

Etude de 10 sites

Cette étude a pour objectif d'étudier les densités et formes urbaines d'opérations de logements sur l'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC). Il s'agit de décliner les principales caractéristiques de leur organisation urbaine et d'apporter des éléments chiffrés sur leurs surfaces et leurs densités (densité résidentielle, densité bâtie, coefficient d'emprise au sol,...).

En 2008, 10 sites ont été étudiés. Les relevés de terrain, le partage d'information avec le SIG¹ de l'ARC (ayant notamment permis le recensement du nombre de logements par site), ainsi que la création d'une base d'informations géographiques dans le SIGOVal², ont permis d'aboutir à la réalisation de fiches descriptives par opération.

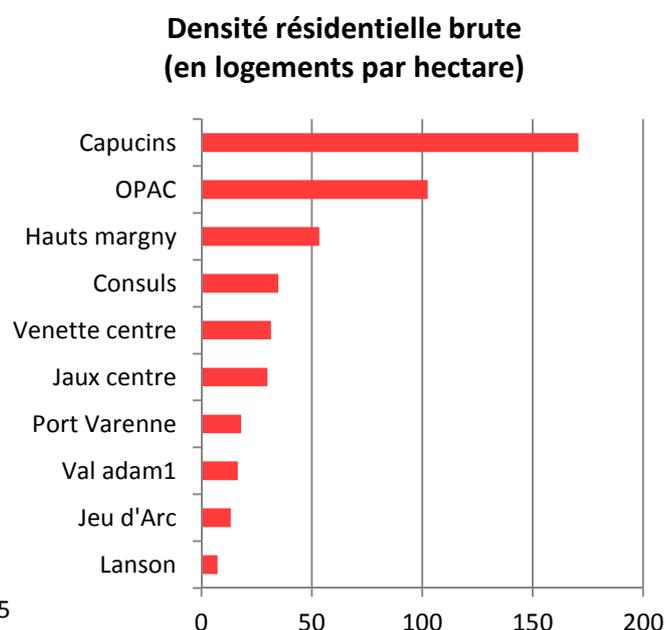
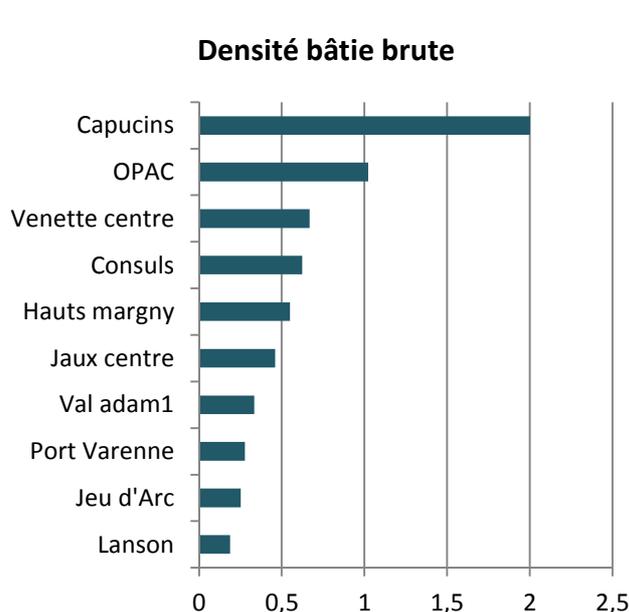
L'ensemble des éléments chiffrés sont issus du SIGOVal¹, qui a été renseigné suite au travail de repérage sur sites. Ils sont donc approximatifs.

Par ailleurs, sur les sites des Capucins à Compiègne et du Centre à Venette, le nombre total de logements n'a pas pu être comptabilisé. Toutefois ces éléments donnent déjà des indications intéressantes sur les densités et formes urbaines de ces 10 opérations.

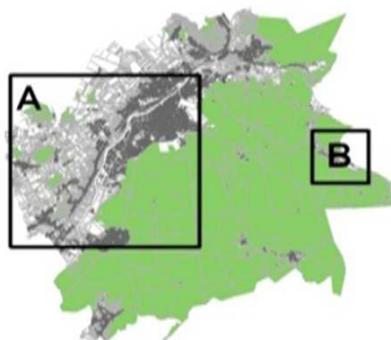
¹ Système d'Information Géographique

² Système d'Information Géographique de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de Vallée de l'Oise

Sites étudiés		Superficie en hectares	Densité résidentielle brute (Nbre de logements/ha)	Densité bâtie brute	Coefficient d'occupation du sol (%)
Compiègne	1 Les Capucins (ZAC)	3,00	171	2,00	67
Compiègne	2 Le Domaine des Consuls	1,50	35	0,62	31
Jaux	3 Centre-bourg de Jaux	0,50	30	0,46	85
Jaux	4 Le Haut de Port varenne	9,50	18	0,28	16
Jaux	5 Le Val Adam 1	2,90	17	0,33	23
Le Meux	6 Le Jeu d' Arc	2,00	13	0,25	13
Margny-lès-Compiègne	7 Les Hauts de Margny	2,20	53	0,55	56
Venette	8 Centre-bourg de Venette	0,90	32	0,67	36
Venette	9 Le Château (OPAC)	1,00	102	1,02	37
Vieux-Moulin	10 Le lotissement Lanson	3,40	7	0,19	10

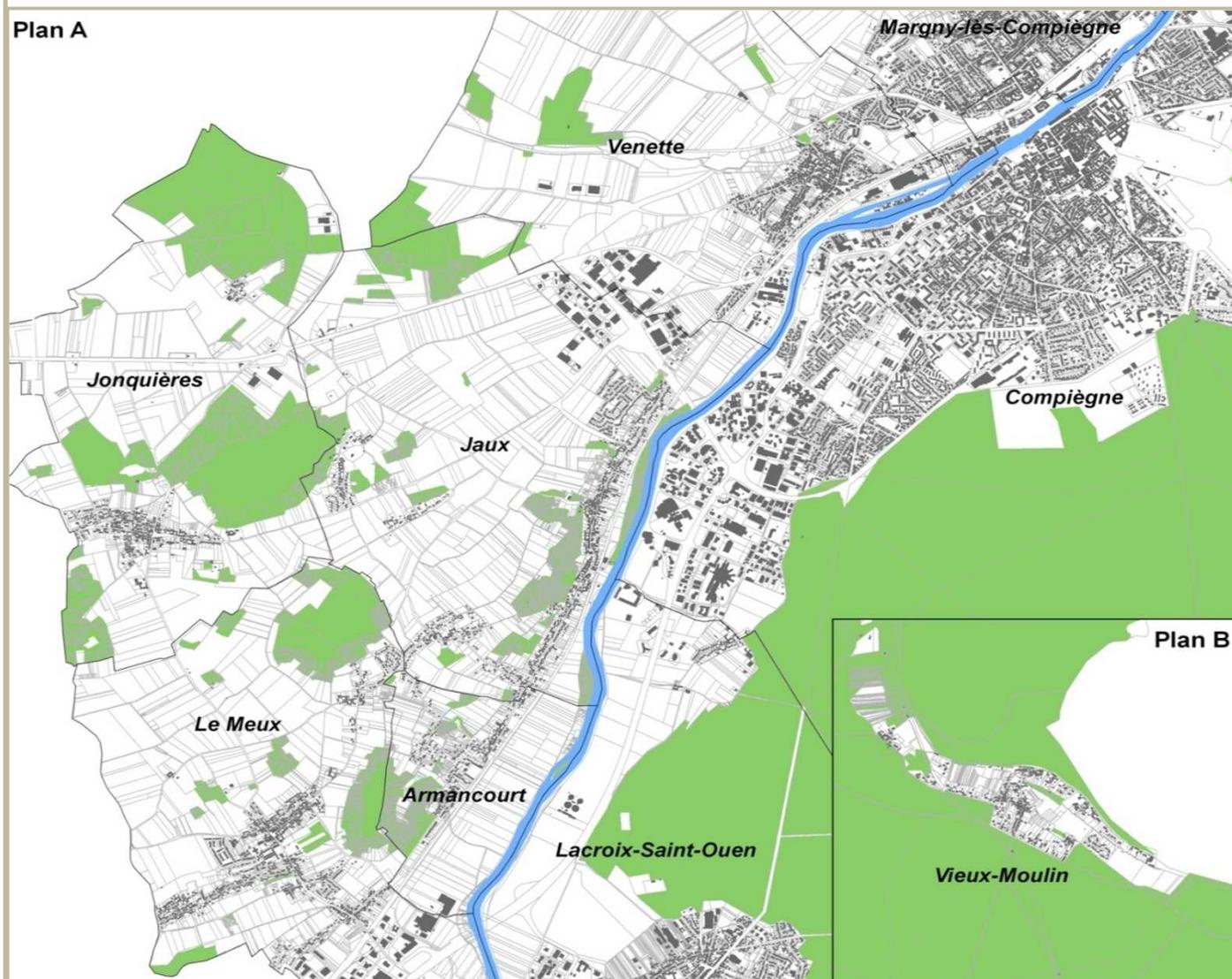


PLANS DE REPERAGE DES SITES ETUDIES



- 1 LES CAPUCINS (ZAC)
- 2 LE DOMAINE DES CONSULS
- 3 CENTRE BOURG DE JAUX
- 4 LE HAUT DE PORT VARENNE
- 5 LE VAL ADAM 1
- 6 LE JEU D'ARC
- 7 LES HAUTS DE MARGNY
- 8 CENTRE-BOURG DE VENETTE
- 9 LE CHÂTEAU
- 10 LE LOTISSEMENT LANSON

Plan A



AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT DE LA VALLEE DE L'OISE
13 allée de la Faïencerie - 60100 CREIL - 03.44.28.58.58 / 03.44.28.58.60 (fax)
Site : www.oiselavallee.org - Mail : information@oiselavallee.org

Direction de la publication : Thierry MARBACH, Pascale POUPINOT
Rédaction : Maëlle SALAÛN, Anne-Cécile FOURNIER
Conception : Maëlle SALAÛN

1

LES CAPUCINS (ZAC)

Densité résidentielle
en logements par hectare

262

nette

171

brute

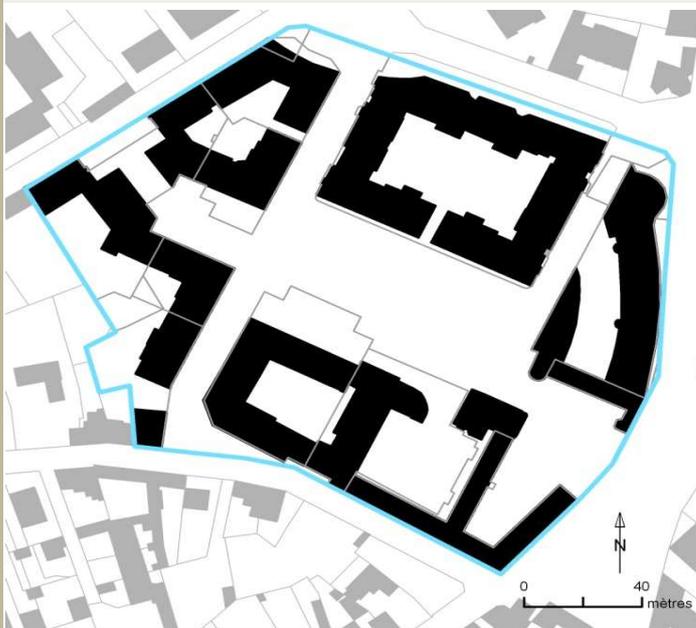
Nombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Compiègne

Coefficient d'emprise au sol	67 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	53 445 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	2,00	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	3,07	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	3 à 7	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL

CARTE DES HAUTEURS
(en niveaux de plancher hors sous-sol)

CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce site d'environ 3 hectares est situé à proximité immédiate du centre-ville de Compiègne. La ZAC des Capucins se caractérise par une restructuration de l'ancien hôpital de Compiègne : le site a fait l'objet de démolition, reconstruction et réhabilitation. L'opération bénéficie de nombreux atouts : proximité des transports en commun, des commerces et services, de l'Université (UTC),...

Le secteur est amené à évoluer dans les prochaines années avec la construction du 3^{ème} pont de Compiègne, dans l'axe de la rue du Port à bateaux longeant la ZAC.

Du point de vue du gabarit (jusqu'à R+6) et du rythme, les bâtiments constituant la ZAC, bien que différents les uns des autres, s'inscrivent en continuité avec les bâtiments alentours, notamment au nord, au sud et à l'ouest.

A ce titre, la ZAC des Capucins s'intègre bien à son environnement.

Le point fort de l'opération réside dans la présence d'un axe piétonnier ouest/est comportant trois espaces publics : une place minérale à l'ouest, un jardin public arboré avec une aire de jeux au centre, et une seconde place minérale à l'est. Ces espaces participent largement à la qualité urbaine de l'opération.

40% de la surface de l'opération hors voirie est bâtie (c'est la part la plus importante de tous les sites d'études) et 67% de la surface des parcelles.

La densité bâtie des parcelles (nette) est très importante : 3,07 en raison de l'importance du nombre de niveaux de plancher (jusqu'à R+6), et ce malgré des coeurs d'îlots laissés libres.

A l'échelle du site, la densité bâtie brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics) descend à 2,00 grâce à la présence d'espaces publics (deux places et un jardin).

La densité résidentielle nette est très importante : 262 logements à l'hectare, tout comme la densité résidentielle brute qui est de 171 logements à l'hectare. Cette différence résulte de l'importance des espaces publics qui représentent 65% des espaces libres.

DENSITES ET FORMES URBAINES DE L'ARC

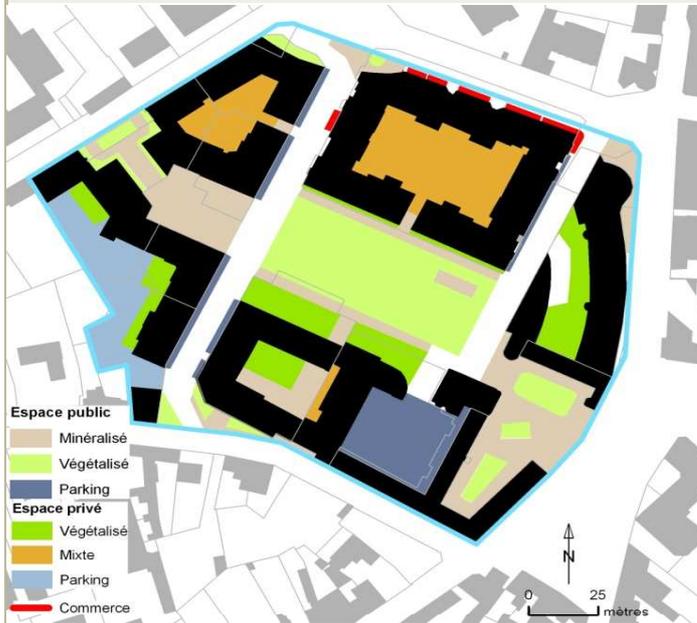
décembre 2008



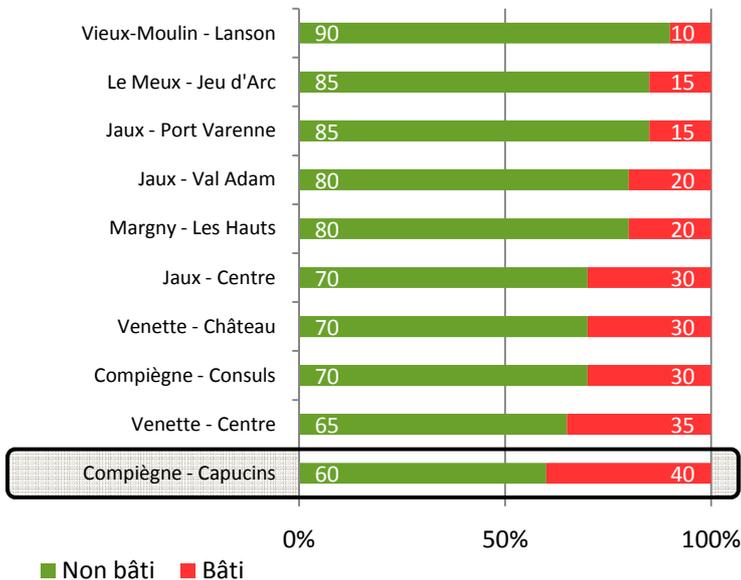
Oise-la-Vallée

QUARTIER A VOCATIONS RESIDENTIELLE D'HABITAT COLLECTIF, COMMERCIALE ET DE SERVICE DE CENTRE-VILLE.

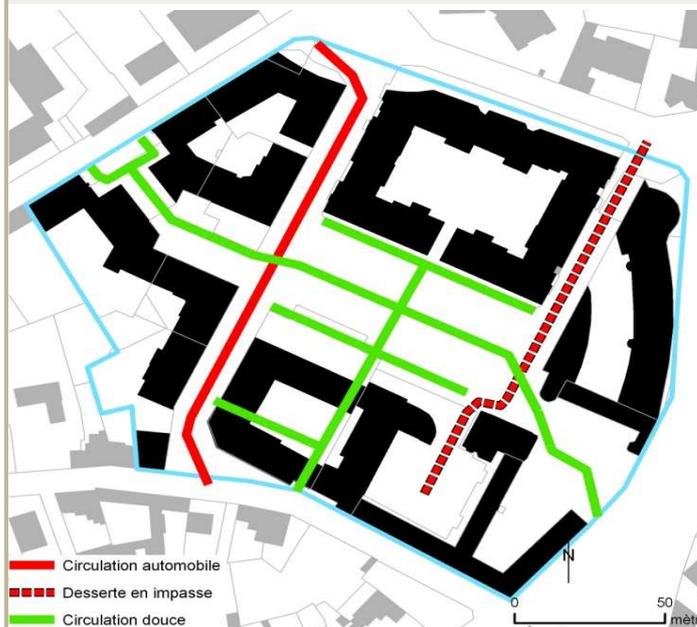
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



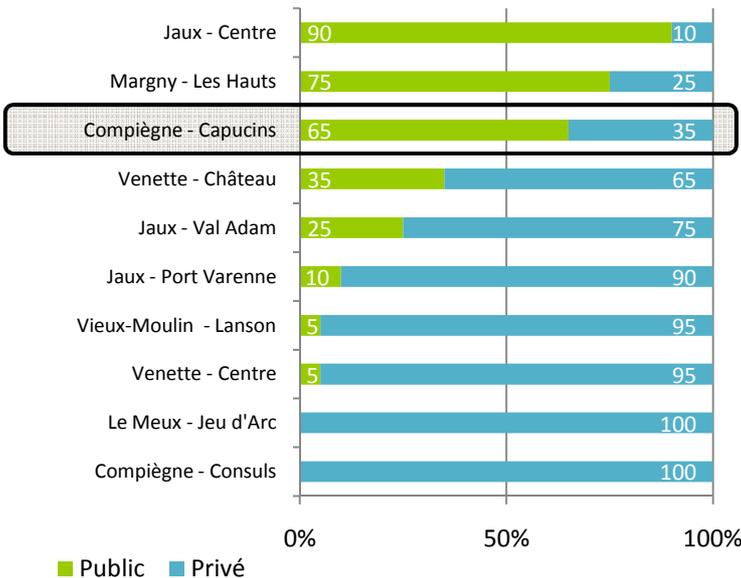
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)



2

LE DOMAINE DES CONSULS

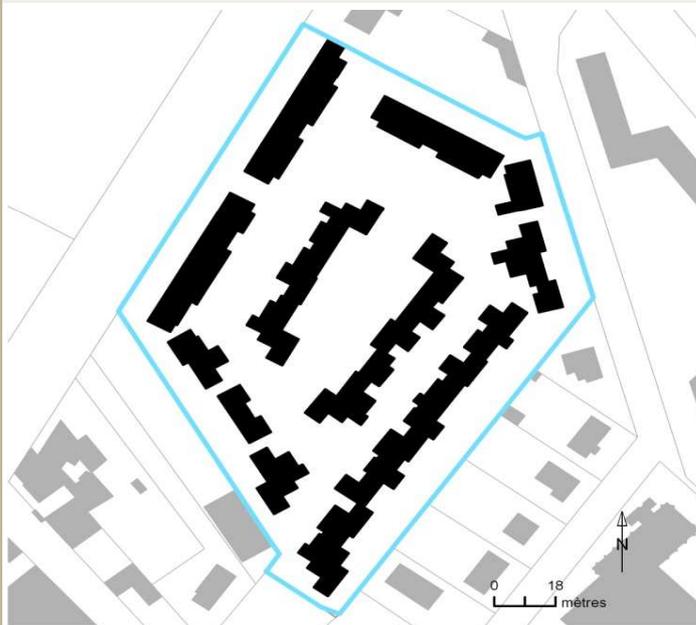
Densité résidentielle
en logements par hectare35
nette35
bruteNombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Compiègne

Coefficient d'emprise au sol	31 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	8 226 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,62	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	0,62	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	2	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL

CARTE DES HAUTEURS
(en niveaux de plancher hors sous-sol)

CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site d'environ 1,5 hectares, est situé à un peu plus d'un kilomètre du centre de Compiègne, face à la nouvelle polyclinique. Le Domaine des Consuls s'intègre bien dans le tissu urbain environnant constitué d'un secteur pavillonnaire au sud-est et d'un secteur collectif au nord-est. A l'échelle du quartier l'opération participe à une certaine mixité des formes d'habitat, alors qu'elle même n'est composée que d'habitat individuel donnant une impression de forte densité. Pourtant, l'ensemble n'est constitué que de pavillons mitoyens R+1 ou R+C, avec garages.

L'opération, structurée en impasse, fonctionne de manière autonome et apparaît relativement confidentielle. Ceint par un haut mur de clôture (non prévu au départ dans l'opération) percé d'un unique accès Avenue des Martyrs de la Liberté, le site procure également une sensation d'enfermement. Celle-ci est renforcée par le fait que les jardins sont situés en arrière des maisons (donc peu visibles de la voirie interne), et de l'absence de traitement paysager.

De même, l'absence d'espace collectif et de stationnement "visiteurs", concourent au manque d'aération du secteur.

La voirie et les trottoirs n'ont pas reçu le traitement initialement prévu (voirie dégradée, trottoirs inachevés), conférant au secteur une moindre qualité, en termes d'esthétisme et de propreté.

30% de la surface de l'opération hors voirie est bâtie et 100% des espaces libres sont privés.

La densité bâtie, qu'elle soit nette ou brute, est moyenne : 0,62 en raison de la présence des jardins. Ces chiffres sont identiques en raison de l'absence d'espace public hors voirie.

La densité résidentielle nette ou brute est relativement faible : 35 logements à l'hectare. En effet, le coefficient d'emprise au sol est faible (de l'ordre de 31%) et le nombre de niveaux n'excède pas 2, ce qui limite la densité.

DENSITES ET FORMES URBAINES DE L'ARC

décembre 2008



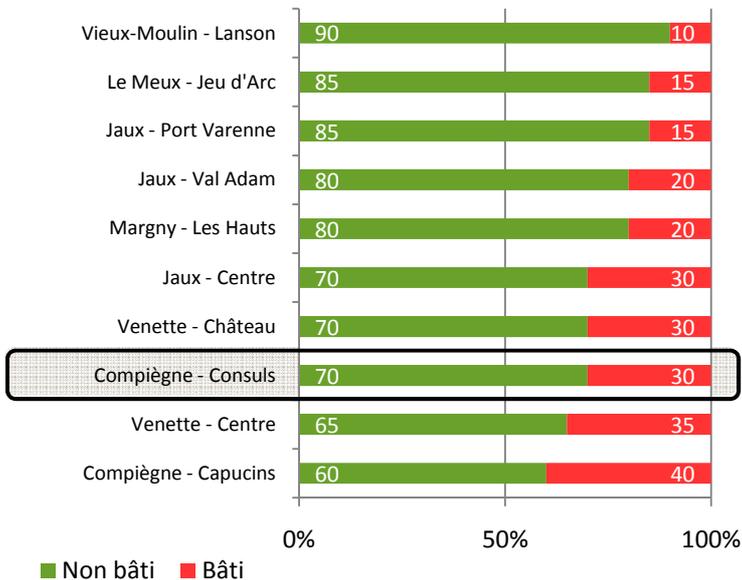
Oise-la-Vallée

QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE.

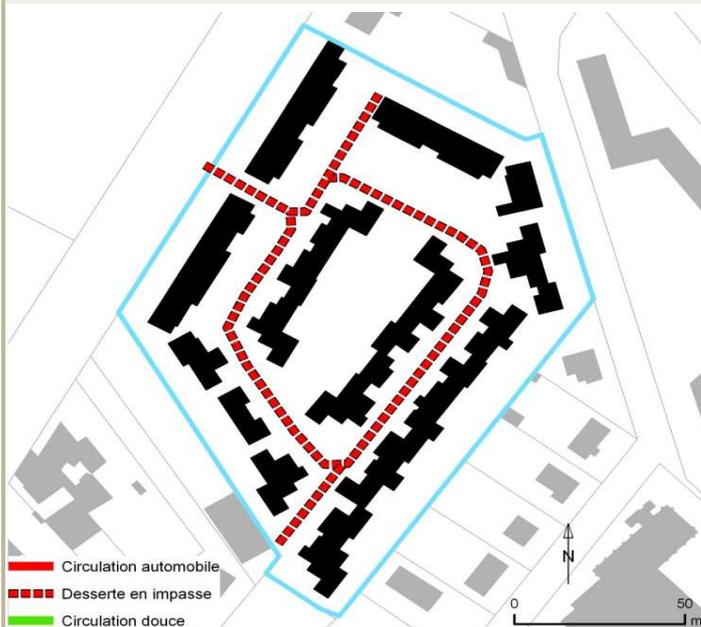
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



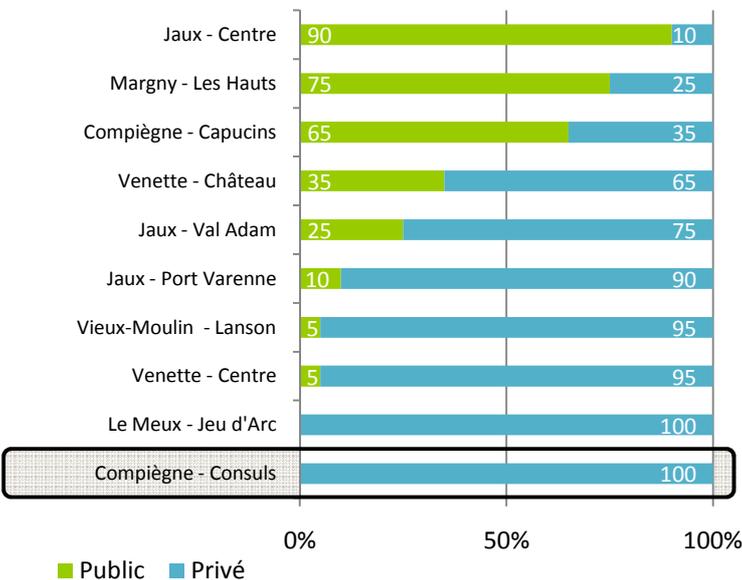
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)



3

CENTRE-BOURG

Densité résidentielle
en logements par hectare

92

nette

30

brute

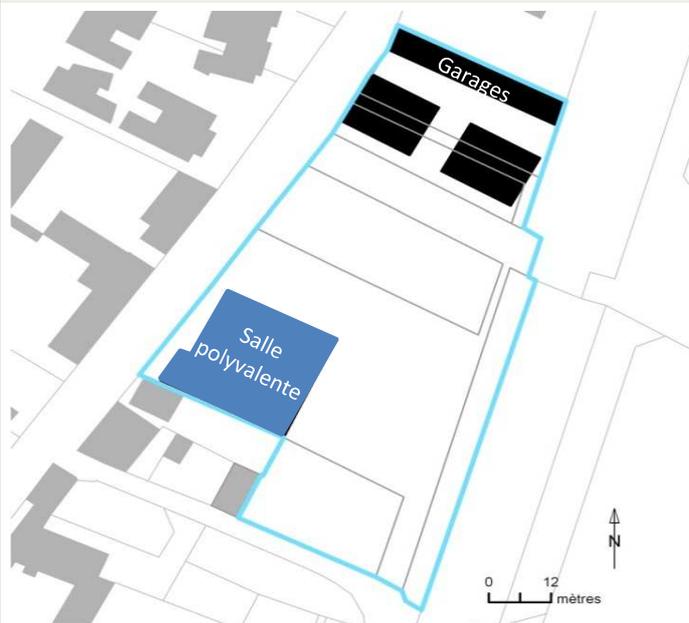
Nombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Jaux

Coefficient d'emprise au sol	85 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	1 839 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,46	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	1,41	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	3	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce site représente une surface d'environ 0,5 hectare. Cette opération de l'OPAC de l'Oise se situe en centre-bourg, entre l'Oise et l'axe principal de la commune, où elle jouxte la gare. Cet ensemble récent de logements collectifs s'insère bien dans le tissu environnant, caractérisé par d'anciens corps de ferme et maisons de ville et par une opération récente de collectifs. Le gabarit (R+2) ainsi que de l'aspect extérieur de l'opération sont en accord avec l'environnement. En effet, la façade en briques rouges rappelle le style des corps de ferme. La hauteur et le volume de l'opération sont en cohérence avec l'espace public minéralisé et paysagé, ainsi qu'avec la salle polyvalente qui lui fait face.

La particularité de l'opération relève de sa cohérence avec le tissu urbain existant et de sa situation stratégique à proximité de la gare et de de la passerelle franchissant l'Oise qui relie le centre (Mairie, Ecole, Eglise, commerces) au Lycée Charles de Gaulle de Compiègne.

Par ailleurs, l'opération regroupe de multiples fonctions : résidentielle, commerciale (alimentation, traiteur) et de services (agence postale, salon de coiffure), agrémentées de stationnement, permettant de renforcer la centralité même du bourg. Elle profite également de sa proximité avec la salle polyvalente.

30% de la surface du périmètre étudié est bâtie et le coefficient d'emprise au sol atteint 85%. Par ailleurs, 90% des espaces libres sont constitués d'espaces publics.

La densité bâtie des parcelles (nette) est forte : 1,41 malgré un sentiment d'espace lié à la présence d'une place publique. La densité résidentielle nette est relativement importante avec 92 logements à l'hectare (notons cependant que l'opération ne compte que 12 logements).

A l'échelle du site, la densité bâtie brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics) n'est plus que de 0,46 et la densité résidentielle brute, de 30 logements à l'hectare.

CARTE DES HAUTEURS

(en niveaux de plancher hors sous-sol)



DENSITES ET FORMES URBAINES DE L'ARC

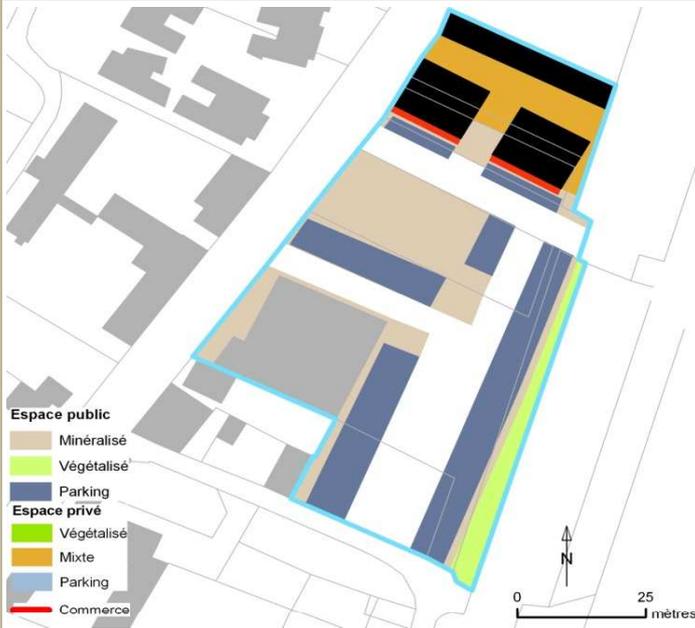
décembre 2008



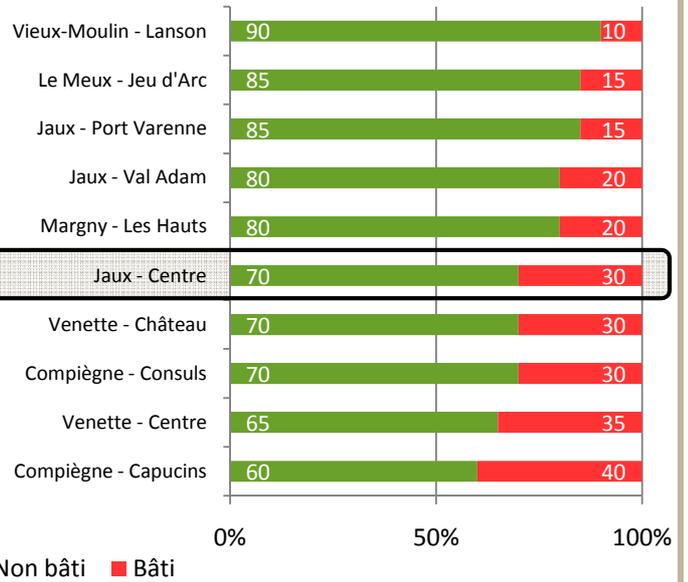
Oise-la-Vallée

QUARTIER A VOCATIONS RESIDENTIELLE D'HABITAT COLLECTIF, COMMERCIALE ET DE SERVICE EN CŒUR DE BOURG.

CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



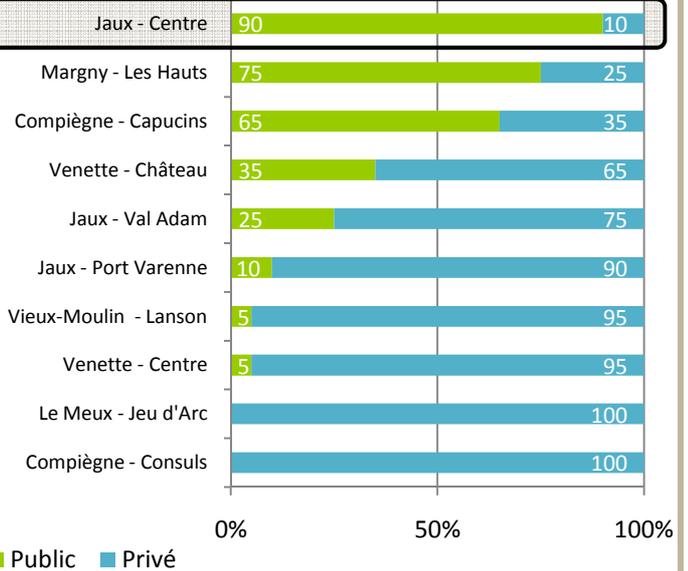
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)





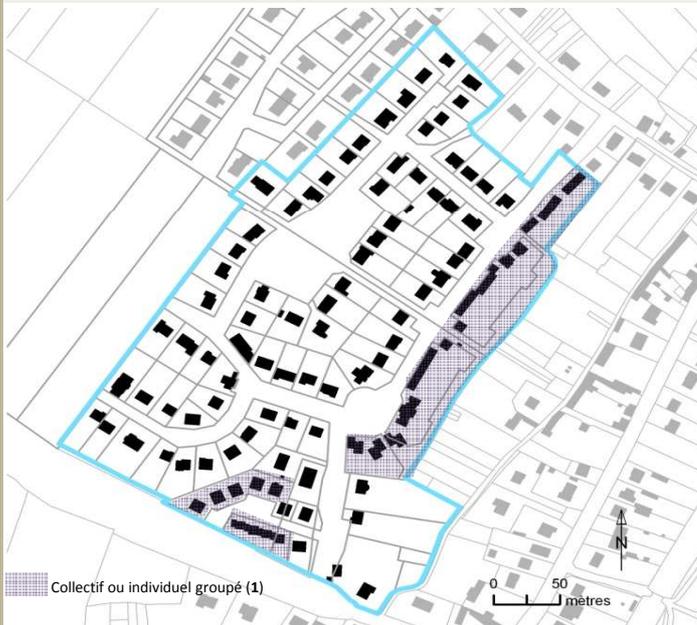
Jaux

Nombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Coefficient d'emprise au sol	16 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	21 710 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,28	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	0,31	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	1 à 3	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce site d'environ 9,5 hectares, situé au nord est du bourg, constitue une de ses extensions récentes, en bordure de plateau. Visible dans le paysage, depuis plusieurs axes éloignés, il présente l'avantage d'une bonne accessibilité et bénéficie de la proximité de Compiègne et de trois zones commerciales. Il s'intègre relativement bien à son environnement, notamment en termes de gabarit et regroupe plusieurs types d'habitat et de formes d'habitat.

L'ensemble de bâtiments collectifs ou mitoyens situés à l'est, est d'un esthétisme moindre : leur aspect et leur juxtaposition forment des fronts bâtis relativement longs et discontinus, qui rompent l'homogénéité créée par les pavillons implantés au centre de leur jardin.

Les particularités du site relèvent de la diversité des types d'habitat (maisons individuelles, maisons mitoyennes R à R+1, petits collectifs R+3) ; de la diversité des statuts d'occupation (en propriété, en locatif social) ; du traitement paysager et la présence d'espaces verts ou de cheminements piétons.

Le système d'impasse (organisé pour pouvoir prolonger l'urbanisation), ainsi que le relief confèrent également au site une multiplicité de points de vue et créent des espaces de confinement par entité bâtie et des ruptures visuelles, notamment au sud.

Seulement 15% de la surface du périmètre hors voirie est bâtie. La densité bâtie des parcelles (nette) est faible : 0,31 en raison de la surface consacrée aux jardins privés qui représentent 90% des espaces libres. La densité résidentielle nette est faible avec 20 logements à l'hectare.

A l'échelle du site, la densité bâtie brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics) n'évolue guère : 0,28, tout comme la densité résidentielle brute, qui est alors de 18 logements à l'hectare.

CARTE DES HAUTEURS

(en niveaux de plancher hors sous-sol)

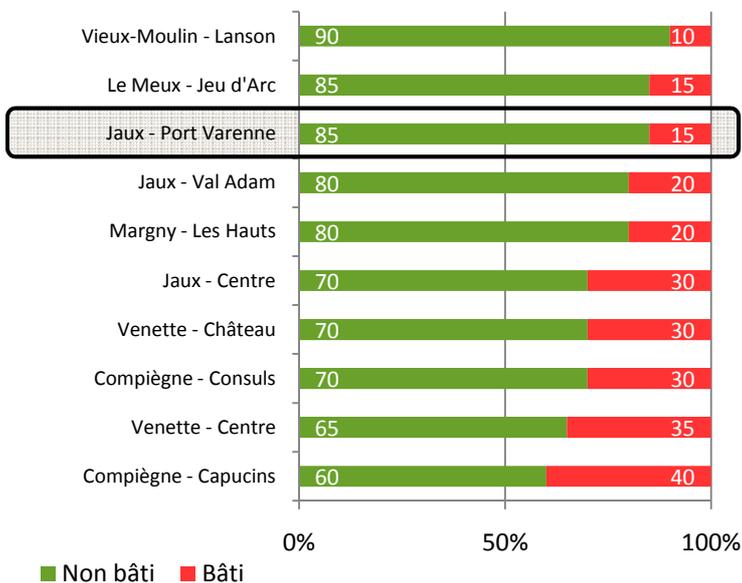


QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL, D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE ET D'HABITAT COLLECTIF.

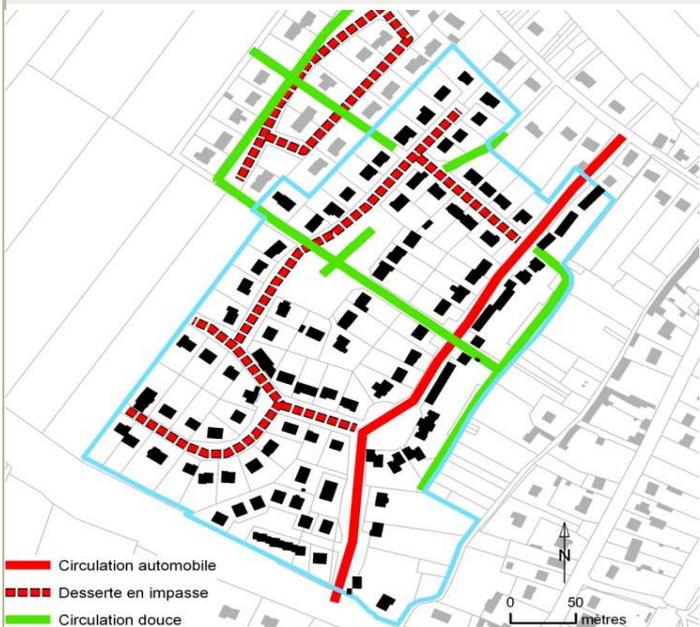
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



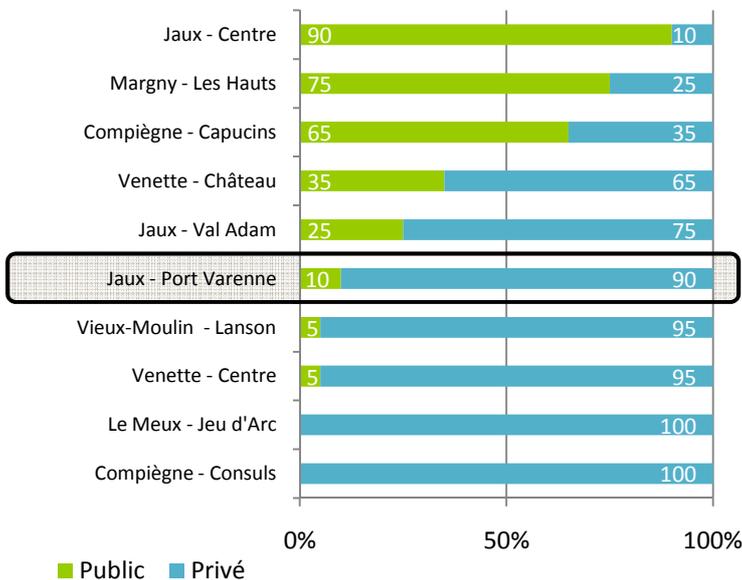
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)



5

LE VAL-ADAM 1

Densité résidentielle
en logements par hectare

22

nette

17

brute

Nombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Jaux

Coefficient d'emprise au sol	23 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	6 872 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,33	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	0,44	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	2	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce site d'environ 2,9 hectares constitue une extension récente au nord-est du lotissement du Haut de Port Varenne, situé en bordure du plateau de Jaux. Le lotissement composé de pavillons R+C avec jardins, s'intègre bien aux secteurs pavillonnaires environnants.

Néanmoins, ce "quartier" se distingue des autres du point de vue du gabarit et de l'aspect extérieur des constructions (les parcelles et pavillons sont plus grands).

L'unité du lotissement est liée à l'uniformité architecturale. Il apparaît de plus, assez confidentiel : l'entrée se fait en accroche de la rue du Val Adam, par la rue des Coquelicots qui se termine aujourd'hui en impasse, mais qui a vocation dans le futur à desservir de nouveaux quartiers d'habitat qui viendront s'accrocher au lotissement du Val Adam 1. L'axe principal nord/sud se compose d'une voie de desserte automobile, d'un espace paysagé agrémenté d'une voie douce paysagée à l'ouest.

La particularité de cette opération et ce qui en fait sa qualité, réside dans les cheminements piétons qui permettent de passer du lotissement du Val-Adam 1 à celui du Haut de Port Varenne par des voies douces paysagées.

CARTE DES HAUTEURS
(en niveaux de plancher hors sous-sol)

Les surfaces bâties représentent 20% du périmètre d'étude hors voirie et la part des espaces privés au sein des espaces libres est de 75% .

La densité bâtie des parcelles (nette) est relativement faible : 0,44 en raison de l'importance des surfaces dévolues aux jardins privés.

La densité résidentielle nette est elle aussi, relativement faible, avec 22 logements à l'hectare .

A l'échelle du site, la densité bâtie brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics) n'est plus que de 0,33 du fait de la présence d'un espace public hors voirie ; et la densité résidentielle brute, de 17 logements à l'hectare.

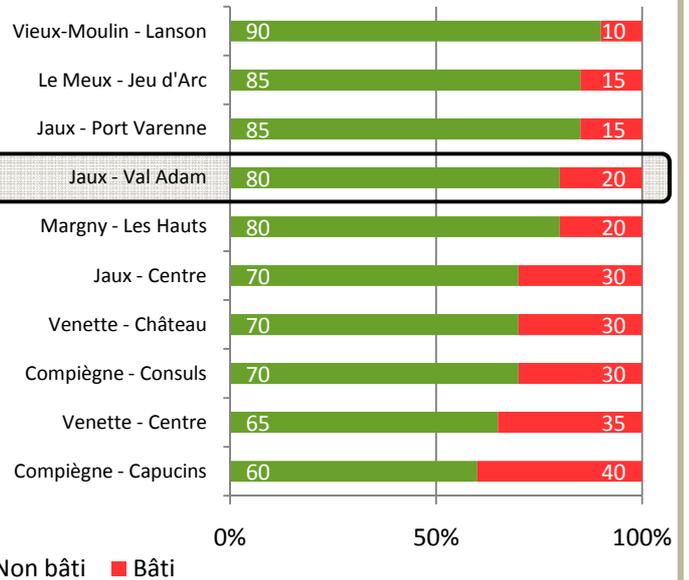


QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL.

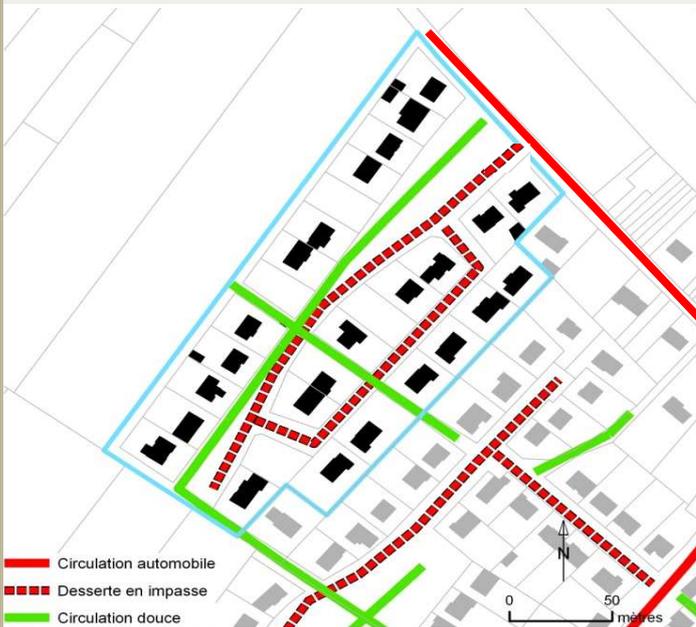
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



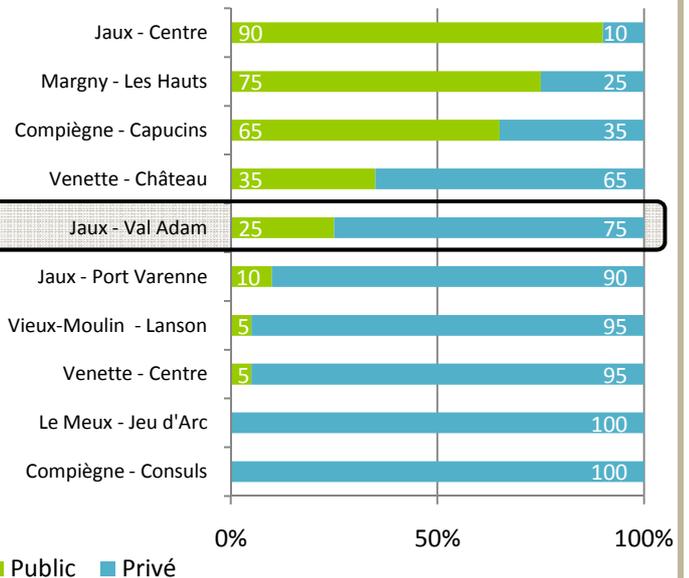
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)





Le Meux

Coefficient d'emprise au sol	13 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	4 144 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,25	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	0,26	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	2	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce site d'environ 2 hectares, se situe au sud du centre bourg. Situé sur un coteau, le lotissement n'est pas visible depuis la rue de la République, axe principal qui conduit au centre et qui longe le lotissement depuis lequel se fait l'accès du lotissement (sud ouest).

L'ensemble de l'opération est en cohérence avec les quartiers d'habitat proches constitués, eux aussi de pavillons avec jardins, dont les gabarits sont similaires (R+C). Il apparaît relativement dense en raison des murs de clôture et des nombreuses plantations qui les agrémentent et ferment les perspectives.

Le relief important ainsi que les arbres et la végétation le long de la rue de la République constituent une barrière naturelle au lotissement et participent à son caractère.

Au sud-est, le lotissement domine les coteaux agricoles et la plaine alluviale de l'Oise, située entre la RD13 et la rivière.

La particularité du site tient à sa situation géographique dominante et à l'environnement privilégié qui participent directement à la qualité du site.

Seulement 15% de la surface du périmètre étudié est bâtie.

La densité bâtie (nette ou brute) est faible: environ 0,25 en raison de la surface consacrée aux jardins privatifs représentant 98% (arrondis à 100% dans le graphique) des espaces libres.

La densité résidentielle (nette ou brute) est faible avec 14 logements à l'hectare pour la première et 13 logements à l'hectare, pour la seconde.

En raison de la petite surface consacrée aux espaces publics, les densités brutes et nettes sont quasiment identiques.

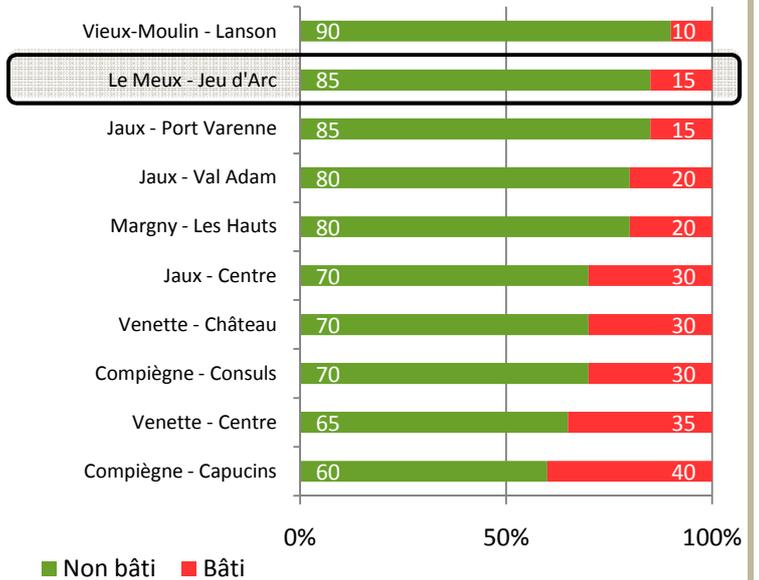
CARTE DES HAUTEURS
(en niveaux de plancher hors sous-sol)

QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL.

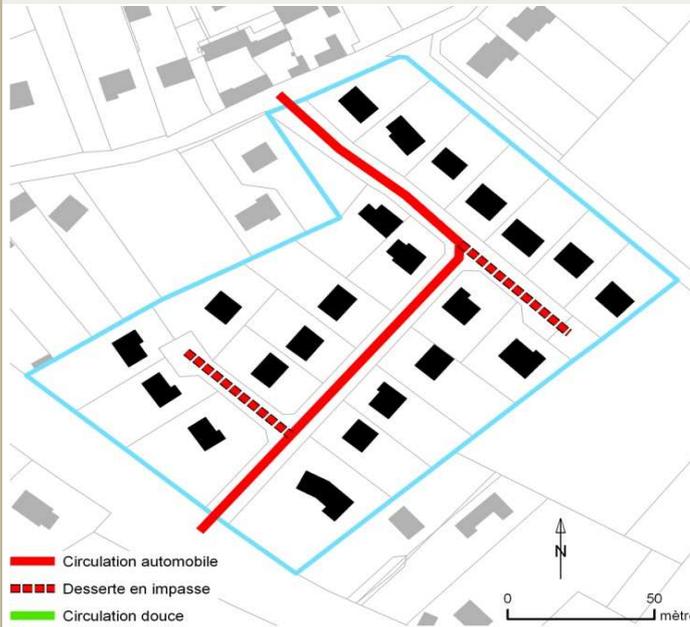
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



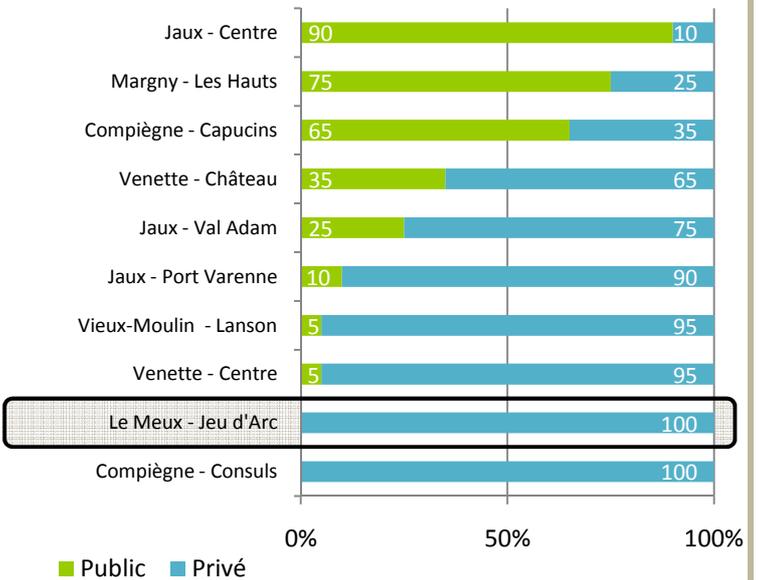
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)

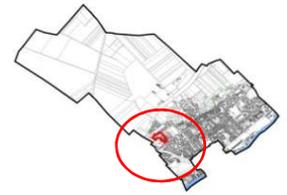


CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)





Margny-Lès-Compiègne

Nombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Coefficient d'emprise au sol	56 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	53 445 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,55	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	1,40	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	1 à 4	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce site d'environ 2,2 hectares est localisé sur le flanc d'un coteau à proximité du quartier des Prairies, à la rencontre des communes de Venette, Compiègne et Margny-lès-Compiègne. Situé à l'entrée sud de la ville, en accroche avec la rue Louis Barthou, il s'inscrit en continuité du tissu existant, créant une jonction entre les quartiers d'habitat individuels de Venette et ceux de Margny-lès-Compiègne.

Il est constitué d'habitat individuel groupé (R+1) au sud-est et d'immeubles d'habitat collectif (jusqu'à R+3) au nord-ouest ainsi qu'à l'entrée sud du quartier. L'ensemble s'intègre bien au sein de nombreux espaces publics végétalisés et paysagés agrémentés de circulations douces qui relient les différents secteurs d'habitat (collectifs et individuels groupés) aux lotissements de maisons individuelles situés sur le plateau et le coteau.

La réussite de l'opération tient de la transition entre les collectifs et le pavillonnaire ou l'individuel groupé qui se fait par des espaces verts, de la proximité immédiate d'un équipement sportif (terrain de basket) et d'une vaste coulée verte.

L'ensemble, bien qu'hétéroclite, s'intègre à son environnement bâti et naturel, malgré quelques constructions insuffisamment entretenues (maisons mitoyennes).

CARTE DES HAUTEURS
(en niveaux de plancher hors sous-sol)

Seulement 20% des espaces hors voirie sont bâtis et 75% des espaces libres sont publics. Le coefficient d'emprise au sol des parcelles bâties est de 56%. La densité bâtie des parcelles (nette) est forte : 1,40 malgré un sentiment d'espace lié à la présence des espaces publics végétalisés. La densité résidentielle nette est également élevée avec 137 logements à l'hectare.

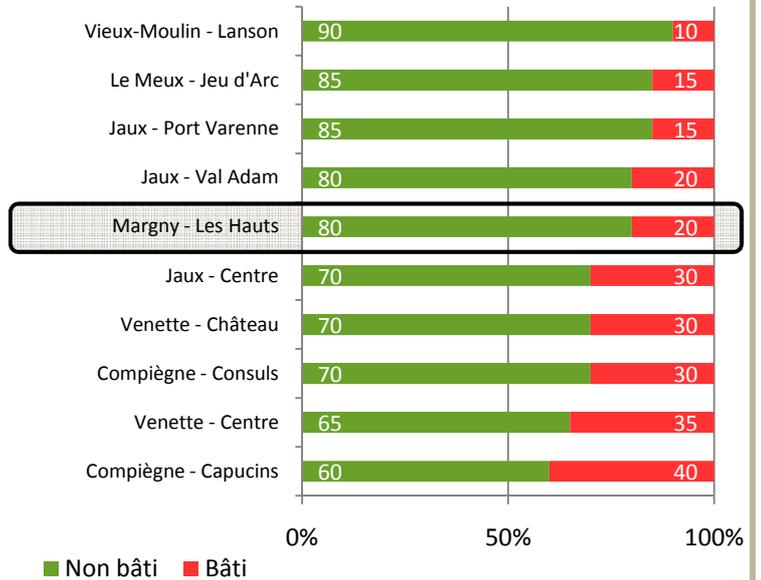
Cependant à l'échelle du site, la densité bâtie brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics) n'est plus que de 0,55 et la densité résidentielle brute, de 50 logements à l'hectare.

QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE ET D'HABITAT COLLECTIF.

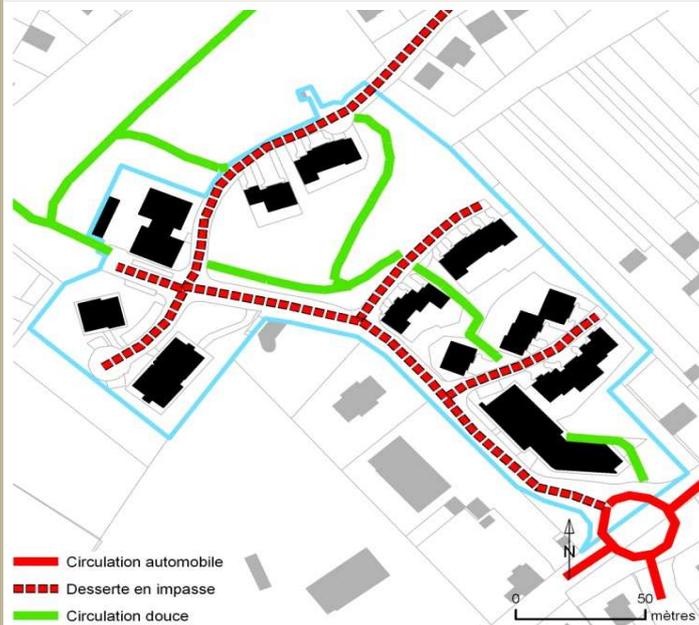
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



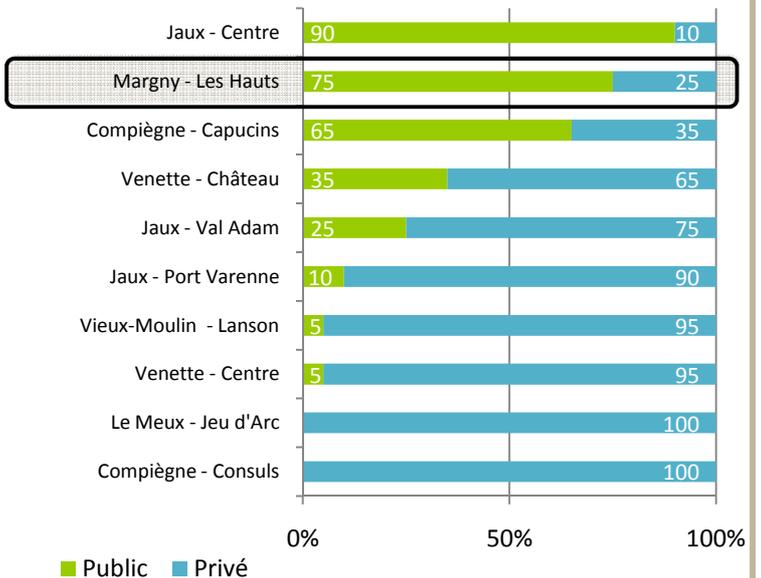
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS

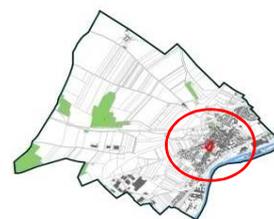


PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)



8

CENTRE-BOURG

3 opérations avec maîtrise d'ouvrage propre :
Clos du Village, SA HLM, "5 maisons et un local d'activité"Densité résidentielle
en logements par hectare33
nette32
bruteNombre de
logements/Surface
des parcelles bâtiesNombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Venette

Coefficient d'emprise
au sol

36 %

Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la
surface totale des parcelles bâties.Surface Hors-Œuvre
Brute déduite4 875 m²Total des surfaces de plancher hors sous-sols
(Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).Densité bâtie brute
(site d'étude)

0,67

Rapport entre la SHOB déduite et la surface
totale du site d'étude, hors voirie.Densité bâtie nette
(parcelles bâties)

0,70

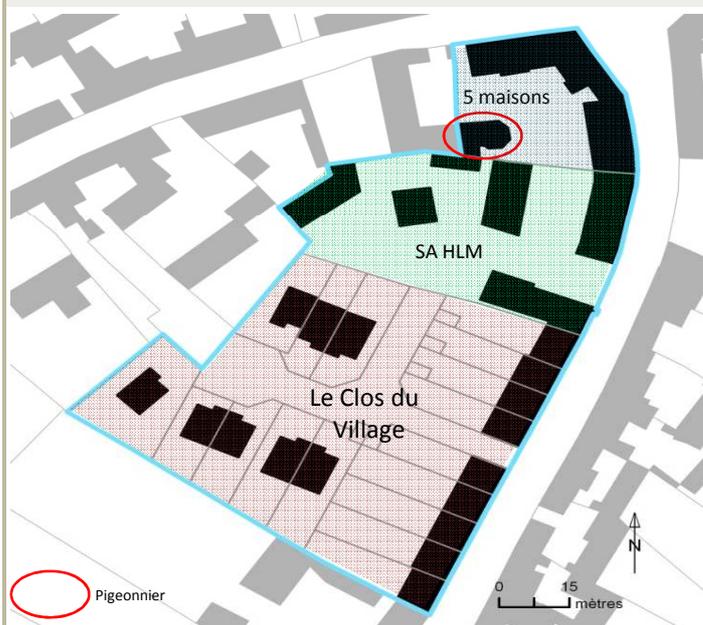
Rapport entre la SHOB déduite et la surface
totale des parcelles bâties.

Hauteur, en niveaux

1 à 3

Nombre de niveaux de plancher (hors sous
sols).

PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Les 3 opérations (0,9 hectare) se situent en centre bourg (commerces et services de proximité,...) et en accroche avec la rue structurante du Général Koenig. Elles s'inscrivent parfaitement dans leur environnement en formant deux îlots bâtis plutôt tournés vers l'intérieur. Les cœurs d'îlots sont accessibles mais revêtent un caractère confidentiel accueillant du stationnement résidentiel et de petits jardins privés. Les opérations SA HLM et Le Clos du village sont reliées entre elles par une voie de desserte, alors que les "5 maisons" sont isolées. La typologie de l'habitat des 3 opérations varie : maisons de ville mitoyennes, maisons individuelles de plain pied ou groupées ainsi que de petits collectifs ponctuent ce quartier résidentiel.

L'ensemble est bien intégré dans le tissu urbain existant (gabarit, densité et rythme similaires) et de bonne qualité, à laquelle participe un élément de patrimoine : un pigeonnier presque visible de l'ensemble du site d'étude.

Le point fort de l'insertion de l'opération tient en la continuité visuelle depuis la rue Koenig, due essentiellement au bâti implanté à l'alignement de la voie et aux murs de clôtures, ainsi qu'à la hauteur des constructions, majoritairement de deux niveaux (R+C), à l'instar des corps de ferme et des maisons d'habitation environnantes faites de brique et de pierre.

35% des espaces hors voirie sont bâtis et 95% des espaces libres sont constitués par des espaces privés (jardins).

La densité bâtie des parcelles (nette) et du site (brute) sont moyennes : 0,70 et 0,67, en raison de la présence des jardins privés. Ces chiffres sont presque identiques en raison de la faiblesse des espaces publics hors voirie uniquement constitués d'aires de stationnement.

Les densités résidentielles nette et brute sont relativement faibles : 33 et 32 logements à l'hectare, en raison d'un coefficient d'emprise au sol de 36% et d'un nombre de niveaux n'excédant pas 2.

CARTE DES HAUTEURS

(en niveaux de plancher hors sous-sol)



DENSITES ET FORMES URBAINES DE L'ARC

décembre 2008



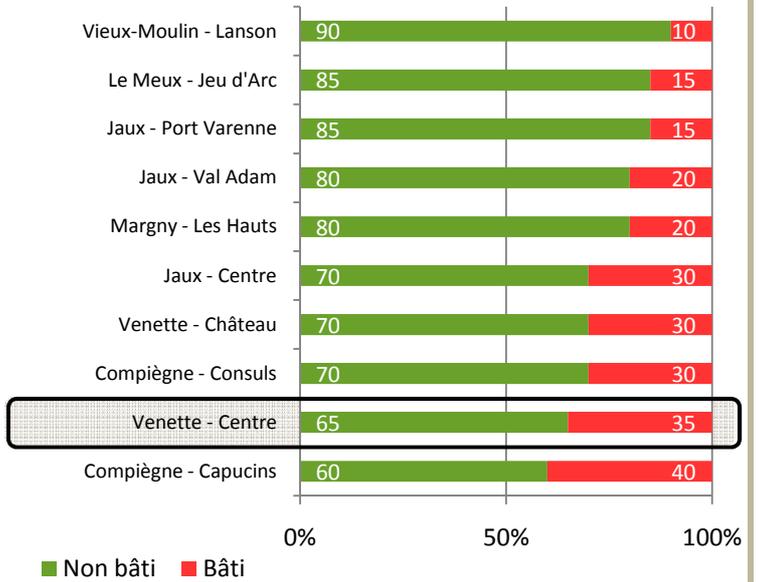
Oise-la-Vallée

QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE, D'HABITAT COLLECTIF ET D'HABITAT INDIVIDUEL.

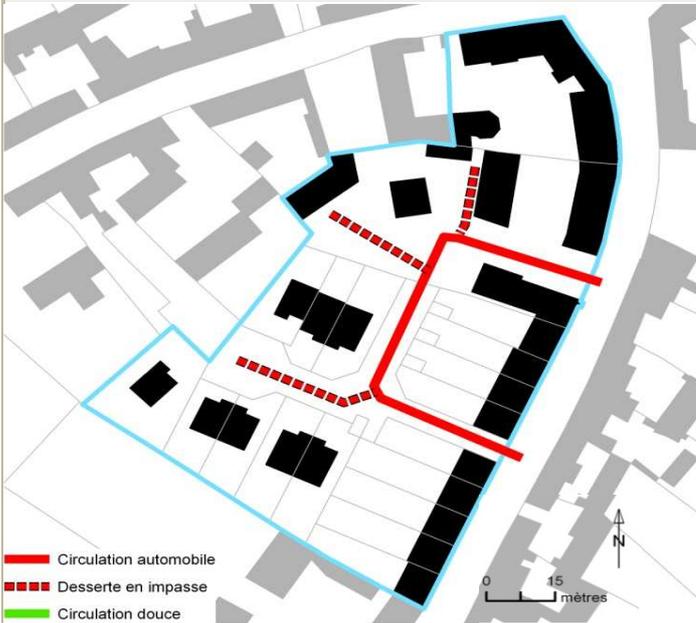
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



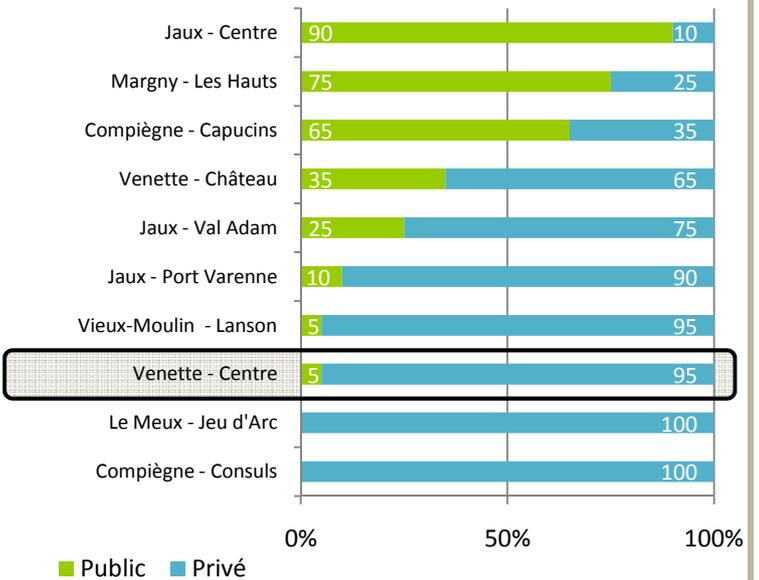
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)



9

LE CHÂTEAU

Opération OPAC

Densité résidentielle
en logements par hectare

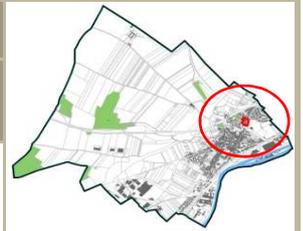
132

nette

Nombre de
logements/Surface
des parcelles bâties

102

brute

Nombre de
logements/Surface
du site hors voirie

Venette

Coefficient d'emprise
au sol

37 %

Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la
surface totale des parcelles bâties.Surface Hors-Œuvre
Brute déduite8 284 m²Total des surfaces de plancher hors sous-sols
(Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).Densité bâtie brute
(site d'étude)

1,02

Rapport entre la SHOB déduite et la surface
totale du site d'étude, hors voirie.Densité bâtie nette
(parcelles bâties)

1,31

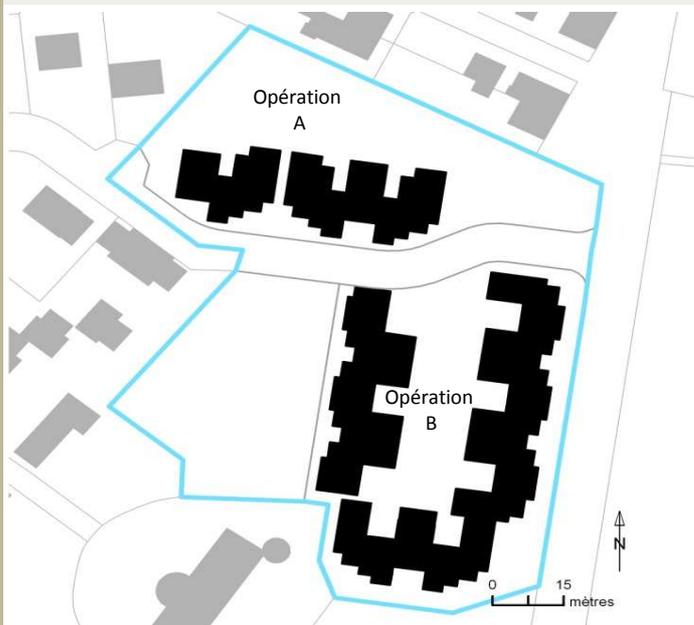
Rapport entre la SHOB déduite et la surface
totale des parcelles bâties.

Hauteur, en niveaux

3 à 4

Nombre de niveaux de plancher (hors sous
sols).

PLAN CADASTRAL



CARTE DES HAUTEURS

(en niveaux de plancher hors sous-sol)



CARACTERISTIQUES DU SITE

Les deux opérations de l'OPAC de l'Oise, dont le périmètre est d'environ 1 hectare, se situent à proximité du centre bourg, à l'entrée du lotissement «du Château». Elles sont raccordées à l'axe principal, la rue des Martyrs, qui traverse la commune de Venette, du nord au sud. Elles bénéficient d'une proximité immédiate avec des équipements sportifs : un terrain de sport et un gymnase en cours de rénovation.

Elles s'insèrent bien dans un tissu urbain composé de formes d'habitat diversifiées : collectifs dans le château, des pavillons et des maisons mitoyennes. Situées en contrebas d'un coteau près du château et d'un espace public paysagé, leurs gabarits en sont relativisés.

La réussite tient de la transition opérée entre les collectifs et le pavillonnaire ou l'individuel groupé qui se fait par un espace vert et arboré situé derrière l'opération B. Cet espace vert intègre en outre des places de stationnement (23 places). Par ailleurs, au sud, sur la parcelle devant le château, un jardin public a récemment été aménagé par la commune, renforçant le caractère paysagé du secteur. Clôturé par des grilles, le jardin ne compte cependant aucun accès piétonnier qui permette de rejoindre les bâtiments de l'OPAC depuis le château.

30% de la surface de l'opération hors voirie est bâtie et les espaces publics représentent 35% des espaces libres. Le coefficient d'emprise au sol est de 37%.

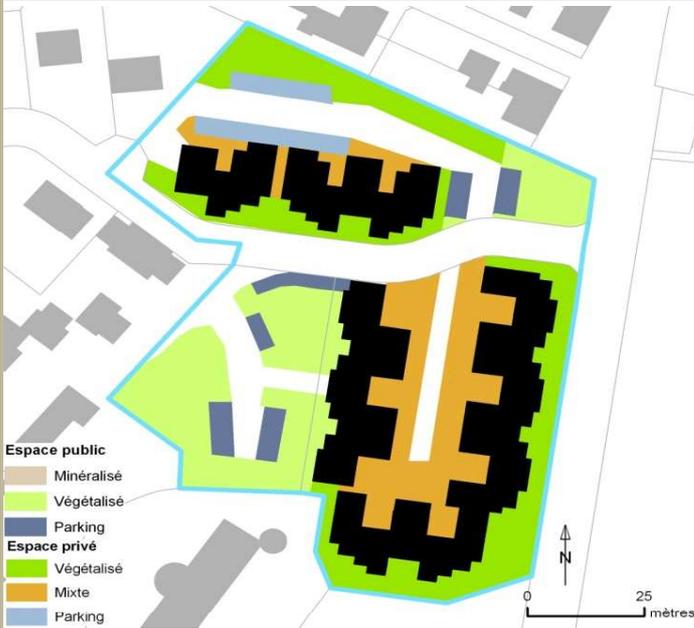
La densité bâtie des parcelles (nette) est assez importante : 1,31 en raison du nombre de niveaux de plancher (jusqu'à R+3) et ce malgré des cœurs d'îlots laissés libres. Ainsi, la densité bâtie brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics) atteint 1,02 .

La densité résidentielle nette est considérable : 132 logements à l'hectare. La densité résidentielle brute est de 102 logements à l'hectare en raison de la présence d'espace public ou semi-public assez importante.

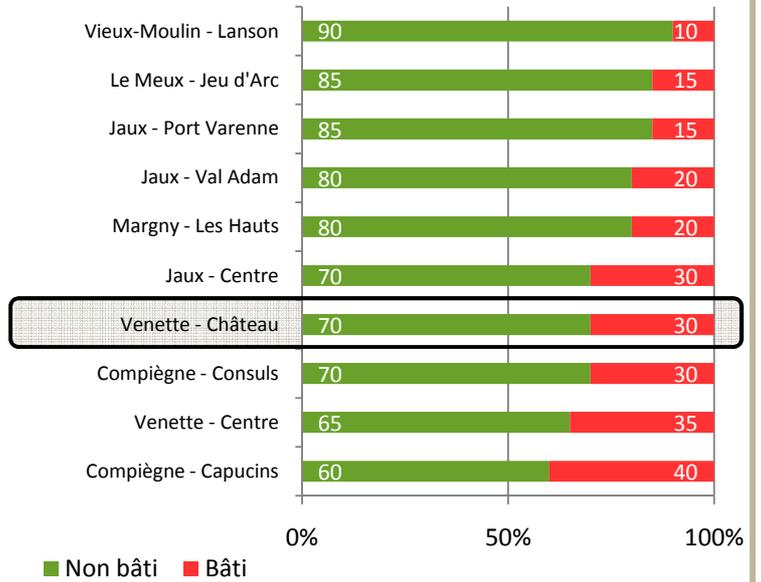


QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT COLLECTIF

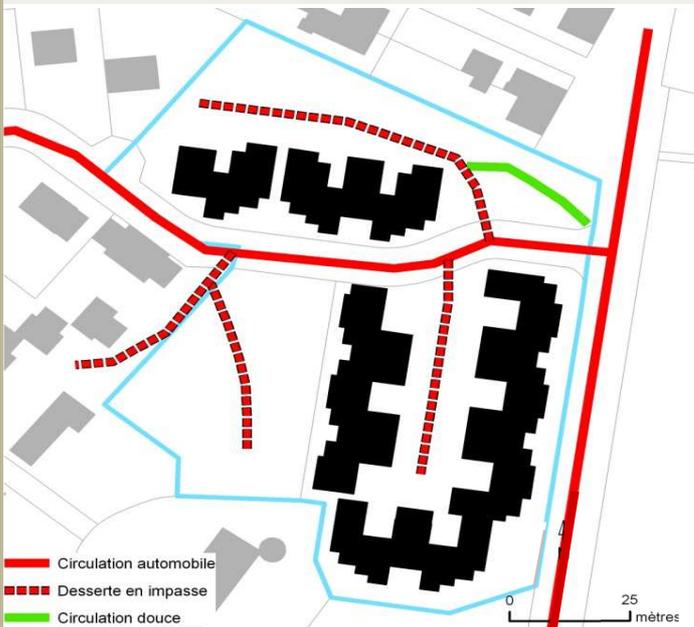
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



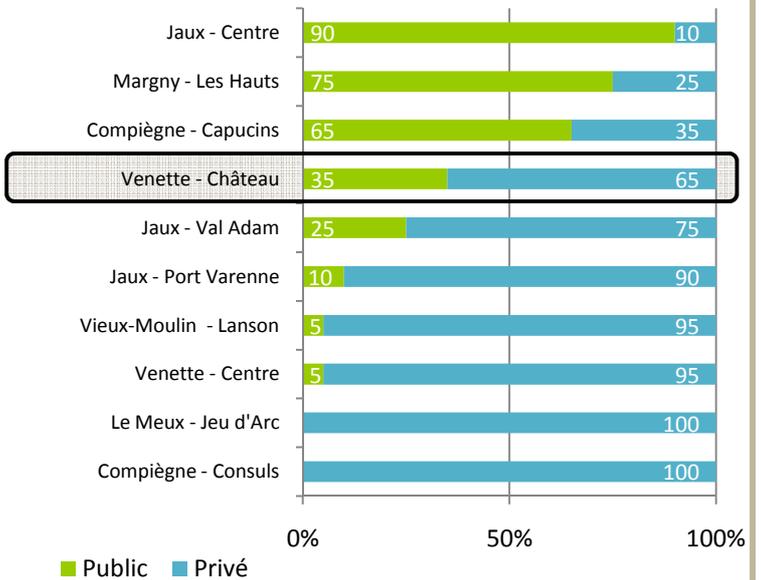
PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)

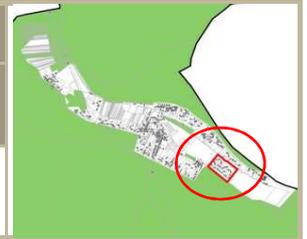


CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)



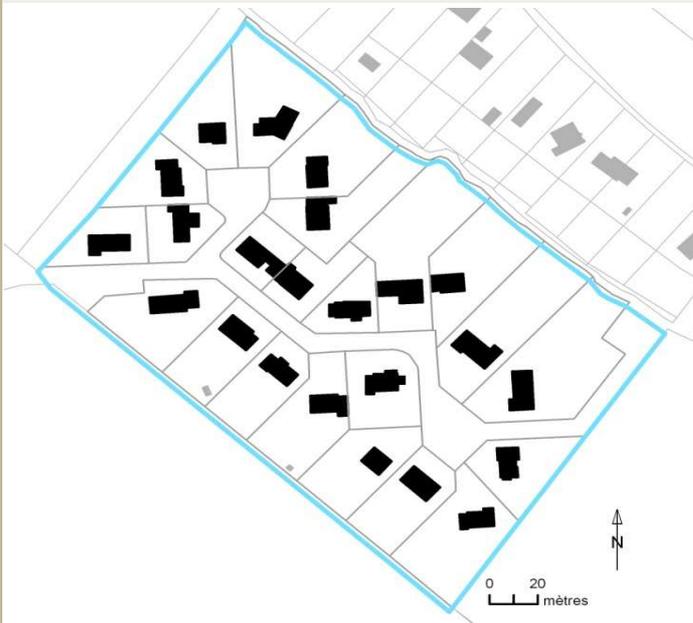


Vieux-Moulin

Coefficient d'emprise au sol	10 %	Part de l'emprise bâtie au sol par rapport à la surface totale des parcelles bâties.
Surface Hors-Œuvre Brute déduite	5 861 m²	Total des surfaces de plancher hors sous-sols (Emprise au sol bâtie x Nombre de niveaux).
Densité bâtie brute (site d'étude)	0,19	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale du site d'étude, hors voirie.
Densité bâtie nette (parcelles bâties)	0,19	Rapport entre la SHOB déduite et la surface totale des parcelles bâties.
Hauteur, en niveaux	1 à 2	Nombre de niveaux de plancher (hors sous sols).



PLAN CADASTRAL



CARACTERISTIQUES DU SITE

Le lotissement Lanson, d'une superficie d'environ 3,4 hectares, se situe à l'ouest de la commune de Vieux-Moulin. Il s'insère dans un cadre vert et forestier. Cependant il a été édifié en zone humide de fond de vallée, comme le témoigne la présence d'un ru au nord, constituant un milieu particulièrement sensible et de nos jours, généralement préservé de l'urbanisation. Il compte à proximité immédiate, un grand espace vert avec des équipements sportifs : un terrain de tennis et un terrain de basket.

De petits espaces sont dévolus au stationnement résidentiel hors des parcelles bâties qui constituent des aires de retournement pratiques en raison de la configuration du lotissement réalisé en impasse. Cela lui confère un caractère très confidentiel, d'autant qu'il est caché de l'extérieur par la forêt.

Les parcelles apparaissent relativement grandes et les pavillons sont de gabarit équivalent (R+1 ou R+C) les uns aux autres même s'ils ne sont pas tous identiques. La particularité de l'opération tient à l'environnement forestier qui confère au site un caractère paysagé certain, calme et discret.

CARTE DES HAUTEURS
(en niveaux de plancher hors sous-sol)

Seulement 10% de la surface du périmètre étudié est bâtie et 95% des espaces libres sont dévolus aux jardins privés.

La densité bâtie (nette et brute) est très faible : 0,19, en raison de l'absence d'espace public hors voirie et de la surface consacrée aux jardins.

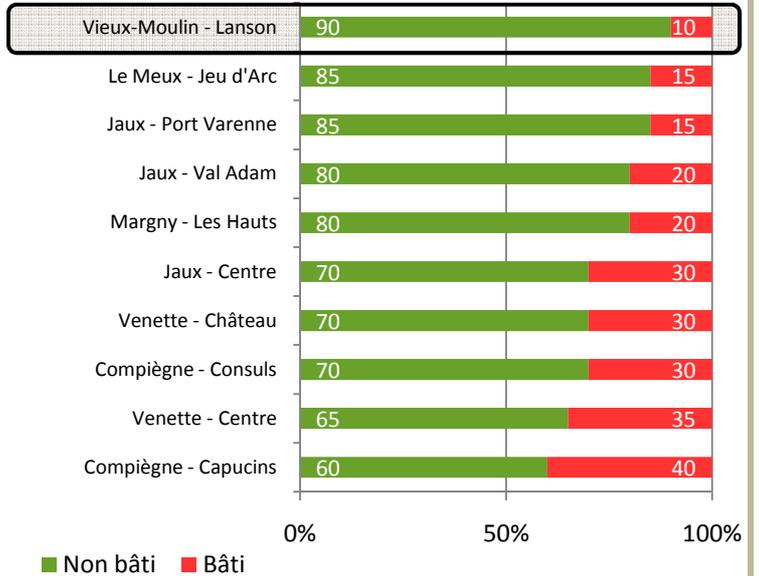
La densité résidentielle nette est également très faible avec 8 logements à l'hectare. A l'échelle du site, la densité résidentielle brute (c'est à dire en prenant en compte les espaces publics : ici il s'agit d'aménagements paysagés des aires de stationnement et de retournement soit : 3% de la surface du site hors voirie) n'évolue guère : 7 logements à l'hectare.

QUARTIER RESIDENTIEL D'HABITAT INDIVIDUEL.

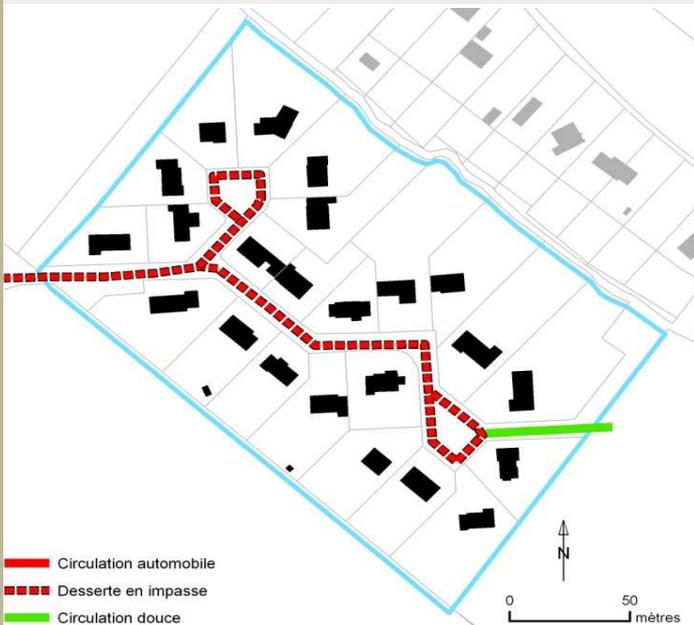
CARTE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE



PART (%) DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES BÂTIS AU SEIN DU SITE D'ETUDE (hors voirie)



CARTE DES CIRCULATIONS



PART (%) DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES AU SEIN DES ESPACES LIBRES (hors voirie)

