

plus intense la ville



n°2

L'intensification illustrée de l'habitat individuel

La maison individuelle est la forme urbaine à usage résidentiel majoritaire en France, elle est par ailleurs plébiscitée par les Français. Dans le Sud du Gard, les maisons représentent 53% des logements mais aussi près de 43% de la superficie couverte par les espaces urbanisés, toutes vocations confondues.

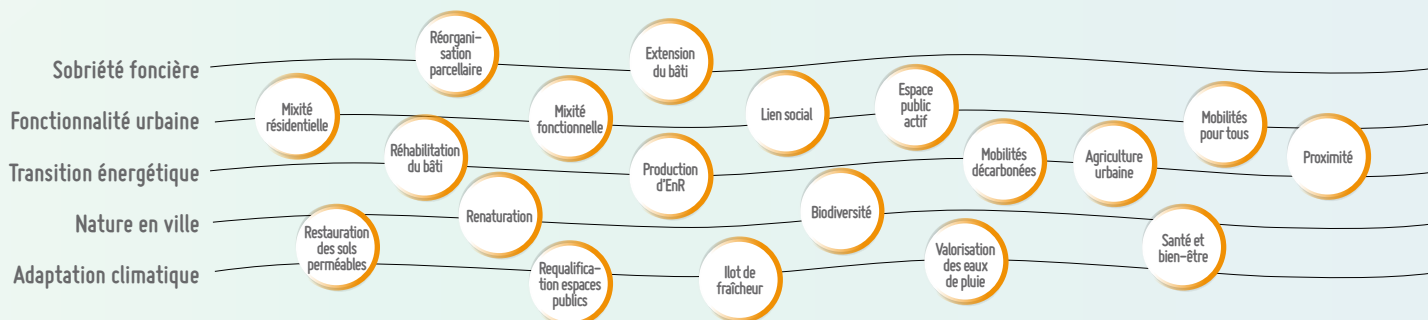
Le tissu pavillonnaire caractérise aujourd'hui les paysages architecturaux et urbains de nos villes et villages, il en façonne également les modes de vie. Les personnes habitant ces logements sont plus âgées que l'ensemble de la population, avec des perspectives de forts taux de rotation dans les années à venir, qui sont autant d'opportunités pour agir. Pour toutes ces raisons, il apparaissait évident de s'intéresser aux perspectives de mutations et d'intensification de ce tissu urbain dans le cadre de la série de publications « plus intense la ville », visant à accompagner les collectivités vers un modèle plus sobre en foncier.

Ce deuxième épisode s'appuie en partie sur les travaux réalisés par Marine Bellanger, stagiaire à l'agence d'urbanisme en 2025 et alors étudiante à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier. Il propose une illustration de l'intensification de l'habitat individuel en deux typologies de tissu, aéré ou dense, dans 5 situations différentes au sein de la ville :

- › L'entrée de ville.
- › Le carrefour structurant.
- › L'axe ou la voie structurante.
- › Le cœur du tissu résidentiel.
- › La place, ou l'espace public fédérateur.

Pour chaque situation, une possibilité d'intensification est proposée avec le même objectif de rendre nos villes et villages plus agréables à vivre, avec des commerces et services, de la nature en ville et moins de voitures. Vous trouverez dans les pages suivantes la partition à mettre en musique, avec des notes et un rythme particuliers, adaptés à l'habitat individuel.

Une partition d'actions au service de l'intensification dans les lotissements



- > **2 types d'intervention** possibles sur l'**espace public** et le **bâti**. Certaines de ces interventions, déjà mises en œuvre sur nos territoires, sont à renforcer, tandis que d'autres, encore émergentes, sont à impulser.
- > **5 enjeux** de l'intensification urbaine en tissu pavillonnaire mis en avant avec, pour chacun d'eux, **2 variantes** proposées et traduites en scénarios, l'une pour un tissu dense, l'autre pour un tissu lâche.

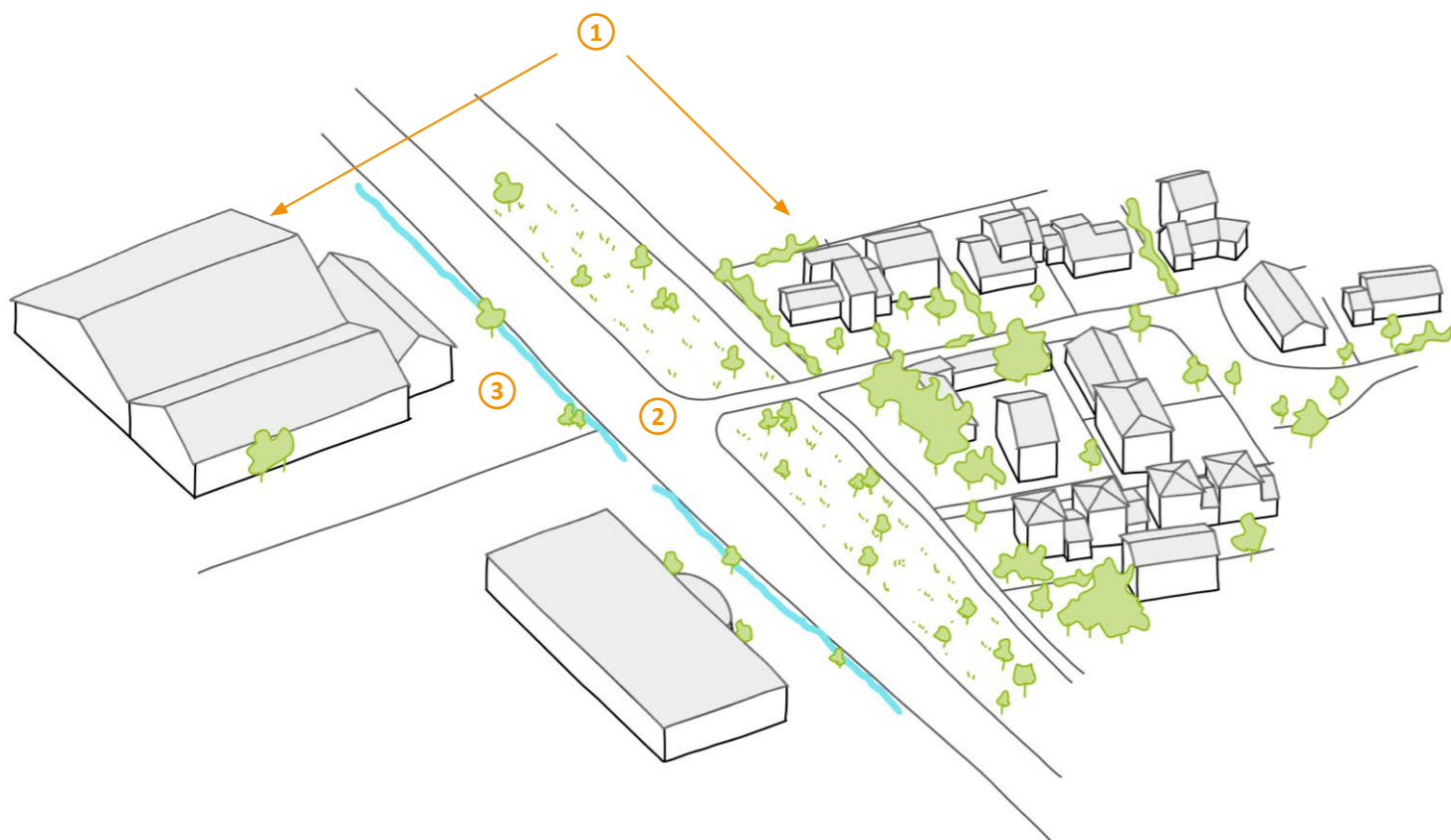
- > **10 scénarios** présentés en suivant une structure commune permettant de comparer un état initial faisant ressortir atouts, faiblesses et enjeux puis une vision projetée illustrant les interventions possibles répondant aux enjeux soulevés.

	n°1 ENTRÉE DE VILLE	n°2 CARREFOUR STRUCTURANT	n°3 AXE STRUCTURANT	n°4 CŒUR DE TISSU	n°5 ESPACE PUBLIC FÉDÉRATEUR
TISSU DENSE					
Existant					
Projet					
TISSU LÂCHE, DIFFUS OU AÉRÉ					
Existant					
Projet					

PAVILLONNAIRE DENSE

EXISTANT

Une entrée de ville peu qualifiée, composée d'une zone d'activités et d'une zone résidentielle en vis-à-vis. L'axe central séparant ces deux zones est bordé par un fossé et un délaissé en cours d'enfrichement.



PROJET

Une entrée de ville requalifiée, apaisée, avec un délaissé transformé en parc urbain faisant le lien entre la zone d'activités et la zone résidentielle.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Rupture d'échelle bâtie entre tissu d'activités et tissu résidentiel.
- › Voie d'entrée de ville non aménagée.
- › Tissu d'activités minéral générateur de surchauffe urbaine.

ATOUS

- › Pôle d'activités dynamique.
- › Zone résidentielle en retrait de la voirie principale.
- › Délaissé en cours d'enfrichement et fossé le long de l'axe principal.

ENJEUX

- 1 Gestion de la rupture d'échelle entre bâtiments d'activités et maisons individuelles.
- 2 Traitement de l'entrée de ville et du carrefour principal.
- 3 Végétalisation des espaces minéraux et artificialisés au service de la transition énergétique et de la biodiversité.



ESPACE PUBLIC

- 1 Valorisation du fossé en noue paysagère ainsi que du délaissé en un parc urbain fédérateur.
- 2 Structuration du carrefour :
 - › plateau traversier avec passage piéton pour desservir la zone d'activités;
 - › arrêt de bus.
- 3 Intensification des couloirs écologiques en lien avec des connexions piétonnes.
- 4 Création d'une voie verte en retrait de l'axe principal.



BÂTI

- A Restructuration d'un îlot bordé en lien avec le parc urbain par requalification et densification ponctuelle mêlant habitat et commerces en rdc.
- B Requalification / restructuration des bâtiments d'activités avec valorisation des toitures pour la production d'énergie solaire photovoltaïque.
- C Désimperméabilisation et végétalisation des parkings des activités.

PAVILLONNAIRE LÂCHE

Existant

Une entrée de ville structurée par le lit d'un ruisseau. Existence d'une voie verte entre le cours d'eau et l'axe principal. Le linéaire de clôture des fonds de parcelles bordant le ruisseau instaure un rapport dur entre domaine public et domaine privé.



Projet

Un ruisseau qui retrouve une richesse écologique et à partir duquel le paysage de l'entrée de ville se redécouvre. Le tissu urbain est renouvelé et intensifié par de nouveaux logements diversifiés, des services aux habitants, des espaces publics partagés.



CONSTATS

FAIBLESSES

- > Habitat individuel lâche.
- > Monofonctionnalité et monotypie résidentielle.
- > Axe d'entrée de ville peu valorisé, marqué par des fonds de parcelles clôturés.

ATOUPS

- > Cours d'eau.
- > Voie verte.
- > Jardins privés.

ENJEUX

- ① Constitution d'un front bâti structurant le long de l'axe principal.
- ② Densification de l'habitat individuel lâche tout en préservant les espaces de pleine terre.
- ③ Valorisation du cours d'eau et de la voie verte existants.



ESPACE PUBLIC

- ① Renaturation du cours d'eau (lit redessiné, berges remodelées, plantation d'espèces végétales hygrophiles) et création d'un cheminement piéton sur sa berge.
- ② Création d'un arrêt de bus ainsi que d'un petit espace public desservi par un cheminement piéton faisant lien entre les deux tissus.
- ③ Renforcement des couloirs écologiques.



BÂTI

- A Constructions ponctuelles de maisons individuelles et division parcellaire.
- B Construction de logements intermédiaires organisant un front urbain le long de la berge et libérant de grands jardins côté voie secondaire.
- C Construction de logements collectifs avec services en rez-de-chaussée, à proximité de l'espace public et de l'arrêt de bus.

PAVILLONNAIRE DENSE

Existant

Un pôle commercial déstructuré au sein d'un tissu pavillonnaire, qui profite d'une situation privilégiée sur un carrefour routier stratégique.



Projet

Aménagement d'un véritable pôle commercial avec une façade commerciale sur le carrefour restructuré, une voirie moins présente et des espaces de pleine terre plantés et réinvestis par les modes actifs.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Discontinuité urbaine entre zone commerciale vieillissante et zone résidentielle.
- › Forte présence des infrastructures routières.
- › Modes de déplacements doux peu qualitatifs.
- › Maillage viaire non hiérarchisé.

ATOUS

- › Pôle commercial actif situé à un nœud structurant.

ENJEUX

- 1 Affirmation du pôle commercial sur l'axe routier principal.
- 2 Création d'aménités urbaines (espaces extérieurs agréables, liaisons douces).
- 3 Transition entre zone commerciale et zone résidentielle.



ESPACE PUBLIC

- 1 Création de traversées et de liaisons piétonnes en lien avec le nouvel arrêt de bus.
- 2 Aménagement d'un carrefour urbain à feux.
- 3 Création d'un espace public en interface entre secteur résidentiel et pôle commercial.
- 4 Affirmation d'une trame verte reliant zone commerciale et zone résidentielle.



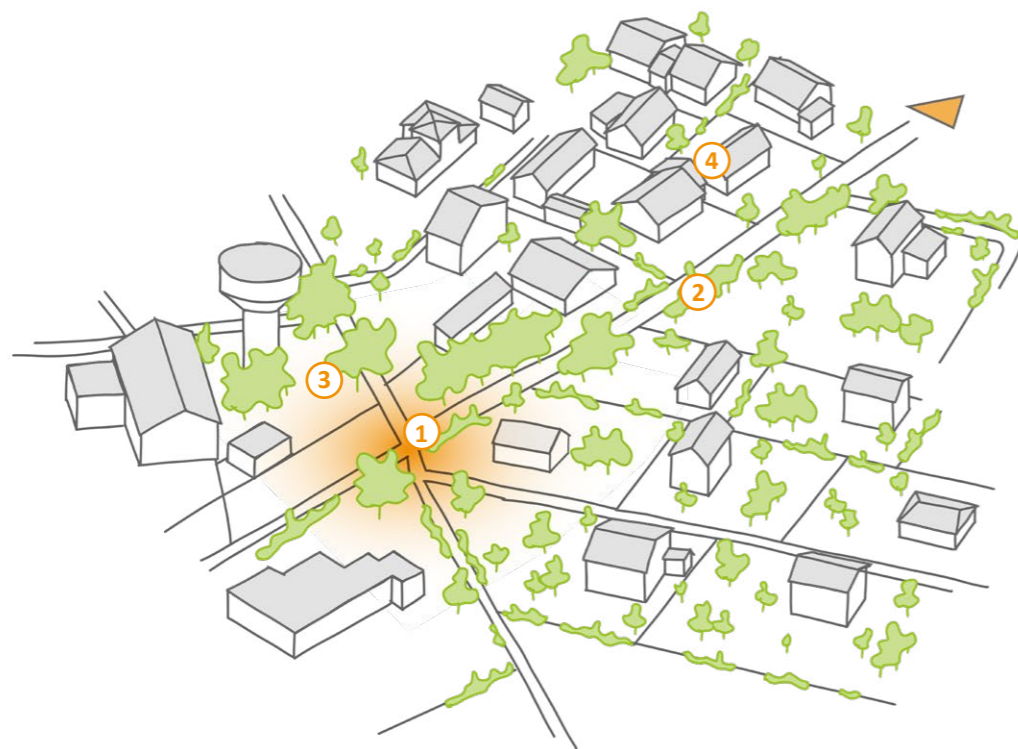
BÂTI

- A Densification du foncier sous utilisé par la construction de logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée.
- B Réhabilitation des locaux commerciaux existants (isolation ombrage, production d'énergie solaire photovoltaïque).
- C Aménagement des parkings avec création de terrasses, désimperméabilisation et végétalisation.

PAVILLONNAIRE LÂCHE

Existant

Un site caractérisé par un carrefour marquant la transition entre zone d'activités et zone résidentielle et par un axe routier peu valorisé menant jusqu'au centre bourg.



Projet

Un axe routier transformé en voie urbaine par la densification de ses franges et un carrefour réaménagé comme espace de transition entre zone d'activités et zone résidentielle.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Habitat individuel peu dense.
- › Pas de transition urbaine entre zone d'activités et zone résidentielle.
- › Voirie homogène non hiérarchisée.

ATOUTS

- › Alignement végétal sur l'axe routier principal.
- › Proximité entre zone résidentielle et zone d'activités.
- › Bassin de rétention.

ENJEUX

- ① Hiérarchisation des voies de circulation et sécurisation du carrefour existant.
- ② Intensification de la trame verte existante.
- ③ Transition urbaine et paysagère entre zone d'activités et zone résidentielle.
- ④ Densification du tissu résidentiel.



ESPACE PUBLIC

- ① Requalification et sécurisation du carrefour.
- ② Affirmation d'un axe urbain par un traitement paysager et par l'intégration d'une voie cyclable.
- ③ Création d'un espace public avec du mobilier urbain facilitant son appropriation (ex : table de pique nique) par les usagers (habitants et/ou travailleurs de la zone d'activités par exemple).



BÂTI

- A Implantation d'un programme mixte d'activités, de services de proximité et d'habitat faisant le lien avec la zone résidentielle.
- B Densification résidentielle le long de l'axe structurant.
- C Requalification et valorisation du bâti existant (panneaux photovoltaïques en toitures, rénovation des clôtures en lien avec l'aménagement de l'axe structurant).

PAVILLONNAIRE DENSE

Existant

Un axe structurant qui marque une coupure entre un tissu pavillonnaire et un tissu plus ancien. Ceux-ci se font face sans qu'aucun lien ne s'opère grâce à une continuité viaire, bâtie ou végétale.



Projet

Création d'un lien entre les deux tissus à partir d'une opportunité foncière recyclée en opération immobilière mixte de logements collectifs et de services. L'axe routier est élargi et requalifié affirmant un caractère paysager. La trame végétale développée devient support de liaisons douces.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Voirie étroite avec peu de qualité d'usage pour les modes doux.
- › Discontinuité des types de tissus (lâches-denses).
- › Pas de traitement paysager ni d'adaptation au changement climatique (risques, surchauffe...).

ATOUS

- › Forte opportunité foncière sur la partie ancienne.
- › Proximité du centre bourg.

ENJEUX

- 1 Diversification fonctionnelle et résidentielle.
- 2 Intensification du traitement paysager.
- 3 Requalification de la voirie favorable à la cohabitation des modes déplacements.



ESPACE PUBLIC

- 1 Elargissement et requalification de la voirie avec création d'un itinéraire cyclable et d'un arrêt de bus sécurisés.
- 2 Création d'un square en lien avec les services créés.
- 3 Affirmation de la trame végétale par des alignements d'arbres de haute tige adaptés au contexte urbain et au réchauffement climatique en lien avec la création de la voie cyclable.



BÂTI

- A Création d'une polarité urbaine grâce à une opération mixte de logements collectifs et de services en exploitant l'opportunité foncière.
- B Traitement homogène des clôtures en lien avec l'élargissement et l'aménagement de l'axe structurant.

PAVILLONNAIRE LÂCHE

Existant

Ensemble de grandes parcelles faiblement bâties présentant un paysage préservé propice au développement d'une agriculture de proximité et traversé par une voie communale structurante étroite.



Projet

Mobilisation parcellaire ciblée le long de la voie communale pour des opérations résidentielles, création d'un espace public partagé (halle, parc et verger) et d'un nouveau maillage de cheminements doux, respectueux d'une armature naturelle et agricole.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Habitat individuel peu dense.
- › Axe structurant non marqué.
- › Tissu résidentiel dépourvu de services et commerces de proximité.

ATOUS

- › Forte végétalisation des parcelles.
- › Patrimoine architectural historique.
- › Nombreuses opportunités de divisions foncières.

ENJEUX

- 1 Valorisation des bâtiments d'une ancienne cave coopérative.
- 2 Préservation de la forte présence végétale.
- 3 Intensification du tissu et introduction de nouveaux usages.



ESPACE PUBLIC

- 1 Préservation de parcelles non bâties en faveur d'un parc urbain et d'un verger.
- 2 Création de cheminements piétons permettant de traverser les îlots de grandes dimensions et de relier les différentes fonctions créées.
- 3 Création d'un espace public en accompagnement de la réhabilitation du bâtiment patrimonial.



BÂTI

- A Réhabilitation du bâtiment patrimonial pour un usage public (halle / salle communale).
- B Construction de logements individuels groupés et intermédiaires.
- C Construction d'une résidence sénior proposant des services partagés avec les habitants de la commune.

LANIÈRES DENSES

Existant

Tissu urbain en lanières denses et resserrées, avec des alignements bâtis côté rue libérant de grands cœurs d'îlots aérés et végétalisés, favorables au rafraîchissement urbain et à la biodiversité ordinaire.



Projet

Densification mesurée et réinvestissement des cœurs d'îlots par des jardins partagés favorisant le lien social, l'agriculture de proximité et la préservation de la biodiversité.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Îlot de grande taille non traversant.
- › Rupture des continuités écologiques par les dispositifs de clôtures.
- › Monofonctionnalité résidentielle.
- › Habitat vieillissant.

ATOUS

- › Cœur d'îlot végétalisé.
- › Alignement du bâti.

ENJEUX

- ① Valorisation du cœur d'îlot végétalisé en limitant les extensions et densifications.
- ② Renouvellement de l'habitat et densification ponctuelle.
- ③ Perméabilité de l'îlot par un cheminement doux.



ESPACE PUBLIC

- ① Création de jardins partagés en cœur d'îlot en préservant la végétation existante.
- ② Création d'une mare pour la gestion des eaux de pluie et l'arrosage du potager
- ③ Aménagement d'un cheminement piéton traversant l'îlot.



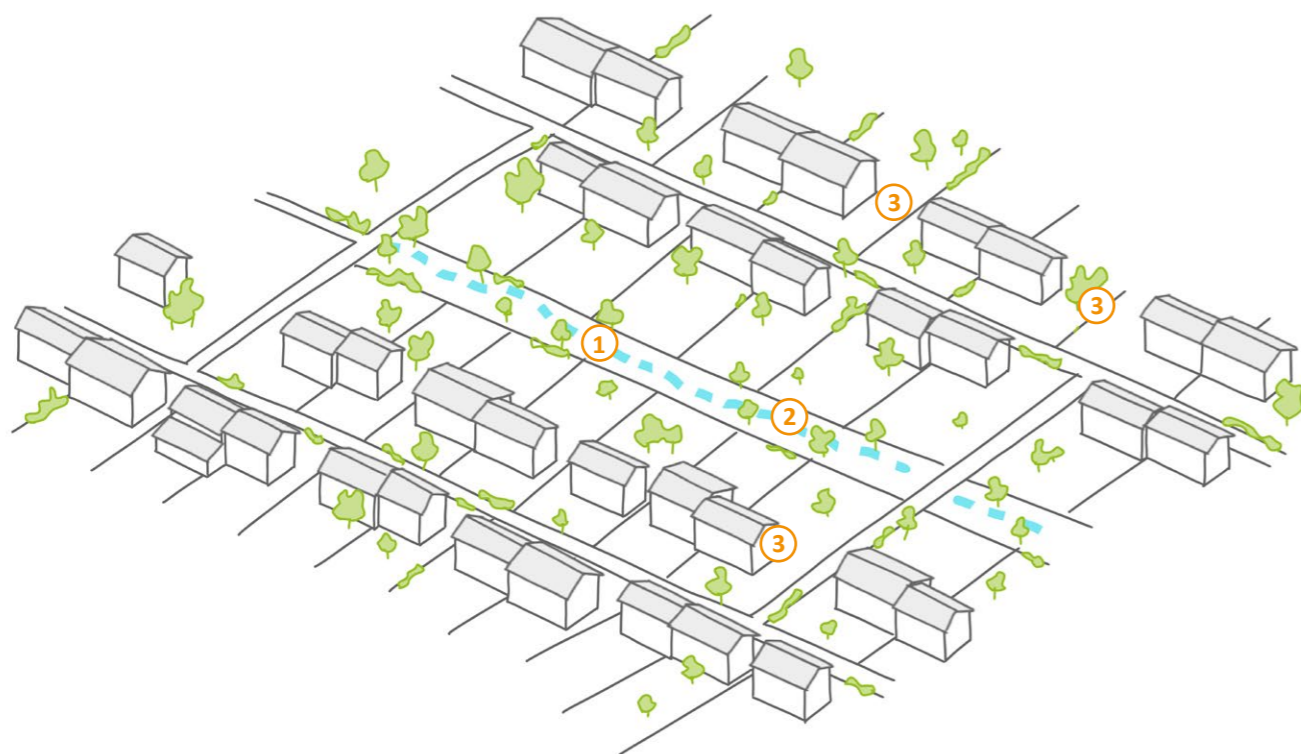
BÂTI

- A Renouvellement de l'habitat par extension horizontale ou verticale des maisons existantes.
- B Création d'une « maison des services » ouverte sur le cœur d'îlot, par opportunité foncière (démolition-reconstruction d'un bâti dégradé).

LANIÈRES AÉRÉES

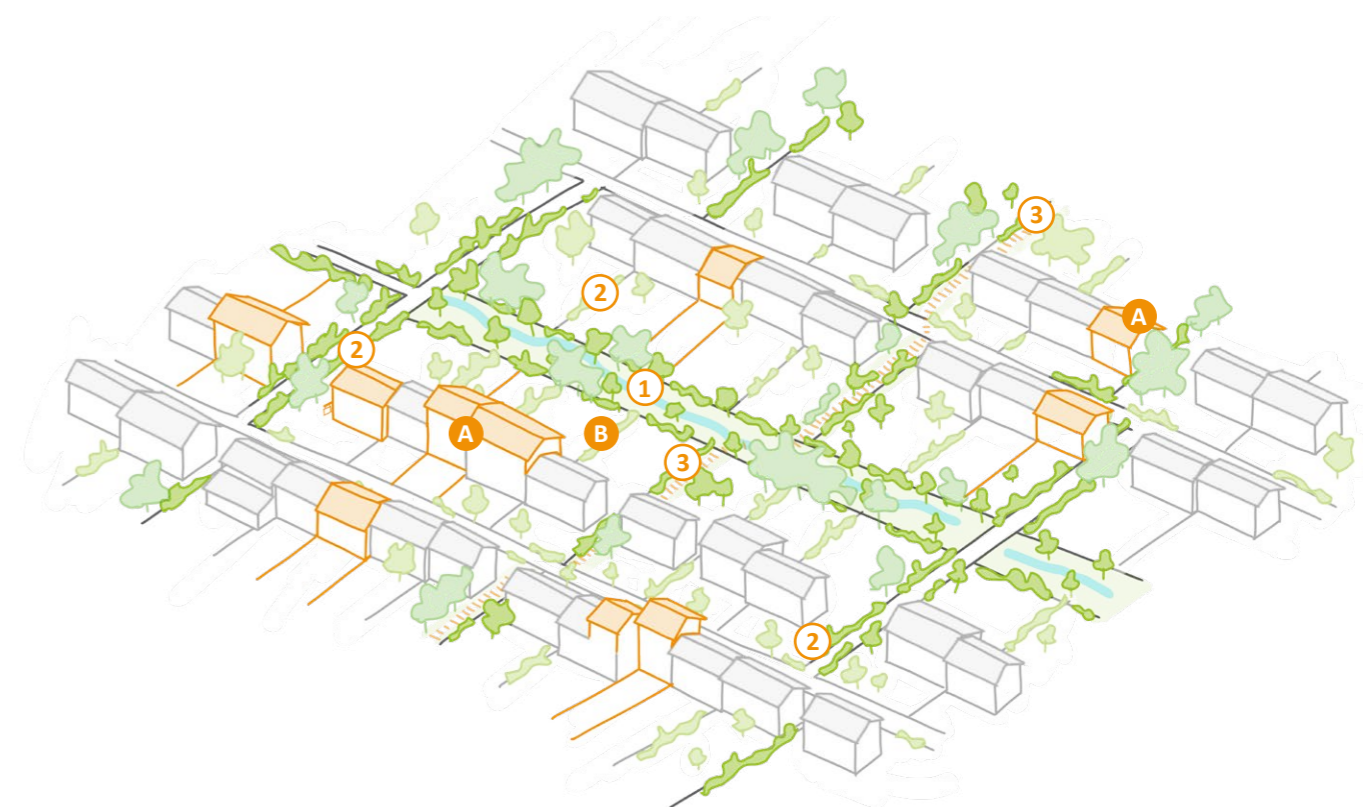
Existant

Tissu urbain en lanières larges avec un habitat discontinu peu dense et un front bâti perméable donnant à voir une mosaïque de jardins faiblement végétalisés et traversés par un fossé busé.



Projet

Renforcement du front bâti de maisons individuelles et transformation du fossé en noue paysagère favorable à la création d'un corridor écologique. Aménagement d'une liaison douce traversant l'îlot allant à la rencontre du fil de l'eau.



CONSTATS

FAIBLESSES

- > Habitat individuel peu dense.
- > Absence de continuités végétales et écologiques.
- > Peu de perméabilité piétonne.
- > Présence de clôtures maçonnées non perméables.

ATOUS

- > Alignement bâti sur rue dégagant un cœur d'îlot végétalisé.
- > Fossé existant.

ENJEUX

- ① Valorisation du parcours de l'eau et du cœur d'îlot végétalisé.
- ② Affirmation d'une trame verte et bleue.
- ③ Densification de l'habitat individuel.



ESPACE PUBLIC

- ① Ouverture du fossé busé et création d'une noue paysagère instaurant une continuité écologique
- ② Développement d'une trame végétale à partir de la noue paysagère par la plantation de haies vives en limite séparative de parcelles.
- ③ Création d'un cheminement doux traversant l'îlot, en lien avec la trame verte.



BÂTI

- A Densification résidentielle ponctuelle dans la trame en lanières, en continuité du bâti existant.
- B Mise en place de clôtures perméables permettant le déplacement de la petite faune des jardins.

PAVILLONNAIRE DENSE

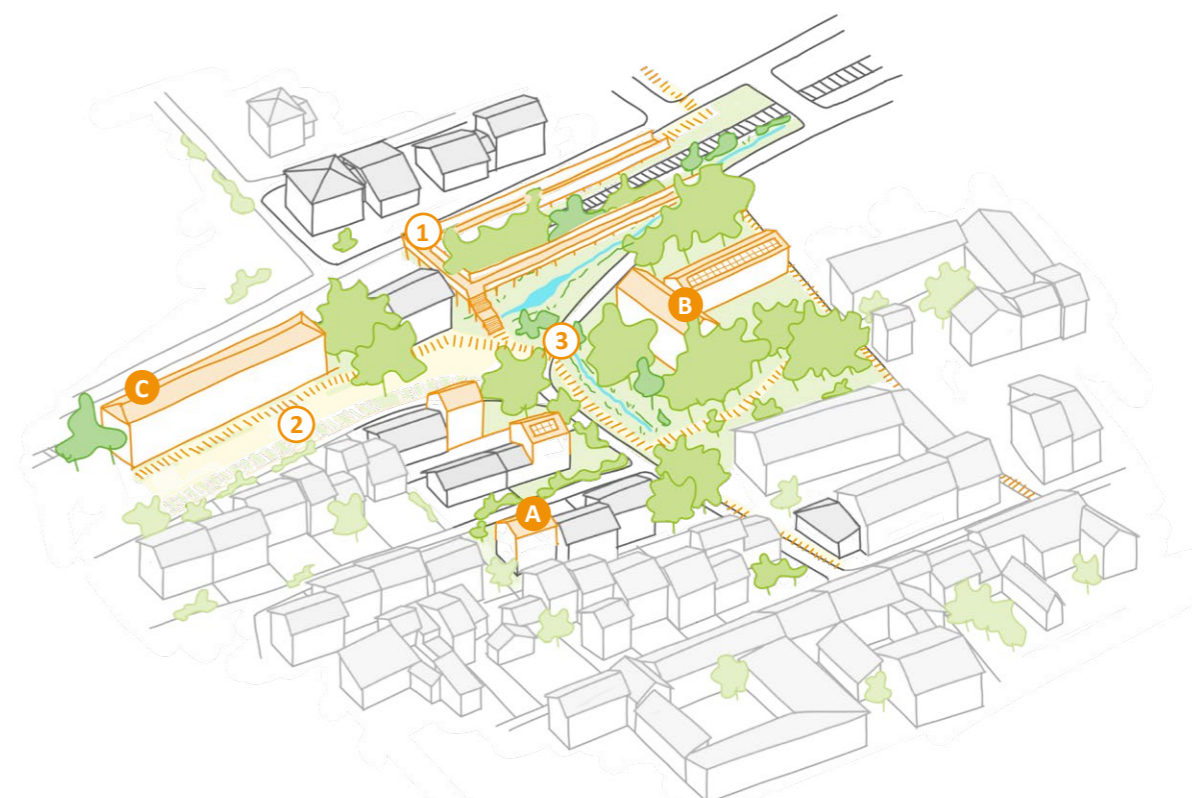
Existant

Quartier pavillonnaire situé à proximité d'une gare ferroviaire où la densification s'est faite au détriment de l'espace public. Un ancien mas ceint d'une friche agricole sépare ce quartier de la voie ferrée constituant un foncier à mobiliser dans un contexte de forte pression foncière de part et d'autre de la voie ferrée.



Projet

Création du parvis de la gare multimodal, véritable espace fédérateur pour les habitants actuels, ceux fraîchement installés dans les nouveaux logements du mas et de la frange pavillonnaire ainsi que pour les usagers des nouveaux locaux d'activité.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Parvis et alentours de la gare non mis en valeur.
- › Usage et partage de la voirie mal définis (automobile, modes doux, stationnement).

ATOUS

- › Forte présence végétale sur une partie du site.
- › Connexion piétonne existante et présence d'une gare.
- › Potentialités foncières.

ENJEUX

- 1 Aménagement des abords de la gare.
- 2 Valorisation des opportunités foncières.
- 3 Renforcement de la connexion piétonne existante.
- 4 Densification ponctuelle du tissu résidentiel



ESPACE PUBLIC

- 1 Valorisation de la connexion piétonne existante par l'aménagement d'une passerelle.
- 2 Qualification du parvis de la gare et de son aire de stationnement.
- 3 Réaménagement de la voirie et définition de ses différents usages.



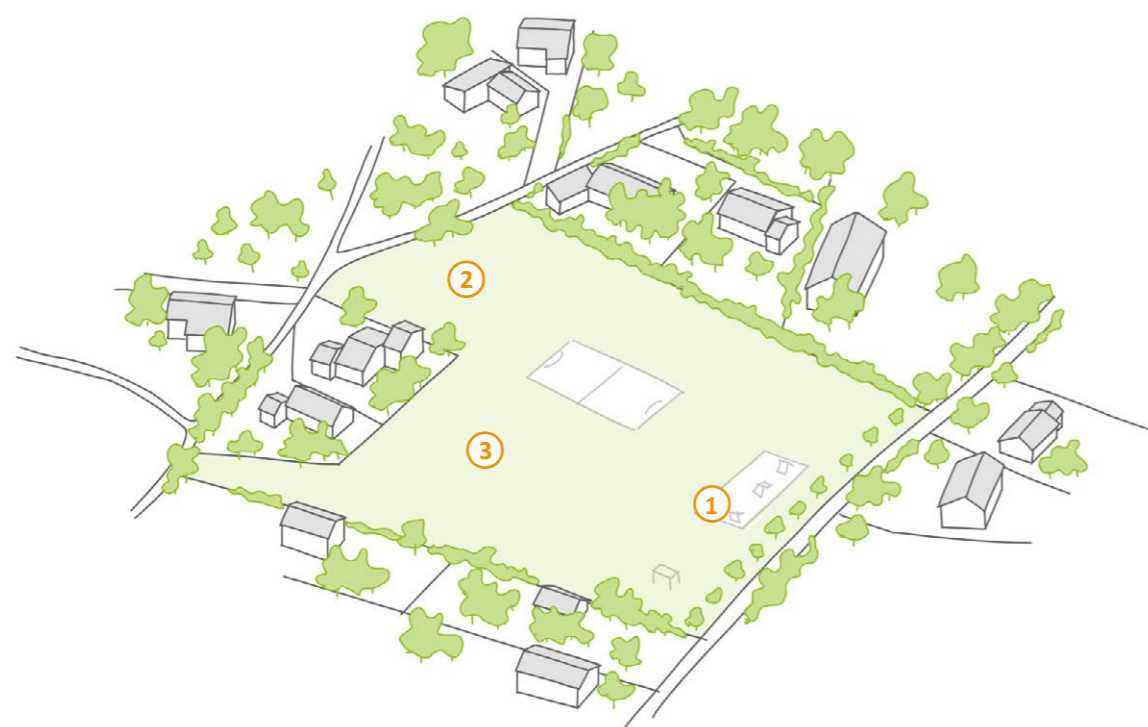
BÂTI

- A Extensions ponctuelles dans le tissu pavillonnaire dense existant.
- B Création de logements collectifs dans le mas tout en préservant la végétation existante.
- C Construction de locaux d'activités tertiaires à proximité de la gare.

PAVILLONNAIRE DIFFUS

Existant

Vaste plaine de jeux, au cœur d'un tissu pavillonnaire diffus, insuffisamment plantée, difficilement accessible et avec des équipements sportifs sous-utilisés.



Projet

Densification mixte du site par la création d'un «parc de loisirs habité» combinant des logements intermédiaires à une offre en équipements sportifs et de loisirs renforcée. Un projet végétal d'ensemble propose ombrage et fraîcheur aux usagers du parc.



CONSTATS

FAIBLESSES

- › Grande superficie sous exploitée.
- › Équipements sportifs peu diversifiés.
- › Couvert végétal et strate arborée peu présents.
- › Habitat individuel peu dense.

ATOUTS

- › Site à fort potentiel en limite de centre bourg.
- › Abords du site végétalisés.
- › Équipements sportifs existants.

ENJEUX

- 1 Renforcement de l'offre sportive et de loisirs existante.
- 2 Valorisation des potentiels fonciers délaissés ou sous utilisés.
- 3 Adaptation de l'espace au changement climatique.



ESPACE PUBLIC

- 1 Adaptation au changement climatique par une végétalisation en strates (herbacée, arbustive, arborée) et une mise en valeur de l'eau renforçant mutuellement leurs effets.
- 2 Aménagement d'une aire de stationnement «multimodale» (VP, covoiturage, cycles...).
- 3 Création de cheminements doux rendant le site accessible aux quartiers alentours.
- 4 Renforcement et diversification des équipements sportifs et de loisirs, apport de mobilier urbain (agrès, tables et assises, abris...). Gestion adaptée des heures d'ouverture, usages inclusifs et intergénérationnels.

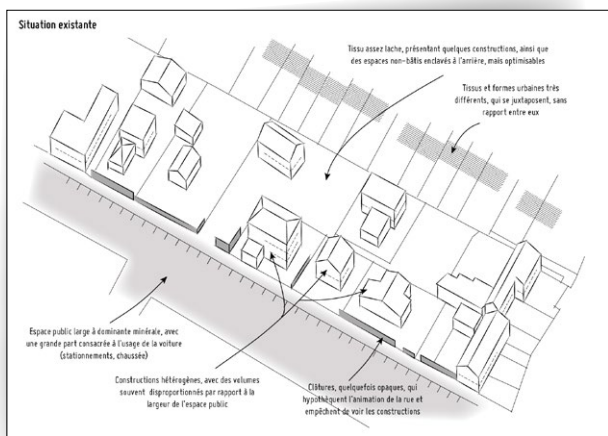


BÂTI

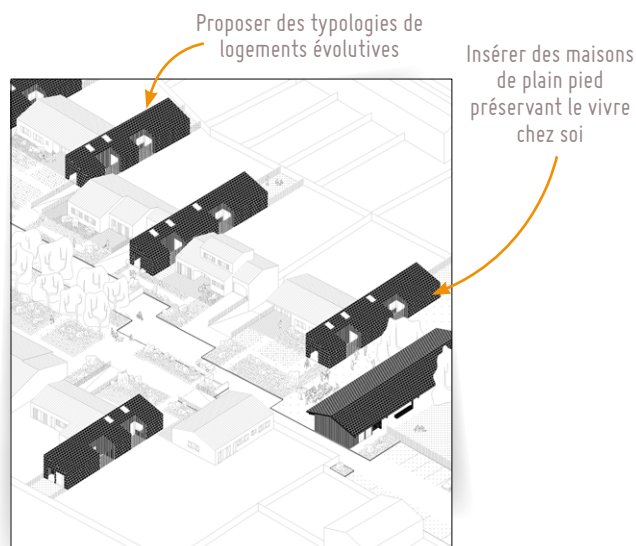
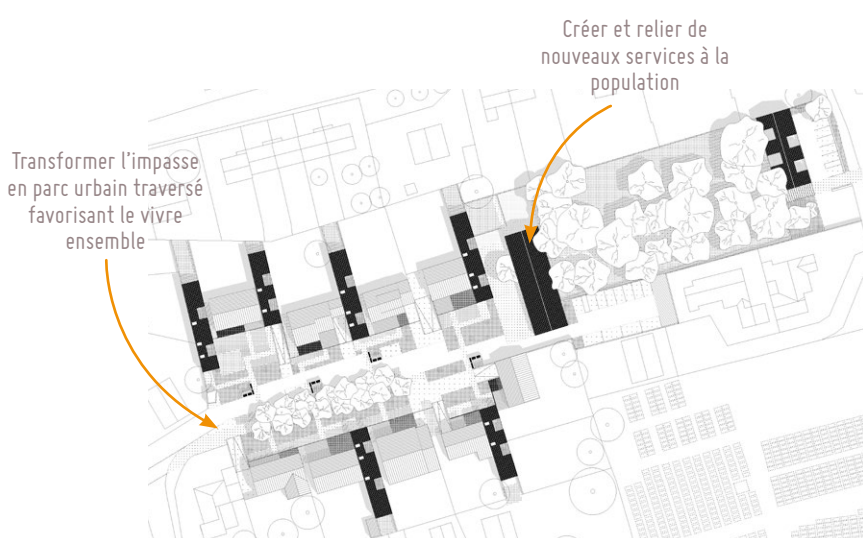
- A Construction de logements intermédiaires (individuels groupés).
- B Construction d'une salle sportive polyvalente (gymnase, salle communale).
- C Installation de production d'énergie solaire photovoltaïque en toiture des bâtiments ou au sol (ombrières).

Proposition d'une OAP thématique «Renouvellement urbain et nature en ville» Révision du PLU de Marguerittes (commune lauréate de l'AMI ZAN)

Orientation 3.2 : Concevoir son projet de manière à renforcer le caractère structurant de la rue



Projet d'intensification urbaine à Saint-Pierre Montlimart (Montrevault-sur-Èvre) «La Ville au Choix», mémoire de PFE de Marine Bellanger



Déjà paru dans la collection

plus
intense
la ville

Dans le prochain numéro....



n° 1 L'intensification des villes et villages illustrée

n° 2 L'intensification illustrée du lotissement

ooo

Retrouvez toute la collection

Dans le prochain numéro de "Plus intense la ville", nous nous intéresserons aux outils de l'intensification urbaine et aux fondamentaux de la démarche.

Nous illustrerons comment une collectivité peut mobiliser les outils qui sont à sa disposition pour mener à bien sa démarche.

Trois scénarios «guides» contextualisés y seront développés. Ils permettront d'ancrer la publication dans des situations concrètes facilitant l'appropriation des éléments techniques.

