

DENSITÉS ET FORMES URBAINES RÉSIDENTIELLES

N° 3
Octobre
2017

Dense avec le SCoT !

« Ces bâtiments sont trop hauts, trop grands, trop serrés »... La densité, notamment résidentielle, est souvent assimilée à une perte de qualité urbaine, à de l'entassement. Elle est associée aux grandes villes ou encore aux grands ensembles construits dans les années 60-70. Mal aimée, la densité reste un slogan impopulaire... Elle a ses disciples et ses opposants à l'heure où une forte demande sociale perdure pour la maison individuelle et son jardin.

Il est temps de battre en brèche quelques idées reçues. Hauteur et densité sont souvent confondues. Or, les formes urbaines produisent des densités très différentes... Entre densité réelle et densité perçue, cette notion est souvent mal définie par chacun. Elle n'est pas un objectif en soi mais elle fait partie d'un ensemble qui vise à améliorer la qualité urbaine des opérations d'aménagement, tout en répondant à l'impératif d'une consommation d'espace maîtrisée.

Afin d'illustrer ce sujet difficile à appréhender, l'AGURAM a analysé plusieurs opérations d'habitat sélectionnées sur le territoire du SCoTAM. Ces exemples montrent que les densités résidentielles les plus fortes ne se trouvent pas où l'on pouvait s'y attendre... Que les formes urbaines anciennes produisent des densités de logements parfois supérieures à celles d'aujourd'hui. Et que tout est une question de contexte...

Cette publication vous présente une synthèse de l'étude « Densités et formes urbaines résidentielles » qui regroupe une trentaine d'opérations réalisées sur le SCoTAM.



Syndicat mixte du
SCoTAM

LA DENSITÉ, UN OUTIL DE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Maîtriser l'étalement urbain pour développer durablement nos territoires

De nombreux ménages, attirés par un logement plus spacieux et des coûts fonciers et immobiliers moins élevés que dans les centres urbains, choisissent de s'implanter dans les territoires périurbains. Ce mouvement a engendré un **mode de développement, principalement organisé autour de l'automobile et de l'habitat individuel**.

Cette situation a des conséquences sur le fonctionnement de nos territoires (réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, extension des réseaux, entretien et gestion des coûts par les collectivités, pérennité des équipements publics). En outre, la **tension sur les finances publiques** observée ces dernières années accentue ce phénomène.

Depuis les lois Grenelle (2008), la maîtrise de l'étalement constitue un **enjeu majeur des politiques publiques en matière d'urbanisme**. Les dispositions législatives nationales ont des incidences sur nos territoires et doivent être traduites concrètement dans les SCoT et les PLUI.

La densité : un enjeu majeur pour la mise en œuvre du SCoTAM

Les documents d'urbanisme doivent désormais évaluer, au plus juste, les besoins fonciers des collectivités en fonction de leur ambition de développement démographique et des objectifs de production de logements neufs affichés dans le SCoTAM.

Pour cela, les capacités de construire au sein de l'**enveloppe urbaine** doivent être optimisées en priorité en tenant compte du contexte local. Les **extensions urbaines** font l'objet d'exigences accrues en terme de densité au regard du positionnement de la commune au sein de l'armature urbaine du SCoTAM. Les densités attendues varient de 20 à 60 logements/hectare. Par ailleurs, le SCoT encourage la **densité urbaine autour des infrastructures de transports collectifs les plus performantes** (densité de logements, mixité des fonctions, qualité des espaces publics, ...).

Dans ses orientations, le SCoTAM a fixé un **objectif de réduction de 50% de la consommation foncière** observée sur la période de référence 2001/2010. Les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux, le cas échéant, doivent contribuer à la réalisation de cet objectif. En parallèle, l'objectif de production (+ 30 000 nouveaux logements) et de diversification de l'offre de logements défini par le SCoTAM incite les élus et acteurs de l'aménagement à définir des processus d'urbanisation maîtrisés et qualitatifs.

Une notion plurielle qui nécessite d'être contextualisée pour être acceptée

Selon les lieux et les époques de construction, les formes d'habitation présentes sur le territoire du SCoTAM illustrent un **large éventail de densités résidentielles**. A ce titre, on peut notamment observer les villages-rues, les cités ouvrières, les grands ensembles d'habitat collectif ou encore les lotissements pavillonnaires.

Appliquée au logement, à l'emploi ou aux espaces verts, la **densité reste un indicateur qui ne peut être limitée à une dimension strictement quantitative**. Il n'existe donc pas « une densité » mais « des densités » et celles-ci ne prennent sens que dans leur contexte, sur un territoire donné.

Proposer des formes d'habitat plus denses se confronte à la **question de l'acceptabilité par les habitants mais également par les décideurs locaux**. Traduire la densité sur son territoire doit nécessairement s'accompagner d'une démarche pédagogique et concertée en amont du projet. Il s'agit de **créer un contexte favorable à sa mise en œuvre et de susciter l'adhésion**.

La qualité du projet d'aménagement doit convaincre, en portant une attention particulière à :

- l'intégration au contexte urbain et paysager existant (hauteurs, volumes, formes bâties, orientation des constructions) ;
- la pertinence de sa localisation ;
- la gestion des rapports entre espaces publics (vie sociale) et espaces privés (vie familiale) ;
- la qualité des espaces publics et des constructions ;
- la mixité des typologies de logements, des fonctions (habitat, commerces, équipements) et des statuts d'occupation (propriétaires et locataires) ;
- l'accessibilité (en voiture et transports en commun) et la perméabilité (liaisons douces).

Ces éléments, dans leur ensemble, participent à la qualité d'un projet ainsi qu'à la construction progressive de l'identité d'un nouveau quartier.

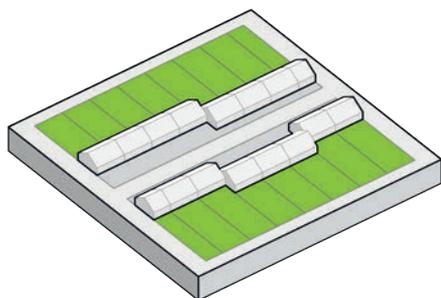


SIX FORMES URBAINES PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE

Individuel continu

Ensemble d'habitations individuelles accolées et mitoyennes. Le découpage parcellaire conditionne souvent un « avant » associé directement à l'espace public et un « arrière » réservé à l'espace privé. La juxtaposition des bâtiments dessine un front bâti au droit de l'espace public.

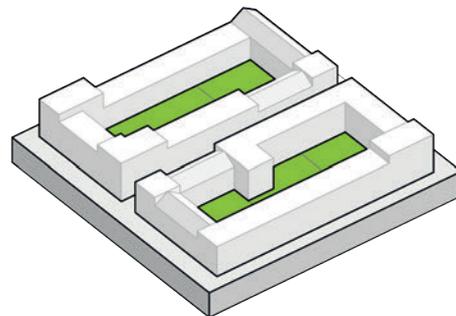
Cette typologie est courante dans les cœurs de bourg ou encore dans les faubourgs reproduisant parfois le même modèle de base.



Collectif continu

Ensemble d'immeubles collectifs mitoyens alignés en limite de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlot fermé.

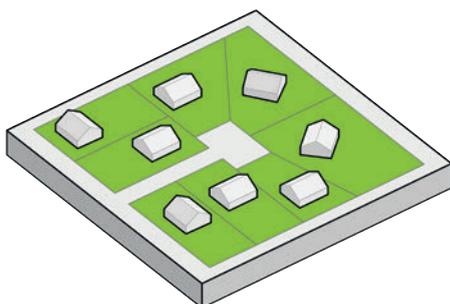
Cette typologie est issue de l'agglomérat de bâti dans les tissus anciens. Les cœurs historiques des villes et les quartiers réalisés à la fin du XIX^{ème}/début du XX^{ème} siècle (Hausmannien, Impérial,) en sont des exemples récurrents.



Individuel discontinu

Ensemble d'habitations individuelles isolées les unes des autres. Le découpage parcellaire est déduit du tracé de la voirie interne de l'opération et offre un accès individuel à chaque habitation. Le bâti est implanté librement sur la parcelle en recul de l'espace public et sans mitoyenneté.

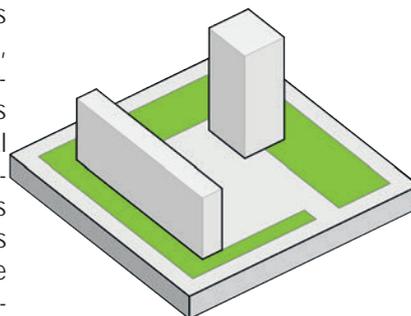
L'habitat pavillonnaire est la forme la plus représentative de cette typologie. Cet habitat a fortement impacté le développement des modèles urbains traditionnels depuis 50 ans.



Collectif discontinu

Ensemble d'immeubles collectifs isolés les uns des autres prenant la forme de plots, barres ou tours et dont le découpage parcellaire est plus ou moins déconnecté du dessin des espaces publics.

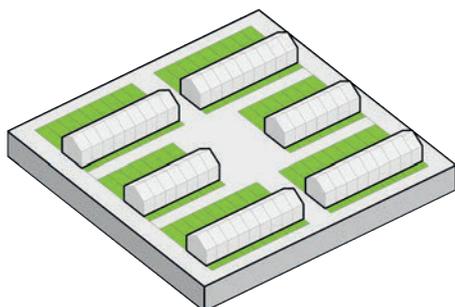
Ces îlots ouverts, apparus dans l'entre-deux-guerres, se sont fortement développés à travers les grands ensembles d'habitat social des années 60-70. On retrouve cette typologie dans des opérations récentes associant ouvertures de l'îlot et implantations à l'alignement des rues.



Individuel groupé

Ensemble d'habitations individuelles jumelées ou mitoyennes. Le découpage parcellaire est issu du tracé de l'espace public propre à l'opération et caractérise « l'avant » et « l'arrière » de la parcelle.

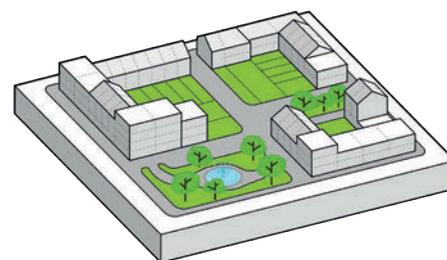
Cette typologie liée à la standardisation/répétition d'un modèle est caractéristique des cités ouvrières et les cités jardins. Des opérations d'aménagements plus récentes reproduisent en partie ce concept architectural et urbain.



Intermédiaire / mixte

Rassemble plusieurs typologies d'habitat collectif et individuel, continu, discontinu ou groupé, au sein d'une même opération. Parmi les différentes typologies, l'habitat intermédiaire est un ensemble d'habitations groupées en immeuble et bénéficiant pour chacune d'un espace extérieur privé et d'un accès individuel depuis l'espace public.

Les formes d'habitat mixtes sont majoritairement représentées par des opérations d'aménagement récentes mêlant différentes typologies dans le but d'obtenir une certaine mixité (sociale, typologique, fonctionnelle).



DENSITÉ(S), DE QUOI PARLE-T-ON ?

La densité, un indicateur chiffré

Résidentielle*



Souvent utilisée en urbanisme, la **densité résidentielle** est le **rapport entre le nombre de logements et la superficie de l'espace étudié**. Elle permet d'illustrer le niveau de densité d'une opération de logements, indépendamment de sa forme urbaine.

Bâtie

Exprimant le rapport entre un volume bâti et une surface de référence (coefficient), la densité bâtie permet d'appréhender l'occupation du sol dans ses trois dimensions. Le calcul de la densité bâtie produit un coefficient compris entre 0 et 10, résultant des exemples retenus.

Mixité fonctionnelle

On parle de mixité fonctionnelle lorsque plusieurs fonctions urbaines sont présentes (habitat, commerce, tertiaire, équipements, industrie) au sein d'un même espace (immeuble, quartier, commune). Cet indicateur permet de rendre compte de la diversité ou non d'une opération immobilière.

Brute

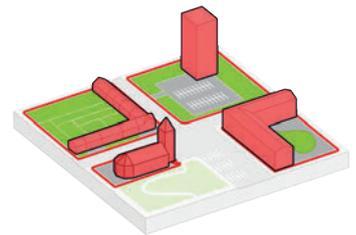
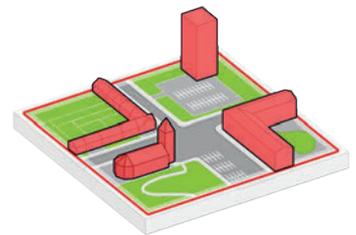
Lorsque la surface de référence retenue pour calculer la densité correspond à la surface totale de l'espace étudié (sans exclusion), on parle de densité « brute ».

Nette

Lorsque les espaces publics et les voies de circulation sont exclus du calcul de la densité, la surface de référence ne comprend que les parcelles bâties. On parle alors de « densité nette ». Dans certains cas, les surfaces correspondant aux bâtiments et équipements publics peuvent également être exclus du calcul.

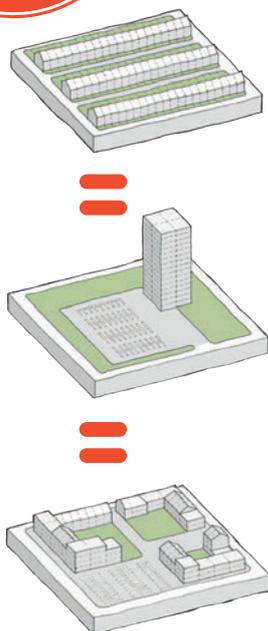
Données quantifiables
(habitants / logements / emplois / ...)

Surface de référence
(commune / parcelle / ...)



* Définition de la densité résidentielle du SCoTAM : Document d'Orientations et d'Objectifs (page 31)/Étude "Densités et formes urbaines résidentielles", AGURAM (page 11)

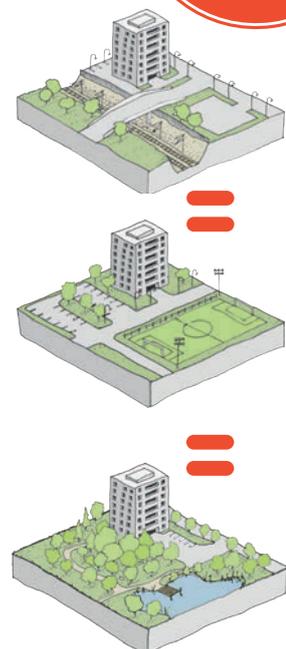
Des formes urbaines différentes pour une densité comparable



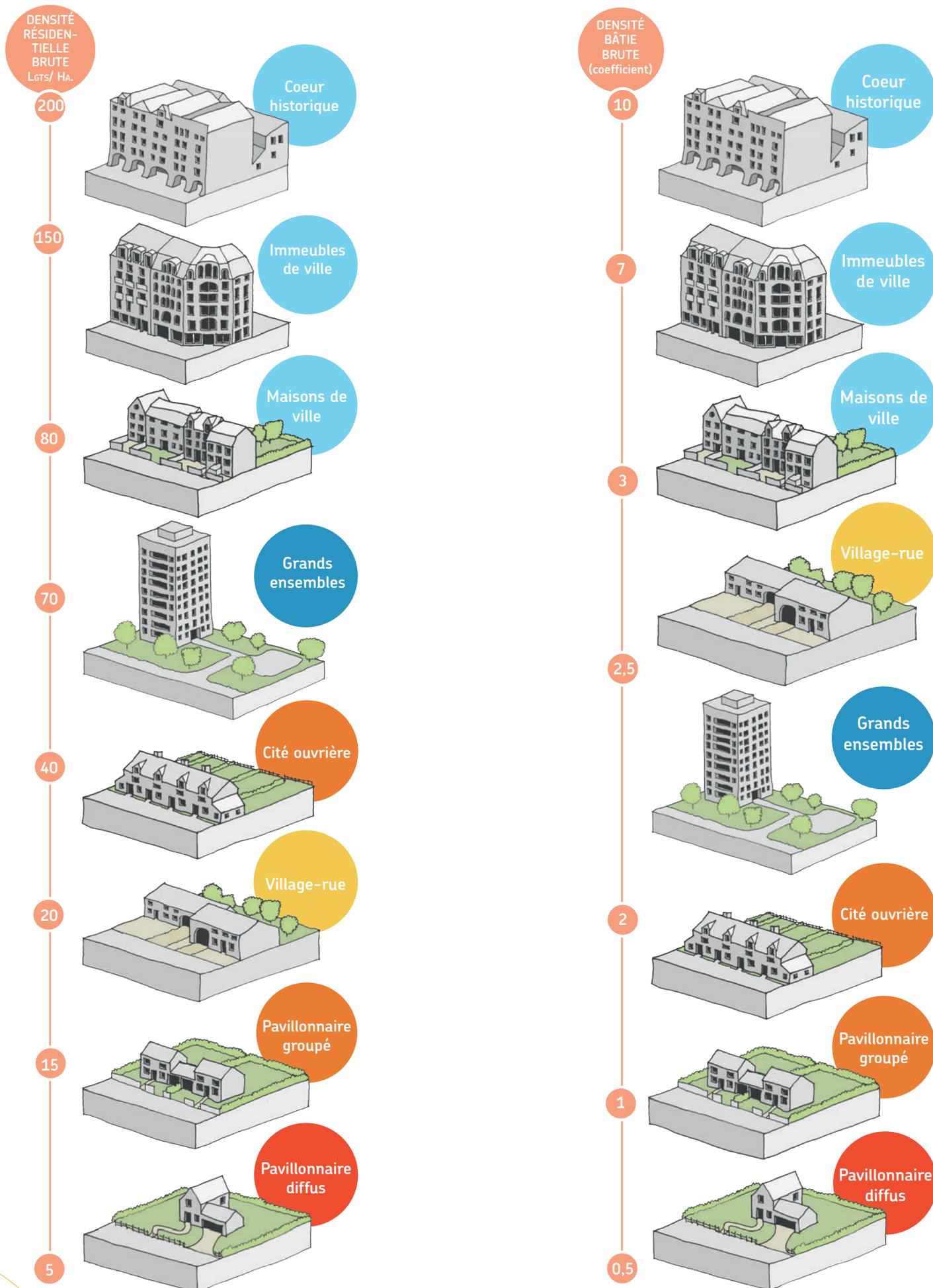
60

logements / ha environ

Une perception différente de la densité en fonction du contexte urbain



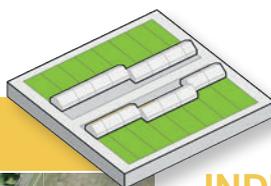
L'ÉCHELLE DES DENSITÉS RÉSIDENTIELLES ET BÂTIES



DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES EXISTANTES SUR LE TERRITOIRE DU SCOTAM

INDIVIDUEL CONTINU

Village-rue - Ancerville



INDICATEURS

Densité résidentielle



BRUTE **37** Lgts / Ha

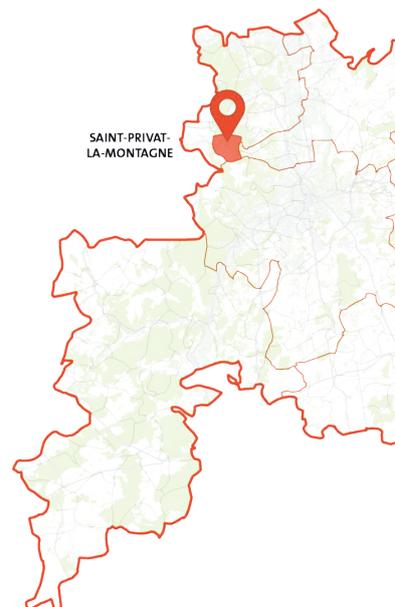
NETTE **54** Lgts / Ha

Adresse : rue Saint Michel
Époque de construction : XIV^e (église) XIX^e (bâti)
Nombre de logements : 41 logements
Nombre d'habitants (estimation) : 98 habitants

Ancerville est une commune de la CC du Sud Messin, située au sud-est du territoire du SCoTAM. L'existence du village remonte au XII^{ème} comme en atteste une partie des ruines du château.

La forme du village est caractéristique du "village rue" lorrain.

Mixité fonctionnelle



20%

EMPRISE BÂTIE

59%

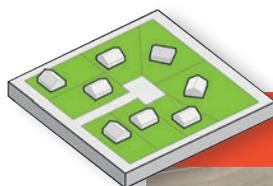
ESPACES OUVERTS PUBLICS (place, usoir, parvis) ET PRIVÉS (jardins, potagers, stationnement réservé)

11%

ESPACE OUVERT PRIVÉ

10%

VOIRIE



INDIVIDUEL DISCONTINU



Pavillonnaire diffus - Saint-Privat-la-Montagne

INDICATEURS

Densité résidentielle



BRUTE **12** Lgts / Ha

NETTE **14** Lgts / Ha



Mixité fonctionnelle



Adresse : rue de l'Abbé Danjoux

Époque de construction : 2000-2003

Nmbre de logements : 42 logements

Nombre d'habitants (estimation) : 109 habitants

La commune de Saint-Privat-la-Montagne, membre de Metz Métropole, est située sur le plateau lorrain en rive gauche de la Moselle. Cette opération de lotissement pavillonnaire est située à l'est de la commune dans le prolongement d'un lotissement existant et au contact des espaces agricoles.



17%

EMPRISE BÂTIE

67%

ESPACES OUVERTS PUBLICS (place, usoir, parvis) ET PRIVÉS (jardins, potagers, stationnement réservé)

1%

ESPACE OUVERT PRIVÉ

15%

VOIRIE



INDIVIDUEL GROUPÉ



Cité ouvrière «Stahlheim» - Amnéville



1 Ha

Adresse : rue de la Cour

Époque de construction : 1905-1914

Nombre de logements : 145 logements

Nombre d'habitants (estimation) : 331 habitants

La cité ouvrière d'Amnéville est issue du développement des aciéries de Rombas au début du 20ème siècle. Près de 200 logements ouvriers sont alors construits et donnent naissance à une ville : Stahlheim, littéralement le "village de l'acier". Amnéville est une commune de la CC du Pays Orne Moselle.

INDICATEURS

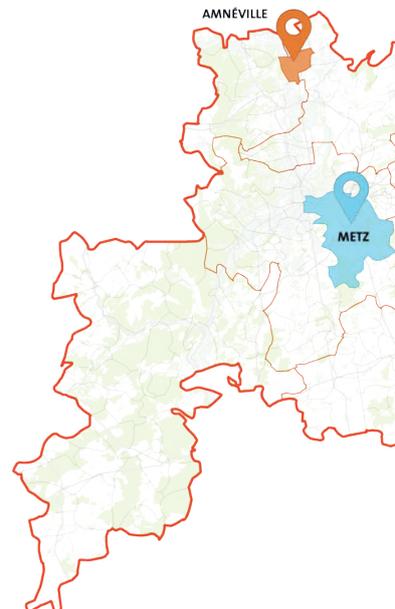
Densité résidentielle



BRUTE **27** Lgts / Ha

NETTE **35** Lgts / Ha

Mixité fonctionnelle



17%

EMPRISE BÂTIE

59%

ESPACES OUVERTS PUBLICS (place, usoir, parvis) ET PRIVÉS (jardins, potagers, stationnement réservé)

2%

ESPACE OUVERT PRIVÉ

22%

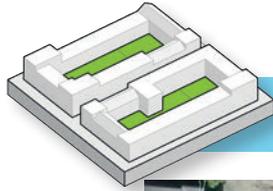
VOIRIE



COLLECTIF CONTINU



Quartier impérial - Metz



INDICATEURS

Densité résidentielle



BRUTE **95** Lgts / Ha

NETTE **181** Lgts / Ha



Mixité fonctionnelle



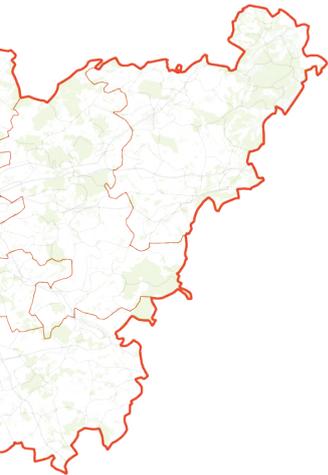
Adresse : rue Henry Maret

Époque de construction : 1918-1939

Nombre de logements : 163 logements

Nombre d'habitants (estimation) : 326 habitants

Le quartier impérial désigne l'ensemble urbain réalisé durant la période d'annexion, en lieu et place des anciennes enceintes militaires de la ville de Metz. Guillaume II ordonne l'urbanisation du quartier en 1902 et le projet est achevé en 1939 par les autorités françaises.



42%

EMPRISE BÂTIE

11%

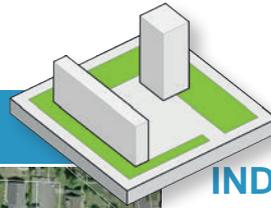
ESPACES OUVERTS PUBLICS
(place, usoir, parvis) ET
PRIVÉS (jardins, potagers,
stationnement réservé)

47%

VOIRIE



COLLECTIF DISCONTINU



Quartier Kennedy - Maizières-lès-Metz



1 Ha

INDICATEURS

Densité résidentielle



BRUTE **79** Lgts / Ha

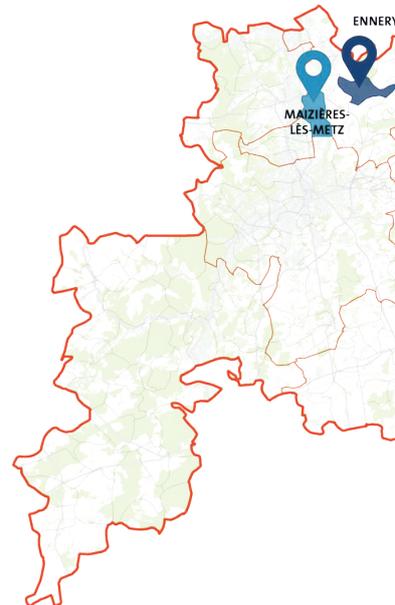
NETTE **137** Lgts / Ha

Adresse : rue Président J.F. Kennedy
Époque de construction : 1962 (Groupe Batigère SAREL)
Nombre de logements : 211 logements
Nombre d'habitants (estimation) : 528 habitants

Mixité fonctionnelle



L'opération est située le long de la route de Metz au sud de la ville de Maizières-lès-Metz (CC Rives de Moselle) dans un environnement urbain majoritairement résidentiel.



19%

EMPRISE BÂTIE

38%

ESPACES OUVERTS PUBLICS (place, usoir, parvis) ET PRIVÉS (jardins, potagers, stationnement réservé)

42%

VOIRIE

INTERMÉDIAIRE MIXTE



Le Clos Chagall - Ennery

INDICATEURS

Densité résidentielle



BRUTE **21** Lgts / Ha

NETTE **28** Lgts / Ha



Mixité fonctionnelle



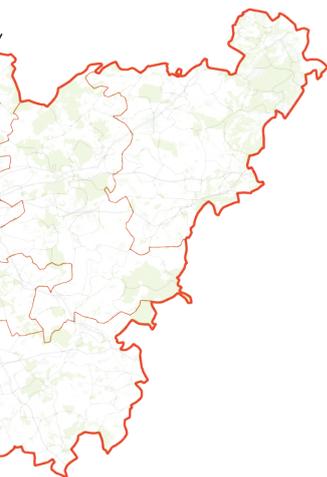
Adresse : rue Vincent Van Gogh

Époque de construction : 2010 (Groupe Batigère SAREL)

Nombre de logements : 122 logements

Nombre d'habitants (estimation) : 317 habitants

Le Clos Chagall est une opération d'urbanisation à Ennery. La CC de Rives de Moselle est située sur la rive droite de la Moselle entre Metz et Thionville.



20%

EMPRISE BÂTIE

57%

ESPACES OUVERTS PUBLICS (place, usoir, parvis) ET PRIVÉS (jardins, potagers, stationnement réservé)

4%

ESPACE OUVERT PRIVÉ

19%

VOIRIE



Retrouvez l'étude complète sur www.aguram.org
et sur www.scotam.fr



M. ÉTIENNE LOGNON

*Délégué de la Communauté de Communes
Haut Chemin Pays de Pange*

3 QUESTIONS À :

M. Lognon, vous êtes Maire délégué de Courcelles-Chaussy-Landonvillers, une commune de 3 368 habitants, située entre Metz et Saint Avold. Identifiée comme « bourg centre » dans l'armature urbaine du SCoTAM, elle bénéficie d'une certaine attractivité grâce à ses activités, ses équipements et services diversifiés. Depuis une quinzaine d'années, la commune a connu une croissance forte de sa population (+30 %). De quelle manière votre commune s'est-elle développée ? Quelles sont les formes urbaines dominantes ?

Au Moyen Age, existaient deux hameaux, Chaussy village catholique et Courcelles, son pendant protestant. Peu à peu, les deux hameaux se sont confondus en une seule bourgade, reliée par le ruisseau le Ravenez où s'organisa la vie quotidienne constituant ainsi le cœur de la cité. La récente requalification du centre bourg remet en scène la mairie, le temple (1895) et le village-rue qui longe le cours d'eau. Ici, la densité de logements est forte et les constructions sont édifiées en limites séparatives.

Depuis le développement s'est réalisé principalement en extension urbaine. Une première phase entre 1970 et 1990 consacre l'avènement du modèle pavillonnaire, d'une densité de logements bien inférieure. Au début des années 2000, un lotissement d'une centaine de logements est lancé à Courcelles-Chaussy. Un autre, d'une vingtaine de lots en extension du village de Landonvillers suivra.

Aujourd'hui, les évolutions législatives mènent les collectivités à réinterroger ce modèle de développement pavillonnaire. Le SCoTAM a d'ailleurs fixé des objectifs de densité minimale pour les secteurs d'extension résidentielle. Comment la commune a-t-elle abordé ce changement ?

La modification du PLU en 2015 a conduit les élus à réduire les zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation a été

instaurée sur 4 hectares, avec une densité de 25 logements/ha. Situés à proximité immédiate des équipements, une soixantaine de logements aux formes urbaines variées seront réalisés mêlant petits collectifs, maisons en bande et individuelles.

À Landonvillers, c'est la réhabilitation d'une ancienne ferme, située au cœur du village, qui a permis de créer 16 logements locatifs (6 appartements et 10 maisons) Cette opération privée affiche une densité de 50 logements/ha.

Comment ces projets résidentiels plus économes en espace, sont-ils perçus par les habitants et les élus ? D'après vous, comment rendre la densité désirable ?

Pour l'ancienne ferme, des conflits d'usages pour le stationnement sur l'espace public ont inquiété les riverains. Mais avec le temps, la forme urbaine, la typologie des logements et l'offre locative se sont révélées être un atout pour le village. C'est une réponse adaptée au parcours résidentiel des habitants.

Quant au futur projet d'aménagement, il comprend un traitement particulier de l'espace public et d'intégration paysagère, qui contribue à une meilleure qualité urbaine, corolaire d'un programme de logements dense.

L'enjeu est de trouver un équilibre entre économie de foncier et aspirations des ménages. La maison en bande peut répondre à l'équation. La réalisation de petits collectifs ou d'opérations mixtes (individuel / collectif) permet également d'atteindre une densité acceptable par chacun.

Enfin, n'oublions pas qu'il est possible de s'inspirer du modèle ancien du village-rue, voire du village-tas, qui assure à la fois densité et respect de l'identité de nos villages.