

# Journée d'actualité « Refaire la ville sur elle-même »

Perpignan le 13 octobre 2022

« Refaire la ville sur elle-même » est rendu nécessaire par un étalement urbain peu contrôlé,

dont on mesure les effets:

- Déprise agricole
- Destruction milieux naturels et fragmentation écologique,
- Gestion de l'eau
- Pollution et bilan carbone lié aux transports, à la construction et à l'entretien des réseaux et des infrastructures.
- Etc...

Qui seront accentués avec les effets du dérèglement climatique.

« Refaire la ville sur elle-même »

c'est remettre en cause un modèle de production

L'objet de cet exposé est de tenter un recadrage pour

dédramatiser, faire accepter et rendre positif

la nécessité de refaire la ville sur la ville.

« Refaire la ville sur elle-même »

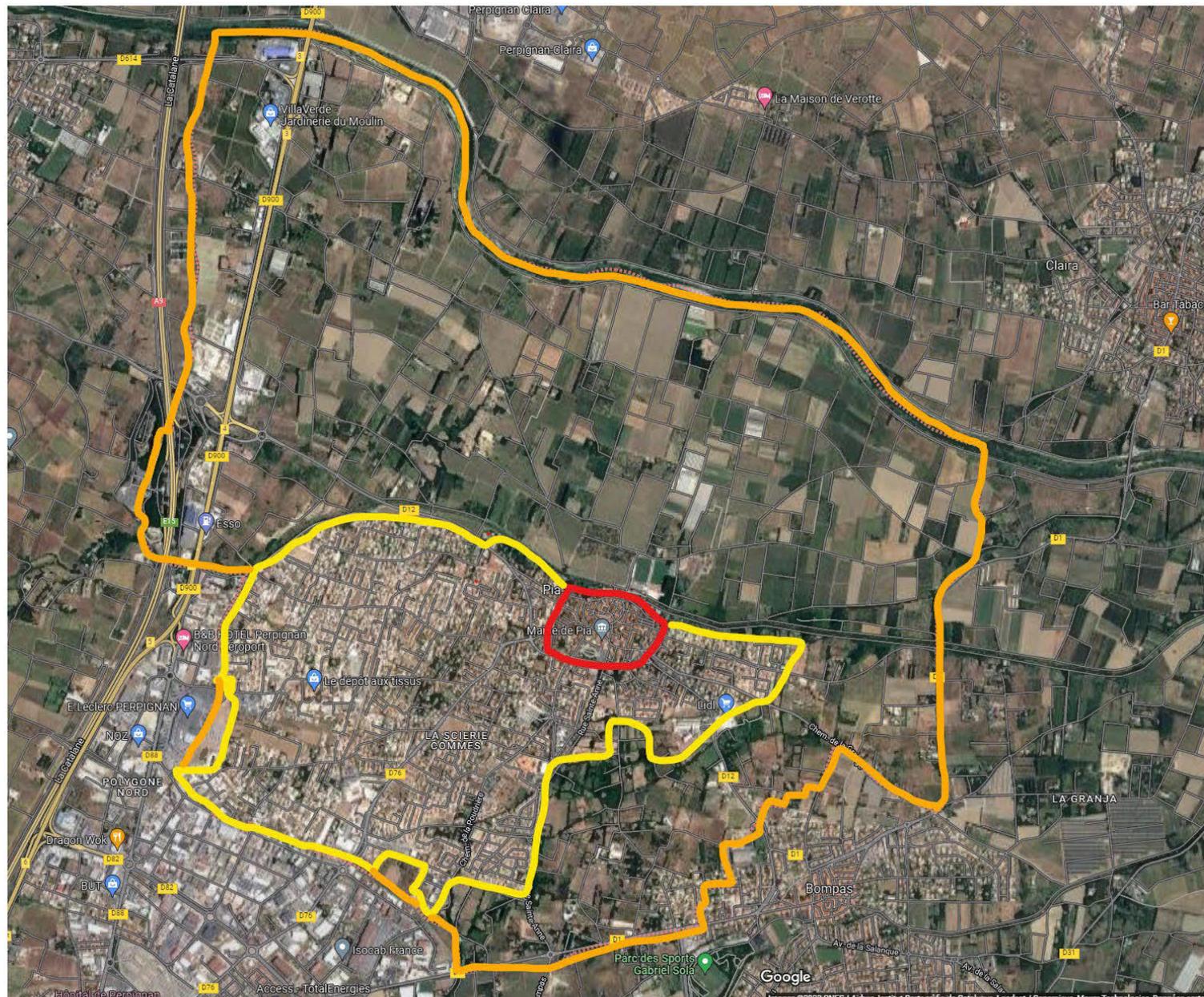
Le mode historique de production de la ville



« Refaire la ville sur elle-même » = Densifier?

Mais depuis un siècle....

les villes se dédensifient en s'étalant!

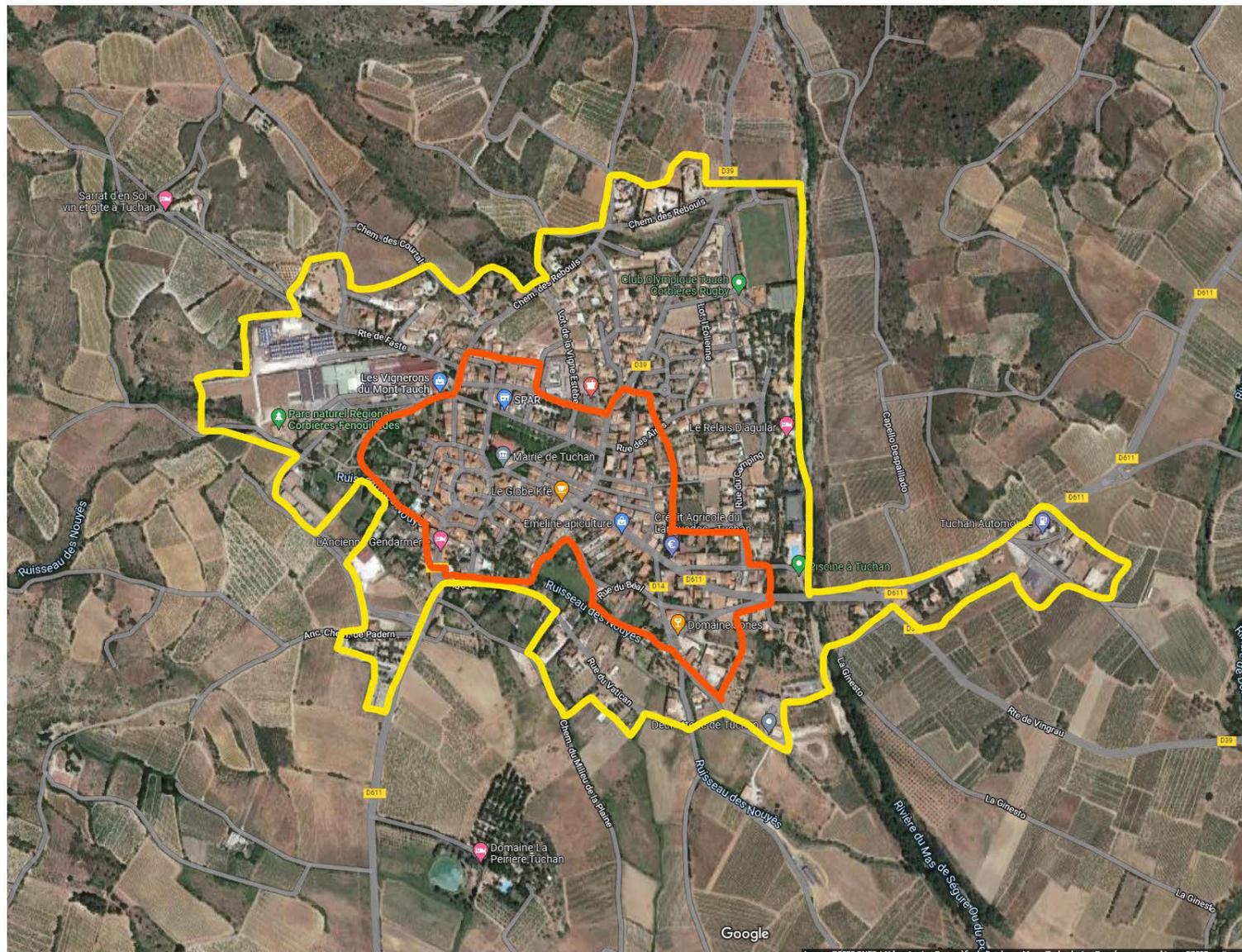


1 785 habitants en 1920  
8 888 habitants en 2020

> Population multipliée par 5  
Tache urbaine multipliée par 15

> surface par habitant multipliée  
par 3

PIA



1 416 habitants en 1920  
774 habitants en 2020

> Population divisée par 2  
Tache urbaine multipliée par 3

> surface par habitant multipliée  
par 6

# TUCHAN

La question n'est pas de densifier ou non, mais de trouver un juste milieu entre intérêt individuel et intérêt collectif pour ménager un avenir soutenable.

**Intérêt individuel:**

Confort

Télétravail

De-cohabitation

**Intérêt collectif:**

-Déprise agricole

-Destruction milieux naturels et fragmentation écologique,

-Gestion de l'eau

-Pollution et bilan carbone lié aux transports, à la construction et à l'entretien des réseaux et des infrastructures.

- Etc...

La faible densité, qui caractérise l'étalement urbain, lui donne une latitude d'évolution et la possibilité de « refaire la ville sur elle-même ».

Cela demande:

plus d'attention au contexte,

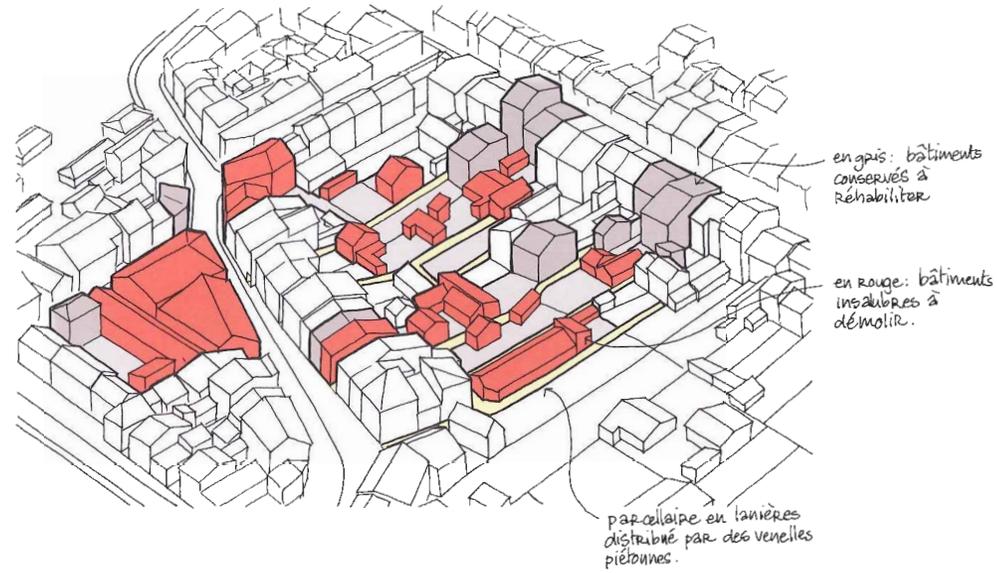
plus de dialogue,

plus de projet.

« Refaire la ville sur elle-même »,  
quelques exemples\* ...

\*Tirés de l'ouvrage « Comprendre » CAUE des Bouches du Rhône

ÉTAT EXISTANT.  
RELEVÉ DU BÂTI ET DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION.



## Saintes, îlot Arc de Triomphe

64 logements locatifs sociaux et en accession + 2 commerces

Livraison: 2002/2005

SEMIS

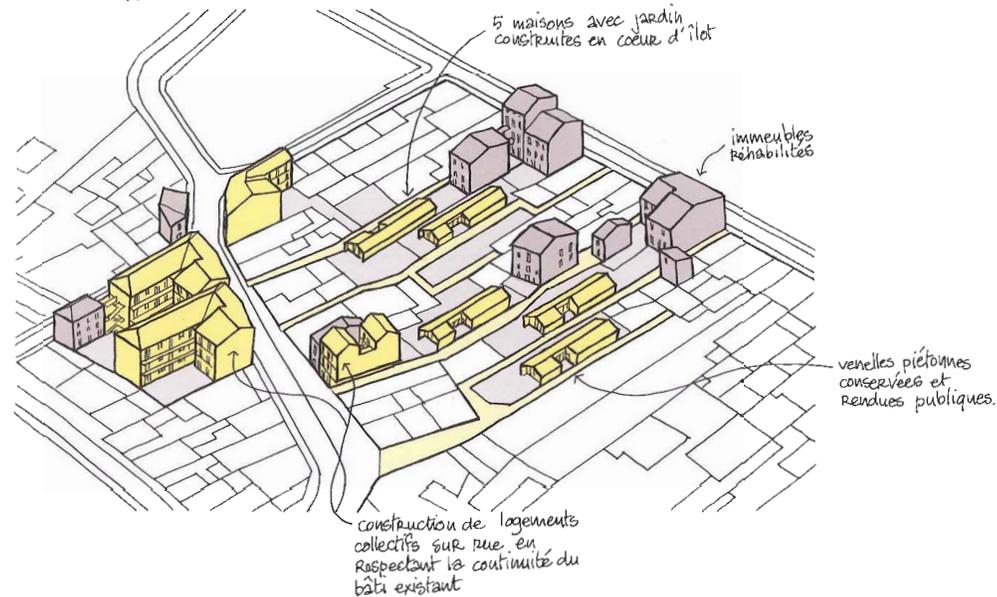
Maitre d'ouvrage

Babled Nouvet Reynaud  
Architectes

102 lgts/ha

Réhabilitation /neuf/individuel et collectif.

PROJET RÉALISÉ



# SAINTES

Centre-ville

Saintes - îlot Arc-de-Triomphe



17

## Saintes, îlot Arc de Triomphe

64 logements locatifs sociaux et en accession + 2 commerces

Livraison: 2002/2005

SEMIS  
Maitre d'ouvrage

Babled Nouvet Reynaud  
Architectes

102 lgts/ha

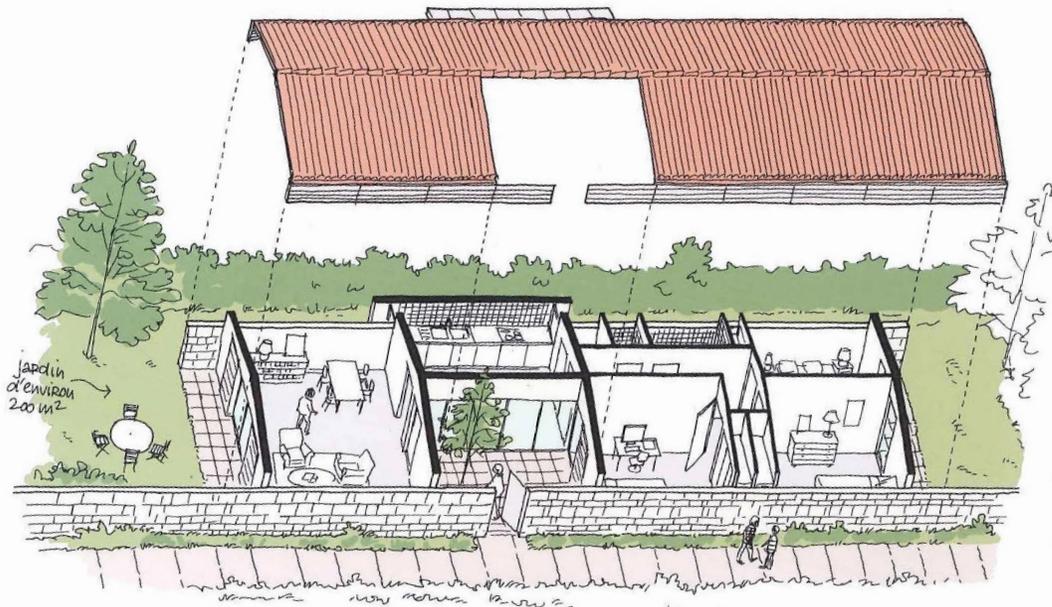
Réhabilitation /neuf/individuel et collectif.

SAINTES, ÎLOT ARC-DE-TRIOMPHE  
64 logements locatifs sociaux et en accession + 2 commerces  
102 lgts/ha

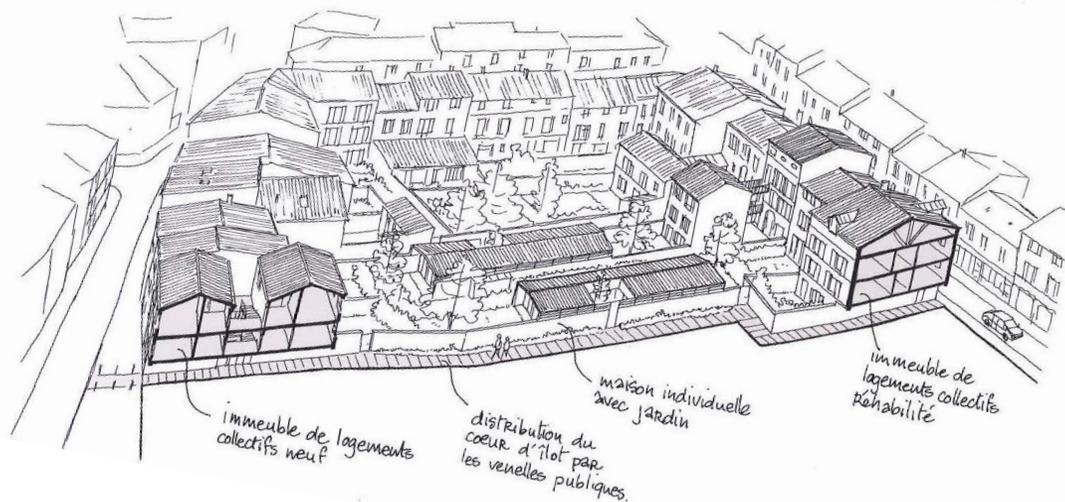
Dense Dense Dense

Comprendre

# SAINTES



L'accès à chaque maison se fait depuis les venelles piétonnes. Un grand patio (17 m<sup>2</sup>) fait office de vestibule. La cuisine (16 m<sup>2</sup>) articule le salon avec l'espace des chambres.



## Saintes, îlot Arc de Triomphe

64 logements locatifs sociaux et en accession + 2 commerces

Livraison: 2002/2005

SEMIS

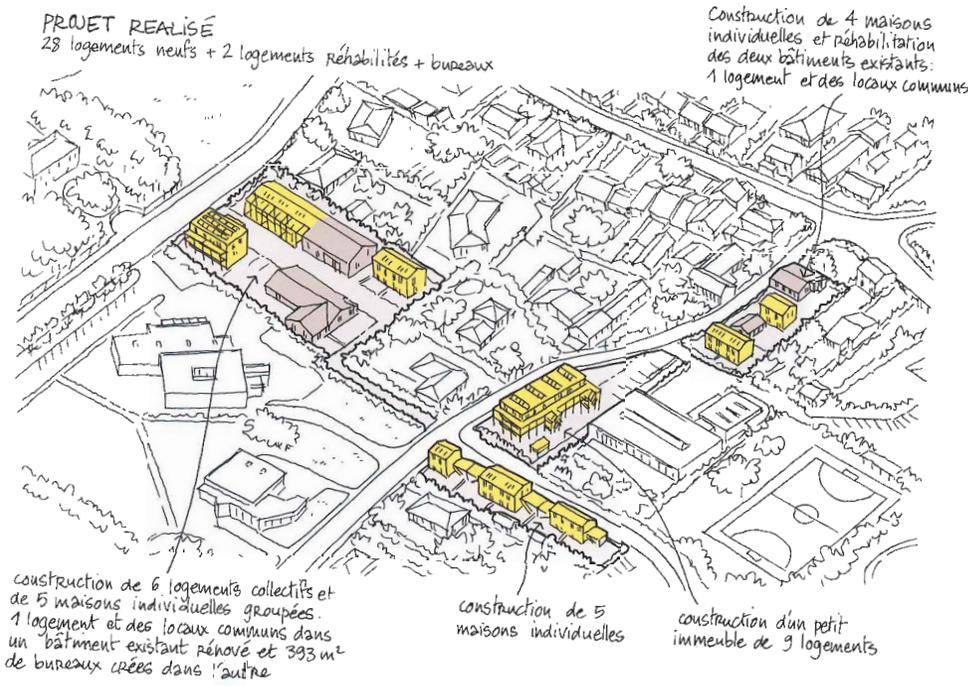
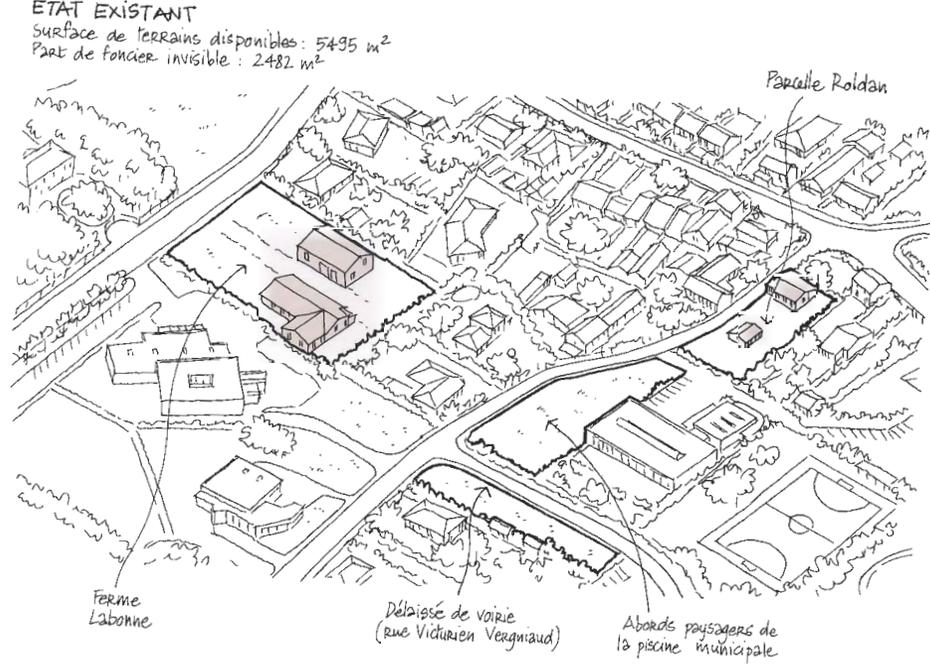
Maitre d'ouvrage

Babled Nouvet Reynaud  
Architectes

102 lgts/ha

Réhabilitation /neuf/individuel et collectif.

# SAINTES



**Blanquefort, Labonne/Roldan**

30 logement en accession + bureaux

Livraison: 2011

SEMI  
 Maitre d'ouvrage

Alexandre Chemetoff  
 Architecte Urbaniste

46 lgts/ha

Réhabilitation/neuf/individuel et collectif.

**BLANQUEFORT**



**Blanquefort, Labonne/Roldan**

30 logement en accession + bureaux

Livraison: 2011

SEMI  
Maitre d'ouvrage

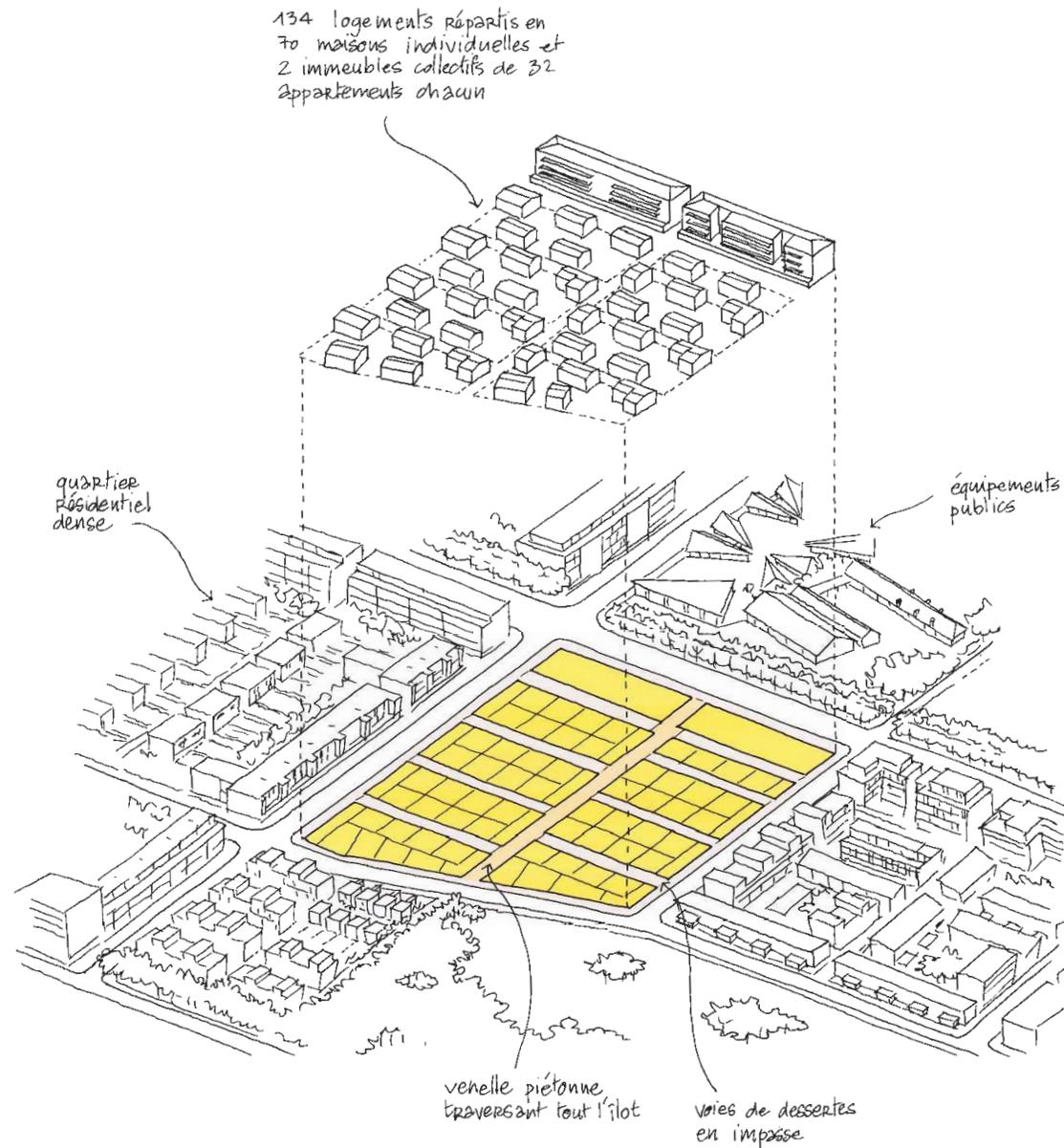
Alexandre Chemetoff  
Architecte Urbaniste

46 lgts/ha

Réhabilitation/neuf/individuel et collectif.

BLANQUEFORT, LABONNE-ROLDAN  
30 logements localités sociaux et en accession + bureaux  
46 lgts/ha

# BLANQUEFORT



surface totale du terrain : 17 049 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol du bâti : 6 476 m<sup>2</sup>  
 surface de voirie : 3 988 m<sup>2</sup>  
 Espaces extérieurs privatifs : 6 497 m<sup>2</sup>

## Saint Jacques-de-la-Landes Les allées de St Jacques

134 logements locatifs sociaux et  
en accession

Livraison: 2003

Arc promotion et OPAC35  
Maitre d'ouvrage

Christian Devillers  
Architecte Urbaniste

103 lgts/ha

Neuf 70 maisons et 2 immeubles  
collectifs

# ST JACQUES- DE-LA-LANDE



**Saint Jacques-de-la-Landes**  
**Les allées de St jacques**

134 logements locatifs sociaux et  
en accession

Livraison: 2003

Arc promotion et OPAC35  
Maitre d'ouvrage

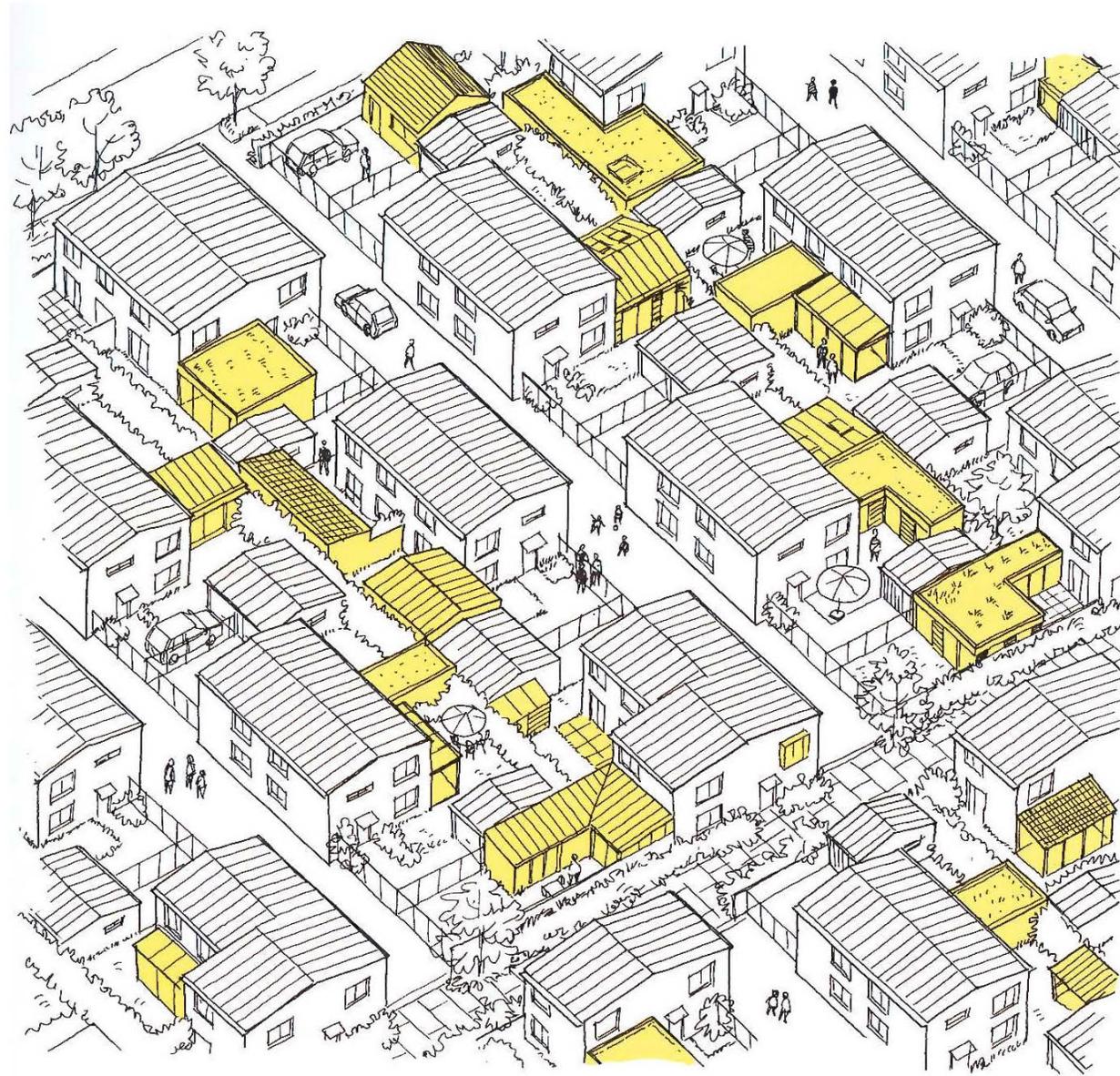
Christian Devillers  
Architecte Urbaniste

103 lgts/ha

Neuf 70 maisons et 2 immeubles  
collectifs

ST JACQUES-  
DE-LA-LANDE

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, LES ALLÉES DE SAINT-JACQUES  
134 logements locatifs sociaux et en accession  
103 lgts/ha



Chaque maison peut être augmentée d'une extension allant jusqu'à 36 m<sup>2</sup> habitables: pièce supplémentaire, terrasse, bow-window, abri de jardin, etc...

**Saint Jacques-de-la-Landes**  
**Les allées de St Jacques**

134 logements locatifs sociaux et en accession

Livraison: 2003

Arc promotion et OPAC35  
Maitre d'ouvrage

Christian Devillers  
Architecte Urbaniste

103 lgts/ha

Neuf 70 maisons et 2 immeubles collectifs

ST JACQUES-  
DE-LA-LANDE

# Leviers d'action:

## **Règlementation urbaine**

PLU (cf exemple Saintes)

Urbanisme de projet: OAP / revues de projets

## **Inventaires fonciers**

Cerema / EPF / « foncier invisible » (cf exemple Blanquefort)

## **Inventaires logements vacants**

Zero logement vacant

## **Nouveaux modes opératoires**

Logements coopératifs, participatifs

## **Investir dans la matière grise**

Qualité de la programmation, de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre

« Refaire la ville sur elle-même », au-delà des objectifs environnementaux permet plus d'attention, plus d'investissement sur la ville déjà là.

**Pour tous:**

- plus de ménagement, plus d'implication, plus de démocratie
- plus d'attention sur la ville : qualité espace public / trames végétales et circuit de l'eau/ résorption des friches et de la vacance.
- plus de diversification de l'offre de logement (notamment logements de qualité accessibles en centre ville)
- une centre plus attractif

Mais aussi

- moins de violence sur le paysage : paysages préservés
- moins de quartiers stéréotypés

**Pour chacun:**

Proximité des équipements, des commerces

Moindre dépendance à la voiture et à la facture énergétique

« LE MAL SE FAIT SANS EFFORT,  
NATURELLEMENT, PAR FATALITE.  
LE BIEN EST TOUJOURS LE  
PRODUIT D'UN ART »

Charles Baudelaire, curiosités esthétiques