

# Habitat en jeux

Potentiel de densification résidentielle du  
territoire luxembourgeois

# Pourquoi densifier ?

- Perspectives démographiques
- Phénomènes migratoires
- Pression foncière, pression immobilière et droit au logement
- Crise climatique, crise énergétique, risque d'inondation et préservation de la biodiversité et des terres agricoles

Où et comment densifier ?

## Prix immobiliers en (forte) hausse: comment la Wallonie a tiré profit du Covid

D'après le plus grand site immobilier en ligne de Belgique, la Wallonie – et principalement ces zones rurales – est devenue la région la plus attractive du pays depuis le début de la pandémie.



Alan Marchal | Journaliste et membre du weblab



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

## L'explosion du nombre de personnes seules menace l'équilibre du marché immobilier belge

Le marché belge du logement n'est pas apte à répondre à la hausse du nombre de ménages prévue d'ici 2040, dixit ING. Il est urgent pour les auteurs d'agir pour éviter une importante crise, estiment les économistes de la banque, qui se basent sur des données Eurostat et des projections du Bureau fédéral du plan.



Par Marie-Eve Rebts

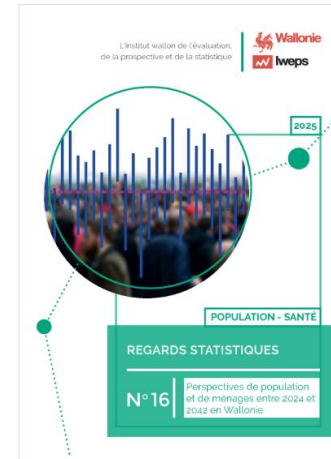
Publié le 10/06/2025 à 18:32 | Temps de lecture: 1 min

POLITIQUE

### Guerre en Ukraine : environ 200.000 réfugiés ukrainiens attendus en Belgique, selon Sammy Mahdi

09 mars 2022 à 13:36 - mise à jour 09 mars 2022 à 18:03 · 2 min

Par Jean-François Noulet, avec P.Y Meugens



## a Le Hainaut face au béton : comment préserver la nature sans freiner le développement économique ni enflammer le marché immobilier

L'artificialisation des sols est un enjeu majeur dans notre province. Hainaut Développement pointe deux pistes pour répondre aux objectifs wallons et européens.

Grégoire Lalieu

Publié le 14-06-2025 à 10h20

Enregistrer

# Pourquoi densifier ?

## → Objectif européen “Zéro Artificialisation Nette” (ZAN)

En 2011, l'Europe se fixe comme objectif d'arrêter l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 (in *La feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources*, 2011) pour des raisons environnementales mais aussi d'autonomie alimentaire

<https://cpdt.wallonie.be/publications/reduisons-lartificialisation-des-sols-en-wallonie/>

## → Optimisation spatiale (CoDT, 2023)



# Pourquoi densifier ?

## Le concept d'optimisation spatiale

Article D.I.1. § 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du CoDT (...) est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le **respect de l'optimisation spatiale.**

L'optimisation spatiale vise

- à préserver au maximum les terres et
- à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation.

Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain.

CONFÉRENCE  
DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL  
CoDT



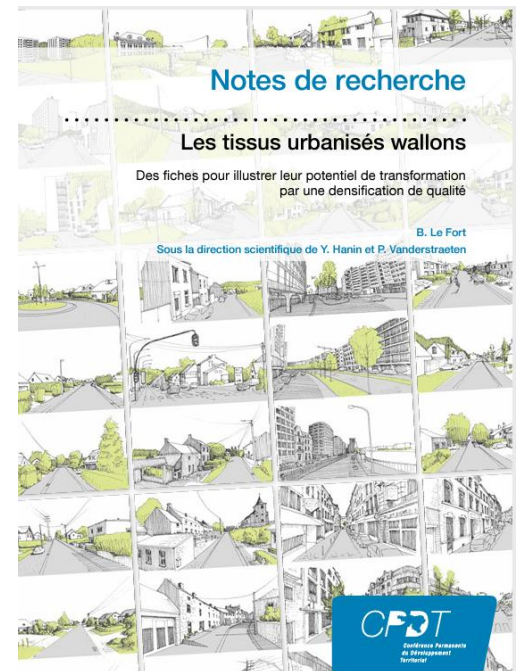
- **Préserver au maximum les terres**  
= Réduire l'**artificialisation des terres**  
= Ne plus consommer de terres non artificialisées
- **Assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation**  
= réduire l'étalement urbain
- **Lutte contre l'étalement urbain**  
**Etalement urbain** = *Processus d'expansion urbaine induit par une artificialisation diffuse de terres caractérisée par un éloignement aux centralités, une faible compacité et une faible intensité des activités humaines (SDT).*  
= **Concentrer l'urbanisation là où elle a le moins d'incidences** (proximité des services et commerces, des transports en commun ...)



# Où et comment densifier ?

## Que dit le SDT?

- **Densification qualitative** (CC4.P3, AI7.P3).
- **Compatibilité entre les activités** en fonction de la localisation dans la structure territoriale (SA2.P3, CC4.P1, SA2.P5, SA2.P6, SA2.P7).



[CPDT, note de recherche, 2015, “Les tissus urbanisés wallons”](#)  
Des fiches pour illustrer le potentiel de transformation par une densification de qualité

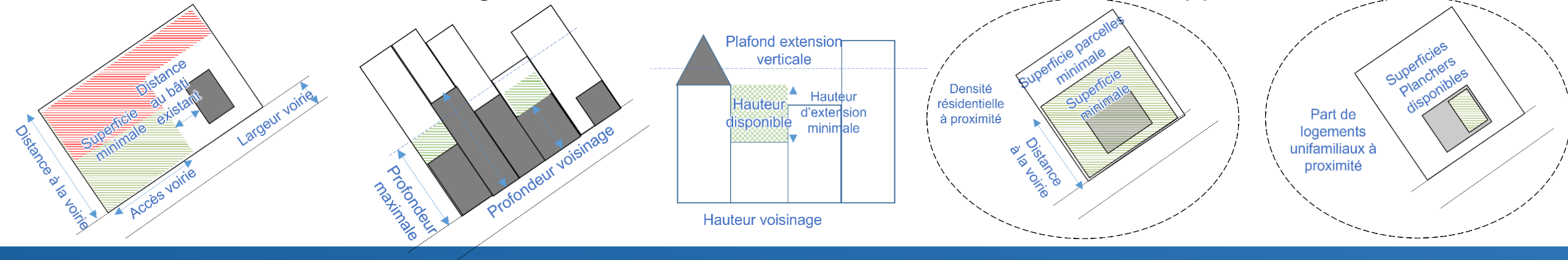
# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

Recherche CPDT, 2021

### Identification de 5 modes de production de logement sur des terrains déjà artificialisés à vocation résidentielle

- Mode 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés
- Mode 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant (avec division)
- Mode 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant
- Mode 4 : Démolition-reconstruction
- Mode 5 : Division de logements existants sans modification de leur enveloppe



# Comment densifier ?

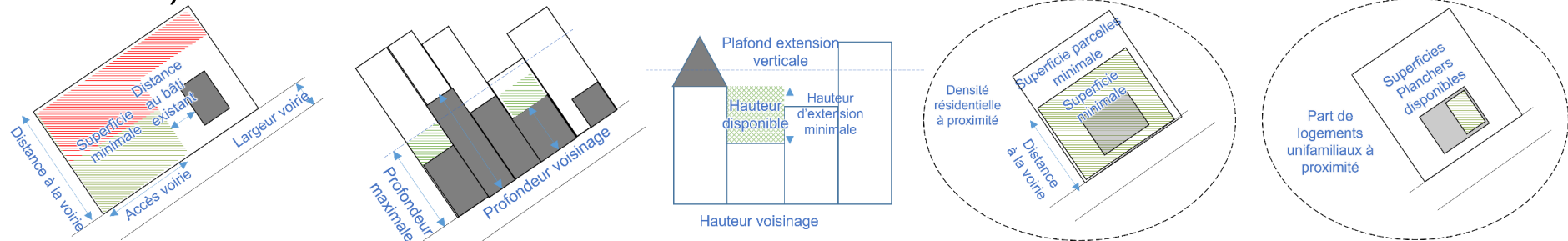
## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

Recherche CPDT, 2021

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

1. La localisation sur le territoire, par rapport à l'offre en services de base et arrêts de transport en commun structurants
2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie, ... selon le mode)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

Pour aller + loin : voir [rapport de recherche](#), CPDT, 2021



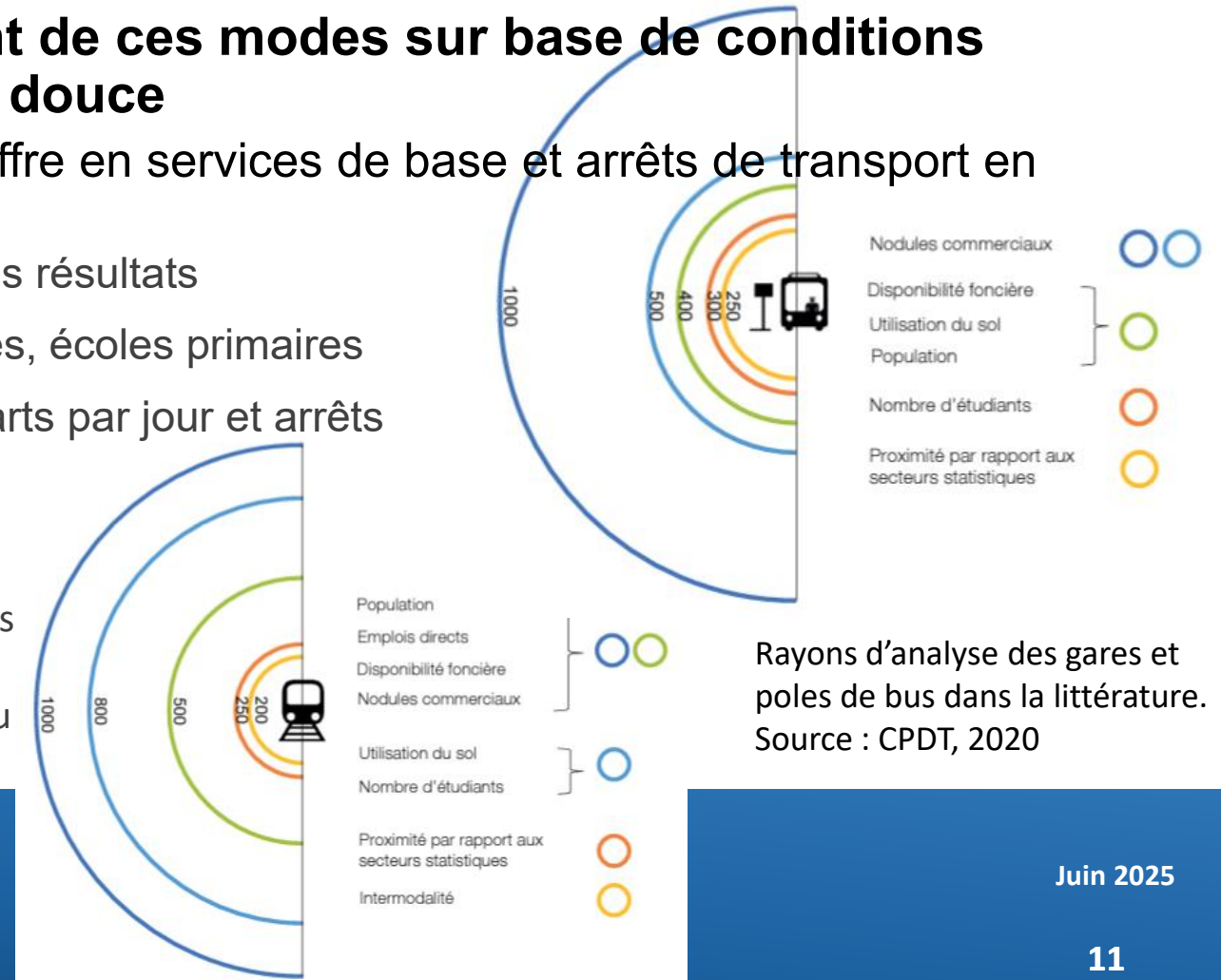
# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

Recherche CPDT, 2021

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

1. La localisation sur le territoire, par rapport à l'offre en services de base et arrêts de transport en commun structurants
  - Pas un critère d'exclusion mais de déclinaison des résultats
  - Services pris en compte : commerces, pharmacies, écoles primaires
  - Arrêts structurants : gare ayant au moins 17 départs par jour et arrêts TEC suffisants
    - A. Situation à moins de 500 mètres de deux services ou 1 arrêt structurant
    - B. Situation entre 500 et 1000 mètres de deux services ou 1 arrêt structurant
    - C. Situation à plus de 1000 mètres de deux services ou 1 arrêt structurant



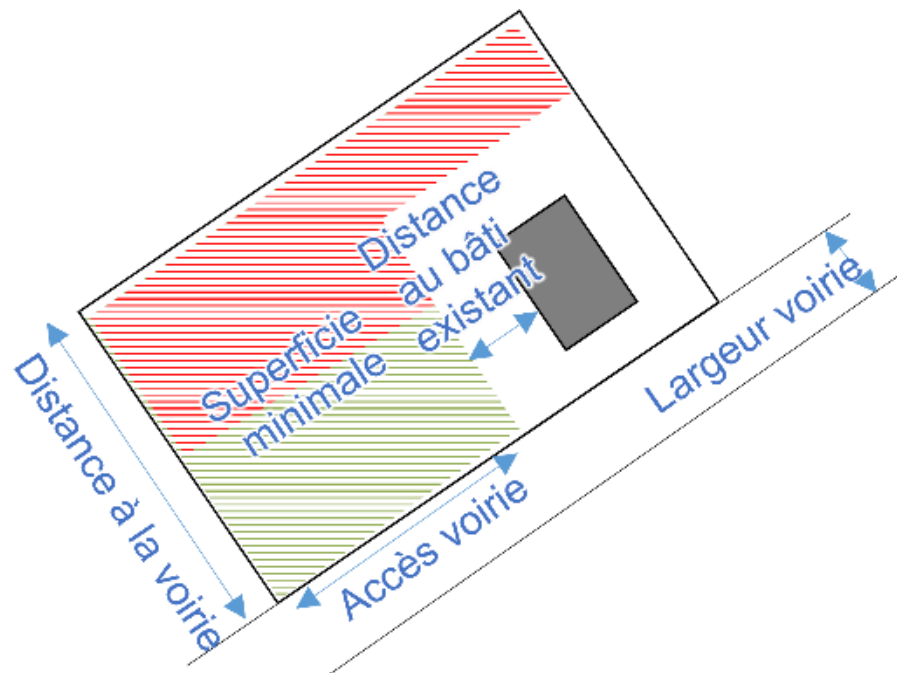
# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

*Recherche CPDT, 2021*

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie... selon le mode de densification)



#### Mode 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés

- Distance au bâti : 4m (servitude de vues)
- Accès voirie : min. 8m
- Largeur voirie : min. 6m
- Distance à la voirie : max. 50m
- Superficie minimale : 500 m<sup>2</sup>
  - 200 m<sup>2</sup> sur les 20 premiers mètres (1<sup>er</sup> rang)
  - 300 m<sup>2</sup> sur les 30 derniers mètres (2<sup>nd</sup> rang)

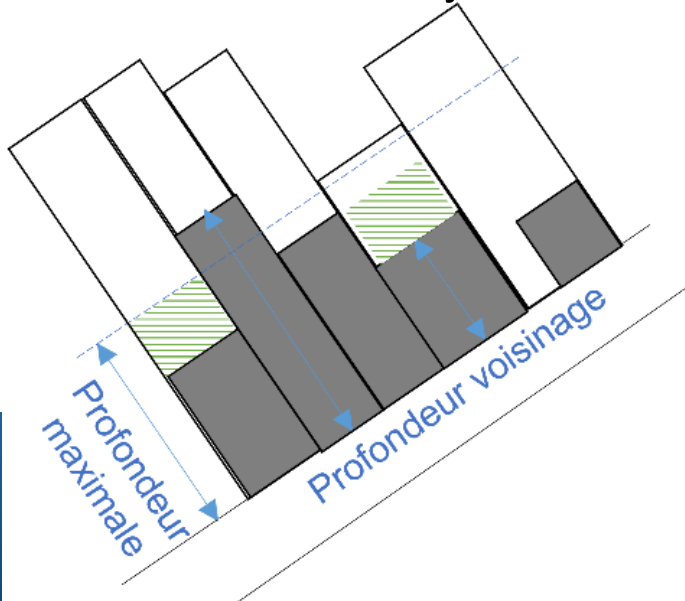
# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

*Recherche CPDT, 2021*

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie... selon le mode de densification)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)



#### Mode 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant avec division

- Maximum constructible 60% de la parcelle
- Distance à la voirie : max. 20m
- Comparaison de l'emprise au sol sur les 20 premiers mètres avec :
  - L'emprise au sol maximale des habitations voisines : doit être inférieure ou égale
  - L'emprise au sol minimale du quartier : ne peut excéder de plus de 20% (environ 4 mètres)
- Extension sur 1 ou 2 niveaux maximum

# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

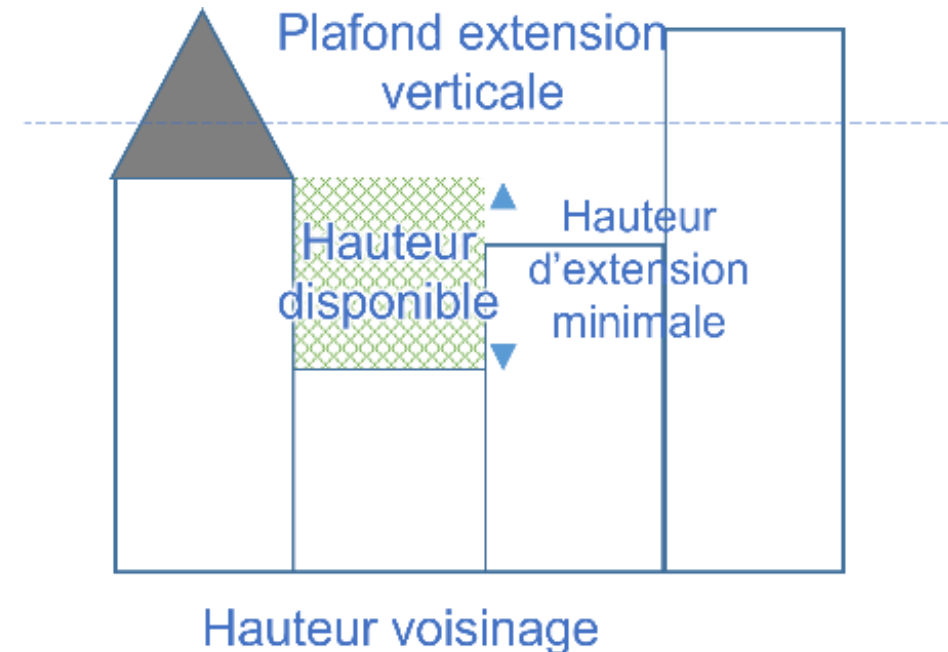
*Recherche CPDT, 2021*

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie... selon le mode de densification)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

#### Mode 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant

- Ne peut dépasser la hauteur maximale des habitations voisines
- L'ajout d'un niveau requiert un minimum de 3 mètres de hauteur disponible
- Extension sur 1 ou 2 niveaux maximum
- Les bâtiments isolés (4 façades) ne sont pas pris en considération



# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

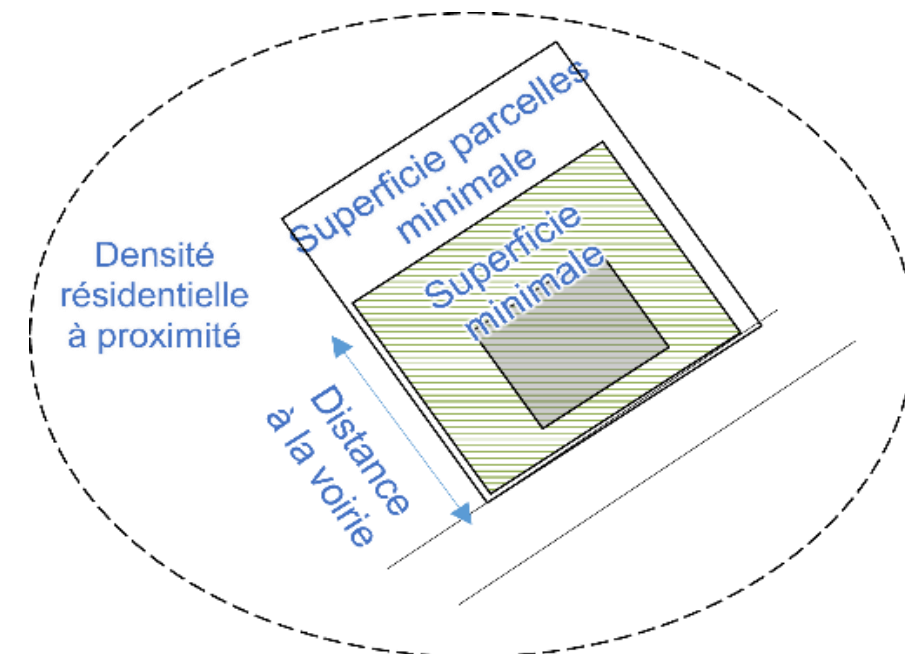
Recherche CPDT, 2021

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (surfaces disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie... selon le mode de densification)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

#### Mode 4 : Démolition-reconstruction

- Parcelles de min. 500 m<sup>2</sup>
- Distance à la voirie de max. 50 m
- Uniquement les maisons 4 façades
- Densification sur la base du COS moyen dans un rayon de 500m (COS = surface plancher par m<sup>2</sup> de terrain) calculé sur les 50 premiers mètres.



COS : coefficient d'occupation du sol = surface plancher développée par m<sup>2</sup> de terrain

# Comment densifier ?

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

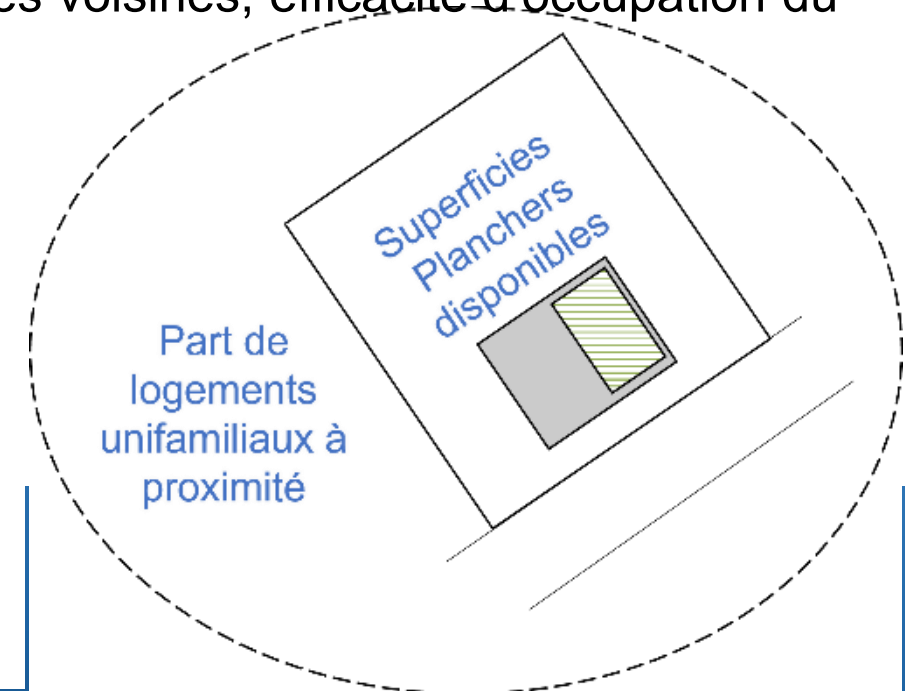
*Recherche CPDT, 2021*

### Evaluation des capacités de développement de ces modes sur base de conditions permettant de rencontrer une densification douce

2. La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (surfaces disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie... selon le mode de densification)
3. Le potentiel par rapport à la situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé)

#### Mode 5 : Division de logements existants sans modification de leur enveloppe

- Calcul des surfaces planchers disponibles sur la base de l'emprise bâtie et du nombre de niveaux
- Logement après division de min. 100 m<sup>2</sup>
- La division est possible à condition que la part de logement unifamiliaux dans un rayon de 500m soit supérieure à 95%
- Seule une fraction (25%) du potentiel ainsi identifié est retenu comme pertinent



# Potentiel de densification

## En Wallonie

Proximité aux services ou arrêts structurants	Mode 1	Mode 2	Mode 3	Mode 4	Mode 5	Total
Moins de 500m	52 448	56 060	27 161	26 936	33 518	196 123
Entre 500m et 1000m	51 813	24 208	6621	2657	27 244	112 543
Plus de 1000m	100 939	23 365	5226	743	44 682	174 955
<b>Total</b>	<b>205 200</b>	<b>103 633</b>	<b>39 008</b>	<b>30 336</b>	<b>105 444</b>	<b>483 621</b>

- Les besoins en logements peuvent être rencontrés malgré les objectifs d'arrêt de l'artificialisation : en moyenne, chaque commune pourrait augmenter son parc de logement de 20% via les modes analysés ;
- Le potentiel est important même si on se limite aux zones proches de services et arrêts de transport en commun ;
- L'analyse ne prend pas en compte toutes les formes de production de logements sans artificialisation (ex. conversion de bâti économique en résidentiel), ni l'optimisation de l'utilisation du bâti existant sous-occupé (ex. colocation).

# Potentiel de densification








## En Wallonie

Proximité aux services ou arrêts structurants	Mode 1	Mode 2	Mode 3	Mode 4	Mode 5	Total
Moins de 500m	52 448	56 060	27 161	26 936	33 518	196 123
Entre 500m et 1000m	51 813	24 208	6621	2657	27 244	112 543
Plus de 1000m	100 939	23 365	5226	743	44 682	174 955
<b>Dans les centralités SDT</b>	<b>45 916</b>	<b>58 471</b>	<b>27 784</b>	<b>27 495</b>	<b>33 033</b>	<b>192 699</b>
<b>Total</b>	<b>205 200</b>	<b>103 633</b>	<b>39 008</b>	<b>30 336</b>	<b>105 444</b>	<b>483 621</b>

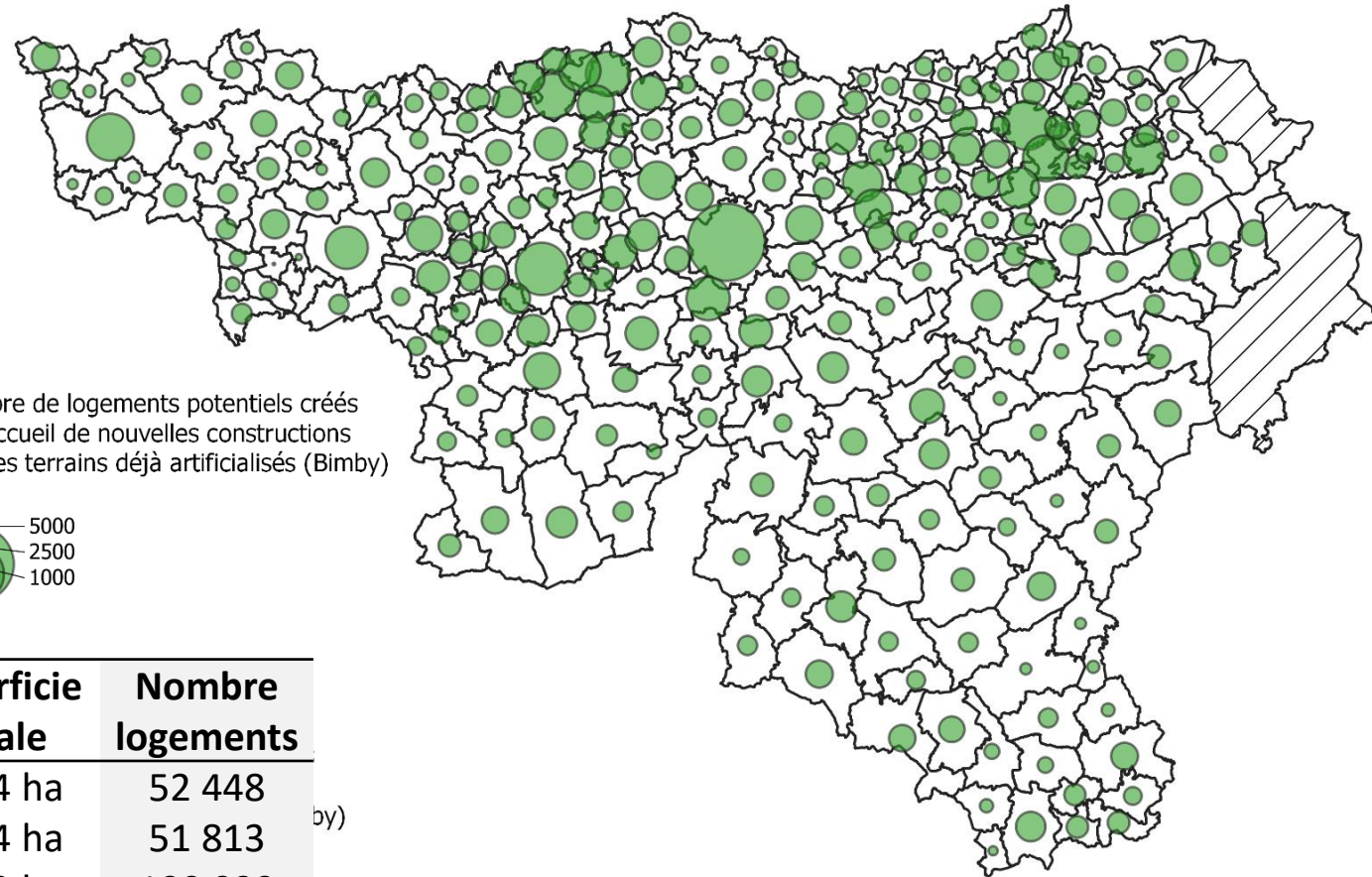
# Potentiel de densification

## Mode 1 : Accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés

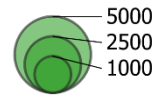
### Légende

-  Gisements fonciers (1er rang)
-  Gisements fonciers (2e rang)
-  Limites des unités foncières
-  Limites des parcelles
-  Voiries
-  Bâtiments
-  Foncier à usage résidentiel

0 25 50 100 Mètres



Nombre de logements potentiels créés par accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés (Bimby)



0 25 50 km

Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

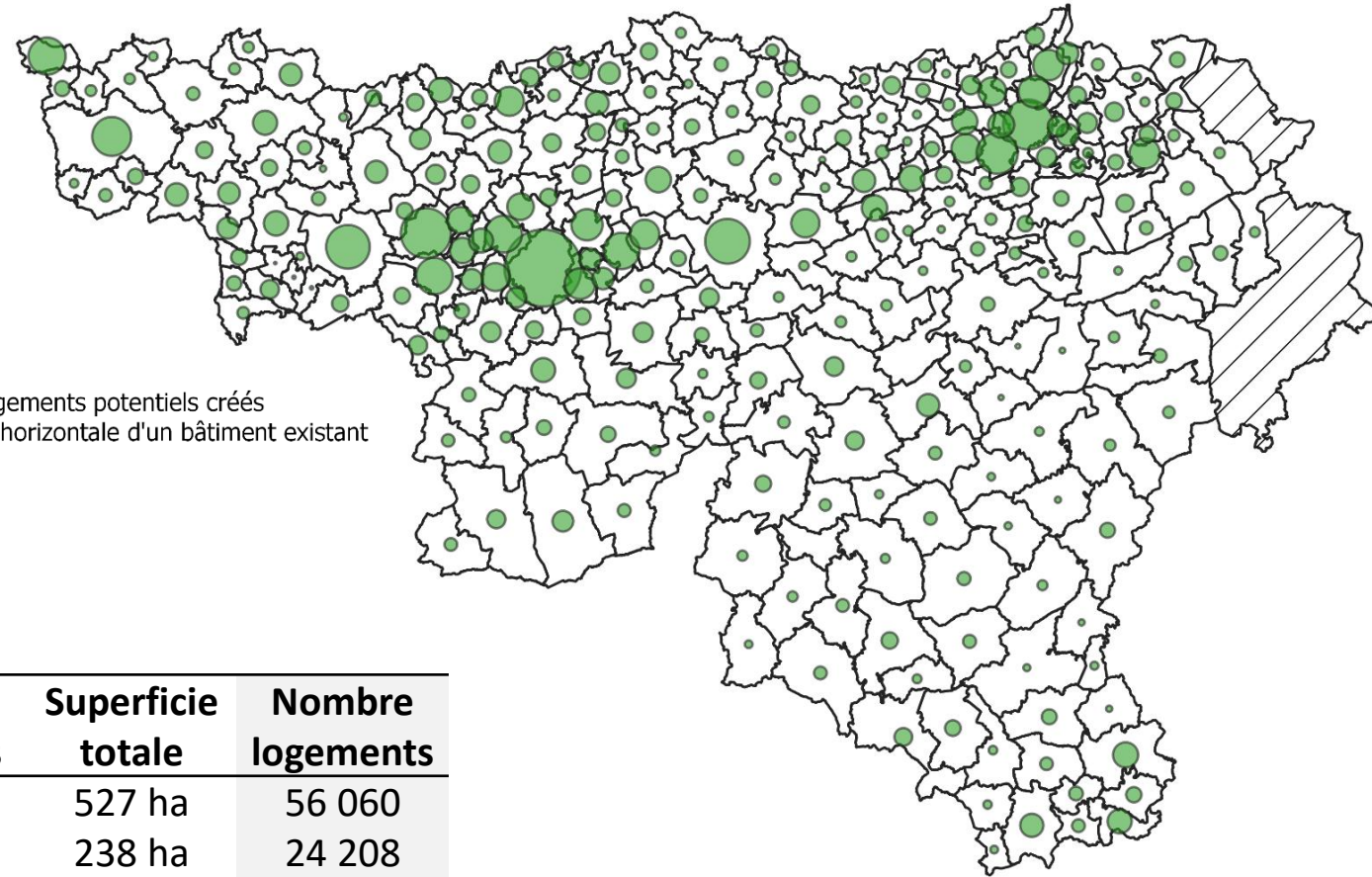
Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	40 233	690 m <sup>2</sup> ST	2774 ha	52 448
Entre 500m et 1000m	44 257	685 m <sup>2</sup> ST	3034 ha	51 813
Plus de 1000m	87 907	704 m <sup>2</sup> ST	6193 ha	100 939
<b>Total</b>	<b>172 397</b>	<b>696 m<sup>2</sup> ST</b>	<b>12 000 ha</b>	<b>205 200</b>

# Potentiel de densification

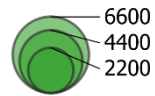
## Mode 2 : Extension horizontale d'un bâtiment existant (avec division)

### Légende

- Gisement (mode 2)
- Batiments
- Parcelle
- Foncier à usage résidentiel



Nombre de logements potentiels créés par extension horizontale d'un bâtiment existant




Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	38 293	138 m <sup>2</sup> SP	527 ha	56 060
Entre 500m et 1000m	16 141	148 m <sup>2</sup> SP	238 ha	24 208
Plus de 1000m	15 508	173 m <sup>2</sup> SP	268 ha	23 365
<b>Total</b>	<b>69 942</b>	<b>148 m<sup>2</sup> SP</b>	<b>1033 ha</b>	<b>103 633</b>

# Potentiel de densification


## Mode 3 : Extension verticale d'un bâtiment existant

### Légende

 Bâtiment présentant un potentiel d'extension verticale (mode 3)

 Parcellaire cadastral

### Hauteur du bâti résidentiel

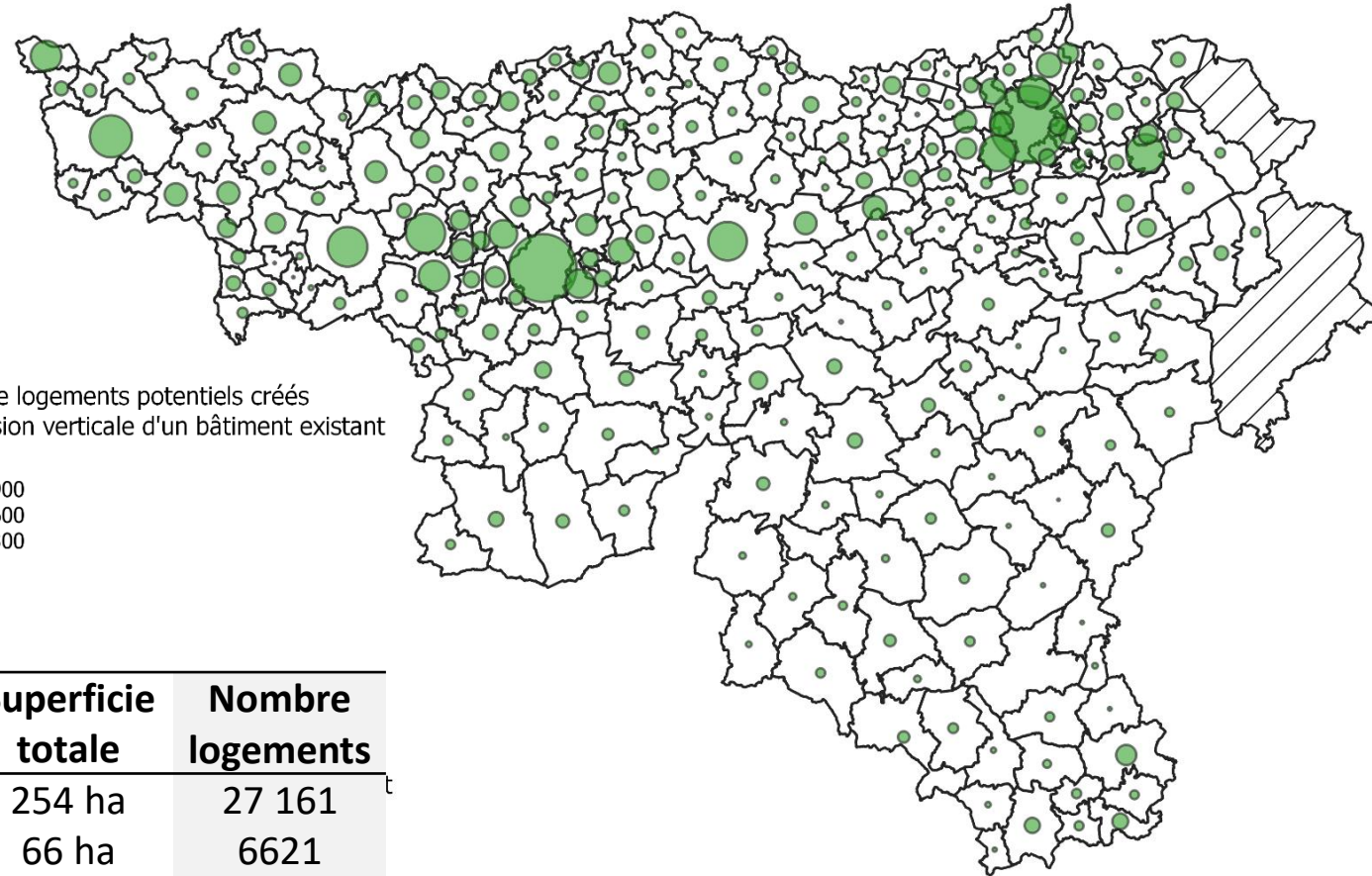
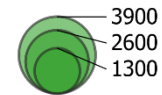
 Bâtiment haut

 Bâtiment bas

0 30 60 120 Mètres



Nombre de logements potentiels créés par extension verticale d'un bâtiment existant



Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	17 672	144 m <sup>2</sup> SP	254 ha	27 161
Entre 500m et 1000m	4401	150 m <sup>2</sup> SP	66 ha	6621
Plus de 1000m	3495	172 m <sup>2</sup> SP	60 ha	5226
<b>Total</b>	<b>25 568</b>	<b>149 m<sup>2</sup> SP</b>	<b>380 ha</b>	<b>39 008</b>

0 25 50 km

Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

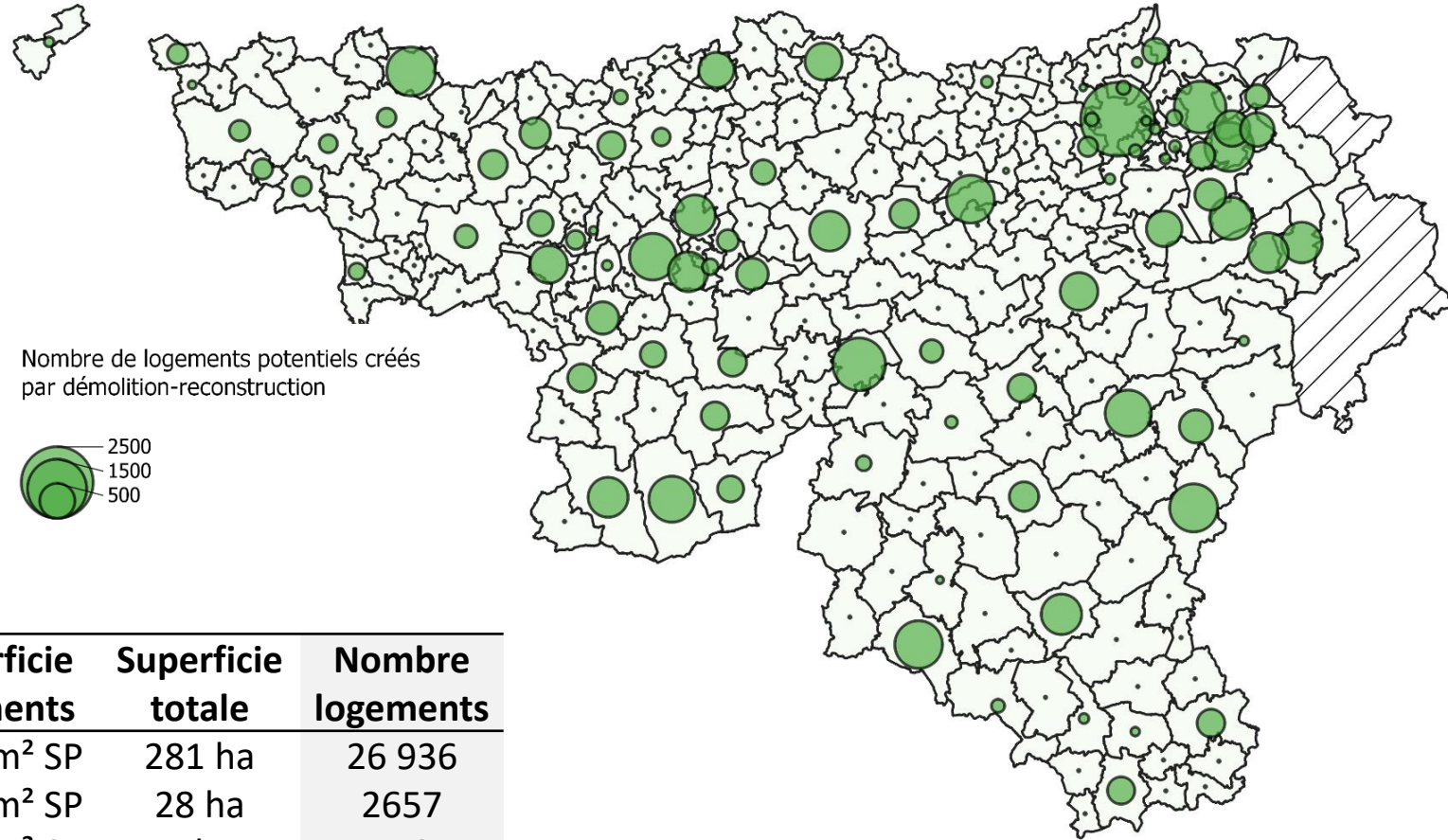
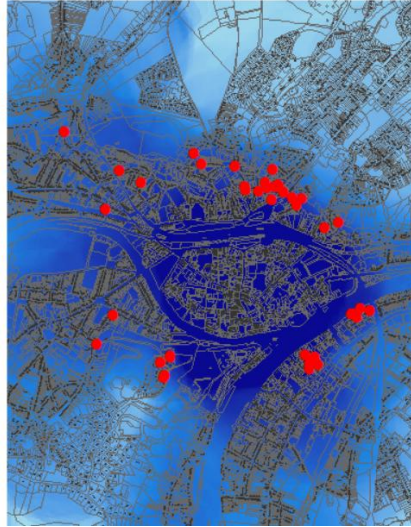
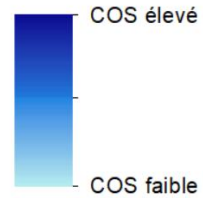
# Potentiel de densification

## Mode 4 : Démolition-reconstruction

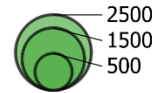
### Légende

- Gisements (Mode 4)
- Bati résidentiel
- Parcelles

Coefficient d'occupation du sol moyen sur un rayon de 500m



Nombre de logements potentiels créés par démolition-reconstruction



Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	2219	1267 m <sup>2</sup> SP	281 ha	26 936
Entre 500m et 1000m	212	1317 m <sup>2</sup> SP	28 ha	2657
Plus de 1000m	34	1608 m <sup>2</sup> SP	5 ha	743
<b>Total</b>	<b>2465</b>	<b>1273 m<sup>2</sup> SP</b>	<b>314 ha</b>	<b>30 336</b>

# Potentiel de densification

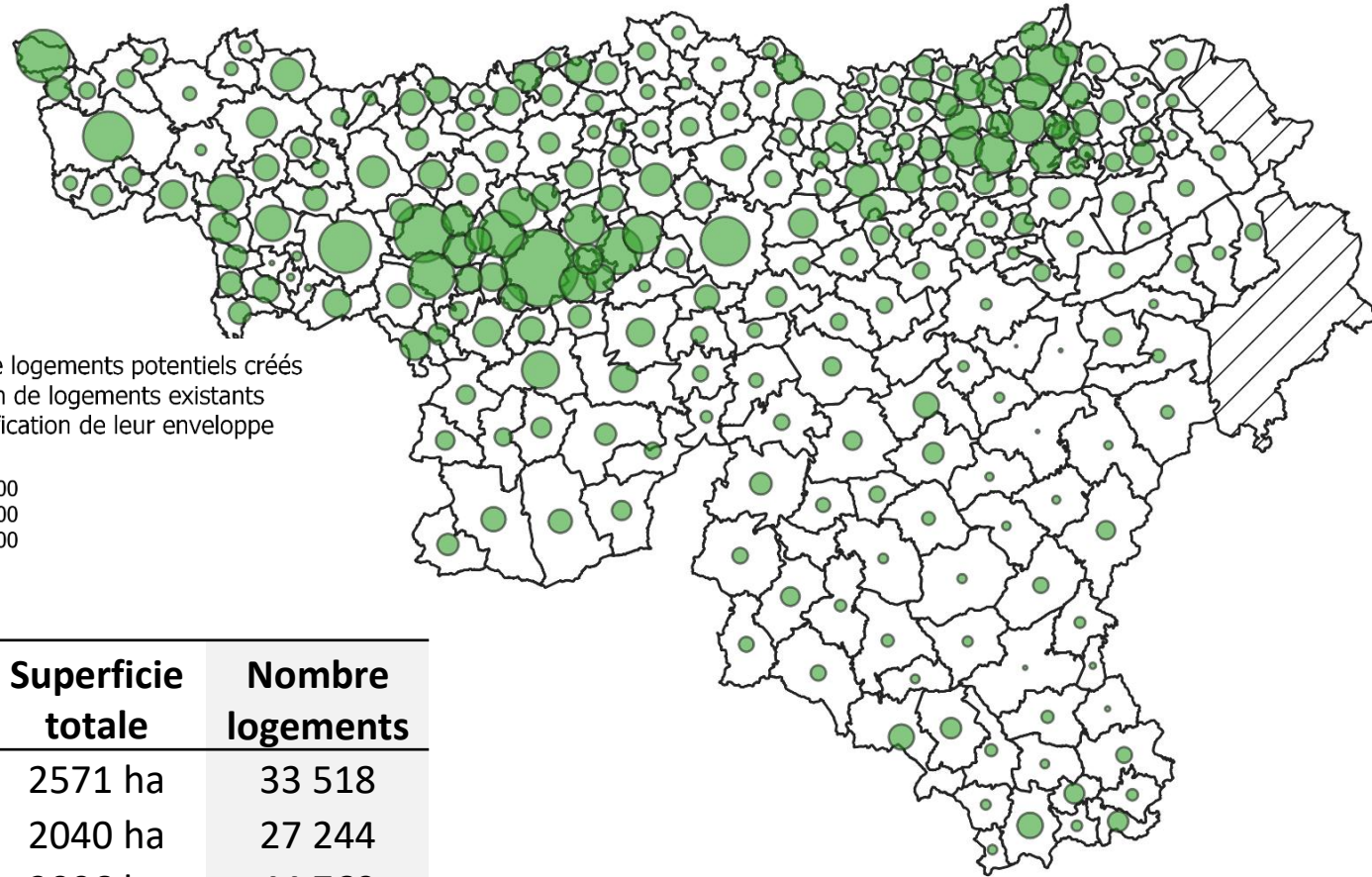
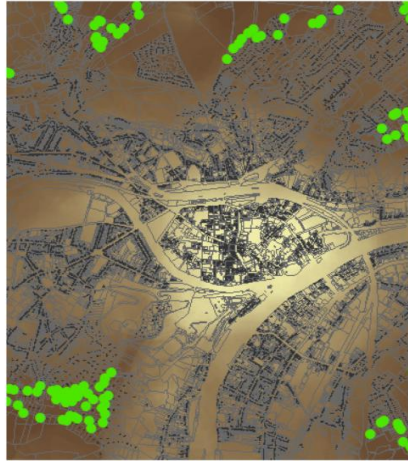
## Mode 5 : Division de logements existants sans modification de l'enveloppe

### Légende

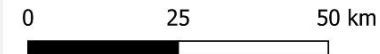
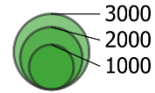
- Gisements (Mode 5)
- Bati résidentiel
- Parcelles

### Part moyenne de logement unifamilial sur un rayon de 500m

- Elevée
- 
- Faible



Nombre de logements potentiels créés par division de logements existants sans modification de leur enveloppe



Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Proximité aux services ou arrêts structurants	Nombre gisements	Superficie gisements	Superficie totale	Nombre logements
Moins de 500m	76 141	338 m <sup>2</sup> SP	2571 ha	33 518
Entre 500m et 1000m	59 096	345 m <sup>2</sup> SP	2040 ha	27 244
Plus de 1000m	76 516	393 m <sup>2</sup> SP	3006 ha	44 760
<b>Total</b>	<b>211 753</b>	<b>359 m<sup>2</sup> SP</b>	<b>7 617 ha</b>	<b>105 522</b>

# Potentiel de densification

## Province de Luxembourg et territoire MUFA

- Importance du mode 1 (construction sur parcelles artificialisées / BIMBY) : un peu + de 50% du potentiel de densification sur terrains artificialisés – parfois + de 70 %

COMMUNE	Mode1 Construction sur parcelles artificialisées	Mode2 Extension horizontale	Mode3 Extension verticale	Mode4 Démolition- reconstruction	Mode5 Division de logement	Total potentiel de densification par recyclage urbain
Bastogne-Bertogne	2424	367	112	918	950	4771
Daverdisse	373	48	5		90	516
Durbuy	2767	447	93	548	531	4386
Erezée	700	100	24		57	881
Gouvy	1154	196	41		137	1528
Hotton	686	183	62		161	1092
Houffalize	1260	208	65	416	189	2138
La Roche-en-Ardenne	1017	149	55	847	468	2536
Libin	977	167	37		294	1475
Libramont-Chevigny	1173	227	47		224	1671
Manhay	900	117	26		179	1222
Marche-en-Famenne	1319	528	88	289	448	2672
Nassogne	834	160	35		251	1280
Rendeux	749	90	12		184	1035
Sainte-Ode	561	66	21		130	778
Saint-Hubert	693	221	67	321	230	1532
Tellin	550	102	21		150	823
Tenneville	581	56	13		83	733
Vielsalm	1475	324	113	41	479	2432
Wellin	553	178	21		124	876
<b>Province de Luxembourg</b>	<b>35837</b>	<b>10388</b>	<b>2199</b>	<b>5640</b>	<b>11298</b>	<b>65362</b>
	<b>54,8%</b>	<b>15,9%</b>	<b>3,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>17,3%</b>	<b>100,0%</b>

# Potentiel de densification

COMMUNE	Mode1 Construction sur parcelles artificialisées	Mode2 Extension horizontale	Mode3 Extension verticale	Mode4 Démolition- reconstruction	Mode5 Division de logement	Total potentiel de densification par recyclage urbain	Parc existant (Nb de logements 2023)	Potentiel de densification/ parc existant
Bastogne-Bertogne	2424	367	112	918	950	4771	9696	49,2%
Daverdisse	373	48	5		90	516	923	55,9%
Durbuy	2767	447	93	548	531	4386	8226	53,3%
Erezée	700	100	24		57	881	2286	38,5%
Gouvy	1154	196	41		137	1528	2815	54,3%
Hotton	686	183	62		161	1092	2930	37,3%
Houffalize	1260	208	65	416	189	2138	3378	63,3%
La Roche-en-Ardenne	1017	149	55	847	468	2536	3226	78,6%
Libin	977	167	37		294	1475	2785	53,0%
Libramont-Chevigny	1173	227	47		224	1671	5709	29,3%
Manhay	900	117	26		179	1222	2195	55,7%
Marche-en-Famenne	1319	528	88	289	448	2672	8669	30,8%
Nassogne	834	160	35		251	1280	2756	46,4%
Rendeux	749	90	12		184	1035	2182	47,4%
Sainte-Ode	561	66	21		130	778	1259	61,8%
Saint-Hubert	693	221	67	321	230	1532	3042	50,4%
Tellin	550	102	21		150	823	1414	58,2%
Tenneville	581	56	13		83	733	1503	48,8%
Vielsalm	1475	324	113	41	479	2432	4773	51,0%
Wellin	553	178	21		124	876	1567	55,9%
<b>Province de Luxembourg</b>	<b>35837</b>	<b>10388</b>	<b>2199</b>	<b>5640</b>	<b>11298</b>	<b>65362</b>	<b>150625</b>	<b>43,4%</b>
	<b>54,8%</b>	<b>15,9%</b>	<b>3,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>17,3%</b>			

- Potentiel de densification permettant un accroissement moyen de 43% du parc actuel de logements
- Voire plus, sauf quelques exceptions

# Potentiel de densification

COMMUNE	Mode1 Construction sur parcelles artificialisées	Mode2 Extension horizontale	Mode3 Extension verticale	Mode4 Démolition- reconstruction	Mode5 Division de logement	Total potentiel de densification par recyclage urbain	Parc existant (Nb de logements 2023)	Potentiel de densification/ parc existant	Augmentation ménages 2020-2035 (IWEPS)	Augmentation ménages/ potentiel densification
Bastogne-Bertogne	2424	367	112	918	950	4771	9696	49,2%	1393	29,2%
Daverdisse	373	48	5		90	516	923	55,9%	68	13,2%
Durbuy	2767	447	93	548	531	4386	8226	53,3%	244	5,6%
Erezée	700	100	24		57	881	2286	38,5%	73	8,3%
Gouvy	1154	196	41		137	1528	2815	54,3%	430	28,1%
Hotton	686	183	62		161	1092	2930	37,3%	516	47,3%
Houffalize	1260	208	65	416	189	2138	3378	63,3%	323	15,1%
La Roche-en-Ardenne	1017	149	55	847	468	2536	3226	78,6%	2	0,1%
Libin	977	167	37		294	1475	2785	53,0%	298	20,2%
Libramont-Chevigny	1173	227	47		224	1671	5709	29,3%	729	43,6%
Manhay	900	117	26		179	1222	2195	55,7%	162	13,3%
Marche-en-Famenne	1319	528	88	289	448	2672	8669	30,8%	536	20,1%
Nassogne	834	160	35		251	1280	2756	46,4%	201	15,7%
Rendeux	749	90	12		184	1035	2182	47,4%	77	7,4%
Sainte-Ode	561	66	21		130	778	1259	61,8%	136	17,5%
Saint-Hubert	693	221	67	321	230	1532	3042	50,4%	81	5,3%
Tellin	550	102	21		150	823	1414	58,2%	109	13,2%
Tenneville	581	56	13		83	733	1503	48,8%	129	17,6%
Vielsalm	1475	324	113	41	479	2432	4773	51,0%	479	19,7%
Wellin	553	178	21		124	876	1567	55,9%	189	21,6%
<b>Province de Luxembourg</b>	<b>35837</b>	<b>10388</b>	<b>2199</b>	<b>5640</b>	<b>11298</b>	<b>65362</b>	<b>150625</b>	<b>43,4%</b>	<b>12540</b>	<b>34,8%</b>
	<b>54,8%</b>	<b>15,9%</b>	<b>3,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>17,3%</b>					

Le potentiel de densification répondrait largement à la demande de nouveaux ménages

# Potentiel de densification

En centralités, sur le territoire provincial

- Le mode 4 (démolition-reconstruction) devient (de peu) le mode principal de recyclage urbain
- Le mode 2 (extension horizontale avec division de logement) est non négligeable

MAIS le recyclage urbain est limité (25% de l'ensemble du potentiel identifié)

En centralités, sur le territoire MUFA

- Le mode 4 (démolition-reconstruction) concerne peu de communes, mais peut être conséquent pour les concernées)
- Nombreuses disparités territoriales, notamment dans l'importance du potentiel de densification sur terrains artificialisés en centralité

IMMUNES	Mode1 en centralités	Mode2 en centralités	Mode3 en centralités	Mode4 en centralités	Mode5 en centralités	Total potentiel de densification par recyclage urbain en centralité	Pourcentage potentiel de densification total
Bastogne-Bertogne	282	172	70	918	45	1487	31,2%
Daverdisse	15	17	3			35	6,8%
Durbuy	285	117	44		14	460	10,5%
Erezée	89	6	3		0	98	11,1%
Gouvy	58	31	12			101	6,6%
Hotton	185	82	37		3	307	28,1%
Houffalize	84	49	22	400		555	26,0%
La Roche-en-Ardenne	57	48	35	804		944	37,2%
Libin	126	41	15		16	198	13,4%
Libramont-Chevigny	160	110	22		1	293	17,5%
Manhay	67	5	5			77	6,3%
Marche-en-Famenne	287	291	57	289	79	1003	37,5%
Nassogne	176	77	16		59	328	25,6%
Rendeux	32	6	4		7	49	4,7%
Saint-Ode	102	26	3		13	144	18,5%
Saint-Hubert	129	99	40	321	42	631	41,2%
Tellin	31	23	7		51	112	13,6%
Tenneville	71	6	1			78	10,6%
Vielsalm	202	105	59	22	16	404	16,6%
Wellin	105	76	12		64	257	29,3%
<b>Province de Luxembourg</b>	<b>4818</b> 30,7%	<b>3949</b> 25,1%	<b>1150</b> 7,3%	<b>4877</b> 31,0%	<b>924</b> 5,9%	<b>15718</b>	<b>24,0%</b>

# Potentiel de densification

En surligné orange : le potentiel de densification sur terrains artificialisés est insuffisant par rapport à l'accroissement attendu du nombre de ménages, s'ils devaient être tous localisés en centralités

IMMUNES	Mode1 en centralités	Mode2 en centralités	Mode3 en centralités	Mode4 en centralités	Mode5 en centralités	Total potentiel de densification par recyclage urbain en centralité	Pourcentage potentiel de densification total	Augmentation ménages 2020-2035 (IWEPS)	Augmentation ménages/potentiel densification en centralités
Bastogne-Bertogne	282	172	70	918	45	1487	31,2%	1393	93,7%
Daverdisse	15	17	3			35	6,8%	68	194,3%
Durbuy	285	117	44		14	460	10,5%	244	53,0%
Erezée	89	6	3		0	98	11,1%	73	74,5%
Gouvy	58	31	12			101	6,6%	430	425,7%
Hotton	185	82	37		3	307	28,1%	516	168,1%
Houffalize	84	49	22	400		555	26,0%	323	58,2%
La Roche-en-Ardenne	57	48	35	804		944	37,2%	2	0,2%
Libin	126	41	15		16	198	13,4%	298	150,5%
Libramont-Chevigny	160	110	22		1	293	17,5%	729	248,8%
Manhay	67	5	5			77	6,3%	162	210,4%
Marche-en-Famenne	287	291	57	289	79	1003	37,5%	536	53,4%
Nassogne	176	77	16		59	328	25,6%	201	61,3%
Rendeux	32	6	4		7	49	4,7%	77	157,1%
Saint-Ode	102	26	3		13	144	18,5%	136	94,4%
Saint-Hubert	129	99	40	321	42	631	41,2%	81	12,8%
Tellin	31	23	7		51	112	13,6%	109	97,3%
Tenneville	71	6	1			78	10,6%	129	165,4%
Vielsalm	202	105	59	22	16	404	16,6%	479	118,6%
Wellin	105	76	12		64	257	29,3%	189	73,5%
<b>Province de Luxembourg</b>	<b>4818</b>	<b>3949</b>	<b>1150</b>	<b>4877</b>	<b>924</b>	<b>15718</b>	<b>24,0%</b>	<b>12540</b>	<b>79,8%</b>
	<b>30,7%</b>	<b>25,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>31,0%</b>	<b>5,9%</b>				

# Potentiel de densification

## Production de logement sur des terrains déjà artificialisés (recyclage urbain)

*Recherche CPDT, 2021*

- Des hypothèses de recherche et des critères d'application voulus réalistes, adaptés au contexte et qui s'appuient sur des objectifs de densification douce
  - Reste un exercice théorique – l'opportunité de densification sur terrains artificialisés est à considérer au cas par cas
  - Ne représente qu'une fraction du potentiel offert par le recyclage urbain
- 
- Potentiel identifié démontre que de nombreux besoins en logements pourraient être rencontrés facilement en respectant les objectifs d'arrêt progressif de l'artificialisation
  - Une grande partie de ce potentiel ne se situe pas dans les centralités identifiées par le SDT
  - Cependant une partie du potentiel nécessaire pour couvrir les besoins est proche de celles-ci (entre 500 et 1000 m des services et transports en commun structurants)