro. Non loin du pont vers Malmo en Suède et de l'aéroport pour les entreprises. UN17 Village est conçu avec une variété de types de logements qui, ensemble, constituent la base d'un quartier diversifié et fort, où toute personne, quelle que soit sa structure familiale et son âge, peut vivre.

Les bâtiments sont regroupés autour d'espaces communs comprenant des restaurants pour les résidents et les visiteurs, une clinique de santé qui se concentre sur la santé et le bien-être des résidents et un centre de santé doté d'un centre de conditionnement physique. De plus, il existe un centre de partage qui servira de lieu de rassemblement et d'inspiration pour un mode de vie durable basé sur l'économie circulaire.

### Un projet aux ambitions fortes

**Offrir différentes typologies de logements**, s'adressant aux résidents de toutes générations et à l'évolution des modèles familiaux.

**Prioriser la sécurité et l'environnement immédiat.**

**Créer des lieux de rencontre**, ces installations renforceront les liens entre les habitants du village.

#### LE +

UN17 Village est le premier bâtiment au monde qui répond et intègre les 17 objectifs du développement durable des Nations Unies dans une solution complète.

### Les données clés



© SWECO architectes (s.d.)

3,5 Hectares

535 Livraison prévue

2024 Logements (1100 habitants)

- Logements familiaux
- Espaces de cohabitation
- Logements pour personnes âgées

#### Maitrise d'oeuvre

Lendager Group, Årstiderne Arkitekter (architectes)

#### Maitrise d'ouvrage

NREP (société immobilière)

# ØRESTAD SUD - COPENHAGUE (DK)

## INTENSIFICATION URBAINE

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Gestion de l'eau de pluie sur site : bassins et réemploi de cette eau traitée (arrosage des plantes)
- Minimisation des matériaux de construction contenant des substances nocives pour l'environnement.



- Matériaux de construction naturels
- Espaces publics, toits et façades végétalisés

#### Style de vie



- Déplacements actifs au cœur du programme de santé
- Pistes cyclables et zones piétonnes protégées



- Ateliers sur l'alimentation saine avec la clinique de santé.
- Jardins partagés pour leur propre culture
- Zone sans cigarette

#### Cadre de vie



- Chauffage urbain de HOFOR\* basé sur la biomasse et les pompes à chaleur.
- Sources d'énergie renouvelables pour la construction et l'exploitation du bâtiment
  - Parcs éoliens fournissant de l'électricité à partir de 2500 éoliennes danoises
  - Autoproduction d'énergie avec des panneaux solaires.
- Bornes de recharge pour les voitures



- Permettre l'accès au travail et au logement aux jeunes et aux personnes socialement défavorisées : Stages et apprentissages, logements à des prix abordables
- Programme d'économie de partage pour les résidents



- Inclusion des personnes handicapées, les minorités et les personnes âgées : prises de décisions, logements adaptés
- Interactions sociales à l'extérieur et à l'intérieur

#### Perspectives vue de UN 17 Village



©Lendager Group (s.d.)



©Lendager Group (s.d.)

# SECTEUR ARC DE TRIOMPHE - SAINTES (17)

## RECONVERSION DE COEUR D'ÎLOT

"Plutôt que de réhabilitation, c'est de reconversion dont il faut parler." Ce projet consiste en la reconversion d'un cœur d'îlot. Il comprend la réhabilitation de nombreux édifices anciens, la construction de cinq maisons et trois immeubles neufs et la réalisation de l'ensemble des espaces publics dans le quartier de l'Arc de Triomphe, quartier historique de la ville situé en centre-ville.

Aujourd'hui, même si ces logements semblent identiques, ils sont en fait de typologies contemporaines et variées. Depuis les logements, les vues tendent vers la profondeur du terrain. L'aménagement intérieur propose des configurations spatiales singulières pour de l'habitat social comme par exemple des passerelles lancées entre certains bâtiments à l'étage, des duplex, voire triplex, volumes intérieurs dilatés sous les combles, etc.

### Un projet au cœur de l'existant

**Résoudre les problèmes d'insalubrités** du quartier de l'Arc de Triomphe.

**Réintégrer l'îlot** à son environnement urbain par la densification et l'aménagement d'espaces publics.

**Donner une cohérence d'ensemble au quartier** en préservant et aménageant la trame viaire et le tracé parcellaire existants.

### Une densité perçue favorablement

« *On se croit dans un village* »

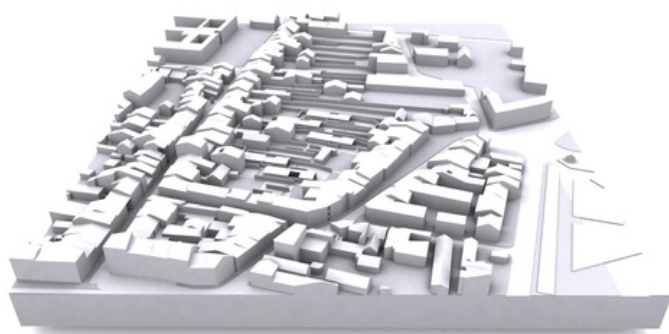
Agnès Roger, vit dans une des maisons bâties.

Issu de l'article écrit par Etienne Latry dans SUD OUEST, et mis à jour le 11/01/2024.

#### LE +

La démolition laisse place à un jardin comme "petit poumon dans le quartier ancien". L'irrégularité des voies permet d'apporter du contraste à la promenade. Enfin, la création de nouvelles perspectives permet d'atténuer la perception de densité.

### Les données clés



nouvel existant  
© europanfrance

0,54 Hectares

2005 Livraison

69 Logements

- 11 maisons individuelles
- 53 logements collectifs

#### Maîtrise d'oeuvre

BNR Studio (Architecte)

#### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Saintes, SEMIS



# SECTEUR ARC DE TRIOMPHE - SAINTES (17)

## RECONVERSION DE COEUR D'ÎLOT

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Conservation du patrimoine existant avec le réemploi de pierre issue de la démolition



- Cheminement doux, aucune voiture en cœur d'îlot, mais un parc de stationnement enterré

#### Style de vie



- 38 collectifs en locatif social
- 26 collectifs en accession
- 5 individuels en accession

#### Cadre de vie



- Voie verte piétonne



- Îlots de fraîcheur avec des jardins privés pour les logements



- Eclairage doux

#### Socio-économique



- Typologie de logements variée : duplex, triplex, maisons individuelles
- Volumes intérieurs dilatés sous les combles
- Commerces de proximité (2 locaux commerciaux)
- Accès aux transports en commun avec 2 stations à proximité

#### Venelle végétalisée et jardins privés



- Espaces publics diversifiés : rue, porche, venelle, parcelle, corridor en pierre végétalisée générant un effet de contraste
  - L'accès aux propriétés se fait au travers de patio : interface entre le public et le privé.
- Jardin en cœur d'îlot : poumon vert
  - Expérience bucolique et exotique
- Analogie espace public et maison

©europeanfrance  
(s.d.)



# QUARTIER BODÉLIO - LORIENT (56)

## RÉINVESTIR UNE FRICHE EN COEUR DE VILLE

La ville de Lorient, en tant que « *Territoire pilote de sobriété foncière* » s'engage dans de multiples opérations de renouvellement urbain. Actuellement, la ville et l'agglomération développent un projet ambitieux en plein cœur de ville, sur la friche autrefois occupée par l'hôpital Bodélio. Ce site bénéficie de la proximité immédiate et donc l'attractivité du centre-ville (voies de desserte, gare, équipements, commerces...).

Cette requalification consiste à la création d'un quartier voué principalement à l'habitat. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)\* quartier Bodélio prévoit aussi l'aménagement d'un parc urbain, l'installation de commerces et de services.

### Un projet de sobriété foncière et d'attractivité territoriale

**Lutter contre l'étalement urbain** grâce au réinvestissement d'une friche et en densifiant, la ville se construit sur elle-même et ne s'étale pas sur les terres agricoles en périphérie.

**Renforcer l'offre de logements et d'espaces verts** en centre-ville pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir, participant par conséquent à la promotion et à l'attractivité du quartier. L'activité économique présente sur site se veut diversifiée et complémentaire à l'offre existante.

**Créer un cadre de vie optimal** en donnant la parole aux citoyens et en les consultants lors des différentes phases de la programmation. La démarche du projet est axée vers la durabilité et le vivre-ensemble.

#### LE +

Un site ouvert aux habitants des quartiers alentours, qui profiteront des espaces verts et des quelques commerces et services. Un réseau de voies douces, dédié aux piétons et cycles, particulièrement dense avec la promenade centrale comme voie de circulation principale.

### Les données clés



© Lorient.bzh

7,45 Hectares

2030 Livraison prévue

700 Logements (2000 habitants)

- 11 logements individuels,
- 88 logements intermédiaires,
- 658 logements collectifs

#### Maîtrise d'oeuvre

Phytolab (Paysagiste)  
Atelier Grether (Architecte-urbaniste)

#### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Lorient

# QUARTIER BODÉLIO - LORIENT (56)

## RÉINVESTIR UNE FRICHE EN COEUR DE VILLE

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Affluents de surface drainant les eaux pluviales puis étang et bassins tampons.
- 45% des sols seront perméables



- 130 plantations à l'horizon 2024
- Parc urbain de 1,5 ha



- Circulation automobile maîtrisée : voies douces privilégiées
- Promenade piétonne traversante

#### Style de vie



- Parc urbain et terrain multisport propices à l'activité physique
- Réseau dense de voies douces (piétons et cyclistes)



- 20 % de logements sociaux
- 20 % de logements à prix encadrés



- Jardins potagers partagés par les résidents

#### Cadre de vie



- Jeux de lumière pour différencier les usages



- Chaufferie bois
- Panneaux solaires



- Logements collectifs au centre du quartier et maisons individuelles en frange

#### Socio-économique



- Rez-de-chaussée actifs avec commerces, services, artisanat



- Espaces partagés propices à la détente, aux loisirs et la convivialité (placettes, promenade, jardins)
- Logements adaptés seniors

Perspective vue du parc



© Phytolab

Perspective de la promenade



© Phytolab

Projets de logements variés



© Architectes LineUp © Architectes MFR

# MOULIN DU PÉ - SAINT-NAZAIRE (44)

## VIVRE À LA CAMPAGNE EN VILLE

Ville reconnue pour ses activités industrialo-portuaires importantes, Saint-Nazaire est par ailleurs remarquable pour ses projets urbains en phase avec les enjeux du développement durable.

Sur l'emprise de l'ancien hôpital, proche de la mer, du centre-ville et du parc Avalix, une programmation de logements se dessine progressivement. La ZAC du Moulin du Pé envisage d'être un nouveau quartier bas-carbone et respectueux des qualités géographiques environnantes.

### Un cadre de vie désirable et verdoyant

**Connecter le projet au quartier** par la continuité de la trame paysagère et par le développement de deux polarités attractives.

**Apaiser les mobilités** en développant les cheminements piétons et cyclistes, des alternatives à l'utilisation de l'automobile. Proposer un modèle de ville du 1/4 d'heure où toutes les commodités sont accessibles à environ 15 minutes à pied.

**Développer une approche bas-carbone, une végétalisation optimum** pour lutter contre les îlots de chaleur urbain et offrir des logements confortables aux futurs résidents.

**Proposer des modes d'habiter variés** en répondant aux attentes de tous les ménages. Maisons individuelles, logements collectifs, en accession sociale ou bien en accession à la propriété, cette diversité favorise la mixité sociale.

#### LE +

Des bâtiments bioclimatiques\* seront construits pour suivre la stratégie nationale bas-carbone. Chaque futur bâtiment est modélisé à l'aide de logiciels spécialisés, des scénarios sont ensuite élaborés en vue d'optimiser l'exposition solaire des logements, pour qu'ils soient confortables autant en été qu'en hiver.

### Les données clés



2 Hectares

2026 Premiers habitants

467 Logements

- 87 logements individuels (10 en habitat participatif)
- 70 logements intermédiaires (7 en habitat participatif)
- 310 logements collectifs

#### Maîtrise d'ouvrage

Saint-Nazaire agglomération - SONADEV

#### Maîtrise d'oeuvre

Atelier Magnum (Architectes-urbanistes)  
Florence Mercier (Paysagiste)

# MOULIN DU PÉ - SAINT-NAZAIRE (44)

## VIVRE À LA CAMPAGNE EN VILLE

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Gestion intégrée des eaux pluviales (noues, végétation)



- Parc boisé de 2 ha
- Cœurs d'îlots ouverts végétalisés
- Protection des espèces protégées
- Rues plantées, venelles jardinées



- Circulation automobile apaisée

#### Style de vie



- Projet de "ville du quart d'heure" où le piéton est prioritaire : réseau structuré

- Espaces verts propices à l'activité physique



- 30 % de logements "aidés" :  
10 % de logements sociaux  
20 % de bail réel solidaire

#### Cadre de vie



- Attention portée sur les éclairages nocturnes : trame noire\* sur le parc boisé, éclairage privé raisonné, sensibilisation.



- Bâtiments bioclimatiques pour des logements confortables en période de chaleur et de fraîcheur



- Zone à 20km/h

#### Socio-économique



- Proximité des commerces et du lycée St Anne

- Disposition de cellules commerciales

#### Perspective vue du parc boisé



© Florence Mercier



© Sogeprom

Lauréat de l'appel à projet « Ambition maritime et littorale »

# QUARTIER BELVÉDÈRE - BORDEAUX (33)

## LA NATURE AU COEUR DU PROJET

La rive droite de la Garonne à Bordeaux et Floirac connaît depuis plusieurs années de grands travaux de requalification et de développement. Cette Zone d'Aménagement Concertée "Garonne-Eiffel" est pilotée par l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique.

Le quartier Belvédère fait partie de la première phase de ce vaste chantier. Il prendra place sur d'anciennes friches industrielles, faisant face à la rive gauche de la Garonne, ainsi, la vue sur la ville de pierre est exceptionnelle. Bientôt livré, le quartier accueillera logements, bureaux, commerces et équipements et espaces végétalisés.

### Une priorité donnée à la biodiversité

**Lutter contre les crues** de la Garonne, notamment en déminéralisant la rive droite et les berges pour y aménager un espace vert tampon de promenade.

**Offrir un cadre de vie apaisé** des nuisances sonores antérieures tel que le trafic routier. Les nombreux espaces verts arborés contribueront à diminuer ces nuisances et améliorer le bien-être des résidents et usagers.

**Faire écho au centre-ville de la rive gauche** par l'architecture faite de pierres blanches et l'aménagement des berges en parc linéaire.

#### LE +

Plus de 25 hectares de la ZAC seront consacrés à la constitution de véritables parcs, le quartier sera donc doté d'un système paysager fort et structurant, formant l'armature du quartier. Situé sur la rive droite de la Garonne, l'aménagement est pensé pour qu'il soit totalement ouvert sur la ville et la rive gauche historique.

### Les données clés



© TVK architectures

31 Hectares

2026 Arrivée des premiers habitants

3900 Logements (4700 habitants à venir)

#### Maîtrise d'oeuvre

Güller Güller, Hondelatte-Laporte (Architectes)  
GROSS. MAX (Paysagiste)

#### Maîtrise d'ouvrage

EPA Bordeaux Euratlantique

# QUARTIER BELVÉDÈRE - BORDEAUX (33)

## LA NATURE AU COEUR DU PROJET

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Retenue des crues de la Garonne par le parc Eiffel
- Favoriser une bonne qualité et gestion des eaux pluviales



- Parc Eiffel comme entrée verte (21 ha) : 9800 arbres
- Parc aux Angéliques sur les berges
- Jardin sportif paysager : "Suzanne Lenglen" (4,2 ha), 221 arbres plantés, zone humide naturelle

#### Style de vie



- Jardin Suzanne Lenglen : stade, terrains de basket, piste d'athlétisme, terrain de hockey
- Pistes cyclables et zones piétonnes sécurisées



- 35 % de logements sociaux
- Logements pour seniors et étudiants
- Logements pour personnes en difficultés

#### Cadre de vie



- Exposition Sud-Ouest des balcons
- Cheminements ombragés : par les arbres aux canopées larges et l'ombrière
- Chaque logement est à moins de 300m d'un espace vert



- Rez-de-chaussée actifs et îlots de commerces (9000 m<sup>2</sup>)
- Relocalisation du centre d'accueil d'urgence "Tregey"
- Une école et 3 crèches



- La Bellivoise : lieu festif et culturel
- Place du Belvédère où se déroulera un marché



© Fabien Cottereau/SUD OUEST



© Bord Avenir



© RCR Artotec

# RÉSIDENCE TOURNESOL - LE PELLERIN (44)

## RÉINVESTIR UNE DENT CREUSE

Les Tournesols est un projet de 30 logements, principalement piéton et situé au centre-bourg du Pellerin, une ville rurale à 15 km de Nantes. Pour sa mise en œuvre, certains éléments existants ont été conservés tels que les chênes remarqués ou encore les murs de pierre.

La résidence se compose de deux parties : l'une accueillant des maisons individuelles, ossature et bardage bois en cœur d'ilot et l'autre des petits collectifs avec balcon ou loggia. L'ensemble est travers  par des venelles plantées.

### LE +

Un vrai travail sur la densité vécue positive a été réalisé. En effet, pour privilégier au maximum l'ensoleillement, la hauteur des maisons a été limitée. Elles sont par ailleurs situées autour de jardin pour éviter tout vis-à-vis. Ensuite, les entrées des logements et des maisons se font par l'intermédiaire de seuils progressifs au travers des venelles et des coursives.

## Densifier en dent creuse

**Développer l'offre de logement** du Pellerin dont l'objectif est fixé à 296 logements d'ici 2016.

**Renouveler les dents creuses et les cœurs d'ilot**, le projet contribue à répondre à l'objectif de densification prioritaire du bourg ancien tout en limitant l'étalement urbain.

**Promouvoir la mixité urbaine et sociale** par la mise en place de différentes morphologies de logements et par la création de logements sociaux.

## Les données clés



0,5 Hectares

2014 Livraison

30 Logements

- 12 appartements dans 2 immeubles collectifs
- 18 maisons individuelles group es en R+1   R+2

### Maîtrise d'oeuvre

Michel Roulleau, Denis Leost (Architectes)

### Maîtrise d'ouvrage

Habitat 44 (Bailleur social)



# RÉSIDENCE TOURNESOL - LE PELLERIN (44)

## RÉINVESTIR UNE DENT CREUSE

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Préservation des arbres existants
- Toitures végétalisées
- Venelles plantées



- Limiter la place de la voiture en piétonnant le cœur de l'îlot

#### Style de vie



- Zone piétonne
- Déplacements actifs (local à vélo aux entrées de l'îlot)



- Logements sociaux
  - 7 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
  - 23 PLUS (prêt locatif à usage social)

#### Cadre de vie



- Îlots de fraîcheur par le développement du couvert végétal (toitures, jardins, venelles)



- 100% des logements exposés Sud
- Les logements collectifs possèdent soit une loggia, soit un balcon

#### Socio-économique



- Local associatif au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements collectifs



- Patios individuels, venelles pour garder un caractère intimiste au sein de l'îlot

Vue aérienne des maisons individuelles



© habitat44

Venelles plantées



© Observatoire CAUE

# LE PONTET SUD - PESSAC (33)

## UN QUARTIER INTÉGRÉ À LA TRAME PAYSAGÈRE

Au titre de son programme "Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature", Bordeaux métropole développe la programmation du quartier "Le Pontet Sud" à Pessac.

Ce périmètre d'opération s'inscrit en plein cœur du site "Pessac Le Pontet Saige", situé au Sud-Est de la commune. Il présente de fortes potentialités par sa proximité avec les transports en commun (ligne B du tramway), les continuités écologiques (parc urbain linéaire, ruisseau Le Serpent) ou encore les structures sportives qu'il contient (Stade Bougnard).

### Densifier et préserver les qualités paysagères d'un site

**Renforcer les continuités écologiques et les développer** pour améliorer le cadre de vie et permettre la restructuration des écosystèmes.

**Intégrer pleinement le bâti avec l'environnement naturel existant**, créant un quartier résidentiel harmonieux et respectueux du contexte paysager.

**Contrer l'étalement urbain** en construisant dans le tissu urbain existant de la ville de Pessac et ainsi répondre à l'objectif ZAN.

#### LE +

La topographie et la couverture arborée guide l'implantation du quartier. L'espace autour du ruisseau du Serpent est dégagé et le bâti est situé en frange. L'objectif est de valoriser au mieux la trame verte locale pour qu'elle devienne la colonne vertébrale du quartier. Par ailleurs, la densité est modérée grâce à du stationnement mutualisé ou encore du petit collectif.

### Les données clés



© La Fabrique de Bordeaux

7

Hectares (2,7 ha d'espaces publics)

2025

Livraison prévue

330

Logements (6 îlots)

#### Maitrise d'oeuvre

Charles Dard (Paysagiste et mandataire)  
Atelier Provisoire (Architectes)

#### Maitrise d'ouvrage

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

# LE PONTET SUD - PESSAC (33)

## UN QUARTIER INTÉGRÉ À LA TRAME PAYSAGÈRE

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- Pérennisation de la trame bleue le long de la rivière du serpent
- Gestion aérienne des eaux de pluie à l'échelle globale (mutuelle aux espaces publics et privés) par des noues



- Création d'une trame verte et d'une trame bleue
- 231 arbres conservés, 180 plantés



- Continuités piétonnes
- Liaisons pour les piétons et cycles dans le vallon du Serpent

#### Style de vie



- Le terrain de sport existant devient une centralité
- Des stationnements en marge du quartier favorisent les déplacements à pied



- 30% logements locatifs sociaux
- 20% en accession abordable
- 15% en accession sociale

#### Cadre de vie



- Îlots de fraîcheur grâce aux vastes espaces de végétation
- Bâtiments du futur îlot F en BBCA performance



- 100% des logements avec double, voire triple orientation (îlot F)

#### Socio-économique



- 2,7 hectares d'espaces publics (parcs, lieux de rencontre)

#### Futurs logements performants



© MORE Architecture

#### Perspective vue de la voie verte



© Air Studio et Berranger & Vincent architectes

# FIVES CAIL - LILLE (59)

## UN QUARTIER EN PLEIN RENOUVEAU

Le projet Fives Cail, situé à Lille, est un projet de renouvellement urbain des anciennes usines Fives Cail Babcock, spécialisées dans la construction de locomotives, ponts ou encore tunnellers. Ce projet souhaite respecter le passé industriel du site et le valoriser afin de le faire découvrir aux habitants et riverains tout en leur proposant un quartier entre habitation, agriculture et convivialité.

Des logements, des bureaux, des espaces commerciaux, des parcs et des équipements publics transformeront ces anciens sites industriels en un quartier urbain dynamique et diversifié.

Il consiste en la réhabilitation de la Halle Saint-Louis en parc et de la halle G1 en microbrasserie, agriculture urbaine et espace sportif. Il comprend aussi la création de logements en faveur de la mixité sociale, un tiers-lieu, au cœur des halles va se tenir une piscine. Enfin, sous la halle gourmande se trouve une cuisine commune de Chaud Bouillon.

### Densification et mise en valeur du patrimoine industriel

Créer de nouveaux espaces publics plantés et des équipements.

Garantir l'absence de risque sanitaire pour les futurs habitants du quartier.

Proposer des logements agréables pour tous, dans une ambition de mixité sociale et de qualité de vie.

Conserver la mémoire industrielle et ouvrir le site au quartier de Fives et à la Commune associée d'Hellemmes.

#### LE +

Le projet a été labellisé Ecoquartier et intègre les notions de réemploi. La conservation de certaines halles et de la trame des espaces publics inscrit le quartier dans une "logique d'urbanisme de recyclage".

### Les données clés



©UAPS/JosephdeMetz pour la Soreli

16 Hectares (13 ha d'espaces publics)

2030 Livraison prévue

1030 Logements

#### Maîtrise d'ouvrage (depuis 2022)

OSTY et Associés (Paysagiste-urbaniste)  
TPF Ingénierie (Bureau d'études)

#### Maîtrise d'ouvrage

SORELI (SEM)

# FIVES CAIL - LILLE (59)

## UN QUARTIER EN PLEIN RENOUVEAU

### LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

#### Environnement milieu



- 7 ha d'espaces verts et 5 ha de parc sur 13 ha d'espaces publics
- 190 arbres plantés, 25 conservés



- Cœur d'îlot sans voiture et mutualisation des parkings



- Gestion de l'eau de pluie sur site avec une cuve (d'une capacité de 1800 m<sup>3</sup>), reliée aux toits des halles, utile pour alimenter les jardins

#### Style de vie



- Pistes cyclables (rambla de 400m), accessibles aux piétons
- Zones piétonnes protégées
- Structures sportives (piscine, gymnase, salle d'escalade)



- 30 % en accession aidée
- 25 % en logements libres
- 15 % en intermédiaires
- 30 % en social



- Chaud Bouillon, Halle gourmande, serres potagères
- Agriculture urbaine : potagers mobiles, dans les jardins individuels, sur les toits terrasses

#### Cadre de vie



- Tous les bâtiments sont labellisés a minima Effinergie +. 50% à 100% de leurs besoins en chaleur sont couverts par l'énergie renouvelable, qui assure aussi au moins 30% de la production d'eau chaude.



- Inclusion des individus et insertion professionnelle : la cuisine commune, la halle gourmande (artisans)



- Interactions sociales : cours urbaines, le parc urbain

#### Vue aérienne du site



© Construction 21

#### La halle gourmande



© ANCT

# QUARTIER MATRA - ROMORANTIN-LANTHENAY (41) URBANISME RÉSILIENT

Le quartier Matra est situé dans le talweg de Romorantin, au bord du méandres de la Sauldre. Cette rivière est un affluent en rive droite du Cher et se caractérise par la forte mobilité de son lit mineur (autrement dit une forte vitesse de l'eau). La ville s'est densifiée et développée, notamment avec l'apparition en 1969 de l'industrie automobile. La rivière a donc longtemps été favorable au dynamisme de la ville. C'était sans compter sur les nombreuses crues qu'elle a subies comme celle de 2001 avec une hauteur d'eau de 2,25 m.

La fermeture de l'usine automobile Matra en 2003 laisse place à une friche urbaine. La commune décide de profiter de cette opportunité foncière.

Le projet devra dès lors prendre en compte deux impératifs : la protection d'une partie des bâtiments au titre de monuments historiques et l'exposition au risque d'inondation présent sur l'ensemble du site. Après deux années de conception, le projet doit prendre en compte une crue centennale de la Sauldre, c'est-à-dire, concevoir le projet en ayant conscience qu'il puisse être recouvert de près d'1,50 m d'eau.

## LE +

Le quartier Matra est pensé comme un affluent temporaire de la rivière. Il s'agit d'organiser le passage de l'eau au travers du quartier jusqu'à son retour dans le lit de la rivière. L'architecte va alors abandonner les rues perpendiculaires pour des rues parallèles, créer un grand jardin pour laisser l'eau circuler et creuser un bassin de rétention.

## Densifier en prenant en compte le risque de l'eau

**Concevoir et coproduire ce projet avec l'ensemble des acteurs** : services de l'Etat, élus, pompiers, service du patrimoine et d'urbanisme de la ville.

## Les données clés



 EDL

2 Hectares

2016 Livraison

172 Logements

- 50 logements collectifs
- 10 maisons individuelles
- 104 logements en résidence séniors
- 8 logements en bande

### Maîtrise d'oeuvre

Eric Daniel-Lacombe (Promoteur)  
Georges Rocchietta (Architecte)

### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Romorantin-Lanthenay

# QUARTIER MATRA - ROMORANTIN-LANTHENAY (41) URBANISME RÉSILIENT

## LA PRISE EN COMPTE DES DÉTERMINANTS DE SANTÉ

### Environnement milieu



- Préservation de la biodiversité par les constructions sur pilotis des maisons individuelles au nord du quartier



- Un jardin central pour compenser l'imperméabilisation des sols et comme zone d'expansion de la crue
- Une emprise au sol des bâtiments limitée à 20% de la surface de l'unité foncière

### Style de vie



- Déplacements actifs (locaux à vélo aux entrées de l'ilot



- Une trentaine de logements sociaux

### Cadre de vie



- Immeubles surélevés du sol
- Corridors pour les déplacements piétons surélevés
- Les terrasses accessibles par bateau
- Les habitations situées proches de la rivière sont sous forme de bateau-lavoir
- Parking laissant l'eau circuler en cas d'inondation



- Cheminements piétons facilitant l'accès aux services même en cas d'inondation

### La Matra, un quartier résilient à l'eau



 EDL

### Maisons en forme de bateau lavoir



 EDLd.)

Maisons, en forme de «bateau lavoir» qui s'ouvrent sur la rivière

## EN RESUME

Dans un premier temps, nous l'avons vu, associer la densité et le bien-être revient à [jouer sur les morphologies et les orientations du bâti](#). À ce titre, citons le projet de l'arc de Triomphe de Saintes au sein duquel, l'irrégularité des voies permet d'apporter du contraste aux promenades. De plus, la création de nouvelles perspectives permet d'atténuer la perception de densité.

### Apaiser la sensation de densité c'est favoriser le bien-être

Pour atténuer cette impression de densité, il est nécessaire d'associer le [travail sur les ambiances](#) à la prise en compte du [patrimoine végétal, du bâti existant ainsi que de la topographie](#). À ce titre nous pouvons citer l'exemple du projet du Pontet-Sud à Pessac. Ici, le travail sur les ambiances se fait par l'alternance des volumes bâtis. En somme, l'idée est de jouer sur les irrégularités et de penser le végétal comme une variable intrinsèque au projet.

### Une densité positive aussi au sein du logement

Une densité positive passe aussi par le [choix de matériaux légers](#) tels que le bois. Il est également important d'apporter une dynamique au projet en privilégiant autant que faire se peut les [cheminements doux](#). Associer densité et santé c'est aussi travailler au sein des logements par la création [d'éléments inclusifs](#) avec des [lieux de partage](#). Cela encourage les interactions sociales. Du point de vue de la conception, les logements doivent comporter une [exposition solaire optimum](#) et des [belles perspectives de vue](#). En effet qu'il s'agisse du [confort d'hiver](#) et/ou de l'atténuation de [l'îlot de chaleur urbain](#), le confort thermique est un des éléments clés participants à l'acceptabilité de la densité bâtie. Cet aspect a été fortement approfondi, comme nous l'avons vu, au sein du projet de la résidence Tournesol Pellerin

Également, la prise en compte de la santé dans le projet comprend la gestion du risque naturel, comme dans le cas de Romorantin. Cette prise en compte permet de tendre vers un [urbanisme résilient](#).