

INTÉRÊT DE LA DENSIFICATION

PROCESSUS ET ÉCHELLE

COMMENT SITUER L'ENJEU DE DENSIFICATION AUTOUR DES PÔLES ET AXES TC

L'enjeu de l'étude était d'inscrire localement les perspectives de densification « autour des pôles TC » de façon à combiner objectifs locaux, de mise en valeur des territoires communaux et/ou intercommunaux, et régionaux, d'optimisation des capacités de développement urbain à partir des pôles de transport en commun.

Ce qui nous a conduit à analyser les spécificités des territoires à partir des différents périmètres d'accessibilité proposés : 5 et 15mn à pied et 15mn en bus.

A partir de là, le site « autour du pôle » se présente comme la combinaison d'une infrastructure, avec ses propres contraintes d'insertion et ses caractéristiques d'intermodalité (bus, vélo, VL...), de voies qui diffusent l'accessibilité à partir du pôle et qui accueillent de multiples modes de déplacements et desservent des fonctions urbaines plus ou moins diverses, des équipements, qui participent d'un « réseau urbain » dont la gare/station représente un des points d'accès.

La notion extensive de site « autour du pôle » permet ainsi une ouverture des perspectives de densification et une meilleure diffusion des atouts de l'accessibilité au sein du territoire qu'il dessert. Elle situe concrètement l'objectif de densification dans son contexte local. Comme précisé plus loin, la question de la densification devient un enjeu pour l'ensemble du territoire et non plus seulement une « contrainte » sectorielle.

QUEL INTÉRÊT UNE COMMUNE A-T-ELLE DE DENSIFIER ?

Il s'agit ici de mettre en évidence les intérêts de la densification, les processus possibles, et les différentes échelles pertinentes de sa mise en œuvre.

- **Tirer parti d'un positionnement géographique**

Affirmer le positionnement de la commune dans l'Île-de-France comme lieu de centralité

Affirmer le positionnement de la commune dans le territoire supra-communal comme secteur de développement, au moyen des documents de planification (notamment pour attirer les projets de TC)

Une densité avérée permet de justifier la demande de création de nouveaux transports en commun

- **Tirer parti d'une gare bien desservie et bien connectée**

Densifier c'est optimiser l'atout de disposer déjà d'un secteur gare bien desservi, et bien connecté au réseau de TC (inter-modalité).

C'est contribuer à réduire les distances domicile-travail

La mixité urbaine (emplois/habitat) permet d'optimiser la présence d'une gare, mieux que ne le fait un seul quartier d'habitat.

La présence d'une gare est un atout pour développer l'emploi.

La coexistence de logements et d'emplois, ainsi que la fréquentation optimale de la gare encourage la création de commerces et d'équipements.

De plus la gare forme en elle-même un atout pour créer des espaces publics animés, propices aux commerces.

La densité, pensée comme mixité urbaine et support à des lieux d'animation autour de la gare, crée de l'attractivité.

- **Répondre aux besoins en logements**

Dans un contexte de desserrement des ménages, de lutte contre la baisse démographique des petites couronnes au profit des couronnes plus éloignées de la région parisienne, et de lutte contre l'étalement urbain, densifier permet de conserver la population.

Pour simplement stabiliser la population, il faut construire des logements supplémentaires.

- Densifier en site urbanisé permet de limiter la consommation d'espaces non encore urbanisés.

INTÉRÊT DE LA DENSIFICATION

PROCESSUS ET ÉCHELLE

A QUELLE ÉCHELLE ENVISAGER LA DENSIFICATION ?

- La densification possible du secteur gare ne concerne pas en réalité que ce secteur : car la mise en valeur de ce secteur diffuse une dynamique d'attractivité sur l'ensemble de la commune (les axes desservant la gare, les espaces publics de liaison avec les autres quartiers,...).
- Définir un projet en accroche sur la gare, c'est en réalité définir un projet qui touche l'ensemble de la commune, que ce soit par la programmation (combien de logements, ou de m² d'activité, de commerces, d'équipements ?) ou par l'aménagement de l'espace (nouvelles voies, ou nouveaux îlots, fonctionnement de la desserte routière, embellissement des espaces publics).
- En résumé, la mise en valeur d'un secteur gare contribue à la valorisation et à l'attractivité de la commune entière.

Le projet « gare » a une valeur d'amplification sur l'aménagement de la ville.

INTÉRÊT DE LA DENSIFICATION

PROCESSUS ET ÉCHELLE

QUELLES STRATÉGIES DE DENSIFICATION ?

- Plusieurs stratégies d'intervention sont possibles pour entrer dans un processus de densification ou le poursuivre.

Poursuite d'une politique de densification progressive déjà engagée, avec les mêmes outils que ceux déjà utilisés.

- Intensification du rythme actuel par une attitude d'encouragement et d'encadrement de la densification au moyen des documents d'urbanisme.

- Enclenchement d'une dynamique de densification nouvelle

par la mise en œuvre d'outils opérationnels et fonciers,

par un effort de prévision et d'anticipation des fonctions d'accompagnement de la densité (services). L'élaboration d'un projet global permet d'obtenir des co-financements dans le cas notamment où il faudrait développer l'offre d'équipements publics.

- Le blocage du PLU n'est pas un bon moyen d'éviter la densification, car elle s'effectue de manière non maîtrisée, au gré des opérations privées ponctuelles, sans contreparties d'espaces publics et d'équipements.