

La densité bâtie : un indice clé

Toutes les villes n'ont pas été construites à partir de règles de densité. Mais qu'elle soit voulue ou résulte d'autres règles (alignements, gabarits, vues, etc.), la densité bâtie est au croisement de multiples enjeux :

- > le mode de vie souhaité (urbain dense, de banlieue, périurbain...)
- > le statut social du projet (image, paysage, logiques de « l'entre-soi »)
- > l'environnement (nature, biodiversité, eau, imperméabilisation du sol, etc.)
- > les terres agricoles, outil de production des agriculteurs
- > les transports publics, d'autant plus efficaces que la densité est forte
- > les routes d'accès et le trafic généré par un projet d'urbanisation
- > la gestion du stationnement (voitures, deux-roues, vélos)
- > le marché du logement et les politiques de l'habitat
- > la valeur du terrain, dont le propriétaire souhaite retirer le meilleur prix
- > le plan financier de l'acteur immobilier, qui entend équilibrer ses comptes
- > etc.

pour plus d'information

www.ge.ch/urbanisme

construire dense pour économiser le territoire

Comment répondre aux besoins de constructions tout en économisant le sol agricole et naturel? Ce défi fait de la densité bâtie un indice de première importance. Or, pour chaque projet d'urbanisation, la densité fait débat : trop forte, pas assez forte? Souvent, les avis divergent et les polémiques font rage. La question est d'autant plus difficile à trancher que les chiffres de densité sont d'utilisation délicate et que la qualité d'urbanisation dépend de bien d'autres facteurs.

Cette marge de liberté est importante. Une même densité peut être atteinte par des formes d'urbanisation très différentes. L'éventail des possibilités permet de choisir les qualités d'urbanisation que l'on entend apporter dans chaque projet, en réponse à la diversité des demandes sociales.



Onex, Morgins : densité 1.4

Vieux-Carouge : densité 1.4



la densité

un indice d'usage délicat

Pour avoir une haute valeur stratégique, la densité pose deux problèmes : sa dépendance à l'échelle et son indifférence aux formes.

la densité change quand l'échelle change

La densité bâtie s'obtient en divisant la surface des constructions (« surface brute de plancher ») par la surface du terrain (« périmètre de base »). Le calcul est simple, tout le monde peut le faire. Problème : le chiffre change quand on change de périmètre de base et la variation peut être importante.

Par exemple, la densité bâtie du square Pradier (ci-dessous) varie de 7 à 2 selon qu'on la calcule sur la parcelle d'un immeuble, sur une rangée d'immeubles, sur un îlot y compris les trottoirs, sur un îlot plus large comprenant les voiries ou sur un périmètre encore plus large, tenant compte de la place Cornavin voisine.



square Pradier



parcelle : densité 7



rangée : densité 5.6



avec trottoirs : densité 4.7

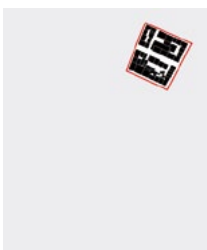


petit îlot : densité 3.4

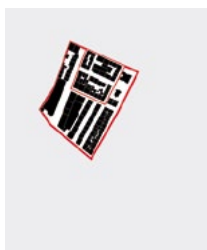


îlot plus large : densité 2.7

De même, la densité bâtie d'un quartier comme Les Pâquis varie de 3.2 à 2.5 selon que l'on considère un petit périmètre, un secteur intermédiaire ou l'ensemble du quartier (ci-dessous).



densité 3.2



densité 3.0



densité 2.5

Les chiffres de densité sont difficilement comparables s'ils ne sont pas calculés à la même échelle, selon des périmètres de base comparables.

Pour permettre des comparaisons fondées, deux corpus de référence sont réunis :

- > des « îlots » de 1 à 3 hectares
- > des « grands périmètres » d'environ 50 hectares

à densité donnée, des formes très différentes

D'autre part, une même densité bâtie peut se réaliser dans des quartiers de formes très différentes. La palette des formes urbaines est d'une grande diversité, offrant d'infinies variations en matière d'habitat, d'activités, d'ambiance, d'image, de services, de mode de vie, etc. Chaque type de quartier a ses avantages et ses inconvénients: la densité n'est qu'un aspect des formes urbaines, qui dépendent de bien d'autres paramètres.



square du Mont-Blanc



Contamines

ou



Onex, Bois-de-la-Chapelle



Montchoisy

ou



Meyrin, Livron



Tranchées

ou

la densité ne fait pas la qualité

En outre, la densité bâtie n'est pas un bon indicateur des qualités d'urbanisation. On connaît des quartiers denses de qualité réputée (Candolle, par exemple, densité 2.3 ci-dessous) et des quartiers de faible densité sans grand attrait (petites barres des années soixante, par exemple).



Candolle



Onex, route de Loex

ou

densité et qualité d'urbanisation

la qualité d'urbanisation dépend de bien d'autres aspects, tout aussi importants:

- > l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments: entre les rues serrées des quartiers anciens et les espaces verts des cités nouvelles, bien des possibilités existent
- > la diversité du bâti, liée à la taille des opérations de construction (des petits immeubles des tissus anciens aux grands ensembles unitaires)
- > l'organisation de la voirie et du stationnement (de la maille serrée des vieux quartiers aux grandes parcelles desservies en impasse)
- > les surfaces piétonnes (trottoirs larges ou étroits, chemins, places de jeux, etc.)
- > les surfaces vertes, sur dalles (parkings en sous-sol, par exemple) ou sur sol profond et perméable (pour planter des arbres de haute tige)
- > etc.

comment choisir? des projets concertés pour plus de qualité

La concertation doit être développée tout au long des projets afin de permettre aux communes et aux acteurs du territoire (associations, organisations, habitants) de faire connaître leurs attentes.

Ceci permet de définir avec eux, progressivement, la forme qui convient à chaque cas: sans faire de la densité bâtie un critère exclusif, mais en lui réservant sa juste place de facteur parmi bien d'autres de la qualité d'une urbanisation.

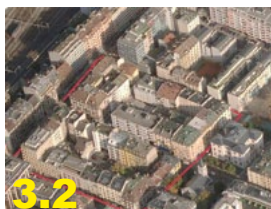
pour plus d'information

www.ge.ch/urbanisme

l'urbanisme aujourd'hui: un grand choix de formes possibles

À la différence des années soixante, où l'urbanisme préconisait le seul modèle des barres et des tours modernes, l'heure est à la diversité des formes urbaines. Pour intégrer les projets d'urbanisation dans des contextes variables et pour répondre aux différentes demandes sociales, il faut pouvoir utiliser toute la palette des formes bâties possibles: les formes actuelles (telles qu'on les a déjà expérimentées) et les formes futures (telles qu'on saura les inventer dans les projets à venir).

par ordre de densité, quinze exemples de formes bâties



Pâquis
un quartier urbain dense



Mont-Blanc
un grand îlot



Contamines
des barres urbaines



Candolle
des îlots urbains



Carl-Vogt
des barres modernes



Montchoisy
des îlots ouverts



Onex, Bois-de-la-Chapelle
des tours



Vieux-Carouge
des îlots traditionnels



Onex, Morgines
des barres modernes



Tranchées
des rangées sur rues



Meyrin, Livron
un grand îlot ouvert



Châtellaine
des plots sur pelouse



Onex, route de Loex
des petites barres



Puplinge
des rangées sur cour



Certoux
des rangées parallèles