

# La densification urbaine entre stratégie et mise en œuvre

## Expériences à l'étranger

Congres CPDT Liège, 26-11-13

Densification et qualité de vie : quelle projet pour le territoire Wallon ?

## Quelques constats :

### Densifier l'espace urbain : un objectif partagé

- Réduire les distances des **déplacements**
- Minimiser l'utilisation de l'espace comme « **matière première** »
- Maintenir la diversité des **milieux naturels**

### Deux stratégies pour la densification

1. **Stimuler** le développement dans les zones urbanisés

2. **Freiner** le développement dans les zones non-urbanisés

Entre stratégie et mise en œuvre :

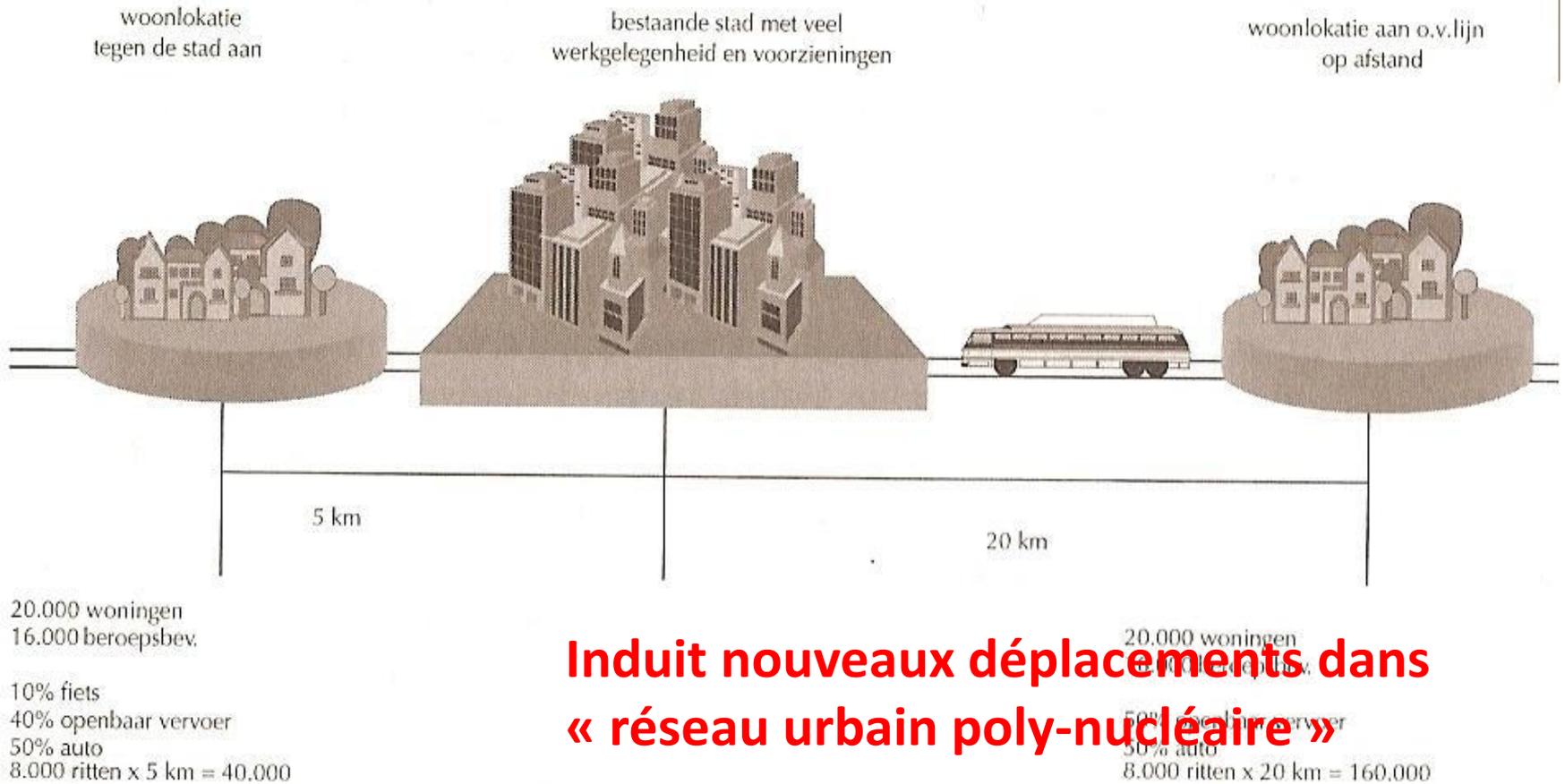
les **marchés foncier et immobiliers**

# Fixer proportion de développement à réaliser dans le « tissu urbain existant »



**Pro-cyclique**  
**Coût public important**

# Indiquer futures localisations de développement urbain



**Induit nouveaux déplacements dans « réseau urbain poly-nucléaire »**

**Augmentation prix foncier et immobilier**

# Donner valeur « intrinsèque » à l'espace non-urbanisé



AONB = Areas of outstanding natural beauty

BMV agric. land = best and most versatile agricultural land

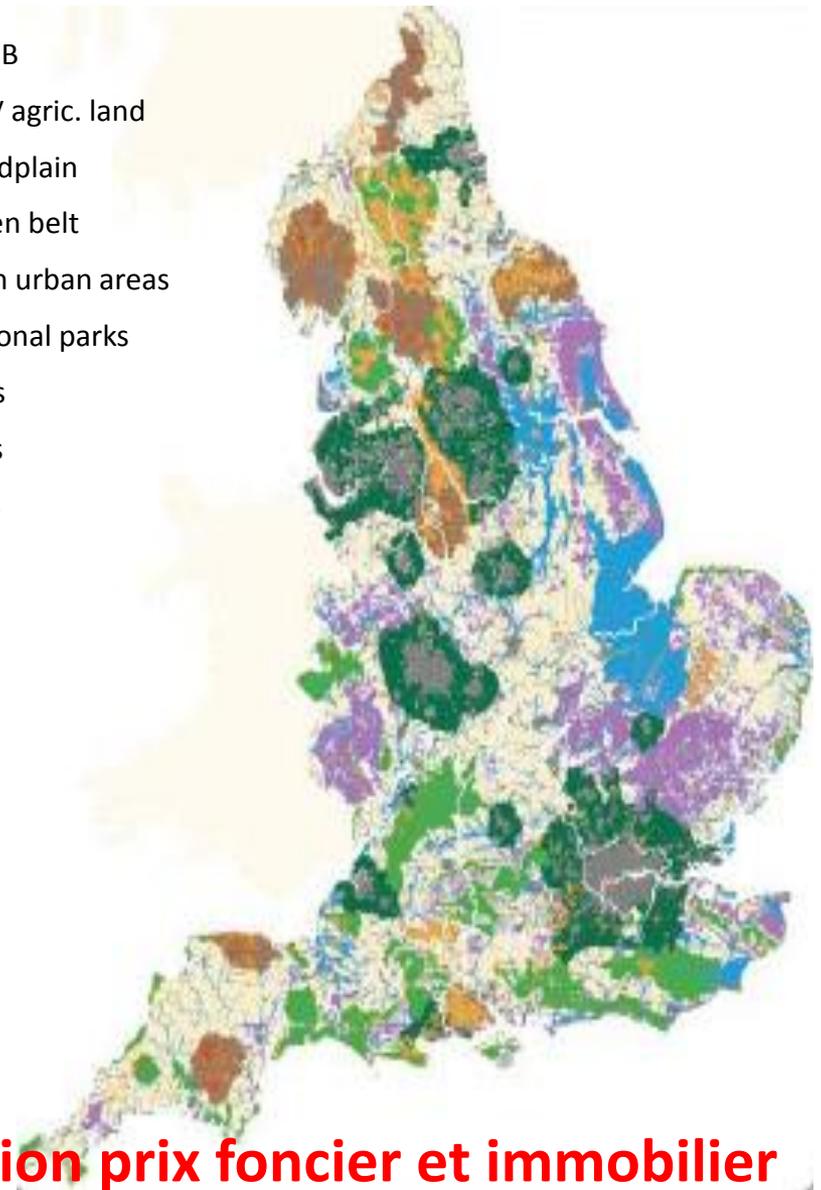
SSSI = Site of Special Scientific Interest

SAC = Special Area of Conservation

SPA = Special Protection Area

**Augmentation prix foncier et immobilier**

**Report urbanisation au delà du green belt**

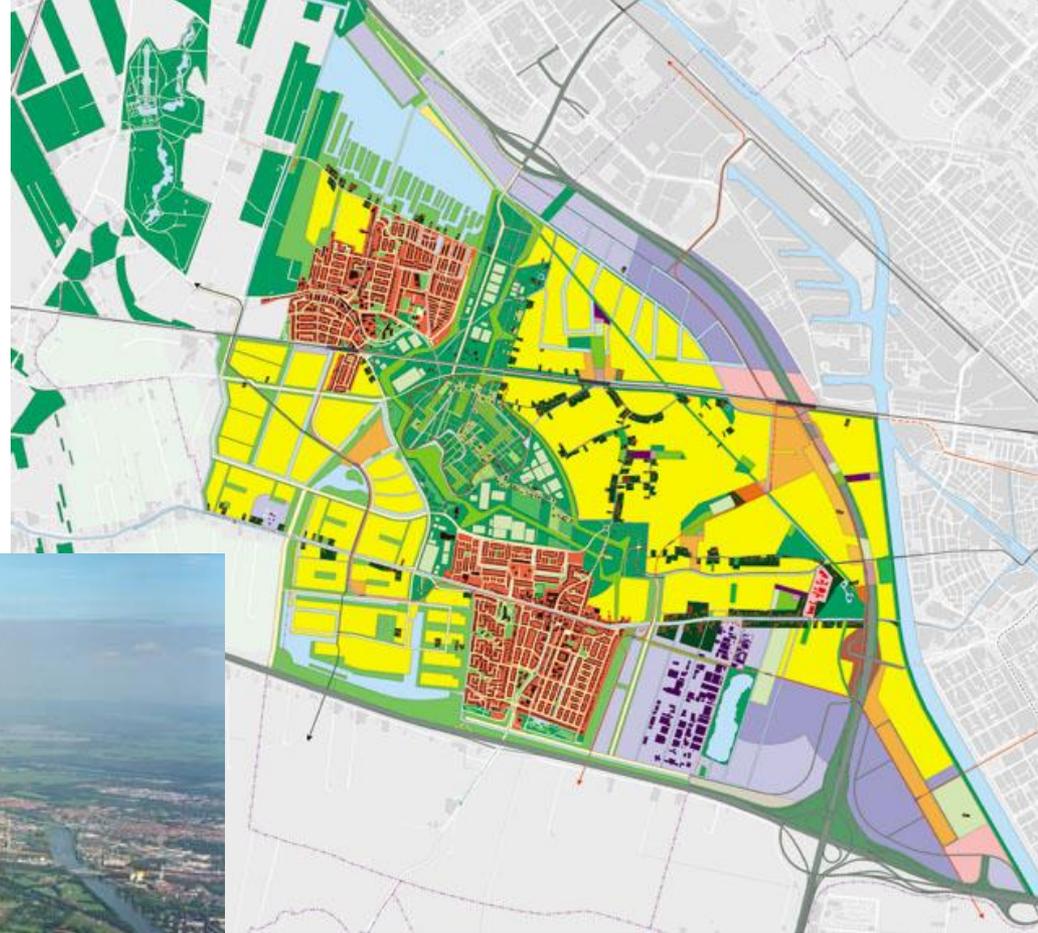


# Imposer des « contours » verts et rouges



**Développement accéléré jusqu'au contour**

# De la stratégie à la mise en oeuvre : Intégrer urbanisme réglementaire et opérationnel



**Risque de tensions avec propriétaires du foncier**

## De la stratégie à la mise en oeuvre : l'action foncière

	<b>Localisation développement</b>	<b>Densité développement</b>
<b>Développement Public</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonage</li><li>• Constitution / utilisation réserves</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonage</li><li>• Cahier des charges cession de terrains</li><li>• Bail emphytéotique</li></ul>
<b>Développement Privé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonage (restrictif / incitatif)</li><li>• Combattre rétention foncière (taxes, obligation de faire)</li><li>• Subventions publics (« <i>gap funding</i> »)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zonage (coefficient d'occupation des sols)</li><li>• Normes / réglementation</li><li>• Négociations (« <i>development obligations</i> »)</li></ul>

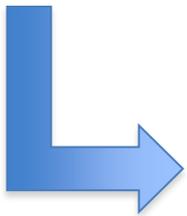
## Et si on ne faisait rien ?

« *Fifth wave of settlement* » aux Etats-Unis depuis env. 2000  
**(Arthur Nelson, 2013) : réurbanisation centres urbains**

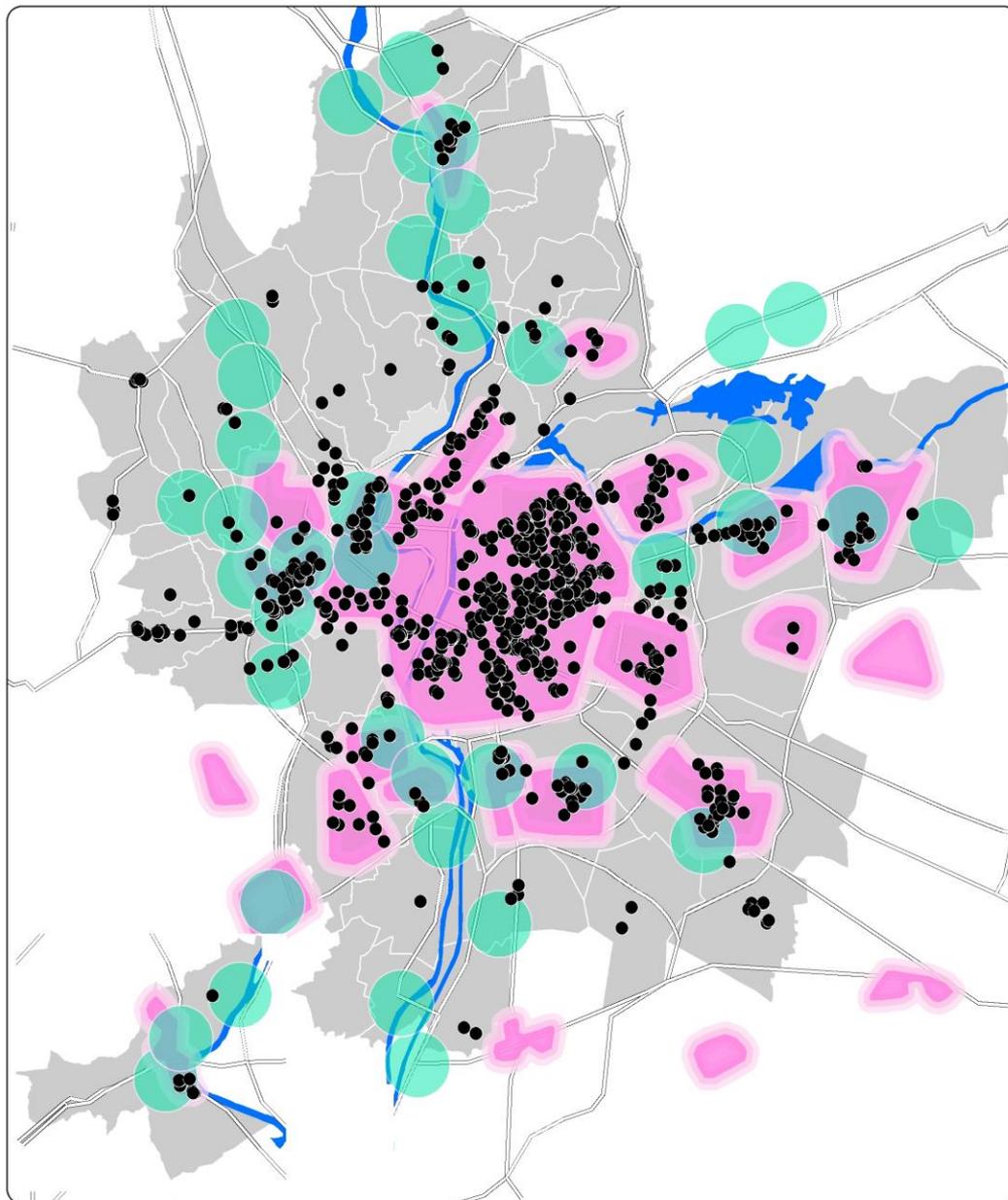
1. Pionniers dans l'est puis partout ;
2. migration vers villes industrielles ;
3. Émergence métropoles ;
4. déconcentration à partir des métropoles)

### **Evolution facteurs structurelles :**

- Augmentation coût de l'énergie ;
- Changements démographiques
- Restrictions accès au crédit
- Changement des préférences sociétales



**moins de maisons en périphérie, plus  
d'appartements dans les centres urbains**



## Grand-Lyon : Logements neufs commercialisés de 2004 à 2012\* et zones prioritaires dans le SCOT

\* 75-80% des programmes

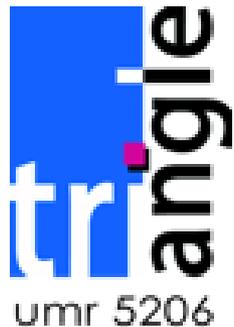
Polarités

Secteurs Gares

Source : CecimObs - Sepal  
Traitements : Grand Lyon / DFI / OTIF

**La densification urbaine, entre stratégie et  
mise en oeuvre**

**Congres CPDT, Liège, 26 novembre 2013**



Roelof Verhage  
Institut d'Urbanisme de Lyon  
Université Lyon 2  
Roelof.verhage@univ-lyon2.fr