

Il faut un maximum de densité autour des stations de métro

L'importance de la densité autour des transports en commun réside dans sa capacité à promouvoir un développement urbain durable, accessible et inclusif. La densité, c'est-à-dire une concentration plus élevée d'habitations, de commerces et de services à proximité des infrastructures de transport, permet d'optimiser leur utilisation, réduisant ainsi la dépendance à la voiture individuelle. En favorisant des quartiers compacts et bien desservis, elle contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la diminution des embouteillages et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. De plus, un tissu urbain dense autour des stations de transport public soutient une économie locale dynamique et renforce la cohésion sociale en créant des espaces de vie accessibles pour diverses populations. Ainsi, un développement basé sur une forte densité autour des axes de transport en commun constitue un levier majeur pour une urbanisation plus écologique et équitable.

1. Plus abordable

Les quartiers plus denses sont souvent plus abordables car ils permettent de maximiser l'utilisation des terrains disponibles, réduisant ainsi les coûts par unité de logement. En construisant davantage de logements dans un espace restreint, on peut offrir une plus grande diversité de types de logements, des studios aux appartements familiaux, ce qui aide à répondre aux besoins d'une population variée. Dans une crise du logement, il est essentiel de construire autant de logements que possible pour atténuer la pression sur la demande, et cela inclut la création de logements hors marché, comme les logements sociaux. Ces derniers, financés par des initiatives publiques ou privées, nécessitent des densités plus élevées pour être viables économiquement. En permettant des densités accrues, on crée les conditions pour financer de tels projets, garantissant ainsi une offre de logements accessibles aux ménages à faibles revenus. Une politique de densification bien pensée peut donc jouer un rôle clé dans la résolution des crises du logement, en rendant la ville plus abordable et inclusive.

Lorsque les bâtiments résidentiels dépassent 10 étages, plusieurs facteurs économiques permettent de réduire le coût par logement. Tout d'abord, la construction en hauteur maximise l'utilisation du terrain, qui est souvent l'un des éléments les plus chers dans les zones urbaines. En construisant plus d'unités sur une même surface, les coûts du foncier sont répartis sur un plus grand nombre d'appartements, ce qui réduit le coût moyen par logement.

Ensuite, les économies d'échelle jouent un rôle important. Les coûts fixes liés à la construction, tels que les fondations, les infrastructures, et les services communs (comme les ascenseurs et la plomberie), sont mieux amortis dans les bâtiments plus hauts, car ils servent un plus grand nombre d'unités. Plus un bâtiment est grand, plus ces coûts sont dilués, ce qui permet de réduire le prix unitaire des logements.

Enfin, une densité plus élevée dans les quartiers avec des immeubles de plus de 10 étages peut aussi attirer des investissements et des services (commerces, transports publics, infrastructures), rendant le quartier plus attractif et donc plus rentable pour les promoteurs immobiliers. Cette meilleure rentabilité permet de maintenir les prix des logements à un niveau plus abordable tout en garantissant des retours sur investissement suffisants. En résumé, la construction en hauteur permet d'optimiser l'utilisation du terrain, d'amortir les coûts fixes et d'améliorer la viabilité économique des projets, ce qui se traduit par une baisse des prix des logements.

2. Plus vert et sécuritaire

Un quartier dense est souvent plus sécuritaire et permet de créer des parcs en raison de plusieurs facteurs liés à la configuration urbaine et à l'activité humaine.

Tout d'abord, la densité d'un quartier signifie une plus grande concentration de résidents, de commerces et d'activités. Cette forte présence de personnes dans l'espace public, à toute heure de la journée, crée un effet de "surveillance naturelle" appelé l'"**effet des yeux sur la rue**". Les habitants, commerçants et passants jouent un rôle de surveillance informelle, ce qui dissuade les comportements déviants et augmente le sentiment de sécurité. Plus il y a de gens dans un quartier, plus les espaces publics sont animés, limitant les zones isolées où les incidents peuvent se produire.

Ensuite, la densité urbaine favorise une utilisation plus efficace des terrains disponibles. Bien que l'on puisse penser qu'un quartier dense laisse peu de place pour des espaces verts, l'inverse peut être vrai. Les constructions verticales libèrent de la place au sol, permettant ainsi de réserver des zones pour des parcs et des espaces publics bien aménagés. De plus, dans les quartiers denses, les autorités locales et les promoteurs sont souvent plus incités à inclure des parcs et des espaces récréatifs dans leurs plans pour améliorer la qualité de vie des résidents. Ces espaces verts deviennent alors des lieux de rencontre pour la communauté, renforçant les liens sociaux et contribuant à la sécurité en rendant le quartier plus vivant et inclusif.

En résumé, un quartier dense crée un environnement plus sûr grâce à l'activité constante et à la présence de nombreux habitants, tout en permettant de concevoir des parcs et espaces publics qui enrichissent la qualité de vie des résidents.

3. Deux étages est insuffisant

Un quartier composé principalement de bâtiments de deux étages est souvent insuffisant pour répondre aux besoins urbains modernes en termes de logement, d'infrastructure et de services. Voici pourquoi :

1. ****Manque de densité**** : Les bâtiments de deux étages limitent la densité d'un quartier. Cela signifie qu'il y a moins de logements disponibles sur une même surface, ce qui réduit la capacité à accueillir une population suffisante pour soutenir une variété de services locaux tels que des commerces, des écoles, et des transports publics. Une densité trop faible peut conduire à des quartiers sous-utilisés, moins dynamiques, et avec moins d'interactions sociales.

2. ****Moins d'économies d'échelle**** : Les bâtiments de petite taille n'optimisent pas l'utilisation du terrain, ce qui peut augmenter les coûts par unité de logement. Dans les villes où le foncier est cher, les bâtiments de faible hauteur n'amortissent pas suffisamment les coûts liés au terrain et aux infrastructures (comme l'eau, l'électricité ou les routes). Cela peut rendre le logement plus cher ou moins rentable pour les promoteurs immobiliers, rendant difficile la construction de logements abordables ou sociaux.
3. ****Incapacité à répondre à la demande de logement**** : Dans un contexte de crise du logement, où la demande dépasse largement l'offre, des bâtiments de deux étages ne peuvent pas fournir un nombre suffisant d'unités pour répondre aux besoins de la population. Les villes avec des logements limités en hauteur risquent de voir les prix des logements augmenter en raison de l'insuffisance de l'offre, créant ainsi des problèmes d'accessibilité financière pour les résidents.
4. ****Impact environnemental et spatial**** : Des bâtiments de faible hauteur s'étendent horizontalement, nécessitant plus de terres et contribuant ainsi à l'étalement urbain. Cela augmente les distances à parcourir pour accéder aux services essentiels, prolonge les trajets, et encourage l'utilisation de la voiture, ce qui peut nuire à l'environnement. En revanche, des bâtiments plus hauts permettent une utilisation plus compacte du sol, laissant de l'espace pour des parcs, des infrastructures publiques et des aménagements verts tout en maintenant une population suffisante pour un quartier dynamique.

En somme, un quartier composé uniquement de bâtiments de deux étages limite la densité, n'optimise pas les ressources disponibles et ne permet pas de répondre efficacement aux besoins de logement croissants, ni de créer un environnement urbain durable et fonctionnel.

4. Un bâtiment phare de 50 étages

Un bâtiment phare de 50 étages peut jouer un rôle crucial en tant que point de repère pour la communauté, à la fois sur le plan pratique, symbolique et social. Voici pourquoi :

1. ****Visibilité et orientation**** : Un bâtiment aussi haut est facilement visible de loin, ce qui en fait un repère visuel important pour les habitants et les visiteurs. Dans une ville, il permet de s'orienter facilement et aide à naviguer dans l'espace urbain. Que ce soit pour donner des indications ou pour trouver son chemin, un gratte-ciel emblématique devient une référence géographique évidente.
2. ****Identité et fierté locale**** : Un bâtiment de cette envergure devient souvent un symbole fort de l'identité d'un quartier ou d'une ville. Il peut être un signe de modernité, de croissance économique ou d'ambition urbaine. Les habitants peuvent développer un sentiment de fierté autour de ce monument, qui devient un marqueur de leur communauté. Un tel bâtiment peut également attirer l'attention des visiteurs et des touristes, contribuant à l'attractivité du quartier.
3. ****Activités communautaires et services**** : En plus de sa fonction de repère visuel, un immeuble de 50 étages peut abriter divers services et espaces communautaires. Il peut inclure des bureaux, des

commerces, des restaurants, des logements, des espaces publics ou même des installations culturelles et récréatives. En concentrant ces activités dans un même lieu, il devient un point de convergence pour la communauté, renforçant ainsi la cohésion sociale et facilitant l'accès à des ressources clés pour les habitants.

4. **Optimisation de l'espace urbain** : En raison de sa taille, un tel bâtiment permet d'optimiser l'utilisation du sol, ce qui est particulièrement important dans les zones urbaines denses. En regroupant un grand nombre d'activités sur plusieurs étages, il libère de l'espace au sol pour des parcs, des places publiques ou d'autres infrastructures. Cette utilisation intelligente de l'espace urbain renforce la vitalité du quartier tout en créant un cadre de vie agréable pour les résidents.

5. **Symbole de durabilité** : Un bâtiment phare peut aussi être conçu pour incarner des principes de durabilité. Des technologies vertes, des énergies renouvelables et des systèmes de gestion des ressources innovants peuvent en faire un modèle pour d'autres projets urbains. En ce sens, il peut devenir un exemple d'architecture responsable, tout en inspirant la communauté et en sensibilisant les habitants aux enjeux écologiques.

En résumé, un bâtiment de 50 étages ne se contente pas d'être une structure imposante. Il devient un point de repère qui guide, inspire et sert la communauté, en optimisant l'espace et en contribuant à l'identité locale tout en offrant des services essentiels.

5. Financièrement responsable

Il est financièrement responsable d'augmenter la densité autant que possible dans un contexte urbain pour plusieurs raisons économiques et sociales. L'augmentation de la densité permet d'optimiser l'utilisation des ressources, de réduire les coûts d'infrastructure et de maximiser les bénéfices pour les collectivités et les promoteurs. Voici pourquoi :

1. **Économie des infrastructures** : Les coûts des infrastructures comme les routes, les réseaux d'eau, d'électricité et les transports en commun sont amortis plus efficacement dans des zones densément peuplées. Au lieu d'étendre les réseaux sur de vastes territoires (comme dans les zones à faible densité ou les banlieues), des infrastructures centralisées desservent un plus grand nombre de personnes sur une plus petite superficie. Cela réduit les dépenses publiques et privées liées à la construction et à l'entretien des infrastructures, tout en offrant des services de meilleure qualité.

2. **Optimisation de l'utilisation du sol** : En augmentant la densité, on maximise l'utilisation des terrains, particulièrement dans les zones urbaines où le foncier est rare et coûteux. Les terrains sont ainsi utilisés de manière plus productive, réduisant la pression sur l'étalement urbain qui consomme des terres agricoles et des espaces verts. En construisant des bâtiments plus hauts ou en regroupant des unités de logement, il devient possible d'accueillir plus de personnes tout en économisant de l'espace.

3. **Réduction des coûts de transport** : Une densité accrue permet de réduire la dépendance à la voiture individuelle en encourageant l'utilisation des transports en commun, du vélo et de la marche.

Cela diminue les coûts pour les ménages (carburant, stationnement, entretien des véhicules) et réduit les besoins en infrastructures routières coûteuses pour les municipalités. En parallèle, des quartiers denses permettent de mieux rentabiliser les systèmes de transport en commun, augmentant ainsi leur efficacité et leur couverture.

4. ****Logements plus abordables**** : En construisant plus de logements dans un espace restreint, il devient possible de répondre à la demande croissante de logement sans augmenter les prix de manière excessive. La densité permet de répartir les coûts de construction (foncier, infrastructure, etc.) sur un plus grand nombre d'unités, ce qui peut rendre le logement plus abordable. Cela est particulièrement crucial dans les grandes villes où la pénurie de logements entraîne une hausse des prix.
5. ****Dynamisme économique et social**** : Les zones denses sont généralement plus propices au développement économique. Elles attirent les commerces, les services et les entreprises en raison de la concentration de clients potentiels. Cela génère des revenus, de l'emploi et une activité économique locale. Les quartiers denses favorisent également les interactions sociales et culturelles, renforçant ainsi la vitalité communautaire.
6. ****Meilleure durabilité environnementale**** : La densité réduit l'étalement urbain, protégeant ainsi les espaces naturels et agricoles en périphérie des villes. Elle permet aussi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements en voiture. Les bâtiments plus compacts peuvent également être plus écoénergétiques, car ils partagent des murs et des systèmes énergétiques, ce qui réduit les besoins en chauffage et en climatisation.

En résumé, augmenter la densité autant que possible est financièrement responsable car cela permet d'optimiser les ressources urbaines, de réduire les coûts pour les gouvernements et les habitants, et de favoriser un développement économique durable. C'est une approche clé pour rendre les villes plus résilientes, efficaces et inclusives face aux défis contemporains tels que la crise du logement et les contraintes environnementales.

6. Conclusion

En conclusion, une grande augmentation de la densité dans un quartier profite à tous en créant un environnement plus dynamique, sûr et accessible. Elle permet d'améliorer les services, de renforcer les transports en commun, d'ouvrir la porte à de nouveaux espaces verts et de rendre les logements plus abordables, tout en attirant commerces et infrastructures de qualité. Cette densification bien pensée enrichit la vie communautaire et augmente la valeur du quartier sans sacrifier sa convivialité ou son identité. En favorisant un quartier plus vivant et inclusif, tout le monde peut en tirer des bénéfices durables, tant sur le plan économique que sur le plan social et environnemental.