

**Dossier : Penser la densité urbaine**

**P. 2/3**

**Opérations en cours**

**P. 3**

**Carte des projets**

Contact

**P. 4**

## EDITO

Les aménageurs, sous l'impulsion des lois Grenelle et des SCOT, ont été amenés dans le cadre des programmes qu'ils développent à proposer des formes d'habitat de plus en plus denses où se cumulent les enjeux à la fois techniques, architecturaux et sociaux.

Réussir ce type d'opération implique une acceptation du projet par le voisinage et par ses habitants eux-mêmes en mettant la notion du « vivre ensemble » au cœur de la conception des espaces.

## DOSSIER : PENSER LA DENSITÉ URBAINE

La maîtrise des formes urbaines et la cohérence architecturale de l'ensemble sont des composantes essentielles à prendre en compte pour atteindre le niveau d'exigence souhaité par les communes et les futurs habitants.



## DOSSIER : Penser la densité urbaine

Produire un habitat dense implique une prise en compte des modes de vie et usages en matière d'appropriation de l'espace extérieur. La gestion par SEFI des dispositifs de clôture, des pare-vues ainsi que des abris extérieurs permet de pérenniser dans le temps la **qualité paysagère des espaces privatifs**.



*L'Orée du Château, Fareins*

### La courée

Ce mot désigne un mode d'urbanisation qui se caractérise par l'implantation des constructions à l'alignement autour d'un espace public partagé. Ce type d'implantation du bâti permet de dégager des fonds de jardin plus grands pour les habitants en limitant les délaissés en façade sur rue. C'est aussi un moyen de créer **une centralité** à l'intérieur des projets autour d'une placette en béton désactivé.

**L'accompagnement paysager et le mobilier urbain** viennent également agrémenter cet espace et lui donner une véritable identité et fonction de **lien social**.



*Luzinay, logements intermédiaires*



*Plan Masse, Fareins*

### Maitriser la qualité architecturale en permis d'aménager

Le permis d'aménager peut constituer une véritable alternative au permis de construire valant division en offrant à la commune les mêmes garanties en matière de rendu architectural. Le permis d'aménager constitue un corpus réglementaire qui repose à la fois sur des pièces écrites et des éléments graphiques.

#### PA1 : notice de présentation

Cette pièce permet d'explicitier la **programmation du projet** en fonction des typologies de logement qui seront réalisés (formes, mixité sociale, granulométrie).

#### PA4 : Plan de composition

C'est un élément essentiel du permis d'aménager. Il permet de définir notamment :

- les polygones d'implantation principale
- les polygones d'implantation secondaire
- les obligations de mitoyenneté et d'alignement



*Les Jardins d'Agathe, Neuville sur Saône*

**PA8 : Programme des travaux**

Ce document permet de définir de façon extrêmement précise le traitement des espaces publics, des clôtures et des espaces verts. Il peut être complété d'une notice « palette végétale » et de fiches matériaux.

**PA10 : Règlement**

Cette pièce maîtresse du permis d'aménager est essentielle pour atteindre l'objectif de qualité souhaitée. Elle précise les dispositions du PA4 et doit être rédigée comme un véritable cahier des prescriptions architecturales (art.11). Des fiches matériaux, des plans de façade et des plans de clôture peuvent venir enrichir le contenu du PA10.

Seul un professionnel comme SEFI, disposant d'une expérience de plus de 30 ans, pourra vous aider dans ce travail rédactionnel en collaboration avec son équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre constituée d'un architecte, d'un urbaniste et d'un paysagiste.

**« Comment traiter l'interface espace privé / espace public dans les opérations denses ? »**

Cette question est primordiale car de la réponse apportée dépendra la qualité paysagère générale du projet. La perception de l'espace public est intimement liée au traitement des limites avec l'espace privé. Dans le cadre des opérations denses, SEFI privilégie des espaces privatifs sur rue ouverts pour donner plus d'ampleur à la perception de l'espace public. Le choix des matériaux et d'une palette végétale de qualité permettront une mise en valeur du projet et des constructions.

**Le saviez-vous ?**

	Nombre de logements / hectares	Niveau de polarité des communes
<b>Collectif</b>	100 - 150	1
<b>Intermédiaire</b>	40 - 50	2
<b>Maisons</b>	20 - 30	3

Il est important pour une commune de pouvoir associer une forme d'habitat à un niveau de densité et de polarité. Ceci ne doit évidemment pas remettre en cause les principes de mixité urbaine des opérations mais donner un repère sur les formes à privilégier.

**Opérations en cours****FAREINS (01) - L'Orée du Château**

Située au cœur du Parc du Château Bouchet, à proximité du centre bourg et des écoles, cette opération d'exception offre des terrains à bâtir plats et équipés du gaz de ville.

**SAINT DIDIER SOUS RIVERIE (69)**

L'opération se situe sur les coteaux du Lyonnais, au sud-est des Monts du Lyonnais et compte 12 terrains libres constructeurs au centre-village.

**SAINTE OLIVE (01) - Le Pré Fleuri**

Au cœur de la Dombes et à proximité immédiate de Villars les Dombes, ce programme est composé de 8 terrains à bâtir libres constructeurs avec des surfaces de 515 à 675m<sup>2</sup>.

**SAIN BEL (69) - Les Terrasses de la Brévenne**

Aux portes de l'agglomération lyonnaise, cette opération de 10 terrains à bâtir viabilisés, de 500 à 689m<sup>2</sup>, est équipée du gaz de ville, au nord du centre-bourg.

**LUCENAY (69) - Le Clos des Ecoliers**

L'opération de 39 terrains à bâtir, de 238 à 426m<sup>2</sup>, est à proximité des écoles et du centre-village, au sein d'un charmant village du Beaujolais.

**ESTRABLIN (38) - Les Châtaigniers**

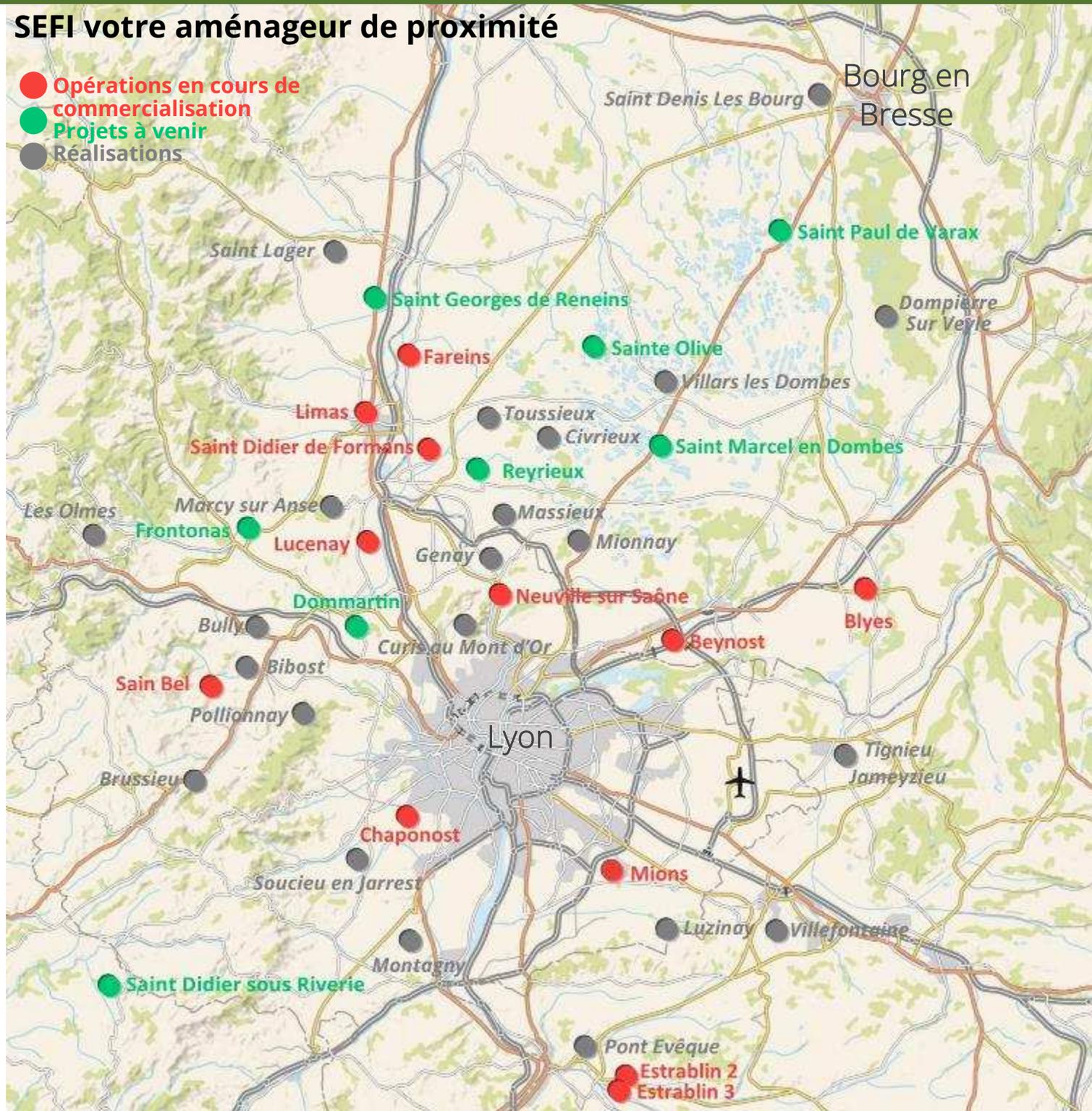
Située sur les hauteurs d'Estrablin, le projet est à 2 minutes à pieds du centre-bourg. Les terrains sont équipés du gaz de ville et exposés plein Sud, sur le parc de la Mairie.



Toutes nos opérations sur [www.sefi-terrains.com](http://www.sefi-terrains.com)

## SEFI votre aménageur de proximité

- Opérations en cours de commercialisation
- Projets à venir
- Réalisations



Pour nous contacter - 04 78 40 42 32



Xavier Fromage  
Directeur  
xavier.fromage@sefi-terrains.com



Cyril Delcombel  
Responsable Développement  
cyril.delcombel@sefi-terrains.com



Yvette Buchsbaum  
Chargée de Commercialisation  
yvette.buchsbaum@sefi-terrains.com



Karine Dumas  
Assistante Administrative et Comptable  
karine.dumas@sefi-terrains.com



Julie Coulbeau  
Assistante Commerciale  
julie.coulbeau@sefi-terrains.com



Julien Colombar  
Chargé d'Opérations  
julien.colombar@sefi-terrains.com