



Cela semble incontestable : la densité a mauvaise réputation ! Et pourtant comme nous avons pu le voir, difficile d'établir cette corrélation entre densité et qualité de vie qui permettrait de clore le débat. La densité est plutôt la résultante d'un projet qu'une base de réflexion.

La cause de cette difficulté est posée dans les termes du problème. La densité est une notion complexe, un mot valise, un concept fourre-tout sur lequel on plaque et associe un nuage de problématiques variées qui ont toutes pour point commun d'être finalement assez éloignées de l'objet lui-même. Et si toute cette animosité envers la densité n'était qu'un malentendu ?

À l'heure du ZAN, construire une densité désirable semble impératif pour faire aller de l'avant. Alors par où commencer ? Peut-être d'abord en cessant d'en faire le bouc émissaire de tous les maux de la ville, pour adopter un regard au plus près de chaque contexte. À territoires différents, problématiques différentes et donc... solutions différentes.

Parlons d'urbanité

C'est en adoptant une grille de lecture qualitative que la densité prend tout son sens. Cette approche permet de convertir un simple indicateur quantitatif (combien d'habitants, de logements, d'équipements...) en implications très concrètes pour réfléchir à l'élaboration d'un modèle de ville attractif.

Quels sont les critères qui influent le plus fortement sur la perception de la densité : comment éviter les levées de boucliers et porter le débat sur ce qui est vraiment porteur de sens pour les utilisateurs et les habitants ?

Concrètement, quels sont les projets qui réussissent le mieux à incarner cette approche renouvelée ? Et sur quels outils, concepts ou idées s'appuient-ils pour y parvenir ?

L'analyse de cas d'études au travers de plusieurs prismes thématiques nous permet de mettre en évidence des pratiques vertueuses pour aller dans le bon sens, ou tout du moins, inspirer des projets plus en phase avec les attentes des habitants. Ces thématiques sont les suivantes :

La bonne prise en compte du contexte : aucun projet ne se conçoit « hors-sol », la préparation amont est essentielle et se décline de la concertation à la conception de chaque projet urbain.

Faire vivre la notion « d'intensité » : si la densité divise, l'intensité apporte une promesse de qualité de vie urbaine qu'il faut porter, mais aussi et surtout, incarner sur le terrain en insistant sur les bénéfices concrets pour les utilisateurs.

Ne rien laisser au hasard dans la conception des projets : pour éviter les accrocs et construire une expérience de vie et d'usage sans fausse note.

Tout est question de préparation !

Adieu la densité... bonjour « l'intensité » !

Un projet bien ficelé

Tout est question de préparation !

Difficile d'y couper, pour bien densifier, il faut se frotter aux tissus urbains existants et embrasser le défi que leur transformation représente. Il faut voir comment chaque projet s'insère dans son quartier et quelles sont les attentes portées localement. Il est ensuite nécessaire de relever les standards de l'habitat pour que la densification s'associe à un supplément de qualité de vie bienvenu et attendu. Et enfin, et peut-être surtout, ne pas oublier d'associer sincèrement et largement, en amont, les habitants au processus... sous peine de manquer la cible.



Réhabilitation :
Transformer plutôt que démolir et reconstruire, faire avec le déjà-là



Pédagogie et Concertation :
Et les habitants dans tout ça ?



Qualité du logement :
Retrouver les codes qui fonctionnent



Favoriser le partage de la rue

La concentration d'habitants, actifs et usagers sur un territoire restreint engendre une fréquentation plus forte et une plus grande diversité d'usages. Si cela peut générer des conflits, c'est aussi l'opportunité de créer des équipements adaptés à chacun d'eux. Pour éviter cela, les modalités de la concertation doivent être réfléchies et adaptées en fonction du tissu local et de l'histoire du quartier afin de faire émerger un débat concret sur les usages et la place qu'ils doivent prendre dans l'espace et le temps.



Accueillir les modes de vie

À chaque époque correspondent des formes de logements qui reflètent la société et ses évolutions. Aujourd'hui, les habitants veulent plus d'espace pour y déployer de nouveaux modes de vie (une pièce en plus, des services intégrés, des espaces partagés...). Les codes de la maison individuelle peuvent être mobilisés dans le collectif pour relever ce défi.

Adieu la densité... bonjour « l'intensité » !

Ensuite, il faut porter une promesse d'intensité, pour porter le débat sur tous les avantages que la densité peut apporter. La ville est multiple et riche de sa diversité de formes, d'usages et de fonctions. En concentrant cette diversité, la densité devient une promesse de ville « entière », porteuse de perspectives (presque) infinies. Mais à condition de toujours veiller à ménager des espaces pour respirer, même dans l'intensité !

Ne pas perdre l'intimité dans l'intensité

La densité suppose une part plus réduite pour l'espace intime et un temps accru passé dans les espaces publics, en interaction avec l'autre. Pour que cela fonctionne, le tissu urbain doit être en mesure de proposer une diversité d'espaces propices à une coexistence harmonieuse.

 **Mixité et équilibre :**
pour une ville des proximités

 **Accessibilité :**
Pour se déplacer sans impact sur l'environnement

 **Espaces publics :**
Des espaces vides à remplir de vie

Prévoir les aménités au cœur du sujet

La densité constitue un terreau favorable pour toutes les mixités. Mixité sociale d'une part, en permettant la construction de logements sociaux, tout en évitant la concentration des catégories sociales les plus défavorisées dans des franges de la ville. Mixité fonctionnelle aussi, en favorisant le développement d'un large panel de services publics, activités commerciales, artisanales et tertiaires, culturelles et associatives qui peuvent tirer parti d'un large passage sur une zone de chalandise réduite. Cette mixité fonctionnelle est propice au développement d'un marché de l'emploi diversifié qui bénéficie à tous.

Un projet bien ficelé

La qualité de vie dans la ville dense ne se décrète pas ! Elle se construit avec précision et méthode dans le cadre d'opérations orchestrées avec finesse et où le rythme est essentiel pour éviter d'attendre trop longtemps l'arrivée d'une pièce essentielle. L'association de chaque acteur doit se faire sur le bon tempo et sans fausse note. C'est au prix de cette vigilance permanente que la promesse de la ville dense, et donc intense, peut pleinement se révéler.

Enrichir et renforcer les relations humaines

En ce qu'elle favorise une vie de quartier dynamique et une offre d'activités régulièrement renouvelée, la ville dense constitue un terreau propice pour renforcer les liens entre les habitants et faire cohabiter une population diverse socialement et culturellement. À condition, bien sûr, que tous les espaces nécessaires à la vie et l'activité quotidienne soient présents dès l'arrivée des premiers habitants et usagers afin qu'ils ne créent pas leurs habitudes ailleurs.



Phasage :
Une temporalité dans le projet à anticiper et adapter



Gouvernance :
Qui fait quoi, quand et comment ?



Financement :
Construire plus pour tous

À l'échelle de la ville ou du quartier, des interprétations diverses de toutes ces thématiques aboutissent, comme nous allons le voir, à des ambitions et des ambiances très différentes.