


 UNIL | Université de Lausanne



Antonio Da Cunha & Christian Kaiser
 Faculté des géosciences et de l'environnement, Institut de géographie
 Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable

Densité, centralité et qualité urbaine: trois dimensions de l'intensité?
 Aménager pour qualifier la ville et moduler les registres de l'intensité urbaine

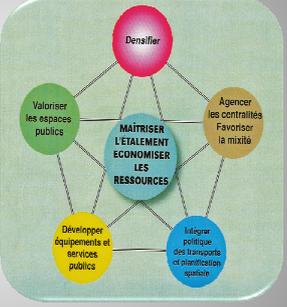
| le savoir vivant |

mercredi 24 juin 2009

Introduction

Développement durable : nouvel impératif de l'action collective, une nouvelle génération de politiques

- L'approche de l'urbanisme durable réinterprète le modèle de la ville dense...
- reconsidère les avantages de la proximité ...
- pense l'organisation des relations entre forme urbaine, fonctions et usages ...
- dans une visée de maîtrise de l'empreinte écologique et de production de la qualité des cadres de vie




 UNIL | Université de Lausanne

2 Densité, centralité et qualité urbaine: trois dimensions de l'intensité?

3 juillet 2009

L'intensité : un nouveau concept pour approfondir la réflexion sur les modes de fabrication de la ville durable ?

«Il est possible de densifier en ayant un habitat plus bas que des tours. Mais je suis contre l'idée de densité et je préfère parler d'intensité urbaine. Ce qui fait plaisir en ville c'est une certaine intensité de commerces, de services, de parcs, de transports en commun ... Et ce n'est pas le fait d'être obligatoirement très nombreux au km². La densité n'est pas synonyme de qualité urbaine.»

Thierry Paquot; Vers un urbanisme sensoriel, mouvements.info (entretien réalisé par Sophie Chapelle)

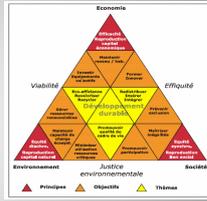

 UNIL | Université de Lausanne

3 Densité, centralité et qualité urbaine: trois dimensions de l'intensité?

3 juillet 2009

Objectifs

- Explorer la notion d'intensité urbaine en le situant dans le champ notionnel de la démarche durabiliste
- Elargir le répertoire des moyens d'analyse et de conception de la ville durable
- Envisager en quoi la notion peut inspirer de nouvelles démarches d'aménagement

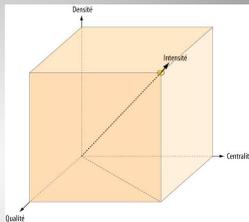


Problématique

- Qu'est-ce que l'intensité urbaine ?
- Quels sont les facteurs qui peuvent influencer l'intensité d'un lieu ?
- Quelles pistes de réflexion apporte la notion d'intensité en matière d'aménagement ?

Pistes de réflexion

- **Dimension analytique** : la notion d'intensité offre un outil analytique pertinent pour penser conjointement la densité, la centralité et la qualité urbaine dans leurs dimensions objectives et subjectives
- **Dimension explicative** : la densité, la centralité et la qualité des espaces publics sont sources d'intensité urbaine
- **Dimension pragmatique** : intensifier la ville c'est aménager, moduler, pondérer des actions (densification, qualification, etc.), mettre en tension, les registres du « système morphologique » afin de produire une ville plus viable, plus équitable, plus belle et plus agréable



L'intensité associée à un point de l'espace est une « grandeur » mesurant l'ampleur d'un « flux » (matériel, démographique, économique, énergétique, émotionnel, etc.) par unité de temps.

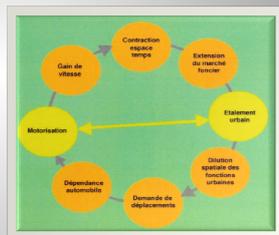
Intensité urbaine émergence d'un concept

Dans les années 1990, l'observation d'un changement de régime d'urbanisation a sollicité une réflexion sur les facteurs et les effets de l'étalement urbain.

Processus d'étalement, utilisation de l'automobile, gains de vitesse, accessibilité, création de nouvelles opportunités foncières aux limites de la ville ... sont intimement liés (Wiel, 1996).

Facteurs de l'étalement

- Comportements résidentiels
- Fonctionnement marché immobilier
- Facteurs institutionnels, fiscaux



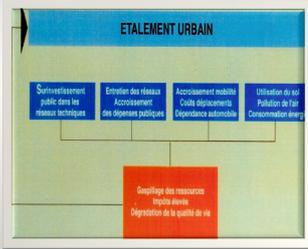
Intensité urbaine émerge d'un concept

Consommation extensive des sols, surconsommation d'énergie, accroissement des coûts des infrastructures, etc., suscitent **une réflexion sur la nécessité d'intensifier l'usage du sol urbain et de rendre la ville plus compacte** ... (CEC, 1990; Jenks et al.1996)

La densification est envisagée comme **composante de l'intensité urbaine** et comme facteur de maîtrise de l'empreinte écologique ...

Effets de l'étalement

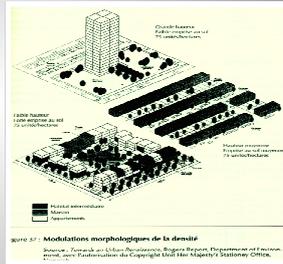
- économiques
- sociaux
- environnementaux



Intensité I : densifier

- La notion de densité recouvre des réalités diverses et peut être mesurée de multiples manières
- Une « densité » identique peut se traduire par des emprises au sol et des morphologies très différentes
- La perception de la densité varie selon les contextes (site, place du végétal, diversité des typologies, etc.)
- En raison de la *séparation des lieux de vie et des lieux de travail*, la *densité résidentielle* ne permet pas à elle seule de rendre compte de l'intensité d'usage du sol

Ce que nous savons...



Intensité I : densifier

La densité humaine nette : un indicateur d'intensité d'usage

La définition d'indicateurs de densité est incontournable comme outil d'évaluation, de modélisation des transformations urbaines et de programmation d'opérations d'aménagement

La *densité humaine nette* intègre à la fois les habitants et le emplois. Elle traduit *une intensité d'usage du sol* (Fouchier, 1998)

$$\text{Densité} = \frac{\text{Quantité}}{\text{Surface}}$$

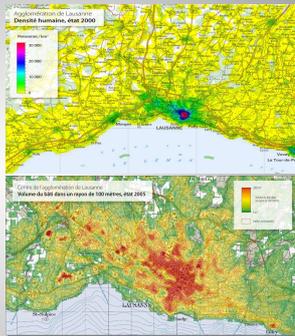
$$\text{Densité humaine nette} = \frac{\text{nombre d'emplois} + \text{nombre d'habitants}}{\text{Surface nette}}$$



Déclinaisons de la densité humaine nette : volume du bâti

Le gradient de densité est plus visible lorsque l'on calcule le DH ou le volume du bâti. Il diminue fortement à environ 3 km du centre.

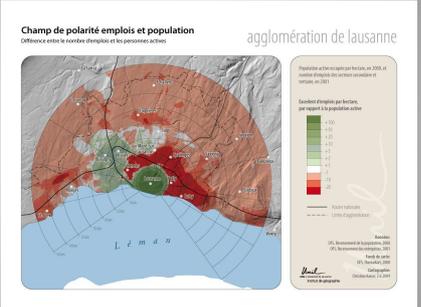
La structuration des intensités d'usage est largement tributaire du principe de centralité



Déclinaisons de la densité : la disjonction des fonctions

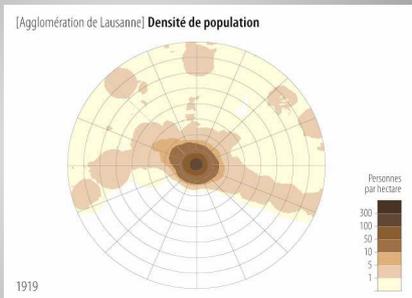
La carte dessine l'hétérogénéité de la répartition des emplois et de la population

De cette disjonction spatiale des fonctions il résulte une mise en tension de l'espace central et des zones situées dans l'ouest LS à proximité des jonctions autoroutières.



Densité de population et morphogenèse Evolution de la forme urbaine 1919 - 2000

L'évolution de la densité résidentielle met en évidence la transformation du régime d'urbanisation



Des densités mouvantes : intensité d'usage et rythmicité

Densité et mobilité sont liées

L'écart entre densité résidentielle et densité des emplois constitue un indicateur de *l'intensité de demande de déplacement*.

Il y a un lien entre la **distribution spatiale des DH**, la consommation de sol, les volumes bâtis, les taux de motorisation, la fréquence et la distance des mouvements pendulaires, la consommation énergétique ...



Densité, centralité et qualité urbain: trois dimensions de l'intensité?

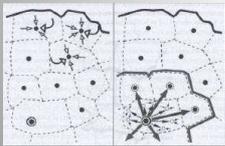
3 juillet 2009

Intensité II : centralité

Un lieu central

Espace caractérisé par une densité mais aussi par le nombre et la diversité des fonctions (activités) qu'il accueille.

Registres de la centralité économiques, politiques, culturelles, symboliques



Centralité et urbanité

La force combinée des dimensions fonctionnelles et symboliques de la centralité désigne le **degré d'urbanité des lieux**. Il traduit un **potentiel relationnel** des lieux

La notion d'intensité II

englobe ici la notion de densité tout en étendant sa signification pour inclure les notions de diversité fonctionnelle et de potentiel relationnel (attractivité, fréquentation).

Noyaux d'urbanité

désigne l'articulation, constatée ou voulue, entre les caractéristiques « objectives » d'un centre (densité, diversité, etc.) et les valorisations « subjectives » des habitants



Densité, centralité et qualité urbain: trois dimensions de l'intensité?

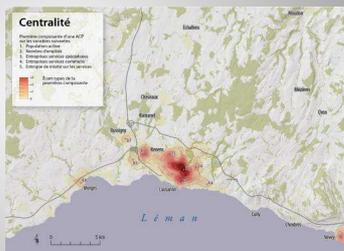
3 juillet 2009

Intensité II : centralité

L'agglomération lausannoise : une ville-centre compacte, mais une région urbaine non-durable, la croissance ne se produit pas en direction d'un modèle multipolaire ...

La concentration des activités et la mixité fonctionnelle du centre contraste avec la faible intensité relationnelle des zones à l'extérieur du périmètre l'agglomération morphologique.

Dans l'immédiat le centre élargi, conserve son emprise sur les pôles périphériques (Renens...)



Densité, centralité et qualité urbain: trois dimensions de l'intensité?

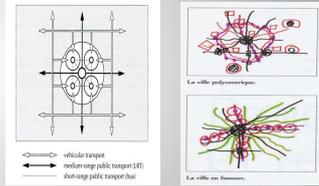
3 juillet 2009

Organiser des noyaux d'urbanité, renforcer les centralités secondaires : le modèle polycentrique comme référence

Intensifier les flux sur des axes structurants et les noyaux d'urbanité

- Améliorer l'accès par les transports collectifs aux centres urbains et aux équipements d'importance régionale

- Etablir un lien systématique entre plan d'occupation des sols et planification des réseaux de transports



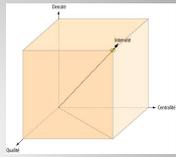
Intensité III : qualité du cadre de vie

Intensifier la qualité c'est intensifier notre rapport à l'espace urbain

La densification n'est pas en soi mécaniquement productrice ni de centralité ni de qualité des cadres de vie.

La notion de QCD fait référence à la qualité de l'infrastructure matérielle de la ville, mais aussi à l'ensemble des représentations construites par les habitants.

La notion de qualité remet l'habitant au cœur du processus d'aménagement.



Changement d'échelle
L'intensité urbaine est ici évaluée à travers une adéquation entre les aspirations des individus et les attributs de cette infrastructure matérielle à une échelle de proximité.

Intensité III : qualité du cadre de vie

Une notion complexe

La QCV est un bien public hétérogène et complexe

La QCV est spatialement segmentée : les niveaux globaux de qualité sont difficiles à évaluer

La QCV peut être définie par une multiplicité de critères objectifs et subjectifs qui qualifient les densités et les centralités. La dimension sensible est ici dominante.



Intensité III : qualité du cadre de vie

Paramètres pour penser l'intensification ...

- Qualité architecturale des espaces densifiés...
- Articulation des échelles urbaines et cohérence de l'espace public (rues, places, trame verte, etc.)
- Continuité de réseaux des espaces publics
- Adaptation de l'offre immobilière aux besoins des habitants/entreprises
- Accessibilité des aménités urbaines (services collectifs, nature, etc.)
- Qualité environnement (ambiance sonore, olfactive, propreté, esthétique, sécurité, etc).



Intensité III : qualité du cadre de vie

Remarques

Il ne semble pas pertinent de rechercher à établir des normes figées de QCV

Se contenter d'indiquer des critères à adapter à chaque contexte urbain

Se mettre à l'écoute de ceux qui vivent dans un lieu pour mieux comprendre et interpréter leurs attentes en termes de projet urbain

La démarche

Les démarches de participation, de diagnostic et de conceptualisation partagés, apparaissent comme incontournables pour élaborer des exigences en matière de qualité du cadre de vie. La méthode HQE2R constitue un outil opératoire intéressant...

Conclusions

- La réflexion est exploratoire. Les pistes explorées sont à approfondir.
- La notion d'intensité urbaine offre un outil intéressant en termes analytiques et pragmatiques.
- Elle permet de dépasser le déficit sémantique de la notion de densification et déplacer le débat sur la ville durable vers les questions d'organisation des centralités et des modalités de relation entre zones centrales et périphériques...
- La notion permet de préciser et élargir le sens du concept de ville dense en intégrant explicitement la notion de qualité urbaine.
- Qualifier la ville c'est aussi intensifier notre rapport à l'environnement urbain. La notion remet la qualité des espaces publics et le diagnostic partagé au cœur de la démarche de projet (spatial, environnemental, social).

Aménager les intensités : différencier les densités, agencer les centralités, qualifier l'espace public pour rendre la ville plus durable.

La répartition spatiale des densités humaines, l'organisation des centralités régit l'interaction des habitants, le potentiel d'attractivité des lieux, les rythmes et les intensités de la ville.

Aménager c'est rendre la ville plus efficace et plus équitable en matière de desserte c'est faire participer chaque lieu à la centralité d'ensemble...



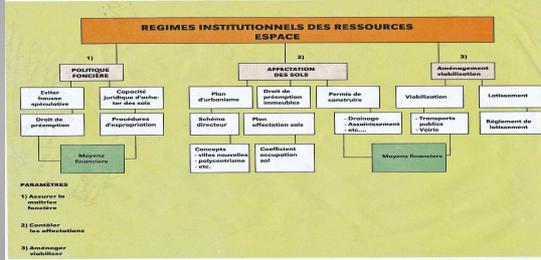
Conclusion

Ne pas tomber dans le piège des recettes

Merci de votre attention

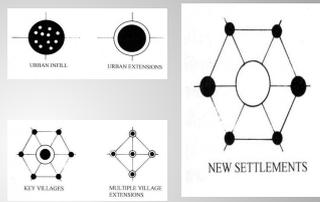
Conclusions

Mobiliser de manière adéquate les outils de l'urbanisme opérationnel



Intensité I : densification

La densification



Si la densité est un facteur primordial de l'intensité urbaine, l'organisation des centralités régit les formes de sa répartition spatiale et les modalités de l'interaction

Chaque lieu participe à l'intensité d'ensemble.

L'intensité urbaine peut être définie comme la somme de tous les événements ayant lieu dans un lieu ou dans un ensemble de lieux et dans une unité de temps.

Intensité I : densification

La controverse sur la ville compacte (Breheny, 1992) a mis en évidence les carences des stratégies de densification

- La densification en tant qu'outil pour limiter les déplacements et l'usage de la voiture appelle vérification...
- Elle risque d'augmenter la congestion et de diminuer la qualité urbaine...
- La densification n'est pas un indicateur de durabilité qui se suffit à lui même...
- Le succès de la densification dépend de où et comment la densification est envisagée...

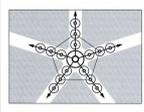
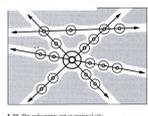
Densité III

La Ville polycentrique : comment et où densifier ?

Densifier de manière différenciée

Intégrer planification urbaine et planification des transports afin d'influencer :

- les comportements de mobilité
- les choix modaux,
- la consommation de sol par les transports
- La consommation d'énergie
- Les émissions polluantes



Graphique distance emplois / habitants

L'intensité urbaine est activée par la coprésence en un lieu d'une diversité de fonctions, de populations, de formes.

joue un rôle déterminant dans la structuration des noyaux d'intensité et des réseaux de communication à l'intérieur des agglomérations urbaines

La densité n'assure pas à elle seule l'accessibilité aux aménités urbaines et à la qualité de vie.

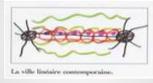
Intensité II : centralité

L'organisation du système de centralités

est à la fois un résultat du fonctionnement de la ville et un opérateur de son développement durable.

L'enjeu de l'aménagement des centralités

- créer des noyaux urbains différenciés assurant l'échange social et la desserte d'aménités
- assurer l'accès équitable à la diversité et à la qualité des dispositifs fonctionnels de la ville
- relier la ville par une desserte en transports publics...
- la mixité des fonctions urbaines doit fournir l'occasion de créer des lieux d'intensité urbaine qui offrent de l'animation dans les différents compartiments de la ville



La ville bâtarde contemporaine.
