



MODÉLISATION 3D : EXPLORATION DE NOUVELLES FORMES URBAINES

SCOT

AUDAB

AGENCE D'URBANISME
BESANÇON CENTRE FRAN

Six Exemples, Six Communes : Une Illustration de la Diversité des Contextes Urbains dans le SCoT Besançon Cœur Franche- Comté

Ce projet s'appuie sur une sélection de **six communes** représentatives, chacune illustrant une typologie spécifique et des particularités propres à son contexte urbain. Ces exemples permettent de mettre en lumière la **diversité des enjeux territoriaux** dans le cadre de l'aménagement et de l'extension de nouvelles formes urbaines.

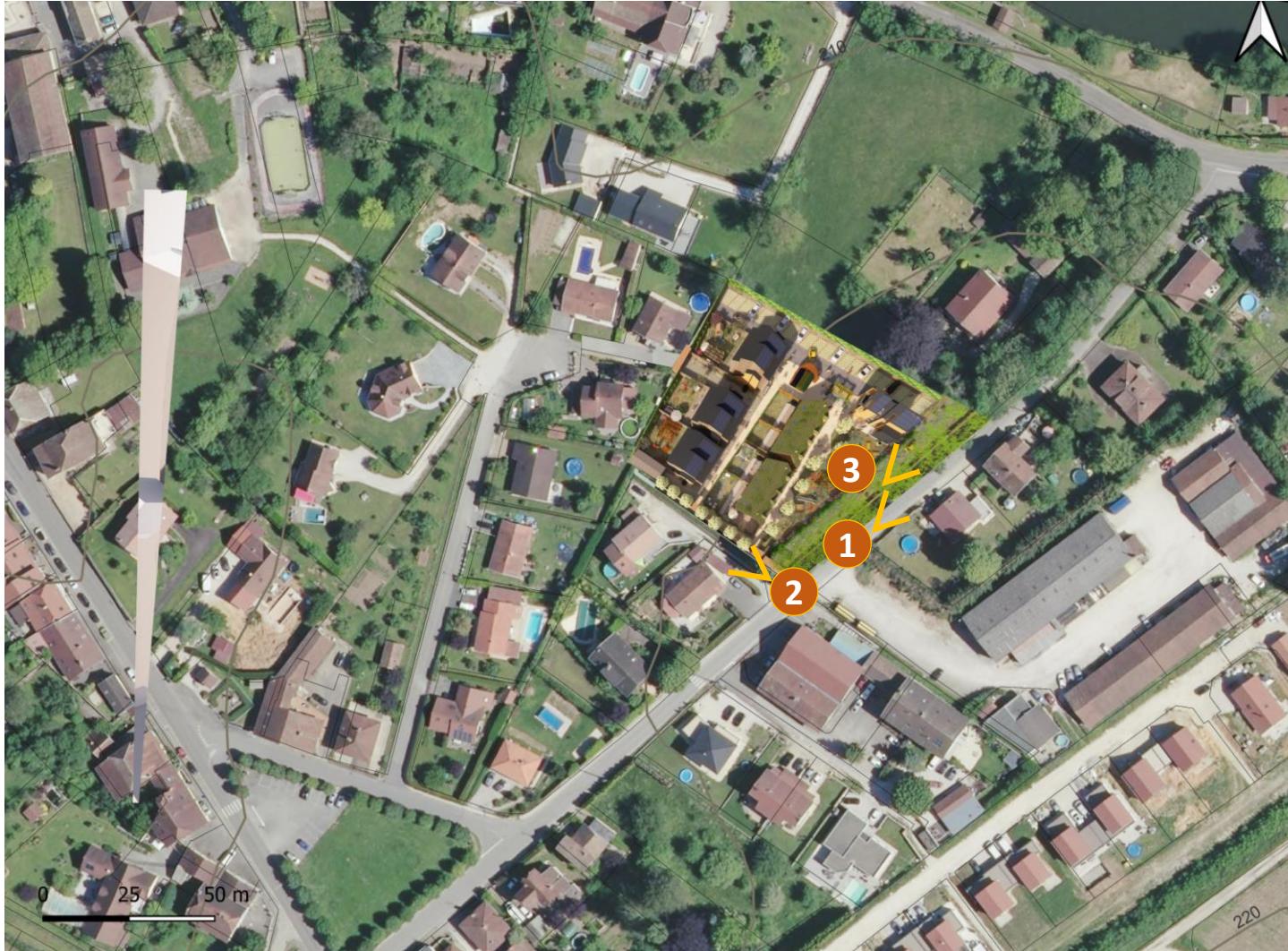
Ce panel d'exemples offre une vision complète et nuancée des dynamiques urbaines à l'échelle du territoire du SCoT Besançon Cœur-Franche-Comté et répond aux ambitions en matière de planification et de développement harmonieux.



1. Exemple dans une commune rurale



Emagny



Plan de situation du site d'intervention avec intégration du projet.

Photomontage : AUDAB 2024

Contexte : Emagny constitue une polarité de bassin rural du SCOT. Le site d'intervention s'inscrit dans une stratégie de densification respectueuse de son caractère rural, visant à diversifier l'offre résidentielle tout en préservant les espaces naturels.

La zone choisie possède une surface brute de 4400 m².

Objectif d'après le SCOT : 25 logements/hectare brut en moyenne et minimum 13 logements/ha net



© AUDAB
(1) Perspective depuis la rue des Tilleuls : une voie bordée de verdure.

© AUDAB
(2) Accès au site d'intervention depuis une voie rurale

© AUDAB
(3) Sentier boisé menant au site d'intervention



Vues sur le site d'intervention depuis une voie rurale à la limite sud-ouest du périmètre



Typologies et styles architecturaux locaux : diversité des habitations à proximité du site d'intervention.

Ce projet, avec une densité d'environ **30 logements/hectare en densité brute et 54 logements/hectare en densité nette**, incarne une vision novatrice de l'habitat, mettant l'accent sur la convivialité, le partage et le respect de l'environnement. Il s'intègre harmonieusement dans son contexte rural et repose sur des principes de cohabitation et de mutualisation des espaces.

Le projet comprend 13 logements.

• **5 logements individuels (T4) (cf.a)**, avec une surface habitable de 80 à 100 m². Ces maisons, idéales pour les familles, offrent des jardins privatifs (cf.b) de 75 à 130 m² orientés sud-ouest pour un maximum de confort.

• **8 logements intermédiaires (T3/T4)**, répartis en bandes (cf. c), avec des superficies variables selon leur configuration : 93 m² pour les logements en rez-de-chaussée (RDC), 88 m² pour ceux en R+1, et jusqu'à 99 m² pour les logements en R+1 avec combles. Chaque logement dispose de jardins privatifs ou partagés (cf. d), dont les surfaces oscillent entre 110 et 150 m², offrant un équilibre harmonieux entre intimité et convivialité.

Espaces communs et partagés

Le projet inclut un jardin potager partagé de 500 m² (cf.e) , destiné aux potagers, vergers et espaces de détente. Ce jardin comprend également une aire de jeux ludique et sensorielle, favorisant les interactions intergénérationnelles. Les cheminements doux (cf.f) relient les habitations aux espaces communs et au centre du village, promouvant mobilité et rencontres. Un bâtiment collectif multifonctionnel (cf.g) est aménagé pour des activités intergénérationnelles, des réunions et des événements sociaux. Il s'accompagne de zones extérieures (cf.h) dédiées à la convivialité et à la consommation partagée.

Stationnement et mobilité :

Le site propose 21 places de stationnement (cf.i) , dont une adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR), intégrées dans un aménagement paysager harmonieux, des espaces sécurisés sont également prévus pour les vélos (cf.j).

Ce projet offre un cadre de vie équilibré et durable, conjuguant confort individuel, espaces collectifs de qualité et respect de l'environnement, pour répondre aux besoins d'une communauté intergénérationnelle et collaborative.



Nota : Les surfaces sont estimées et données à titre indicatif, un diagnostic ainsi qu'un relevé d'état des lieux devront être fait afin de confirmer la faisabilité de la proposition

© AUDAB 2024

L'Habitat Participatif à Emagny : Un projet Collaboratif et Durable.

Habitat Intermédiaire avec Jardins Partagés (cf.c.d)



© AUDAB

Un espace convivial pour les rencontres entre voisins



© AUDAB

Vue d'ensemble des logements intermédiaires regroupés avec jardins partagés



© AUDAB

Cheminements doux reliant les logements et le jardin collectif



© AUDAB

Aires de jeux pour renforcer la convivialité entre résidents



© AUDAB

Un cadre familial et chaleureux pour les habitants



Habitat jumelé écologique avec toitures végétalisées et espaces extérieurs privatisés (cf.a.b)



© AUDAB

Vue aérienne des habitations jumelées avec jardins privatisés et toitures végétalisées



© AUDAB

Perspective en façade des maisons écologiques à toiture végétalisée et bardage en bois

Les habitations jumelées adoptent une approche durable grâce aux **toitures végétalisées**, améliorant l'isolation thermique et s'intégrant harmonieusement au paysage. Les façades en bois ajoutent une esthétique naturelle, tout en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement.

Les **jardins privatisés** offrent aux résidents un cadre de vie fonctionnel et intime, favorisant un mode de vie en lien avec la nature. Ce concept allie confort moderne, durabilité et sobriété architecturale.



Maison Sjemmedal à Leveldåsen, en Hallingdal. Source : Sjemmedalhytta



Hamarvegen, Hemsedal Gîte/maison de compagnie. Source : VARDAL ARKITEKTER

Références projet

Un cadre intergénérationnel alliant espaces partagés, durabilité et convivialité (cf.e.g.h.i.j)



© AUDAB

Cheminements doux et aires de jeux pour une cohabitation intergénérationnelle



© AUDAB

Jardins potagers partagés, lieux d'échanges et de lien social



© AUDAB

Bâtiment collectif multifonctionnel favorisant les interactions intergénérationnelles



© AUDAB

Espaces extérieurs pour la convivialité et la consommation partagée



© AUDAB

Stationnement paysager et intégrés harmonieusement au site

2-Exemple dans une commune structurante



Saône



Plan de situation du site d'intervention avec intégration du projet.

Photomontage AUDAB 2024.

Contexte : Polarité d'un bassin structurant, destinée à accompagner le développement du territoire, avec un potentiel d'extension maîtrisé. L'objectif est de favoriser une urbanisation variée, respectueuse des spécificités locales, tout en évitant l'uniformité de l'offre résidentielle. La zone d'intervention s'intègre dans une démarche de densification réfléchie et harmonieuse.



© AUDAB
(1) Rue de l'Étoile : accès principal et environnement immédiat du site



© AUDAB
(2) Vue depuis le site du projet sur le centre-bourg de Saône : un cadre rural authentique



© AUDAB
Aperçu du site d'intervention depuis la rue de l'Étoile : connexion au tissu environnant



© AUDAB
Perspective du site depuis la rue de Bouleau : intégration dans l'environnement local



© AUDAB
(3) Vue principale du bâtiment collectif à Saône



© AUDAB
(4) Vue de côté montrant l'intégration du bâtiment collectif dans un espace verdoyant et arboré.

La zone choisie possède une surface brute de 3800m² (0,38ha) .

Objectif d'après le SCOT : 30 logements/hectare brut et
minimum 23 logements/ net

Cette proposition, Cette proposition, avec une densité de 29 logements/hectare en densité brute et 55 logements/hectare en densité nette, comprend :

11 logements répartis comme suit :

- **9 logements collectifs** disposant de terrasses privatives et partagées, favorisant le confort et la convivialité (**cf.a**)
- **2 logements jumelés individuels**, combinant intimité et proximité (**c.b**)

Espaces communs et publics :

• **Prairie partagée** : Un espace vert naturel dédié à la détente, au pique-nique et aux activités extérieures, incluant un **jardin sensoriel** de 205 m², stimulant les sens par une variété de plantes apaisantes (**cf.c**)

• **Place centrale** : Un lieu de rencontre aménagé avec des bancs et des cheminements piétonniers, doté d'une **placette conviviale** de 150 m² et d'un abri favorisant les échanges et événements entre habitants (**cf.d**).

• **Jardin paysager** : Aux formes sinuées, il invite à la promenade et à la relaxation, sur une superficie de 520 m² (**Cf.e**).

• **Aire de jeux** : Un espace sécurisé et accueillant de 150 m² pour les enfants, au cœur d'un cadre naturel (**cf.f**).

• **Stationnement paysager** : 17 places réparties à proximité de l'axe principal, intégrées harmonieusement grâce à des îlots de verdure (**cf.g**).

• **Cheminements doux** : Reliant les logements aux espaces partagés, ces parcours favorisent la mobilité piétonne et cyclable (**cf.h**).

• **Stationnement vélo et bornes de recharge** : Espaces sécurisés pour vélos, avec des options pour vélos électriques (**cf.i**).

Cette conception vise à offrir un cadre de vie équilibré, combinant espaces privés, lieux de convivialité et respect de l'environnement.



Nota : Les surfaces sont estimées et données à titre indicatif, un diagnostic ainsi qu'un relevé d'état des lieux devront être fait afin de confirmer la faisabilité de la proposition

Habitat collectif durable alliant modernité architecturale et identité villageoise (cf.a)



© AUDAB

Habitat collectif moderne avec terrasses végétalisées et cheminements doux



© AUDAB

Vue aérienne : un habitat collectif moderne en harmonie avec l'identité villageoise de Saône

Ce bâtiment collectif en R+2 s'inscrit dans une démarche architecturale contemporaine et durable, tout en respectant l'identité et le caractère villageois de Saône. Il se compose de 9 logements aux surfaces comprises entre 80 m² et 88 m², agrémentés de terrasses ou balcons privatifs variant de 5 m² à 20 m². Chaque logement bénéficie d'une entrée individuelle, garantissant un accès semi-privé qui préserve l'intimité et le confort des résidents.

Les espaces communs incluent des terrasses partagées de tailles variées, allant de 13 m² à 54 m², aménagées pour encourager les échanges et renforcer le lien social. Les pieds de façades végétalisés participent à la création d'îlots de fraîcheur, offrant un meilleur confort thermique et un cadre esthétique en harmonie avec le paysage environnant.

L'utilisation de matériaux durables, tels que le bois pour les plateformes et des revêtements écologiques, reflète un engagement en faveur d'un urbanisme respectueux de l'environnement. L'ensemble est complété par des cheminements doux reliant les logements aux jardins potagers partagés, véritables espaces de détente et de convivialité pensés pour le bien-être des habitants.



© AUDAB

Espaces partagés et jardins potagers favorisant la convivialité et la durabilité

Habitat mitoyen individuel : confort, intimité et harmonie paysagère et architecturale (Cf.b)



Vue aérienne de l'habitation individuelle mitoyenne en R+1 avec son jardin aménagé

Ce projet met à l'honneur des habitations individuelles mitoyennes, alliant confort et intimité. Le logement 1, en R+1, offre une surface totale de 121 m², garage inclus, et s'accompagne d'une terrasse spacieuse de 39 m². Le logement 2, également en R+1, propose une superficie de 140 m², intégrant un garage, ainsi qu'une terrasse de 9 m². Ces habitations s'articulent autour d'un jardin semi-privé de 228 m², aménagé avec soin pour inclure un paysage harmonieux et des zones de stationnement dédiées.

L'architecture privilégie des aménagements extérieurs tels que pergolas, aires de jeux et espaces de détente paysagers, créant un cadre de vie familial et convivial. L'utilisation de matériaux naturels et de sols écologiques reflète une approche respectueuse de l'environnement, tout en préservant une esthétique contemporaine et accueillante.



Espaces extérieurs privatisés avec pergolas et zones de détente



Aires de jeux et jardins paysagers pour un cadre familial et chaleureux

Espaces publics partagés : détente, convivialité et harmonie paysagère



Aire de jeux pour enfants au cœur d'un cadre naturel et accueillant (cf.f)



Jardin paysager aux formes sinuées invitant à la détente et à la promenade (cf.e)



Placette conviviale avec des cheminements piétonniers et des aires de repos (cf.d)



Stationnement paysager en harmonie avec l'environnement (cf.g)

3-Exemple dans un secteur intermédiaire



Montferrand-le-Château



Plan de situation du site d'intervention avec intégration du projet.

Photomontage AUDAB 2024.

La zone sélectionnée s'étend sur une surface brute de **8 691 m²**, soit environ **0,9 hectare**.

Objectif d'après le SCOT : **28 logements/ha brut et 20 logements/hectare net minimum**

Contexte: Polarité d'un bassin intermédiaire. Ce projet de densification s'inscrit dans une démarche de conception durable et conviviale, favorisant les interactions sociales grâce à des espaces partagés tout en préservant l'intimité des habitants. L'organisation spatiale et la diversité des typologies de logements offrent une réponse adaptée aux attentes variées des futurs résidents, tout en optimisant l'usage du foncier disponible.

Ce projet d'aménagement comprend **25 logements**, répartis comme suit :

1. Habitat individuel :

- **6 unités distinctes (cf.a)**, chacune avec des caractéristiques uniques. Ces habitations individuelles bénéficient de jardins privatifs à l'avant et à l'arrière, favorisant un cadre de vie chaleureux et intime.
- Une architecture diversifiée qui s'intègre harmonieusement à l'environnement rural, offrant confort et convivialité.

2. Habitat intermédiaire :

- **Plusieurs entités d'habitat intermédiaire**, regroupant au total **19 logements**.
- **Deux typologies d'organisation :**
 - Habitat intermédiaire en bandes (cf.b), avec un jardin partagé et un espace convivial à l'arrière (cf.c). Ces logements sont accompagnés d'un espace de stationnement à proximité immédiate, comprenant **13 places en plein air (cf.d)**, garantissant accessibilité et praticité.
 - Habitat intermédiaire en R+1, organisé en bandes (cf.e), avec des jardins privatifs situés à l'arrière pour chaque logement (cf.f). Cette typologie allie intimité et fonctionnalité, tout en optimisant l'utilisation de l'espace.

La densité brute de cet aménagement est de **29 logements/ha**, tandis que la densité nette atteint **47 logements/ha**, témoignant d'une optimisation judicieuse de l'espace tout en préservant la qualité du cadre de vie.



Nota : Les surfaces sont estimées et données à titre indicatif, un diagnostic ainsi qu'un relevé d'état des lieux devront être fait afin de confirmer la faisabilité de la proposition

Habitat intermédiaire moderne inspiré des codes architecturaux locaux



© AUDAB

Façades principales : un design moderne respectant l'architecture locale



© AUDAB

Potagers et zones de détente intégrés dans un cadre paysager



© AUDAB

Aire de stationnement paysagée, alliant fonctionnalité et harmonie environnementale



© AUDAB

Vue aérienne des espaces partagés et des aménagements extérieurs

Ce projet d'habitat intermédiaire en bandes se compose de **7 logements**, de typologies allant de **T2 à T4**, avec des surfaces comprises entre **40 m² et 84 m²**. Ces habitations proposent des configurations variées, répondant aux besoins de différents profils de résidents.

Organisés autour d'un vaste **jardin partagé de 1 266 m²**, ces logements bénéficient d'un espace collectif aménagé pour encourager les échanges et la convivialité. Le jardin intègre un potager collaboratif, des aires de détente, ainsi que des terrasses en bois et des pergolas, offrant un cadre propice au vivre-ensemble.

À proximité immédiate, un **espace de stationnement en plein air** comprenant 13 places assure une accessibilité pratique tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement paysager.

L'architecture, alliant modernité et authenticité, utilise des matériaux naturels comme la pierre et le bois. Les toitures inclinées et les larges ouvertures offrent luminosité et intégration harmonieuse au cadre rural.

Ce projet combine fonctionnalité, esthétique et respect de l'environnement, tout en mettant en avant la vie en communauté grâce à ses espaces partagés et ses aménagements conviviaux.

Habitat intermédiaire : un équilibre entre modernité, convivialité et respect du cadre rural



© AUDAB

Façade principale : équilibre entre modernité et tradition

Une architecture mitoyenne aux lignes sobres et aux matériaux naturels, reflétant le caractère rural du site.



© AUDAB

Entrée principale : une architecture mitoyenne alliant élégance et fonctionnalité

Cette typologie d'habitat intermédiaire mitoyen à Montferrand-le-Château regroupe 12 logements, répartis en entités jumelées de **T2** et **T3**. Les logements offrent une surface de 51 m² au rez-de-chaussée et 65 m² à l'étage, chacun disposant d'une entrée indépendante et d'un jardin privatif, dont la taille varie entre **78 m²** et **174 m²**.

L'architecture associe des lignes épurées et des matériaux naturels, tels que la pierre et le bois, pour s'intégrer harmonieusement au cadre rural. Les façades, agrémentées de toitures inclinées et d'ouvertures généreuses, favorisent l'apport de lumière naturelle. Les jardins à l'arrière, aménagés avec soin, ainsi que les espaces piétonniers et paysagers, renforcent la convivialité et le confort de vie tout en respectant l'environnement.



Jardins privatis à l'arrière des logements

Des espaces extérieurs privatis favorisant l'intimité et le confort des résidents.

Habitat individuel : diversité architecturale au service du cadre de vie

modèle 1 : Architecture modernes et Ouverture sur la Nature



© AUDAB

Vue principale : volumes contemporains et espaces extérieurs généreux

modèle 3 : Architecture Contemporaine en Harmonie avec le Paysage



© AUDAB

Vue aérienne : volumes modernes intégrés harmonieusement dans le paysage

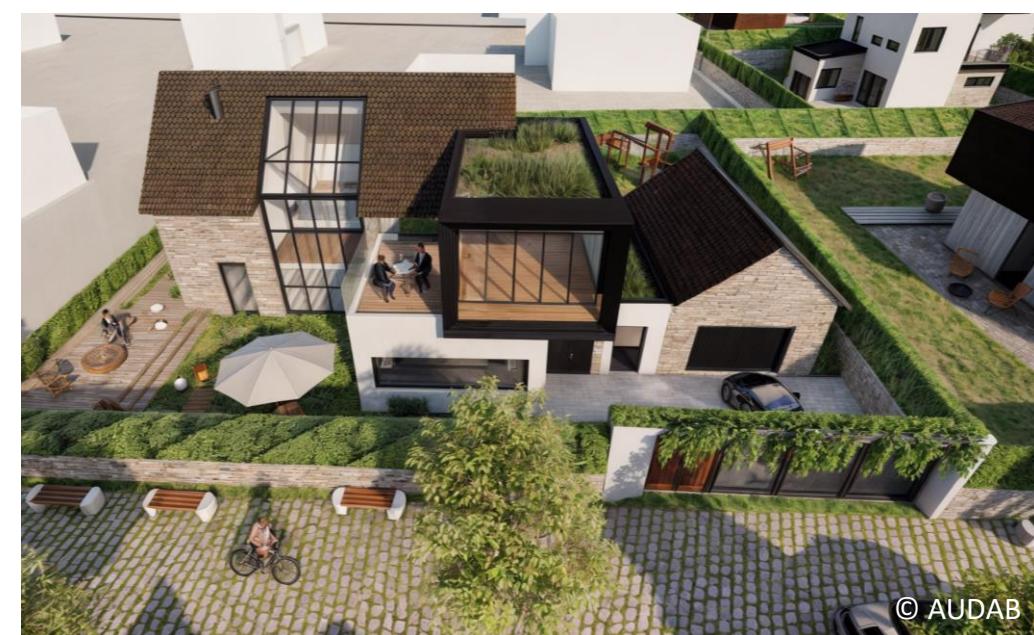
modèle 2 : Architecture contemporaine aux lignes épurées et harmonieuses



© AUDAB

Vue principale : une architecture contemporaine aux lignes épurées et harmonieuses

modèle 4 : Alliance entre Tradition et Modernité au Cœur d'un Écrin Végétalisé



© AUDAB

Perspective générale : une architecture contemporaine nichée dans un écrin végétalisé

modèle 5: Élégance entre Tradition et Modernité



© AUDAB

Façade principale : harmonie entre tradition architecturale et lignes modernes élégantes.



© AUDAB

Vue latérale : une architecture accueillante ouverte sur l'extérieur et ses espaces de détente



© AUDAB

Jardin arrière : un espace convivial pensé pour les loisirs familiaux et le partage

modèle 6: Sobriété Géométrique et Connexion à la Nature



© AUDAB

Façade principale : volumes géométriques et harmonie naturelle

•Une façade contemporaine intégrant des matériaux naturels, ouvrant sur un espace de vie lumineux et accueillant.



© AUDAB

Vue arrière : un jardin privé propice à la détente et aux loisirs en famille

•Un espace extérieur paysagé, conçu pour profiter de moments conviviaux en plein air.

4- Exemple dans un secteur intermédiaire



Devecey



Plan de situation du site d'intervention avec intégration du projet. Photomontage AUDAB 2024.

La zone choisie possède une surface brute de 1,8 hectares.

Objectif d'après le SCOT : **30 logements/ en brut et 20 logements/hectare en densité nette minimale**

Contexte : Situé à l'est du cœur historique de Devecey, ce site bénéficie d'une position stratégique au sein d'un bassin intermédiaire, dans une zone en extension marquée par des enjeux paysagers importants.

Le projet s'inscrit dans une démarche de densification maîtrisée, valorisant le cône de vue offert par la rue des Criantes et assurant une transition harmonieuse entre les nouvelles constructions et leur environnement naturel et bâti. Le traitement paysager des abords, notamment ceux de la route de Traigney, garantit une intégration respectueuse des typologies locales et une continuité paysagère adaptée aux spécificités du site.



Typologies architecturales locales : un aperçu des styles d'habitat autour du site d'intervention

Ce projet résidentiel propose entre **45 et 49 logements**, répartis de la manière suivante :

- 1. Habitat intermédiaire** : Un îlot de logements organisé en bandes parallèles, comprenant des bâtiments intergénérationnels. Chaque bâtiment abrite 3 à 4 logements, avec des surfaces variant de 54 m² à 128 m². Des locaux de stationnement sont situés à proximité immédiate, assurant une organisation à la fois fonctionnelle et cohérente (cf. a).
- 2. Habitat individuel** : 8 unités mitoyennes, toutes de plain-pied, avec une surface habitable d'environ 183 m² par unité. Ces habitations en bande sont dotées de jardins privatifs à l'avant et à l'arrière, offrant à la fois intimité et convivialité (cf. b).
- 3. Habitat collectif** : Un bâtiment composé de deux blocs. Le premier bloc comprend 13 logements T2 et T3, et le second en propose 12, soit un total de 25 appartements d'une superficie allant de 54 à 71 m². Chaque bloc inclut 4 locaux techniques et met à disposition des terrasses privatives et partagées pour un cadre de vie confortable et convivial (cf. c).
- 4. Stationnements** : Une infrastructure adaptée aux besoins des résidents et visiteurs, comprenant 14 places en souterrain et 23 places en plein air (cf. d).

Espaces publics :

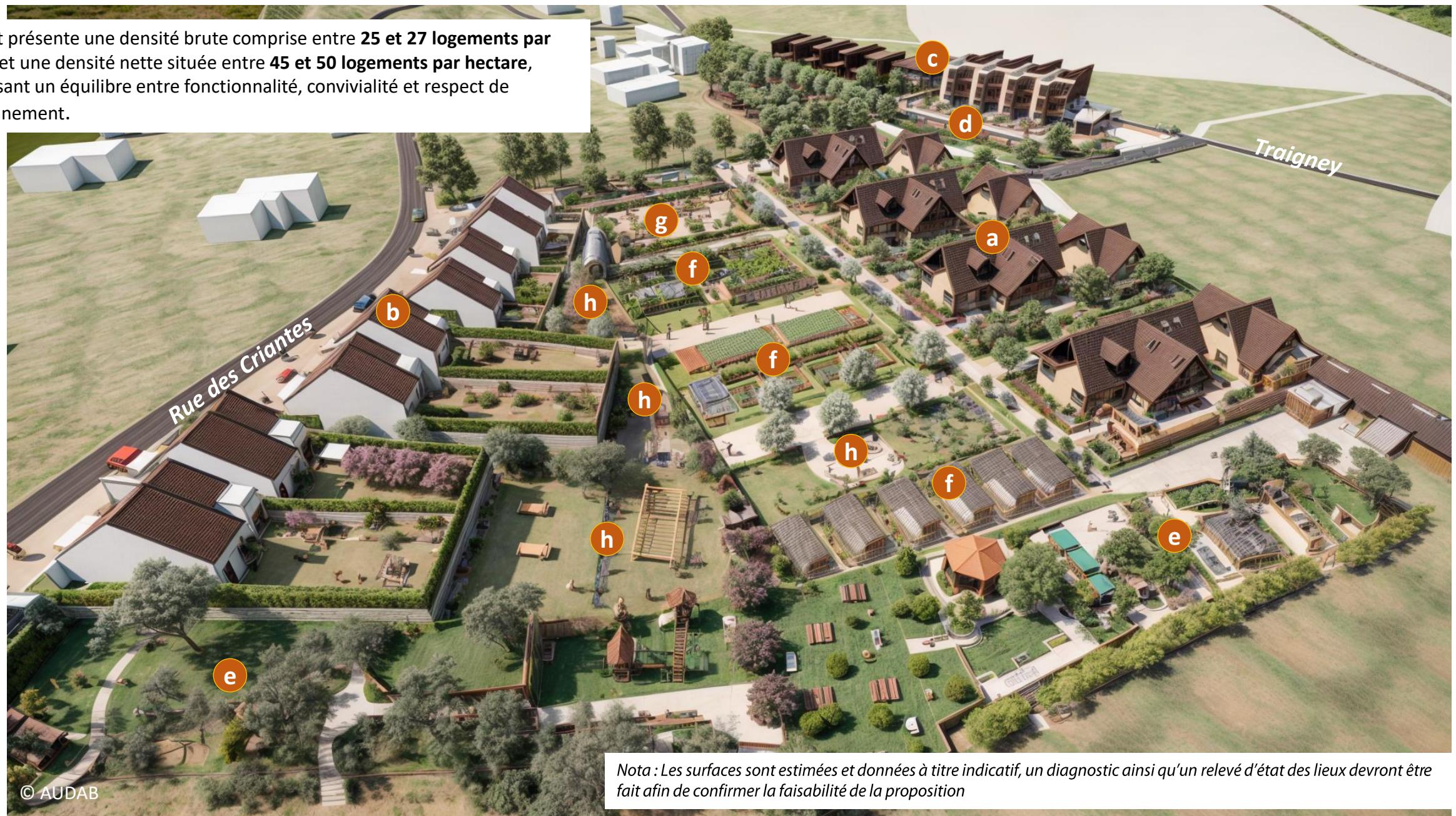
1. Espace linaire en belvédère : Situé à l'est du site, cet aménagement relie la rue des Criantes à la limite sud du projet, offrant une promenade paysagée qui connecte harmonieusement le quartier à son environnement (cf. e).

2. Ferme urbaine communautaire : Un espace central de 1 400 m² dédié à la culture et au partage, renforçant les interactions sociales et le lien avec la nature (cf. f).

3. Aire de jeux ludique : Une zone de 480 m² conçue pour favoriser la créativité, les moments de détente et les échanges intergénérationnels (cf. g).

4. Parcours de santé intergénérationnel : Un espace d'environ 800 m² combinant activités sportives, bien-être et moments de convivialité pour les résidents de tous âges (cf. h).

Le projet présente une densité brute comprise entre **25 et 27 logements par hectare** et une densité nette située entre **45 et 50 logements par hectare**, garantissant un équilibre entre fonctionnalité, convivialité et respect de l'environnement.



Habitat intermédiaire : Une organisation fonctionnelle et paysagère au service de la convivialité (cf. a).



Façades principales des logements : modernité et tradition réunies
Des habitations compactes, inspirées des codes architecturaux locaux, avec une touche contemporaine.



Convivialité et verdure au cœur des logements intermédiaires



Habitat intermédiaire : des logements intergénérationnels avec stationnement intégré



Allée piétonne arborée
Un cadre paysager apaisant, favorisant les rencontres et la mobilité douce.

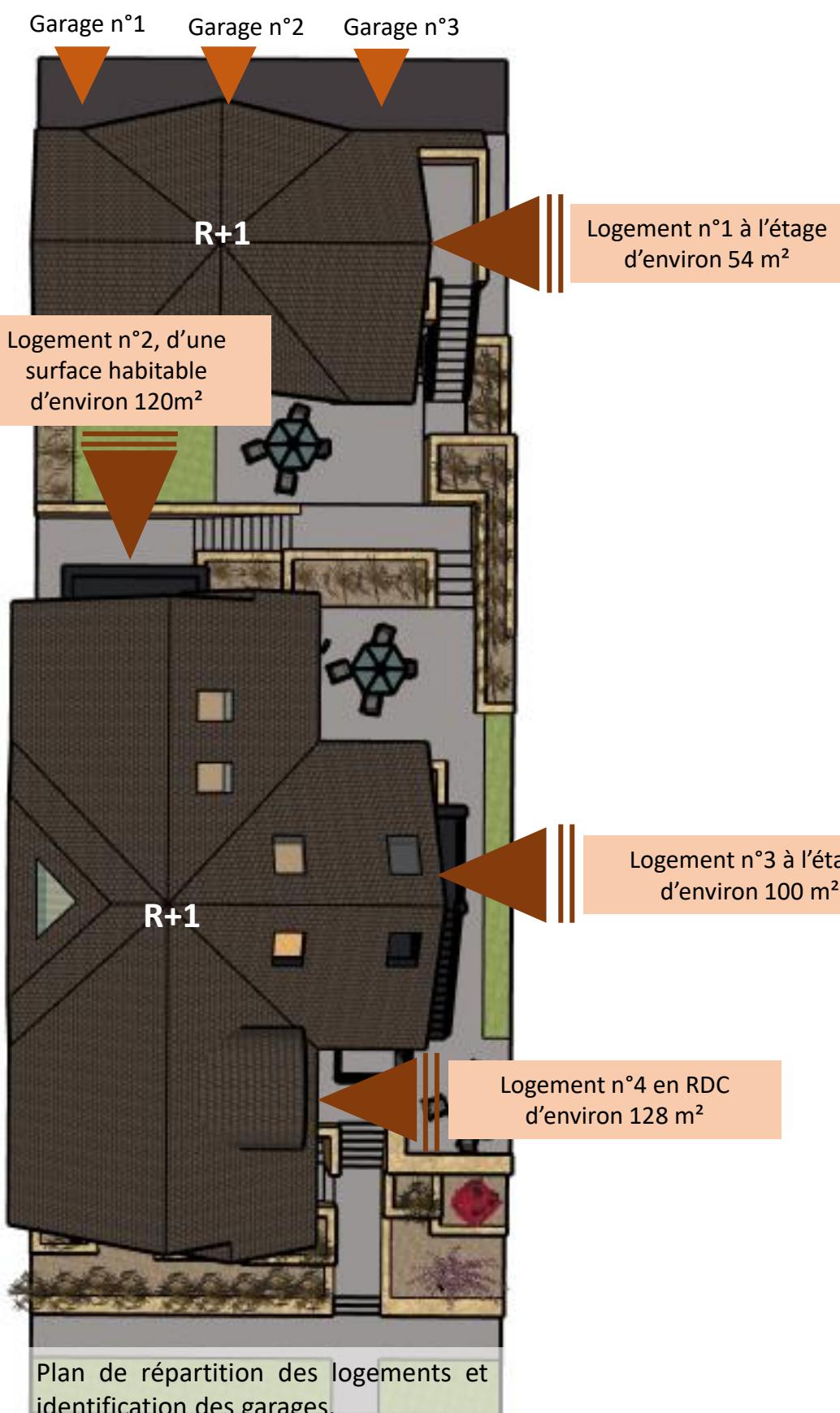
Présentation détaillée d'une entité d'habitat intermédiaire : répartition des logements et espaces de stationnement



Focus sur le logement n°2



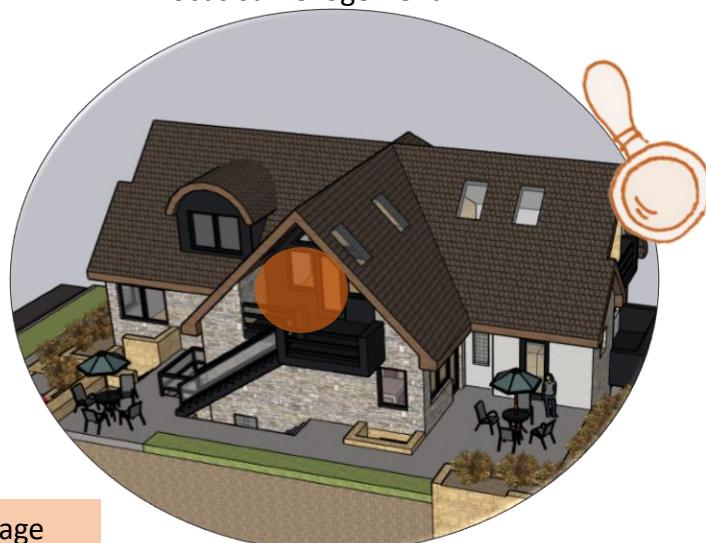
Vue générale en perspective de l'ensemble résidentiel



Plan de répartition des logements et identification des garages.



Focus sur le logement n°1



Focus sur le logement n°3



Focus sur le logement n°4

Habitat individuel : harmonie et fonctionnalité en bandes mitoyennes (cf.b)

Ces deux illustrations présentent une vision détaillée d'un ensemble d'habitations individuelles en bande, conçues pour intégrer à la fois confort moderne, convivialité et lien avec l'environnement.

La première image met en avant la façade des logements, avec une architecture moderne et harmonieuse, combinant des matériaux chaleureux comme la pierre et le bois. Les espaces extérieurs sont pensés pour favoriser les interactions sociales tout en respectant l'intimité de chaque logement, grâce à des jardins bien aménagés et des allées soignées. Les voitures trouvent leur place dans des espaces de stationnement discrets, tandis que des zones pour les piétons et les cyclistes encouragent une mobilité douce.

La seconde illustration offre une vue aérienne qui révèle l'organisation des logements et de leurs jardins. Chaque habitation bénéficie d'un espace vert privatif, idéal pour des activités familiales ou le jardinage. Le design général du site favorise une cohabitation harmonieuse entre les résidents, tout en laissant une grande place à la végétation et aux espaces de loisirs. Ces aménagements témoignent d'une volonté de créer un cadre de vie agréable, durable et adapté aux besoins des familles modernes.



Façades accueillantes et jardins privatifs à l'avant



Vue aérienne des unités mitoyennes et leurs jardins à double orientation

Habitat collectif : harmonie architecturale et confort de vie au cœur du projet (cf.c et d)



© AUDAB

Vue latérale : un équilibre entre espaces privés et collectifs

(Illustration montrant les balcons, terrasses et espaces verts partagés.)

L'habitat collectif comprend deux blocs totalisant **25 appartements T2 et T3, de 54 à 71 m²**. Le premier bloc compte **13 logements**, le second **12**. Chaque bloc dispose de 4 locaux techniques et de terrasses privatives et partagées. Le stationnement inclut 14 places en souterrain et 23 en plein air.



© AUDAB

Vue principale : une architecture moderne aux volumes dynamiques et toitures végétalisées
(Perspective mettant en valeur les lignes épurées et l'intégration écologique des bâtiments.)



© AUDAB

Perspective en hauteur : une conception en symbiose avec le paysage rural

(Vue aérienne illustrant la disposition des bâtiments et l'harmonie avec l'environnement naturel.)



© AUDAB

Stationnements végétalisés : une approche durable pour intégrer la mobilité au projet

(Focus sur les espaces de stationnement bordés de végétation et intégrés au cadre.)

Ferme urbaine communautaire : un espace de culture et de partage au cœur du quartier (cf.f)



© AUDAB
Jardins partagés aménagés pour la convivialité et le lien social



© AUDAB
Cheminements paysagers reliant les jardins et les espaces communautaires

Ces jardins potagers partagés, situés au cœur du quartier, offrent des espaces propices à l'agriculture urbaine et aux échanges entre résidents. Conçus pour favoriser l'autonomie alimentaire et la convivialité, ils incluent des serres, des parcelles collectives, et des espaces aménagés avec des bancs pour la détente.

Les cheminements paysagers permettent de relier ces zones avec les autres espaces publics, renforçant ainsi le lien entre nature, communauté et durabilité. Ces jardins sont pensés pour créer un cadre harmonieux, pratique et inclusif pour tous les habitants.



© AUDAB
Serres et espaces potagers favorisant l'agriculture urbaine collaborative

Aire de jeux ludique : créativité, partage et immersion dans la nature (cf.g)



Espaces ludiques en bois favorisant l'exploration et la motricité des enfants



Vue panoramique de l'aire de jeux intégrée au cœur du quartier résidentiel



Aire de jeux clôturée avec des équipements adaptés pour toutes les générations

Cette aire de jeux ludique a été conçue pour offrir un espace sécurisé et immersif favorisant les interactions sociales et l'amusement. Les structures en bois naturelles invitent les enfants à explorer et développer leur motricité, tout en respectant l'harmonie avec le cadre paysager environnant. La clôture délimitant l'aire de jeux garantit la sécurité des plus jeunes, tout en offrant des zones de repos et de rassemblement pour les familles. Située au centre du quartier, cette aire de jeux devient un lieu de rencontre intergénérationnel, promouvant la convivialité et le lien social au sein de la communauté.

Espace linéaire en belvédère : une promenade paysagée au cœur du projet (cf.e)



© AUDAB



© AUDAB

Vues panoramiques sur les espaces verts et les points de rencontre : *une promenade qui invite à la détente et à la contemplation.*



© AUDAB

Aménagements en terrasse : *une harmonie entre nature et urbanisme pour des moments de convivialité et de sérénité.*

Parcours de santé intergénérationnel combinant bien-être et convivialité (cf. h)



© AUDAB

Aire de fitness en plein air favorisant les interactions entre générations



© AUDAB

Cheminements paysagers animés par des équipements de santé et de loisirs



© AUDAB

Belvédère sportif sur les hauteurs, offrant des vues panoramiques exceptionnelles

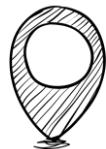
L'aménagement inclut un parcours de santé innovant, articulé autour de plusieurs zones intégrées dans le paysage. Une partie de ce parcours est positionnée sur les hauteurs du site, offrant un belvédère panoramique, véritable incitation à l'activité physique. Ces espaces sont conçus pour encourager les interactions intergénérationnelles, mêlant des zones de fitness, des aires de jeux et des espaces de détente. L'ensemble valorise le cadre naturel et optimise l'expérience des résidents, en intégrant des principes d'urbanisme durable et de design paysager.



© AUDAB

Espaces ludiques et parcours de santé intégrés dans un cadre verdoyant

5-Exemple de simulations d'extension de formes urbaines dans un secteur urbain



Pirey



Plan de situation du site d'intervention avec intégration du projet.

La zone choisie possède une surface brute de 1,4 hectares.

Objectif d'après le SCOT : **30 logements/ha en brut et 23 logements/hectare en densité nette minimum**

Contexte : Le site d'intervention, situé en commune périphérique du bassin urbain, se trouve dans une zone en extension caractérisée par une forte déclivité, imposant des enjeux majeurs d'intégration paysagère. Le projet valorise la topographie unique du lieu grâce à une conception bioclimatique adaptée, tout en créant des espaces favorisant les interactions sociales et la mobilité douce. Les aménagements s'intègrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les spécificités locales et en renforçant l'identité rurale du site.



(1) Vue sur le site d'intervention et son cheminement existant



© AUDAB



(3) Vue depuis le site d'intervention vers les habitations existantes au nord et nord-ouest



© AUDAB



(4) Vue depuis le site d'intervention vers le village et la colline des Montboucons



© AUDAB

Typologies architecturales locales à proximité du site d'intervention

Un projet alliant tradition rurale et modernité écologique

Ce projet propose une conception équilibrée, adaptée à un cadre rural, mettant en avant des principes de durabilité, de convivialité et de respect de l'environnement. La programmation comprend **33 logements**, répartis en différentes typologies, ainsi que des espaces communs favorisant l'interaction sociale et la mobilité douce.

La densité brute de ce projet est d'environ **24 logements/hectare**, tandis que sa densité nette atteint environ **50 logements/hectare**, témoignant d'une utilisation optimisée de l'espace tout en respectant le caractère rural du site.

Répartition des logements :

Habitat individuel :

- **3 entités d'habitation individuelles en bande (T2/T3) (cf. a)** : Logements de plain-pied, avec une surface habitable de **65 m²** chacun. Situés à proximité immédiate de la micro-ferme et de la poche de stationnement paysager, ces logements sont dédiés aux seniors.
- **6 unités d'habitations individuelles en bande, de type T3/T4 (cf. b)**, d'une surface de **100 m²** chacune, en **R+comble**, offrant un accès direct à la micro-ferme (cf. c).
- **10 logements individuels jumelés (T4/T5) (cf. d)** : Logements en R+1, localisés au sud-est du site, avec des surfaces habitables d'environ 160m² . Chaque logement dispose d'un jardin privatif (cf. e) de **150 à 200 m²**, d'un accès indépendant et d'une orientation bioclimatique pour maximiser l'ensoleillement et réduire la consommation énergétique.

Habitat intermédiaire :

- **4 entités d'habitation intermédiaire jumelées (cf. f)**, en R+1 : Regroupant **16 logements de 120 m²** chacun (T4/T5) .
- **2 entités d'habitation intermédiaire (cf. g)** , en R+1 : Totalisant **4 logements (T4/T5)** de **130 à 145 m²**, avec des jardins partagés pour chaque entité, offrant des espaces collectifs de **270 à 306 m²** (cf. h).



Nota : Les surfaces sont estimées et données à titre indicatif, un diagnostic ainsi qu'un relevé d'état des lieux devront être fait afin de confirmer la faisabilité de la proposition

Habitat intermédiaire : une architecture durable entre tradition et innovation



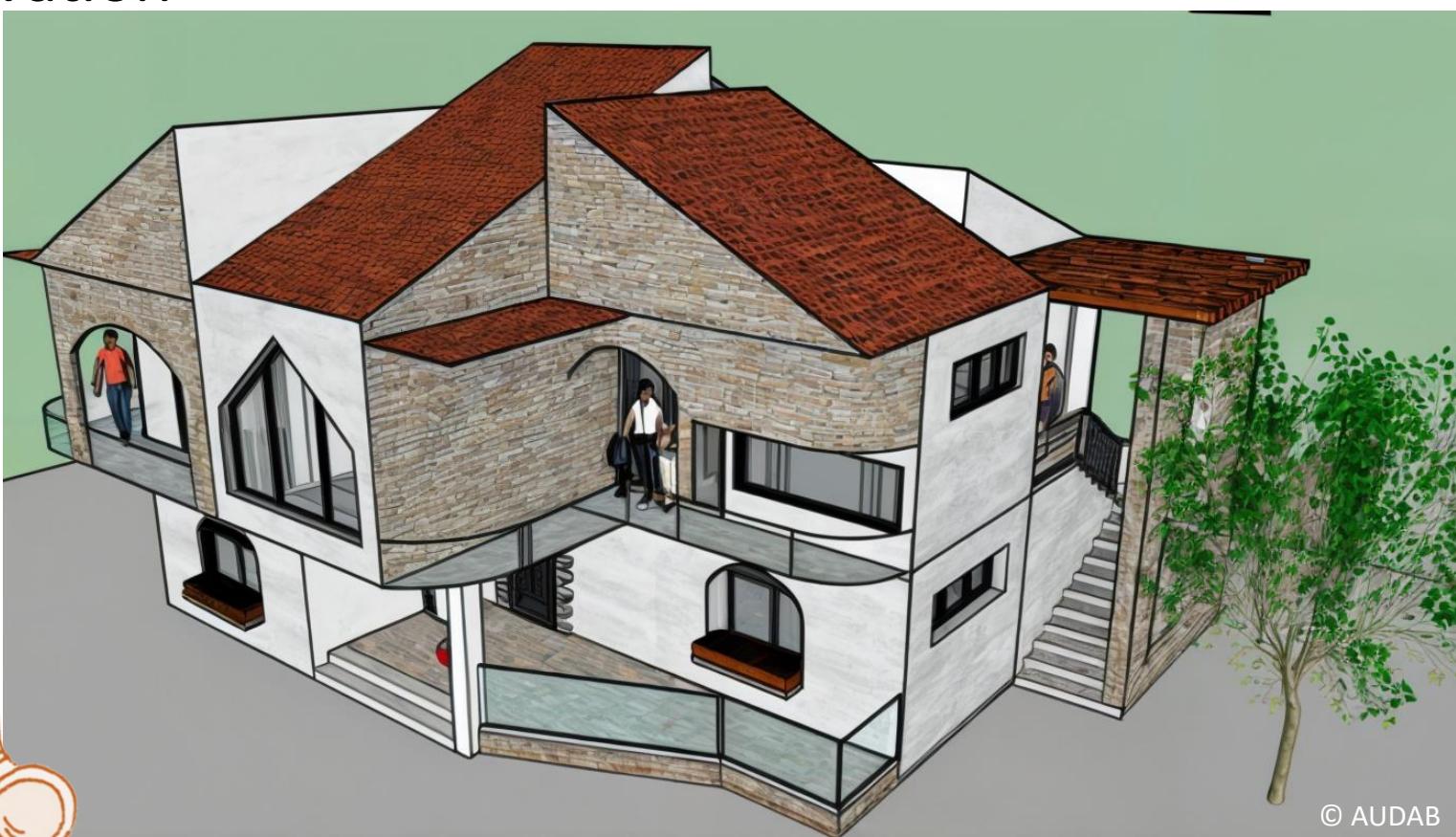
© AUDAB

Vue en perspective globale
des deux entités dans leur
environnement urbain



© AUDAB

Perspective arrière avec mise en valeur des terrasses et des espaces partagés

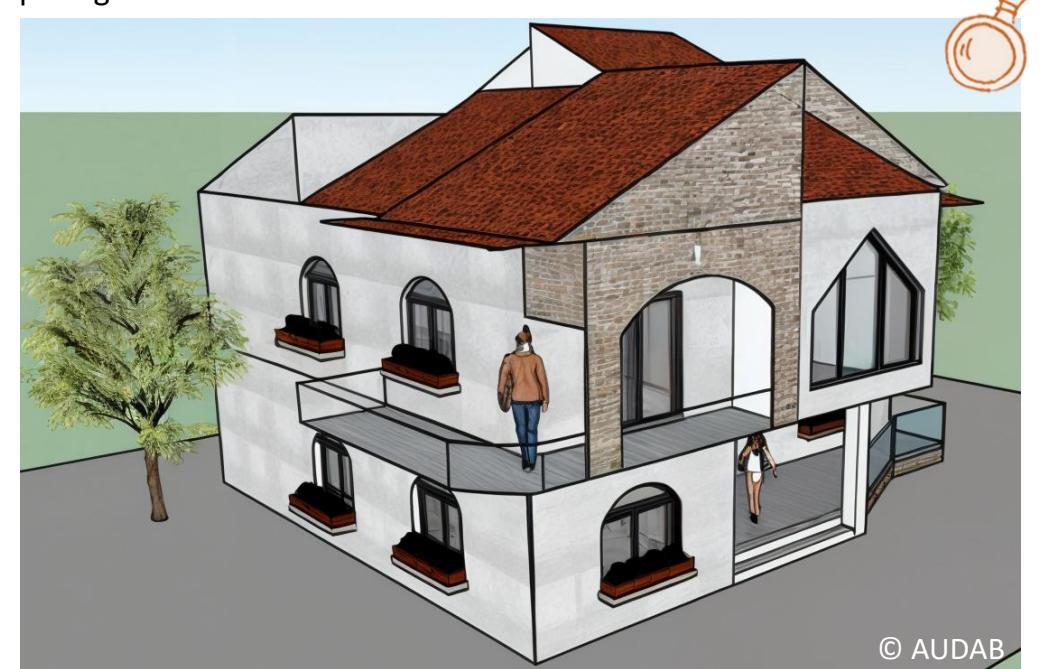


© AUDAB

Vue détaillée de la façade principale et des espaces d'entrée

Ces deux entités d'habitat intermédiaire en R+1, situées au centre du site, abritent chacune 2 logements (T4/T5), avec des superficies généreuses variant de 130 à 145 m². Chaque logement bénéficie d'un accès séparé et privé. Les deux entités s'organisent autour de jardins partagés, offrant des espaces collectifs spacieux de 270 à 306 m², conçus pour favoriser la convivialité entre les résidents.

Architecturalement, ces entités marient tradition rurale et modernité. Les matériaux locaux, comme la pierre de Bourgogne, les enduits teintés à la chaux et les tuiles rouges traditionnelles, s'intègrent harmonieusement au contexte de la Bourgogne-Franche-Comté et à l'identité spécifique de Pirey. Cette approche traditionnelle est sublimée par une volumétrie contemporaine, avec des volumes épurés et imbriqués, des toitures à pentes asymétriques et des ouvertures généreuses qui maximisent la lumière naturelle et cadrent des vues sur le paysage environnant. Ce dialogue entre authenticité et modernité reflète une architecture durable, respectueuse de son environnement et ancrée dans son territoire.



© AUDAB

Vue latérale mettant en avant l'organisation des volumes et des ouvertures

Habitat intermédiaire jumelé : convivialité et élégance au cœur du cadre rural



Vue en perspective globale des entités jumelées dans leur contexte urbain

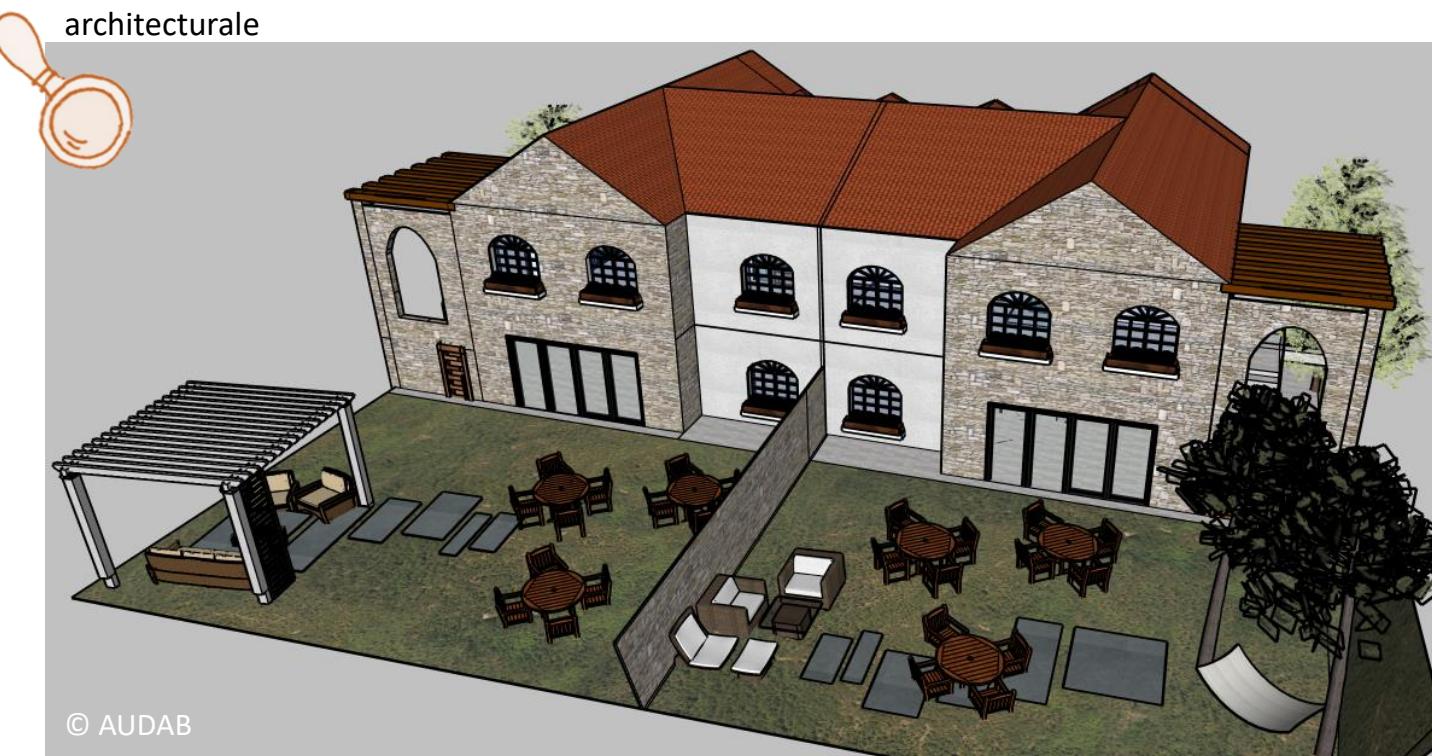
Cette typologie d'habitat intermédiaire jumelé, en R+1, regroupe 4 entités situées au centre-nord du site. Chaque entité comprend 4 logements (T4/T5) de 120 m², avec des accès indépendants et privés. Les jardins partagés à l'arrière des bâtiments sont conçus pour favoriser les interactions sociales entre résidents tout en préservant leur intimité.

Architecturalement, ces entités suivent les principes d'aménagement du projet, mariant tradition et modernité. L'utilisation de matériaux locaux tels que la pierre de Bourgogne, les enduits à la chaux et les tuiles rouges ancre ces constructions dans le patrimoine architectural de la Bourgogne-Franche-Comté et plus spécifiquement de Pirey.

Les volumes imbriqués, associés à des ouvertures généreuses, optimisent la lumière naturelle tout en offrant une architecture contemporaine. Les espaces extérieurs, intégrant jardins et terrasses, renforcent le caractère convivial et harmonieux de l'ensemble, en cohérence avec les exigences d'un habitat durable et bien intégré dans son environnement.



© AUDAB
Perspective principale de l'habitat intermédiaire jumelé: façade avant et composition architecturale



© AUDAB
Perspective arrière des jardins partagés : espaces collectifs et convivialité

Habitat individuel jumelé : l'alliance parfaite entre modernité et confort en milieu rural

Ces logements jumelés en R+1 (T4/T5) offrent des surfaces habitables de 156 à 168 m² avec des jardins privatifs de 150 à 200 m². Chaque unité bénéficie d'un accès indépendant et d'une orientation bioclimatique, optimisant l'ensoleillement et réduisant la consommation énergétique.

L'architecture associe tradition et modernité : l'enduit noir sur certaines façades, contraste audacieux, reflète une esthétique contemporaine adaptée à une clientèle jeune. Les volumes épurés, les ouvertures généreuses et les matériaux locaux (tuiles rouges, enduits blancs) créent un équilibre entre confort moderne et respect du contexte rural.



Localisation des logements jumelés dans leur environnement urbain

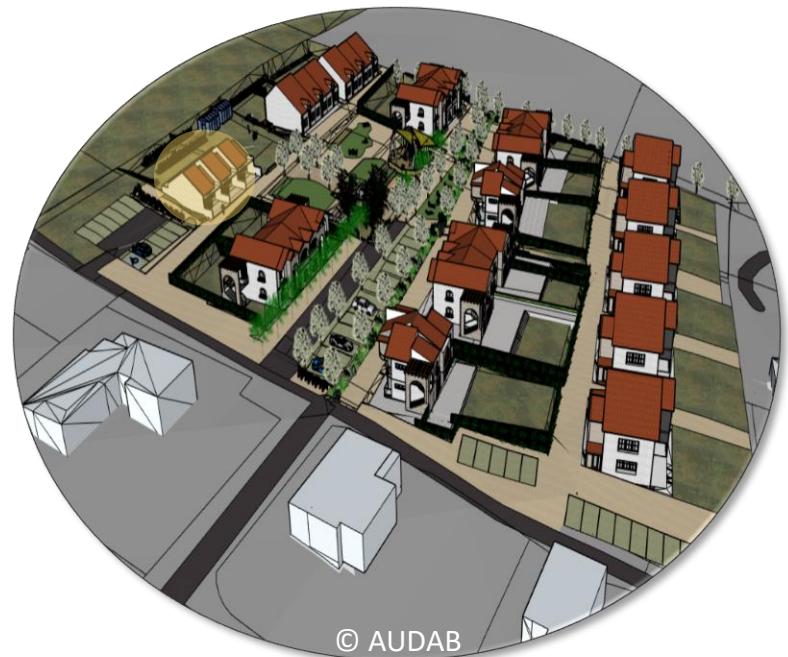


Vue principale de la façade avant des logements jumelés : modernité et fonctionnalité



Perspective arrière : jardins privatifs et relation intérieur-extérieur

Habitat individuel en bande : une architecture fonctionnelle et adaptée pour les seniors



© AUDAB

Localisation des entités d'habitation individuelles en bande dans leur contexte urbain

Cette typologie regroupe **3 logements individuels en bande (T2/T3)**, de plain-pied et d'une surface de 65 m² chacun, situés à proximité de la micro-ferme et d'un stationnement paysager. Conçus pour les seniors et les personnes à mobilité réduite (PMR), ces habitations répondent aux besoins d'accessibilité et de confort.

L'architecture, sobre et fonctionnelle, privilégie des volumes compacts et des lignes épurées. Les façades avant sont animées par des éléments en bois vertical qui rythment l'ensemble et apportent une touche chaleureuse et moderne. À l'arrière, de larges baies vitrées ouvrent les intérieurs sur des jardins privatifs, favorisant la lumière naturelle et la relation avec l'extérieur. Les matériaux traditionnels, tels que les tuiles rouges et les enduits clairs, s'intègrent harmonieusement au paysage rural, créant un cadre de vie paisible et durable.



© AUDAB

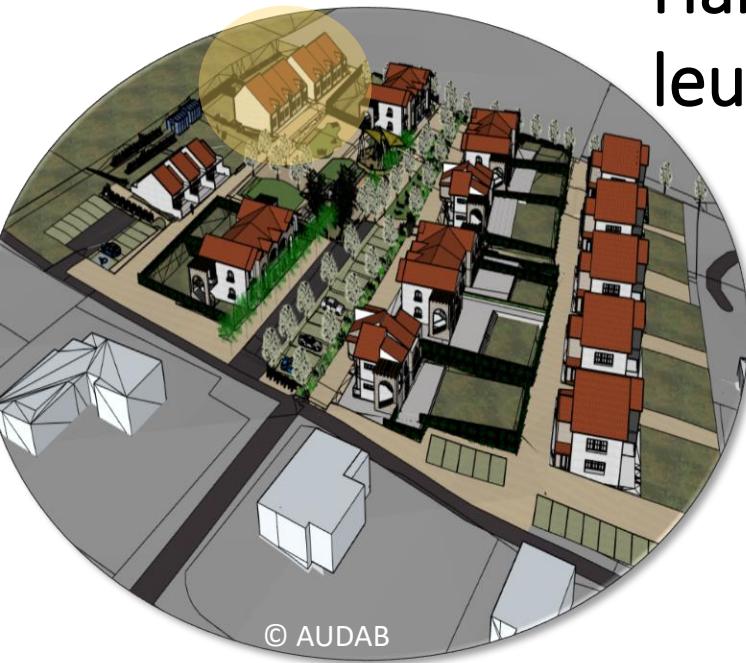
Perspective avant des logements : organisation fonctionnelle et convivialité des espaces extérieurs



© AUDAB

Perspective arrière : connexion fluide avec les jardins privatifs et ouverture sur l'environnement

Habitat en bande : des espaces modernes connectés à leur environnement rural



Localisation des logements en bande dans leur contexte urbain

Cette typologie regroupe **6 unités d'habitations individuelles en bande (T3/T4) en R+comble**, offrant chacune une surface de 100 m². Situés à proximité immédiate de la micro-ferme, ces logements bénéficient d'un accès direct, favorisant une interaction fluide entre les résidents et cet espace commun.

L'architecture privilégie des volumes épurés et bien proportionnés, avec des façades rythmées par des lucarnes qui enrichissent l'aspect esthétique tout en optimisant l'espace intérieur. Les façades avant mettent en valeur des ouvertures généreuses et des détails en pierre, renforçant l'ancrage local de ces habitations. À l'arrière, l'utilisation de la pierre de Bourgogne et d'enduits clairs souligne l'harmonie avec le contexte rural, tout en apportant une touche d'authenticité et de modernité.

Ces logements, pensés pour une vie quotidienne fonctionnelle, allient confort et proximité avec la nature, répondant aux attentes d'un habitat durable et intégré à son environnement.



Vue principale des logements : une architecture simple et équilibrée



Perspective arrière : intégration des matériaux locaux et connexion avec l'environnement



© AUDAB

Espaces communs et publics :

1-Micro-ferme (cf. i) :

- Située au nord-ouest du site, la micro-ferme s'étend sur **1410 m²** et intègre des espaces dédiés à la permaculture et au jardinage communautaire. En connexion directe avec les maisons optimisées, elle favorise les rencontres intergénérationnelles et la participation collective à l'entretien des cultures.

2-Placette centrale intergénérationnelle :

- Ce lieu de rencontre et de partage, aménagé avec des bancs et des espaces verts, offre une ouverture visuelle préservée vers la colline des Montboucons. Il comprend :

- **Aire de pétanque (cf. j)** : Surface de **90 m²**.
- **Aire de jeux ludique et sensorielle (cf. k)** : Surface de **190 m²**.
- **Espaces verts (cf. L)** : Détente et repos pour tous les âges.

3-Esplanade verte (cf. m):

- Espace en pente aménagé pour des activités de détente et de convivialité. Équipée de bancs inclinés et de chaises longues urbaines, elle relie la placette centrale à l'axe de circulation principal, offrant une continuité paysagère.

Espaces partagés et naturels : illustration des aménagements modélisés à travers des exemples inspirants

Références projet



Roche Campus Kaiseraugst - Suisse



Jardin collectif de Mons-en-Barœul, © David Desaleux.



Espace vert ludique : un terrain de jeux naturel pour petits et grands

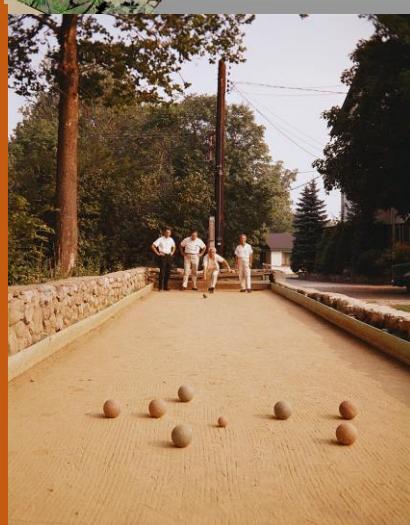


© AUDAB 2024



Espace vert de détente : un lieu convivial pour se ressourcer en plein air

Aire de pétanque. Source:
<https://www.maison-travaux.fr/>



Jardin de jeux naturel Dan Ryan Woods, Chicago.



© AUDAB 2024



Références projet

*Parking perméable
– Sainte-Marie-la-
Mer 66*



Parking paysager - Montpellier

Stationnement :

- **Stationnement paysager principal :**
 - **31 places au total**, réparties en :
 - **17 places (cf. n)** le long de l'axe de circulation principal.
 - **14 places supplémentaires (Cf. o)** à proximité de l'habitat intermédiaire.
- **Poche de stationnement pour seniors :**
 - **11 places (cf. p)** dédiées, dont une pour PMR, avec un aménagement paysager pour réduire l'impact visuel.
- **Stationnements pour vélos (cf. q)** : Espaces sécurisés, équipés d'arceaux pour vélos classiques et électriques.

6- Exemple dans un secteur urbain



Besançon. Quartier Tilleroyes



Plan de situation du site d'intervention

La zone sélectionnée s'étend sur une surface brute de **4 945 m²**, soit environ **0,5 hectare**.

Objectif d'après le SCOT : **50 logements/ha brut et 50 logements/hectare en densité nette minimale**

Contexte : Le site d'intervention se trouve en milieu urbain, dans un quartier résidentiel marqué par une organisation parcellaire dense. Ce projet en division parcellaire s'inscrit dans une démarche de densification maîtrisée, avec une attention portée à l'équilibre entre qualité de vie et optimisation de l'espace. L'aménagement est pensé pour favoriser la convivialité tout en respectant le cadre paysager et environnemental.



Quelques Typologies Architecturales de l'Habitat Environnant du Site d'Intervention

Un Habitat Harmonieux : Nature et Mobilités au Cœur du Quartier



Programmation et Organisation de l'Habitat sur le Site

Le projet prévoit l'insertion de 16 logements intermédiaires (cf. a), organisés en quatre entités mitoyennes comprenant chacune 4 logements. Cette configuration optimise l'utilisation de l'espace disponible tout en créant un cadre de vie agréable et adapté aux besoins des futurs résidents.

La densité brute de ce projet est d'environ 32 logements/hectare, témoignant d'une utilisation optimisée de l'espace tout en respectant le caractère rural du site.

Espaces de Stationnement et Mobilités Douces

Une poche de stationnement (cf. c), située au nord-ouest du site, propose 16 places pour véhicules, limitant ainsi la circulation automobile dans les zones résidentielles et renforçant la tranquillité du quartier. Un espace spécifique pour les vélos (cf. d), équipé d'arceaux sécurisés pour vélos classiques et électriques, est également prévu. Cette infrastructure vise à encourager les mobilités douces et durables, en cohérence avec les objectifs environnementaux du projet.



© AUDAB 2024

Configuration des Logements

Chaque entité regroupe quatre logements intermédiaires aux typologies diversifiées, allant du **T2 au T4**, avec des surfaces optimisées variant entre **56 m² et 92 m²** par unité. Chaque logement bénéficie d'un accès privatif indépendant, garantissant à la fois confort et intimité.

Les espaces extérieurs incluent un parc, nommé "Parc du Bousquet" (**cf. b**), aménagé à partir des délaissés de voirie et embellis par la plantation d'arbres fruitiers locaux. Ce parc joue un rôle clé en tant qu'îlot de fraîcheur et lieu de rencontre, favorisant les interactions entre les résidents. Son aménagement, en parfaite harmonie avec le paysage environnant, respecte la topographie naturelle du site et contribue à la qualité de vie de l'ensemble résidentiel.



Perspective de Façade : Équilibre entre Intimité et Convivialité

Chaque entité comprend quatre logements intermédiaires de typologies variées, allant du **T2 au T4**, avec des surfaces optimisées de **56 m² à 92 m²** par unité. La conception des logements met l'accent sur l'équilibre entre l'intimité des résidents et leur interaction avec l'environnement. Les balcons surélevés offrent des espaces extérieurs privatifs tout en permettant de profiter de vues dégagées, renforçant ainsi la connexion visuelle avec le cadre naturel environnant.

Les **toitures inclinées** et l'utilisation de matériaux tels que le bois et la pierre ancrent le projet dans une architecture locale, tout en apportant une touche contemporaine et élégante. Les grandes ouvertures ont été pensées pour maximiser l'apport de lumière naturelle, créant des espaces de vie lumineux et agréables. Cette approche architecturale répond aux besoins des habitants modernes tout en respectant le patrimoine régional et l'identité du site.

L'organisation des entités a été conçue avec soin, offrant à chaque logement un accès privatif ou semi-privé, garantissant confort et intimité. Des cheminements piétons fluides et sécurisés relient harmonieusement les différentes entités aux espaces communs, facilitant les déplacements au sein du site.

Cette composition architecturale répond aux enjeux de densification tout en préservant une qualité de vie optimale. L'agencement mitoyen des entités permet une utilisation rationnelle de l'espace, tout en cultivant un véritable sentiment de communauté. Inscrit dans une démarche durable et humaine, ce projet allie modernité et respect des traditions architecturales locales, offrant un cadre de vie fonctionnel et chaleureux.



Axonométrie Générale : Organisation et Hiérarchie des Espaces



© AUDAB 2024

Aménagement et Intégration Paysagère

Le projet s'inscrit dans une démarche de densité maîtrisée, conjuguant qualité de vie et respect du cadre naturel. Les entités résidentielles sont entourées de jardins partagés (cf. e), d'espaces verts et des aires de jeux (cf. f) qui renforcent la cohésion sociale tout en respectant le paysage environnant. Des cheminements doux sont prévus pour relier les différentes parties du site et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes. Ces cheminements, conçus en matériaux naturels ou avec des revêtements de sol perméables, s'intègrent parfaitement au contexte et permettent une bonne infiltration des eaux de pluie, réduisant ainsi les risques de ruissellement.

Une attention particulière sera portée au choix des essences végétales, en privilégiant les espèces locales pour garantir une adaptation optimale au climat tout en minimisant les besoins d'entretien. Les arbres isolés existants sur le site seront préservés, tandis que la ceinture végétale (cf. h) longeant la rue Urbain Leverrier et le chemin des Montboucons sera densifiée. Cette végétation renforcée jouera un rôle essentiel en tant qu'écran naturel, atténuant les nuisances sonores liées au trafic routier et réduisant les pollutions atmosphériques et particulières, tout en favorisant une intégration paysagère harmonieuse.

L'ensemble du projet illustre une approche équilibrée entre optimisation de l'espace, qualité de vie et durabilité. La configuration des logements, l'aménagement paysager, et l'intégration des mobilités douces témoignent d'un respect du contexte urbain et environnemental, tout en répondant aux attentes des futurs résidents.

Références projet

Parc écologique en bord de l'Oise à Éragny-sur-Oise.
© Landscape photography / Sensomoto



Parc écologique en bord de l'Oise à Éragny-sur-Oise.
© Landscape photography / Sensomoto



Parking du parc de Bois Doré à Gleizé (69). Source : THIVENT



Place de la Saudade / Nature urbaine. Image :
© Meireles Junior



© AUDAB 2024



Jardin en pente. Source : côté maison.

Allée fleurie,
espace semi-
privé à
l'ambiance
conviviale.
Source:
[Atelier de
paysages
Bruel
Delmar](#)



Illustration de
la valorisation
des espaces
verts en pente :
une
intégration
paysagère
soignée au
cœur du projet
urbain



Projet de
plantation
d'arbres
fruitiers sur un
désert de
voie à
Montpellier
© Vergers
Urbains



Hôtel Jouffroy
1, rue du Grand Charmont - 25000 BESANÇON
TRAMWAY & BUS : ARRÊT BATTANT

03 81 21 33 00

www.audab.org