

EnVies de Quartier

Fiche pédagogique n°2 • octobre 2012

Oser la densité

■ L'étalement urbain, c'est quoi ?

L'étalement urbain décrit le fait que les villes et villages croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que ne l'imposerait le seul facteur démographique. Ce phénomène a des conséquences importantes pour notre environnement naturel, social et économique :

- la consommation importante d'une ressource non renouvelable : le sol naturel ou agricole ;
- des coûts élevés en voiries et réseaux (réalisation et entretien) ;
- une consommation énergétique élevée pour les transports (trajets plus longs) ;
- une imperméabilisation importante des sols (voiries, bâti) ;
- et de l'isolement social (quartier enclavés et éloignés du centre).

■ Une réponse à l'étalement : la densité

Une densité maîtrisée dans les projets d'extension ou de renouvellement urbains permet d'optimiser le foncier tout en conservant un cadre de vie de qualité. Aussi, la densité a certains avantages :

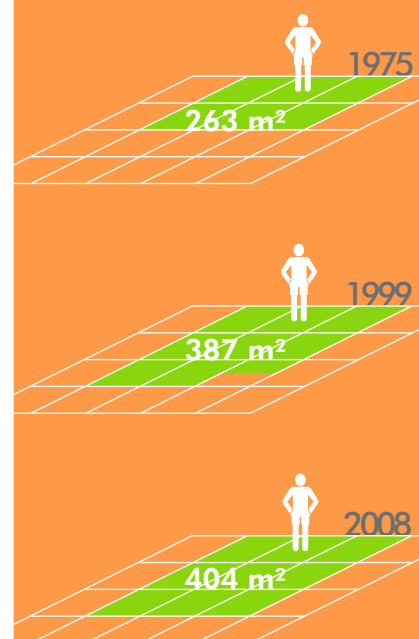
- la performance énergétique du bâti grâce à la mitoyenneté ;
- la possibilité de mutualisation des besoins et de la production énergétique ;
- et une optimisation de la desserte en transports en commun.

Définition de la densité

En urbanisme on utilise plusieurs définitions de la densité :

- la **densité de population** : nombre d'habitants par km² ;
- la **densité résidentielle** : nombre de logements par hectare (avec et hors espaces publics) ;
- la **densité bâtie** exprimée par le coefficient d'occupation des sols (COS) : surface constructible divisée par la surface de la parcelle.

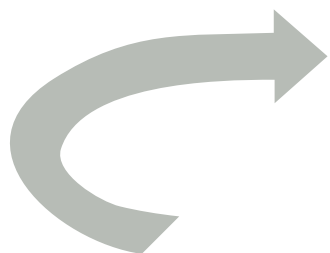
Evolution de la surface consommée par habitant sur la Lorraine Nord *



Le traitement permettant la production de ces estimations a été réalisé par l'AGAPE à partir des fichiers MAJICIII et PCI Vecteur 2011.

* Lorraine Nord : Territoire de l'AGAPE disposant du cadastre digitalisé.

Densités résidentielles comparées
(avec espaces publics)



Densité supérieure à 20 log



Centre-village
Individuel mitoyen
Individuel jumelé
Individuel en bande
Habitat intermédiaire
Habitat collectif
Quartier gare
Centre-ville

Densité de 20 à 25 logements/hectare

Densité moyenne des tissus bâtis des villages et

Une densité définie ne reflète pas un type de quartier précis. Au contraire, pour une même densité, une variété de qualités particulières et des espaces privés et publics très différents.



Type d'habitat
Densité de population
Surface moyenne des parcelles
Type d'espaces publics
Hauteur du bâti
Densité hors espaces publics

HUSSIGNY-GODBRANGE

Individuel jumelé social
54 habitants/ha
2 100 m²
Voirie, trottoirs
R+1
26 log./ha

JARNY - CITE DE DROITAU

Individuel en bande et jumelé
38 habitants/ha
407 m²
Voirie, trottoirs, stationnement
RDC et R+1
24 log./ha

Densité inférieure à 20 logements/ha

Etalement

Contribution à
l'étalement urbain

Individuel isolé
Individuel dispersé
Quartier pavillonnaire

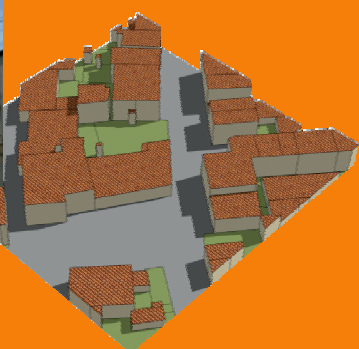


Optimisation

Optimisation du foncier
Optimisation des transports en commun
Coût d'entretien réduit des voiries
Artificialisation limitée des sols

petites villes lorraines

une multitude de formes urbaines sont possibles avec différents.



MONT
é

nt

AVRIL CENTRE

Individuel mitoyen

50 habitants/ha

425 m²

Voirie, trottoirs, place, usoirs

RDC et R+1

29 log./ha



InfObservatoire n°28

« Les formes urbaines »

téléchargeable sur le site de l'AGAPE :

http://www.agape-ped.org/les-activites/les-etudes/infobservatoires/infobs_no28_web.pdf

La densité, au cœur du tissu bâti existant

Les projets d'extensions urbaines devront intégrer une densité globale importante pour respecter la législation. Mais avant d'étendre le tissu urbain, de nombreuses hypothèses s'offrent aux communes :

- © **La densification** : espaces délaissés, dents creuses, quartiers pavillonnaires...



Des coeurs d'îlots constructibles à Audun-le-Roman

- © **Le renouvellement urbain** : quartiers vétustes, anciens quartiers d'activités, friches...



L'Ecocité démarre sur la friche industrielle de Micheville entre Villerupt et Audun-le-Tiche

- © **La réhabilitation** : bâtiments vétustes, sous-occupés ou sous-utilisés...



Une ancienne caserne transformée en logements à St-Jean-les-Longuyon

Des logements locatifs mixtes à Homécourt

L'Office Public de l'Habitat, Meurthe & Moselle Habitat, a réalisé un quartier de logements locatifs mixtes (individuels et collectifs) à Homécourt. Il se situe à l'entrée de la ville au lieu-dit « La Grande Fin » sur un terrain appartenant à la commune. La densité de **28 logements à l'hectare** ne se perçoit pas grâce à la présence d'**espaces publics de qualité** : trottoirs larges, placettes enherbées et minérales. Aussi les notes architecturales des bâtiments participent à l'ambiance globale du quartier. Situé à un kilomètre du centre-ville et de ses services de proximité, les logements se sont rapidement loués.



Densité : 28 log./ha
Densité hors espaces publics : 34 log./ha
Surface moyenne des parcelles : 330 m²
Type d'espaces publics : voirie, trottoirs, placettes
Hauteur du bâti : R+1



Source : mmh

« La finalisation du programme de l'opération (nombre de logements, choix des typologies, etc...) est issue de l'analyse environnementale et urbaine du site : situation du terrain en périphérie du bourg, topographie, ligne électrique Haute Tension, gestion de l'eau sur le terrain, gestion des vues et de l'ensoleillement, contraintes réglementaires du PLU et du PPRM, contrainte archéologique... Cette analyse permet de définir les attentes et les besoins du Maître d'Ouvrage dans le programme de conception livré aux architectes.

Ainsi, la forme urbaine recherchée pour ce projet est un intermédiaire entre le lotissement rural et la forme urbaine dense telle que développée dans les bassins urbains.

Une certaine densité a été recherchée sur ce site, avec une optimisation des surfaces de voiries (limiter l'imperméabilisation des sols) par rapport à la surface de terrain et au nombre de logements desservis, tout en ménageant des vues et en gérant la présence de l'automobile au plus près. Ainsi, il a été possible d'offrir une mixité d'offre locative avec des pavillons groupés (T4 & T5) et des logements individualisés (T2 & T3). »

Service communication, mmh

L'AGAPE vous accompagne

L'Agence accompagne ses membres pour **appréhender la législation** sur les questions de densité et d'étalement urbain. Elle conseille les communes dans leurs projets urbains et produit des **simulations d'aménagement** sous la forme de plans, coupes, **croquis, images ou 3D** révélant le tissu bâti, la densité, les ambiances, les espaces publics, l'intimité des habitants...

Aussi, l'AGAPE a publié en 2011 un **InfObservatoire** sur les formes urbaines. Il compare cinq formes récurrentes du Pays-Haut que sont : le village rue, le quartier gare, la cité ouvrière en bande, la cité jardin et le quartier pavillonnaire. Il apparaît que les quartiers les plus agréables à vivre ne sont pas forcément les moins denses.

Contact : Marie-Sophie THIL, Architecte
mthil@agape-ped.org - Tél : (+33) 03 55 26 00 18



AGAPE - agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord

Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement - F-54810 LONGLAVILLE

tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33 - agape@agape-ped.org - www.agape-ped.org

Rédaction et illustration : Marie-Sophie THIL, architecte • Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI, infographiste - cartographe