

LA DENSIFICATION AU SEIN DES GRANDS PROJETS URBAINS



BOUVIER LUCIE



TURPIN JÉRÉMY

PRI 2024-2025
DAE – OPTION ITI
SOUS LA DIRECTION DE ERIC THOMAS

CONTEXTE

1 La densité urbaine

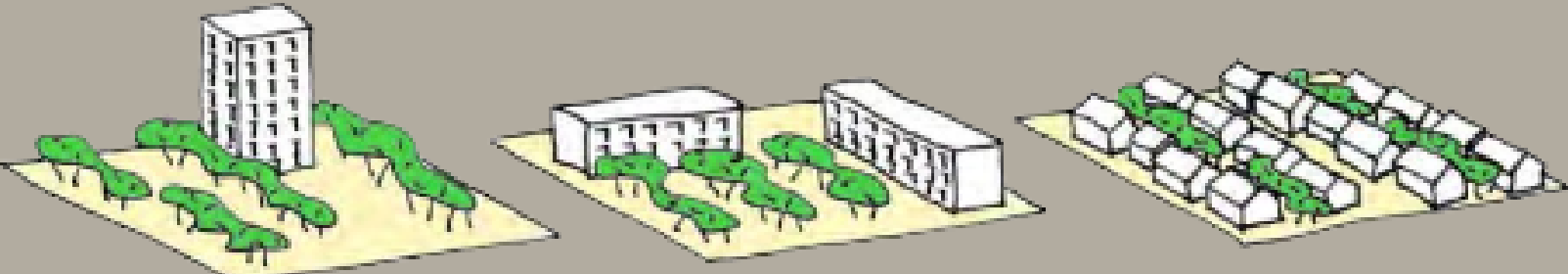
Historique : La densité urbaine répondait au besoin de faciliter les déplacements, mais a décliné avec l'arrivée de la voiture.

Définition et formes : brute, nette, résidentielle, etc. On peut aussi parler de densité perçue en fonction de la conception des espaces.

Enjeux écologiques : La sur-utilisation d'espaces naturels a des impacts sur l'environnement, c'est dans ce contexte que la loi de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) a été mise en place.

2 Acceptabilité sociale et formes urbaines

Acceptabilité : La densité est souvent mal perçue en raison des grands ensembles, associés à des problèmes sociaux et de qualité de vie. Cependant la densité ne détermine pas la forme urbaine



Formes de densification : Réhabilitation de bâtiments, densification des friches urbaines, "micro-promotion" (diviser des terrains ou aménager des parcelles sous-occupées).

3 Vers une densité durable et désirable

Changements post-COVID : Changement de paradigme, un accès direct à la nature est relevé comme étant fondamental.

Innovations : Intégration d'espaces verts, création d'espaces communs dans les immeubles (jardins partagés, terrasses), et développement de nouveaux concepts d'habitat.

Vision globale : Une densité réussie nécessite de combiner aspirations sociales, le respect de la nature et la fonctionnalité des espaces.

Existe-t-il réellement des mesures clés à mettre en place afin de permettre une densification désirable dans les grands projets d'aménagement ?

MÉTHODOLOGIE



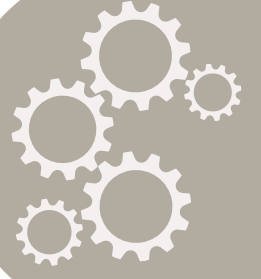
HYPOTHESE : Les mesures mises en place dans les projets de densification désirable dépendent principalement de l'histoire et du contexte du projet.



CHOIX DU CAS D'ÉTUDE :



OBJECTIF : Création d'une grille d'analyse avec les mesures mises en place au sein de différents projets afin de rendre la densification désirable.



RECUPERATION DES DONNEES : Entretiens avec les acteurs et analyse des documents scientifiques et ressources en ligne.

Établissement Public d'Aménagement (EPA): Structure qui pilote des projets d'aménagement urbain, chargée de transformer des territoires (logements, équipements, transports), en coordonnant les acteurs (collectivités, promoteurs) et en assurant le financement et la gestion.

3 Sites :

- Euroméditerranée,
- Bordeaux-Euratlantique,
- EPA de Saint-Etienne.

Pourquoi les EPA ? Garantie d'une mise en œuvre rapide, sans blocage politique ou financier, et une fluidité dans l'exécution.

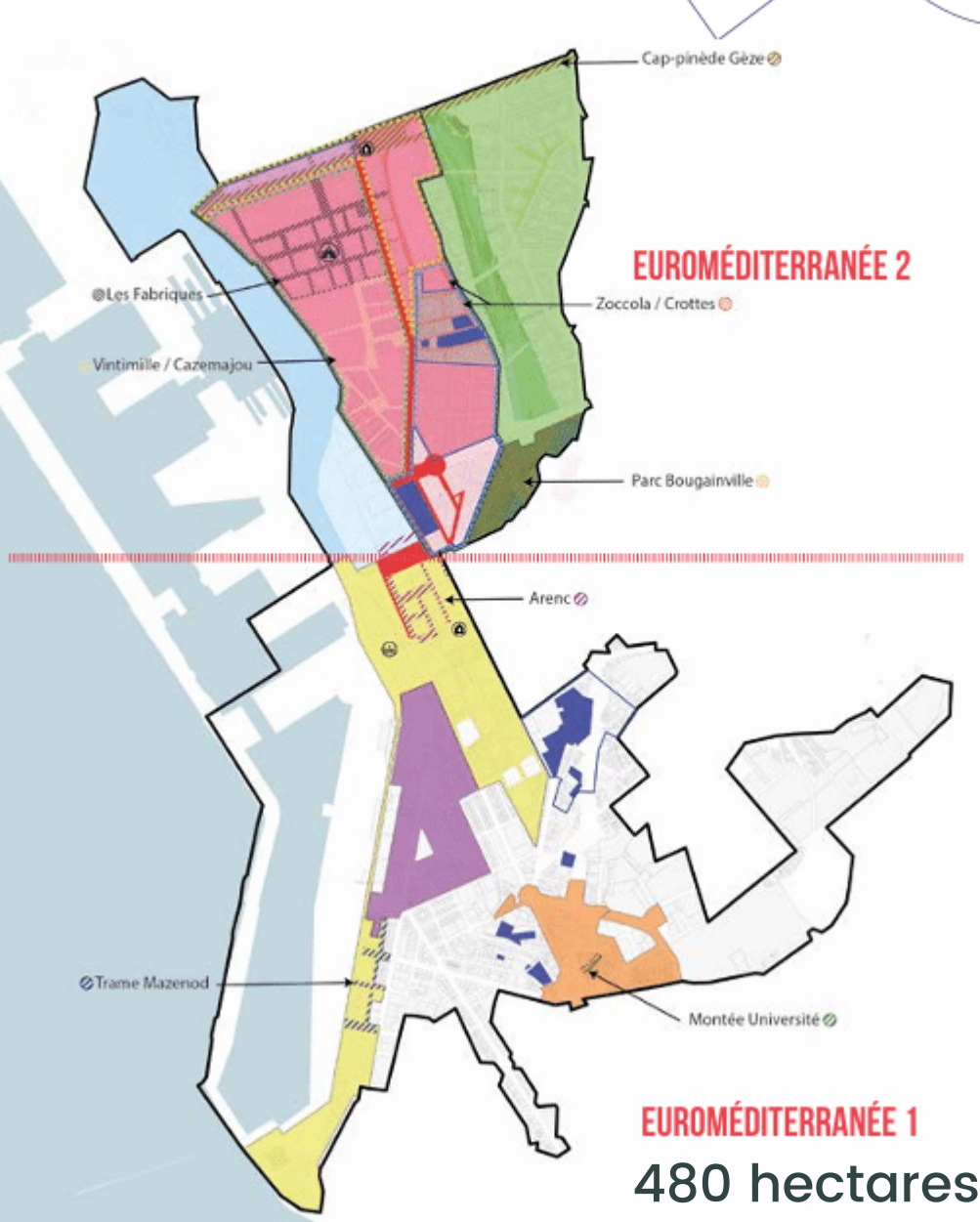
LES CAS D'ÉTUDES

1 Euroméditerranée

Objectifs :
Créer la ville méditerranéenne et littorale de demain, durable et innovante.

Les ambitions :

- 30 000 nouveaux habitants
- 20 000 nouveaux emplois

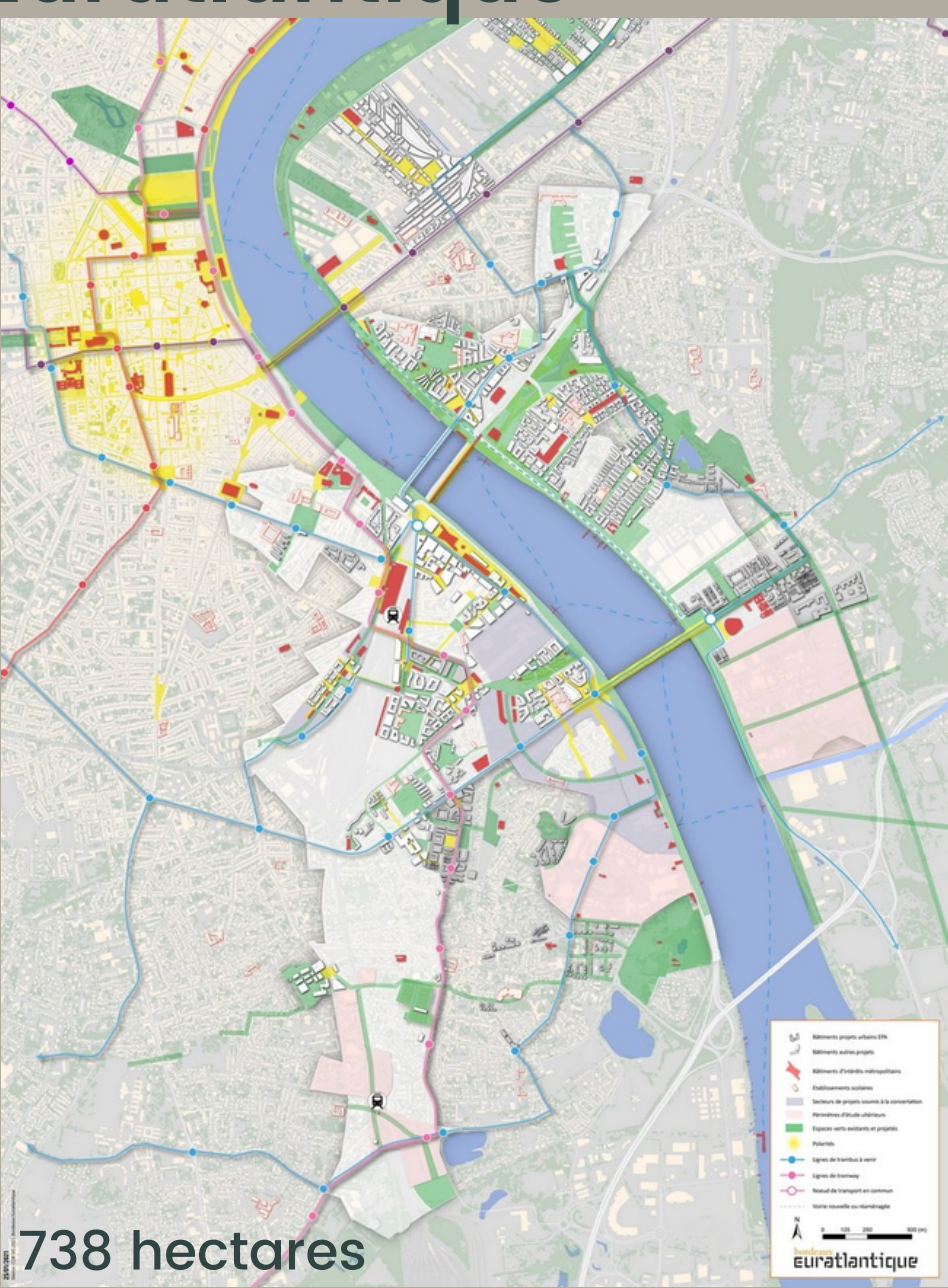


2 Bordeaux- Euratlantique

Objectifs:
Accompagner "l'effet LGV" afin d'améliorer durablement le cadre de vie et contribuer au rayonnement de la métropole.

Les ambitions :

- 50 000 nouveaux habitants
- 30 000 nouveaux emplois

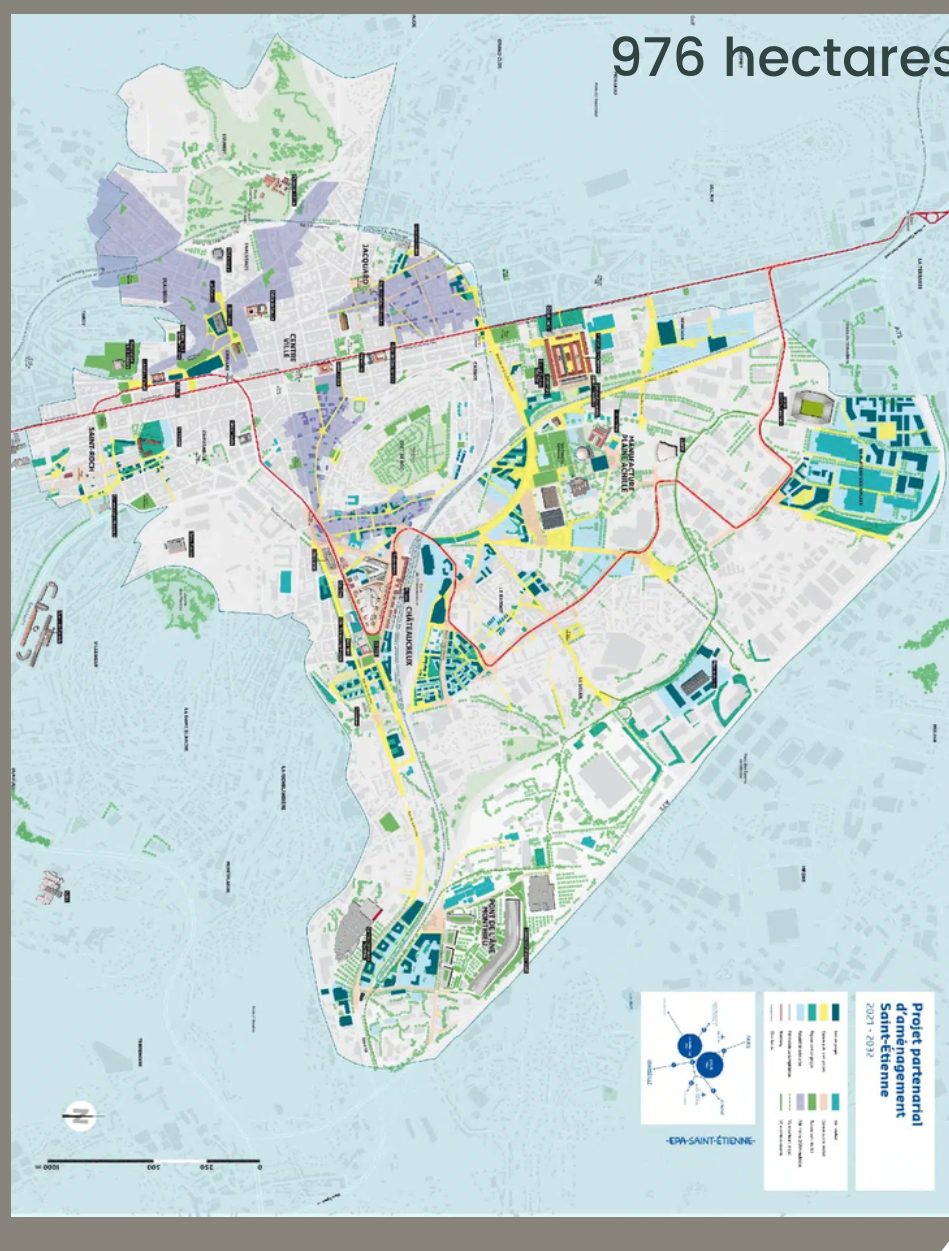


3 EPA de Saint-Etienne (EPASE)

Objectifs: Redynamiser et repeupler le territoire grâce à un renouvellement de l'image de la ville

Les ambitions :

- 60 000 nouveaux habitants
- Parvenir au plein emploi d'ici 2030



GRILLES D'ANALYSES MULTICRITÈRES

Approche de la densité	Les mesures
Densité verticale	Construction d'immeubles de grande hauteur (rapport entre la surface de plancher totale et l'assiette foncière)
	Densité au sein des bâtiments : petits, moyens et grands appartements
	Densification des sous sols existants
	Rénovation/surélévation d'infrastructures existantes (immeubles de faible hauteur, parkings, routes, etc.)
Densité horizontale	Création d'espaces partagés (toit, terrasse, bibliothèque, salle de sport, salle de réunion, etc.)
	Mutualisation des espaces
	Diversité au sein du bâtiment : RdC pour commerce, bureau, etc.
	Revalorisation de friches ou d'espaces délaissés
Densité horizontale	Exploitation des dents creuses pour limiter l'artificialisation des sols
	Augmentation des services et des usages
	Renouvellement urbain : Réhabilitation
	Faible dispersion des bâtiments

Approche de la densité	Les mesures
Approche sensible de la densité	L'échelle humaine comme unité de référence
	Aménagements sécurisés et adaptés à tous
	Création d'espaces de vie communs et extérieurs (places, jardins, etc.)
	Prise en compte de l'histoire du territoire
Approche environnementale de la densité	Qualité architecturale des bâtiments
	Lisibilité de l'espace
	Construction d'immeubles avec des matériaux et techniques résilientes
	Intégration de la nature au sein du projet
Approche environnementale de la densité	Réduction des impacts des mobilités
	Augmentation de la surface de sol perméable
	Réduction des effets des îlots de chaleur
	Utilisation d'énergie verte

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Notre travail confirme qu'il est possible d'identifier des critères universels pour favoriser une densité urbaine désirable et agréable sur tous les territoires. Toutefois, nous confirmons notre hypothèse car ces critères doivent impérativement s'accompagner d'une prise en compte des spécificités locales.

Celles-ci peuvent être intégrées à notre grille d'analyse sous forme de critères plus souples, tels que "mise en valeur du patrimoine" ou "prise en compte du paysage urbain." Ces critères restent applicables partout, à condition que les aménageurs identifient précisément les éléments à valoriser.

Enfin, l'intégration des habitants dans le processus d'aménagement apparaît essentielle pour renforcer l'acceptabilité de la densité, mais il faut donc savoir comment et dans quel processus les intégrer ?