

AGURAM

Formes urbaines et densités

04 octobre 2018



Atelier dans le cadre de la
journée nationale fichiers fonciers
15h20 – 16h00



// PRINCIPE DE L'EXPOSE

L'exposé commencera par

- Quelques définitions

Il proposera ensuite un exemples détaillé d'utilisation des densités à

- L'échelle locale

Puis quelques exemples succincts aux

- Echelle commune/EPCI

- Echelle régionale

// DE QUOI PARLE-T-ON ?

En urbanisme, une densité est un rapport entre une quantité et une surface

Nombre de logements

Surface bâtie

Volume bâti

Nombre d'habitants

Nombre d'emplois

Nombre d'habitants + nombre d'emplois

Densité =

Surface d'un territoire (commune, département, etc...)

Surface d'un morceau de ville

Surface de certaines parcelles (habitat, toutes hors voirie,...)

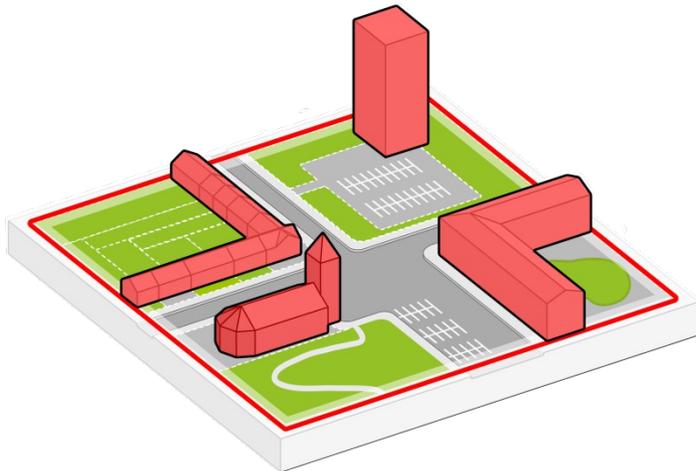
Surface d'une parcelle

Surface de l'emprise bâtie

// DE QUOI PARLE-T-ON ?

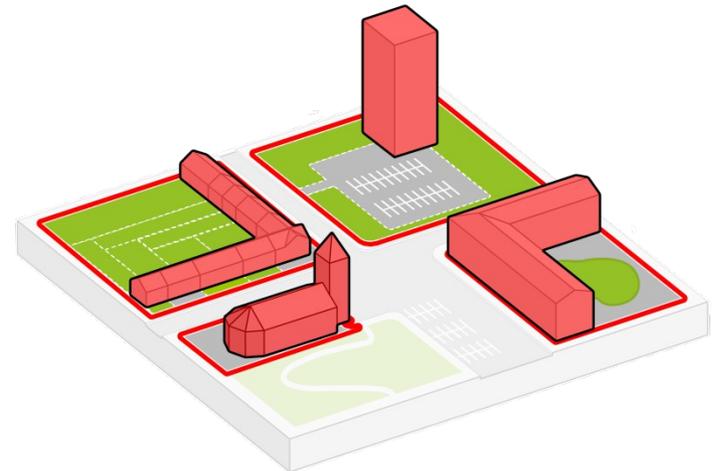
On parlera de densités nettes ou brutes selon que l'on est plus ou moins restrictifs sur la surface prise en référence.

BRUTE



Rapport entre le nombre de logements et la surface totale de l'échantillon (sans exclusion)

NETTE



Rapport entre le nombre de logements et les surfaces des parcelles bâties de l'échantillon (voirie non ouvertes à la circulation publique incluses)

// DE QUOI PARLE-T-ON ?

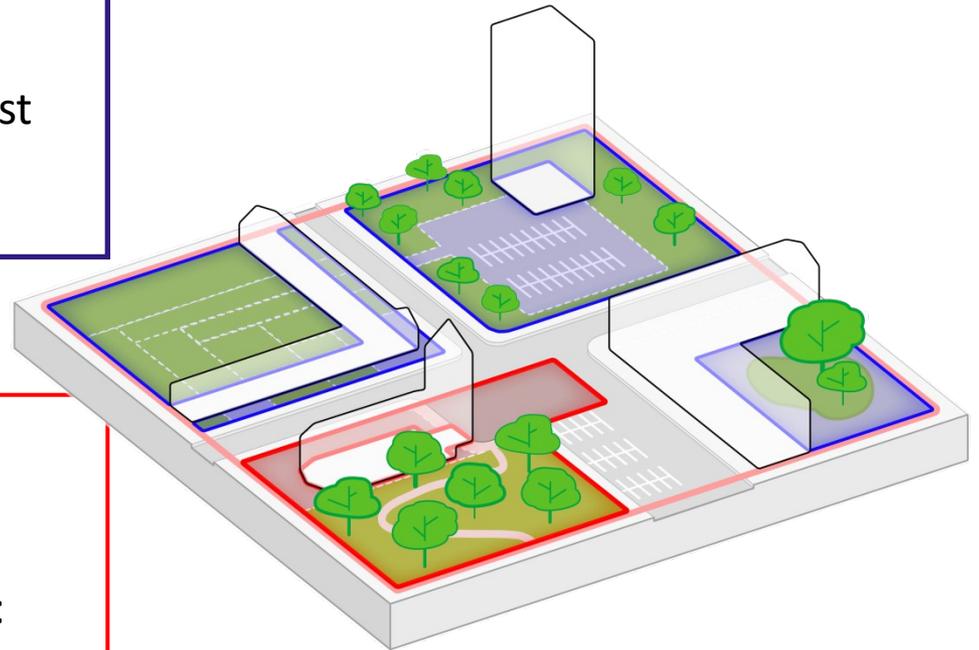
Des espaces ouverts qui ne jouent pas tous le même rôle

Espaces ouverts réservés :

surfaces non bâties appartenant au domaine public ou privé dont l'usage est exclusif ou réservé (ex : potager, cour d'école, voie ferrée, ...)

Espaces ouverts publics :

surfaces non bâties appartenant au domaine public ou privé affectées ou ouvertes à l'usage direct du public (ex : square, place, parvis, usoir, venelle, piste cyclable, ...)

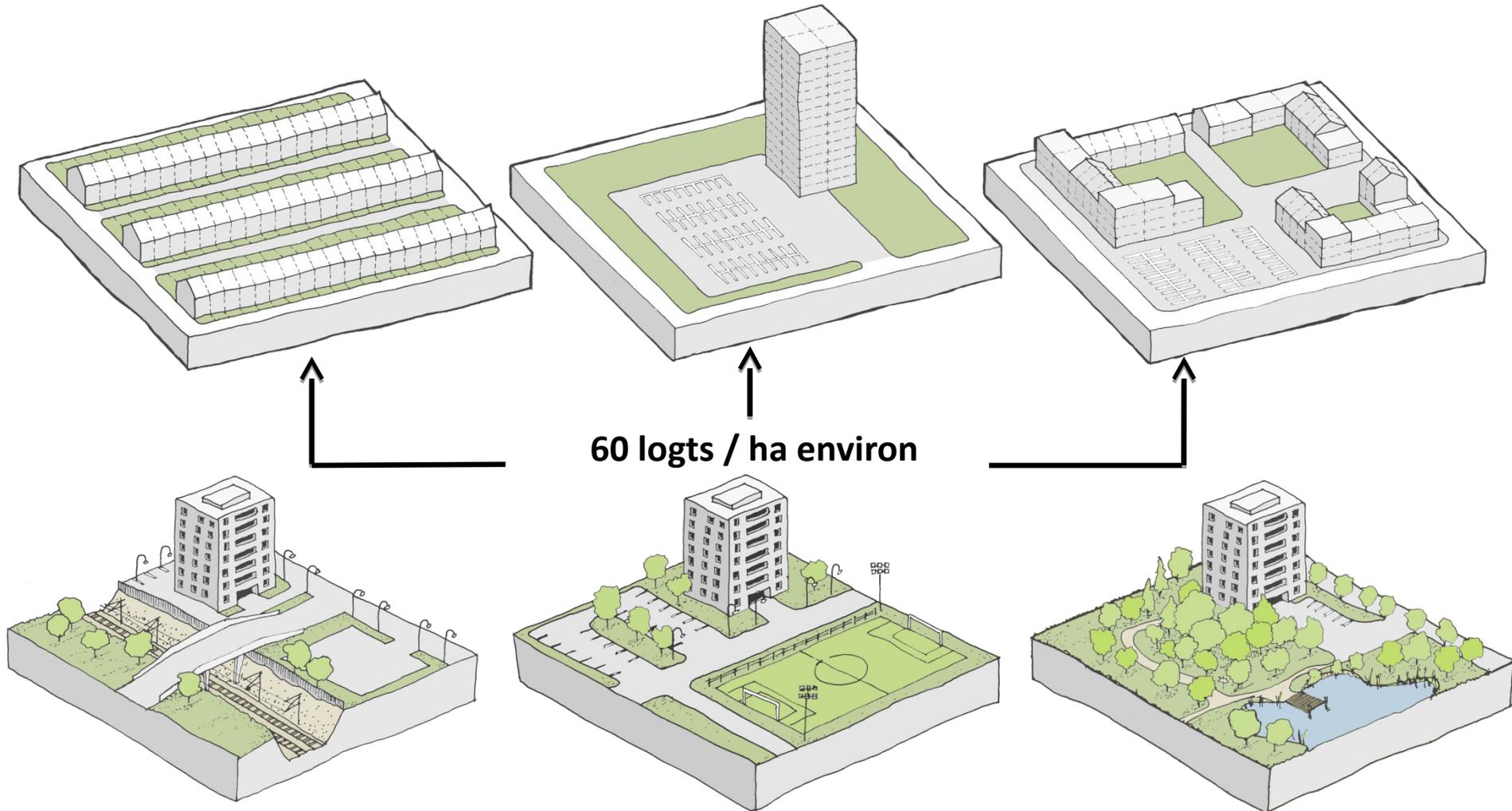


DENSITES ET FORMES URBAINES

ECHELLE LOCALE

// LES CHIFFRES ET LA PERCEPTION

Des formes urbaines différentes pour une densité comparable



Mais une perception différente de la densité en fonction du contexte dans lequel elle s'inscrit.

// EXEMPLES: îlot Taison – collectif continu ancien



Densité de population



BRUTE **416** Hab / Ha

NETTE **604** Hab / Ha

Densité résidentielle



BRUTE **208** Lgts / Ha

NETTE **302** Lgts / Ha

Densité bâtie



BRUTE **9,5**

NETTE **13,9**

Mixité fonctionnelle



// EXEMPLES: Colline Sainte Croix – collectif continu récent



Densité de population



BRUTE	376	Hab / Ha
NETTE	431	Hab / Ha

Densité résidentielle



BRUTE	188	Lgts / Ha
NETTE	216	Lgts / Ha

Densité bâtie



BRUTE	5,3
NETTE	6,1

Mixité fonctionnelle



100%	0%
------	----

// EXEMPLES: Quartier Kennedy – collectif discontinu



Densité de population



BRUTE **197** Hab / Ha

NETTE **342** Hab / Ha

Densité résidentielle



BRUTE **79** Lgts / Ha

NETTE **137** Lgts / Ha

Densité bâtie



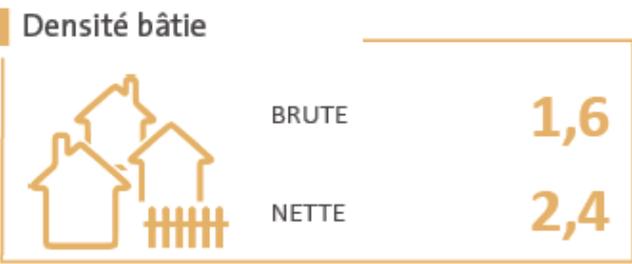
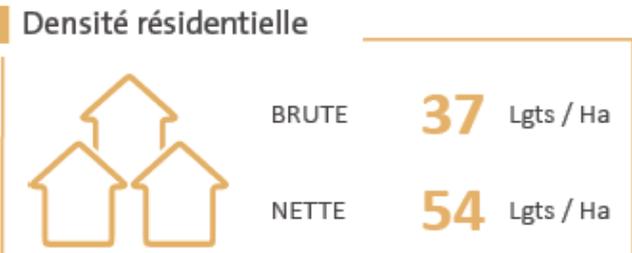
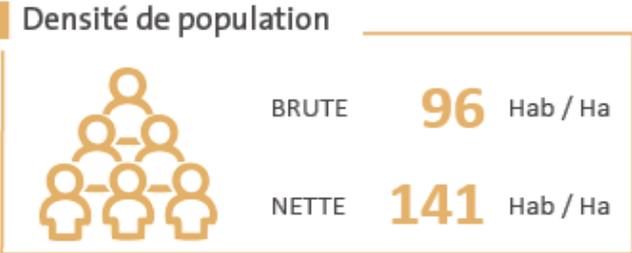
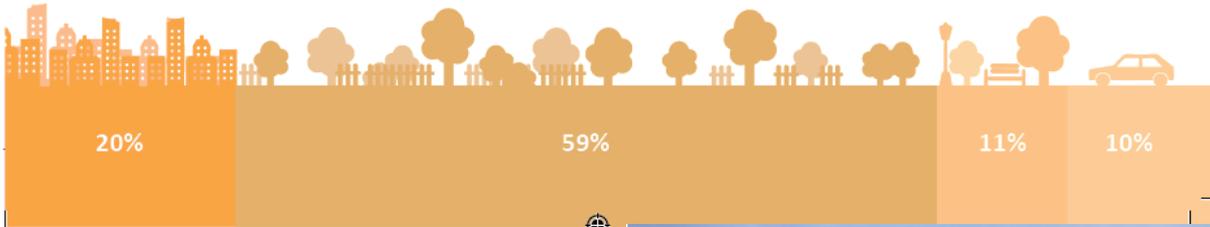
BRUTE **2,9**

NETTE **5,0**

Mixité fonctionnelle



// EXEMPLES: Ancerville, village rue – individuel continu



// EXEMPLES: Cité ouvrière Stahlheim – individuel groupé



Densité de population



BRUTE **64** Hab / Ha

NETTE **84** Hab / Ha

Densité résidentielle



BRUTE **27** Lgts / Ha

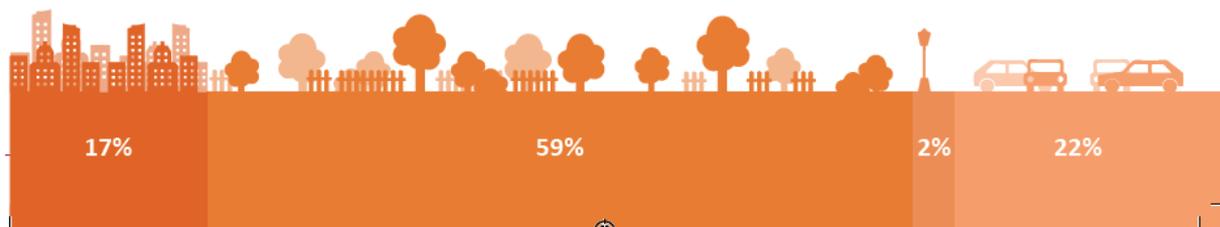
NETTE **35** Lgts / Ha

Densité bâtie



BRUTE **1,0**

NETTE **1,3**



Mixité fonctionnelle



// EXEMPLES: lotissement, St Privat I. M. – individuel discontinu



Densité de population



BRUTE **31** Hab / Ha

NETTE **37** Hab / Ha

Densité résidentielle



BRUTE **12** Lgts / Ha

NETTE **14** Lgts / Ha

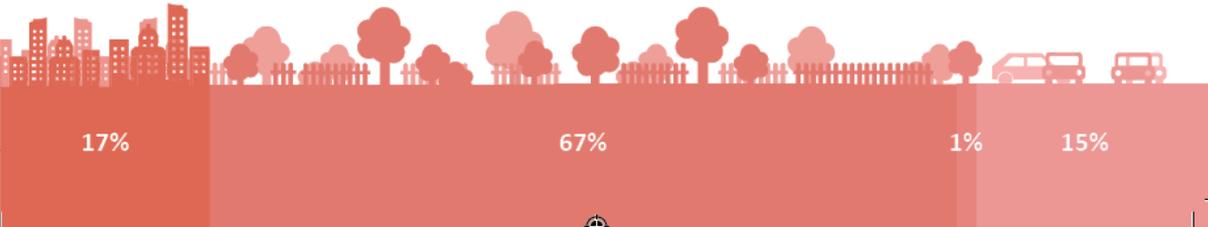
Densité bâtie



BRUTE **0,8**

NETTE **0,9**

Mixité fonctionnelle



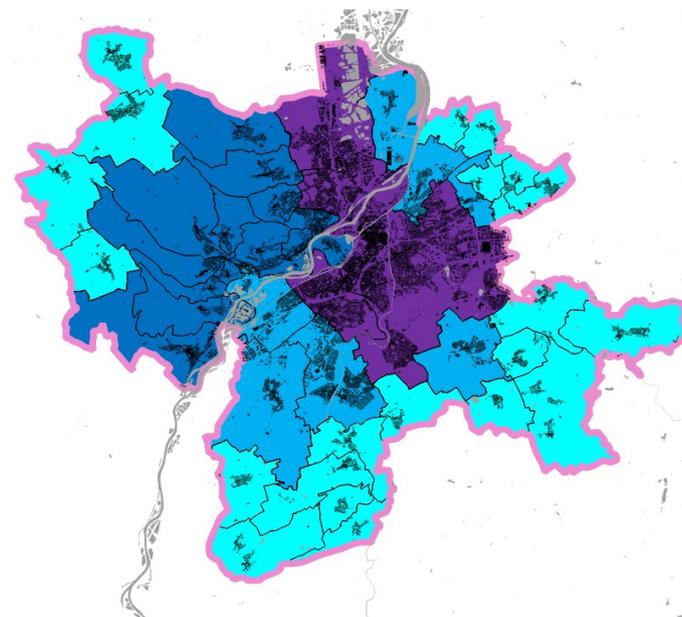
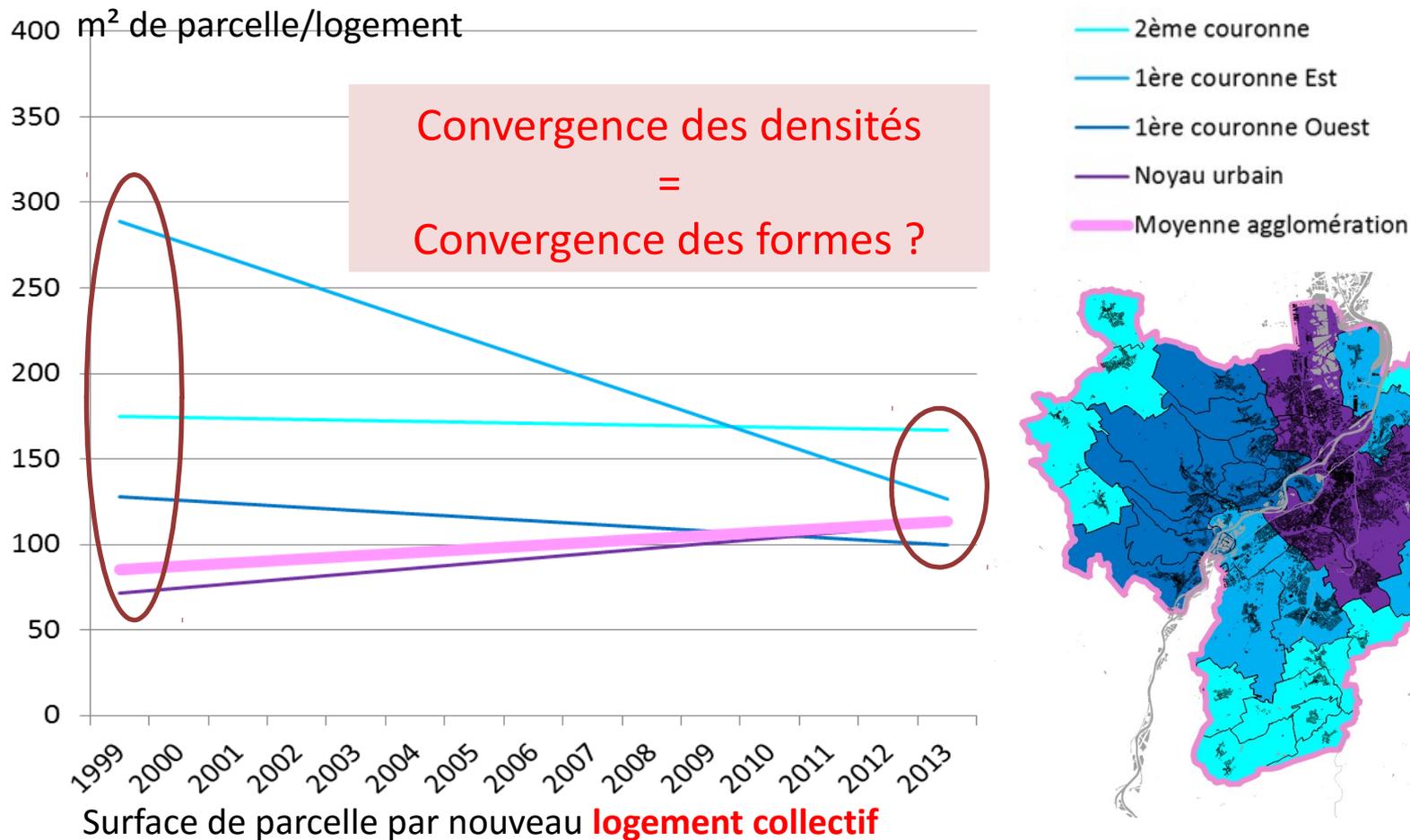
DENSITES ET FORMES URBAINES

ECHELLE COMMUNE / EPCI

// EXEMPLE: densités selon les couronnes urbaines

L'analyse des densités à l'échelle de communes ou EPCI permet aussi de qualifier des formes urbaines, certes de manière plus générale.

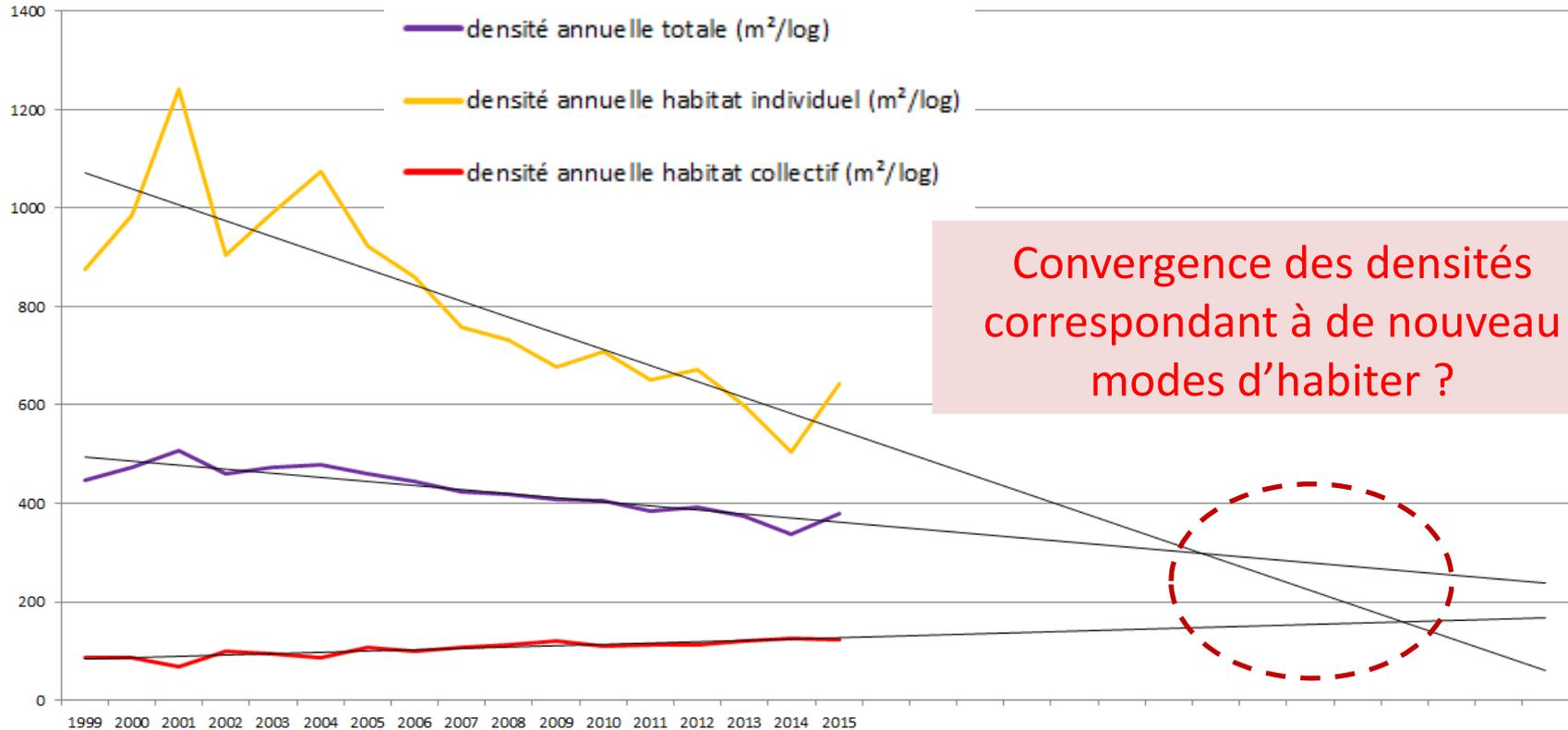
Elle permet aussi de se poser des questions sur l'évolution des formes urbaines.



DENSITES ET FORMES URBAINES

ECHELLE REGIONALE

// EXEMPLE: densités selon le caractère individuel/collectif



Comparaison des densités construites dans l'habitat individuel et l'habitat collectif. Région Grand Est

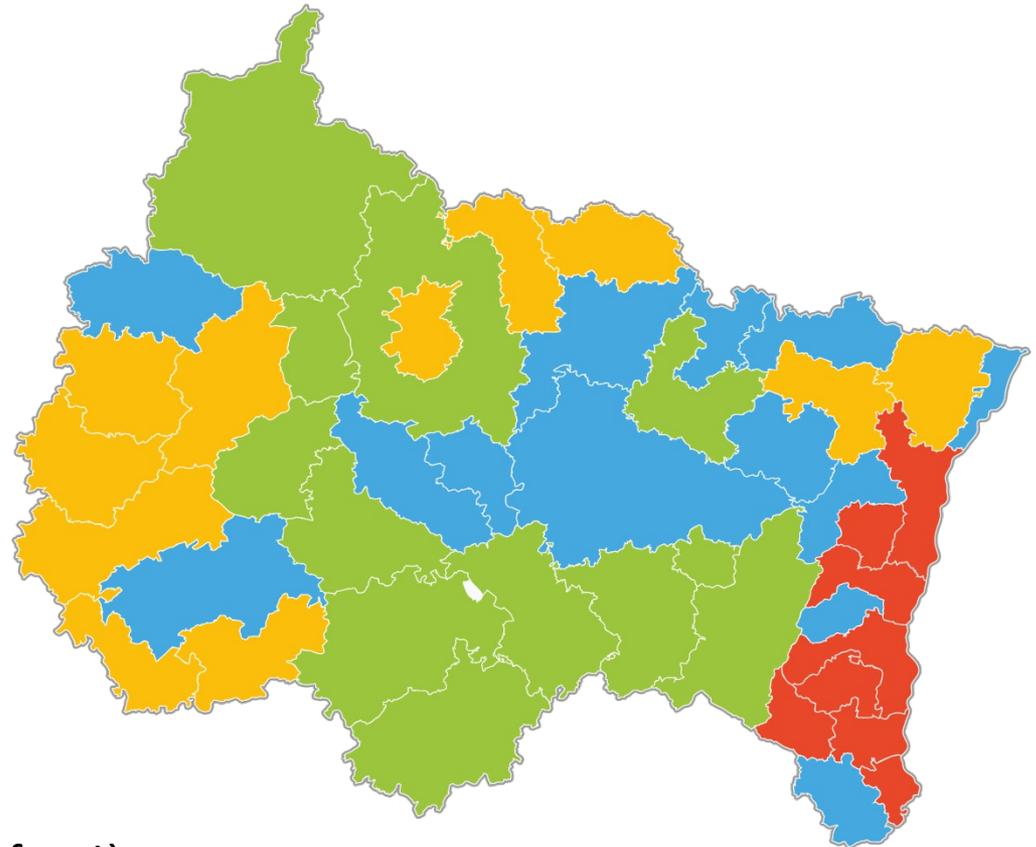
Demandes nouvelles: logement modulaire, individuel sans terrain, collectif sans communs, collectifs avec grands balcons, pièces supplémentaires privatisables,...

Questions: l'évolution de la densité traduit-elle ces changements ? De nouvelles formes vont-elles se stabiliser ? Que va-t-on faire des formes anciennes ? (vacance ?)

// EXEMPLE: exercice de typologie utilisant les densités

ACP 6 variables dont 4 densités:

- Gain ou perte de densité en log/ha de parcelle habitée(individuel) 2009-2014,
- Gain ou perte de densité en log/ha de parcelle habitée(collectif) 2009-2014,
- Augmentation de la surface d'habitat/personne 2009-2014 (en %),
- Evolution de la surface consacrée aux activités par emploi 2009-2014 (en %),
- Augmentation ou diminution de la part des activités dans le bâti (en points) 2009-2014,
- Consommation NAF/habitant 2009-2014 (en m²).



Dynamiques locales de consommation foncière:

Des densités fortes qui le resteront

Faible consommation d'espace NAF/habitant, habitat individuel qui se densifie, faible perte de densité/habitant

Habitat dynamique et emploi qui se maintient en recourant moins au foncier

Habitat collectif qui se densifie, fort poids de l'habitat dans la conso foncière, densité des emplois qui baisse moins qu'ailleurs.

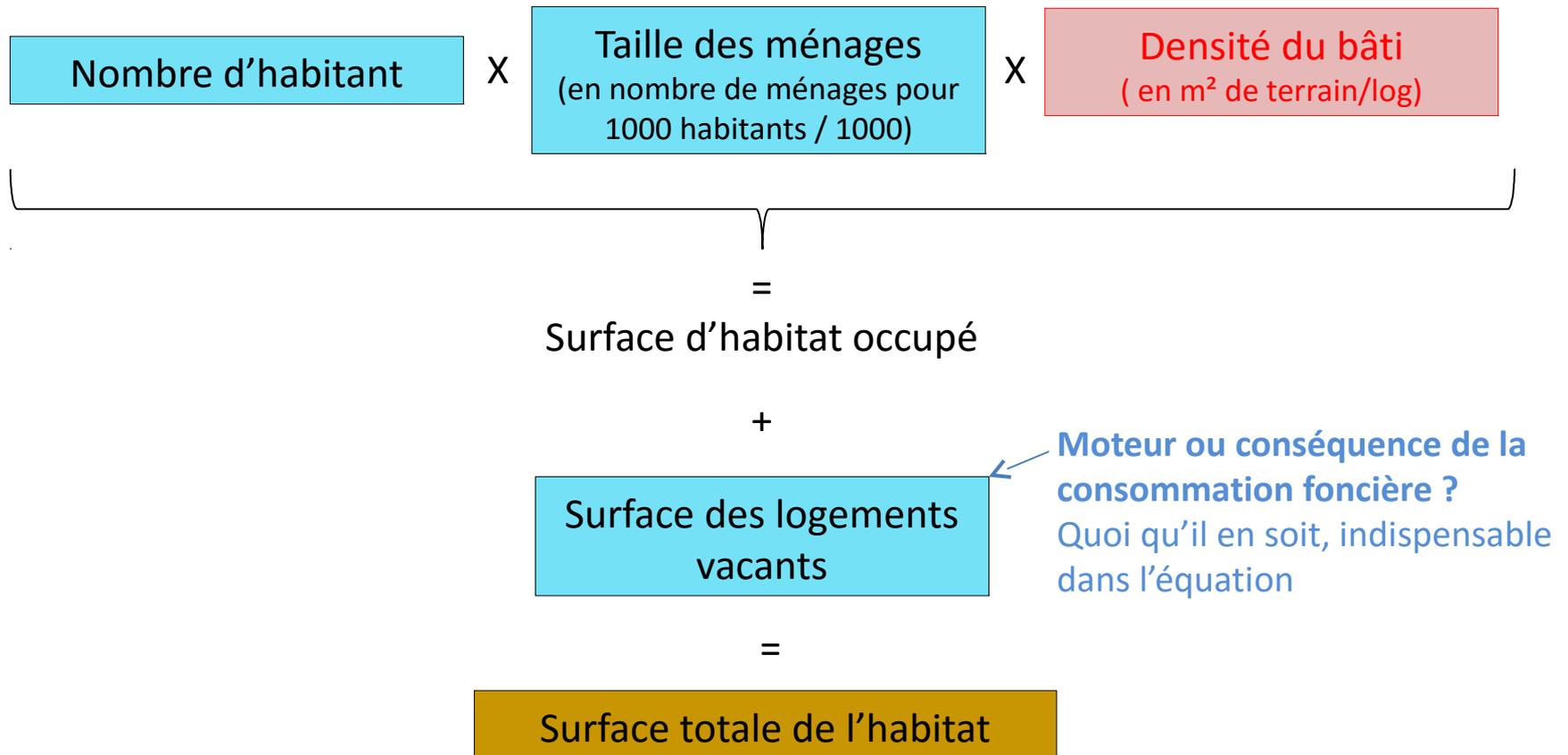
Habitat dans la moyenne mais gaspillage foncier sur l'emploi

Fort poids des activités dans la conso foncière, forte dédensification des emplois.

Dédensification massive de l'habitat et forte consommation foncière

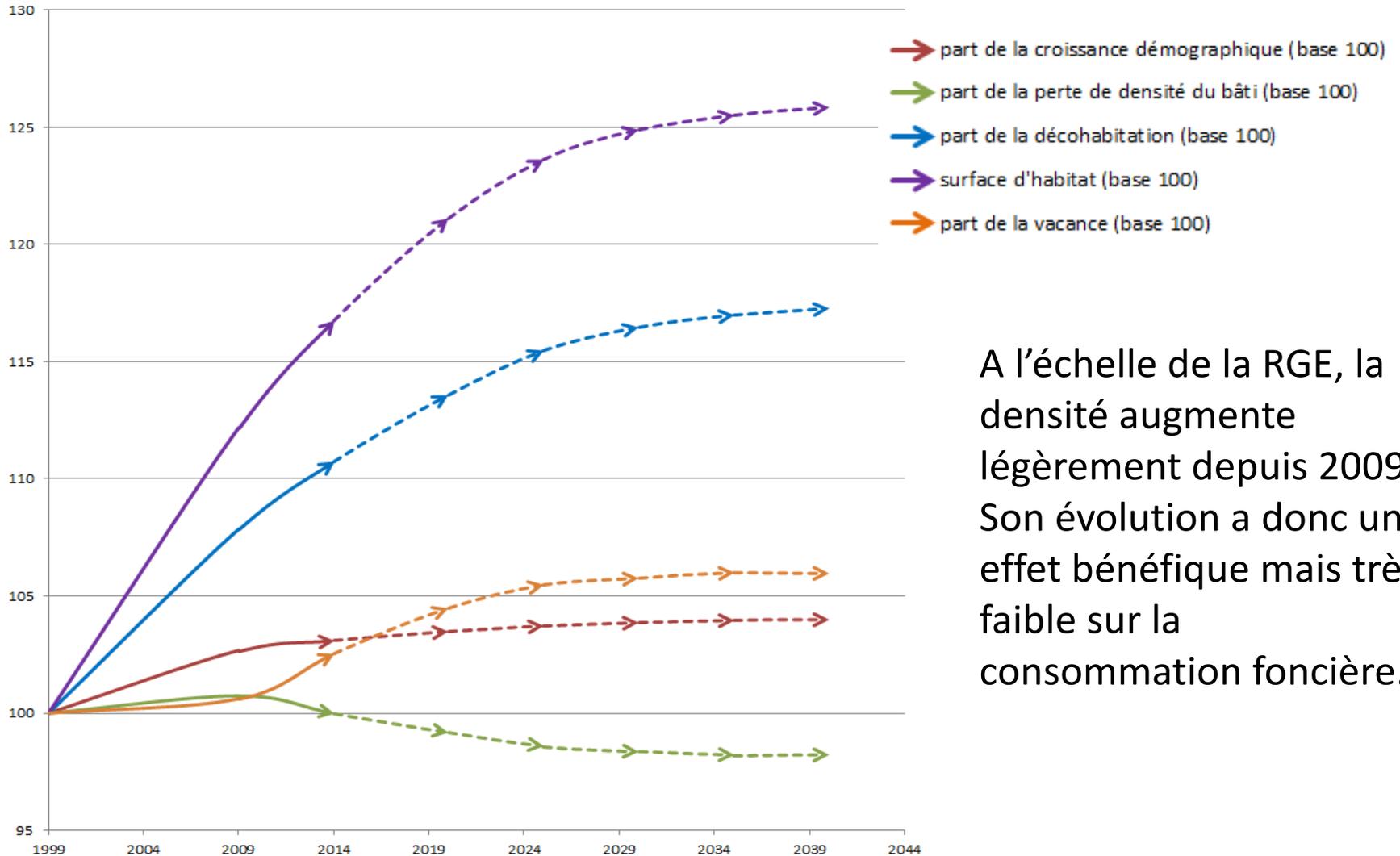
Perte de densité de l'habitat (en log/ha dans l'individuel et le collectif, en habitant/ha), consommation d'espace NAF/habitant très supérieure à la moyenne

// EXEMPLE: la densité dans l'équation de la consommation foncière



Hypothèse simplificatrice: on considère que l'augmentation des résidences secondaires ou temporaires est négligeable sur le territoire dans son ensemble. Hypothèse non valable localement ou sur d'autres régions que la RGE.

// EXEMPLE: exercice de prospective utilisant l'équation précédente



A l'échelle de la RGE, la densité augmente légèrement depuis 2009. Son évolution a donc un effet bénéfique mais très faible sur la consommation foncière.

Evolution des facteurs de la consommation foncière et de la surface construite résultante

Merci de votre attention

04 octobre 2018

Formes urbaines et densités

Atelier dans le cadre de la
journée nationale fichiers fonciers
15h20 – 16h00

