

Résumés des échanges de la conférence-débat organisée par l'association Convergence-Pays :

## « Urbanisme : Densité ou horizontalité ? »

3 juin 2009

Intervenants : Morgan Gourmelen - ville du Mont-Dore ; Jean-François Collomb - Agence Empreintes ; Vincent Gislard - ville de Nouméa.

**MG :** les habitants s'inquiètent de l'accroissement programmé de la hauteur des immeubles, pas du nombre d'habitants ni de la densité en tant que tel. Il faut tenir compte de ces inquiétudes, ainsi que de certains préjugés : « le village serait horizontal et la ville forcément verticale<sup>(1)</sup> » ; « Les nuisances de voisinages sont moindres en habitat individuel qu'en collectif » ; ... et quand un développement horizontal pourrait donner l'impression de liberté, le vertical fait craindre une perte d'espace et de liberté.

Pourtant, les aménageurs doivent étudier les moyens de densifier l'habitat car la démographie croît sans cesse (et de plus en plus vite<sup>(2)</sup>) et que l'espace et les ressources ne sont pas infinis. Cette croissance n'est pas homogène d'un pays à l'autre mais aussi entre régions. L'enjeu démographique est concentré dans les villes qui devraient regrouper 85% des populations des pays développés en 2050 (50% actuellement). Elles absorbent toute la croissance mondiale alors que la population rurale stagne. En Nouvelle-Calédonie, la population pourrait doubler en 2085 pour atteindre 500 000 habitants si la croissance linéaire depuis 1955 se confirme, il faut donc se placer dans une optique de long terme, même si actuellement les communes de brousse grandissent peu (malgré un développement des lotissements ayant un fort impact paysager).

Le vertical et l'horizontal se développent généralement en même temps, par vagues concentriques (schéma ci-dessous), en tenant compte des contraintes (relief, sol, forêts, rivière et mer, ...) qui conduisent souvent à la verticalité. Par ailleurs, il faut observer que les zones facilement aménageables (planes) sont souvent celles propices à l'agriculture (plaines de l'Ouest en NC, région parisienne, ...) et la société est alors confrontée à des choix stratégiques.

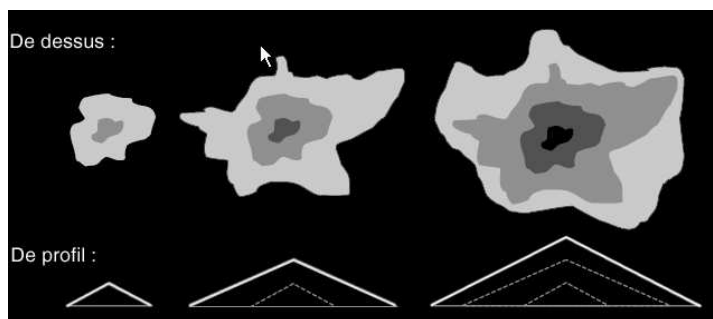


Schéma d'une croissance urbaine

Quelquefois perçue comme une contrainte, la densification d'une ville est pourtant souvent accompagnée d'un accroissement de l'offre de service. Ainsi, l'habitant de Singapour trouve tous les services usuels dans un rayon de quelques centaines de mètres. Le piéton peut jouir de sa ville (avec le soutien d'un bon réseau de transport en commun). *A contrario*, la verticalité ne peut se concevoir sans la prise en compte des aspirations des habitants et ne doit pas s'imposer trop vite pour permettre le développement des pratiques urbaines (ex des villes côtières des Emirats). De tels mauvais exemples pourraient pousser à privilégier un développement « à l'américaine » : des lotissements à perte de vue dans des environnements artificialisés. L'horizontalité pose alors de gros problèmes de transports (avec une surreprésentation du véhicule individuel gourmand en espace (route et parking)) et de réseaux.

Il apparaît donc que la densification d'une ville soit préférable à son étalement horizontal, voire urgente dans certains cas compte tenu de toutes les problématiques engendrées par l'étalement urbain mais doit être harmonieux.

**Public :** - quid du développement en brousse et plus particulièrement sur VKP ?

- Quels sont les usages habituels de la verticalité ?
- Qu'apporte un centre-ville dense ?

**JFC :** Le développement d'une ville doit être harmonieux. Ce n'est pas le cas de certaines communes de brousse comme VKP où l'on voit la tâche urbaine grandir plus vite que la population : le périurbain précède l'urbain !

Un centre ville se développant en hauteur (pour les bureaux) ne le fait pas forcément pour des raisons de pénurie de foncier mais aussi pour un côté pratique (et symbolique) en concentrant les services et les centres décisionnels. La prise de hauteur pour les logements correspond plus à un manque de foncier.

Malheureusement, il y a un faible taux de renouvellement urbain en Nouvelle-Calédonie, qui permettrait de densifier harmonieusement les centres. Cela pose alors un problème, notamment pour le logement social, refoulé en périphérie.

**MG** : La question du logement social renvoi au concept de Nimby : Chacun est pour la densification et la verticalité mais ... loin de chez soi ! Un autre syndrome semblable est celui de LULU qui renvoi au partage de l'espace lorsqu'il vient à manquer compte tenu de l'étalement urbain dans des géographies contraintes.

**Public** : - Une tour doit correspondre aux attentes des populations : ça a été le cas à la création de St-Quentin où, par contre, les occupants actuels sont insatisfaits.

- Quel est le contexte de l'étalement urbain sur le Grand Nouméa ?

**JFC** : Il y a 3 acteurs principaux : le ménage, la puissance publique et le marché immobilier. L'étalement urbain sur le Grand Nouméa est suscité par les coûts, induisant une ségrégation spatiale (population aux bas revenus au Nord) et une pénurie. Celle-ci est forte (les 2/3 des ménages sont concernés) et les pouvoirs publics peinent à réguler le marché et à proposer une autre forme de ville. Le Nouméen est poussé en périphérie par les prix (et l'envie de logement individuel) mais doit subir le transport. La densité (brute) de 4 logements/ha dans le Grand Nouméa cache des disparités : 75 à Nouméa, 1 à Païta. Enfin, les densités ne sont pas forcément celles que l'on perçoit (Quartier Latin : 20 à 30 logements/ha ; Vallée des Colons : 16 ; Mont-Ravel : 40).

**Public** : Qu'en est-il de l'exemple de Dumbéa/mer (25 000 néo-habitants attendus) ?

**JFC** : la volonté de l'aménageur était d'offrir des espaces et des équipements publics de qualité, avec une mixité sociale. Ces objectifs devraient être atteints mais il faut pouvoir offrir également de la densité de qualité aux budgets plus importants avant de les orienter vers l'individuel.

**MG** (alors employé Sécac, a travaillé sur ce projet jusqu'en 2008) : D/mer est un projet de 6000 logements sur 600 ha (dont 200 resteront des zones naturelles non impactées et 200 ha d'équipements publics). La relative densité permettra à chacun d'être à moins de 10 minutes à pieds de tous les services. Piétons et cyclistes sont privilégiés (« trottoirs roulants », 14 km de littoral aménagés, ...).

Par ailleurs, les besoins dans le Grand Nouméa sont actuellement de 2000 logements/an (du fait de la décohabitation, du desserrement des ménages<sup>(3)</sup>, migration rurale et internationale, ...)

**Public** : - les habitants de cette ZAC ne seront théoriquement et potentiellement pas tous obligés de se déplacer sur Nouméa pour travailler puisqu'une ZAC d'activité, appelée Panda, va se construire au nord de celle-ci.

- c'est toutefois un leurre de penser que la mixité des fonctions va supprimer les déplacements puisque chacun ne trouvera pas à (où ne souhaitera pas) se loger près de son lieux de travail et vice-et-versa. Il faut alors penser à accroître l'offre en transport en commun, ce qui nécessite un engagement de la force publique.

**JFC** : Il a été prouvé que c'est le choix du lieu de vie qui prime sur le choix du lieu de travail. Par ailleurs, il est intéressant d'observer le ratio 'nb d'actifs/nb d'emplois sur la commune'. Il était de 0.35 à Dumbéa en 2002 et devrait passer à 1 avec la ZAC Panda et le Médipôle.

**En conclusion**, les intervenants et les personnes présentes (une trentaine dont plusieurs professionnels) conviennent que c'est un sujet délicat car il touche à des notions immatérielles de qualité de vie, avec des ressentis différents pour chacun. Il est toutefois important que les citoyens s'expriment sur leurs attentes concernant la construction de leur ville.

L'association Convergence-Pays se propose d'organiser une nouvelle réunion sur ce thème au second semestre et invite chacun à y participer à nouveau.

<sup>(1)</sup> Pourtant Nouméa est une ville horizontale.

<sup>(2)</sup> La population mondiale est passée de 1.75 Mds en 1900 à 6.7 actuellement. On peut prévoir 9 Mds en 2030 et un tassement de la croissance vers 2050.

<sup>(3)</sup> Ménages recomposés, familles monoparentales, ...