

VILLES ET CAMPAGNES : DENSES ET VERTES À LA FOIS ?

Par Vincent BERTRAND
Consultant
Géographe - Maître de conférences

Responsable
du Master ARD :
« Aménagement, Reconversion, Durabilité ».

du D.U. EDUTER :
« Economie, aménagement durable des territoires ».

Membre du LOTERR
(Centre de recherche en géographie)
Université de Lorraine
Vincent.bertrand@univ-lorraine.fr

La fin d'un idéal ?



à 20 km de
Montpellier
et à 15 km
de la mer....

5 à 10
logt/ha. ou
20 à 40
hab./ha puis
10 à 20...
pour la seule
fonction
résidentielle !



De 4 000 puis 1 000 hab/km² :

une densité urbaine pour un « quartier » monofonctionnel...

VILLES ET CAMPAGNES : DENSES ET VERTES À LA FOIS ?

- I - L'étalement ? D'abord un idéal !
- II - Paysages, densités et risques...
- III - D'une pierre deux coups !

I - L'étalement ? D'abord un idéal ?

Le fruit d'un modèle d'organisation économique construit selon les principes de Taylor en vue d'un idéal de réussite.

Mécanismes & facteurs de l'étalement urbain :

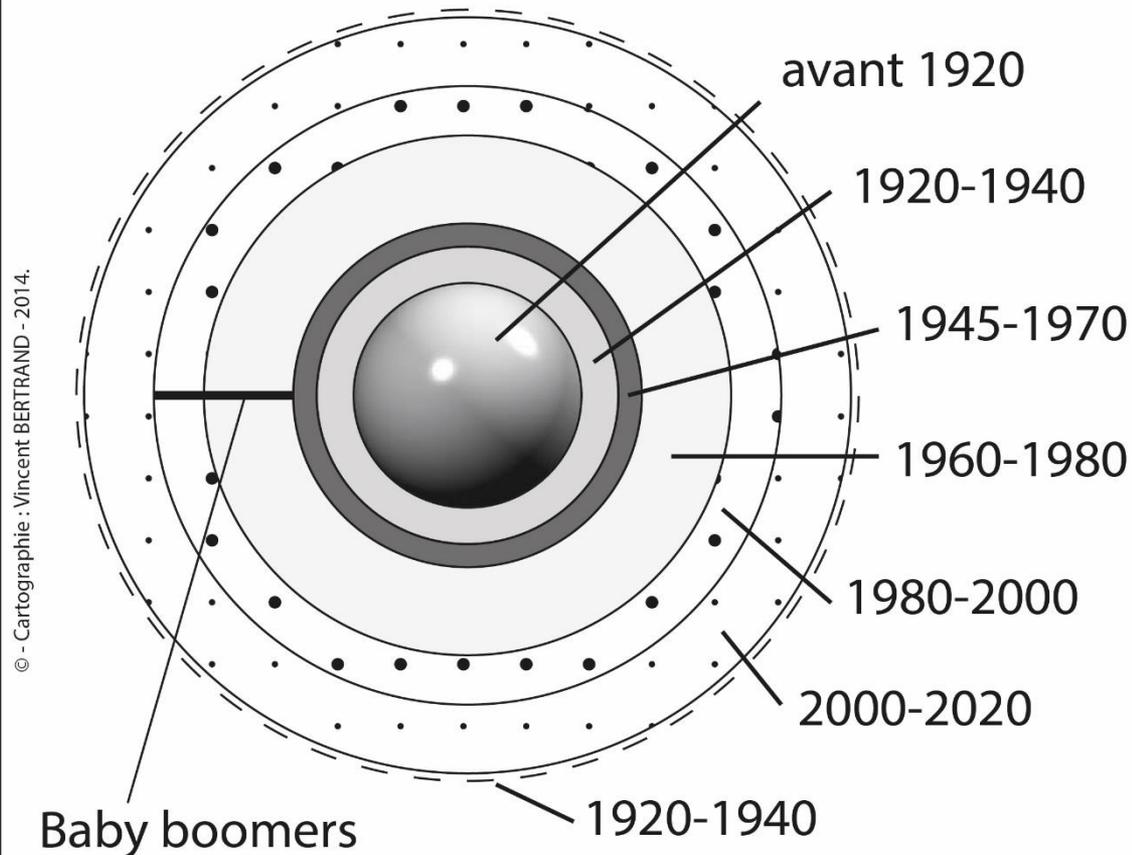
- Zoning ou parcellisation de l'espace.
- Croissance urbaine.
- Desserrement urbain.
- baisse de la taille des ménages : décohabitation, famille nucléaire, baisse nombre d'enfant/femme, vieillissement
- prix du foncier et celui de l'essence...
- Le mythe du pavillon... individualisme.
- L'inertie du système productif.

Mécanismes & facteurs de l'étalement urbain :

- Zoning
- Croissance urbaine.
- Desserrement urbain.
- baisse de la taille des ménages :
décohabitation, famille nucléaire,
baisse nombre d'enfant/femme,
vieillesse
- prix du foncier et celui de l'essence...
- Le mythe du pavillon... individualisme.
- L'inertie du système productif.

SÉDIMENTOLOGIE PAVILLONNAIRE ET POPY-BOOM.

LA FIN DE L'ETALEMENT URBAIN ?



Pourquoi densifier et lutter contre l'étalement ?



Pour... :

- 1 - Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- 2 - Réduire les distances et favoriser les modes de transport doux.
- 3 - Rentabiliser les commerces, les services et les transports en commun.
- 4 - Réduire le coût des logements et des déplacements.
- 5 – Vivre ensemble ?

II - Paysages, densités et risques...

Pour densifier, il faut lever des
barrières fortes sinon...

Quelle densité du bâti à retenir ?

- En ville :
 - au centre,
 - en première ou,
 - en seconde couronne de banlieue.

- En campagne :
 - périurbaine,
 - lointaine.

La densité en ville-centre :

Nancy Ville vieille.



200 logt./ha.
350 hab./ha.



La densité en première couronne de banlieue :

première couronne de banlieue



50 logt./ha.
150 hab./ha.

La densité en seconde couronne de banlieue : les grands ensembles.

Nancy, Le Cèdre bleu.

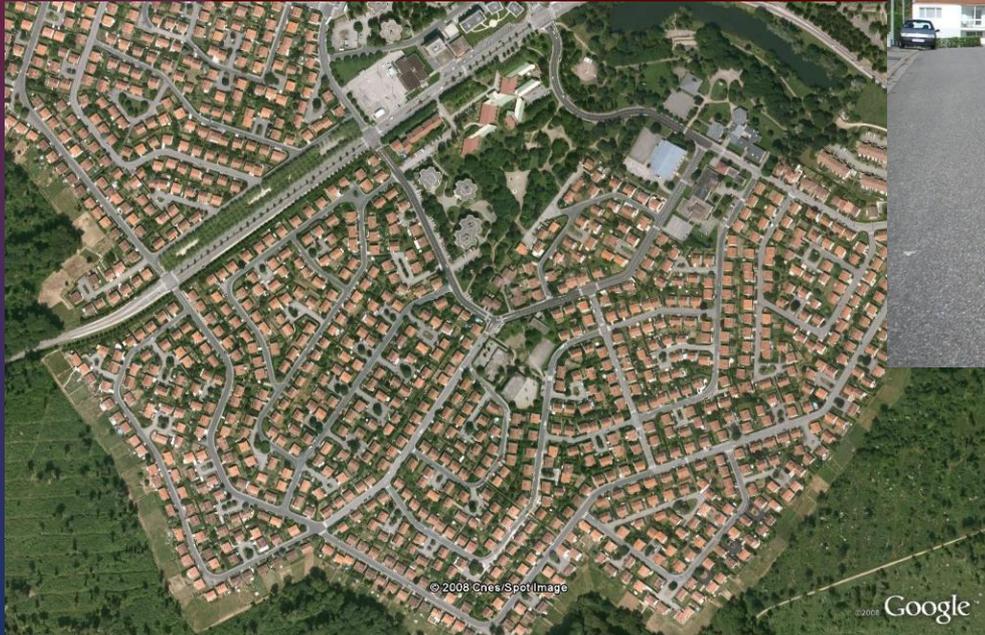


« 700 logt./ha. »



150 logt./ha.
220 à 330 hab./ha.

La densité en seconde couronne de banlieue : les lotissements.



20 logt./ha.
50 hab./ha.

La densité en seconde couronne de banlieue : les lotissements.



Banlieue aisée

12 logt./ha.
35 hab./ha.



La densité en campagne périurbaine (1)

Banlieue verte...



10 logt./ha.
25 hab./ha.



La densité en campagne périurbaine (2)



20 fermes./ha.
(meix compris)
60 hab./ha.

Les vieux villages.



La densité en campagne périurbaine (3)



8 logt./ha.
20 hab./ha.

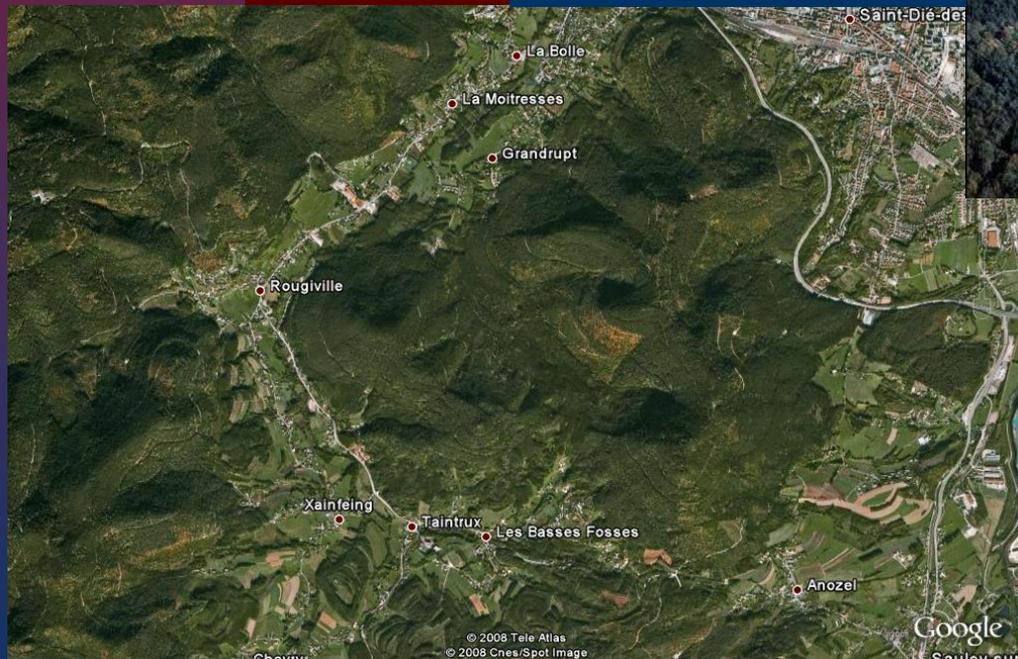
**Lotissements à la
campagne...**

Cnes/Spot Image

©2006 Google

Densité campagne et habitat dispersé

3 logt./ha.
10 hab./ha.



Dense et verte à la fois...

Densité de logements et ville verte...

Villers-lès-Nancy



150 logt./ha



Dense et recherché !



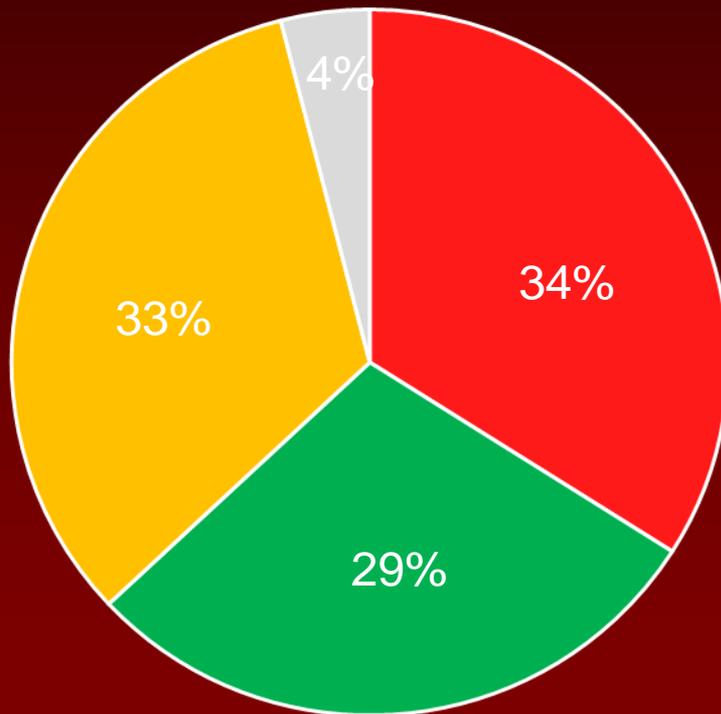
100 logt/ha ou 250 hab./ha.

Dense et coulée verte...

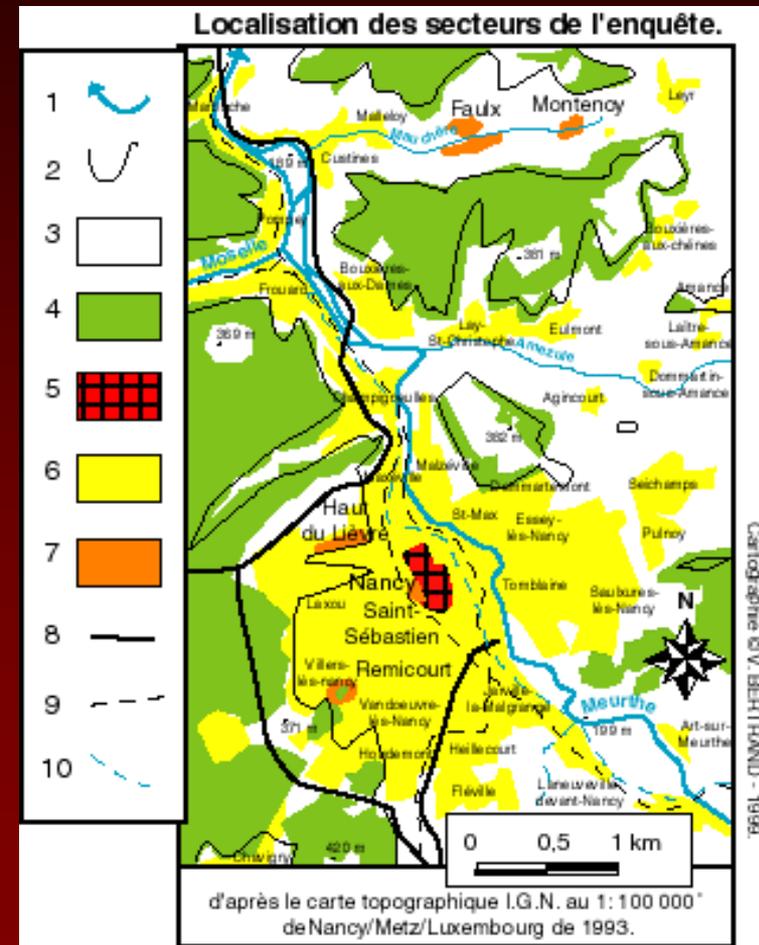


Dense et verte à la fois ?

où habitez-vous ?



■ en ville ■ à la campagne ■ entre les deux ■ NSP



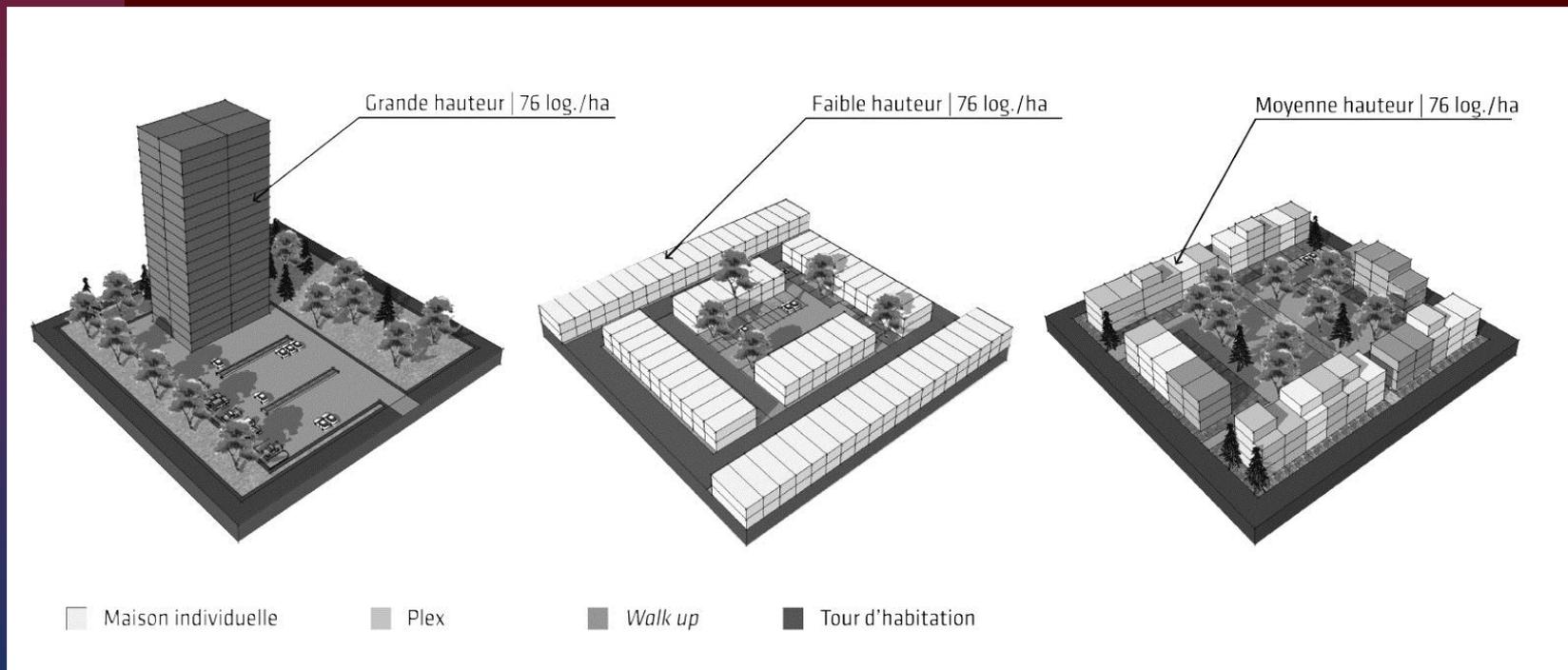
Lequel est le plus dense ... ?

120m²/logt.... ?

150 logt/ha

25 logt/ha

76 logt/ha

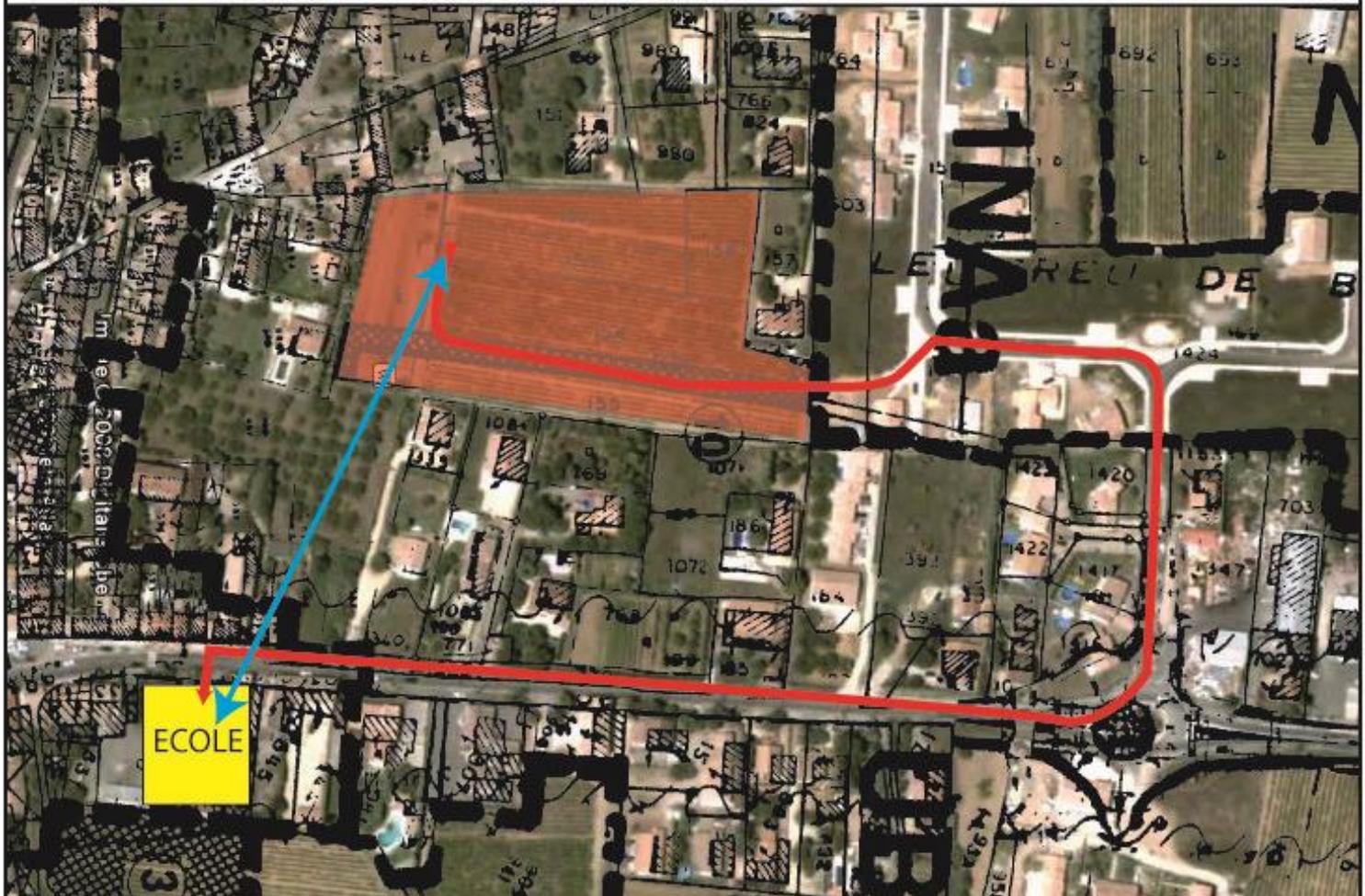


Source : DDT Isère.

... rentabiliser une ligne de bus...

Densifier à tout prix ?

Pourquoi marcher 200m quand on peut faire 1km en voiture !?



Quel bonheur la campagne...!



densifions...!?!

Densification, spéculation foncière ou BIMBY ?

Un balcon
sud de
banlieue ...

pression
foncière,
spéculation....

et
constructions
en second
rideau...



Une trentaine de logements, soit une centaine d'habitants sur 6ha... soit 16,6hab./ha ou 1660/km².

III - D'une pierre deux coups !

Pour une densification réussie,
raisonner à plusieurs échelles puis,
partir de la multiplicité des besoins et
viser le triptyque :

Autonomie – mixité – rénovation.

UNE EXPANSION URBAINE DURABLE

L'expansion urbaine en nappe est spontanée. Elle est constatée partout en France et dans les pays développés depuis l'essor pavillonnaire et la pratique du zoning ; pratique actuellement généralisée et privilégiée dans les documents d'urbanisme en France (POS puis PLU). Elle favorise l'essor des pavillons, des voitures et des flux pendulaires.

L'expansion urbaine en grappe repose sur la mixité habitat-activités, et une densité forte autour d'axes et de nœuds permettant la combinaison des déplacements piétons et en transports collectifs. Elle permet une moins grande consommation d'espaces même si elle étire les agglomérations le long des axes de communication.

Légende :



Espaces urbains denses type mixte (collectifs, maisons de ville, pavillons) atteignant 4000hab/km² (soit au moins 20logts/ha) permettant de rentabiliser une infrastructure de transport collectif (bus, tram ou train) et favorisant les déplacements piétons.



Espaces urbains lâche type pavillonnaire atteignant rarement 2000hab/km² (soit moins de 10 logts/ha) conçu pour la circulation automobile.



Espaces verts dédiés au loisirs des citoyens.



Espaces urbains denses projetés.



Espaces urbains lâches projetés.



Infrastructures de transport en commun : train, ou tram-train.

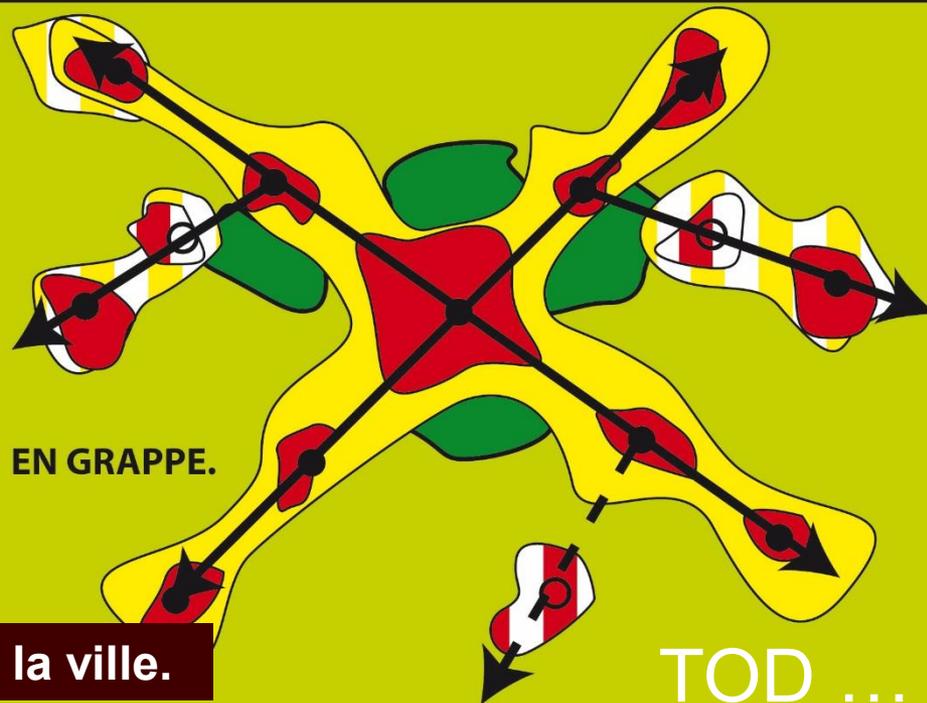
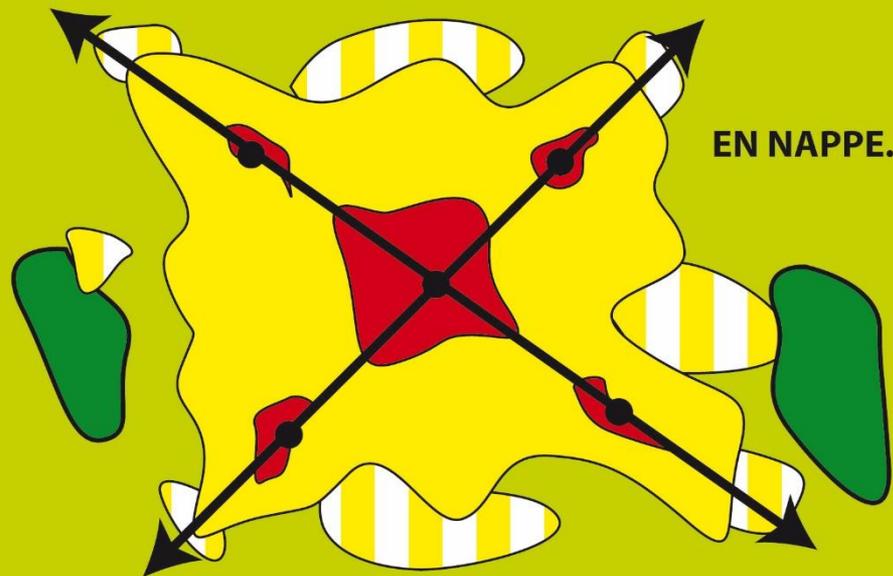


Arrêts, gares.



Arrêts et gares projetées.

EXPANSION URBAINE :



À l'échelle de la ville.

4 pistes pour densifier

Rénover sa
maison ?

Mixité
intergénérationnelle !

RENOVER – DENSIFIER – ADAPTER

Village-rue
durable !

Ecosquare

À l'échelle du quartier et de la parcelle.

Une « passoire nucléaire » de 1991...



De 110 à 180 m²,
de 405 à 86 KwhEP/m²/an,
8m² de solaire thermique
3Kwc de PV
Une KWB de 8Kw
Radiateurs basse
température...
VMC hygroB

... première étape vers le
BEPOS.



Après 3 ans : 100€ de dépenses
annuelles ... pour 5 personnes,
toutes énergies confondues

... et énergie 100% locale !

« 33 millions de passoires... »

En route vers le BEPOS intelligent.

150 ZOE en auto partage



**1 000 chargeurs solaires
soit 10 000m² PV à Utrecht
en 2017**



**Une voiture électrique pour
stocker l'électricité
nécessaire à la maison**

Rénover et densifier les maisons de village....

Au cœur de la campagne dortoir...



20 maisons
lorraine à
l'ha.

On rénove tous les trente ans en moyenne....

- Ne pas rater la mutation !
- Travailler avec les professionnels du secteur : agents immobiliers, notaires.
- Négocier des prêts bonifiés.
- Faire appel aux tiers financeurs.
- Compléter avec des fonds européens.
- **PIG ?**
- Le dispositif **DORéMI**.

Maisons Ages&Vie



- Permettre aux aînés de rester sur leur territoire.
- Créer de l'emploi local.
- Développer la mixité intergénérationnelle.
- densifier



Noidans-lès-Vesoul

**Un domicile partagé à 7 ou 14
dans votre quartier ou votre village**

Ecosquare ?



Jarville-la-Malgrange

20 logements/ha ...

Mixité intergénérationnelle

Prisé par : jeune couple, retraités, célibataires, divorcés.

Cahier des charges d'un village-rue durable :

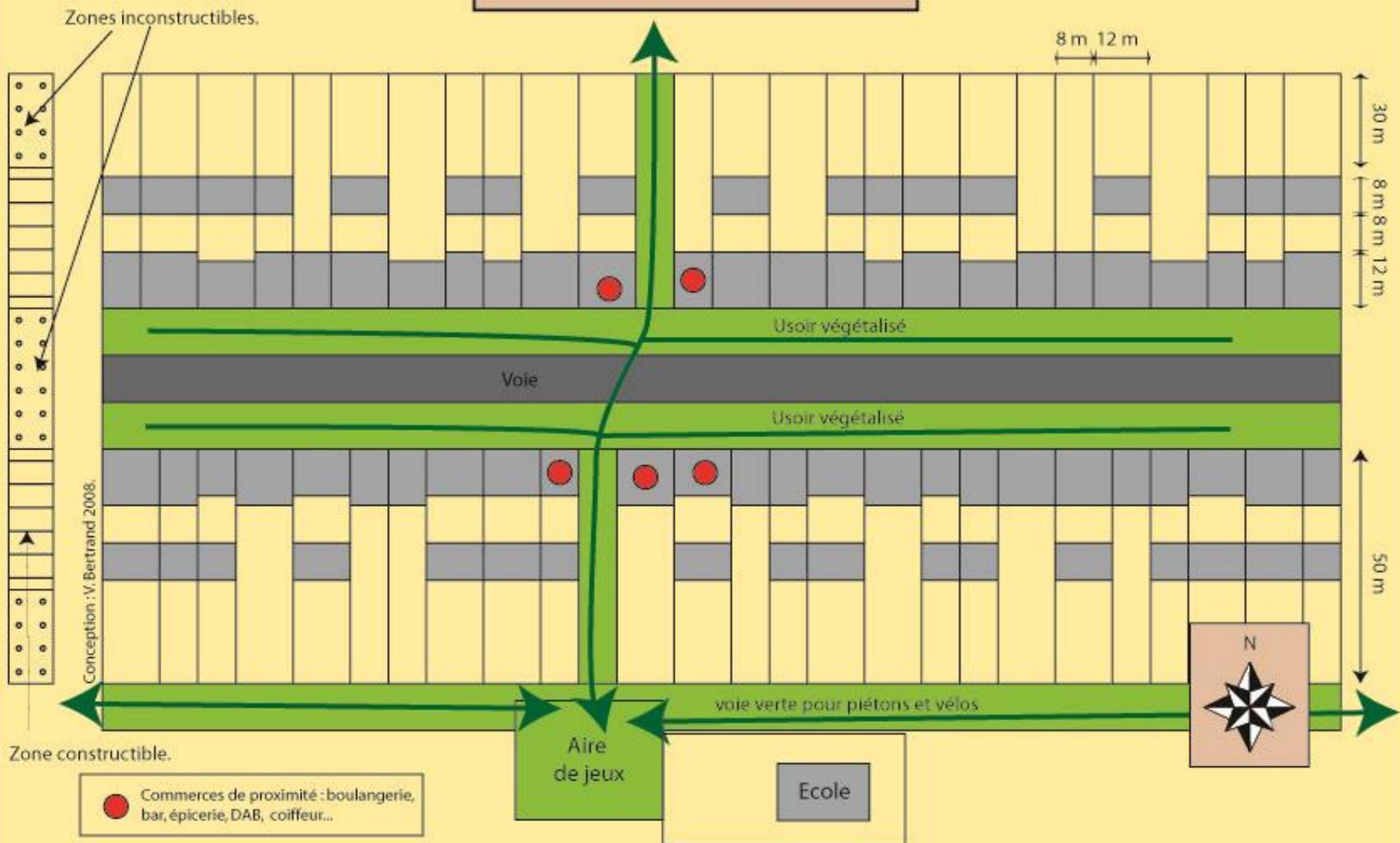
- 1 - Satisfaire aux impératifs d'un habitat durable :
 - bioclimatisme (solaire, végétalisation, isolation, ...)
 - densité
 - énergies renouvelables et matériaux sains et locaux
 - mixité socio-fonctionnelle du bâtiment
 - minimiser la C d'eau

- 2 – optimiser les flux et privilégier les transports doux :
 - 500m entre logements et services ou commerces.
 - à pieds, en vélo, à cheval, en bus....
 - des infrastructures séparées et interconnectées

- 3 – Satisfaire aux besoins des habitants :
 - calme, sécurité, verdure, services, alimentation

- 4 – préservez la qualité paysagère et ses caractères traditionnels :
 - habitat groupé mitoyen à faible largeur de façade,
 - toiture « 2 pans », enduits traditionnels (chaux!), bardage bois,
 - usoirs non clos
 - meix

Vers un village durable...



Zones inconstructibles.

8 m 12 m

30 m
8 m 8 m 12 m

Usoir végétalisé

Voie

Usoir végétalisé

50 m



voie verte pour piétons et vélos

Aire de jeux

Ecole

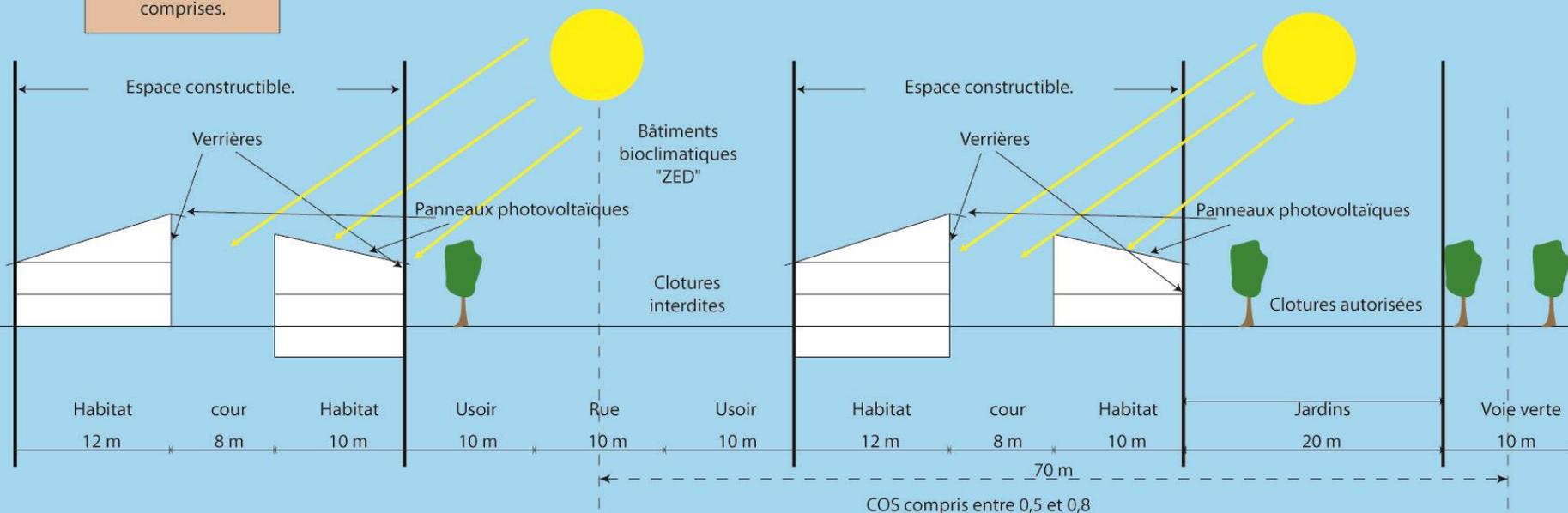
Zone constructible.

- Commerces de proximité : boulangerie, bar, épicerie, DAB, coiffeur...

Conception : V. Bertrand 2008.

De 1 à 5 logements
pour 700m², voiries
comprises.

UN URBANISME RURAL DURABLE



DOMAINE PUBLICQUE

DOMAINE PRIVE

Une conception qui permet :

- 1 - une densité satisfaisante du bâti,
- 2 - une mixité sociale, et fonctionnelle du bâti,
- 3 - de satisfaire aux besoins de la population :
 - en logements variés
 - en sécurité,
 - en économies budgétaires : logement, déplacements, alimentation, ...
 - en "espaces verts",
 - en emploi "proches"
 - en services et commerces de proximité
 - d'accéder à la propriété.
- 4 - un habitat bioclimatique et sain,
- 5 - la préservation d'un patrimoine architectural,
- 6 - la mutualisation de la production d'énergies renouvelables.
- 7 - Zéro consommation d'énergie fossile,
- 8 - des déplacements sûrs, limités,
- 9 - une pluralité d'infrastructures de transports.

Entre 14 et 70 logt./ha

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Par Vincent BERTRAND

Consultant - Géographe - Maître de conférences

Responsable du Master :
« Aménagement du Territoire, Reconversions et Risques ».

Membre du LOTERR
(Centre d'Etudes et de Recherches sur les Paysages)

Vincent.bertrand@univ-nancy2.fr