

AudaB

Agence d'urbanisme
départementale de Besançon

Nouvelles densités et formes urbaines

Les formes de la ville

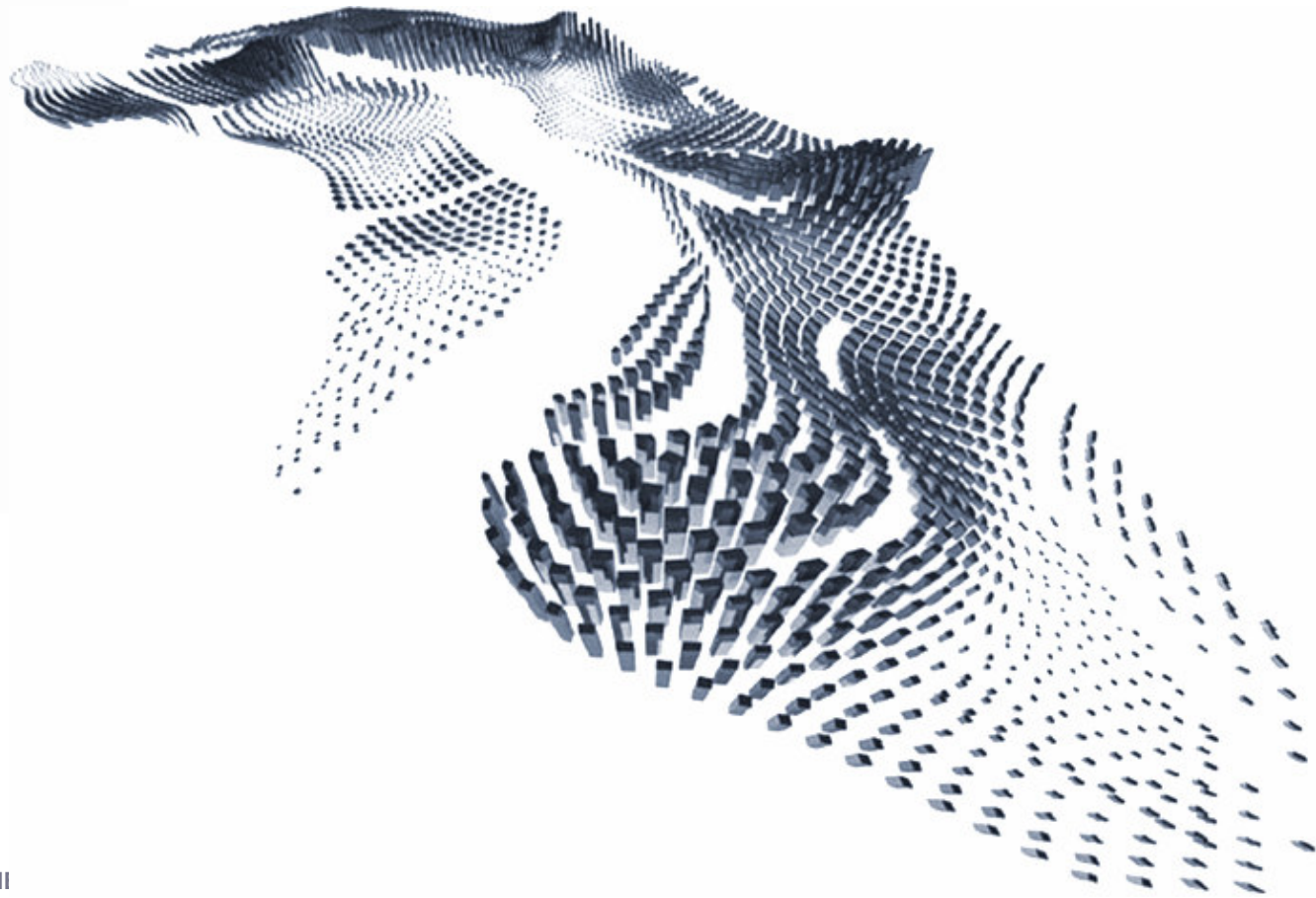
Montbéliard

29 novembre 2007

Michel **ROUGET**

Katarina **FUSSEKOVA-BRUNI**

Benoît **RAUCH**



Les Français ont une perception négative de la densité.

Cette image résulte de ce que renvoient aujourd'hui les grands ensembles (indépendamment d'ailleurs de leur densité toute relative) et du désir majoritaire d'habiter en maison individuelle et de disposer d'un « bout de nature » à soi.

Pourtant, **la densité redevient aujourd'hui une nécessité** :

- pour répondre à la demande considérable de logements,
- pour économiser un foncier qui se fait de plus en plus rare et cher,
- pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité.

Elle interroge fortement l'organisation et la gestion de l'espace mais elle peut le faire de façon différente des grands ensembles pour **proposer de nouvelles formes urbaines** susceptibles de répondre à la fois aux aspirations individuelles (se sentir chez soi) et aux enjeux de société (mixité, environnement, cadre de vie).

La densité d'occupation des sols et les formes urbaines sont au cœur des réflexions actuelles de développement durable des villes et des villages.

La densité urbaine

En règle générale, elle parle du rapport entre des éléments construits (bâti) et les espaces non construits (parcelle). Elle se traduit par exemple dans les anciens plans d'occupation des sols (POS) par un **coefficient d'occupation des sols (COS)**.

Pour le développement résidentiel, elle représente plutôt le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette de l'opération hors voirie publique, ramenée à l'hectare. Cette densité est exprimée en **nombre de logements par hectare**.

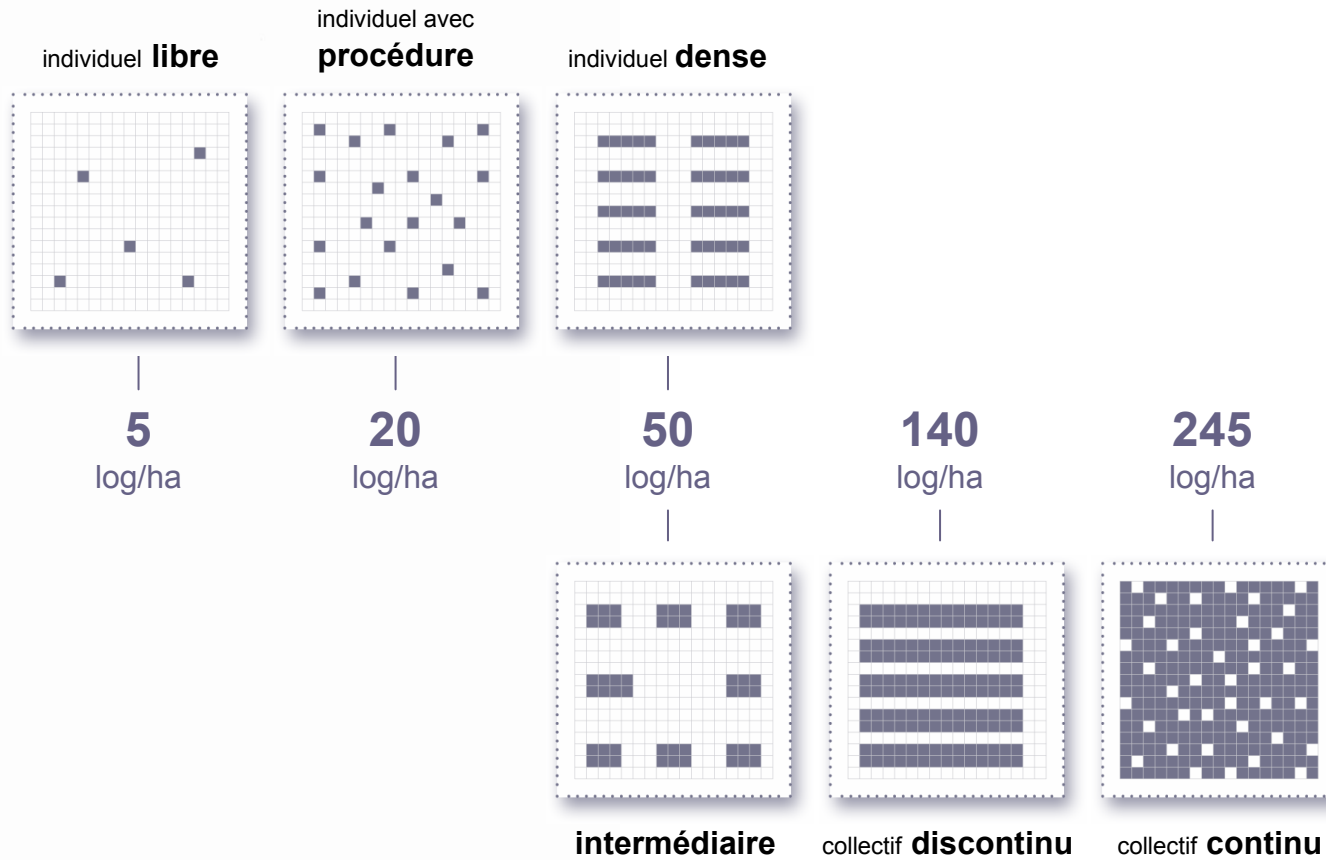
La forme urbaine

Elle dépend du dialogue et de la hiérarchie entre les différents espaces qui constituent le tissu urbain : bâti, parcelle, voirie, espace public.

D'un quartier à l'autre, il existe de grandes différences dans le mode d'utilisation de l'espace et par conséquent une grande diversité de formes urbaines.

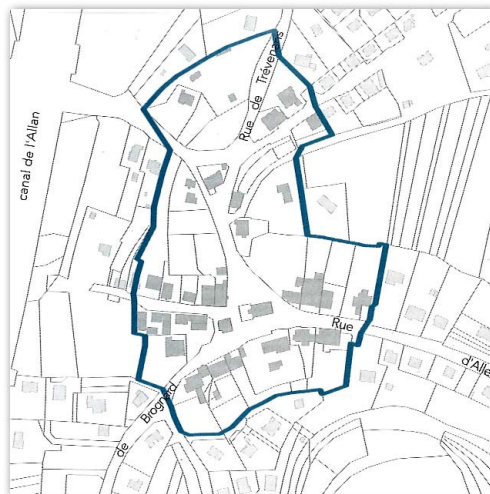
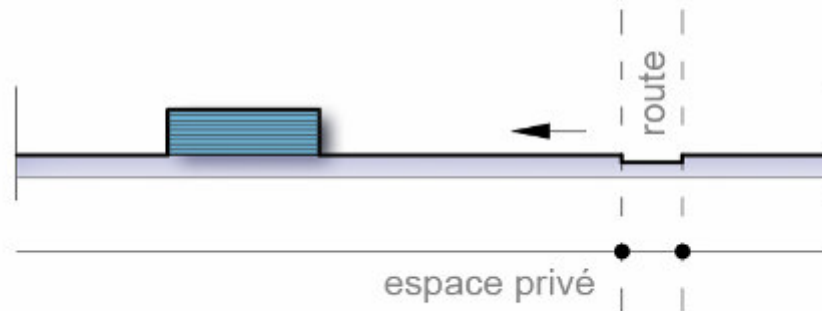
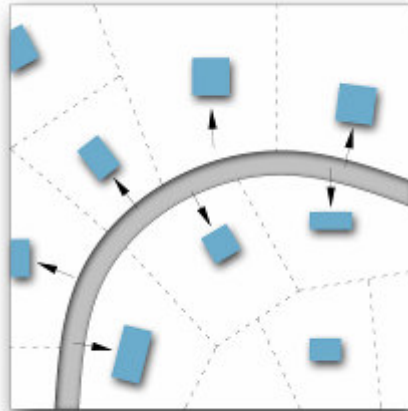
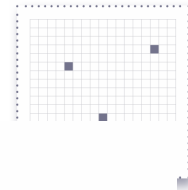
Trop souvent, le débat sur la forme urbaine se limite à l'opposition **logement individuel / logement collectif** alors qu'il est beaucoup plus complexe. Les formes urbaines renvoient à la compréhension même de l'organisation de la commune, de son mode de développement dans le temps et aux enjeux de société auxquels elles ont dû répondre à leur époque.

INDIVIDUEL



COLLECTIF

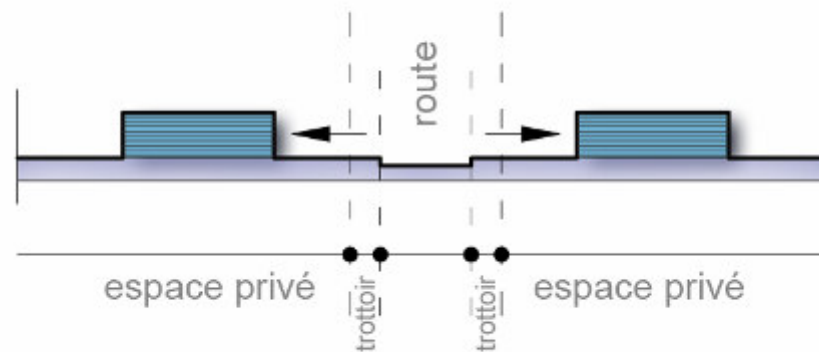
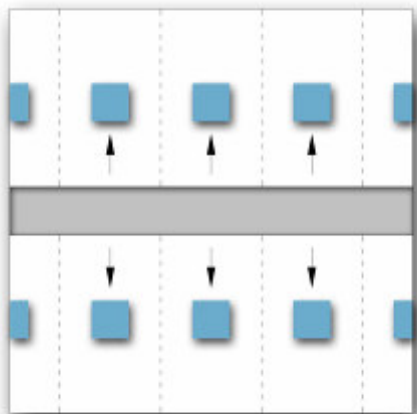
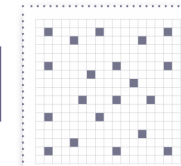
*D'après l'étude du
 CETE de Lyon sur
 les formes du
 développement
 résidentiel et
 l'ouvrage FNAU
 Habitat et formes
 urbaines*



MONTBELIARD
 Dambenois

5 logts/ha
 25 logts

SHON : 10 900m²



REIMS

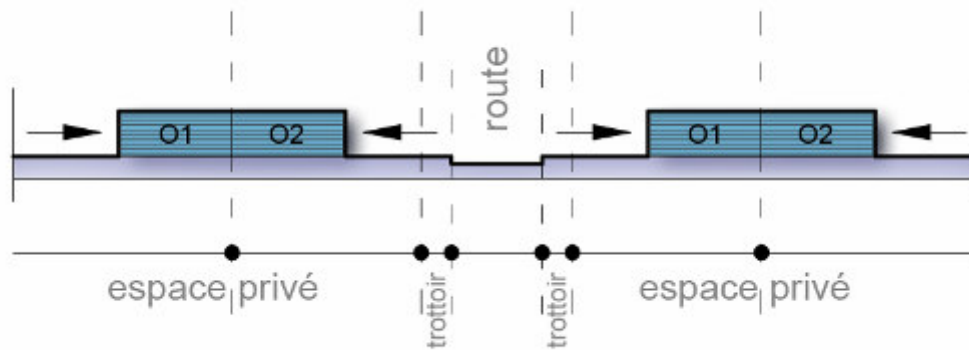
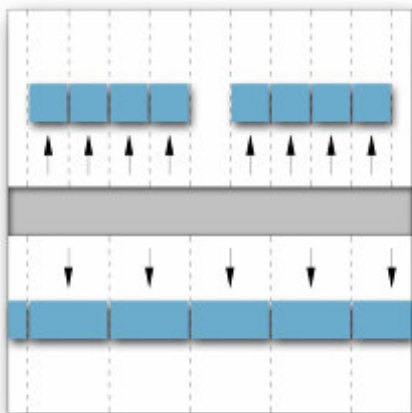
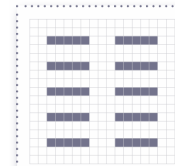
Cité-jardin du Petit-Bétheny

24 logts/ha

111 logts

SHON : 12 127m²

individuel **DENSE**



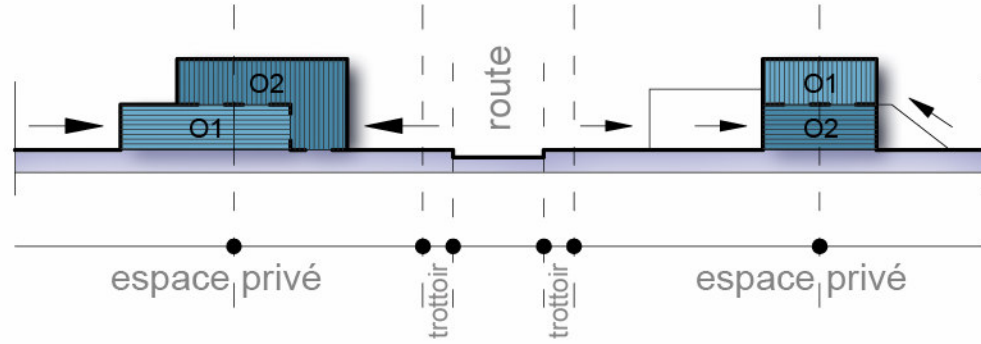
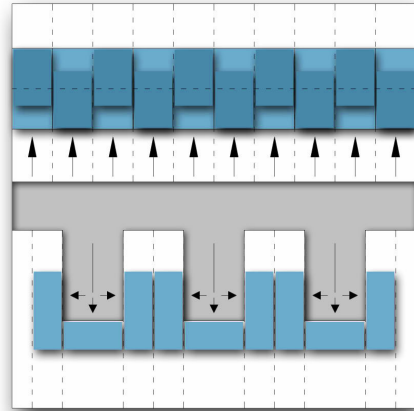
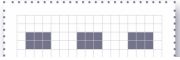
TOURS

ZAC Les 2-lions
 Rive gauche

50 logts/ha

18 logts

SHON : 2 328m²



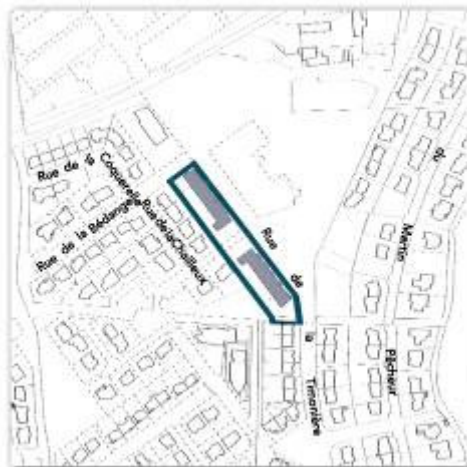
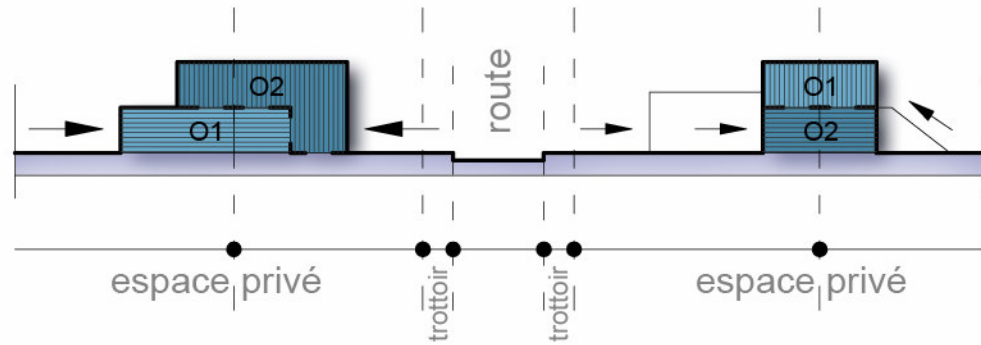
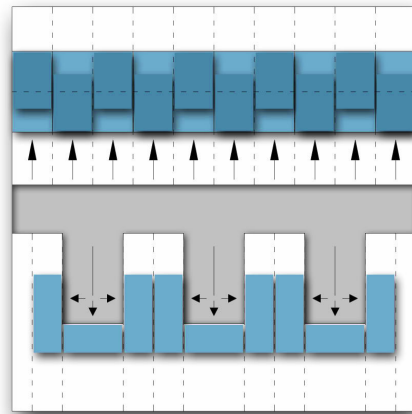
TOURS

La Guérinière
 Place des Droits de
 l'Homme

35 logts/ha

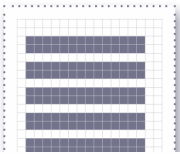
24 logts

SHON : 2 600m²

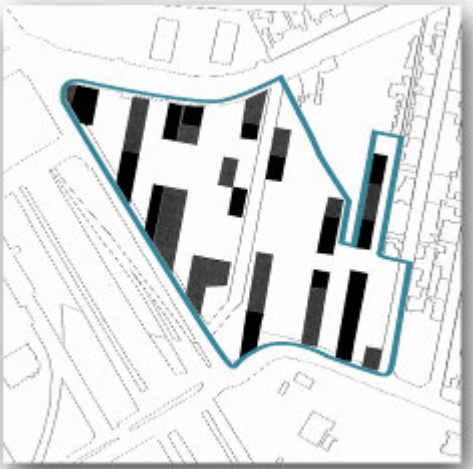
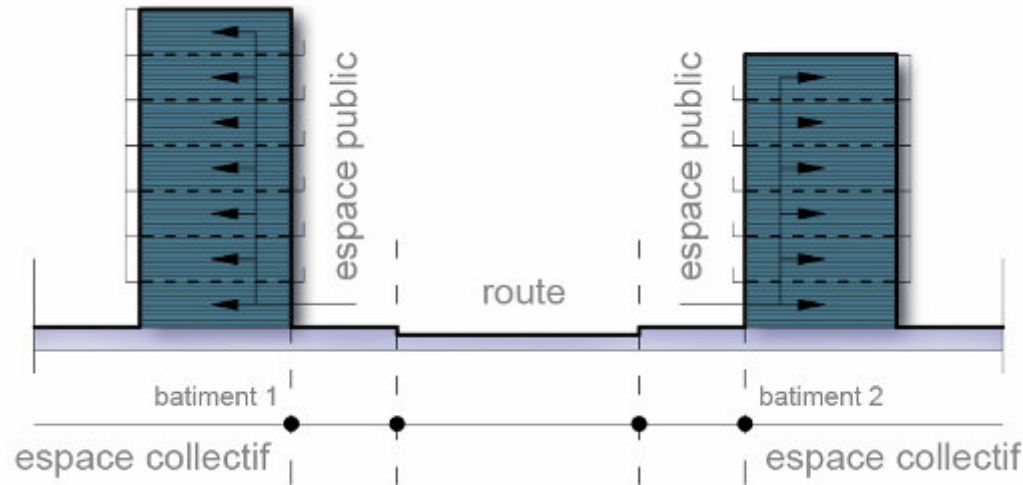
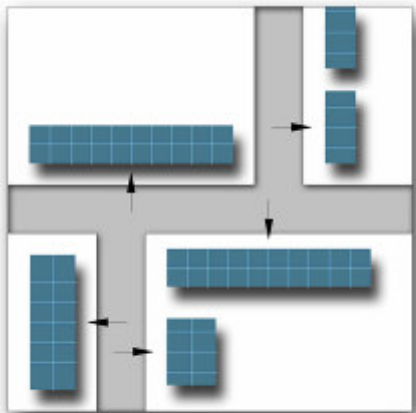


RENNES
 Plein Sud
 ZAC de la Timonière

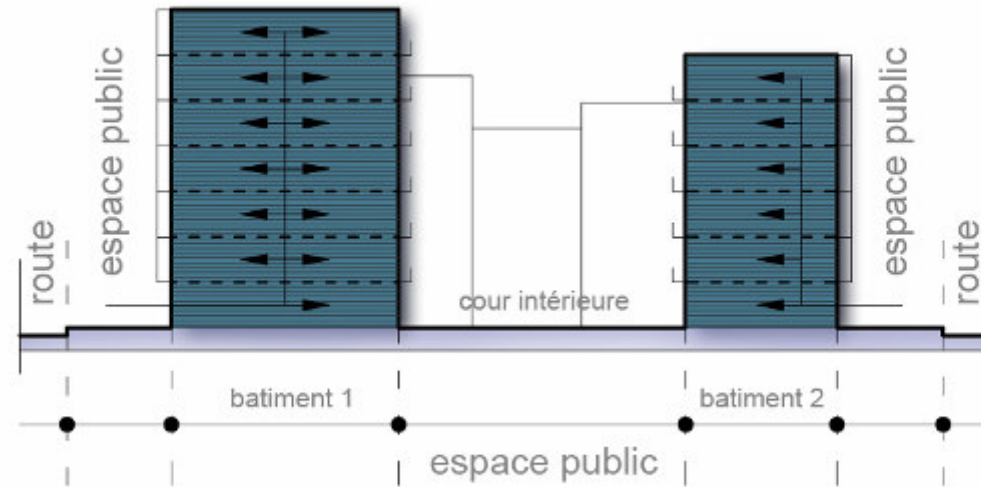
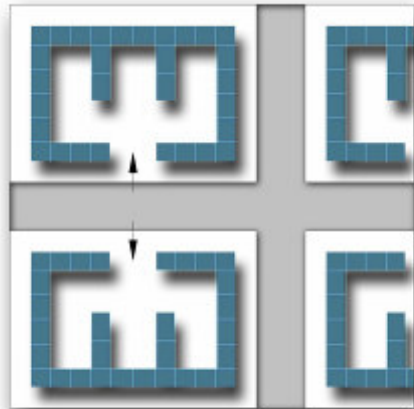
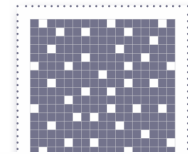
49 logts/ha
 18 logts
 SHON : 3 700m²



collectif **DISCONTINU**



LILLE
 Euralille
 Ilot Saint - Maurice
 139 logts/ha
 341 logts
 SHON : 48 254m²



PARIS
ZAC Bercy
Îlot Pommard-Renoir

277 logts/ha
200 logts
SHON : 25 829m²

Densité et formes sont liées

On peut faire de
 l'individuel parfois
 aussi dense que
 du collectif



Consommation d'espace
 pour 50 logements

individuel avec
occurrence



2.4 ha

individuel
dense



0.85 ha
 0.67 ha



intermédiaire

0.54 ha



**collectif
 discontinu**

0.28 ha



continu

COLLECTIF



libre ...

... vraiment libre, ma





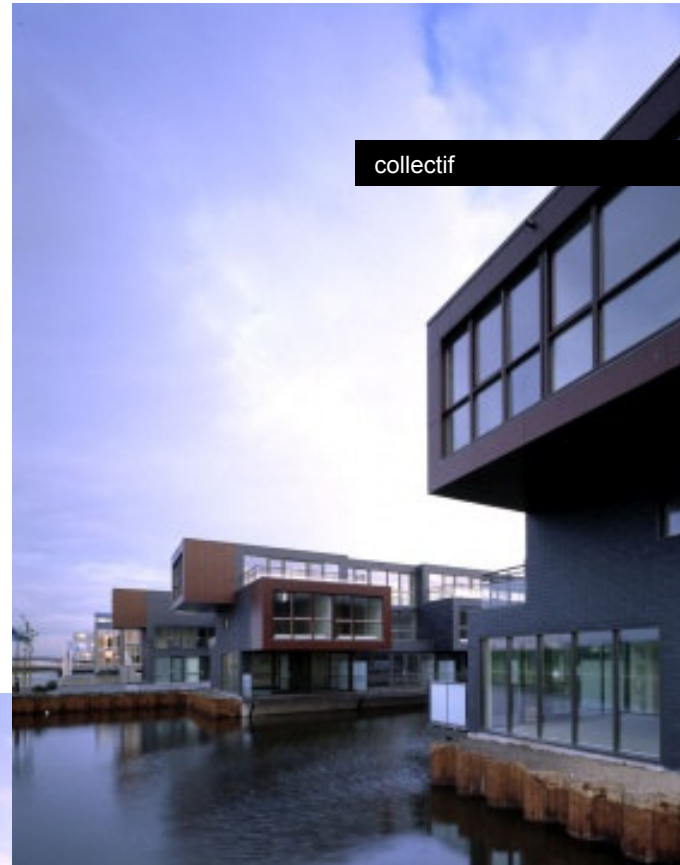
individuel libre



individuel avec procédure







D'autres modes de développement (commercial, économique) sont tout aussi présents sur le territoire et très consommateurs d'espace.

Peu de travaux existent au sujet de leur densité et de leurs formes urbaines.

La DDE du Doubs a amorcé cette réflexion avec l'aide du CETE de Lyon à travers l'analyse de 6 **zones d'activités** autour de Besançon.

Zone d'activités (ZA)

Espace aménagé, en vue d'être commercialisé à des entreprises pour l'exercice de leurs activités économiques.

Ces sites d'accueil ont pour objectif de renforcer et de structurer le tissu local économique grâce à une offre foncière et immobilière adaptée. Outre les terrains, cette offre comporte selon les cas des bureaux, des centres d'affaires, des bâtiments industriels, des entrepôts... Elle est généralement complétée par des équipements en VRD, ainsi que divers aménagements (aires de stationnement, signalétique interne, espaces verts).

Morphologie

Forme, configuration et composition d'un espace urbanisé.

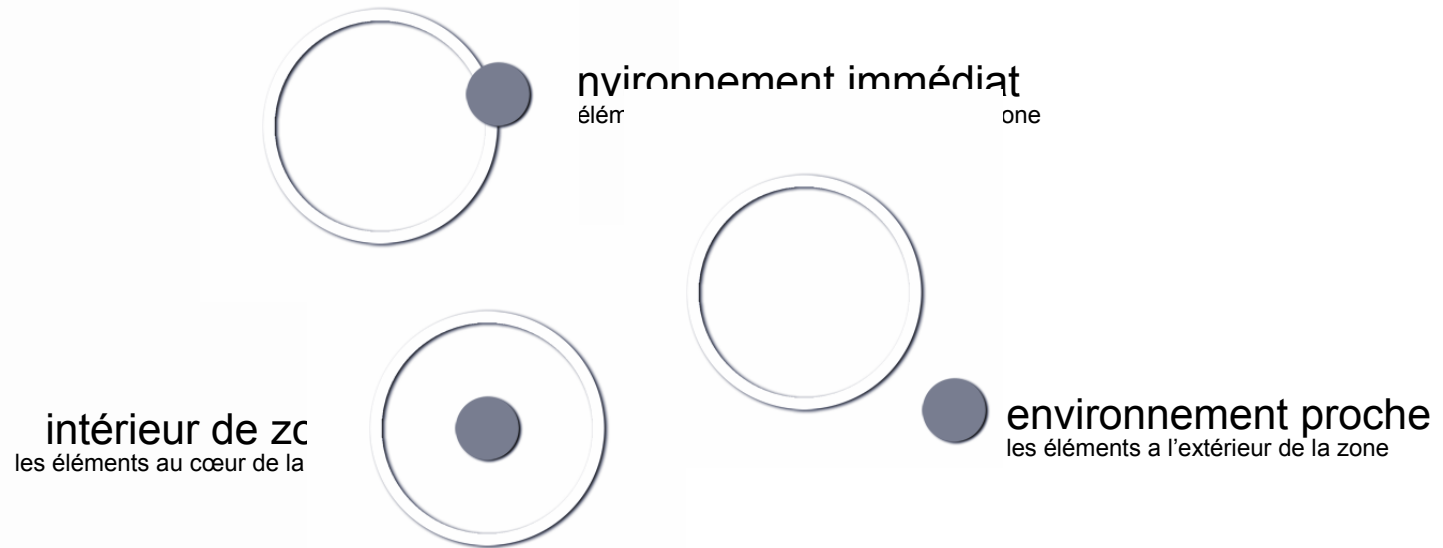
Définition de la densité pour les ZA

Mesure représentative d'une occupation du sol qui se présente sous la forme d'un rapport entre l'espace bâti (en m²) et la superficie de la zone (en hectares).

les six ZA analysées



ce qui fait la morphologie d'une ZA



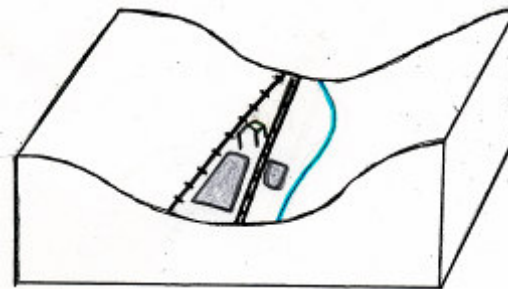


Des éléments extérieurs qui participent et conditionnent la localisation, la forme et le développement des zones

les éléments naturels

reliefs / forêts / rivières

type vall

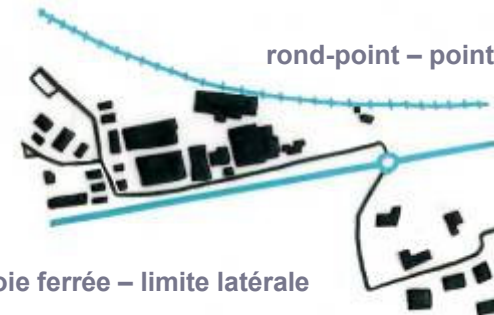


/ Roche-lez-Beaupré /

les infrastructures

Routes / ronds-points / voies ferrées

rond-point – point de symétrie



route + voie ferrée – limite latérale

/ Roche-lez-Beaupré /

les repères

Ensemble gare, centre postal,
carrefour de communication



/ Saône /

les limites communales



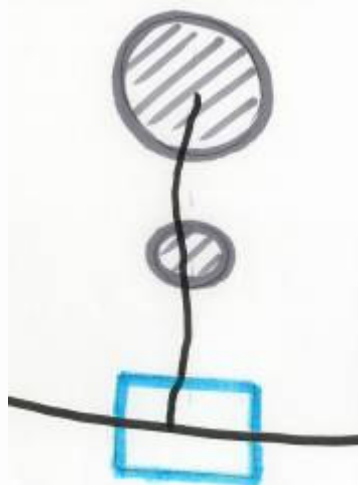
/ Roche-lez-Beaupré /



Lien et positionnement par rapport à **la structure urbaine**

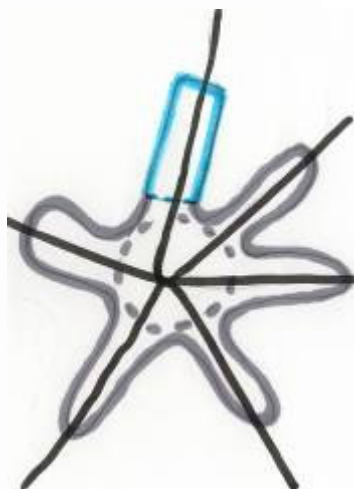
un quartier d'activité

/ Saône /



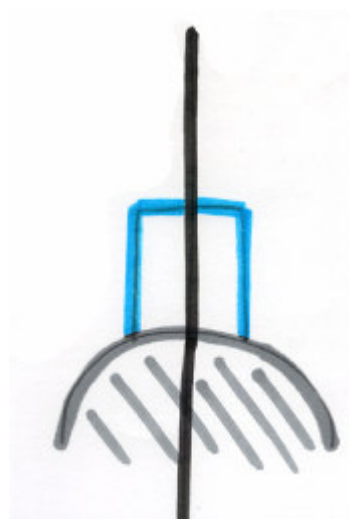
une rue d'activité

/ Frasné - Mamirolle /



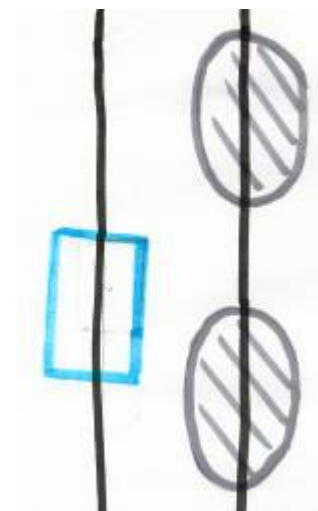
une porte d'entrée

/ Roche-lez-Beaupré /



une zone déconnectée

/ Serre-les-Sapins /





La place accordée aux espaces publics

occupation du sol au sein des parcelles

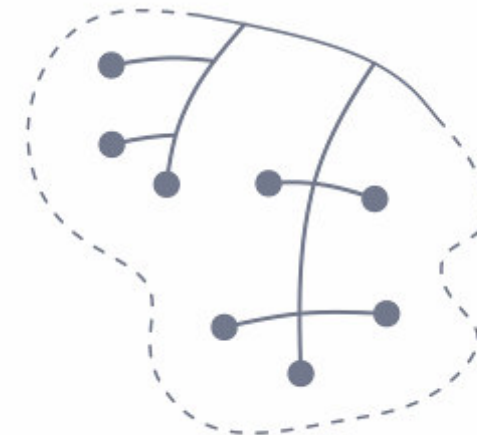
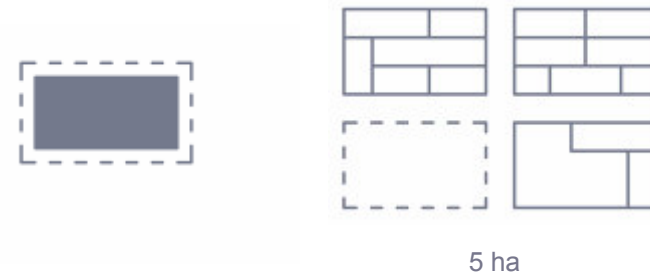
la parcelle - type



sur les 6 ZA analysées
75% des parcelles ont une
superficie de moins de 1ha

La logique d'extension – la brique de base

taille des parcelles – composition



Parler aujourd'hui des nouvelles densités et formes urbaines, n'est-ce pas s'interroger d'abord :

1. sur une plus grande **mixité des fonctions** ?

équipement, habitat, commerces, activités...

2. sur une plus grande **mutualisation des espaces** ?

stationnement, équipement, espaces verts...



Lyon Confluence

parc des berges de Saône

logements

patinoire

place nautique

pôle des loisirs



vue d'ensemble



habitat



équipement - services



espaces publics

- L'ouvrage de la FNAU : "**Habitat et formes urbaines - Densités comparées et tendances d'évolution en France**"

<http://www.fnau.org/index.asp#>

- L'étude du CETE Lyon : "**La densité des formes du développement résidentiel**"

http://www.certu.fr/catalogue/product_info.php?products_id=816&language=fr

1
o
r
e
m
m
e
r
c
i

merci

