

matinée ville intense

9 juin 2015



Ce séminaire a réuni une centaine de participants à l'ESSEC.

Dans son introduction, Yannick BLANC, préfet du Val-d'Oise, a tenu à intégrer le sujet « ville intense » dans une dimension plus globale, celle du monde d'aujourd'hui qui connaît plusieurs grandes transitions (écologique et énergétique, numérique, économique et institutionnelle).

Même si le devenir de la société est difficile à appréhender, l'enjeu est de rester attentif aux évolutions et trouver des solutions adaptées pour répondre aux besoins changeants tout en réussissant le « vivre ensemble ».

La crise du logement est majeure en Île-de-France. Dans le Val-d'Oise, 3 900 personnes sont hébergées à l'hôtel par l'Etat, 2 100 sont hébergés par leurs proches, 5 000 sont mal logés. Un peu plus de 6000 logements doivent être construits chaque année.

Il est demandé un effort à chaque collectivité, en privilégiant la construction dans les zones déjà urbanisées.

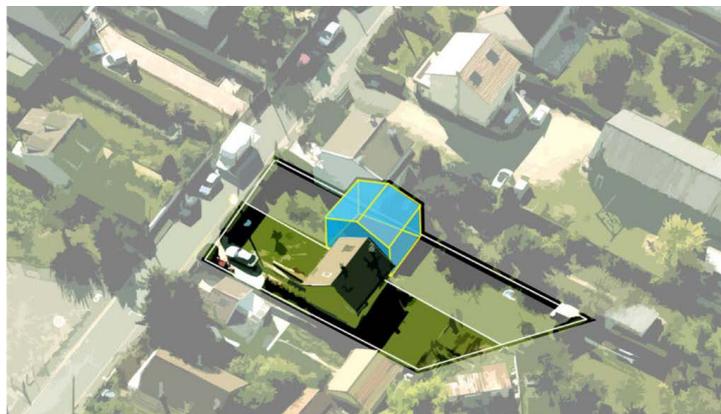
Grâce à la présentation d'exemples significatifs et aux échanges avec les participants, la matinée a permis de constater que **la densification n'est pas synonyme de non qualité mais plutôt d'efficience**. Elle a aussi dégagé quelques pistes à approfondir ou à privilégier, voici les principales :

> dialoguer avec les habitants

Les exemples présentés et les débats ont montré l'importance de mettre au cœur du débat le cadre de vie, les besoins en services et en déplacements... et de travailler finement sur la qualité des projets. Cette concertation permet d'échanger avec les habitants sur la demande en maisons individuelles et sur la **densité perçue**.

Elle fait émerger des solutions adaptées au contexte local.

Astrid Tanguy du CEREMA a présenté la démarche Bimby (Build In My Back Yard, « construire dans mon jardin ») menée dans les Yvelines, pour la mutation de secteurs pavillonnaires. Dans ce cadre, le dialogue constructif avec les habitants permet de satisfaire les besoins individuels lorsqu'ils convergent avec les besoins collectifs.



Modélisation d'un cas existant de division/construction
CEREMA Dter IF

> trouver des solutions pour financer les équipements publics indispensables

Le débat a montré **l'importance d'anticiper et d'innover** pour le financement des nouveaux équipements induits par la construction de nouveaux logements.

Si la fiscalité de l'aménagement (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial, zone d'aménagement concerté...) permet le financement d'une partie des équipements, il convient cependant de la mobiliser par des montages adaptés.

> varier les formes pour densifier

Après avoir défini la notion de densité brute et nette, Astrid Tanguy a également montré la **variété des formes urbaines pour densifier¹** en prenant des exemples dans les départements riverains.



116 lgts/ha
Individuel



104 lgts/ha
Collectif



98 lgts/ha
Collectif + individuel



80 lgts/ha
Individuel



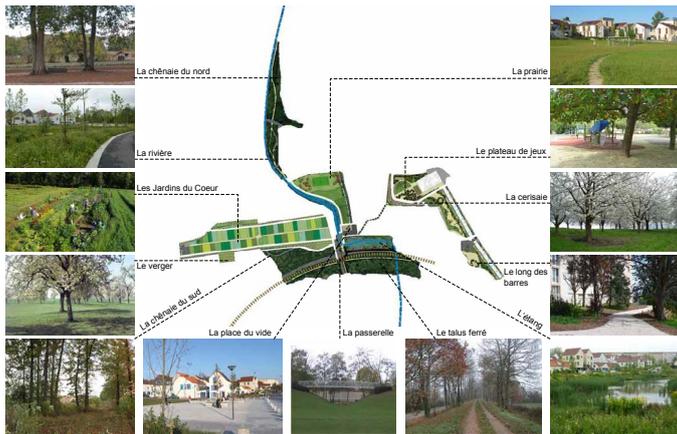
60 lgts/ha
Collectif



46 lgts/ha
Collectif + individuel

¹ Sur les photos des opérations, la densité résidentielle brute est indiquée. Cette dernière correspond au nombre de logements sur la surface totale de l'opération, espaces publics compris. La densité résidentielle nette prend comme surface de référence la surface des parcelles bâties.
(source photos : voir présentation CEREMA).

> travailler sur le vide en limitant les espaces gérés par les collectivités



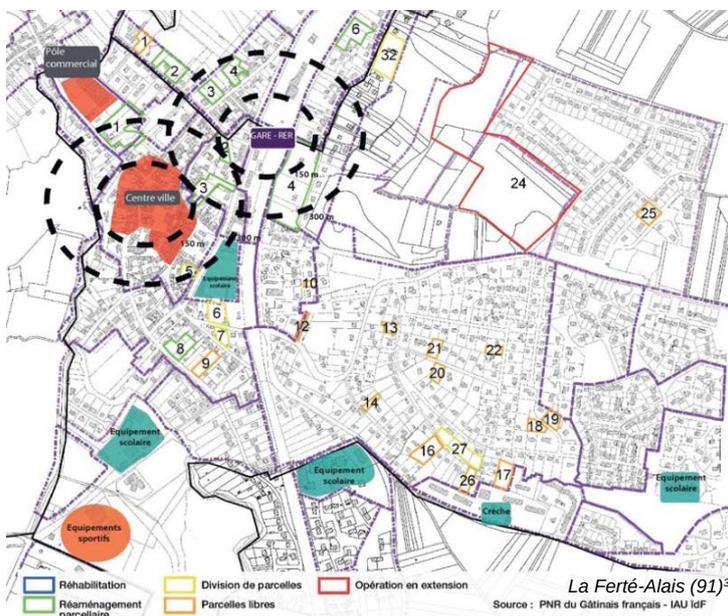
Diversifier les milieux et les usages

Pour les espaces publics, au travers de son expérience à Auxerre, Serge Renaudie a recommandé de les imaginer plus ajustés pour réduire leur impact sur les finances publiques.

L'enjeu est de **travailler sur le « vide » en préservant les vues sur les paysages ou sur les espaces privés végétalisés et les transparences.**

> établir un diagnostic foncier fin

François Gorrand de l'IAU a insisté sur l'importance d'établir un diagnostic foncier fin en privilégiant une approche itérative pour les droits à construire pour une meilleure prise en compte des besoins et du potentiel du territoire.



> Mobiliser les compétences : analyse territoriale globale

Denis Loudenot directeur général de l'EPF du Val d'Oise a présenté un dispositif d'accompagnement des collectivités dès la phase amont, phase déterminante pour la qualité globale. La DDT du Val d'Oise est partenaire de cette démarche.

A titre d'exemple, il a été présenté plusieurs opérations dans les Yvelines et le Val d'Oise, montrant notamment l'intérêt de faire appel à **l'expertise pour l'équilibre financier des opérations et pour une meilleure adéquation aux besoins.**



Résidence Lucie et Raymond
Aubrac à Bezons



Magny en Vexin



Quartier Liesse 1 St Ouen l'Aumône



Elisabeth Mortamais paysagiste conseil et Agnès Lambot architecte conseil de la DDT ont montré à travers les exemples présentés, **l'importance de l'analyse territoriale et de la finesse du travail sur le paysage, la diversité des traitements en proposant des espaces « aérés » propices à la rencontre et évitant le sentiment d'enfermement.**

> Pour en savoir plus

Consultez les diaporamas et les liens utiles internet sur le site internet des [services de l'Etat du Val d'Oise](#).

Remerciements particuliers à :

Yannick Blanc, Préfet du Val-d'Oise
Agnès Lambot, Architecte conseil DDT95
Elisabeth Mortamais, Paysagiste conseil DDT95
Denis Loudenot, EPF Val-d'Oise
Astrid Tanguy, CEREMA
François Gorrand, IAU
Serge Renaudie, Architecte urbaniste
Vivien Chazelle (DDT/SAT), animateur



Direction départementale des territoires du Val-d'Oise

Graphisme-conception :
Direction/BVAT

Septembre 2015