

A2-1 FORMES URBAINES

Enjeux

Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain

Objectifs

Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressource terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.

Pourquoi ?

- Pour favoriser la mixité des différentes fonctions constitutives d'une ville (habitat, activités, services, loisirs,...) et éviter ainsi les déplacements contraints de type pendulaire comme les trajets domicile/ravitaillement-courses régulières, domicile/école-activités péri-scolaires
- Pour mutualiser les coûts du foncier, de construction et de fonctionnement (énergétiques notamment).
- Pour développer l'offre qualitative et quantitative de services (équipements, réseaux publics, notamment de transports en commun...), afin d'offrir une alternative à l'aspiration massive des français pour l'habitat individuel discontinu, à l'origine des phénomènes de péri-urbanisation des villes-centre et de l'étalement urbain.
- Parce que les espaces naturels ou agricoles autour des villes constituent une richesse inestimable qu'il convient de préserver autant que possible de l'urbanisation.

Comment ?

- **Favoriser des formes urbaines compactes** offrant une qualité d'habiter (prolongement extérieur du logement), notamment autour des polarités et des axes structurants de type TCSP (Transport en Commun en Site Propre), tram-train, etc...
- Favoriser, lorsque les règles de l'urbanisme le permettent, les **changements de destination du tertiaire** non adapté, vers du logement ou la **substitution des maisons individuelles** par du petit collectif ou de l'intermédiaire.
- Rechercher pour le site, la **juste densité bâtie** qui permettra d'optimiser l'emprise au sol des bâtiments en fonction de la taille de l'îlot. On se souviendra que la densité bâtie est le produit du CES (Coefficient d'Emprise au Sol), rapport entre l'emprise au sol du bâti et la surface de l'îlot, par le nombre moyen de niveau des bâtiments. On la distinguera de la **densité résidentielle** qui est le rapport entre le nombre de logements et la surface de l'îlot. D'autres indicateurs de densité pourront aussi orienter l'aménageur : densité de population (rapport entre le nombre d'habitants et la surface de l'îlot), la densité d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et la surface de l'îlot), la densité d'activité humaine (rapport entre le nombre d'habitants plus le nombre d'emplois et la surface de l'îlot),
- Proposer une **diversité de produits d'habitation** où toutes les formes déclinables sont explorées, du collectif à l'individuel continu, notamment les formes dites «intermédiaires». Ces dernières, qui tout en regroupant horizontalement ou verticalement les logements, ne génèrent pas de parties communes et maintiennent un accès individuel par logement. Elles présentent aussi un espace extérieur privatif conséquent de type jardinet, terrasse...
- Investir **les dents creuses en centre-ville** et investir l'épaisseur des grands îlots **par un second rang** (avec diversification).
- **Envisager les agrandissements des bâtiments** notamment par la surélévation, si elle ne génère pas de masques notoires, afin d'accompagner les parcours résidentiels des familles.
- Limiter le nombre et l'emprise au sol en superposant et en mutualisant le stationnement des véhicules particuliers, et en enchâssant ces stationnements dans les programmes (superposition).

Le saviez-vous ?

- Selon une enquête réalisée en 2004 par le CREDOC (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie) auprès d'un échantillon de 1000 individus, 80% des personnes interrogées déclarent préférer habiter en maison individuelle et presque toutes aimeraient en être propriétaire. L'élément le plus décisif dans ce choix est la présence d'un jardin pour 58% des personnes interrogées, loin devant sa localisation (45%) et sa surface (38%) – Source : Ministère des transports et de l'Équipement 2005.
- L'urbanisation en France représente un prélèvement de 60 000 ha sur les espaces naturels ou agricoles chaque année. Avec 205 000 maisons individuelles construites en 2007, l'habitat individuel demeure majoritaire parmi les logements achevés (55,7 %) mais sa part recule continûment depuis 2003, après avoir fortement augmenté de 1996 à 2002. Depuis 2003, la construction de logements est en effet tirée par l'habitat collectif. Au cours de cette période, le nombre de logements collectifs achevés a connu une progression continue et soutenue. Il est 1,7 fois plus élevé en 2007 qu'en 2002. Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire.
- Une famille, qui habite une maison en périphérie et qui possède au moins deux voitures, a souvent un coût mensuel de déplacement aussi élevé que la mensualité d'emprunt de sa maison.
- La consommation de carburant pour les transports quotidiens représente une large part des consommations totales énergétiques liées au fonctionnement d'une habitation.
- Une étude comparative des densités bâties, par typologie d'habitat sur divers territoires de l'agglomération bordelaise, révèle que l'habitat dit intermédiaire propose en moyenne une densité de 80 logements par hectare, contre 89 pour du collectif discontinu, 62 pour de l'individuel continu et 12 logements par hectare pour de l'individuel discontinu.
- Le MEEDDAT (Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire) a lancé fin 2008 deux concours concernant les éco-aménagements :
 - un concours "Eco-quartiers", visant à repérer des projets d'aménagement local mis en oeuvre par des collectivités, en vue de créer un "club opérationnel" d'échanges et de réflexion de bonnes pratiques en matière d'écoquartiers.
 - un concours "Eco-cité", visant à soutenir des projets d'aménagement résolument "novateurs et durables" dans leur conception et leur réalisation, mis en oeuvre dans l'aire d'influence d'un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale). Cette démarche vise à identifier les agglomérations qui, en partenariat avec les acteurs économiques, sociaux et institutionnels, se portent volontaires pour initier ce genre de démarche que l'Etat accompagnera financièrement.

Aller plus loin...

- Ville urbaine durable - Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) : www.chantier.net
- Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire www.developpement-durable.gouv.fr rubriques «Ressources, territoires et habitats» et en particulier, son site dédié aux écoquartiers: www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr
- Institut d'aménagement et d'urbanisme www.iaurif.org rubrique «Nos études»: Notes Rapides concernant la densité urbaine
- L'habitat intermédiaire. Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise : www.adeus.org
- Faire ville avec les lotissements: Ariella Masbounji – Editions Le Moniteur, juin 2008
- Quartiers durables, vous avez dit quartiers durables? PUCA, Synthèse contributive, juillet 2007
- Développement durable et architecture responsable – Engagements et retours d'expérience, Ordre des Architectes, novembre 2007
- Habitat formes urbaines: densité comparée et tendances d'évolution en France – Traits Urbains/Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, Octobre 2006

- Formes urbaines et cadre de vie – Problématique et enjeux, Agence d'urbanisme de la région angevine, novembre 2006
 - Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise - Compex'cité. Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine
 - L'architecture écologique - 29 exemples européens. Dominique Gauzin Müller, Le Moniteur, 2001.
-