

Colloque du Réseau des acteurs de l'habitat
et du REHAL

« 2014-2020 : quelles coopérations des acteurs de l'habitat et des chercheurs ? »

Atelier 2 : « **Densité : entre volonté des politiques publiques et perception des habitants** »

Jeudi 10 juillet 2014

**Enjeux et problématiques de la
densification**

Anastasia Touati
PUCA/ LATTTS

Contexte : une injonction politique à la densification

Des enjeux de définition : de quoi parle-t-on ?

Densification urbaine: principal outil pour répondre aux défis posés par le DUD comme:

- ↳ réduire l'usage de l'automobile;
- ↳ limiter l'étalement urbain;
- ↳ pallier la pénurie de logement;

*Argument : la théorie de
la ville compacte*

Propos :

- Histoire des discours politiques sur la densité en France et rôle du développement durable dans sa mise à l'agenda politique
- Les controverses scientifiques autour de la densification
- Les orientations législatives en faveur de la densification
- Au niveau local, différents types de politiques de densification



1 – Préconiser la densification : une orientation relativement nouvelle



Un paradigme hygiéniste où densité rime avec insalubrité

Rappel: la densité urbaine et la période
hygiéniste (XIXe siècle)

Fortes densités urbaines jugées
mauvaises pour la santé et le bien être
des populations

*(densité d'occupation des logements et agencement du
bâti)*



La densité comme instrument de la rationalisation du territoire

1945-1970: la densité comme instrument de la rationalisation du territoire

- ⇒ Un contexte de modernisation du territoire
- ⇒ Naissance d'un urbanisme scientifique
- ⇒ La mise en place des ZUP

1970

1990



Le glissement du quantitatif au qualitatif et le rejet des hautes densités

1970-1990 : le glissement du qualitatif au quantitatif ou le bannissement de la densité

- ⇒ Rejet de la modernité et « ménagement » du territoire
- ⇒ La LOF et l'instauration d'une définition réglementaire de la densité de construction
- ⇒ La naissance de la sensibilité écologique



L'avènement du paradigme du Développement Durable

Le tournant des années 1990 et la déferlante du développement durable

- ⇒ Un glissement des enjeux dans le domaine de l'urbain
- ⇒ Revalorisation des centres villes, lutte contre l'étalement urbain, développement durable
- ⇒ La densité comme mot d'ordre de la ville durable



**2 –A la faveur du développement durable,
des principes d'organisation urbaine pour
justifier la densité : ville compacte et *smart
growth***

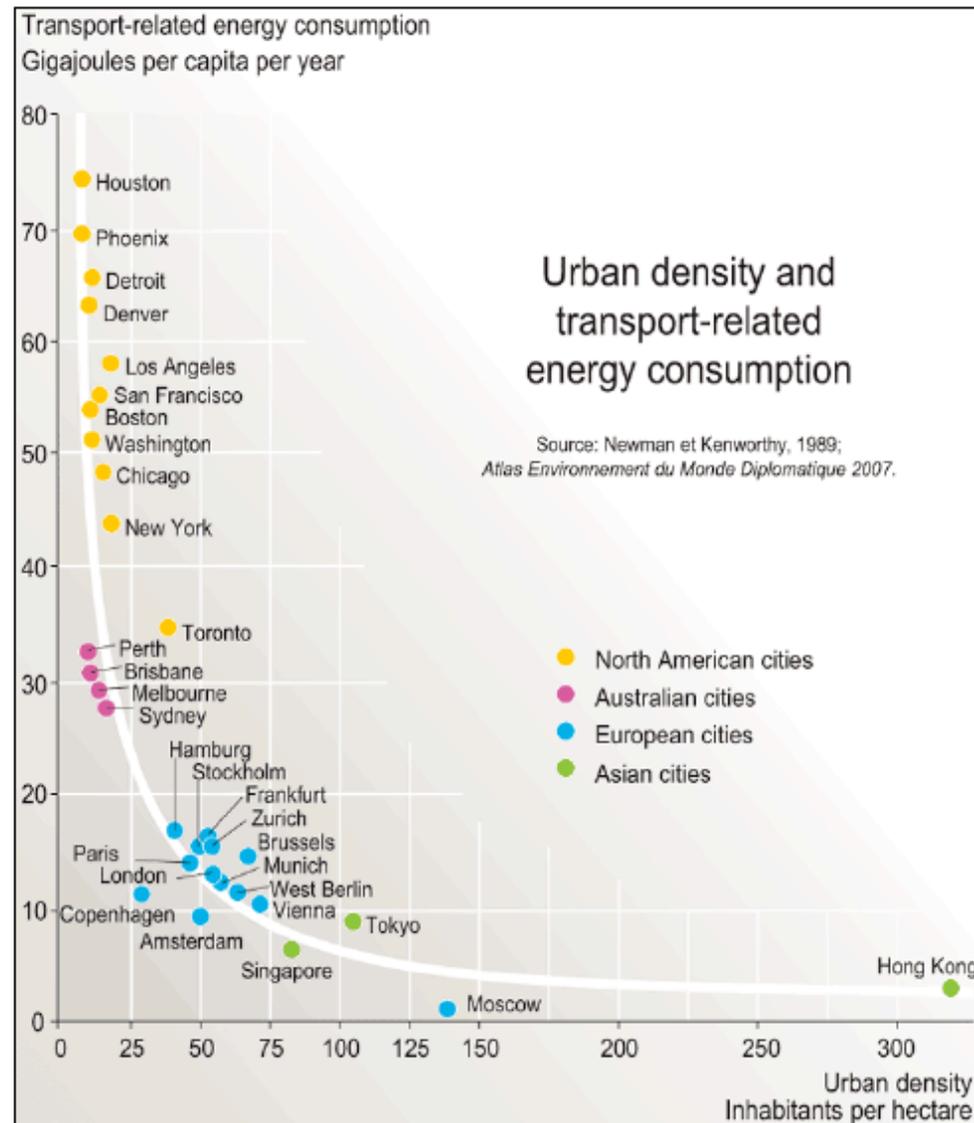


Figure 1.1. : La courbe de Newman et Kenworthy.

Source : Newman et Kenworthy, (1989) Atlas Environnement du Monde Diplomatique 2007



3 – Les orientations législatives en faveur de la densification



Les orientations législatives en faveur de la densification

↳ **Loi SRU**

↳ **Loi Grenelle 2**

↳ **Loi ALUR**

↳ **Objectifs « 500 000 »**



4 – Au niveau local, différents types de politiques de densification



Différents types de politiques de densification

- En fonction des filières d'aménagement utilisées
Cf. Vilmin 2008 (diffus, mutation en cadrée, aménagement, d'aménagement public)
- En fonction des formes urbaines privilégiées
- En fonction des tissus urbains considérés (centres denses, périurbain, rural, etc.)



Essai de typologie des politiques de densification

	Densification douce	Densification forte
Politique incitative	Politique incitative de densification douce	Politique incitative de densification forte
Politique interventionniste	Politique interventionniste de densification douce	Politique interventionniste de densification forte

Colloque du Réseau des acteurs de l'habitat
et du REHAL

« 2014-2020 : quelles coopérations des acteurs de l'habitat et des chercheurs ? »

Atelier 2 : « densité : entre volonté des politiques publiques et
perception des habitants »

Jeudi 10 juillet 2014

**Les différentes formes de la
densification douce**

Anastasia Touati
PUCA/ LATTTS

Une variété de formes:

➤ **Division parcellaire et construction sur parcelles détachées**

Infill construction



« Flag » construction



Small apartment building



➤ Appartements accessoires



➤ Division interne des pavillons, densification informelle

Vue de la rue du pavillon



Passage vers l'arrière de la parcelle



Constructions en fond de parcelle



Vue de l'arrière de la parcelle du pavillon et de l'entrée dans le garage aménagé



➤ **Restructuration interne/ externe de
grands pavillons**





10/07/2014

Anastasia Touati PUCA/ LATTTS

20



10/07/2014

Anastasia Touati PUCA/ LATTS

21