

# Urbia

Les Cahiers du développement urbain durable

Intensités urbaines



© Photographie : Denis Bochatay, Amsterdam juin 2008



Observatoire universitaire  
de la Ville et du  
Développement durable

Numéro 9 - décembre 2009

## Plaidoyer pour une ville intense

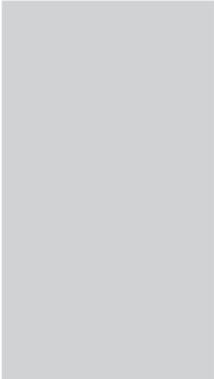
---

Gwenaëlle Zunino

Architecte – urbaniste

15, rue Falguière  
75740 Paris cedex 15

Courriel :  
gwenaelle.zunino@iau-idf.fr



### Résumé :

La ville idéale n'existe pas, mais nous pouvons la rendre intense, c'est à dire multiple, dense et de qualité.

La ville est multiple si elle permet la mobilité et la proximité, si elle sert aussi bien le quotidien que l'exceptionnel. La ville est dense si elle se compose d'espaces publics et de formes urbaines adaptés. La ville est de qualité si elle satisfait les besoins et les envies de chacun.

Pour rendre la ville intense, il nous faut respecter certains principes d'aménagement, mais avant tout, faire de la ville le fruit d'une démarche collective de tous les acteurs du projet urbain.

### Mots-clé :

urbanisme, ville compacte, qualité urbaine, intensité urbaine, densité



Les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi que les évolutions démographiques conduisent à souhaiter une ville plus dense et plus compacte. L'étalement urbain a un coût écologique, économique et social. Une gestion économe de l'espace permet de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles, ressources non renouvelables. La promotion d'une ville plus dense, plus intense a des effets positifs non seulement en termes de coûts d'investissement et de fonctionnement, mais aussi sur l'animation et la qualité urbaines.

Concevoir une ville plus intense implique de prendre en compte toutes ses composantes dans un objectif de mixités, intégrant dans le projet habitat, activités, équipements, commerces et services. Développer la ville en fonction de l'évolution des contraintes énergétiques et climatiques implique la diminution des déplacements routiers. Il est donc nécessaire d'intégrer dans tout projet, les transports en commun et les modes doux. La ville doit répondre aux évolutions démographiques, comme le vieillissement de la population ou la diminution de la taille des ménages, mais également l'évolution des modes de vie entraînant une conception élargie des logements et une demande accrue de centralité et de proximité. Toutes ces raisons participent au principe de ville de proximité, gage d'une qualité de vie renforcée, d'espaces urbains attractifs et valorisés.

Il est donc nécessaire aujourd'hui de basculer d'une logique quantitative, évaluée par des densités multiples (au moyen de chiffres, de ratios, de nombres de mètres carrés) vers une logique qualitative intégrant, dans une vision dynamique, des approches complémentaires afin de déterminer une stratégie globale pour la mise en œuvre d'une ville intense et de qualité.

### **Une ville intense est une ville multiple et de qualité**

Une ville intense, une ville dense exige une véritable qualité urbaine. Rendre la ville attractive, donner envie de vivre en ville nécessite d'une part de s'interroger sur la qualité du cadre de vie, et d'autre part de prendre en considération la ville à toutes les

échelles et dans toutes ses composantes.

La ville est multiple, elle s'exprime différemment en fonction de l'usage de chacun. Elle est aussi bien le lieu du quotidien que de l'exceptionnel. Elle s'inscrit dans une lignée historique tout en ayant une vision prospective.

Enfin, la ville se définit par sa lisibilité et sa forme urbaine, ce qui lui confère une identité, une ambiance propre.

### Qu'est ce que la qualité urbaine ?

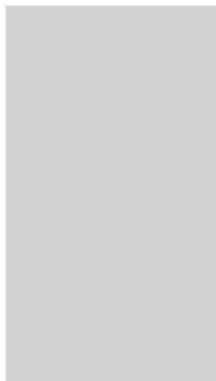
---

La qualité urbaine est une notion relative qu'il est difficile de définir précisément car elle est subjective. La qualité urbaine est immatérielle, elle renvoie au vécu, à l'image que chacun se fait de la ville plutôt qu'à ses formes concrètes. Elle intègre toute la complexité des éléments constituant la ville.

La notion de qualité urbaine et surtout les critères de son évaluation vont très largement varier selon le point de vue de l'utilisateur. De plus, ces critères vont évoluer dans le temps en fonction des besoins, des techniques, du contexte socioculturel et des politiques urbaines.

La qualité urbaine est à penser à toutes les échelles : l'îlot, le quartier, la ville, l'agglomération, la région. Il est nécessaire de les penser de manière globale et cohérente entre elles, afin qu'elles s'imbriquent en harmonie. Toutes ces échelles sont complémentaires. La qualité peut s'apprécier dans un rapport de voisinage, à l'échelle de la rue ou de l'îlot ; ou, dans un rapport de proximité à l'échelle du quartier ou de la ville.

La qualité dépend également de l'offre urbaine. La ville offre-t-elle, à chaque échelle, la possibilité à l'utilisateur et à l'habitant d'avoir des réponses concrètes et accessibles en termes de diversité et d'agrément des commerces, des services, des lieux de travail, des logements, de la culture, et des loisirs ?



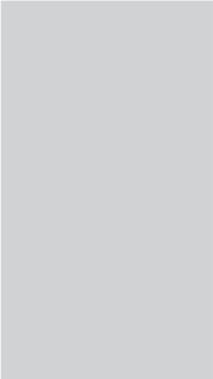
## Une ville globale

---

La ville n'est pas une juxtaposition d'objets différents les uns des autres, mais au contraire, c'est un ensemble qui doit être conçu de manière globale et systémique et cette conception participe à la qualité de la ville. Les mixités sociales et fonctionnelles sont nécessaires à une ville dans son ensemble. Chaque projet en intensification est l'occasion de créer plus de mixité par le renforcement du commerce, l'intégration d'activités artisanales, le renforcement de centralités bien desservies par les transports en commun, la création d'équipements adaptés et de logements diversifiés. La création d'un équipement majeur est un des leviers essentiels de l'animation urbaine et de l'identité du quartier.

## Une ville des mobilités

---



Une des conditions sine qua non de la ville compacte est la mobilité, ou plutôt les mobilités. Il est indispensable que les déplacements soient simples, rapides et facilement accessibles pour accéder à n'importe quel endroit de la ville, et ce, en transports en commun ou par des modes actifs (piétons, vélos...). Les déplacements participent à l'intensité de la ville car ils permettent de mieux la vivre et la parcourir. La non-accessibilité d'un territoire en transports en commun est un facteur de ségrégation.

Des itinéraires différents doivent donner la possibilité de vivre la ville en fonction de ses besoins, de ses envies, du temps. Un itinéraire direct, en ligne droite, clairement lisible est le plus rapide. Un itinéraire un peu plus sinusoïdal donne une alternative à l'itinéraire direct, tout en restant efficace. Enfin, un itinéraire sinueux permet lui, de découvrir la ville sous un autre angle, de s'attarder sur des détails, c'est un itinéraire de promenade.

La ville dense est une ville des échanges, dans tous les sens du terme.

## Une ville de la proximité

---

La ville de la proximité est la ville du quotidien. Elle représente essentiellement nos déplacements domicile-travail, mais aussi une accessibilité facile aux commerces et services ainsi qu'à la culture. La ville de la proximité s'appréhende à l'échelle du quartier, par des déplacements à pieds ou en transports en commun avec des rythmes assez courts. Dans la ville du quotidien, plusieurs éléments sont principaux : l'espace intime du logement ou du travail et l'espace public comme lieu du lien social. Ces espaces se complètent plutôt que s'opposent. Plus l'intimité du logement est respectée, plus on investit l'espace public et la ville. Le sentiment de bien-être et une certaine qualité de vie sont alors atteints.

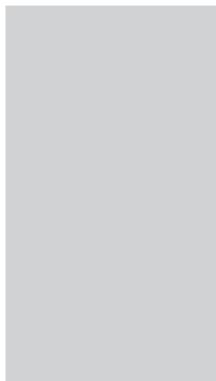
L'espace intime du logement doit être conçu avec la plus grande attention. Une réflexion sur la cellule du logement et sa traduction dans des formes urbaines adaptées doit permettre de préserver l'intimité du logement (isolation phonique et vis-à-vis réduit au maximum), de faciliter son évolution en fonction des besoins de la famille et d'avoir un espace extérieur privé.

L'espace public est un élément primordial de la qualité urbaine d'une part car il est une composante structurante du paysage urbain, et d'autre part car c'est le lieu de la mobilité, mais aussi de la vie collective. L'espace public est un lieu de passage, mais aussi le lien entre les différentes entités de la ville. Il assure la cohérence, la continuité et la lisibilité de l'offre urbaine. Son aménagement a des conséquences directes sur la cohésion sociale et la capacité de vivre ensemble. C'est pour cela que sa conception, son dimensionnement, ses ambiances sont à concevoir très en amont des projets. L'espace public est comme la colonne vertébrale de la ville. C'est sur lui qu'elle s'appuie pour trouver son bon fonctionnement.

## Une ville de l'exceptionnel

---

Une ville intense est également une ville de l'exceptionnel, à la fois par ses monuments, mais aussi par sa capacité à accueillir des usages inhabituels. L'espace public est alors le lieu de l'événementiel car c'est un lieu fédérateur. En plus d'être vécue au quotidien,



la ville doit également être découverte par l'exceptionnel, monuments ou accueil de grands événements. C'est un autre visage de la ville qui est nécessaire à son identité et à sa pluralité.

### Une ville prospective

---

La ville doit être capable d'évoluer, de s'adapter, de se transformer dans le temps en fonction de ses besoins, c'est un autre critère de la qualité urbaine. Le caractère modulaire de la ville et ses possibilités de mutations doivent être intégrés dès la conception du projet, mais aussi être rendus possibles par les règlements. La conception de la ville est par définition un exercice prospectif à long terme (vision à cinquante ans), mais un projet urbain n'a pas le droit d'entraver l'avenir de la ville après sa réalisation. Il doit au contraire permettre d'intégrer différents futurs possibles.

### Une ville lisible

---

Une ville, pour être de qualité, doit être lisible dans sa forme et dans sa composition afin de créer des repères urbains. Ces repères peuvent être des points hauts comme des tours ou des clochers (par exemple à Paris, la Tour Eiffel ou la tour Montparnasse), des monuments qui sont situés dans l'axe des perspectives urbaines (Bastille ou les Invalides), des lieux plus symboliques (Châtelet) ou des repères paysagers (la butte Montmartre).

Dans la recherche de qualité urbaine, le travail sur l'espace public et la forme urbaine est primordial. La silhouette de la ville, son velum, sa densité sont autant d'éléments qui composent sa forme et son identité. Il est nécessaire de créer une hiérarchie : des espaces publics majeurs comme la place de la Concorde ou les Champs Elysées, aux avenues et rues comme la rue de Rennes, aux rues de quartier comme Montorgueil et enfin aux passages, villas ou impasses.

La ville a besoin de lieux intenses et de lieux calmes. Le dialogue est nécessaire et obligatoire entre ces espaces. Chacun de ces espaces publics correspond à une ambiance et à un usage différent, qui ensemble, composent l'identité de la ville. Pour être de qualité,

la ville a besoin d'être une ville des contrastes afin de pouvoir la vivre de manières différentes en fonction de chacun.

Mais la ville n'est pas seulement une forme ou une entité, elle est également porteuse de sens et de valeurs. L'image qu'offre la ville, l'expression de son caractère, de ses ambitions, de sa cohérence et de son histoire participe également à la qualité urbaine. Une ville n'est pas attractive si elle est banale, uniforme ou difficile à comprendre. La ville doit être lisible et expressive. L'amélioration du cadre de vie pour ses habitants permettra de porter une autre image de la ville et de renforcer son attractivité.

## Intensité urbaine et densité

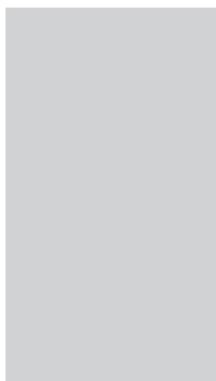
---

La ville compacte ne devient acceptable que si elle est définie aussi par rapport à des modes de vie, et non pas seulement par des chiffres de densité ou des gabarits.

### La perception de la densité

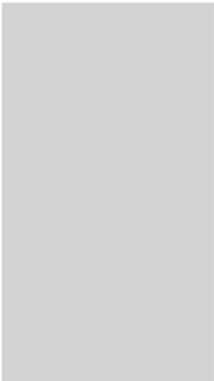
---

Plusieurs facteurs ont un effet sur la perception de la densité. Tout d'abord, la diversité et la mixité des typologies de logements : en variant les densités et les formes urbaines, le regard porté sur un quartier est modifié. Ensuite, la trame d'espaces publics a un rôle majeur dans la perception de la densité : plus elle est conçue de manière globale, avec des espaces et des ambiances différentes et réalisée avec qualité, plus elle accepte des formes urbaines denses et hautes. De plus, la dilatation de l'espace est un facteur positif : des îlots plus ouverts, transparents et perméables, mettant en valeur des perspectives et même laissant place à des « chemins de traverses » permettent d'avoir une autre vision de la ville, propre au piéton. En outre, la typologie de l'habitat intermédiaire, en répondant à des aspirations d'habitat individuel sous une forme urbaine collective, implique une diversité de combinaisons, d'assemblages et de superpositions qui supporte une densité plus élevée. Enfin, la conception du logement et son agrément jouent sur la perception de la densité du quartier. Pour cela, la surface du logement doit être grande, il doit bénéficier d'un espace extérieur



agréable et l'intimité de chacun doit être respectée.

La qualité architecturale favorise une plus grande densité. Le quartier de Paris Bercy est une des dernières grandes opérations de Paris s'insérant dans un tissu dense et hétérogène. L'objectif était de créer une nouvelle centralité à l'identité marquée et en affichant une grande qualité architecturale et urbaine. Des principes architecturaux et urbanistiques ont été établis par un architecte coordinateur (J.P. Buffi) qui ont été appliqués à l'ensemble des constructions et plus particulièrement sur les immeubles de logements donnant sur le parc. Du point de vue urbain, lors des concours pour la maîtrise d'œuvre, le découpage des îlots proposé impliquait de concevoir les espaces bâtis et non bâtis (rues et cours) comme un ensemble. Afin d'obtenir une homogénéité autour de l'espace public, les immeubles de part et d'autre de la rue ont été confiés à un même architecte. Des prescriptions architecturales ont également été imposées. Les façades ont été découpées verticalement en trois parties : un soubassement accueillant commerces, équipements et services, des étages de logements et un attique traité comme une villa sur le toit. Cette composition est soulignée par des liens horizontaux entre les bâtiments d'un même îlot, traduits par de larges loggias filantes tous les deux niveaux pour créer un rapport d'échelle avec le reste du quartier. Ces prescriptions ont déterminé les lignes structurantes du projet permettant de créer une unité urbaine à travers des formes continues et homogènes. L'interprétation de ces contraintes par chacun des architectes des lots a fait naître une grande variété architecturale. Le volume imposant des bâtiments (R+8) et la continuité de l'ensemble participent à l'identité du lieu. La densité des constructions a permis de libérer plus d'espace pour le parc.





**PHOTO. 1 : LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DE L'OPÉRATION DE PARIS BERCY A PERMIS DE CRÉER UN QUARTIER DENSE, CRÉDITS : F. DUGENY / IAU îdF**

Le quartier du Faubourg de l'Arche à Courbevoie (en limite du quartier d'affaires de La Défense) démontre que la qualité de l'espace public permet une plus grande densité. Au départ, cette opération a subi les effets de la crise immobilière des années 1990, il a donc fallu compenser les engagements fonciers et financiers par une densification et une hausse des droits à construire dans les programmes de logements. Cette densité, subie au départ plutôt que voulue, a entraîné des gabarits allant jusqu'à R+13. Ces programmes immobiliers ambitieux ont permis de dégager des financements pour un traitement de qualité des espaces publics, même si ceux-ci représentent une surface modeste (13% de la surface de l'opération). Chaque espace public a été traité spécifiquement et thématiquement, des matériaux nobles ont été utilisés et un réseau d'espaces verts, notamment en cœur d'îlots, facilite la circulation piétonne. Au final, la densité participe à l'animation urbaine de ce quartier aujourd'hui plurifonctionnel et plurigénérationnel. En contrepartie, la densité impose une gestion de proximité exigeante en propreté et en vigilance contre les dégradations pour la ville.



**PHOTO. 2 : LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS PERMET DE FAIRE ACCEPTER UNE PLUS GRANDE DENSITÉ, CRÉDITS : A. DARLEY / IAU îdF**

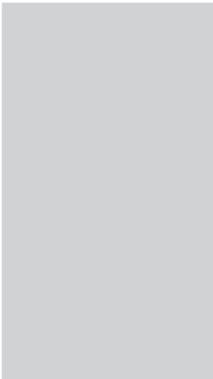
## Densité et mode d'habiter

---

Aujourd'hui, l'évolution des modes de vie implique une approche plus souple de l'habitat (familles mono-parentales, colocation, personnes âgées...). Le besoin d'espace privé, l'accomplissement de la propriété et l'affirmation de la réussite sociale doivent se traduire par de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces. Le logement répondant à de nouvelles envies, entraîne donc une nouvelle manière de le concevoir. Un habitat dense, présentant les aménités d'une proximité des équipements et des services, doit néanmoins préserver les envies d'intimité et

d'autonomie de chacun, notamment par des espaces extérieurs privatifs de qualité.

Il est possible aujourd'hui de créer de l'habitat individuel dense par des maisons mitoyennes sur de petites parcelles en longueur. C'est le cas d'une opération de maisons à ossature bois à Ormeson-sur-Marne en Ile-de-France, réalisée par l'architecte P. Arsène-Henry, qui présente une densité de 42 logements à l'hectare, avec des maisons implantées sur des parcelles de 170m<sup>2</sup> en moyenne. Le jeu de volumes permet de respecter l'intimité de chacun et le soin particulier apporté au paysage et à l'implantation de l'opération dans le site permet de dégager des perspectives intéressantes.



**PHOTO. 3 : DES MAISONS INDIVIDUELLES DENSES PROFITANT D'UN JEU DE VOLUMES ET DE PERSPECTIVES POUR PRÉSERVER L'INTIMITÉ DE CHACUN, CRÉDITS : B. RAOUX / IAU îdF**

Une autre réponse, particulièrement appropriée dans un contexte urbain dense, est l'habitat intermédiaire. En effet, ce mode d'habiter propose certains avantages de la maison individuelle sous une forme d'habitat collectif. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur, terrasse ou un jardin, si possible, sans vis-à-vis, d'une surface comparable à celle d'une pièce confortable, directement

accessible depuis le séjour. Chaque logement a une entrée privative, les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Ces ensembles d'habitations ont une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, ne dépassent pas trois étages, ce qui évite les coûts liés à un ascenseur, obligatoire à partir de quatre étages. Le jeu de volumes entre les pleins et les vides permet de préserver l'intimité de chaque logement.

Afin de s'adapter aux modes de vie actuels et de faire évoluer son logement en fonction de ses besoins, l'évolutivité de l'habitat est un nouveau facteur à prendre en compte. Pour cela, il est nécessaire d'intégrer dès la conception du projet des possibilités d'extensions, de réorganisation ou de division du logement. Les Villas Vanille à Montpellier (architectes : SCPA Cusy-Maraval) sont un exemple d'habitat évolutif. En effet, cette opération de maisons en bande a été conçue avec une ossature bois permettant facilement d'ajouter des modules pour extension. De plus, ces maisons sont implantées sur des parcelles en longueur, bénéficiant de deux accès, et chaque maison est organisée autour d'un patio. Cela permet, si besoin, de diviser la maison en plusieurs appartements. D'autres principes permettent au logement d'évoluer en fonction des besoins. Par exemple, les espaces extérieurs, terrasses, loggias ou balcons, peuvent à terme être des extensions du logement. Concevoir deux pôles de vie dans un même logement pour offrir une réponse aux besoins de logements d'enfants étudiants ou de personnes âgées. Des séjours en double hauteur permettent de recréer de la surface de plancher pour accueillir un ou deux pièces en plus.

C'est à travers les nouveaux modes d'habiter et l'évolutivité des logements prise en compte dès la conception que l'innovation dans l'habitat constitue un des enjeux de la densité et par conséquent, de la ville intense.

## Concevoir une ville intense de qualité

---

Nous venons de voir que la notion de qualité urbaine est complexe et relative, il paraît donc impossible d'en établir des normes ou de

prétendre à un modèle de ville idéale. Cependant, il est possible de prendre en compte certains critères dès la conception d'un projet afin de proposer d'allier qualité et contexte urbains.

### Comment penser une ville intense ?

---

L'ambition d'une ville intense doit être pensée dès le projet de territoire qui va traduire cet objectif dans une stratégie globale permettant sa mise en œuvre. Néanmoins, le projet de territoire implique un temps de maturation pendant lequel la stratégie politique est définie, des études préalables sont réalisées sur des thématiques spécifiques (comme le logement, le foncier, les déplacements, les équipements...), une analyse croisée permet d'élaborer le projet et une concertation mobilisant l'ensemble des acteurs conduit à une adhésion de la stratégie globale.

Chaque projet, de l'échelle régionale à l'échelle du quartier, est l'occasion de créer plus de mixités, à la fois fonctionnelle et sociale. Mixité fonctionnelle par la création de tous les éléments composants la ville (logements, emplois, commerces, services, équipements...), programmés en fonction des besoins. Mixité sociale et générationnelle par la création d'une offre de logements diversifiée et évolutifs permettant d'effectuer aux familles leur parcours résidentiel.

L'intensification urbaine implique une intensification des déplacements et les projets de transport en commun sont des leviers d'intensification. C'est pour cela qu'il est nécessaire, dès la conception du projet, d'intégrer les transports en commun dans la composition de la ville et de concevoir des liaisons douces pour les déplacements de proximité. Le réseau de liaisons douces permet de relier les différents quartiers et participe à l'animation urbaine.

La qualité des espaces publics est une des clefs de la réussite d'un projet. C'est pour cela que les espaces publics doivent être pensés très en amont dans le projet. Ils représentent un véritable levier de valorisation du quartier, qui participe à son identité et c'est le lieu de l'animation urbaine. Les espaces publics doivent être pensés de manière multiple, il faut créer différents types espaces publics aux

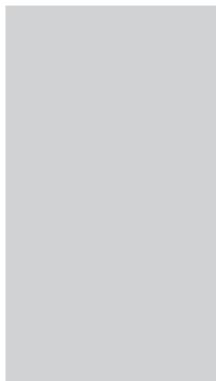
fonctions et aux ambiances distinctes mais aussi concevoir des espaces publics qui pourront accueillir des usages multiples en fonction de l'envie de chacun et des moments de la journée ou de la semaine. L'espace public doit être pensé pour le jour, comme pour la nuit, pour les usages quotidiens comme pour l'exceptionnel.

L'environnement est un des éléments fondamentaux dans la conception du projet urbain. En effet, tout projet s'inscrit dans un site qu'il faut respecter et dont il faut comprendre les éléments constitutifs pour les intégrer comme base du projet. Le projet peut également être l'occasion de réintroduire de la qualité environnementale dans la ville et ainsi lui donner une identité paysagère plus forte. De plus, il est indispensable aujourd'hui d'intégrer dans la conception du projet les gestions de l'eau, des déchets, les choix de réduction de consommation énergétique et des démarches de type HQE (Haute qualité environnementale) pour réduire l'impact environnemental du projet.

Une réflexion sur l'ambition que l'on veut donner au projet de quartier, et surtout à l'identité que l'on choisit de créer ou de faire évoluer peut se traduire à travers l'architecture proposée par des formes urbaines adaptées, innovantes et attractives ; l'environnement comme valeur ajoutée ou le patrimoine comme élément porteur d'identité.

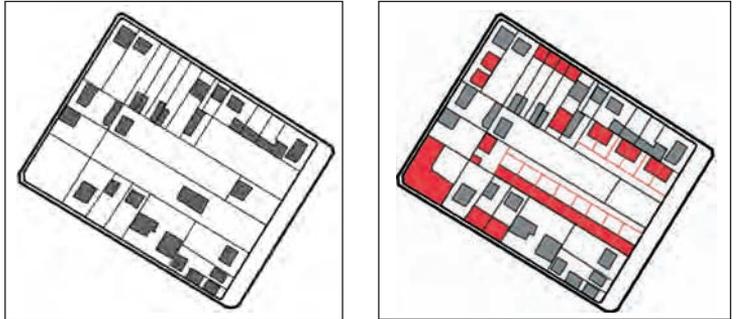
La prise en compte des pratiques quotidiennes et des usages dans la conception du projet implique l'association des citoyens en tant qu'experts du quotidien. La participation dès la conception du projet permet de s'assurer de l'acceptation locale et c'est aussi une occasion d'enrichir le projet.

Produire de la ville intense et durable implique de s'interroger sur son avenir et son évolution. Lors de la conception d'un nouveau quartier, les choix concernant les tracés des voies, le découpage des îlots puis des lots à construire, la programmation, les formes bâties et les techniques constructives sont autant d'éléments qui vont conditionner le devenir de la ville et les conditions de son adaptation aux évolutions futures. Il est donc nécessaire de se placer dans une dynamique d'évolution urbaine passée et à venir.



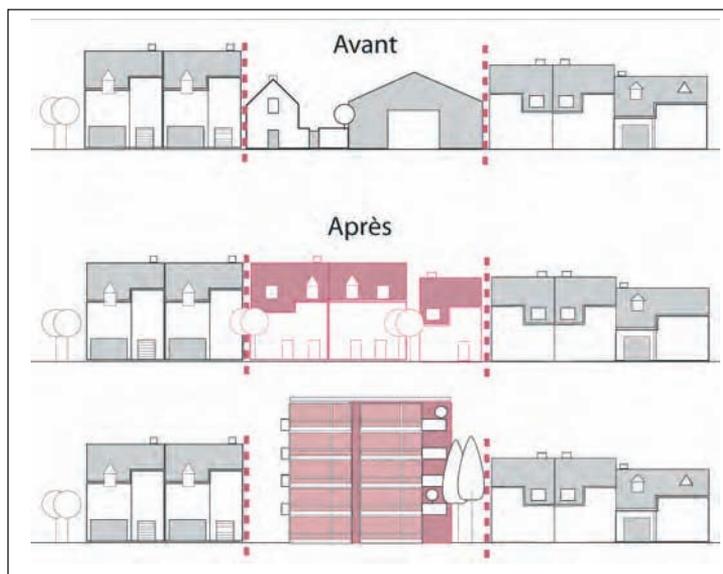
## Quels sont les processus de l'intensification urbaine ?

L'intensification urbaine s'appuie sur trois grands processus. La densification des tissus urbains est le processus majeur. Elle correspond à la mobilisation de parcelles vacantes, de cœurs d'îlots, de fonds de parcelles ou à des accroissements de hauteur du bâti dans un contexte urbain constitué. Ce processus est lié à l'évolution des règles de constructibilité, à un remaniement de l'espace public ou à une valorisation des marchés immobiliers qui oriente vers une optimisation foncière. Un des freins de la densification à la parcelle est le temps nécessaire à la révision des documents de planification, faisant évoluer la réglementation permettant cette densification.



**SCHÉMA CR1 ET CR 1BIS : DENSIFICATION À LA PARCELLE, CRÉDITS : A. DARLEY / IAU îdF**

Un autre processus d'intensification est la reconstruction qui correspond à un renouvellement d'immobilier obsolète. Elle s'inscrit dans le cycle de renouvellement du bâti, qui est différent selon les fonctions (logements ou immobilier d'entreprise). La reconstruction conduit à une augmentation des hauteurs moyennes de bâti et donc à une évolution des formes urbaines.



**SCHÉMA Cr2 : DIFFÉRENTES POSSIBILITÉS DE RECONSTRUCTION, CRÉDITS : M. NAUDIN ADAM / IAU îdF**

Enfin, le changement d'usage est un potentiel d'intensification à optimiser. Il concerne essentiellement des terrains industriels reconvertis qui constituent un véritable potentiel à exploiter à condition de mettre en place une politique volontariste de densification. On observe en proche couronne d'Ile-de-France que de nombreux entrepôts ont été reconvertis en bureaux, et le plus souvent, avec une grande qualité architecturale. Des friches industrielles ou portuaires ont été aménagées pour laisser place à un nouveau quartier.



**PHOTO 4 : DANS PARIS, DES ENTREPÔTS ONT ÉTÉ TRANSFORMÉS EN BUREAUX, CRÉDITS : G. ZUNINO / IAU îdF**

## Où agir ?

---

Afin de mettre en œuvre une stratégie d'intensification urbaine, différents types d'espaces apparaissent comme des espaces clés par leur potentiel. Le diffus est l'espace qui présente le plus de potentialités d'intensification. En moyenne, la moitié de la construction se fait dans le diffus. L'enjeu pour les communes est de s'appuyer sur ce potentiel et de s'assurer de la qualité des opérations réalisées ainsi que des mixités fonctionnelles et sociales, et ce, à travers un plan local d'urbanisme qui permet de mettre en place cette stratégie.

Les quartiers de gare sont l'occasion de renforcer l'offre en logements et en activités. L'enjeu est de maximiser l'usage de ces espaces bien desservis par les transports en commun en créant une centralité tout en préservant une certaine mixité et en intégrant les contraintes liées aux nuisances sonores.

A travers la politique de rénovation urbaine, des actions sur les quartiers dégradés d'habitat social permettent dans un premier temps de désenclaver le quartier et d'y apporter une certaine qualité urbaine par la requalification des espaces publics et du bâti ; et dans un deuxième temps, d'y intégrer d'autres fonctions que l'habitat et de valoriser le foncier pour une densification du quartier.

Les grandes zones mutables ou en friche, correspondant essentiellement aux friches industrielles, artisanales ou portuaires, sont des opportunités de changement d'usage. L'enjeu est de trouver des montages opérationnels, une programmation et un phasage permettant de garantir la rentabilité de l'opération.

Enfin, les grands axes urbains, par la création de tramways ou la requalification d'axes routiers ; ou la valorisation des façades fluviales sont des démarches offrant la possibilité de densifier les espaces aux alentours.

## Quels acteurs mobiliser ?

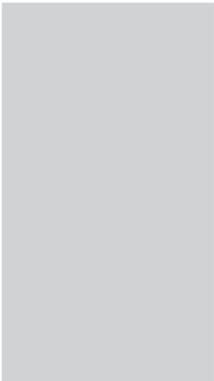
---

Les acteurs de l'intensification urbaine sont nombreux. Les communes et intercommunalités ont un rôle majeur et les opérateurs sont très nombreux et divers. Les communes et intercommunalités sont les premiers acteurs de l'intensification dans le sens où ce sont elles qui mettent en place les documents de planification et qui instruisent les permis de construire. Une stratégie d'aménagement globale avec des objectifs de densité et de qualité urbaine doit être intégrée dans les Schémas de cohérence territoriaux (SCoT) élaborés par les intercommunalités et dans les Plans d'aménagement et de développement durable (PADD) des Plans locaux d'urbanisme (PLU) élaborés par les communes. Ensuite, des liens doivent être établis entre ces objectifs et leur mise en œuvre dans les règlements associés aux documents d'urbanisme. Par exemple, les SCoT de Rennes et de Montpellier imposent des densités minimales calculées selon la fonction (logement ou activité) et selon la localisation du projet (en densification du tissu existant ou en extension). Une anticipation foncière est indispensable, afin de maîtriser le marché foncier et d'intervenir pour éviter toute spéculation. Une veille foncière peut être assurée directement par la ville ou déléguée à un établissement public foncier.

Les opérateurs sont nombreux et chacun a son rôle dans l'intensification urbaine. Les sociétés d'économie mixte sont un outil d'aménagement qui associent collectivités locales et partenaires privés. Leurs compétences et leurs savoir-faire permettent d'être les acteurs principaux d'opérations complexes d'aménagement ou de régénération urbaine sur le long terme. Elles facilitent le dialogue entre les différents acteurs, de la conception à la réalisation, de la sphère politique à la sphère technique. Les opérateurs de logement social mènent une action sur l'intensification, à travers la politique de rénovation urbaine, qui s'inscrit sur le long terme car en plus de la valorisation d'une opération d'aménagement, ils doivent également se poser la question de la gestion de leur patrimoine. Concernant l'immobilier d'entreprise, les investisseurs préfèrent des opérations compactes et polarisées car l'offre de grandes surfaces est recherchée par les grands groupes désirant regrouper et rationaliser leurs implantations. Enfin, les opérateurs pri-

vés jouent un rôle de plus en plus important dans la densification urbaine. Ce sont des petites structures immobilières connaissant très bien le territoire et le marché immobilier, qui interviennent dans le diffus et saisissent les opportunités offertes par l'évolution des règlements. De plus, les organismes de conseils ne fabriquent pas concrètement la ville, mais participent largement à la conception de la ville compacte. Il s'agit des agences d'urbanisme, des agences de l'énergie, des observatoires...

Dans l'élaboration de tout projet, et encore plus dans un contexte d'intensification urbaine, les démarches de concertation et de participation à la fois entre les différents acteurs de l'urbanisme, mais aussi avec les habitants sont aujourd'hui indispensables car elles permettent de fixer des exigences de qualité communes. Ainsi les objectifs, les valeurs et la stratégie du projet sont partagés et cela permet de gagner du temps lors du passage à la réalisation.



## La ville de l'imaginaire et des libertés

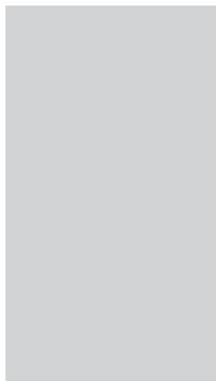
---

Il n'existe pas de modèle de ville, chaque ville est unique par son histoire, sa forme, ses composantes, son identité. La volonté de créer un modèle appauvrirait la notion de ville, même si certains principes sont communs à sa conception. La ville ne se fait pas simplement par la planification mais aussi à travers une certaine ambition, une envie. La ville est un espace riche de diversités, elle est multiple. Elle doit susciter l'imaginaire individuel et collectif. Dans une vision utopique, l'idéal collectif de la cité devrait être retrouvé en réintégrant les dimensions sociales et culturelles. La ville intense et durable n'est plus seulement l'œuvre de professionnels (architectes et urbanistes), mais c'est la résultat d'une démarche de conception collective mobilisant toute la créativité de la société urbaine.

## Bibliographie

---

- Darley, A., Naudin Adam et M., Zunino, G. (2009) *Carnet pratique : Comment faire de l'intensification urbaine ?*, IAU îdF, Paris.
- Zunino, G. et Naudin Adam, M. (2009) *Densité, opérations de logements et de quartiers urbains*, IAU îdF, Paris.
- Envies de villes*, Revue *Les Cahiers de l'IAU* n°149 (2008), IAU îdF, Paris.
- Naudin Adam, M. et Zunino, G. (2007) *Appréhender la densité à l'échelle de l'îlot*, Note rapide n°440, IAURIF, Paris.
- Moulinié, C. et Naudin Adam, M. (2005) *Appréhender la densité : - formes urbaines et densité, - les indicateurs de densité, - les repères historiques*, Notes rapides n°384 - 383 - 382, IAURIF, Paris.



# Urbia

## n°9 - décembre 2009

DEKKIL GUILLAUME

Introduction

DA CUNHA ANTONIO ET KAISER CHRISTIAN

Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ?

ZUNINO GWENAËLLE

Plaidoyer pour une ville intense

MARCHAND BRUNO

La démarche de projet pour contextualiser une densification de qualité

LAVADINHO SONIA

Dynamiques d'intensité événementielle : visions d'une urbanité en devenir

CHAPON PIERRE-MARIE, RENARD FLORENT, BLAIN JEFFREY

Intensité urbaine : Comment évaluer des optimums territoriaux en fonction des pratiques urbaines des habitants ? L'exemple des personnes âgées

SCHUPISSER MICHEL

Le paysage pour développer les transports

BELLANTE JANINE

De l'étalement urbain au quartier urbain durable : comment changer les mentalités en Provence ?

MARLY JEAN

Pendant de l'intensité urbaine en France : une intensité rurale à planifier

---

ISSN 1661-3708