

J-7: SÉMINAIRE DE PRODUCTION CPDT-27/11/2012-CEME-CHARLEROI

LA DENSITÉ

Atelier 6 : « Comment concrétiser la densification dans la forme urbanistique ? »

Animateur : Nicole Martin, Formation CPDT-CREAT (UCL)

Rapporteur : Anne Sinzot, CREAT(UCL)

Introduction

En introduction à chacun des deux ateliers, Nicole Martin précise les objectifs, échelles (locale et infra-locale), projets (planologique et de constructions), objets (bâti et non bâti) et questionnement de l'atelier. Il y est plus spécifiquement question de « dégager les préoccupations, les caractéristiques que les formes urbanistiques de la densification doivent rencontrer pour être lisibles, attractives aux yeux des futurs habitants et usagers ».

En introduction aux échanges de réflexions, la vidéo « Archi urbain (0603) : Pierre Blondel, logements sociaux à Uccle »¹ est projetée en lien avec le questionnement spécifique.

Atelier 1

Eléments relatifs aux bâtis

- **Hétérogénéité dans la typologie des logements** proposé (1 à 4 chambres, adaptés aux PMR, unifamiliaux, appartements, ...) amenant un mélange au niveau social, en types de ménages, ... Il est intéressant d'éviter l'uniformité de type de logements que l'on retrouve souvent dans le logement collectif et social notamment.
- **Personnalisation des logements** – par la diversité du bâti, la composition des façades, l'absence de formes répétitives, systématiques, comme c'est aussi souvent le cas en logement social – et pourtant la dimension collective est clairement lisible elle aussi.
- Les logements publics – maisons, appartements – sont tous traversant, offrant des pièces de vie à l'avant et à l'arrière, permettant une ventilation naturelle. Les **logements traversant** sont aussi plus simples pour les accès pompiers.
- Le projet public de logements sociaux propose une **architecture contemporaine**, dans un style cubique dépouillé (peu de matériaux différents) ; le projet privé voisin (immeuble collectif), construit par après, en reprend les mêmes lignes. Le style est apprécié, il suit une tendance architecturale de fond.

¹ Nicole Martin a sélectionné cette vidéo, alors même que son sujet ne traite pas spécifiquement d'un projet de densification, car différents aspects de la forme urbanistique y sont abordés tels que le bâti, les espaces publics, l'environnement, les usages et comportements.

Une même lecture architecturale pourra donc être faite de l'ensemble des deux projets, public et privé, **sans distinction des vocations sociale et moyenne voire de standing.**

- Le programme de logements a été concentré sur une partie du terrain disponible, ménageant une réserve foncière et rencontrant l'objectif d'**usage parcimonieux du sol**, tant sur le court terme (réalisation du projet public) que sur le moyen long terme (réserve foncière pour les besoins futurs).
Dans le cas d'un projet privé, le souci de rentabilité immédiate exclut généralement la possibilité d'une réserve foncière. Le CATU peut encourager, inciter le privé, à phaser la viabilisation de son terrain.
- Le programme public était limité à 34 logements. Quelle forme aurait-elle été proposée si l'on avait défini une programmation plus importante ? Aurait-on augmenté la **profondeur des constructions** avec des logements non traversant ? Aurait-on augmenté la hauteur des bâtiments, le **nombre d'étages avec obligation d'ascenseurs** et donc surcoût de construction ?
- Certaines autorités communales rurales (exemples de Braives, Hamoir) sont réfractaires aux constructions d'immeubles collectifs, elles tolèrent néanmoins les **subdivisions « verticales »** d'anciens bâtiments. La réticence aux logements collectifs s'appuie notamment sur la **gestion problématique des vues vers les jardins privés depuis les pièces de jour situées aux étages.**

Eléments relatifs aux espaces publics

- Les logements sont regroupés dans des constructions qui participent à la **configuration de nouvelles rues**, à l'opposé d'une option qui aurait pu les disperser sur l'ensemble du terrain. Les nouvelles voiries, soutenues par le front bâti, propose des **tracés vernaculaires et non linéaires**, des **perspectives successives.**
- Certains participants ne perçoivent pas bien les **espaces communs** et les **espaces publics** dans le projet (square, jardinets, terrasses, ...).
- La densification implique la définition d'un seuil (à décliner selon le type de tissu) au-delà duquel **un espace collectif de qualité est nécessaire**, un espace ouvert, de rencontre, de conversation entre habitants, entre passants. En milieu rural, les gens s'approprient les espaces publics comme une continuité de leurs espaces privés. On s'assied sur le seuil ou le trottoir.
- Le **maintien de l'accessibilité** au bois et la création du petit plan d'eau... c'est positif, mais généralement, surtout dans les petites communes (Hamoir), les autorités communales rechignent à multiplier les espaces publics car elles n'ont pas les moyens nécessaires à leur **entretien.**
- **Les voitures en stationnement ne sont pas visibles** dans le projet : mais où sont-elles ? Côté positif : on ne donne pas la priorité (visuelle) à la voiture, on ne la donne pas à voir. Mais c'est aussi questionnant : les a-t-on suffisamment prises en compte ? Le parcage va-t-il se reporter sur l'espace public ? A-t-on fait le raisonnement peut-être un peu rapide : « logement social → peu de voitures » ? L'offre en transport en commun est-elle performante ?
- Les **alignements de potelets** probablement placés pour éviter le parcage sauvage des voitures particulières sont perçus négativement : accentuation du tracé de la chaussée distinguée du trottoir, aspect inesthétique.
- L'acceptabilité d'un bâti plus dense n'est pas une question d'étages, mais plutôt d'**équilibre du gabarit** – rapport entre la hauteur (du bâti) et la largeur visuelle de l'espace public (largeur visuelle = largeur de la voirie + largeur de la

zone de recul avant). Cet équilibre permet l'**ensoleillement**. Notons cependant que les rues médiévales, étroites, à encorbellements, ne sont pourtant pas oppressantes.

Eléments relatifs à l'environnement bâti et non bâti

- **Respect du contexte bâti et non bâti** dans les principes de conception du projet, tant dans les libertés qu'il octroie que dans les contraintes qu'il impose : implantation en bordure du terrain avec création d'une voirie au tracé nouveau, respect du bosquet, respect des contraintes physiques (nature marécageuse du sol), respect des gabarits proches, ... Le projet préfère gagner en parcimonie en s'implantant à l'alignement plutôt qu'en sacrifiant le petit bois. Il ne ferme pas la porte à une extension future des constructions (réserve foncière).

Eléments relatifs aux usages

- L'architecte explique que, parallèlement au travail d'architecture, il réalise un travail littéraire dans lequel il **imagine le vécu de personnes qui pourraient y vivre**, ce travail menant parfois au repositionnement d'une fenêtre par exemple. La démarche est appréciée, elle donne plus d'humanité au projet.
- Le projet offre un **bon équilibre entre approches collective et individuelle** : identification d'un ensemble cohérent et individualisation, appropriation des logements.
- Le projet respecte **les usages vécus des habitants du quartier** : fréquentation spontanée du petit bois, cheminements, ... Ces éléments sont rarement pris en considération par les privés : cela peut être le rôle du CATU d'amener le privé à réfléchir à ces usages.
- Il est nécessaire de pouvoir **gérer et maîtriser les flux de circulation** dans les tissus densément bâtis.

Eléments autres

(-)²

² *Le choix de la vidéo en tant que support de réflexions a été apprécié.
Merci tout particulier à Nicole pour sa manière d'animer le débat et d'en élever le niveau de réflexion*

Atelier 2

Eléments relatifs aux bâtis

- La **diversité des types de logements** (mélange des catégories sociales, des âges, ...) ne stigmatise pas les habitants des logements sociaux. Le projet fait moins peur aux riverains.
- Chaque logement dispose d'un **espace extérieur privatif** (jardinet ou terrasse). Certains y voient un plus pour les habitants, tandis que d'autres s'interrogent sur la nécessité que tous les logements, notamment aux étages, disposent de tels espaces. En milieu rural, on prône davantage les divisions verticales pour éviter les vues des habitants de l'étage sur les jardins privés. En ville, on s'y habitue peut-être plus.
- La **diversité architecturale** est appréciée par plusieurs participants : l'architecte n'a pas cherché la facilité, le « copier-coller » pour la rentabilité. La recherche architecturale aide à mieux faire passer le projet. Caractère attrayant du projet, jeux des niveaux et des couleurs. (Lincent)
Généralement, qui dit immeubles dit comme à la Côte belge. Cette recherche sans souci excessif de la rentabilité est possible ici, car on est dans du logement public. (Rochefort)
- D'autres participants estiment que le **parti architectural** ne serait pas accepté en milieu rural, où on ne jure que par la brique et les tuiles. Il serait perçu comme l'expression de l'égo de l'architecte. Ce type de parti architectural ne peut trouver place dans les villages anciens ou en périphérie directe des villes, ou encore en centre ancien protégé. Les membres des CCATM refusent ce genre d'architecture.
Il faut éduquer les acteurs locaux. (Flémalle)
Les matériaux blancs auraient du mal à passer dans certaines communes rurales, le bardage y est mieux accepté (Gesves).
- Certains participants sont étonnés par le **parti architectural** ; ils trouvent le projet long, froid, minéral, peu recherché sur le plan paysager. Ils regrettent notamment le peu d'**ouvertures paysagères** (même s'il est fait état de porches, de passages donnant accès au petit bois, à l'arrière).
- Le **gabarit** des constructions garde une échelle humaine. Il n'est pas surdimensionné. De plus, il respecte le contexte bâti voisin.
- La **densité** (34 logements) reste raisonnable, bien que cela soit déjà de l'hyperdense pour des communes rurales. Il est positif que le programme soit concentré dans des immeubles collectifs plutôt que comme un lotissement dispersé sur l'ensemble de la parcelle et du bois.
- La **densité** du programme est un argument des promoteurs pour garantir la rentabilité de leur projet.

Eléments relatifs aux espaces publics

- Comment est gérée la **question du stationnement**. On ne voit ni voitures, ni garages. Est-ce parce que c'est du logement social ? En déduit-on qu'ils ont moins (besoin) de voitures ?
- Les **potelets** destinés à empêcher le stationnement sauvage sont perçus négativement. Ils encombrant l'espace public. On aurait pu mettre des bancs à la place.
- Les **espaces intermédiaires** entre les bâtiments et l'espace public sont très réduits voire inexistants. Les bâtiments sont implantés à l'alignement. Pas

d'appropriation possible d'un espace à ciel ouvert entre le bâti et le domaine public. Pas de place pour appuyer un vélo, pour verduriser les façades. Pourtant, 10 ou 15 cm peuvent changer beaucoup de choses. A contrario, les habitations préexistantes disposent d'une grande zone de recul avec parcage des voitures.

Eléments relatifs à l'environnement bâti et non bâti

- L'aménagement des **espaces non bâtis** (bois, mare, voirie, jardins, ...) rend le projet attractif.
- Le maintien d'une partie du site en **réserve foncière** est intéressant. Il faudrait inciter les promoteurs à faire de même, à ne pas toujours vouloir la rentabilité à 100% de leurs réalisations.
- La conservation du petit bois apporte un plus à la qualité du projet et à son environnement. Cela crée une compensation à l'urbanisation nouvelle et permet une meilleure acceptation pour les habitants du quartier.
- Rien n'est dit, ni perçu quant à la gestion du **cycle de l'eau** à l'avant des constructions.
- Nécessité de **prendre en compte un contexte plus large** pour mieux appréhender le projet (ex. l'absence de voitures est peut-être liée à la proximité des transports publics). Nécessité de savoir où l'on se situe dans la structure urbanistique et fonctionnelle pour déterminer la programmation qualitative et quantitative du projet : besoins en types de logements, en équipements et services, en commerces, ... Nécessité de connaître les références architecturales du lieu.

Eléments relatifs aux usages

- L'usage du petit bois n'est pas précisé. Jeux ? promenades ? cheminements ? Mais le projet intègre vraisemblablement des **pratiques observées**.
- Quid de l'**évolution de l'appropriation dans le temps** ? Un tel projet est-il possible pour du logement acquisitif ? Il risquerait d'évoluer au cours du temps, si les propriétaires se mettent à repeindre par exemple. Faudrait-il un règlement spécifique ? L'usage peut très vite dénaturer la cohérence du projet.

Eléments autres³

- Les **poubelles** rigides peuvent poser problèmes dans les quartiers urbains denses. Il n'y a pas toujours de local pour les poubelles, surtout dans les projets de rénovation et de subdivision de bâtis préexistants. Il n'y a parfois pas de dérogation possible en centre-ville (usage des sacs souples) et la densification peut y être limitée par cette question.
La même réflexion porte aussi sur les autres locaux techniques.
Ce sujet de réflexion est relevé par un participant, en lien avec la problématique plus large des déchets.
- La multiplication des minis **abris de jardin** dans les minis jardins est problématique. On dirait une succession de cabines de plages...
- Le traitement de la question générique de l'atelier a interpellé un participant qui s'attendait à un échange de réflexions sur **la densification au travers de la transformation des formes urbanistiques et du bâti existants** plutôt que sur un projet de constructions sur un terrain non bâti.

³ Le choix de la vidéo en tant que support de réflexions a été largement apprécié