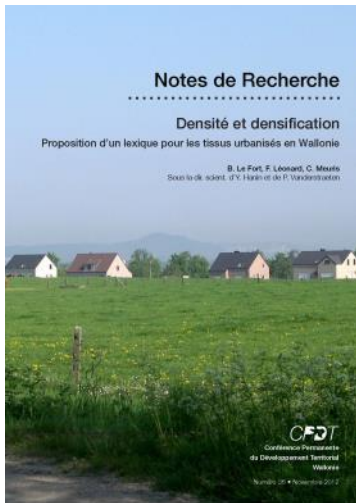


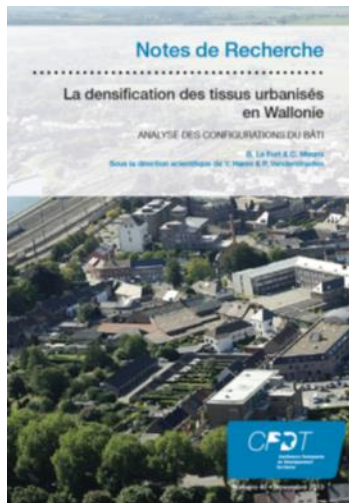
# Densités, densification et qualités de vie des tissus urbanisés en Wallonie

## RI3 – La densification des tissus urbanisés en Wallonie

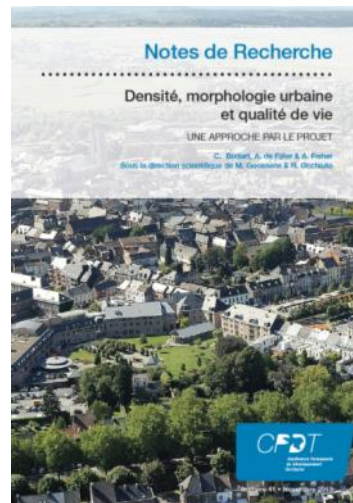
Forme, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis



Lexique, NDR n°36, 2012



Typologies du bâti, NDR n°40, 2013



Approche par le projet, NDR n°41, 2013



Soutenabilité environnementale, NDR n°42, 2013



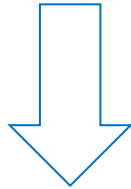
Opportunités de qualification, NDR n°43, 2013

⇒ Octobre 2014

# DENSITES ET DENSIFICATION

# Le SDER et la densification

**PILIER I : Répondre aux besoins des citoyens en logements et services et développer l'habitat durable**



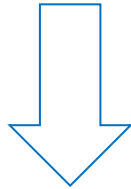
**Structurer le territoire** → **Densification des territoires centraux**

**Urbanisation ou restructuration > 2ha**

- a) Villages centraux > 20 log/ha**
- b) Bourgs et pôles > 30 log/ha**
- c) Centre-ville et quartier de gare > 40 log/ha**

# Le SDER et la densification

**PILIER I : Répondre aux besoins des citoyens en logements et services et développer l'habitat durable**



**Structurer le territoire** → **Urbanisation dans les territoires ruraux**

**Urbanisation ou restructuration > 2ha**

**a) Cœur de village > 20 log/ha**

**b) Hors des cœurs < 10 log/ha**

# De quelle(s) densité(s) parlons-nous?

## SDER: Densité résidentielle nette : logements/ha

Formule mathématique:

$$D (P) = N / S$$

D = densité

N = nombre total d'éléments

S = superficie prise en compte

P = périmètre observé

Densité « Réelle »



R+11  
36 logements de 70 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol du bâti = 10%  
79 habitants  
Densité de 157 habitants / ha





R+combles  
24 logements de 105 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol du bâti = 33%  
67 habitants  
Densité de 133 habitants / ha

Densité Perçue

# De quelle(s) densité(s) parlons-nous?

## La densité résidentielle (DR)

= Nombre de logements / la superficie du territoire étudié  
(log/ha ou log/km<sup>2</sup>)

	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitable dans la réglementation</li><li>• Faciliter de compréhension</li><li>• Comparaison d'échelles territoriales globales</li><li>• Comparaison de formes urbanisées similaires</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ne rend pas compte de la forme urbanisée</li><li>• Pas de 3<sup>ème</sup> dimension</li><li>• Réalité dépend de la surface du logement et du nombre d'occupants</li><li>• Difficile pour les tissus mixtes</li></ul>

# De quelle(s) densité(s) parlons-nous?

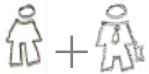
## INDICATEURS COURANTS



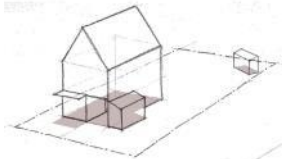
- **Densité résidentielle** = Nombre de logements / Surface de territoire étudié.



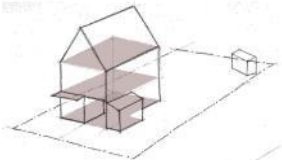
- **Densité de population** = Nombre d'habitants / Surface de territoire étudié.



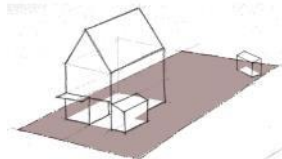
- **DAH** (densité d'activité humaine) = Nombre d'emploi et d'habitant / Surface de territoire étudié.



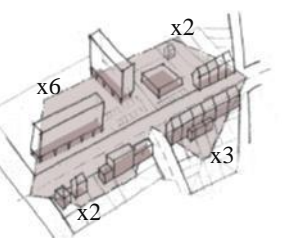
**Le taux d'emprise au sol E/S**, coefficient d'emprise au sol en France = La surface bâtie / la surface parcellaire.



**Le P/S (rapport plancher sol)** en Belgique = La surface de plancher / la surface de la parcelle.



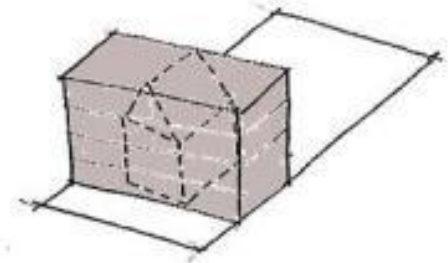
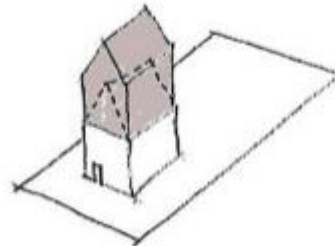
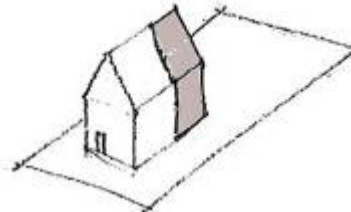
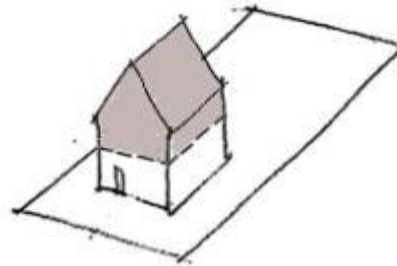
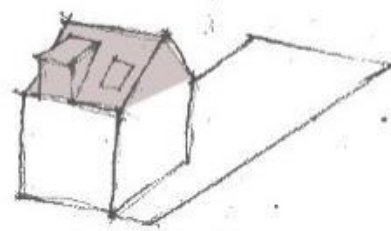
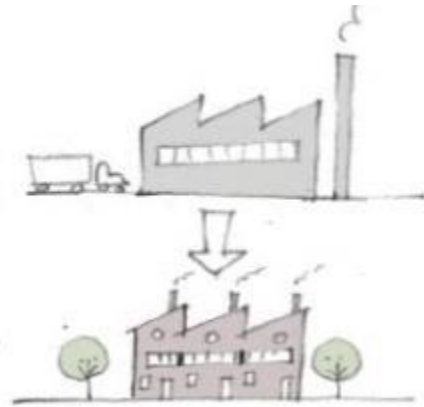
**Le CBS (Coefficient de Biotope par surface)** = surfaces éco-aménageables / surface de la parcelle.



**La densité bâtie**, selon la définition française = (l'emprise au sol totale des bâtiments x le nombre moyen de niveaux) / la surface de référence sur laquelle ils sont implantés.

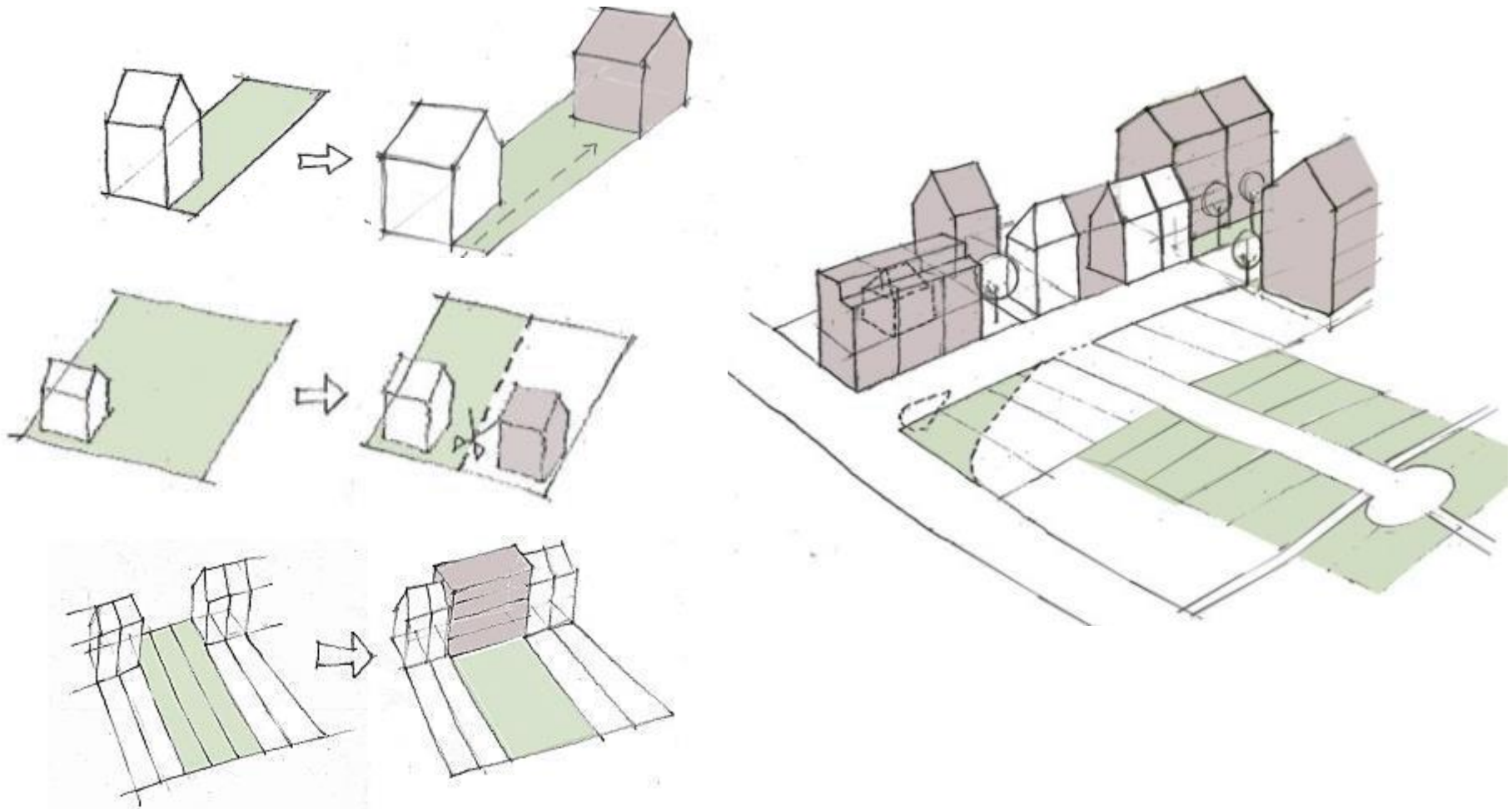
# De quelle densification parlons-nous?

## Densification du bâti



# De quelle densification parlons-nous?

## Densification de la parcelle, du front bâti, de l'îlot



# **LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISES**

## **Vers plus de qualité**

# Un terrain d'étude: les tissus urbanisés

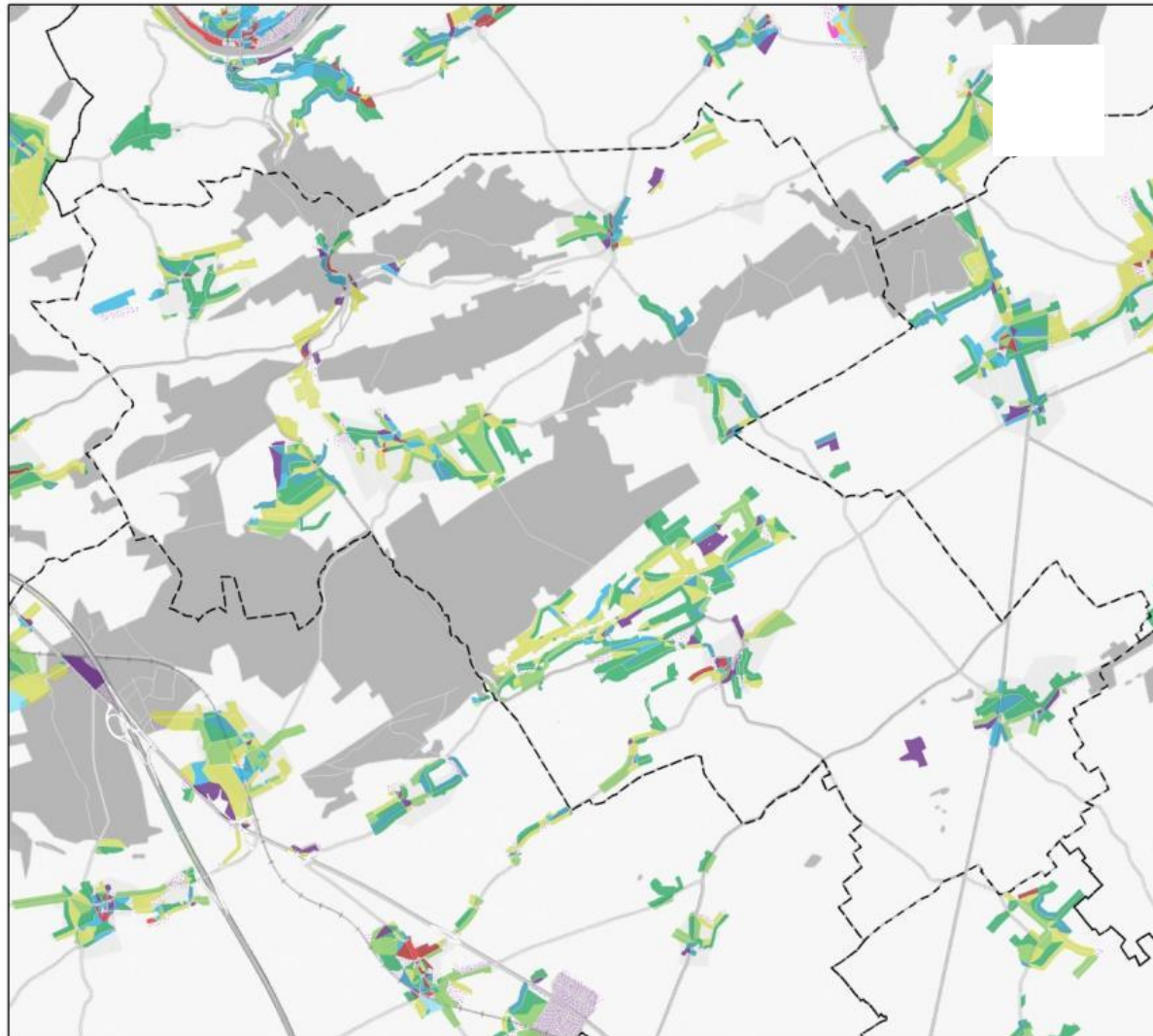


50 pieds 25 m



© 2013 BUOM Image fournie par Biriminds © 2013 Microsoft Corporation

# Un terrain d'étude: les tissus urbanisés



## Thésaurisation par la bissectrice

### Configurations du bâti - Gesves

- Isolé ancien
- Isolé en ruban
- Isolé haut
- Isolé récent en ensemble
- Mitoyen continu ancien
- Mitoyen continu d'extension
- Mitoyen continu récent
- Mitoyen continu récent de plain-pied
- Mitoyen discontinu ancien
- Mitoyen discontinu d'extension
- Mitoyen discontinu récent
- NA - Non résidentielle
- NA - Résidentielle

### Limites communales

- Autoroutes
- Routes principales, rings, bretelles
- Routes secondaires
- Routes locales
- Voies ferrées © SPW
- Voies navigables
- Principaux cours d'eau
- Plans d'eau
- Cimetière
- Forêts et espaces verts
- Territoires résidentiels
- Territoires agricoles

0 500 1.000 2.000 mètres



DATE: 13-05-13

SOURCES : PLICADMAP 2009

PLI 2009 ; CREAT-UCL

RÉALISATION : CREAT-UCL



# La densification qualitative des tissus urbanisés

## MITOYEN DISCONTINU D'EXTENSION



# La densification qualitative des tissus urbanisés

## MITOYEN DISCONTINU D'EXTENSION



Photo aérienne



500mx500m

Bâti



Parcellaire



Espace public

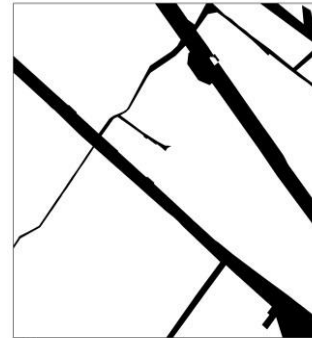
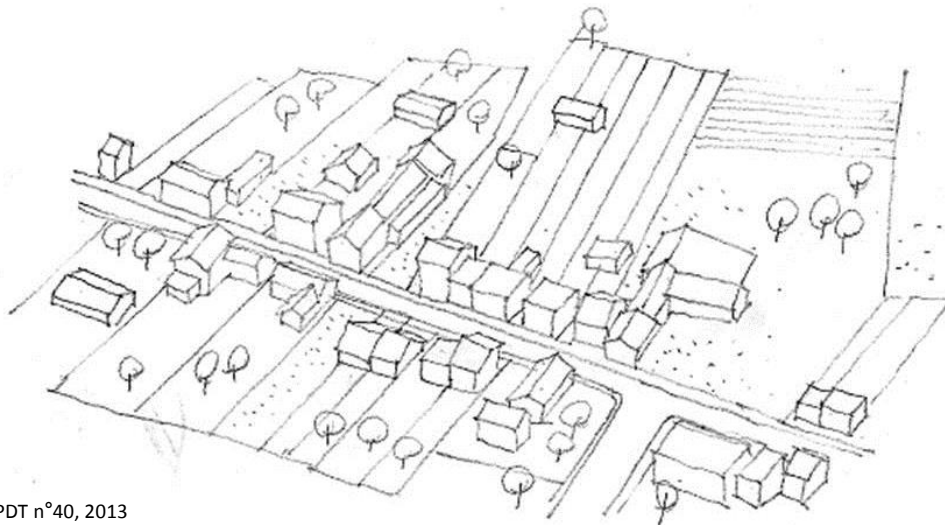
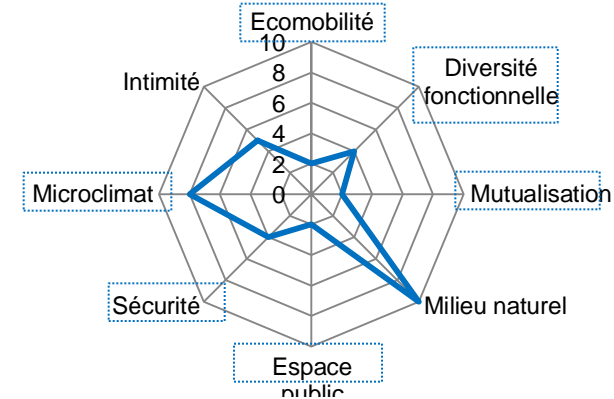


Tableau de densités

	GV	PV	Vi
<b>DR brute 2008</b>	20	15	7
<b>DR nette 2008</b>	25	20	8
Age moyen	1930	1925	1900
N. d'étage	1,5	1	1
<b>E/S sélection</b>	0,2	0,15	0,1
<b>P/S sélection</b>	0,5	0,3	0,2
<b>Densité bâtie</b>	0,55	0,4	0,25
<b>CBS tissu brut</b>	0,8	0,7	0,75
<b>CBS tissu net</b>	0,9	0,8	0,9



Critères de qualité/enjeux



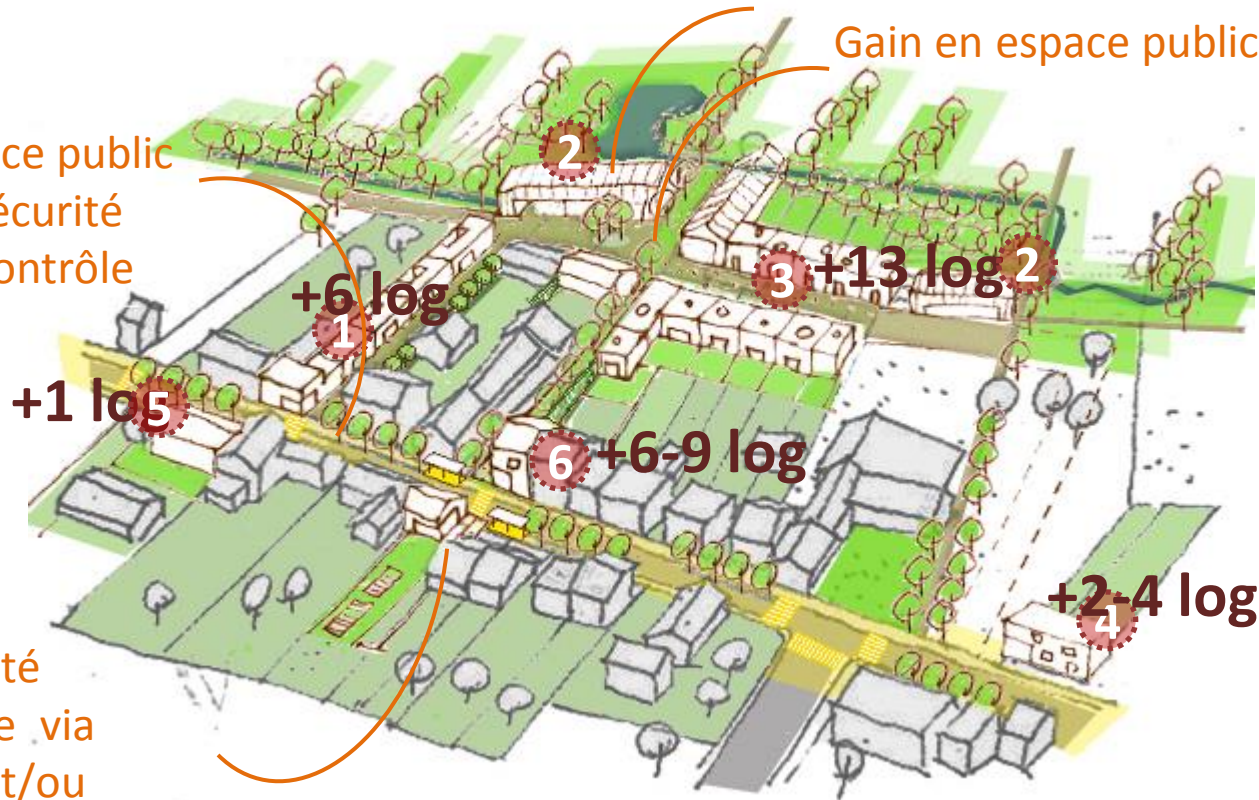
# La densification qualitative des tissus urbanisés

## MITOYEN DISCONTINU D'EXTENSION

Gain en mixité fonctionnelle et en mutualisation

Gain en espace public de qualité

Gain en espace public de qualité, sécurité routière et contrôle social

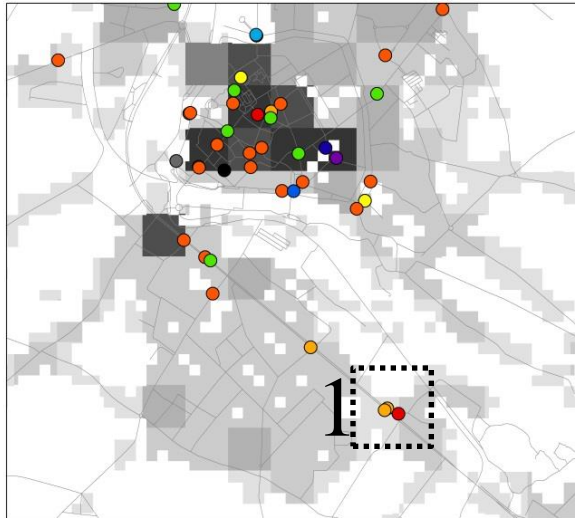


Gain en mixité fonctionnelle via commerce et/ou équipement collectif de proximité

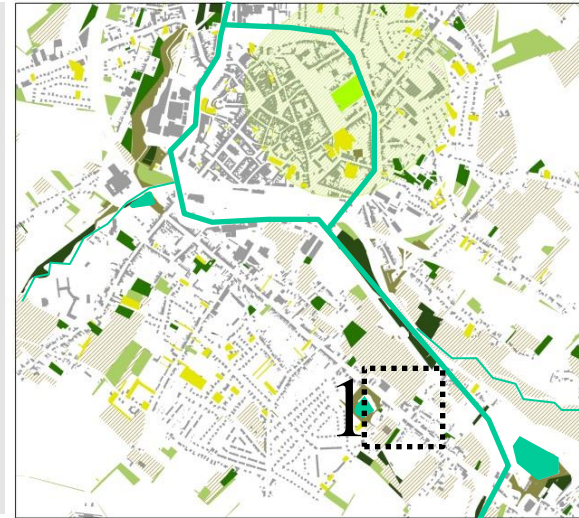
# Contexte plus large

Notes de Recherche CPDT n°40, 2013

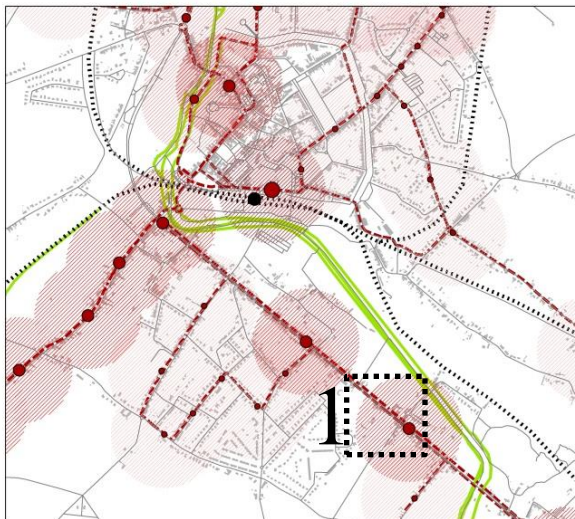
Densité résidentielle



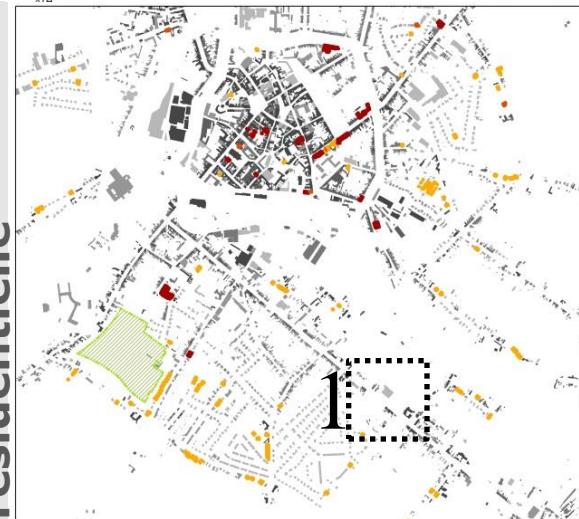
Milieu naturel



Réseaux de mobilité



Attractivité résidentielle



# Merci pour votre attention

Pour plus de renseignements:

- Notes de Recherche CPDT n°36 : *Densité et densification, proposition d'un lexique pour les tissus urbanisés en Wallonie*, <http://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-36>
- Notes de Recherche CPDT n° 40 : *La densification des tissus urbanisés en Wallonie: Analyse des configurations du bâti*, <http://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-40>
- Notes de Recherche CPDT n°43 : *La densification des tissus urbanisés en Wallonie: Opportunités pour leur qualification*, <http://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-43>