

# Densification et qualité de vie : quel projet pour le territoire wallon ? Objectifs de la conférence et cadrage des travaux

*M.-F. Godart (CPDT - ULB - IGEAT)*

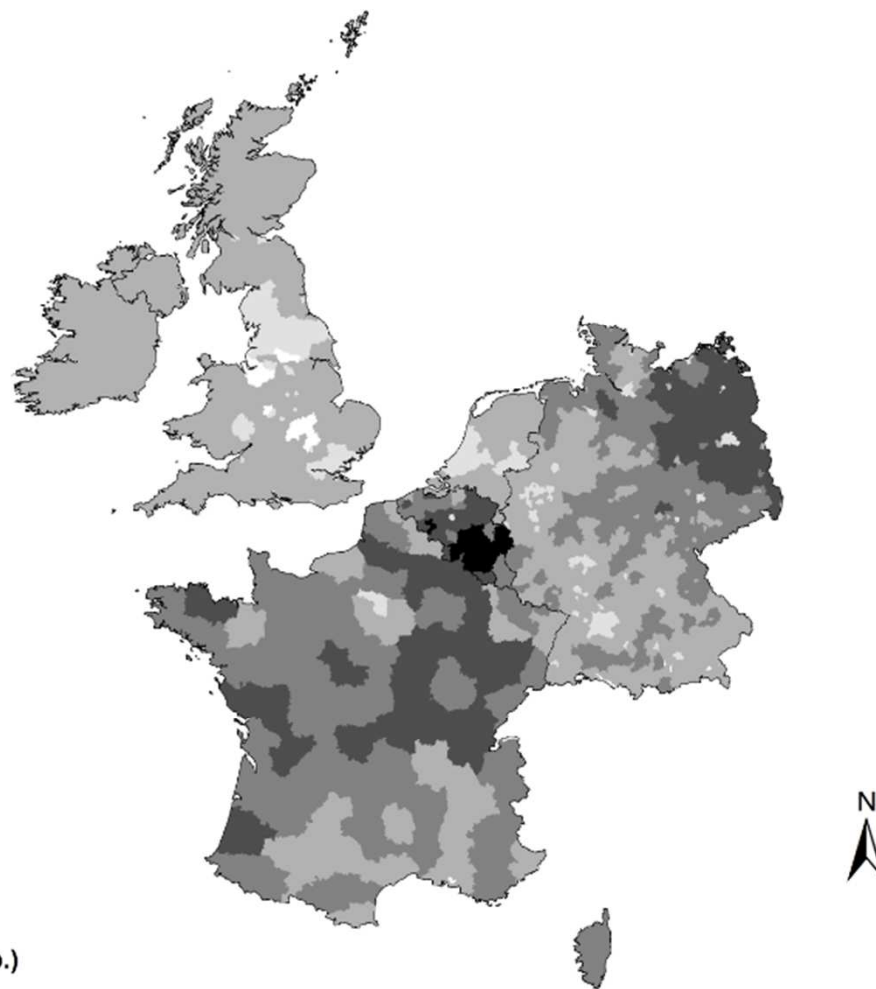
*J.-M. Halleux (CPDT - ULg - Lepur)*

*Y. Hanin (CPDT - UCL - CREAT)*

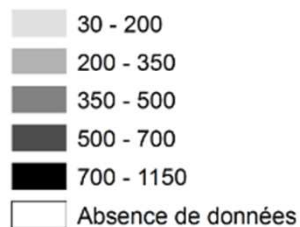


- **Le contexte wallon de l'usage extensif du foncier**
- **La densification en Wallonie**
- **La densification : avantages et inconvénients**

## Superficies occupées par le tissu urbain relativisées par le volume de population



Superficies (m<sup>2</sup>) de tissu urbain par habitant dans les régions NUTS 3 en 2006



Moyennes nationales (m<sup>2</sup>/hab.)

NL	196	FR	348
UK	212	LU	404
IE	257	BE	495
DE	282		



Auteurs : J.-M. Halleux et M.-C. Vandermeer, 2013  
Cartographie : M.-C. Vandermeer, ECOGEO-ULg  
Sources : CLC, 2006 ; Eurostat, 2006

**Standard d'habitat  
(m<sup>2</sup> / hab.)**

**Pays-Bas : 196**

**Royaume-Uni : 212**

**Irlande : 257**

**Allemagne : 282**

**France : 348**

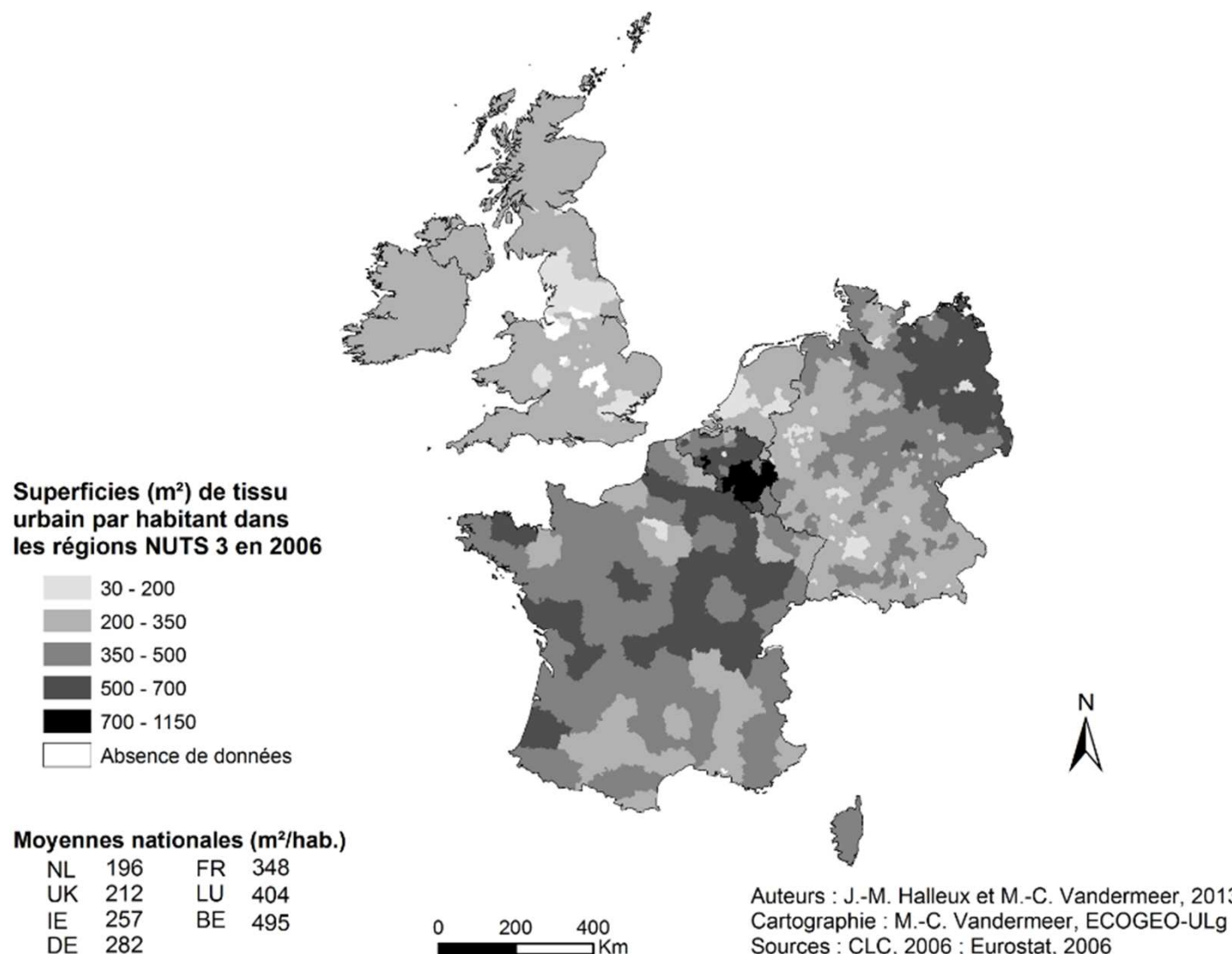
**Belgique : 495**

**- Flandre : 488**

**- Wallonie : 626**

# Le contexte wallon de l'usage extensif du foncier

Superficies occupées par le tissu urbain relativisées par le volume de population



**Standard d'habitat  
(m<sup>2</sup> / hab.)**

**Pays-Bas : 196**

**Royaume-Uni : 212**

**Irlande : 257**

**Allemagne : 282**

**France : 348**

**Belgique : 495**

**- Flandre : 488**

**- Wallonie : 626**

**Pourquoi en  
sommes-nous  
arrivés là ?**



## Pourquoi en sommes-nous arrivés là ?

- Une forte aspiration des populations pour la maison unifamiliale et pour un habitat de faible densité

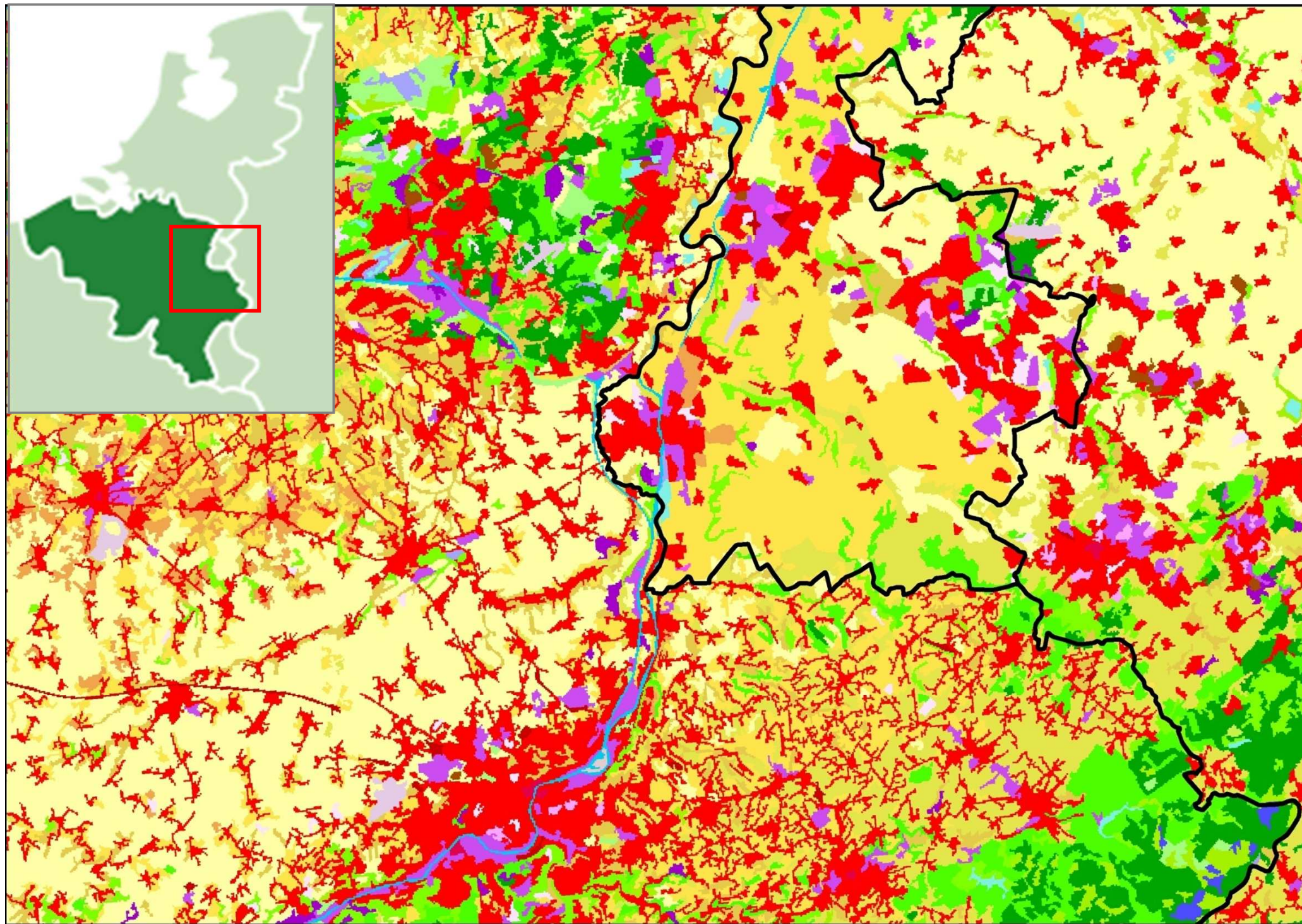
<b>Comparaison des parcs de logement</b>		
	<b>Part de maisons</b>	<b>Part d'appartements</b>
<b><u>Europe atlantique</u></b>		
<i>Royaume-Uni</i>	<b>82 %</b>	<b>18 %</b>
<i>Belgique</i>	<b>74 %</b>	<b>26 %</b>
<i>Pays-Bas</i>	<b>74 %</b>	<b>26 %</b>
<b><u>Europe méditerranéenne</u></b>		
<i>Espagne</i>	<b>34 %</b>	<b>66 %</b>
<i>Italie</i>	<b>47 %</b>	<b>53 %</b>
<b><u>Europe centrale</u></b>		
<i>Allemagne</i>	<b>38 %</b>	<b>62 %</b>
<i>Autriche</i>	<b>52 %</b>	<b>48 %</b>

*Source : Statistiques de l'Union Européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC), 2007.*



## Pourquoi en sommes-nous arrivés là ?

- Une forte aspiration des populations pour la maison unifamiliale et pour un habitat de faible densité
- La non canalisation par les aménageurs de cette forte aspiration, à la différence des autres pays de l'Europe atlantique (Pays-Bas, Royaume-Uni)



Source : CORINE Land Cover (2000)



## Pourquoi en sommes-nous arrivés là ?

- Une forte aspiration des populations pour la maison unifamiliale et pour un habitat de faible densité
- La non canalisation par les aménageurs de cette forte aspiration, à la différence des autres pays de l'Europe atlantique (Pays-Bas, Royaume-Uni)

## Pourquoi ce différentiel entre pays ?

- Rapports de force socio-politiques à la fin du XIXe siècle : différenciation des pays en deux groupes concernant les trajectoires des politiques d'aménagement

Sellers J., 2004, « Urbanization and the social origins of national policies towards sprawl », *Urban sprawl in Western Europe and the United States* (Edité par H.W. Richardson et C.-H. C. Bae), Ashgate, pp. 195-214.





## Pourquoi en sommes-nous arrivés là ?

- Une forte aspiration des populations pour la maison unifamiliale et pour un habitat de faible densité
- La non canalisation par les aménageurs de cette forte aspiration, à la différence des autres pays de l'Europe atlantique (Pays-Bas, Royaume-Uni)

## Pourquoi ce différentiel entre pays ?

- Rapports de force socio-politiques à la fin du XIXe siècle : différenciation des pays en deux groupes concernant les trajectoires des politiques d'aménagement

Sellers J., 2004, « Urbanization and the social origins of national policies towards sprawl », *Urban sprawl in Western Europe and the United States* (Edité par H.W. Richardson et C.-H. C. Bae), Ashgate, pp. 195-214.

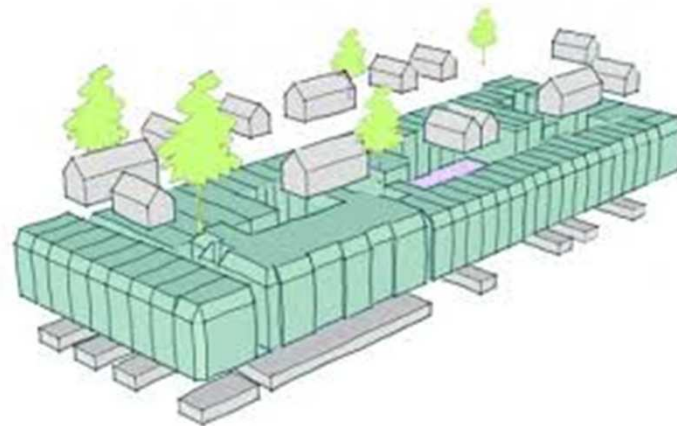
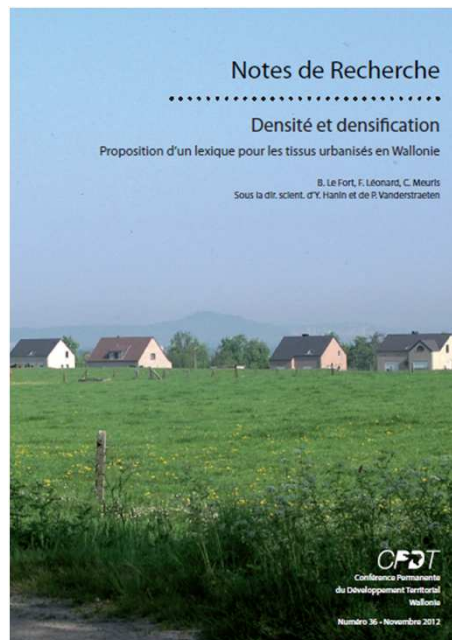
## Objectif de la conférence

- Contribuer à la réflexion sur une nouvelle trajectoire pour l'aménagement wallon



## 0. La densification , de quoi parle-t-on ?

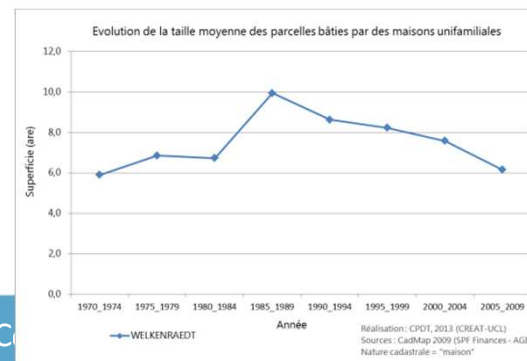
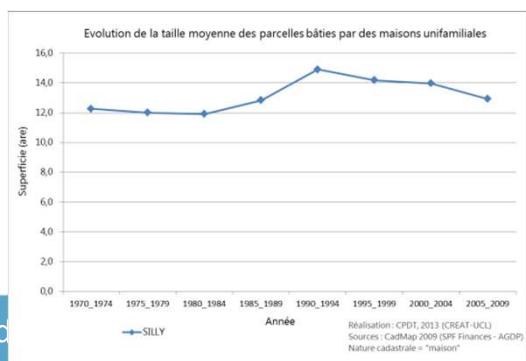
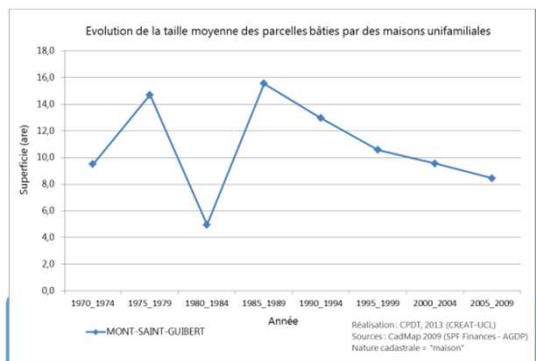
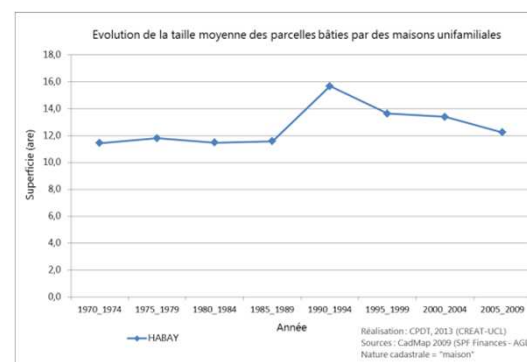
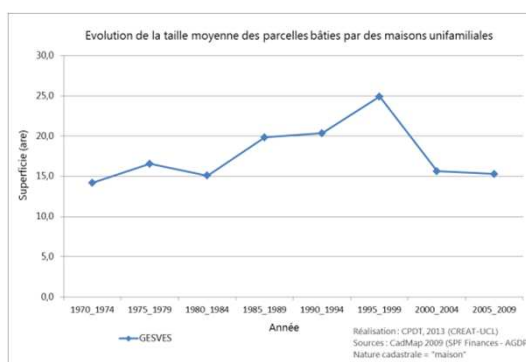
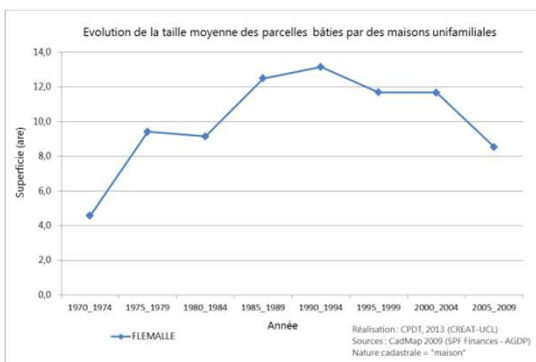
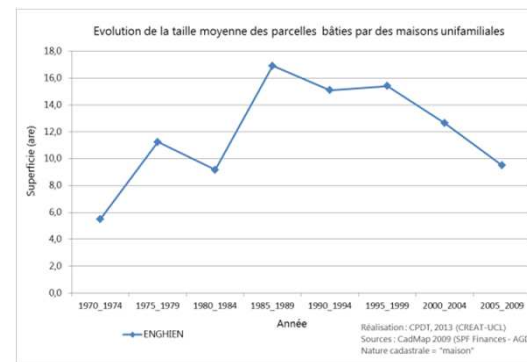
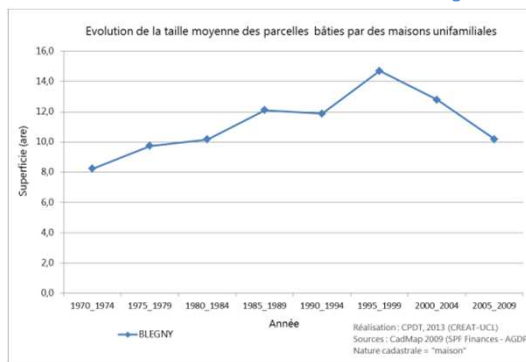
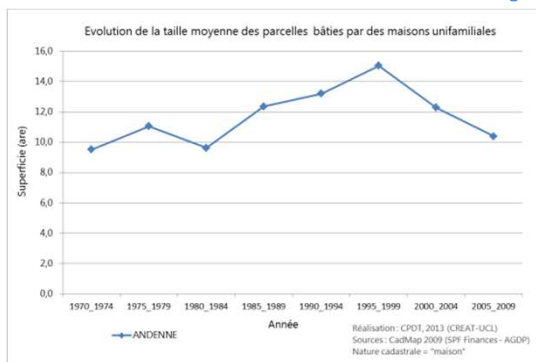
- **Densité**
- **Densification** (faire vivre davantage de population ou d'activités – intensification – en un lieu)
- **Pourquoi ?** (réduire l'étalement urbain, favoriser le report de mode, favoriser les économies d'agglomération...)





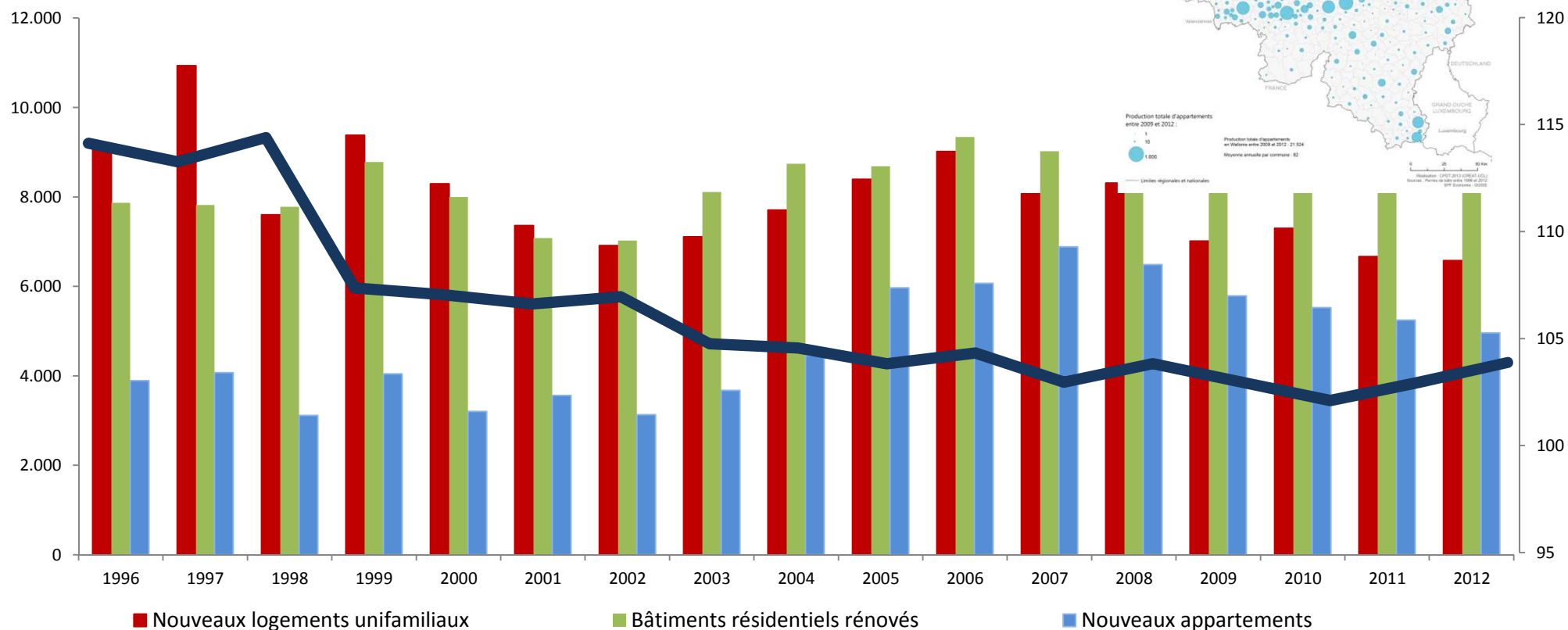
## 1. La densification est à l'œuvre en Wallonie

### ■ Réduction de la superficie des nouvelles parcelles



## 1. La densification est à l'œuvre en Wallonie

- Réduction de la superficie des nouvelles parcelles
- Croissance des permis de rénovation et d'immeubles à appartements
- Réduction sensible de la taille des nouveaux logements

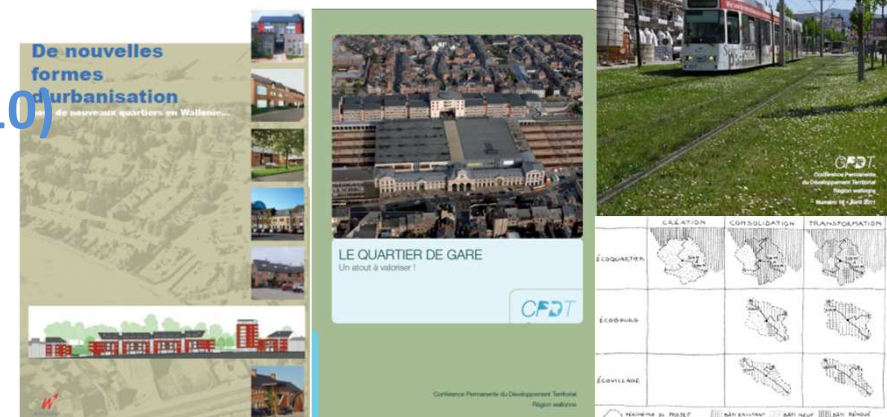


## 1. La densification est à l'œuvre en Wallonie

- Réduction de la superficie des nouvelles parcelles
- Croissance des permis de rénovation et d'immeubles à appartements
- Réduction sensible de la taille des nouveaux logements

## 2. Un constat qui n'est pas neuf, quelles stratégies ?

- Nouvelles formes d'habitat (2001)
- Stratégie des quartiers de gare (2003)
- Fribourg-en-Brisgau (2006-2007)
- Ecoquartier et quartier durable (2010)



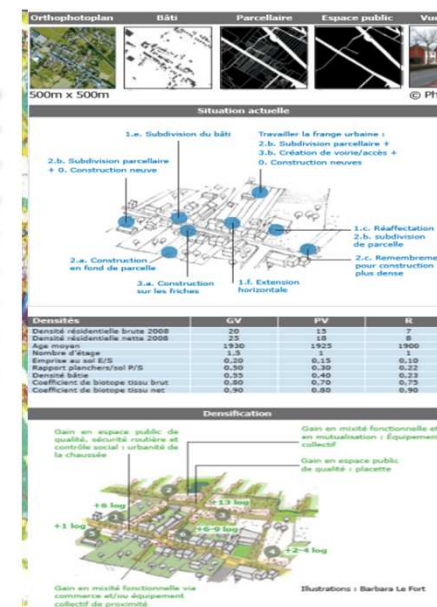
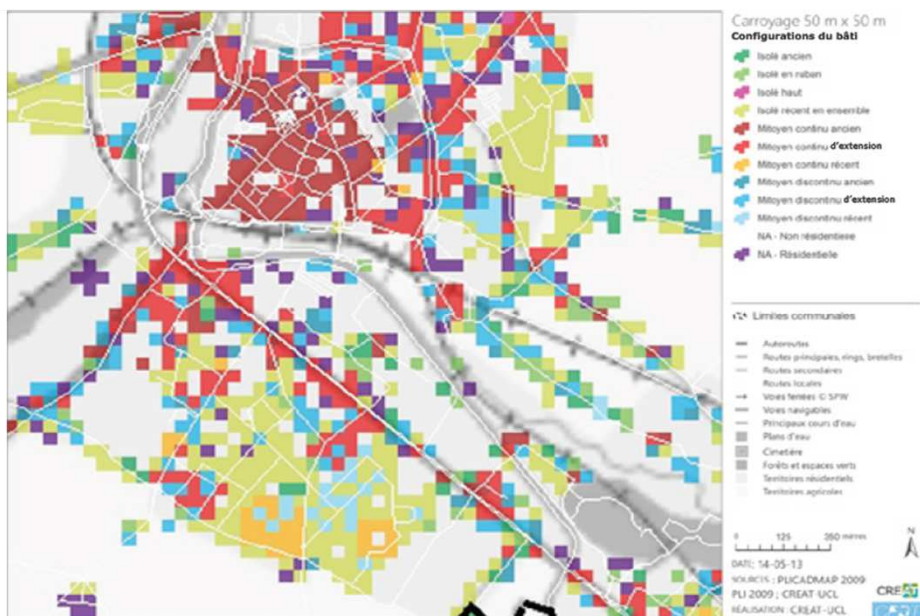
## 3. La densification une mutation structurelle ?

- Réduction de la capacité d'accession au logement (SDF, prix/salaire, crédit hypothécaire...)
- Réduction de la taille des ménages (vieillesse, monoparentale, isolés...)
- Mutation du secteur de la construction
- Mode d'habiter plus urbain ?
- La densification d'hier définitivement rejetée ?



## 4. La densification une mutation structurelle à comprendre

- Identification de 11 types de tissus bâtis



## 4. La densification une mutation structurelle à comprendre

- Identification de 11 types de tissus
- Les densifications ponctuelles (rehaussement, subdivision, comblement, extension-division...)





## 4. La densification une mutation structurelle à comprendre

- Identification de 11 types de tissus
- Les densifications ponctuelles (rehaussement, subdivision, comblement, extension-division...)
- Les densifications promotionnelles (grand projet en ZH, ZACC, SAR, ZHCR...)

**Equilis**  
TOGETHER THROUGH TIME

Passion, Excellence,  
Audace et Métissage



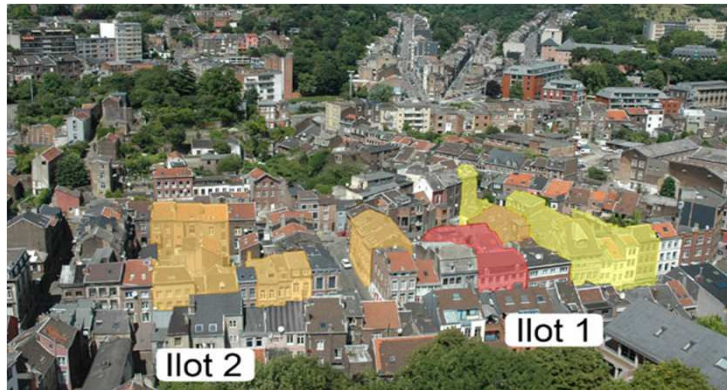
## 4. La densification une mutation structurelle à comprendre

- Identification de 11 types de tissus
- Les densifications ponctuelles (rehaussement, subdivision, comblement, extension-division...)
- Les densifications promotionnelles (grand projet en ZH, ZACC, SAR, ZHCR...)
- Les densifications stimulées (couture, rénovation durable, mutation structurante...)



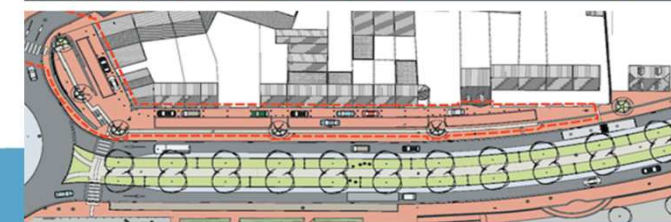
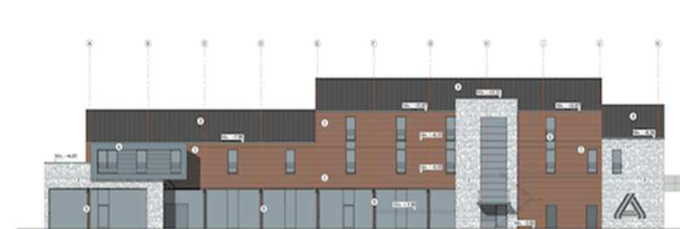
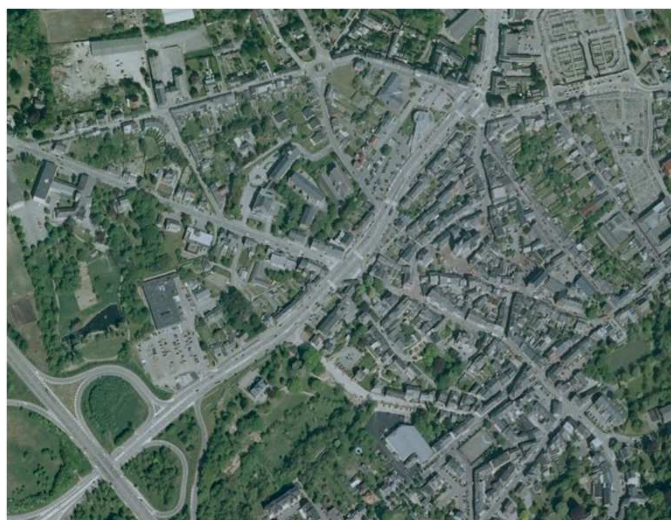
## 4. La densification une mutation structurelle à comprendre

- Identification de 11 types de tissus
- Les densifications ponctuelles (rehaussement, subdivision, comblement, extension-division...)
- Les densifications promotionnelles (grand projet en ZH, ZACC, SAR, ZHCR...)
- Les densifications stimulées (couture, rénovation durable, mutation structurante...)



## 4. La densification une mutation structurelle à comprendre

- Identification de 11 types de tissus
- Les densifications ponctuelles (rehaussement, subdivision, comblement, extension-division...)
- Les densifications promotionnelles (grand projet en ZH, ZACC, SAR, ZHCR...)
- Les densifications stimulées (couture, rénovation durable, mutation structurante...)



## 5. L'accompagnement de la densification

- Le modèle et ses déclinaisons

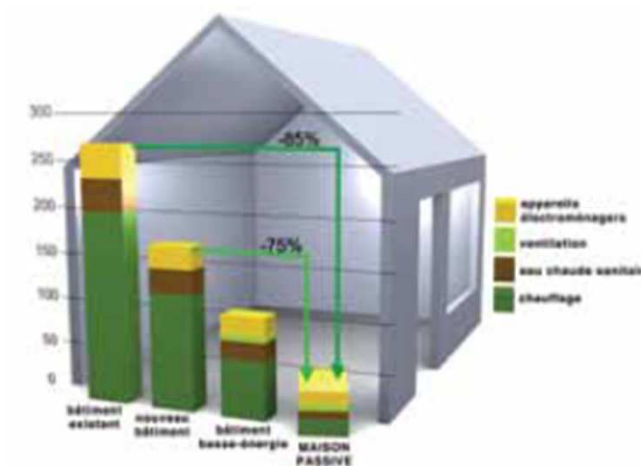
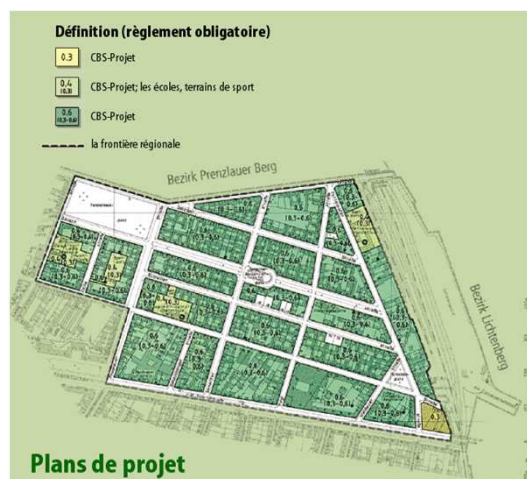
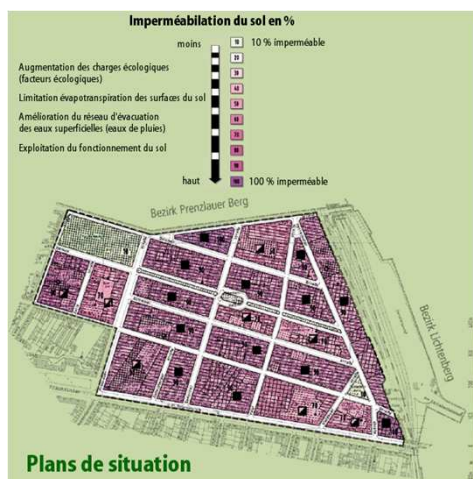


*Entre individuel et collectif, l'habitat intermédiaire, PUCA, 2010 France*



## 5. L'accompagnement de la densification

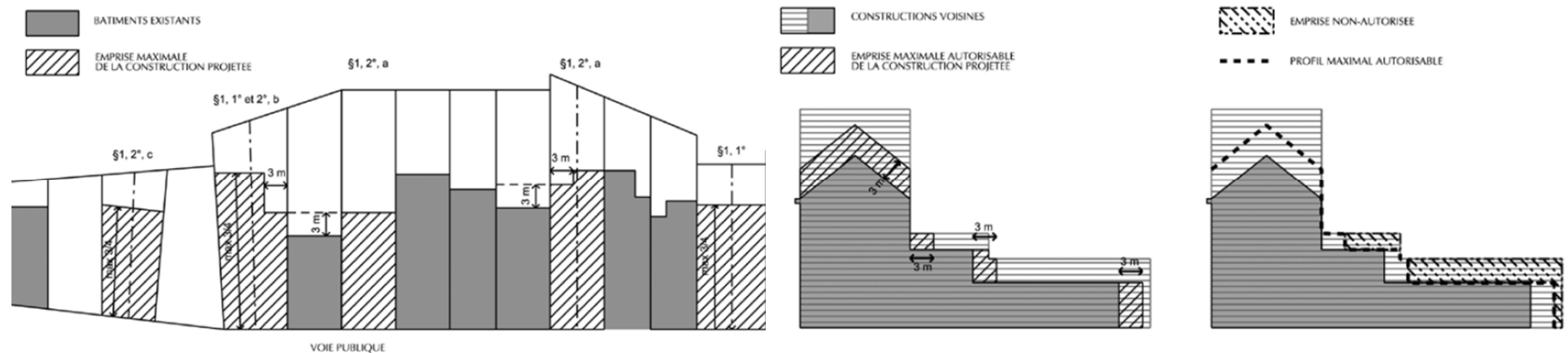
- Le modèle et ses déclinaisons
- Les normes du cadre de vie (nbr de m<sup>2</sup> d'espaces verts par hab., compacité énergétique...)





## 5. L'accompagnement de la densification

- Le modèle et ses déclinaisons
- Les normes du cadre de vie
- Les références de la densification progressive





## 5. L'accompagnement de la densification

- Le modèle et ses déclinaisons
- Les normes du cadre de vie
- Les références de la densification progressive
- Les références de la restructuration



- **Agglomération :**

Adapter et consolider la structure urbaine selon trois thématiques :



1) agir sur la structure urbaine



2) articuler les secteurs entre eux

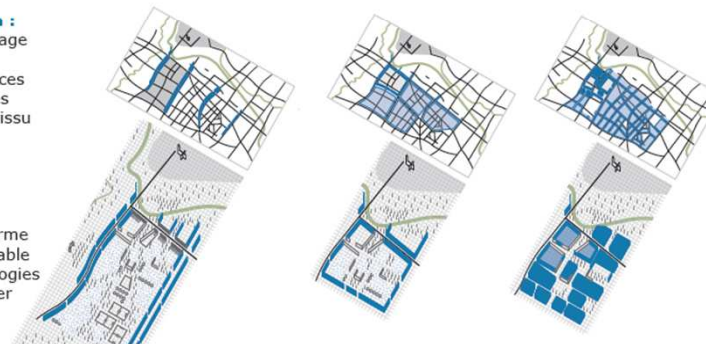


3) caractériser les limites de l'urbanisation



- **Secteur urbain :**

Adapter le maillage aux typologies bâties et d'espaces publics souhaités  
Caractériser le tissu urbain



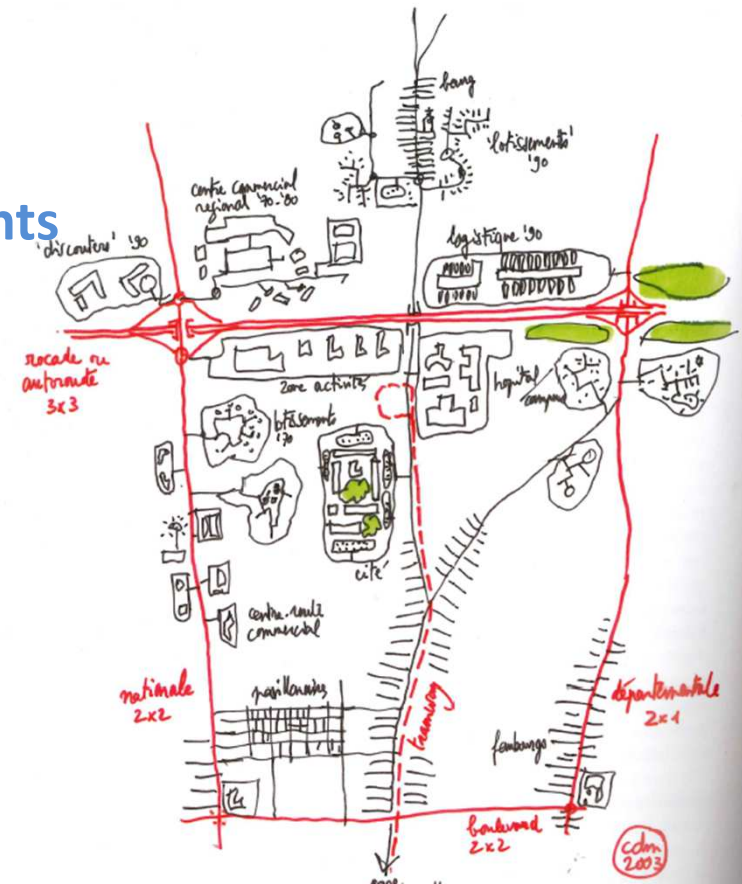
- **Maille/Ilot :**

Configurer la forme urbaine souhaitable  
Définir les typologies bâties et modéliser l'espace public

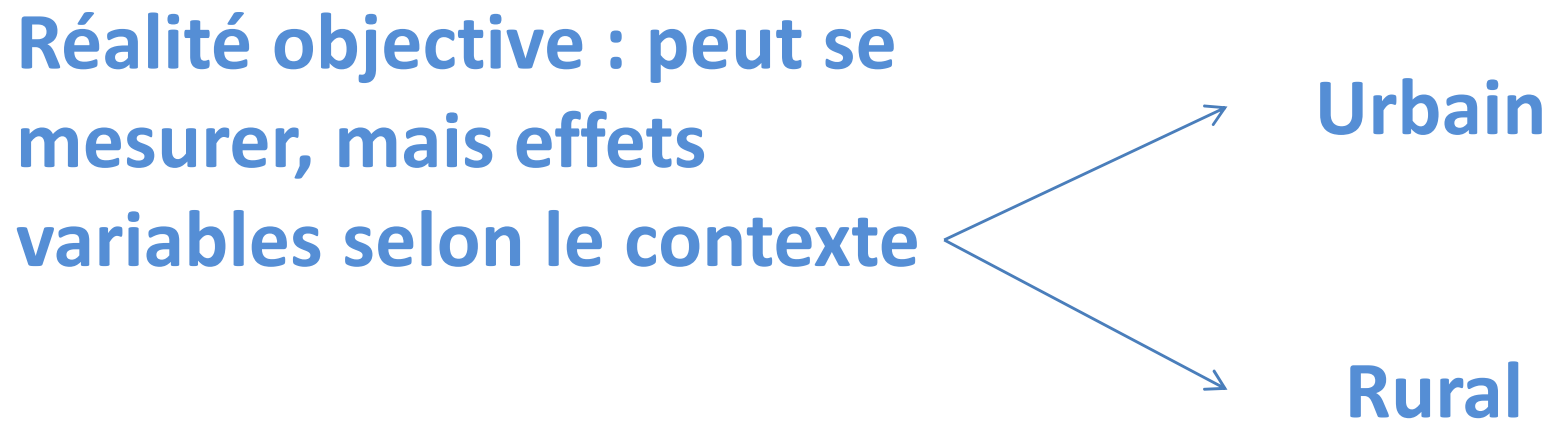
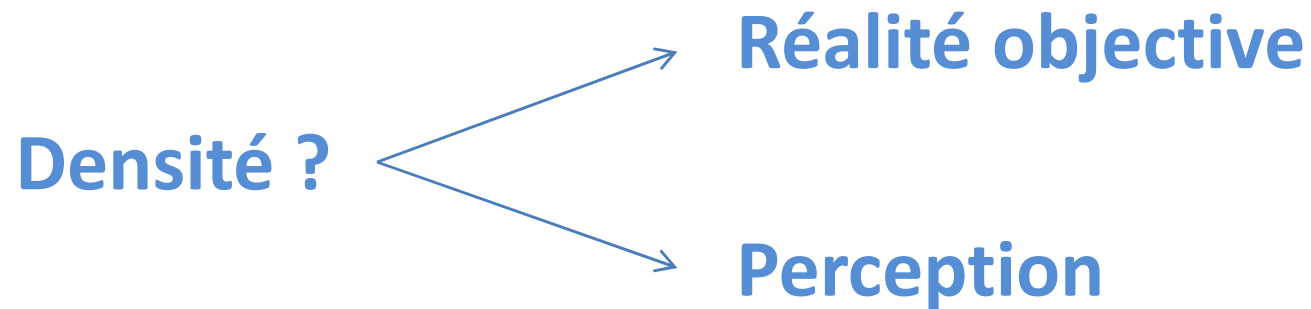


## Les objectifs de la conférence

- Articulation contexte-densité-mixité-mobilité
- Promouvoir des axes structurant et des espaces publics de qualité
- Eviter la densification par poche
- Diversifier les modes d'accompagnement pour gérer les avantages et les inconvénients

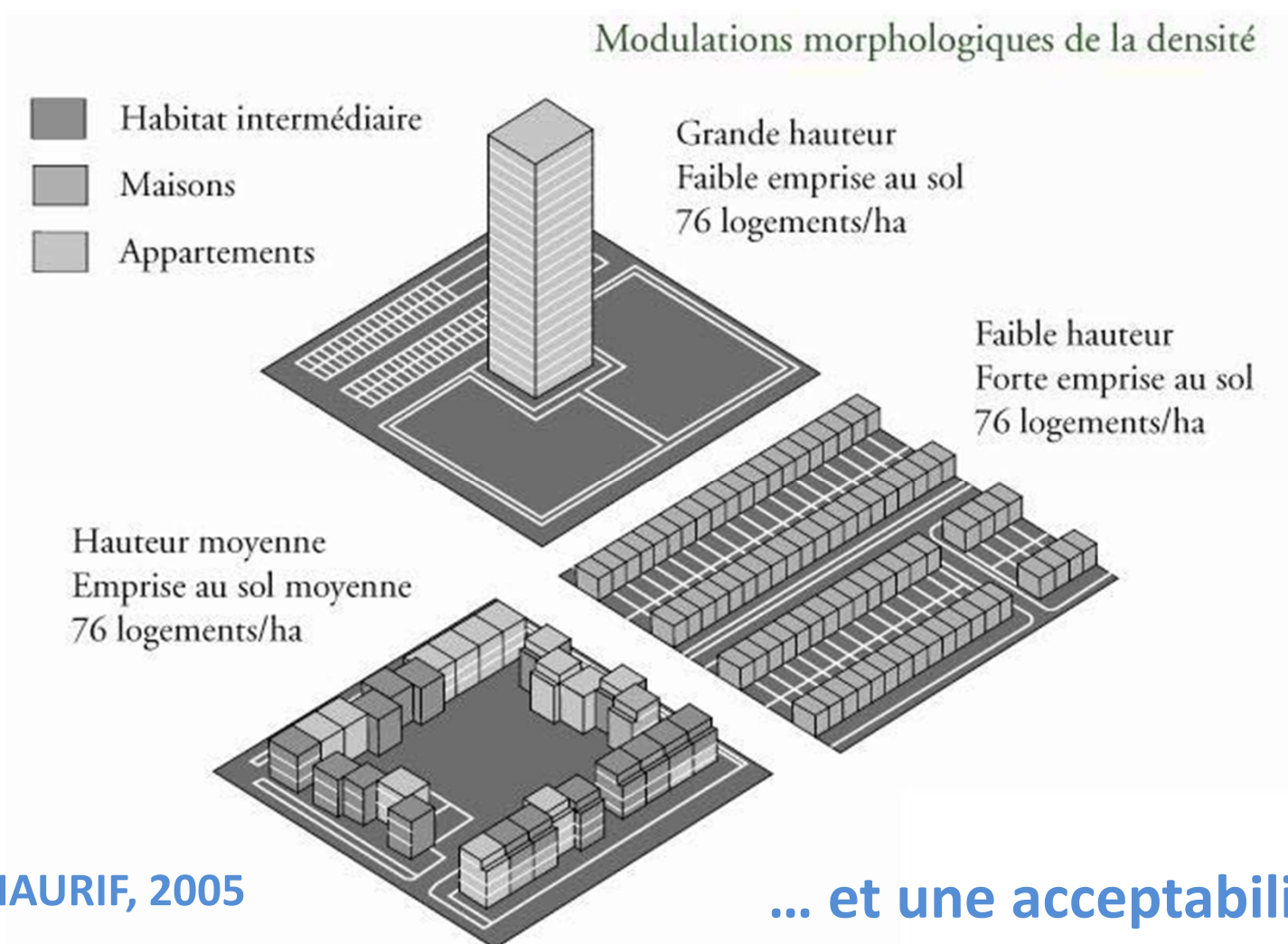


MANGIN D., 2004. *La ville nichée, formes et structures de la ville contemporaine*, Éditions de la Villette, Paris, p. 192 – Le secteur à la Française



# La densification : avantages et inconvénients

Une même densité peut se traduire par des formes très différentes ...



Source : IAURIF, 2005

... et une acceptabilité variable

# La densification : avantages et inconvénients

**Il n'existe pas de densité *idéale* : tout dépend du contexte, de la forme adoptée et de la qualité des équipements liés à l'habitat**

## *Densité : avantages et inconvénients ?*

Consommation d'énergie plus basse

Diminution des déplacements

Usage parcimonieux du sol (espaces naturels/agriculture)

Rentabilisation de divers équipements (culturels, transport, ...) + proximité de ces équipements

Assiette fiscale plus élevée

Constats valables dans le cas des *grandes métropoles* ; moins systématiques pour les petites villes et les villages périurbains ou ruraux

Le contexte global et la densité du tissu régional vont influencer l'ampleur des atouts liés à la densité.

La réduction des distances de déplacements concernerait surtout les déplacements domicile-travail, alors que les relations aux autres déplacements seraient plus variables ...

Densités élevées → avantages pour l'environnement et la société, mais aussi aspects moins positifs

La relation biodiversité-densité n'est pas claire

La gestion des eaux est influencée par la densité

La qualité de l'air et le micro-climat peuvent également être variables

→ Importance d'une réflexion sur la *densité optimale*



Sur les plans social et culturel, on estime que densité = meilleure rentabilisation de divers équipements (culturels, sportifs, transport, ...) ; accès facilité à ces équipements ;...

Mais ! Densité peut aussi = prix élevés (logement, foncier...)

→ À nouveau il existe une fourchette de densité optimale





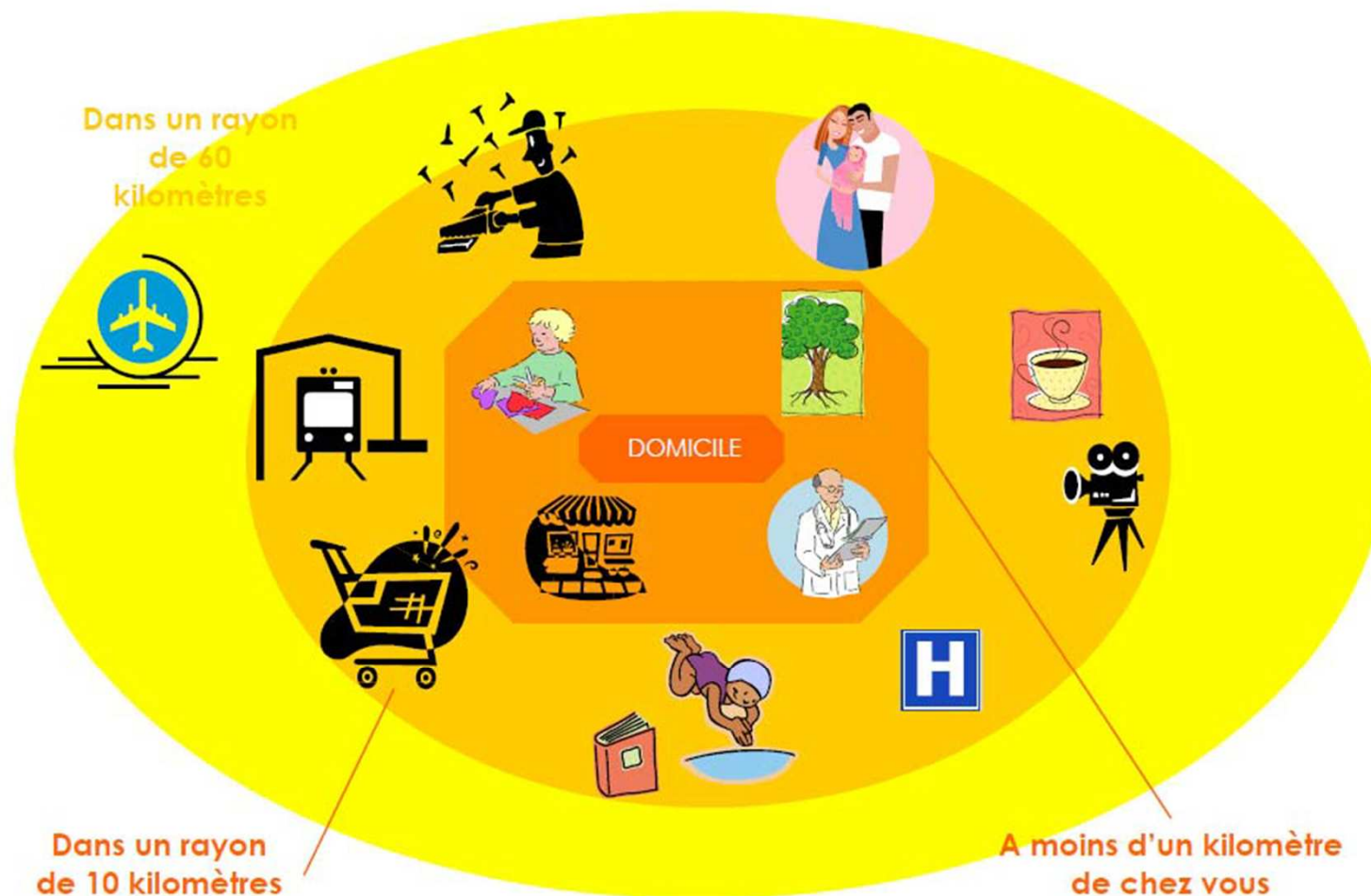
Sur le plan économique (investisseurs), les avantages de la densité sont aussi mis en débat :  
il apparaît que l'optimum économique du *point de vue du constructeur* correspond rarement aux normes de densité souhaitées et édictées par l'Autorité

↪ *nécessité de concertation et de pédagogie*

La densité ne présente pas d'intérêt intrinsèque : ce sont les services et équipements (commerces, transports collectifs, crèches, écoles, lieux de culture) connexes, aisément accessibles qui lui confèrent ses qualités

→ *Les éléments annexes à la seule fonction résidentielle sont essentiels à une densification réussie...*

# La densification : avantages et inconvénients



Source : TNS-SOFRES