

# FORMES URBAINES ?

Bâti, construction, typologie, mixité, densité, urbanisation

FICHE 7

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans un objectif général de construction de logements de 1200 par an.

Pour respecter ce rythme il convient d'une part de mobiliser du foncier mais également de favoriser la densification du foncier d'habitation.

Afin d'être acceptée par la popula-

tion, cette densification doit s'insérer au mieux dans le tissu bâti existant et dans les nouvelles zones à urbaniser.

Sur ce thème, le PLH construit des outils d'analyse et contribue à ouvrir des réflexions,

➔ "Atlas urbains et fonciers" permettant d'estimer par exemple les densi-

tés de logements,

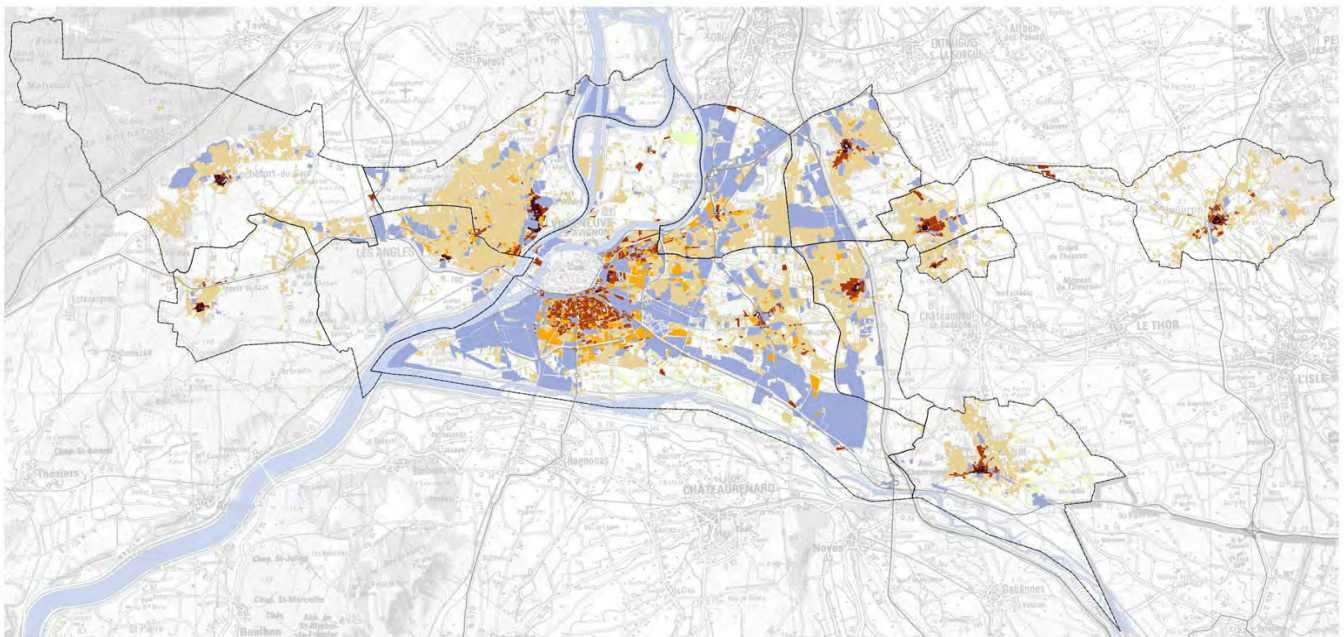
➔ Atlas du bâti" réalisé avec l'aide du CAUE de Vaucluse,

➔ repérage des principales formes urbaines de notre agglomération.

Ces outils sont des supports pour esquisser les réflexions sur la densité et l'évolution des formes urbaines :

## GRAND AVIGNON

### Typologie du bâti



#### Atlas bâti du Grand Avignon

droits : Grand Avignon - Réalisation : CAUE de Vaucluse d'après IGN scan 100



0 1 000 2 000 4 000 6 000 8 000 Mètres

#### TYPES

■ Bâti continu de forte densité

■ Bâti de densité moyenne

■ Bâti à dominante d'habitat collectif

■ Bâti à dominante d'habitat individuel

■ Occupation bâtie à fonction agricole dominante

■ Autres (dont équipements et bâti à dominante d'activités)

L'Atlas du bâti dresse les typologies du bâti suivant leur forme et leur mode constructif : collectif, individuel, continu, ...

Il est à la disposition des communes qui entreprennent l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est utile également aux études à l'échelle de l'agglomération. Il sera mis à jour tous les 2 ans avec l'aide des communes à partir du cadastre et de la localisation des permis.



# Formes ?

## Les 6 tissus bâtis caractéristiques du Grand Avignon



### INDIVIDUEL LIBRE

[catégorie atlas du bâti : faible occupation bâtie à dominante d'habitat individuel isolé]

5 logements à l'hectare

Ce tissu est encore très présent sur notre territoire qu'il s'agisse des secteurs à dominante agricole comme Montfavet ou de développement résidentiel des villages de l'agglomération tels que Caumont ou Rochefort. Il couvre 20% du tissu bâti de l'agglomération.



### INDIVIDUEL AVEC PROCEDURE

[catégories atlas du bâti : bâti à dominante d'habitat individuel isolé]

10 à 20 logements à l'hectare

Les lotissements sont parfaitement représentatifs de cette forme urbaine et extrêmement nombreux sur notre territoire, couvrant le quart de la trame bâtie. Il sont composés soit de constructions similaires qui peuvent présenter un aspect répétitif, soit de constructions variées dont l'implantation cependant est contrainte par l'homogénéité du parcellaire.



### INDIVIDUEL DENSE

[catégorie atlas du bâti : bâti à dominante d'habitat individuel groupé]

20 à 30 logements à l'hectare

Cette forme urbaine est apparue sous la pression croissante des prix du foncier. C'est probablement un champ de réflexion intéressant pour offrir au plus grand nombre les attraits de la maison individuelle tout en contribuant à un aménagement raisonné de l'espace. Cependant des réflexions sont à conduire, sur les manières d'aménager ces espaces, en conciliant les fonctions privées, les espaces communs, la qualité du bâti.



### COURONNES URBAINES

[catégorie atlas du bâti : bâti de densité moyenne]

30 à 50 logements à l'hectare

Les secteurs de faubourgs généralement construits à partir de la fin du 19ème siècle ne se caractérisent pas par leur densité mais plutôt par leur grande variété en mixant bâti continu en alignement et bâtis en fond de parcelles, activités et habitat, dents creuses. Dans l'agglomération, ce type de bâti est tout particulièrement représenté autour de l'intramuros d'Avignon mais également autour des noyaux villageois vauclusiens.



### COLLECTIF

[catégorie atlas du bâti : bâti à dominante d'habitat collectif]

50 à 150 logements à l'hectare

Le tissu collectif est remarquable tant par la forme bâtie sous forme d'immeubles que par l'organisation de l'espace où le bâti est disposé de façon discontinue. L'habitat collectif recouvre de près la distribution du parc social, donc concentré sur Avignon : en dehors de la rocade urbaine, il est disséminé un peu partout sur la couronne urbaine, souvent en proximité des voies, avec un tissu bâti individuel très proche en arrière plan.



### CENTRES ANCIENS

[catégorie atlas du bâti : bâti continu de forte densité à fonction mixte]

80 à 180 logements à l'hectare

Les centres-villes et villages présentent des densités élevées et un mélange de fonctionnalités qui pourraient être emblématiques des notions actuelles du développement durable. Ils posent cependant des questions de gestion des espaces par rapport aux stationnements ou aux espaces verts. Ils sont le lieu privilégié de l'urbanité où les aménagements publics favorisent centralité et mixité.



# Densités ?

## Les densités bâties du Grand Avignon

Au travers du PLH, la densification répond à plusieurs enjeux :

- ➔ celui de la mixité qui suppose des équilibres d'opération plus faciles à trouver dans des opérations relativement denses
- ➔ celui d'un développement raisonné du territoire qui doit réserver des espaces équilibrés pour l'agriculture, les espaces naturels, l'économie, ...

Les "Atlas" du PLH sont autant d'outils à la disposition de l'agglomération,

des communes et des partenaires pour adapter les réflexions et notamment les documents d'urbanisme aux objectifs du PLH :

- ➔ l'analyse des densités fait apparaître "l'urbanisation horizontale" de notre agglomération et l'enjeu de la densification,
- ➔ l'Atlas du bâti permet de faire ressortir les opportunités de construction de logements hors consommation de terres agricoles,

- ➔ les formes urbaines présentes sur notre territoire montrent la diversité et suggèrent des évolutions des tissus bâtis.

Pour densifier, il convient de réfléchir à l'évolution de nos modes d'urbanisation : comment faire évoluer les formes urbaines existantes ? comment intégrer les nouvelles urbanisations aux tissus bâtis existants ? ... quelques éléments de réponse en dernière page de cette fiche



communauté d'agglomération  
**grand avignon**

Données SIG Grand Avignon 30/04/08  
(établies à partir des données DGI 2007)  
Traitement raster Agence d'urbanisme de l'Aire Avignonnaise  
Fond BDCarto® ©IGN PFAR

### Densité de logements

- ➔ Le tiers du territoire du Grand Avignon est urbanisé : l'agglomération couvre 22 300 hectares, 6 900 sont bâtis (Atlas du bâti en couverture de cette fiche).
- ➔ La densité est faible pour une agglomération : à peine plus de **4 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire** et 13 logements à l'hectare bâti (illustration ci-dessus) (estimation à partir des données cadastrales 2007 ramenées aux parcelles couvertes par l'Atlas du bâti).



## Comment ?

### Adapter les formes urbaines ? éléments de réflexion ...

Dès 2004, lors de l'étude PLH, des réflexions ont été engagées sur le thème de la mixité et des formes urbaines. Signe de l'actualité de ces sujets, de nombreux PLH les abordent également. Aidés de tous ces apports, des pistes se dessinent en faveur d'une urbanisation maîtrisée de notre territoire.

#### ➔ Individualiser l'habitat urbain et diversifier l'habitat péri-urbain :

Entre lotissements et immeubles collectifs, des alternatives existent : pro-



poser dans les lotissements des parcelles de tailles différentes pour diversifier l'offre et s'adapter aux

différents publics, assembler bâti collectif et individuel avec de petits immeubles collectifs en front de rue et des maisons individuelles groupées en périphérie du quartier. (croquis ci-contre), adapter les règlements d'urbanisme en permettant l'aménagement de petites parcelles et en augmentant les COS ...

➔ Proposer une augmentation de la densité qui s'intègre au tissu bâti existant et à l'environnement du site. En la matière le CAUE suggère des pistes : le comblement des dents creuses dans les tissus bâti de



type habitat individuel, le renouvellement par densification du tissu bâti. On voit là, que la densité peut s'im-

miscer dans toutes les formes urbaines.

➔ Être attentif à la composition de l'espace public : les voiries doivent



être une des composantes des espaces publics sans en être l'unique; pour associer sécurité et accessibilité les voiries doivent intégrer tous les modes de déplacement, les espaces publics doivent offrir des usages différenciés selon les populations et les âges; les espaces publics contribuent comme les voiries à relier les différents quartiers d'une commune; le dessin des voies nouvelles peut désenclaver un quartier ou dessiner de nouveaux secteurs urbanisables ...

#### ➔ Documents du CERTU : <http://www.certu.fr/>

- *Pour des quartiers d'habitat individuel de qualité*, fiche n° 1 ingénierie de l'aménagement opérationnel, juillet 2007
- *Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine* rapport d'étude CERTU mars 2004
- *La forme urbaine et l'enjeu de sa qualité*, ouvrage déc. 2007
- *La densité des formes du développement résidentiel* CERTU et DDE 74, avril 2004

#### ➔ Epures et Saint-Etienne métropole

<http://www.epures.com/>

- *Habitat alternatif entre maison et immeuble collectif*, mai 2006

#### ➔ Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

- *Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise*, ouvrage AGAM, 2005

#### ➔ <http://www.cg74.fr/>

rubrique actions/aménagement du territoire

- *Densités et formes urbaines*, fiche Questions foncières du CG74,

#### ➔ Site du SCOT de la région d'Avignon :

[www.avignon-bassindevie.fr](http://www.avignon-bassindevie.fr)

#### ➔ <http://www.adeus.org/>

- *"urbi et orbi" l'étalement urbain gestion et maîtrise* ADEUS juin 2003

#### ➔ <http://www.fnau.org/>

- *Habitat formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France*, FNAU, oct 2006

#### ➔ <http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/>

- *Les fichiers fonciers, guide méthodologique*, CERTU avril 2008

#### ➔ Publications de l'AUDIAR et Rennes métropole :

<http://www.audiar.org/urba/>

- *Des maisons en lots libres sur petites parcelles*, livret, octobre 2006  
Les nouvelles formes urbaines de la ville-archipel, CD-rom 2006
- *Quels liens entre la diversité des types d'habitat, la densité d'une opération et la qualité urbaine*

Ces éléments sont des pistes de réflexion enrichies par les ateliers PLH, les partenaires, notamment le CAUE, l'agence d'urbanisme de l'aire Avignonnaise, et les services de l'agglomération.

Ils seront enrichis par les réflexions conduites dans le cadre du SCOT.