

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



## Mixité et équilibre : pour une ville des proximités

Et si la clé pour une densité « heureuse » résidait dans la mixité : entre le bâti et le non-bâti, les logements et les activités, les générations, les modes de déplacement... il faut rompre avec la spécialisation pour susciter des rencontres et donner à chacun la possibilité de vivre la ville comme il l'entend. À condition, bien sûr, de toujours veiller à conserver le bon équilibre.



Mixité et  
équilibre

### REPUBLIQUE Nantes

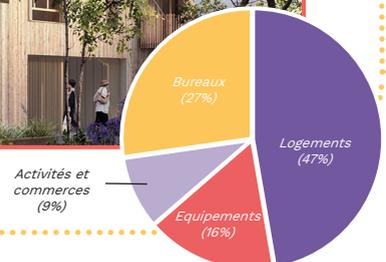
2018 - 2026

Nantes Métropole /  
Samoa

Dans ce futur quartier, la densité est assumée, afin de profiter des aménités urbaines, et d'éviter l'étalement urbain. Un travail considérable a en effet été réalisé sur l'acceptabilité et l'intensité avec la prise en compte de la densité perçue et l'attention portée sur la programmation.

L'équilibre apporté par la forte présence de la nature (44 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant contre 37 m<sup>2</sup> en moyenne à Nantes) et la parfaite mixité (50% d'activités et 50% de logements dont 50% de logements sociaux ou à prix abordables) permettront ainsi de satisfaire les futurs habitants.

Une place importante laissée à la nature avec de la végétation au pied des logements au plus près des habitants



Activités et  
commerces  
(9%)



## PORTE VALENCIENNES Lille

2006 - 2025

Mixité et équilibre

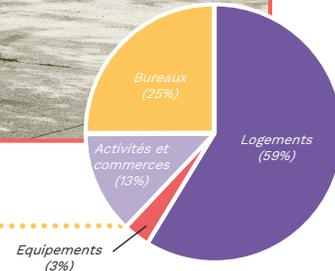
Métropole Européenne de Lille / SPL Euralille / MGAU / Leclercq & Associés / Agence TER

La répartition (dans des bâtiments de taille moyenne) et l'organisation (autour de jardins ouverts ou fermés) de ces 1000 nouveaux logements apportent un équilibre entre espace bâti et non bâti.

Mais ce nouveau quartier n'est pas constitué que de logements puisque la programmation intègre un tiers de bureaux, commerces et équipements.

Il compte notamment un pôle d'attractivité avec une auberge de jeunesse, un centre multi-accueil Petite Enfance et un lieu ressource de l'économie sociale et solidaire.

Un jardin entre deux bâtiments pour lire, se reposer, se rencontrer, se balader, etc.



## BAUD CHARDONNET Rennes

2010 - 2027

Mixité et équilibre

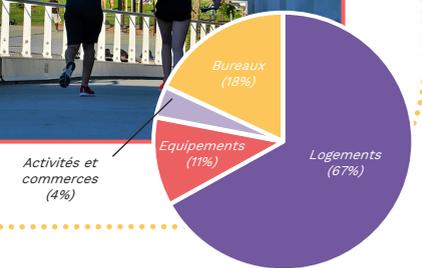
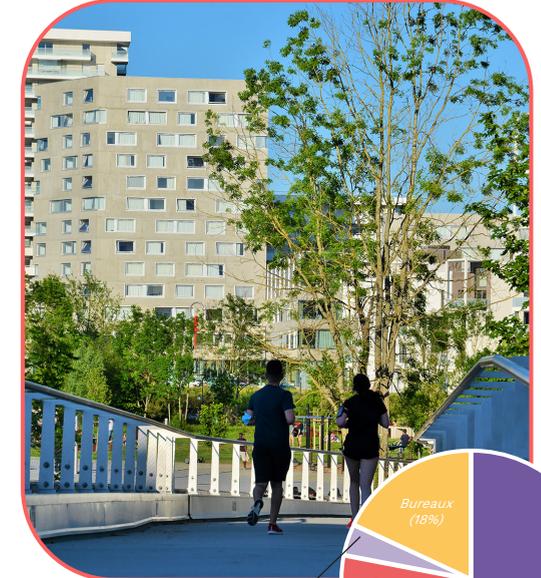
Ville de Rennes / Territoires Publics

Dans cette opération, habitats collectifs et habitats individuels sont mêlés à des équipements publics, à des commerces et à des activités.

Ils bénéficient par ailleurs d'un parc ainsi que d'un lieu d'animation et de loisirs (promenade et cale). Ils sont également intégrés dans un réseau de transports collectifs et de pistes cyclables.

C'est la preuve qu'il est possible, dans les projets, d'avoir une densité importante (2600 logements sur 35 hectares), sans que celle-ci ne soit perceptible, grâce à une trame urbaine très structurée, avec des bâtiments alignés sur rue.

Des connexions avec un haut niveau de desserte reliant le quartier au centre-ville (métro et bus) en 10 minutes



## CAMPUS GARE Roubaix

2012 - 2022

Mixité et équilibre

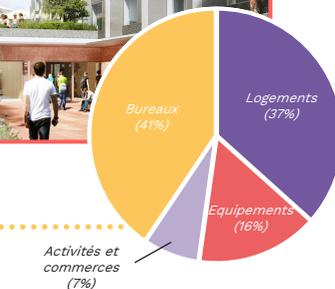
Métropole Européenne de Lille / Ville Renouvelée / Idéel / Damien Surroca Architectes

L'axe majeur de développement dans le cadre de Campus Gare est la création d'un effet cluster, autrement dit la concentration d'activités regroupées autour d'un secteur ou d'une filière.

Dans ce projet, la densité permet de mettre en lien les formations (université, résidence étudiante et logements) avec les entreprises (bureaux et hôtel) en les implantant les uns à proximité des autres sur un espace de 14 hectares.

4000 étudiants et 800 salariés se côtoient ainsi quotidiennement.

L'îlot « La Capsule » avec du coworking, du coliving, une offre de restauration et un tiers-lieu étudiant



Maurepas, Rennes  
Une salle de spectacle gérée par une association pour un projet de scène jeune public



Baud Chardonnet, Rennes  
Un espace de loisirs et détente avec des barbecues, des aires de jeux, un terrain de volley, des transats, du mobilier fitness, etc.

Baud Chardonnet, Rennes  
Des rez-de-chaussée animés avec par exemple des restaurants





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

Isolement et éloignement sont facilement et durablement cause de déshérence pour des quartiers entiers. À l'opposé des quartiers pavillonnaires et des grands ensembles, la ville dense porte en elle une promesse d'accessibilité. Une desserte qualitative en transports en commun est aujourd'hui une condition sine qua non pour insuffler de la vie aux tissus urbains sans compromettre l'ambition de transition énergétique des métropoles.



## PORTE VALENCIENNES Lille

2006 - 2025

Accessibilité

Métropole Européenne de Lille / SPL Euratlille / MGAU / Leclercq & Associés / Agence TER

Fragmenté et peu lisible, ce quartier nécessite une importante restructuration en termes de connexion.

Le projet prévoit de l'intégrer dans un réseau de boulevards urbains afin de fluidifier la circulation automobile et de mieux connecter la Porte Valenciennes aux quartiers voisins.

Les mobilités actives ne sont pas en reste puisque des allées vertes, pour une desserte sécurisée, que ce soit intra-quartier ou inter-quartier, sont prévues pour les piétons et les cyclistes.

Un aménagement prévu pour toutes les mobilités avec de gauche à droite la voiture, le bus, le vélo et la marche.



Un parking sito en complément des alternatives proposées par le pôle multimodal



## TERRES NEUVES Bègles

2004 - 2021

Accessibilité

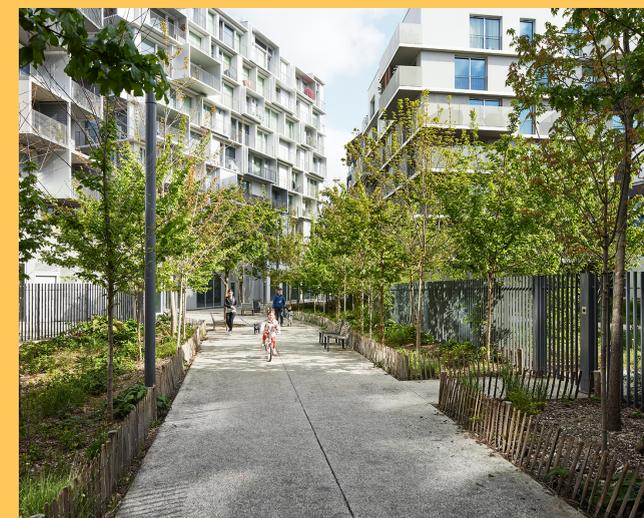
Ville de Bègles / Saemcib / Vilogia / Bruit du frigo

La création de ce nouveau quartier a été portée par l'arrivée du tram en 2008 qui a permis d'améliorer l'accessibilité des Terres Neuves, situé au nord-est de Bègles, en limite de Bordeaux.

Le tram constitue, avec les bus, les stations de vélos ou de voitures électriques en libre service, un pôle multimodal nécessaire pour assurer la desserte des logements mais également du Parc de l'Économie Créative (70 entreprises), de l'Institut Régional de Formation et d'Enseignement de la Croix-Rouge Française et de l'Institut Adams-3IS (1000 étudiants), etc.



Porte Valenciennes, Lille  
Des rues à l'échelle du piéton plus intimes



Porte Valenciennes, Lille  
Des parvis végétalisés, équipés en mobilier urbain et généreux pour le développement des modes actifs



## CAMPUS GARE Roubaix

2012 - 2022

Accessibilité



Métropole Européenne de Lille / Ville Renouvelée / Idéel / Damien Surroca Architectes

De par sa localisation (de part et d'autre de la gare SNCF), et de ses mobilités pendulaires importantes (4000 étudiants et 800 salariés), le projet se doit de mettre l'accessibilité au cœur de la réflexion.

D'où la construction d'un parking mutualisé au centre du quartier entre les logements, les bureaux, l'hôtel, les commerces, l'université et la résidence étudiante.

Les nombreux parvis sont par ailleurs reliés entre eux par des cheminements piétons sécurisés et végétalisés.

*Le parking mutualisé avec un abonnement au mois ou à l'année et un tarif spécial étudiants et commerçants*



## RÉPUBLIQUE Nantes

2018 - 2026

Accessibilité



Nantes Métropole / Samoa

Le futur quartier République est situé dans le quart sud-ouest du projet, plus global, de l'île de Nantes, qui prévoit une reconversion sur près de 350 hectares.

Un point essentiel pour la transformation de ce territoire est le prolongement du boulevard Léon-Bureau depuis le pont Anne-de-Bretagne.

Il permettra de desservir République, grâce à des liaisons intra-quartiers (sur un axe nord-sud) et inter-quartiers (jusqu'au centre-ville), et sera complété d'un axe traversant le quartier d'ouest en est, jusqu'à la rue des Marchandises.

*Des rues plus intimes à l'échelle du piéton en complément des grands axes de desserte*



## FOCUS : Quelle place pour le stationnement dans la ville ?

Pour permettre à la ville d'évoluer et de respirer, la place de la voiture doit être réduite. Pour autant, elle reste indispensable à de nombreux tissus urbains et ne saurait disparaître. Des aménagements doivent être prévus pour en limiter les nuisances paysagères et environnementales tout en maintenant les usages dans de bonnes conditions.

La voiture à sa juste place !



Une rue organisée avec les logements, d'un côté, et les voitures regroupées dans un car-port de l'autre, le tout dans un matériau bois

**Niche aux Oiseaux, La Chapelle-Thouarault**



Un parking silo discret et mutualisé qui se devine derrière la végétation

**Les Sècheries, Bègles**



Une place de stationnement au pied des maisons qui se fond dans le paysage

**Niche aux Oiseaux, La Chapelle-Thouarault**



Des espaces de stationnement (carport ou parking visiteurs) intégrés le plus possible au paysage et à l'environnement grâce à la végétation (strate herbacée et strate arbustive)

**Niche aux Oiseaux, La Chapelle-Thouarault**





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

Alors que le Covid laisse des traces et que s'ouvre l'ère du dérèglement climatique, la question des espaces publics devient incontournable pour rendre agréable le concept même de densité. Parcs, jardins, esplanades ne sont plus des vides, des espaces accessoires... ils deviennent des lieux structurants où se construit la qualité de vie de quartiers entiers.

*Une liaison agréable avec une taille relativement importante, des matériaux qualitatifs et de la végétation*



Espaces publics

### TERRES NEUVES Bègles

2004 - 2021

Ville de Bègles /  
Saemcib / Vilogia /  
Bruit du frigo

Du fait de la rénovation urbaine de Terres Neuves, les usages du quartier ont évolué, par conséquent, les aménagements publics se sont adaptés.

En concertation avec les habitants, l'esplanade, le parc, le square et les liaisons inter-quartiers ont été transformés ou créés.

Cette démarche participative a permis, en plus d'enrichir la conception des espaces publics, de favoriser leur appropriation.



Baud Chardonnet, Rennes  
Un lieu de rencontres  
avec des aménagements  
urbains et paysagers  
sans usage figé pour une  
utilisation libre de l'espace



Niche aux Oiseaux, La Chapelle-Thouarault  
Du mobilier urbain en bois (aire de jeux, poubelle,  
table de pique-nique) et en pierre (banc) en écho  
à l'identité rurale de la commune



Baud Chardonnet, Rennes  
Des espaces, animés au gré  
des saisons, avec une place, à  
proximité de l'eau, propice à  
l'accueil de buvettes, en été



Niche aux Oiseaux, La Chapelle-Thouarault  
Un espace potager, au cœur du quartier, libre d'accès



## BOTTIÈRE CHENAIE Nantes

2002 - 2023

Espaces  
publics

Nantes Métropole / Nantes  
Métropole Aménagement

Les espaces vides sont tout aussi importants que les espaces pleins dans ce projet qui a souhaité préserver l'histoire et la géographie du site (anciennes terres maraîchères).

Les îlots du quartier suivent les anciens tracés des parcelles cultivées.

Un parc, des jardins familiaux, des squares et une place centrale ont été aménagés. Concernant l'existant, des anciennes fermes, des chemins ruraux, des murs de pierre, des puits et des réservoirs ont été restaurés. Le ruisseau des Gohards a également été rouvert.

Des espaces publics remplis de végétation et d'eau entretenus par 3 moutons et 2 chèvres



## NICHE AUX OISEAUX La Chapelle- Thouarault

2009 - 2024

Espaces  
publics

La Chapelle-Thouarault /  
Territoires et  
Développement

Une coulée verte et de nombreux espaces publics (aire de jeux, jardin partagé, etc.) accompagnent les logements de cet écoquartier. Ils permettent au projet, d'une densité assez importante pour un territoire rural (240 logements sur 10 hectares), de s'inscrire dans l'identité de la commune, en valorisant son patrimoine végétal et sa biodiversité. D'autant plus que le site est un refuge LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) depuis 2013. Ce qui peut être une faiblesse est finalement un atout car il permet de sensibiliser les habitants à la nature, et de leur assurer un cadre de vie agréable, tout en préservant la faune et la flore.

Entre campagne et ville grâce à la coulée verte traversant le quartier et desservant les logements



## FOCUS : Quels critères pour passer de la densité à l'intensité ?

Nous l'avons vu, la densité est régulièrement associée à un florilège de « faux amis » qui véhiculent une connotation péjorative. Pour espérer s'en débarrasser, il faut réinvestir le terrain du langage pour faire rimer densité avec l'ensemble des phénomènes positifs qu'elle génère pour la ville. Ce cercle vertueux peut être nommé intensité !

Faire évoluer  
le concept de  
densité

