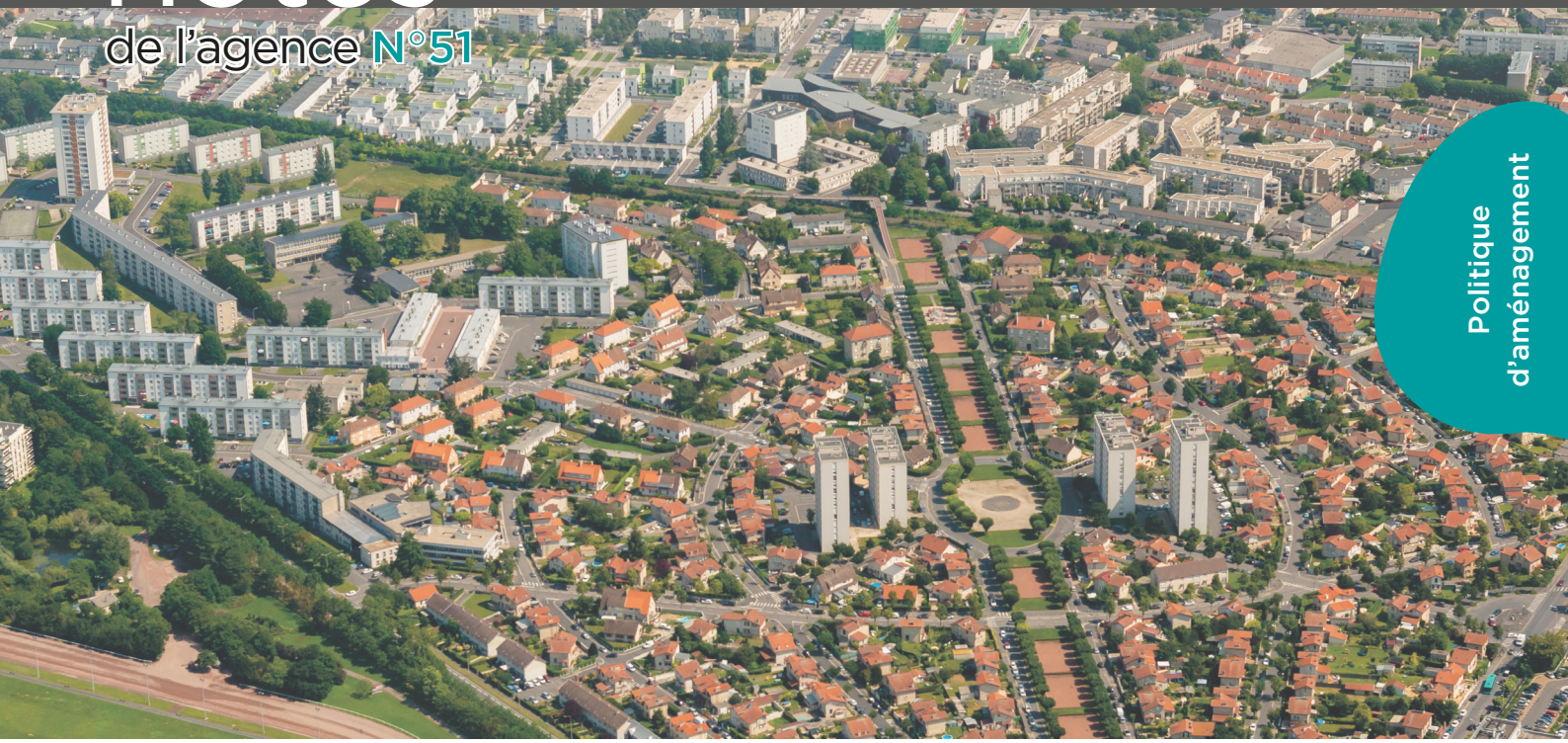
AGENCE D'URBANISME Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

notes de l'agence N°51

DÉCEMBRE 2021



Politique d'aménagement

UN OUTIL DE MESURE ET D'ANALYSE DE LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS

EN RÉSUMÉ

Cette publication s'inscrit dans la continuité de la note n°36 « Comprendre les processus de densification des tissus urbains » et prend comme référence le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Reims. Elle met en exergue l'Atlas des tissus urbains du Grand Reims réalisé par l'Agence d'urbanisme. Y sont exposés les différents usages possibles de cet Atlas dans l'objectif d'appliquer les processus de densification des tissus résidentiels urbain, notamment dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme et de planification.

A l'ère de la zéro artificialisation nette, il est aujourd'hui essentiel de connaître les opportunités de densification d'un territoire. Pour se faire, l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims s'est dotée d'un outil permettant d'identifier les différents tissus urbains présents sur un territoire qui, croisé avec les fichiers fonciers, permet d'obtenir une connaissance plus fine des potentiels de densification.

L'expérimentation de cette approche sur le territoire du Grand Reims s'applique sur cinq types de tissus urbains résidentiels :

- Historique ancien : immeuble de rapport, hôtel particulier, centre ancien d'origine rural, ferme champenoise, bâti vigneron etc. ;
- Faubourg mixte : faubourg dense, faubourg composite peu dense, bâti isolé de grandes dimensions ;
- Individuel dense : maisons mitoyennes ou groupées ;
- Collectif : composition de grands ensembles et/ou d'immeubles ;
- Pavillonnaire : pavillons individuels discontinus.

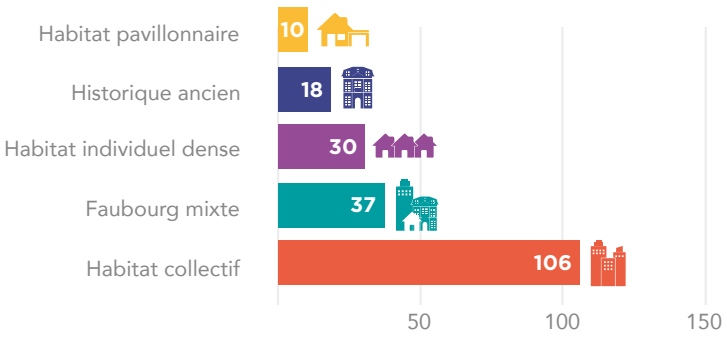
OBSERVER L'ÉVOLUTION DES TISSUS URBAINS

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, les documents de planification et d'urbanisme ont un rôle primordial à jouer notamment via les objectifs de densification. L'Atlas des tissus urbains constitue en ce sens un outil illustrant la mise en oeuvre du processus de densification.

Des densités résidentielles hétérogènes

L'Atlas permet de calculer la densité résidentielle moyenne par tissu. Cette densité varie par tissu mais également par type de commune (urbaine/rurale).
Sur le Grand Reims l'habitat collectif connait la plus forte densité résidentielle en opposition à l'habitat pavillonnaire qui constitue le tissu le moins dense.

Densité résidentielle moyenne par tissu du Grand Reims (logements/ha)



Quelle mutabilité des tissus ?

L'évolution sur 10 ans des tissus peut être observée grâce à l'Atlas, ce qui nous permet de déterminer la mutabilité de ces derniers.

Cette mutabilité est appréhendée avec l'évolution du nombre de logements entre 2009 et 2019. Cette évolution correspond à la construction de logements au sein même et en dehors du tissu existant (densification et extension).

Sur le Grand Reims, on observe que le tissu historique ancien et le faubourg mixte sont les deux tissus qui ont créé le moins de logements ces dix dernières années. Ceci s'explique par la composition d'ores et déjà très dense de ces tissus lorsqu'ils sont situés dans les secteurs urbains du Grand Reims. C'est moins le cas lorsqu'il s'agit de communes rurales, où l'historique ancien est principalement composé de corps de ferme.

A l'inverse, les deux tissus qui ont le plus construit ces dernières années sont le pavillonnaire et le collectif. Concernant l'habitat collectif, de nombreuses constructions ont vu le jour suite à la reprise économique et aux dispositifs d'aides à la construction qui ont été mis en place. On constate le développement de ce type de tissus principalement dans l'urbain. A contrario, pour le pavillonnaire, il s'est principalement développé en périphérie, en lien notamment avec le prix du foncier.

	Logements en 2009	Logements en 2019	Évolution
Habitat pavillonnaire	19 034	21 844	+15%
Habitat collectif	50 990	58 381	+14%
Habitat individuel dense	10 887	11 976	+10%
Faubourg mixte	28 680	30 325	+6%
Historique ancien	23 988	24 924	+4%

LE FONCTIONNEMENT DES TISSUS URBAINS

Identifier les disponibilités foncières

Une fois les secteurs sous-denses identifiés, il s'agira de déterminer les disponibilités foncières. L'Atlas identifie les dents creuses, ce qui permet d'avoir une vision globale des disponibilités foncières au sein des mêmes tissus. Croisées à la densité résidentielle moyenne par tissu, elles nous permettent de connaître le nombre de logements potentiels à intégrer par dent creuse. Cependant, l'ensemble de ces dents creuses n'est pas urbanisable. Certaines parcelles sont soumises à certaines contraintes dont notamment le phénomène de rétention foncière.

Appréhender la rétention foncière

La rétention foncière constitue l'un des principaux freins à la densification des tissus urbains. Il s'agit de la conservation par les propriétaires d'une parcelle potentiellement constructible. Cette volonté de conserver un terrain peut être liée à plusieurs facteurs : valeur symbolique, volonté de vendre au meilleure moment, logique d'investissement futur du terrain, indivisions etc. L'atlas nous permet également d'analyser cette rétention en sortant un coefficient de rétention foncière par tissu. Ce coefficient permettra de calculer le potentiel de densification avant de définir de nouvelles zones à urbaniser. Cette rétention foncière s'applique également aux logements et notamment aux secteurs peu tendus.

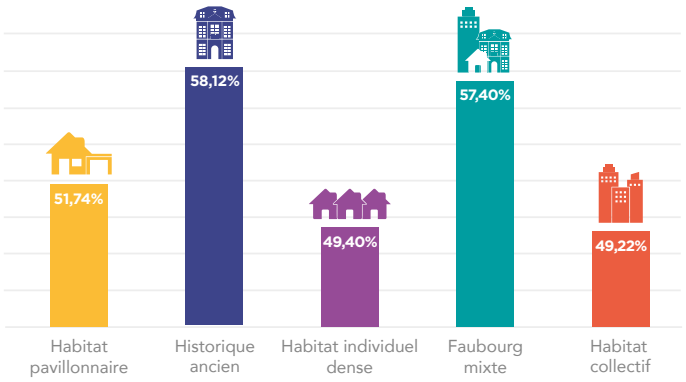
La rétention foncière au sein d'un tissu est égale à la part que représentent, sur l'ensemble des parcelles non bâties appartenant à une personne physique, celles détenues depuis plus de 10 ans par le même propriétaire. Dans un tissu résidentiel, plus cette part est importante et plus on estime que les propriétaires ne manifestent pas de volonté de construire ou de vendre leurs parcelles pour une opération de densification.

Résorber la vacance résidentielle

La lutte contre la vacance constitue un moyen d'éviter la consommation de foncier nu et de redynamiser les centralités. En croisant l'Atlas et les fichiers fonciers il est possible de connaître le nombre de logements vacants par tissu, leur typologie et ainsi de caractériser cette vacance.

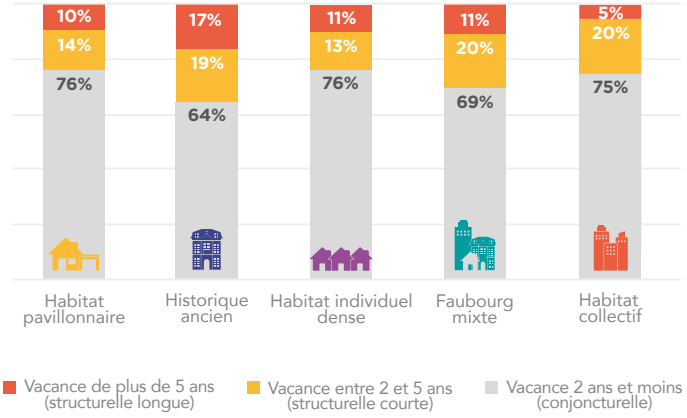
Cela permet de repérer les tissus au sein desquels la vacance est structurelle et sur lesquels il faut agir pour la résorber. Cette vacance peut également être cartographiée afin par exemple, de déterminer des secteurs prioritaires sur lesquels agir par la mise en place de politiques locales de l'habitat ou d'aménagement du territoire. Une fois ces poches de vacances repérées, il s'agira d'analyser les raisons de cette vacance afin de développer une stratégie adaptée.

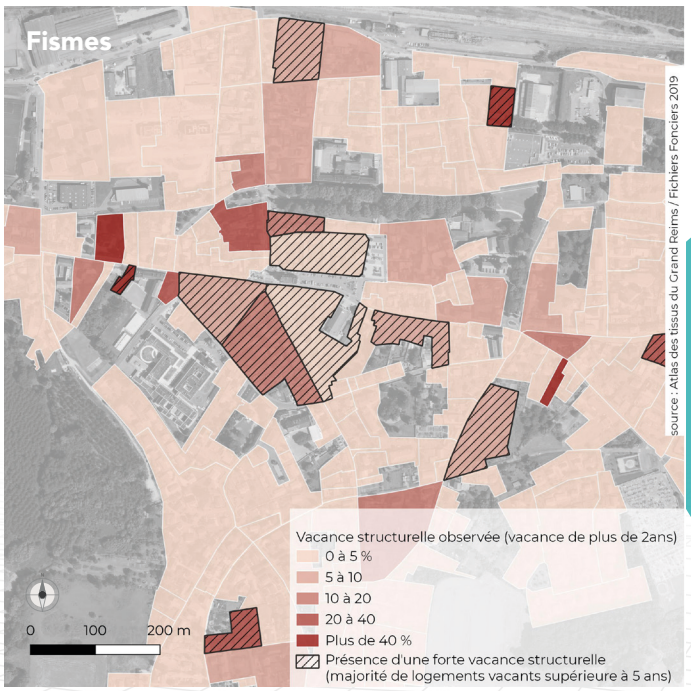
Rétention foncière moyenne par tissu du Grand Reims



***Plus le pourcentage est élevé, plus la rétention foncière est considérée comme importante**

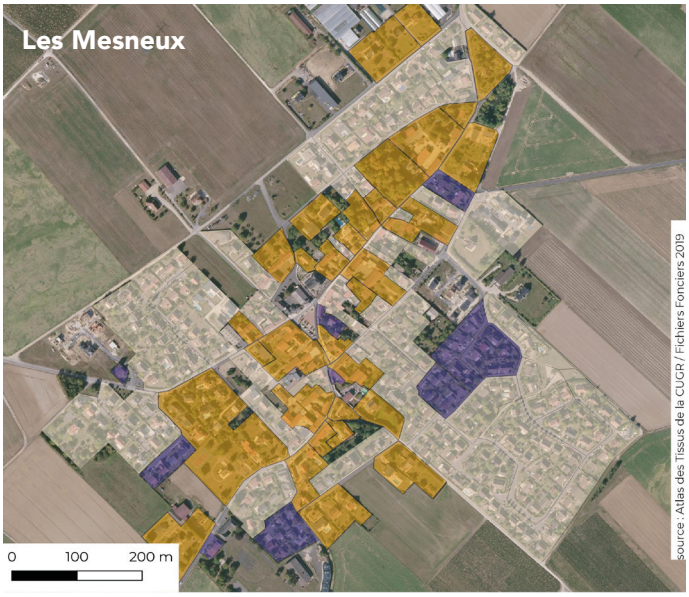
Part de logements vacants par type de tissu au sein de la CUGR





UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION À ADAPTER AUX TERRITOIRES

Dans le cadre de la mise en place d'observatoire de l'habitat et du foncier, la Loi Climat et Résilience prévoit d'identifier les secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil de l'application des règles des documents d'urbanisme et où elle peut être optimisée. L'Atlas permet d'aller plus loin et d'effectuer cette analyse à l'échelle de chacun des tissus urbains. A partir du calcul de la densité résidentielle moyenne par tissu, présenté précédemment, il est possible d'identifier les secteurs de sous ou de sur densité par type de tissus. Cette densité varie par type de tissu mais également par type de commune (urbaine/rurale). Cette analyse a été cartographiée pour l'ensemble des communes du Grand Reims. Ci-dessous, pour exemple la commune des Mesneux. Pour cette commune, on observe que le tissu historique ancien est sous- dense, car composé majoritairement de corps de ferme et de nouveaux ensembles pavillonnaires. Le constat inverse est observé dans les centralités urbaines ou ces tissus sont généralement les plus denses. A noter que la densité d'un tissu sous-dense ne peut pas toujours être augmentée : risques, périmètres classés etc.

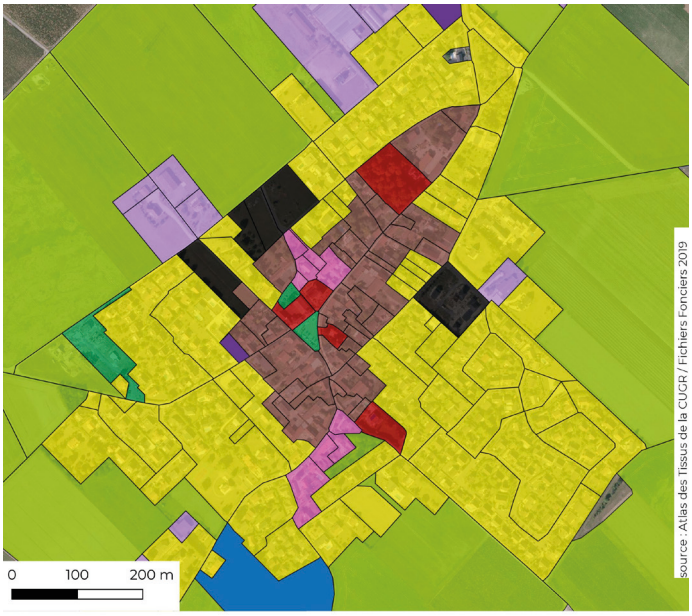


Potentiel de densification résidentielle :

- Ilot présentant une densité résidentielle 30 % inférieure à la moyenne du type de tissu
- Ilot présentant une densité résidentielle 30 % supérieure à la moyenne du type de tissu
- Ilot présentant une densité résidentielle dans la moyenne du type de tissu

Identification de la rétention foncière :

- Ilot présentant au moins une parcelle de plus de 300 m² non bâtie appartenant à son propriétaire depuis plus de 10 ans



- Tissu historique ancien
- Tissu d'ensemble remarquable
- Tissu de faubourg mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat pavillonnaire
- Tissu de maisons denses
- Tissu d'activités (tertiaire, commerce, industriel, artisanal)
- Tissu d'équipement
- Tissu agricole
- Espaces urbains aménagés
- Espaces de jardins ou autre
- Espaces naturels, de ressources
- Faisceaux d'infrastructures
- Hydrographie

LA DENSIFICATION : UNE SOLUTION PARTIELLE ?

La densification constitue indéniablement une solution contre l'étalement urbain, cependant, elle constitue malgré tout une opération d'artificialisation des sols. Il est à noter qu'il reste essentiel de conserver des espaces perméables de respiration au sein des espaces urbanisés. Ces éléments de pleine terre, en milieux urbain comme rural, répondent à des enjeux divers : écologiques, alimentaires (terres agricoles) et cadre de vie. Il s'agira donc de trouver le juste équilibre entre densification des tissus pour répondre aux besoins démographiques et fonciers de nos territoires et préservation des espaces de nature en milieux urbanisés.

Président de l'AUDRR
Cédric CHEVALIER

Directeur de publication
Christian DUPONT

Rédaction
Lara BARHOUM / Benoit LEBOUCHER

Conception graphique
Mélanie TERRISSE / Léa ROUSSEAU

AGENCE D'URBANISME Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE
www.audrr.fr