

Densités et formes d'urbanisation

Contexte :

La question de la densité et des formes urbaines produites ont fait l'objet de nombreuses réflexions et débats chez les urbanistes, les chercheurs et les décideurs.

Cette préoccupation est aujourd'hui plus que jamais d'actualité au moment des débats sur le développement urbain des villes et sur les systèmes de planification urbaine.

Les chantiers récents en matière d'urbanisme « projet de code de l'urbanisme » et l'intérêt récent de mettre en place une « stratégie de renouvellement urbain » ont relancé les discussions sur les formes possibles de développement urbain.

Le constat de l'étalement urbain appelle à la réflexion sur les questions de la densité et de la densification dans une logique d'économie d'échelles et de principes de développement et d'aménagement «économe de l'espace», «harmonieux» et de «qualité».

En effet, l'étalement urbain est responsable de dégradations environnementales, de détérioration de la qualité de vie renforçant la fragmentation sociale. Il est également synonyme de coût élevé d'équipement (extension des réseaux d'assainissement, de transport, d'eau potable, d'électricité...).

Il s'agit à travers une réflexion approfondie autour de la « densité » de trouver le meilleur équilibre permettant de maîtriser et d'organiser l'évolution des territoires existants et ceux naissants dans une perspective de développement urbain durable combinant trois dimensions :

- une ville compétitive, moteur de la croissance,
- une ville qui assure la cohésion sociale,
- une ville économe de la ressource.

Le terme de « densité », s'il évoque des éléments mesurables, ne définit que partiellement la forme.

La notion de la « forme » est plus vaste et fait appel à d'autres indicateurs.

En effet, parmi les composantes qui déterminent une forme urbaine, la densité urbaine joue un rôle important sans toutefois être exclusif.

D'autres facteurs interviennent tels que la qualité de l'espace public, la disposition et la composition urbaines, l'organisation des circulations, les équipements publics, la qualité architecturale, etc.

Le référentiel sur les densités et les formes urbaines est donc une contribution pour donner des repères communs visuels et chiffrés de différents types d'occupation des sols et par type d'usage aussi bien dans les tissus réglementaires (villes nouvelles, lotissements, médinas, tissus traditionnels) que dans les portions de villes non réglementaires (habitat non réglementaire, bidonvilles...).

Ce référentiel est l'occasion de mettre en exergue la diversité des formes urbaines produites proportionnellement au degré de densité utilisé, aussi bien dans les tissus réglementaires que non réglementaires.

Enfin, ce document se propose comme un outil à l'usage des décideurs, des planificateurs et des aménageurs clarifiant les rapports qui existent entre la densité bâtie et les formes urbaines produites.

OBJECTIFS DE L'ETUDE

Les objectifs de l'étude se déclinent comme suit :

- Proposer un mode d'aménagement par densité comme indicateur pertinent de production qualitative de l'espace urbain ;
- Proposer un panel suffisamment large et diversifié de formes urbaines produites par le critère de la densité ;
- Elaborer un référentiel pratique définissant les formes urbaines produites par la densité en tant que critère quantitatif et qualitatif d'aménagement