

LA DENSIFICATION DES VILLES

Réflexion avec Guy Standaert - Architecte (*)

Le phénomène n'échappe à personne et aucune grande ville en développement ne peut s'y soustraire: l'augmentation de la population et l'exode rural sont les caractéristiques incontournables de notre 21^{ème} siècle. A moins de s'étendre à l'infini, le cœur des villes est amené à se densifier car il exerce une véritable polarisation économique et sociale. Son attractivité est directement liée à la dynamique de la cité et à sa capacité à l'organiser ou à la démultiplier. En particulier, l'enjeu des villes européennes est de réussir le double pari de la modernité et du maintien des caractéristiques historiques et patrimoniales, atouts de qualité de vie et d'attraits touristiques. Toutefois, force est de constater que la densification ne s'accommode pas nécessairement des configurations anciennes. Il faut donc s'éloigner des centres historiques de qualité pour les préserver.



Guy Standaert

Pas de densification sans mixité

Dès lors, la densification suppose idéalement de jeter les bases d'un nouveau quartier et peut également s'envisager dans la requalification de développements urbains modernes suffisamment vastes.

En particulier, ces fondements doivent disposer comme prérequis des espaces publics, des espaces verts, de la mobilité, et de l'ensoleillement effectif avant d'envisager toute idée de densification.

Dans la hiérarchie des priorités, il s'agit d'organiser l'espace public, la mobilité en transports en commun et les alternatives de la mobilité douce. A l'image de la Potsdamer Platz à Berlin, les lieux de forte densité ont été réalisés après avoir créé

une place avec, en son sein, une station de métro et en complément, de vastes trottoirs, des pistes cyclables et de larges voiries arborées. De même, la mixité fonctionnelle est indispensable pour créer des espaces de vie animés aux différents heures et jours de l'année. Il n'y a pas de densification sans mixité fonctionnelle.

Une fois ces préalables établis, il convient de veiller à l'intégration du bâti par le respect de certaines règles obligatoires. Notamment, le raccord au sol des bâtiments. Pas question de rendre les rez-de-chaussée fermés ou opaques. Il faut que les piétons et les différents usagers puissent s'approprier ne fût-ce que visuellement les rez des immeubles.



Que les affectations au sol soient en lien, voire en prolongement direct de l'espace public. Au minimum, la transparence des rez-de-chaussée doit laisser entrevoir des halls accueillants mais mieux encore, des intérieurs d'îlots verts ou des commerces. Une certaine porosité des socles de bâtiment est souhaitable pour assurer le contrôle social. L'espace piétonnier peut ainsi se prolonger en traversant le cœur d'un îlot et offrir une respiration aux promeneurs.

Créer des échappées visuelles

Les volumes peuvent s'élever en hauteur et parfois de manière importante pour autant que certaines conditions soient respectées. Avant tout, on évitera toute uniformisation des gabarits et on veillera à des contrastes sensibles de hauteur. Les grandes hauteurs doivent faire l'effet d'émergence, de landmark ou d'exception tandis que la majorité des autres constructions doit constituer la hauteur

moyenne de référence. L'ensoleillement des façades est primordial. Ainsi, des façades nord seront plus limitées en hauteur pour ne pas créer des versants sombres et inhospitaliers et porteurs d'ombres larges sur les espaces publics au pied de la construction. Ensuite, la skyline et la manière dont les édifices se détachent seront les clés d'une appropriation réussie. A nouveau, il s'agit de

créer des échancrures ensoleillées qui offriront des échappées visuelles pour les occupants des immeubles voisins et des façades perpendiculaires ensoleillées. Ainsi, l'îlot fermé au sol mais comportant des percées à partir du 2^{ème} étage est un bon début pour organiser la densification des constructions.

(*) Senior Partner - Assar Architects

« ...la mixité fonctionnelle est indispensable pour créer des espaces de vie animés aux différents heures et jours de l'année. Il n'y a pas de densification sans mixité fonctionnelle »

Résidence Gaucheret:
Ensemble de plusieurs immeubles comprenant conjointement un commerce, un studio, plusieurs appartements ainsi que des parkings. Ces différents bâtiments sont ouverts sur un espace intérieur aménagé en patio et refermé dans sa quatrième façade par une nouvelle crèche communale. Cette unité fait partie d'un ensemble de 20.000 m² de logements initiés par la commune de Schaerbeek (Bruxelles)

