

Partie III

Dynamiques d'évolution et de recomposition des espaces urbanisés

*Compacité- Densification- Renouvellement Urbain-
Rénovation Urbaine*

Faculté des Sciences de la Terre
Département d'aménagement
Licence S4
Dynamiques des milieux.
Le milieu urbain



Dynamiques d'évolution et de recomposition des espaces urbanisés

***2. Compacité- Densification-
Renouvellement Urbain- Rénovation Urbaine***

Mme Amina MELLAKH-ABBASSI

2023-2024



Solutions

La ville compacte / dense

Une réponse aux problèmes
engendrés par l'étalement urbain



La ville compacte /dense

- ▶ Densité et compacité sont deux notions différentes mais indissociables
- ▶ La compacité: rapport entre les surfaces bâties et non bâties (plein/vide).
- ▶ Manière d'occuper le territoire, de façon à créer des liens en limitant les vides et les discontinuités.



La ville compacte /dense

- ▶ La **compacité permet** de créer des milieux de vie à la fois:
 - Denses et conviviaux,
 - Respectueux de l'échelle humaine
 - Favoriser les interactions sociales
 - Encadrer harmonieusement l'espace
 - Et favorables à la création d'une ville des courtes distances.



La ville compacte /dense

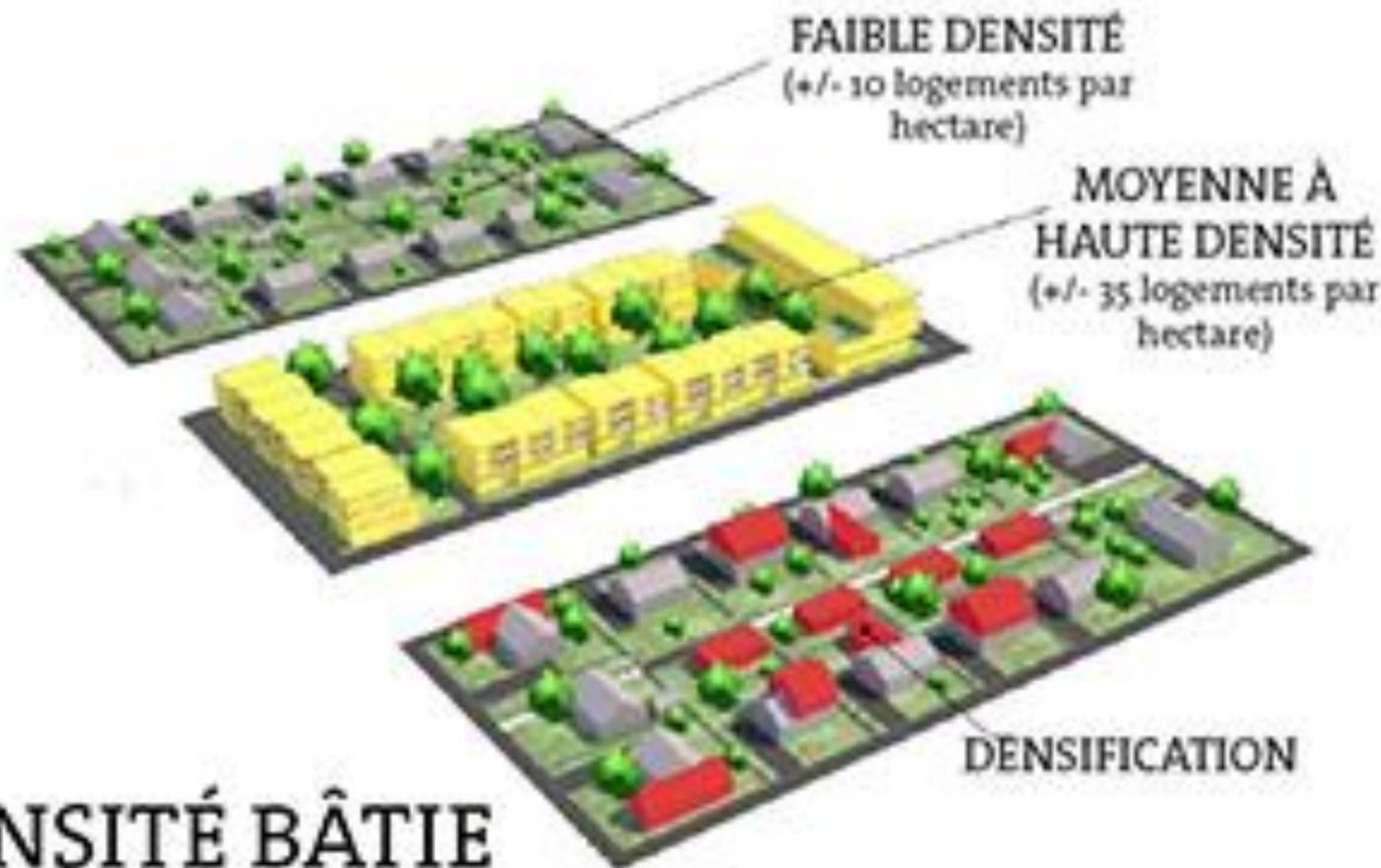
- ▶ **La densité** : le rapport entre un élément quantifiable (habitant, emploi, mètre carré de plancher, par exemple) et la surface d'un espace de référence.
- ▶ **Plusieurs densités:** exemples
 - ▶ La densité résidentielle se rapporte au nombre de logements sur une superficie donnée.
 - ▶ La densité bâtie : le rapport entre l'emprise au sol (la surface bâtie) et la surface de l'ilot → le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)



La ville compacte /dense

Différentes densités résidentielles
Différentes densités bâties
compacité différente

Une même densité résidentielle
Différentes densités bâties
une compacité différente



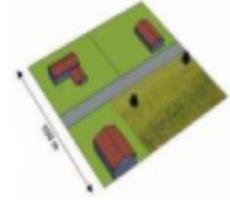
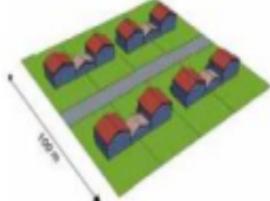
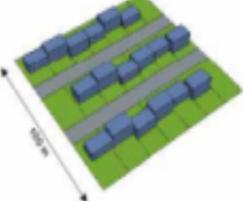
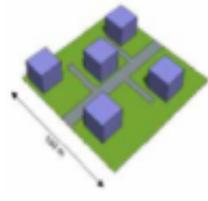
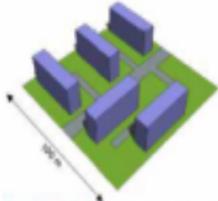
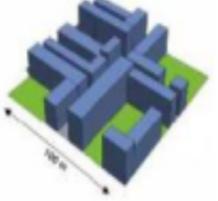
DENSITÉ BÂTIE
Nombre d'unités de logements érigés sur une superficie donnée de terrain



DENSITÉ PERÇUE
Perception des habitants sur le cadre bâti.



Types d'habitat et consommation Foncière

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les avantages de la ville dense/compacte

- ▶ Densité résidentielle et de l'emploi élevée;
- ▶ Mixité spatiale et fonctionnelle
- ▶ La proximité des services et des équipements
- ▶ Interactions sociales et économiques augmentées;
- ▶ Revitalisation des friches
- ▶ Efficience énergétique



Les avantages de La ville dense/compacte

- ▶ Économies d'électricité de 15 à 70%.
- ▶ Les maisons jumelées en rangées consomment de 15 à 30% moins d'énergie.
- ▶ Les appartements situés dans des édifices résidentiels de plusieurs étages consomment jusqu'à 70% en moins.
- ▶ Habiter en ville exige 4 fois moins de ressources. Puisque la densité y est plus élevée, y vivre nécessite environ 4 fois moins d'énergie, de matériaux de construction, d'infrastructures, de services publics, etc.



Dynamiques d'évolution et de recomposition des espaces urbanisés

3. Compacité- Densification- Renouvellement Urbain- Rénovation Urbaine

Le Renouvellement Urbain

Une solution de densification

Pratique réparatrice et régénératrice de la
ville



Le renouvellement

- ▶ Renouveler :
 - ▶ Donner à quelque chose un nouvel aspect, lui apporter des changements;

Le renouvellement urbain

- ▶ Une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.
- ▶ **Objectif**
 - ▶ Moderniser la ville
 - ▶ Limiter l'étalement urbain
 - ▶ S'adapter à un changement (guerre, catastrophe naturelle)
 - ▶ Régénérer les quartiers précaires ou dégradés



Le renouvellement urbain

► Comment renouveler ?

1. Intervention à **l'échelle d'un quartier** ou d'une partie de la ville
2. opérations de démolition-reconstruction, de réhabilitation de quartiers anciens; Résidentialisation
3. Opérations de réaménagement de **zones** ou **friches industrielles**
4. Mutation des **zones périurbaines** initialement rurales (anciennes fermes réhabilitées)



Le renouvellement urbain

- ▶ Le renouvellement urbain peut être :
 - ▶ **Réglémenté** : opération initiée et planifiée par les pouvoirs publics (plans d'urbanisme, organisme spécifique comme ANRU en France)
 - ▶ **Spontané** : opérations immobilières de démolition/reconstruction de la part de particuliers.

Il s'opère dans les quartiers attrayants (prix du m² élevé) ce qui permet de rentabiliser l'opération immobilière;

Ce type de renouvellement entraîne la ségrégation sociale

La rénovation urbaine

- ▶ Rénover :
 - ▶ **Améliorer** en donnant une forme nouvelle au bâti
- ▶ La **reconversion** ou le **remodelage** d'un ou plusieurs îlots lorsqu'ils concernent les centres des villes.
- ▶ Dans les quartiers périphériques défavorisés d'habitat collectif, les immeubles sont progressivement détruits (surtout en Europe et en Amérique du nord).



La rénovation urbaine

► **Objectifs :**

- Apporter des remèdes contre les dysfonctionnements engendrés par l'urbanisme fonctionnaliste
- Favoriser la mixité sociale
- Diversifier les offres de logements
- Améliorer le paysage urbain
- Renforcer l'attractivité des quartiers

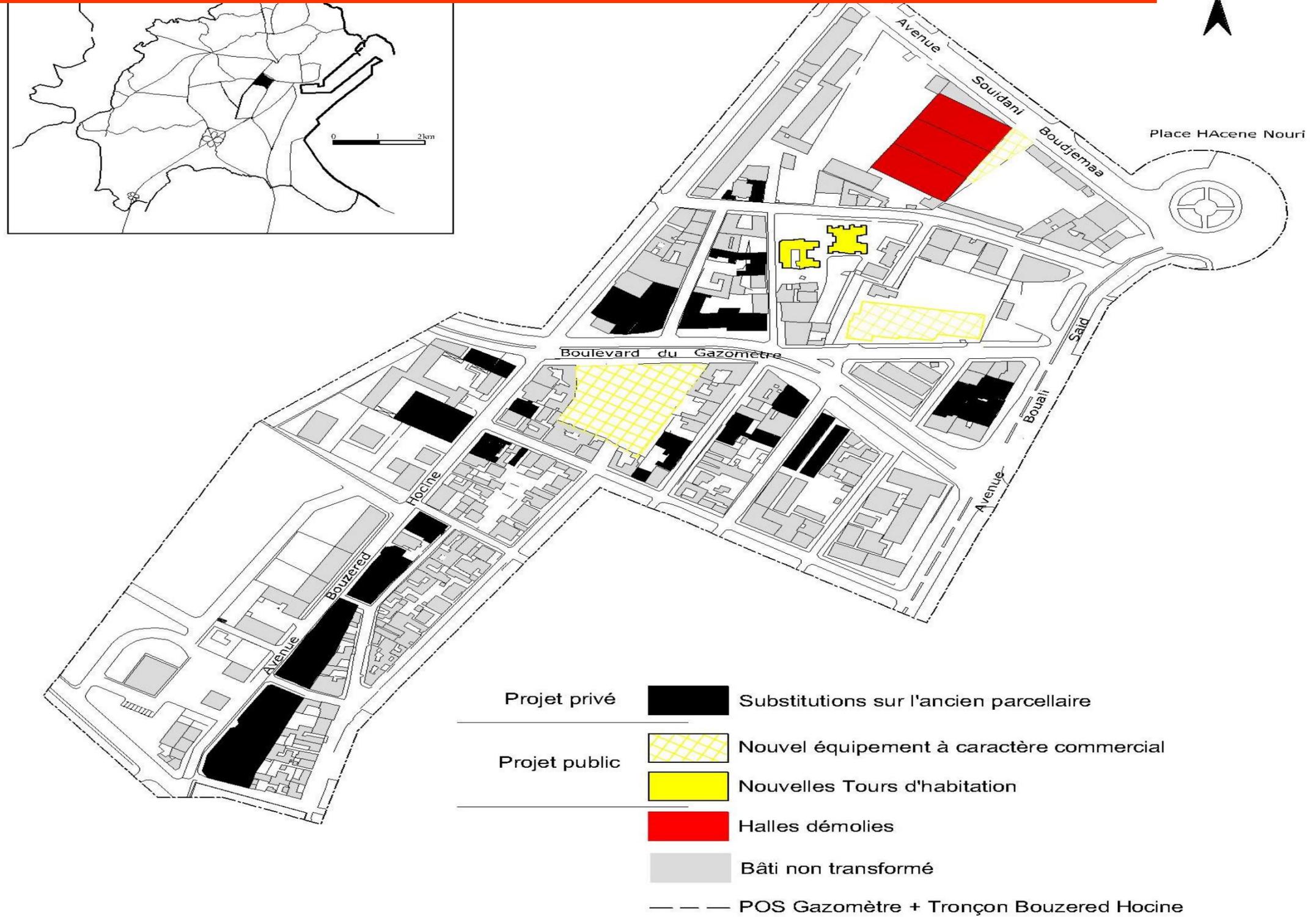


Exemples d'opérations de renouvellement/rénovation



Annaba . Quartier Gazomètre

Renouvellement par la démolition reconstruction



Annaba. Reconversion cinéma/centre commercial

Opération spontanée



Annaba- Opération spontanée



Annaba.

Renouvellement réglementé. Reconversion des installations portuaires



Opération réglementée

Londres



Portugal



Tallinn, Estonie - Quartier Rotterdam

Friche industrielle reconvertie



<https://www.bazed.fr/projet-exemplaire/quartier-rotterdam>

France – ville de Lille. Friche industrielle reconvertie





France (Caen). Résidentialisation des quartiers de logements sociaux



France (Caen). Percées dans les barres d'immeubles





TD 03 – calculs compacité et densité

Comparaison entre deux tissus urbains