



CAUE

La densification harmonieuse

28 Janvier 2025

Communauté de communes de la Thelloise



Présenté par :

Mouna Deghali, Conseillère en architecture et urbanisme

Gérald Réman, Directeur du CAUE de l'Oise

C.A.U.E de l'Oise | 4 rue de l'Abbé du Bos 60000 BEAUVAIS | contact@caue60.com | 0344821414 | www.caue60.com



Nos missions



Le Conseil d'Architecture, D'urbanisme et de l'environnement (C.A.U.E), est une association reconnue d'intérêt public, créée dans le Département pour poursuivre les objectifs fixés par la Loi sur l'Architecture du 3 janvier 1977.

L'équipe du C.A.U.E répond à ses missions :



Conseiller

- En fournissant à chacun **les informations, les orientations et les conseils** propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère, **sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.**



Former

- En développant **l'information, la sensibilité** et l'esprit de participation du public dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement.



Informier et sensibiliser

- En contribuant directement ou indirectement à la **formation et au perfectionnement** des élus, des maitres d'ouvrage .des professionnels et des agents des collectivités dans les domaines de l'urbanisme et de la construction.

Déroulé de présentation

- Qu'est ce que la densification ?
- Pourquoi densifier ?
- Contexte national : Rappel des objectifs légaux et de calendrier, liés au ZAN
- Contexte local : Aligner les besoins de développement en limitant l'étalement urbain

- Stratégies pour une densification harmonieuse
- Exemples d'opérations de densification

- Postulats et leviers d'une bonne opération
- Pourquoi faire appel à des architectes ?

- Synthèse et appel à l'action
- Bibliographie et références
- Temps d'échange

Qu'est-ce que la densification ?

Notion et principaux avantages

Définition :

Approche qui vise à augmenter la densité d'habitations dans un espace donné tout en préservant la qualité architecturale, le cadre de vie, et les espaces naturels.

Principaux Avantages :

- Réduction de l'étalement urbain et protection des terres agricoles.
- Optimisation des infrastructures existantes (transports, réseaux).
- Contribution à une ville plus durable, avec une empreinte écologique réduite.

Pourquoi densifier ?

Réagir localement à l'urgence climatique globale

La France **artificialise entre 20 000 et 30 000 hectares par an** selon le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Cela signifie qu'en **20 à 30 ans, c'est l'équivalent d'un département entier qui est artificialisé.**

La ville **doit s'adapter et diminuer son empreinte écologique** : c'est un effort considérable qui ne peut pas être dissocié de sa propre fabrique. Dans chaque situation, il faut repérer les occasions de « réparer » la ville.

Contexte National : Objectifs légaux et réglementaires liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN), fixé par la loi climat et résilience (2021)

Éléments de calendrier

1. Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050

- Objectif fixé par la loi Climat et Résilience (août 2021) : atteindre ZAN en 2050 en compensant toute nouvelle artificialisation par une renaturation équivalente.

2. Réduction de l'artificialisation des sols d'ici 2031

- Calendrier : Diviser par deux le rythme d'artificialisation sur la période 2021-2031, comparé à 2011-2021.
- Réglementation : Intégrée dans les articles 191 et 192 de la loi Climat et Résilience.

3. Intégration dans les documents d'urbanisme avant 2027

- SCOT et PLUi : Obligation d'intégrer les objectifs ZAN dans les documents de planification territoriale avant 2027.
- Référence légale : Articles modifiés du Code de l'urbanisme par la loi Climat et Résilience.

4. Priorité à la requalification des friches et densification

- Développement prioritaire sur des zones déjà urbanisées ou dégradées (friches industrielles, bâtiments vacants).
- Mécanisme incitatif : Création du fonds friches, renforcé en 2021, pour financer ces projets.

5. Responsabilité des régions d'ici 2024

- Le SRADDET des Hauts-de-France a été adopté avec des modifications le 21 novembre 2024. .
- Réglementation : Articles modifiés du Code général des collectivités territoriales.

Contexte local

Aligner les besoins de développement tout en limitant l'étalement urbain

Estimation de la trajectoire de la production de logements de la communauté de communes de la Thelloise :

Extrait du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) de la C.C. de la Thelloise, 2024

Typologie de communes	Taux de croissance	Population d'ici 20 ans ¹	Logements nécessaires d'ici 20 ans ²	Densité souhaitée
Pôle structurant	1%	+ 2 197 hab	+ 897 unités	35-45 logts/ha
Pôle secondaire	0,8%	+ 4 771 hab	+ 1 947 unités	30-35 logts/ha
Commune rurale	0,4%	+ 1 983 hab	+ 809 unités	20-25 logts/ha
Total / Moyenne	/	+ 8 951 hab	+ 3 653 unités	/



Qu'est-ce que la densification ?

Un principe qui existe déjà au sein de nos communes



Qu'est-ce que la densification ?

Un principe qui existe déjà au sein de nos communes

Reconversion du bâti au sein des corps de fermes



Situation d'insertion d'un corps de ferme. Tillard



Organisation parcellaire des cités ouvrières



Situation d'insertion de maisons de cité ouvrière. Batigny-sur-Thérain



Densification parcellaire d'une maison de bourg



Situation d'insertion d'une maison de bourg. Puteux-le-Hauberger

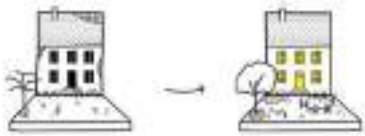


Photos et illustrations CAUE 60

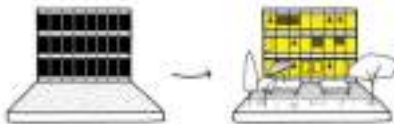
Stratégies pour une densification harmonieuse

- **Consulter les habitants** pour mieux comprendre leurs besoins et leurs craintes, et établir en résultant un cahier des charges intégrant les enjeux constatés.
Rester attentif à la recevabilité par les habitants, et à la qualité de vie qu'on leur apporte.
- **Mobiliser le bâti** pour intensifier sans construire :

→ Réinvestir le bâti vacant :



les logements vacants

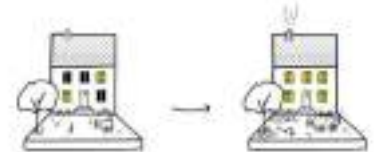


les bureaux vacants

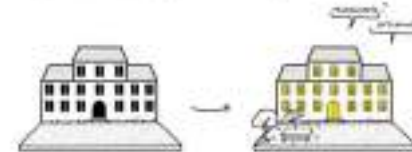


les locaux d'activités vacants

→ Mieux se partager le bâti sous-occupé :



le patrimoine public sous-occupé



les logements sous-occupés

Principe et illustrations : Atlas du foncier Invisible, Selva & Maugin, 2023

Stratégies pour une densification harmonieuse

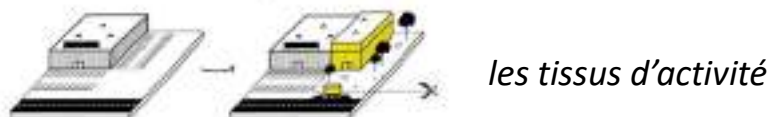
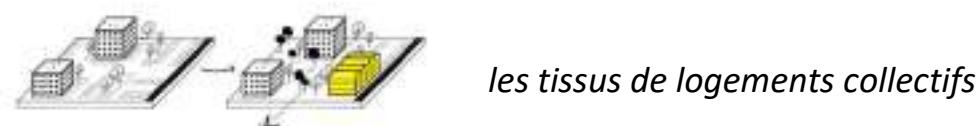
- **Mobiliser le foncier** pour construire sans artificialiser :

→ Réinvestir le foncier vacant :



Principe et illustrations : Atlas du foncier Invisible, Selva & Maugin, 2023

→ Mieux se partager le foncier sous-occupé :



- **Apporter du soin à l'espace public** aux zones piétonnes, parcs, et entrées de ville.
- **Redynamiser les commerces de proximité** pour renforcer le tissu économique et social local, favoriser les circuits courts, et créer des espaces de vie conviviaux au cœur des quartiers.

Exemples d'opérations de densifications

Eco-quartier de l'ancienne gare, SENLIS (60)

- **Type d'opération:** Requalification d'une friche ferroviaire en éco-quartier
- **Spécificités:** Intégration d'un parc urbain, création de logements variés (sociaux, locatifs, en accession), développement de commerces de proximité.

- **Nb. Habitants à Senlis :** 15 238 hab
- **Maître d'ouvrage:** Ville de Senlis
- **Maître d'œuvre :** Reichen & Roberts et Associés, ANMA, ARVAL
- **Surface :**
- **Cout de l'opération :**



Crédit photographique : ANMA



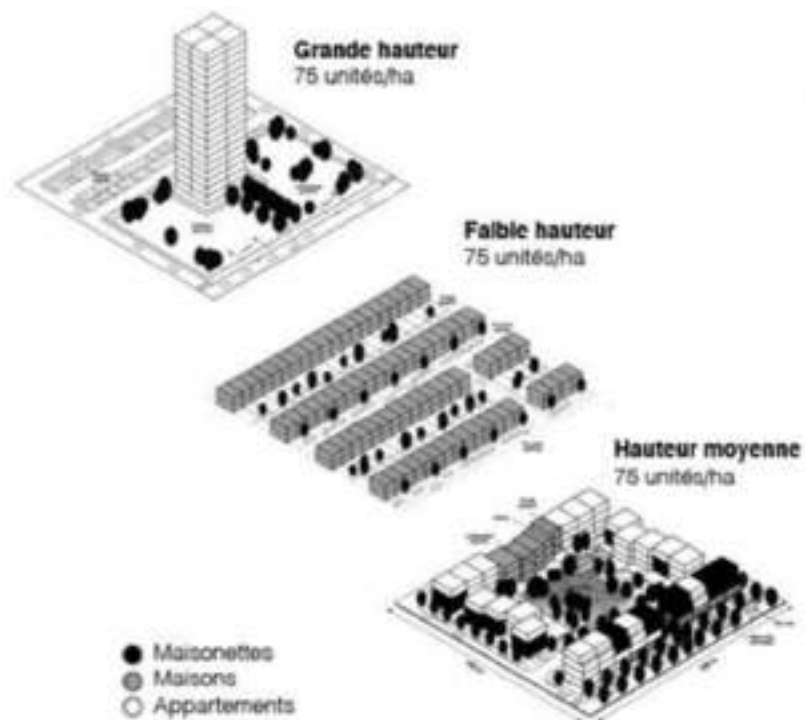
Crédit photographique : Reichen & Roberts & Associés

■ Eco-quartier de l'ancienne gare, SENLIS (60)

• Atouts:

- Revitalisation d'un secteur dégradé
- Amélioration de la connectivité avec le centre-ville
- Création d'un nouveau pôle d'attractivité

• Repères de densité:



Quartier	Densité	Hauteur des bâtiments
Villevert	10 à 12 logements / ha	R → R+1
Bonsecours pavillonnaire	20 à 25 logements / ha	R+C
Brichebay	40 à 45 logements / ha	R+C → R+1
Gâtelière - Val d'Aunette	90 à 100 logements / ha	R+3 → R+4
Centre ville	130 à 150 logements / ha	R+2 → R+2+C

Echelle	Superficie	Hypothèses	
		600 logements	800 logements
EcoQuartier sans square de Verdun	14,5 ha	41 logements / ha	55 logements / ha

■ Quartier de l'entre deux Monts, BAILLEUL-SUR-THÉRAIN (60)

- **Type d'opération:** Aménagement d'une friche de carrière en un quartier résidentiel.
- **Spécificités:** Intégration paysagère, création d'espaces verts, utilisation de matériaux locaux.

- **Nb. Habitants à Bailleul-sur-Thérain :** 2328 hab
- **Maître d'ouvrage:** OPAC de l'Oise
- **Maître d'œuvre :** Archetude, ARVAL, Architectonie, Descroix et Bertrand architectes, Lusso et Laurent
- **Surface :**
- **Cout de l'opération :**



Crédit photographique : CAUE de l'Oise

■ Quartier de l'entre deux Monts, BAILLEUL-SUR-THÉRAIN (60)



- Enjeux:
- Stabilisation des sols
- Gestion des eaux pluviales
- Préservation de la biodiversité.

Cartographie : CAUE de l'Oise, IGN

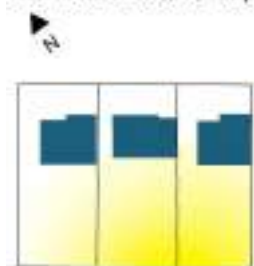
Quartier de l'entre deux Monts, BAILLEUL-SUR-THÉRAIN (60)

- **Atouts:**
 - Création de nouveaux logements
 - Amélioration du cadre de vie
 - Valorisation du cadre de vie

Repères de densité :



HABITAT INDIVIDUEL EN ACCESION Lots libres avec cahier de prescriptions



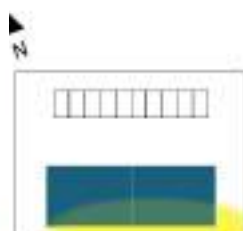
Dimension des parcelles : 520 à 550 m²



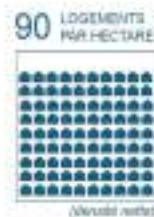
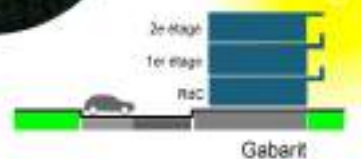
pavillons traditionnels
implantation maîtrisée :
espaces dégagés au sud
façade sur la limite
parcellaire à l'Est = moins
d'espace perdu
Aspect final qualitatif
(volumétries simples,
couleur sobre des enduits,
matériaux traditionnels
favorisés en toitures...)



PETITS COLLECTIFS (LOCATIFS SOCIAUX)

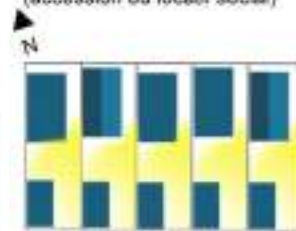


12 logts /parcelle de 1330 m²



Petit collectif R+2
Appartements traversants
Terrasses confortables
ou rez de jardin au sud
1 place par logement

HABITAT INDIVIDUEL DENSE (accession ou locatif social)



Parcelles de 200 m²



Maisons sur la limite
parcellaire sur un côté
Alignées en léger
recul de la voie, avec
quelques variations
Espace extérieurs
optimisés
pour l'intimité
et l'ensoleillement
"Carport" avec abri
de jardin intégré

PETITS COLLECTIFS (LOCATIFS PRIVES)



14 logts
+ cases RdC / 1470 m²



Petit collectif R+2
Intégré à la trame bâtie
du centre bourg
1 à 2 places par logement
(potentiellement mutualisables
avec stationnements des
bureaux en RdC)

Éco-quartier des Meuniers, BESSANCOURT (95)

- **Type d'opération:** Requalification d'une friche ferroviaire en éco-quartier
- **Spécificités:** Intégration d'un parc urbain, création de logements variés (sociaux, locatifs, en accession), développement de commerces de proximité.

- **Nb. Habitants à Senlis :** 15 238 hab
- **Maître d'ouvrage:** Ville de Senlis
- **Maître d'œuvre :** Reichen & Roberts et Associés, ANMA, ARVAL
- Surface :
- Cout de l'opération :



Documents graphiques : Richez & Associés

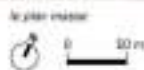
Éco-quartier des Meuniers, BESSANCOURT (95)



- **Enjeux:**
- Coût élevé des constructions,
- Adaptation aux contraintes réglementaires environnementales.

- **Programme:**

- 1 promenade de Zè, talweg et jardins de pluie
- 2 place de la Gare, commerces
- 3 gare de Bessancourt
- 4 logements inter-générationnels
- 5 école
- 6 zone d'activité
- 7 jardins potagers et familiaux
-



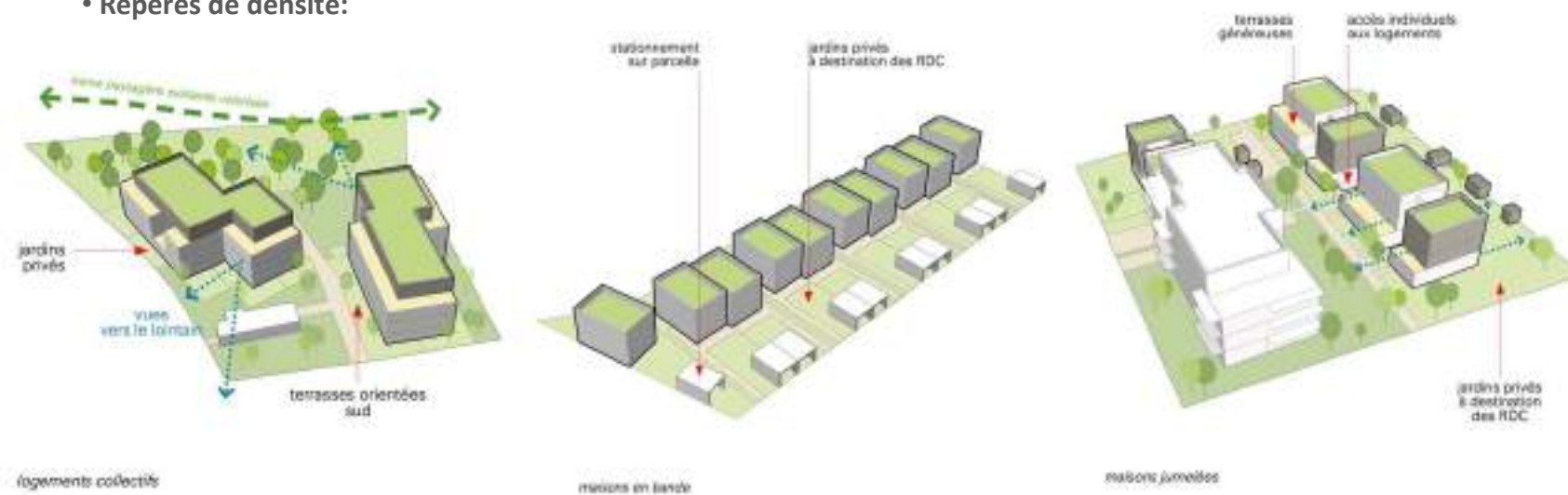
Plan masse : Richez & Associés

Éco-quartier des Meuniers, BESSANCOURT (95)

• Atouts:

- Modèle de développement durable
- Amélioration de la qualité de l'air
- Réduction de la consommation énergétique

• Repères de densité:



— Courtil Saint Mathurin, BOUVRON (44)

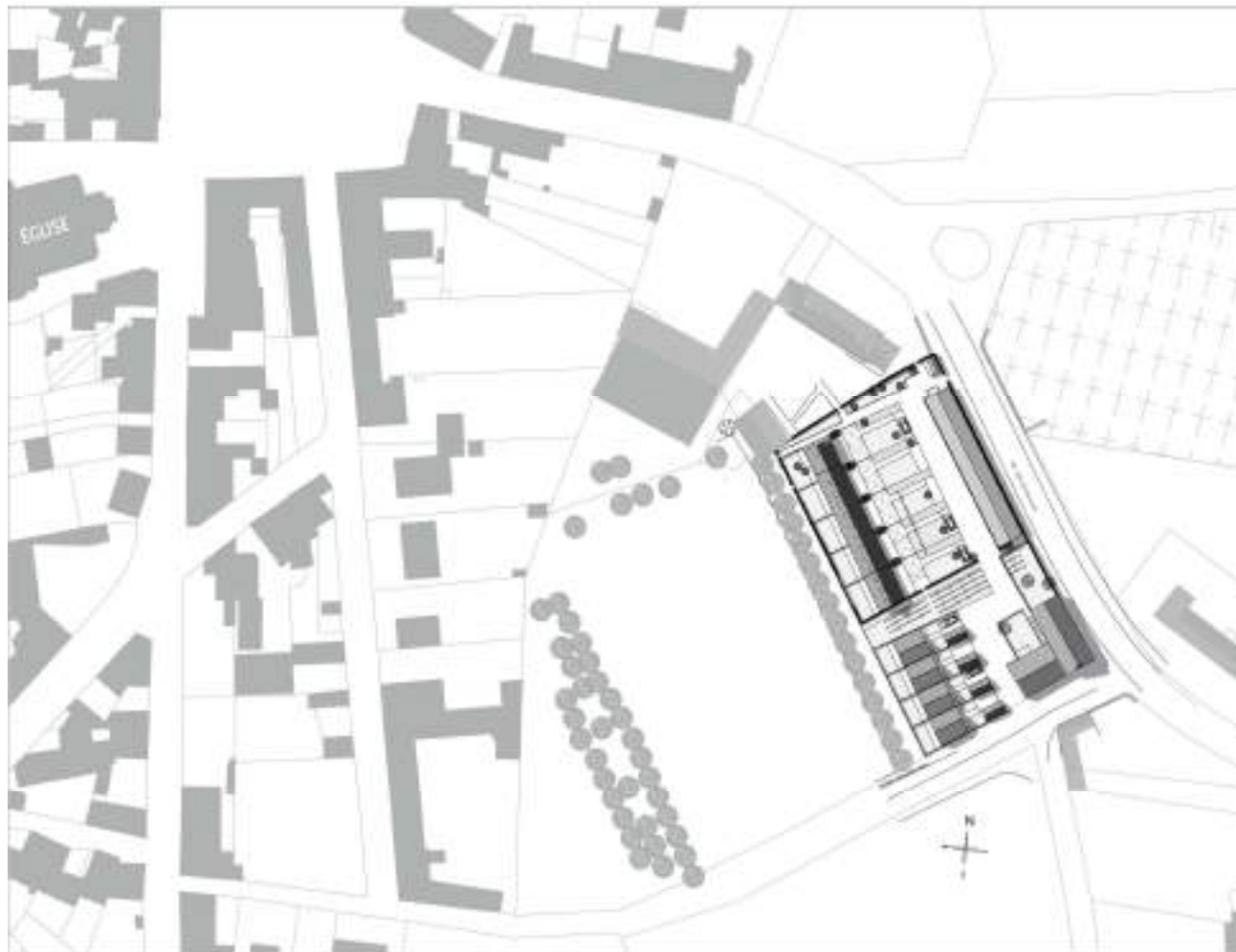
- **Année de réalisation** : 2011
- **Type d'opération**: Réhabilitation de bâtiments anciens et création de logements neufs.
- **Spécificités**: Préservation du patrimoine bâti, création d'un espace public de qualité.

- **Nb. Habitants à Bouvron** : 1000 hab
- **Maître d'ouvrage**: Habitat 44
- **Maître d'œuvre** : Atelier Horizons Paysagiste, Garo Boixel Architectes
- **Surface** : 1265 m2 SHAB
- **Cout de l'opération** : 2 477 000 €



Crédit photographique : © Patrick MIARA

■ Courtil Saint Mathurin, BOUVRON (44)



Plan d'orientation du Courtil Saint Mathurin

- **Enjeux:**
 - Coût de la réhabilitation
 - Adaptation des bâtiments aux normes actuelles.
- **Programme:**
 - 18 Logements sociaux
 - 10 maisons,
 - 5 logements collectifs
 - 3 logements intermédiaires.
- **Atouts:**
 - Revitalisation du centre-bourg
 - Maintien de vie sociale
 - Réduction de l'étalement urbain



Plan masse : Atelier Horizons & Garo Boixel Architectes

■ Éco-quartier des Noés, VAL-DE-REUIL (27)

- **Année de réalisation** : 2012-2020
- **Type d'opération**: Création d'un éco-quartier sur une friche industrielle
- **Spécificités**: Mixité sociale, Développement durable, Mobilités douces.

- **Nb. Habitants à Val de Reuil** : 13000 hab (2020)
- **Maître d'ouvrage**: Ville de Val-de-Reuil, Établissement Public d'Aménagement (EPA) Seine Aval
- **Maître d'œuvre** : Atelier Philippe Madec
- **Surface** : ~10 hectares
- **Cout de l'opération** : 70 millions d'euros €



Éco-quartier des Noés, VAL-DE-REUIL (27)



- Poches de stationnements
- Maisons en location-accession
- Logements collectifs et individuels

- Maison des jardiniers
- Éco-crèche
- Jardins familiaux
- Zone maraîchère
- Parc des Berges
- Vergers
- Halle
- Chaufferie bois

Fond plan : © Atelier Philippe Madec –
explication légendée par le CAUE27



- **Enjeux:**
 - Gestion des sols pollués
 - Intégration dans le tissu urbain existant
- **Programme:** Logements diversifiés (locatifs, accession à la propriété, sociaux).
 - Commerces de proximité, équipements publics et espaces de travail intégrés.
- **Densité:**
 - Environ 800 logements prévus, soit une densité de 80 logements/hectare.
 - Une répartition équilibrée entre maisons individuelles et petits collectifs.
- **Atouts:**
 - Création de nouveaux logements
 - Amélioration de la qualité de vie
 - Développement économique

Plan masse : Atelier Philippe Madec – Explication légendée par le CAUE 27

■ Zone d'Aménagement concertée (ZAC) du Clos des Moulins, LA-CHAPELLE-LES-MARAIS (44)

- **Année de réalisation** : 2008
- **Type d'opération**: Aménagement de ZAC, Habitat individuel, et collectif
- **Spécificités**: Développement d'activités économiques, création d'emplois, amélioration de l'accessibilité.

- **Nb. Habitants** : 4000 hab (2020)
- **Maître d'ouvrage**: CC de la Région Nazairienne et de l'Estuaire, Commune de La Chapelle-des-Marais
- **Maître d'œuvre** : -Agence Drodolot Architectes, Arlab Architectes, In Situ Architectes-Urbanistes, Desormeaux Ronan paysagiste concepteur
- **Surface** : 5 hectares
- **Couts**: Vente terrain 56 €/m²



■ Zone d'Aménagement concertée (ZAC) du Clos des Moulins, LA-CHAPELLE-LES-MARAIS (44)



- **Enjeux:**
- Impact sur l'environnement
- Gestion des flux de circulation

• **Programme:** Aménagement d'une ZAC de 5 ha : création d'équipements et de quartiers de logements en 3 opérations représentant 30 logements locatifs et 7 maisons en accession sociale.

• **Densité:** La densité végétale concurrence ici la densité construite, considérée comme non exemplaire au regard d'opérations similaires actuelles. Les espaces publics occupent 40 % du site.

- **Atouts:**
- Dynamisation de l'économie locale
- Création de synergies entre les entreprises

■ Résidence le Carreau, ETAINHUS (76)

- **Année de réalisation** : 2017
- **Type d'opération**: Construction d'une résidence collective en centre-bourg
- **Spécificités**: Logement collectif, mixité globale.

- **Nb. Habitants** : 1200 hab (2020)
- **Maître d'ouvrage**: Logeo Seine Estuaire
- **Maître d'œuvre** : -Atelier Bettinger Desplanques,
Atelier les 2 cyclopes
- **Surface** : 3100 m2 surface plancher
- **Couts**: 5 144 000 € HT



Crédit photographique : © CAUE 76

■ Zone d'Aménagement concertée (ZAC) du Clos des Moulins, LA-CHAPELLE-LES-MARAIS (44)



• **Enjeux:**

- Intégration architecturale dans le tissu urbain existant.

• **Programme:** Construction de 37 logements : 21 logements collectifs locatifs de type T2, T3 et T4 ; 5 logements individuels locatifs de type T4 et 11 logements individuels en accession de type T4.

• **Densité:** La densité végétale concurrence ici la densité construite, considérée comme non exemplaire au regard d'opérations similaires actuelles. Les espaces publics occupent 40 % du site.

• **Atouts:**

- Revitalisation du centre-bourg, amélioration de l'offre

Postulats et leviers d'une bonne opération :

- **Privilégier une planification stratégique innovante et s'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain :**
 - Réaliser un diagnostic, assurer la cohérence avec le PLU, et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.
 - Adopter une vision long terme pour évaluer impacts et bénéfices.
 - Réhabiliter et transformer plutôt qu'artificialiser.
 - Valoriser le patrimoine pour renforcer attractivité et authenticité.
- **Garantir une qualité architecturale et urbaine :**
 - Intégrer un design innovant, adoucir les transitions, et végétaliser les espaces
- **Opter pour l'éco-conception et valoriser l'existant :**
 - Utiliser des matériaux durables, privilégier l'économie circulaire, et s'adapter au contexte.
- **Mobiliser des partenariats public-privé efficaces :**
 - Réunir une chaîne d'acteurs motivés et exiger la qualité.
 - Profiter de l'attractivité du territoire pour attirer les promoteurs.
- **Communiquer clairement sur les bénéfices et les dispositifs incitatifs :**
 - Mettre en avant les avantages long terme (qualité de vie, durabilité).
 - Informer sur les dispositifs incitatifs pour encourager les projets écologiques.

Pour quoi faire appel à des concepteurs ?

Jugés compétents pour répondre aux défis posés par la densification, les architectes, paysagistes-concepteurs et urbanistes-concepteurs sont identifiés comme des acteurs de confiance pour :

- Avoir une vision globale du territoire à différentes échelles.
- Contribuer à rendre plus agréable le cadre de vie.
- Limiter dans leurs projets l'impact sur l'environnement et l'artificialisation des sols.
- S'adapter au contexte paysager et environnemental.
- Optimiser les espaces intérieurs de petites tailles.
- Transformer les bâtiments inoccupés en logements.
- Transformer des immeubles de bureaux ou de commerces en logements.



Consultez le site internet de
l'Ordre des Architectes :
www.architectes-pour-tous.fr



Consultez l'annuaire de la Fédération
française du Paysage:
www.f-f-p.org/annuaire/



Consultez l'annuaire de l'Office
professionnel de qualification
des urbanistes:
www.opqu.org/annuaire

Objectif : Un projet urbain innovant, durable et ancré dans son territoire !

- **Synthèse des points clés :**

La densification harmonieuse est une réponse incontournable pour atteindre les objectifs de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** fixés par la loi Climat et Résilience. Elle repose sur :

- Une **utilisation intelligente du bâti et du foncier existants** pour limiter l'étalement urbain.
 - Une approche qui allie **qualité de vie, préservation des terres agricoles et des écosystèmes**.
 - Des solutions concrètes telles que le réinvestissement des friches, l'urbanisme participatif, et des projets éco-conçus.
- Cependant, réussir une densification harmonieuse nécessite de surmonter des **obstacles majeurs** : acceptabilité sociale, contraintes financières et nécessité de planifications stratégiques à long terme.

- **Appel à l'action :**

- **Chaque acteur, qu'il soit élu, urbaniste, promoteur, ou citoyen, joue un rôle essentiel.** Ensemble, nous pouvons construire des projets qui répondent aux enjeux locaux et globaux.
- **Agir dès maintenant** : La réussite des objectifs ZAN d'ici 2050 commence dès aujourd'hui, par des actions locales adaptées et des choix stratégiques.

Bibliographie et lien utiles

• Publications :



L'Atlas du foncier invisible
Réalisé par les architectes-urbanistes Selva & Maugin, ce manuel identifie les terrains vacants ou sous-utilisés en zones urbanisées pour aider les collectivités à densifier sans consommer de nouveaux sols, contribuant aux objectifs du ZAN.



Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols : Ce guide propose des outils et des bonnes pratiques pour aider les collectivités à maîtriser l'artificialisation, en favorisant des approches telles que la densification douce et le renouvellement urbain.



Zéro Artificialisation Nette : Fascicule 2 : Planifier : Ce document fournit des orientations sur la planification territoriale en vue d'atteindre le ZAN. Il aborde notamment les méthodes pour intégrer cet objectif dans les documents d'urbanisme locaux.

• Sites internet :



<https://www.caue-observatoire.fr/>

Le site de l'Observatoire des CAUE propose une base de données de projets exemplaires en architecture, urbanisme et environnement. Il permet notamment d'effectuer des recherches par département et la taille de la commune, tout en renseignant le coût des opérations.



www.architectes-pour-tous.fr

Le site est une plateforme en ligne qui met en relation particuliers, collectivités et professionnels avec des architectes partout en France. Il permet de trouver des architectes qualifiés selon les besoins spécifiques, qu'il s'agisse de construction, rénovation, ou aménagements durables.

• Subventions :



Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Objectif ZAN" : Ce programme vise à accompagner les acteurs dans le développement de territoires à zéro artificialisation nette. Vous trouverez plus d'informations et les modalités de candidature **sur le site Aides Territoires**.

<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>



Aide à la densification et au renouvellement urbain : Dans le cadre du plan de relance, cette aide soutient les projets de densification et de renouvellement urbain. Les détails et les conditions d'éligibilité sont disponibles **sur le site du Ministère de l'Économie**.

<https://www.economie.gouv.fr/>

Temps d'échange



***Le CAUE de l'Oise est à vos côtés pour vous guider à travers des démarches innovantes, vous accompagner pour des projets sur mesure et des outils concrets.
N'hésitez pas à solliciter notre expertise !***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
060-200067973-20260310-100326DC46BIS-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/03/2026

Un grand merci pour votre attention et votre écoute !

C'est à vous !