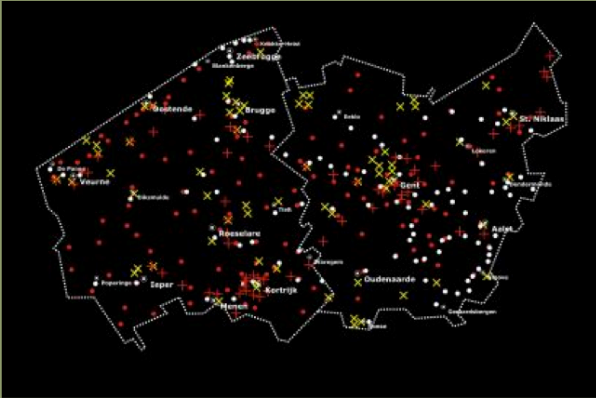


## Appréhender la densification : expériences sur le territoire flamand

©Bruno De Meulder



Par Bruno DE MEULDER

Professeur d'urbanisme  
Responsable du centre de recherche de  
la KU Leuven

Rapporteurs : Arie de Fijter et Céline Bodart (CPDT-ULg-Lepur)

Bruno De Meulder nous propose ses réflexions sur la question de la densité à partir de son expérience directe d'urbaniste et d'auteur de projet ; une posture singulièrement différente de celle du planificateur. Cette posture, il la décrit comme celle d'un engagement avec le réel, d'un travail de définition sur la qualité de l'existant. Pour parler de densité, Monsieur De Meulder d'entrée de jeu nous met en garde : pour appréhender la densité d'un lieu, il ne suffit pas de la chiffrer. Le discours établi depuis le calcul abstrait entraîne beaucoup de disparités selon que l'on se réfère à une densité de logement, une densité de bâti ou une densité d'occupation. Le problème de la densité gagne à ne pas être posé de manière systématique en fonction d'une surface calculée, mais plutôt à *s'inventer* en fonction de la surface culturelle du lieu auquel elle se rapporte. En termes de méthode, il s'agit de penser de manière relative plutôt qu'absolue. Il invite à reléguer normes et règles à leur statut d'instruments, certes, indispensables, mais essentiellement secondaires. Son approche place la qualité de vie et l'identité du lieu au centre de la question de sa densité. Les quantités valident, vérifient, tout au plus, le projet de qualité. La question à poser ne serait pas « peut-on densifier et combien ? », mais plutôt « comment peut-on densifier et qu'y gagne-t-on au juste ? ».

Afin d'illustrer son propos, il introduit son exposé en rappelant tout d'abord les raisons historiques qui ont conduit à la mise en place d'une urbanisation diffuse en Flandre. Il détaille ensuite son approche aux spécificités de ce territoire par la présentation du projet *Atlas de la Flandre Sud-occidentale*, et illustre l'importance du projet urbain pour penser la densité. Il nous parlera entre autres de plusieurs exercices menés avec ses étudiants sur la réalité des villes flamandes. Pour conclure, il nous parle de son implication dans la campagne pour un nouvel *Habiter au pluriel* en Flandre.

## Physionomie du territoire flamand

La Flandre s'est construite sur une politique de logement individuel qui remonte à la loi dite de l'ouvrier propriétaire de 1889 ; loi qui ouvra et caractérisa la politique du logement et des aides aux transports publics domicile-travail en Belgique, et ce jusqu'à nos jours. Ainsi la situation des villes belges n'est pas comparable à d'autres grandes villes européennes, dans la mesure où il s'agit de villes provinciales, fruit de politiques locales accompagnées d'une idée de l'individuel vieille de plus de cent ans. Ce chemin pris, on ne saurait que l'ajuster.



Bruno De Meulder, Michiel Dehaene, Atlas Zuidelijk West-Vlaanderen. Anno'02, Kortrijk

La recherche menée au sein du département d'architecture, d'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la KU Leuven (ASRO) s'investit depuis 10 ans dans le projet *Atlas de la Flandre Sud-Occidentale*<sup>1</sup>. Il s'agit d'une initiative universitaire, construite en réponse à la vision du territoire exprimée par les autorités flamandes, pour l'étude du sens et de la condition de l'étalement urbain. Cet atlas « idéologique » et non géographique, nous présente ces paysages emblématiques de la ville flamande « *tout terrain* » ; une ville diffuse dans laquelle tout se côtoie, de l'agriculture à l'industrie, passant par le résidentiel. Cette juxtaposition de fonctions s'inscrit dans la logique belge de la pratique des petites échelles : un parcellaire agricole, d'une maille réduite dès le départ, fait l'objet de maintes divisions pour après être urbanisé. Une mise en exergue de la petite propriété terrienne qui fractionne le territoire et favorise une multiplicité des usages ainsi que des rencontres

<sup>1</sup> Bruno De Meulder, Michiel Dehaene, *Atlas Zuidelijk West-Vlaanderen: fascikel 1*, Courtrai: Anno'02, 2001, ISBN 90-806490-1-5; Bruno De Meulder, Oswald Devisch, *Atlas Zuidelijk West-Vlaanderen: fascikel 3. Wevelgem*, Courtrai: Anno'02, 2002, ISBN 90-806490; Bruno De Meulder, Tania Vandenbroucke, *Atlas Zuidelijk West-Vlaanderen: fascikel 4. Transformator: project voor de electriciteitscentrale Zwevegem*, Courtrai: Intercommunale Leiedal, 2004, ISBN:90-8088151-1; Wim Vanhaverbeke et al., *Atlas Zuidelijk West-Vlaanderen: fascikel 5. Strategisch plan: de Zuid-West-Vlaamse economie op een kruispunt*, Courtrai: REBAK Regionaal Beleidscomité voor het Arrondissement Kortrijk. ISBN 9090190597; Bruno De Meulder, *Atlas Zuidelijk West-Vlaanderen: fascikel 6. Gelijktijdige landschappen, verbeelding van een regionaal kanaalpark Bossuit-Kortrijk*, Courtrai: Intercommunale Leiedal, 2007, ISBN:978-90-8088153-2.

improbables. Les *Atlas* illustrent les paysages urbains de ces lieux certainement pas réputés pour leur beauté mais qui sont souvent parmi les plus riches et productives du pays.



Paysage typique de l'urbanisation diffuse en Flandre



Carte de la Flandre Sud-occidentales : diffusion de l'urbanisation.

©B. De Meulder

Les questions de densité et de densification sont étroitement liées aux notions de centralité et de compacité. Pour illustrer son propos, monsieur De Meulder propose une carte des centralités portant le titre « *post industrial landscape* ». Celle-ci indique toutes les centralités « traditionnelles », telles que les centres urbains ou villageois consolidés, mais aussi toutes les gares et croisements entre chaussées, les sorties d'autoroute, les centres commerciaux, afin d'en extraire les *points d'accessibilité égale*, une situation attestant ainsi l'existence actuelle d'une mise en compétition généralisée des villes entre elles.

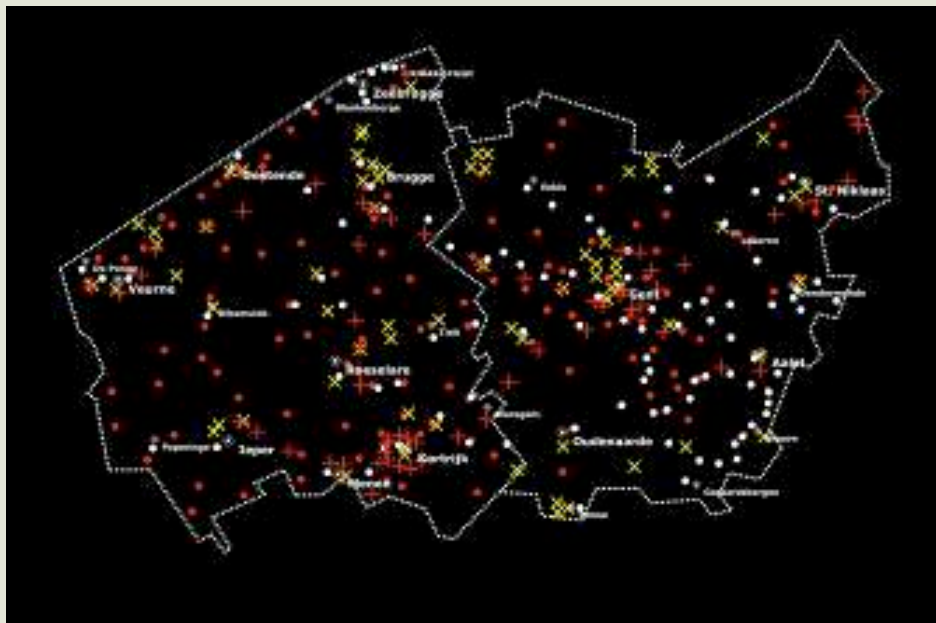
Pour Bruno De Meulder, le constat est sans appel : la notion de centralité a explosé. Il n'y a plus de centre, tout est secondaire. Un état tel que l'on en vient à présent à discuter de la légitimité pour le territoire flamand de se référer à ce principe urbain de centralité pour qualifier sa configuration.

En effet, si dans cette ville nébuleuse tout est secondaire, tout est aussi par conséquent flexible, tant dans son organisation spatiale que productive.

Il est plus facile d'agir dans l'ombre du centre, que de restaurer ce qui a été acquis par des pouvoirs régionaux. Alors la solution pour la Flandre résiderait-elle dans la construction de ses dernières parcelles non bâties ? Dans une logique de durabilité, non. Les disponibilités foncières au plan de secteur sont sur le point d'être épuisées. La région ne dispose à ce jour plus que d'environ deux cents parcelles agricoles disponibles, ce qui revient à dix ans d'expansion avant d'être limité à de la restructuration. Pour répondre à ses enjeux

territoriaux, le schéma de structure d'aménagement de la Flandre<sup>2</sup> distinguait en 1995 les territoires « urbains » des territoires « ouverts ». On y préconisait de rejoindre l'objectif d'une densité de 25 log/ha en zone « urbaine » et de 15 log/ha en zone « ouverte ». Une différence relativement insensible.

Quinze années de recherches pour finalement aboutir au constat évident, selon Bruno De Meulder, d'une configuration flamande de plus en plus *urbanisée*, et aux espaces *ouverts* toujours plus limités. Une distinction telle que celle préconisée par le RSV de 1995 se révèle finalement peu opérative, alors qu'il est possible de raisonner par contre sur le renforcement du *polycentrisme* du territoire qui s'appuierait tant sur les centralités traditionnelles que sur celles émergentes.



©B. De Meulder

Carte des centralités en Flandre Occidentale et en Flandre Orientale.

### La densification en pratique

Selon Bruno De Meulder, les réflexions sur la densité se mènent difficilement dans l'abstrait. La densité ne se pense que par le projet ; elle doit être testée, expérimentée, éprouvée, vérifiée dans le réel pour être portée en principe. Un cas d'étude portant sur l'île de Buda, au

<sup>2</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV); schéma préparé en 1995, approuvé en 1997 et intitulé "Open en stedelijke Vlaanderen" (équivalent du SDER en Wallonie). Pour plus d'informations, <http://www.rsv.vlaanderen.be>



centre de Courtrai, encerclé par la Lys (de Leie), montre un contexte des plus intéressants en matière de densification sur le territoire flamand: un centre-ville qui connaît peu de pressions foncières et démographiques.

Le principe adopté dans ce cas précis a été de densifier uniquement si on pouvait améliorer la qualité de vie, des espaces publics et l'interaction entre les activités. Le paradoxe intéressant qui émerge est que pour rendre de l'attrait à ce lieu et l'améliorer, il était nécessaire de *dé-densifier [le bâti] pour densifier [en population]* : la réussite de l'opération repose autant sur l'augmentation du nombre de logements (habités) que sur l'amélioration de leur cadre de vie.

Le projet prévoyait donc de dégager des espaces ouverts et de définir des lieux publics garants de qualité. À Courtrai, ces principes se sont traduits par un travail d'assainissement d'intérieurs d'îlots, par une redistribution des espaces de jardin et par la mise en place d'un jardin public en cœur d'îlot : un espace à la fois ouvert et mixte, réunissant des fonctions diverses telles qu'une crèche et autres équipements. Des aménagements publics tendaient en outre à remettre en circuit certains équipements publics et sportifs existants, et à restituer son accessibilité et sa vitalité aux quais de la Lys. La mise en relation et l'interaction des activités, la connectivité et la continuité des espaces publics apparaissent dès lors comme des critères supplémentaires et fondamentaux pour le bon déroulement de toute opération de densification. Il s'agit d'amener une sophistication dans des espaces souvent trop banaux, et de préparer le cadre pour que la densité devienne désirable du point de vue de l'habitant et du riverain.



©B. De Meulder



Densification par le projet, île de Buda, Courtrai : assainissement d'un îlot et réhabilitation d'un immeuble à hauteur (école professionnelle) en bord de Lys.

## La densification à travers des campagnes de sensibilisation

Le gouvernement flamand lance le projet « *Wonen in meervoud* » (*Habiter Au Pluriel*) en 2009. Son ambition était de promouvoir des modes d'habitation dépassant la notion d'individuel. Entre la maison unifamiliale, gourmande en surface à urbaniser, et l'habitat collectif qui présente des qualités inégales (problèmes de standardisation et monotonie dans les immeubles à appartements ; de coûts de gestion élevés, sécurité, hygiène dans les logements sociaux, etc.), cette recherche visait à faire évoluer la culture de l'habiter ancrée dans l'imaginaire flamand. D'abord constituée d'une plate-forme web, puis enrichie de tables rondes, de visites guidées de réalisations exemplaires, d'émissions télévisées, ... Bruno De Meulder et Karina Van Hercke ajoutent en 2009 une publication, intitulée « *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen. 2000-2010*<sup>3</sup> ».

On y retrouve plus de 120 projets de logements groupés, en Flandre, mais aussi dans d'autres pays européens. Ce tour d'horizon se structure autour de trois grands axes, trois questions : comment l'architecture répond-t-elle à une qualité de vie « au pluriel » ?

Comment se forme un « habiter au pluriel » ? Comment vit-on « au pluriel » ?

Le projet a permis de dégager 12 avantages/enjeux de l'« habiter au pluriel » :

- dépasser la qualité basique de l'habitat individuel ;
- conserver et créer des espaces ouverts ;
- alimenter la qualité de vie des villes ;
- occuper des espaces particuliers ;
- permettre d'habiter des lieux qu'un individu seul ne peut acquérir ;
- mettre la voiture à sa place, hors des espaces publics ;
- sauvegarder et réinvestir le patrimoine bâti ;
- réaliser une multiplicité de modes d'habiter ;
- intégrer des styles de vie des plus divergents ; penser l'évolutivité et l'appropriation des logements ;
- tisser des fonctions ;
- offrir des gradations d'ambiances spatiales et compléter les transitions entre public et privé.

Les exemples représentés dans la publication donnent un aperçu de projets de densification qui ont pris parti des potentiels du site existant pour créer une plus-value urbaine. Les logements y sont de qualité mais restent abordables ; mettent en pratique des concepts tels

---

3 Karina Van Hercke, Bruno De Meulder (dir.), *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010*, (Habiter Au Pluriel: logement groupé en Flandre, 2000-2010), Amsterdam: Sun Architecture, 2009.

que la durabilité ou la mixité sociale ; présentent une approche architecturale innovante dans sa gestion optimale de l'espace disponible.

Cette publication, et les autres moyens de communication qui l'accompagnent, permettent de montrer des moyens de mise en œuvre de la densité, de stimuler des orientations politiques innovantes et de doter les particuliers pour se découper des parts du marché immobilier à l'abri des déterminations imposées par les promoteurs. En effet, quelques projets sont le fruit de coopératives de propriétaires qui se sont impliqués dans un processus de projet participatif dès la conception.



*Wonen in Meervoud* : ensemble « La Vignette », Leuven, 2000.