

COMPRENDRE LES PROCESSUS DE DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS

EN RÉSUMÉ

Dans un contexte où le foncier nu est de moins en moins mobilisable, déterminer la capacité des tissus urbains à se densifier est indispensable. Si les tissus historiques et de faubourg réussissent souvent à absorber de nouvelles constructions, a contrario, d'autres montrent moins de possibilités. On pense notamment au tissu pavillonnaire où les solutions de densification semblent plus limitées. Comment réussir à construire ou reconstruire dans des espaces déjà bâtis et pratiqués par les individus ? Cette question conditionne aujourd'hui les pratiques d'aménagement pour permettre demain à la ville de se renouveler quand elle ne pourra plus s'étaler.



Politique
d'aménagement

Un étalement urbain toujours plus contraint

Avec des préoccupations environnementales toujours plus grandes, la lutte contre l'étalement urbain est un enjeu majeur à intégrer dans les documents d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles et naturelles se heurte aujourd'hui à de fortes contraintes (justification des besoins d'urbanisation, protection renforcée des zones agricoles et naturelles) et sera peut-être impossible demain si des objectifs d'artificialisation nulle s'imposent. Parce que les besoins de développement résidentiel d'un territoire demeurent, la question

de l'investissement des espaces déjà urbanisés est inévitable et avec elle, la capacité des tissus bâtis existants à se densifier ou à se transformer.

En 2014, la loi ALUR ajoute dans le rapport de présentation du PLU-i, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis pour déterminer si des opportunités foncières demeurent au sein de l'enveloppe urbaine. Au-delà d'une analyse théorique, il convient de comprendre comment ces différents tissus évoluent et si ceux-ci feront suffisamment

preuve de « plasticité » pour accueillir demain de nouveaux logements. Quels sont les tissus les plus modulables au regard de leurs formes bâties et quels sont les tissus inertes ?

Cette note présente une méthode croisant différentes données afin de déterminer pour chaque type de tissus, la densité résidentielle présente, comprendre son évolution et pressentir les facteurs bloquant comme la rétention foncière.

DÉTERMINER LES DENSITÉS RÉSIDENTIELLES

La connaissance des opportunités de densification d'un territoire est aujourd'hui incontournable lors de l'élaboration d'un document de planification. L'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims s'est donc dotée d'un outil permettant d'identifier les différents tissus urbains¹ présents sur un territoire et de le croiser avec des données infracommunales pour déterminer la densité résidentielle présente et affiner sa connaissance des logiques de densification.

L'expérimentation de cette approche sur un territoire défini, la communauté de communes de l'Argonne Ardennaise, à dominante rurale, s'applique sur 5 types de tissus résidentiels :

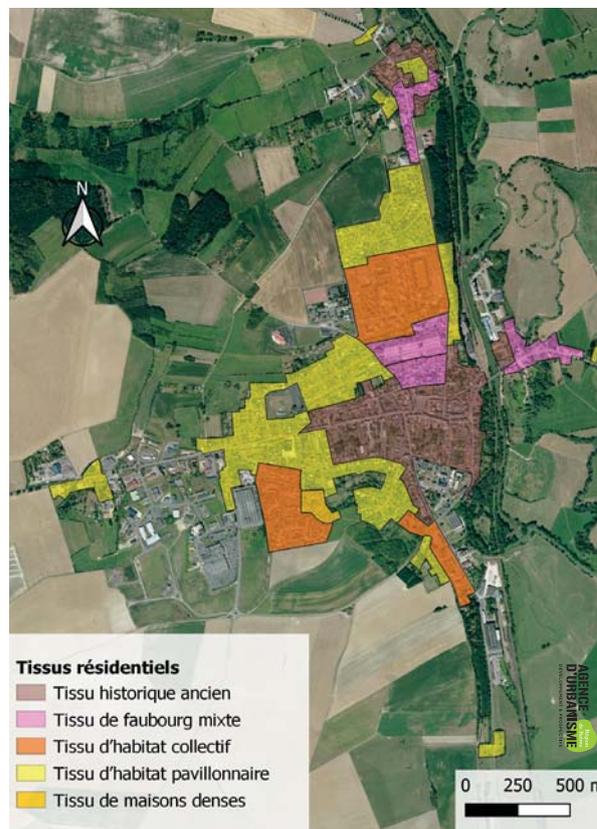
- Historique ancien
- Faubourg mixte
- Habitat individuel dense
- Habitat collectif
- Pavillonnaire

Identifier les secteurs moins denses

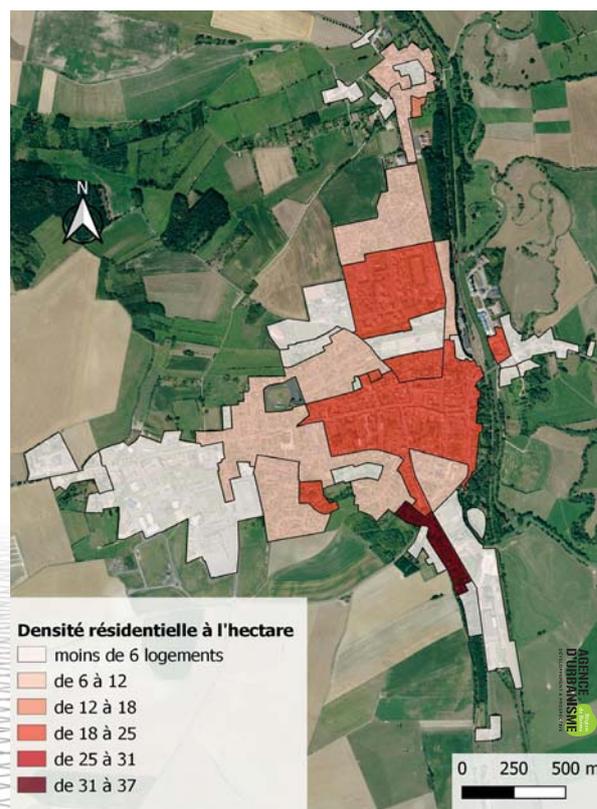
En croisant l'atlas des tissus urbains de l'Argonne Ardennaise avec les Fichiers Fonciers de la DGFIP, nous pouvons obtenir pour chaque type de tissus, sa densité résidentielle. Ces densités observées doivent être considérées au regard de l'armature du territoire. En effet, pour un même type de tissus, la densité résidentielle peut varier selon le rang de la commune, qu'elle soit pôle principal, ou secondaire. Ainsi, pour un tissu historique, nous observons des densités plus fortes sur le pôle principal de Vouziers (entre 20 et 30 logements à l'hectare) que sur une commune de rang inférieur comme Buzancy par exemple (15 à 20 logements à l'hectare). Il en va de même pour le tissu pavillonnaire qui peut varier de 5 à 12 logements à l'hectare selon les secteurs et la pression foncière exercée.

Cette analyse va permettre d'identifier des secteurs où la densité résidentielle serait plus faible que la moyenne observée pour un même type de tissus. Ceux-ci pourront ainsi être, le cas échéant, privilégiés dans le cadre d'un effort de densification souhaité par la collectivité. Ces secteurs « sous denses » constitueront donc des opportunités intéressantes à privilégier sous réserve de comprendre les processus de densification qui s'opèrent.

Identification des tissus (Vouziers)



Détermination des densités (Vouziers)



¹Cf note AUDRR n°14 Relever les formes urbaines et paysagères.

COMPRENDRE LES PROCESSUS DE DENSIFICATION

L'atlas des tissus urbains, croisé aux Fichiers Fonciers va permettre également de saisir les logiques de densification d'un territoire qui peuvent varier selon la pression foncière exercée sur celui-ci. Il est ainsi possible de calculer l'évolution de la densité sur une période donnée pour chaque tissu. Dans notre expérimentation sur l'Argonne Ardennaise, on observe des dynamiques très aléatoires pour un même type de tissus avec des secteurs inertes et d'autres plus plastiques. En effet, environ la moitié des tissus historiques n'a présenté aucune densification ces 10 dernières années. Dans l'autre moitié, certains tissus historiques parvenaient quant à eux à progresser de plus de 10 %.

Repérer la rétention foncière

L'inertie d'un tissu peut également mettre en évidence une rétention foncière présente sur un secteur particulier. Sur un tissu résidentiel donné, la présence de parcelles non bâties depuis de nombreuses années peut témoigner d'une rétention foncière opérée par les propriétaires.

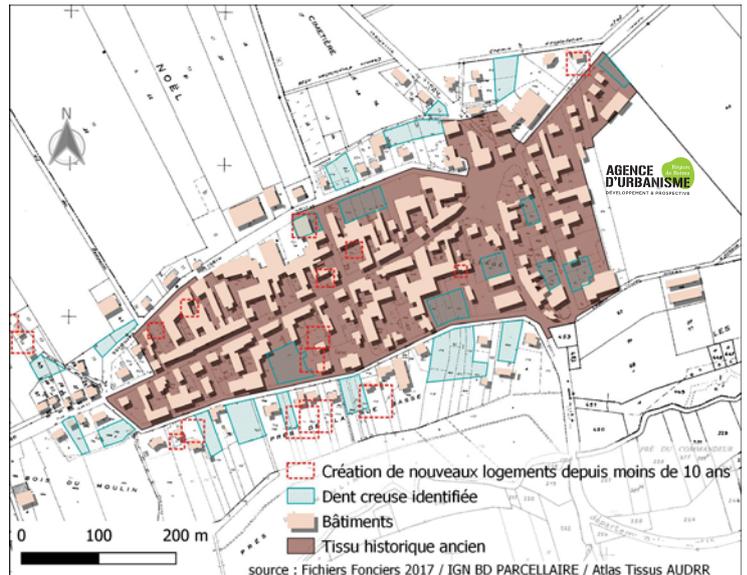
Parce que les logiques de la rétention foncière sont très variables (spéculation, désintérêt, conservation, etc.), celle-ci soulève toujours des interrogations quant à sa prise en compte lors de l'élaboration de documents d'urbanisme soit parce que sous-estimée ou au contraire surestimée. Ainsi, une mauvaise appréciation de la rétention foncière peut contrarier des objectifs de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans un document d'urbanisme.

Pour repérer cette rétention foncière, l'atlas des tissus est accompagné d'une identification des dents creuses. La présence prolongée de ces dents creuses au sein d'un tissu résidentiel est un marqueur possible d'existence de rétention foncière.

Suivre les documents d'urbanisme

L'atlas des tissus, couplé aux données infracommunales de la DGFIP constitue un outil intéressant pour la compréhension des processus de densification, mais également pour évaluer l'efficacité des politiques d'aménagement. Si nous sommes parvenus à cerner a priori le processus de densification des tissus d'un territoire pour en connaître les potentiels, ce travail nous renseigne également sur l'effort de densification opéré sur chaque tissu afin d'apprécier la réussite ou non des objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme. Il permet ainsi par ce retour d'expérience d'orienter les futurs choix d'aménagement vers des tissus aux formes bâties offrant un maximum de « plasticité ».

Densification d'un tissu historique sur 10 ans avec une progression du nombre de logements de +11 % et l'identification d'opportunités futures marquées par la présence de dents creuses (Hauviné)



Densification d'un tissu pavillonnaire sur 10 ans avec une progression du nombre de logements de +6 % (Challerange)



ALLER PLUS LOIN

Le processus de densification est variable d'un tissu à l'autre. Dans notre territoire d'étude, sur une période de dix ans, des tissus ont vu une progression de leur densité de plus 10%. Au contraire, d'autres ont peu évolué et sont même restés inertes. Nous devons nous interroger alors sur les causes de cette inertie. Y-a-t-il un phénomène de rétention foncière ? L'ouverture à l'urbanisation de terrains à bâtir en périphérie a-t-elle entraîné un désintérêt pour les centralités ? Les tissus bâtis disposent-ils encore d'un potentiel de densification pour accueillir de nouvelles constructions acceptables pour les individus et le patrimoine architectural présents ?

L'analyse des densités résidentielles et de leurs évolutions n'est qu'un élément de compréhension auxquels doivent s'ajouter d'autres investigations comme par exemple la transformation des formes bâties présentes. L'objectif étant de savoir si la densification a plus ou moins impacté le tissu en modifiant éventuellement ses formes bâties. Une comparaison de plans cadastraux sur deux millésimes permettrait alors d'apprécier une éventuelle mutation des tissus.

Enfin, cette méthode est transposable à d'autres périmètres pour analyser par exemple le processus de densification résidentielle autour d'un équipement (gare, enseignement, etc.) ou dans un corridor de transport en commun par exemple.



Commune de Challerange

ENCART METHODOLOGIQUE

Pour déterminer l'état des lieux des densités d'un territoire, nous croisons son atlas des tissus urbains préalablement réalisé avec la table des locaux des Fichiers Fonciers de la DGFIP. Cette table renseigne sur la nature du local (logement, dépendance, local d'activités, etc.) et sa date de construction. C'est grâce à cette dernière que nous pouvons analyser le processus de densification des différents tissus. Le renseignement dans les Fichiers Fonciers des dates de constructions pouvant connaître des problèmes d'actualisation, une vérification et/ou une agrégation sont préférables pour s'assurer de la fiabilité de l'information.

Président de l'AUDRR
Cédric CHEVALIER

Directeur de publication
Christian DUPONT

Analyse - Rédaction
Benoît LÉBOUCHER

Conception graphique
Wafa SEGHIR

AGENCE
D'URBANISME
Région de Reims
DEVELOPPEMENT & PROSPECTIVE
www.audr.fr