



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Centralité[s] et polarité[s] définir, comprendre et agir

Yves Hanin
Bénédicte Dawance et Barbara Le Fort
CREAT-UCLouvain

Webinaire d'ouverture de la formation CPDT – 22 mars 2021
Attractivité des centralités wallonnes : le commerce comme levier

1. Des termes qui s'imposent progressivement

1975 - **Périmètre urbain** : rénovation urbaine

1990 - **Centre urbain** : revitalisation urbaine

1994 - **Noyaux d'habitat** : zone d'initiatives privilégiées

1999 - **Pôles urbains et ruraux et centralité à renforcer** : structurer le territoire SDER

Pôle

polis la ville en grec

activités polarisatrices : entre autres les commerces, les services à la population et aux entreprises, les équipements collectifs qui quittent les cœurs des villages, les noyaux, les lieux ou les quartiers centraux des villes vers leurs périphéries

pôles majeurs, régionaux, d'appui en milieu rural, d'appui transfrontalier, d'appui touristique

Centralité à renforcer

freiner la délocalisation des activités polarisatrices

en protéger les fonctions faibles par rapport aux fonctions fortes

en assurant sa bonne accessibilité aux fonctions (flux et stationnement)

en améliorant les aménités des espaces publics

en le densifiant de manière équilibrée

en articulant le centre avec ses quartiers par la complémentarité

en y encourageant la mixité raisonnée des activités

2006 - **Périmètre de remembrement urbain** : projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines

2009 - **Affectation de la ZACC** en fonction de sa localisation, du voisinage, de la proximité à ZIP [et proximité aux pôles urbains et ruraux]

2009 - **Noyau central de la localité** : dossier de demande de permis

2. Des termes qui deviennent références avec le CoDT

Art. D.II. 2-6-10 **Schéma de développement territorial [pluricommunal et communal]**

- Renforcement des centralités urbaines et rurales

- lutte contre l'étalement urbain et utilisation rationnelle des territoires
- le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale
- la gestion qualitative du cadre de vie
- la maîtrise de la mobilité

- Structuration du territoire

- les pôles [à renforcer]
- les aires de coopération [aires de développement et structure paysagère]
- les réseaux de communications et de transports

Art. D.II. 45 §5. **Zone d'enjeu communal**

- vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux

- dont le potentiel de centralité est caractérisé par

- une concentration en logements
- un accès aisé aux services et aux équipements

- est à renforcer par

- une densification appropriée
- par le renouvellement
- par la mixité fonctionnelle et sociale
- par l'amélioration du cadre de vie

3. Des termes pour 4 finalités et selon 3 modalités

lutte contre l'étalement urbain et utilisation rationnelle des territoires

Concentration de logements et d'activités

Action de renforcement

*renouvellement
densification
mixité fonctionnelle et sociale*

*le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale
la gestion qualitative du cadre de vie*

la maîtrise de la mobilité

Accès aisé aux services et équipements

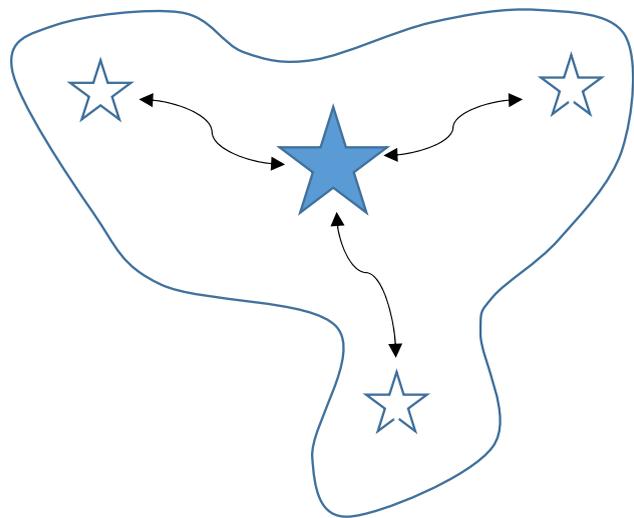
« Ces territoires centraux présentent les atouts les plus importants pour le développement d'une urbanisation caractérisée par une offre en services, moins dépendante de la voiture et plus favorable aux modes doux.

Le terme centralité ne peut dès lors se réduire au seul critère de densité en logements car ces territoires centraux doivent pouvoir accueillir les fonctions connexes et les espaces verts ».

Doc., Parl. w., sess. ord. 2015-2016, n°307/1, p. 20

4. Des termes qui recouvrent 2 dimensions

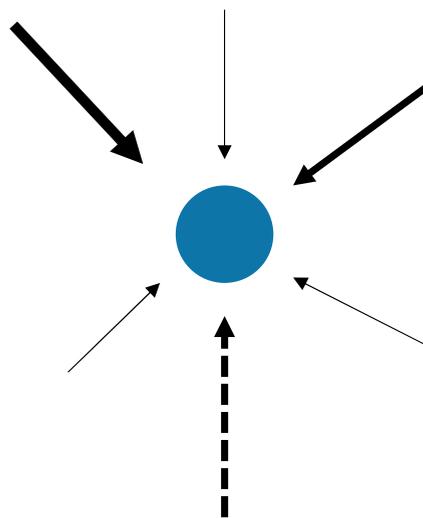
Centre
Centralité



*Concentration et complémentarité
des services dont relève les usagers*



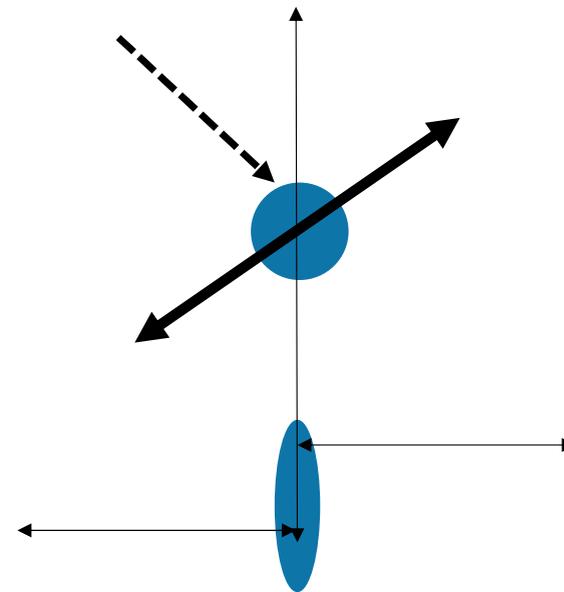
Pôle
Polarité



*Capacité des activités à attirer
et de faire converger des intensités de flux*



Noeud
Nodalité

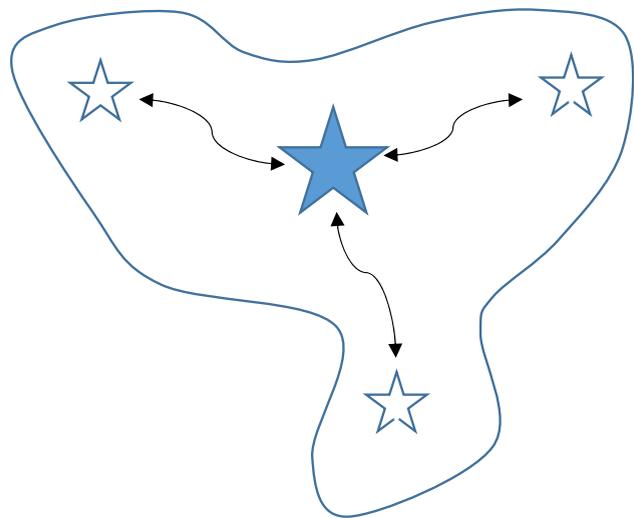


*Point de connexions et de transferts
entre les réseaux*



4. Des termes qui recouvrent 2 dimensions

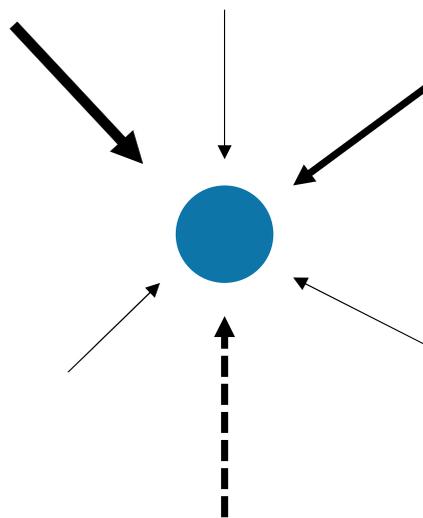
Centre
Centralité



*Accès et proximité
spatio-temporelle*



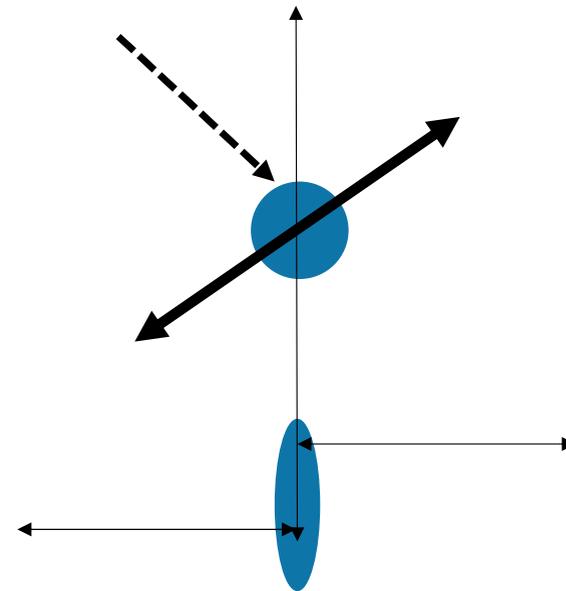
Pôle
Polarité



*Force d'attractivité
centipède et cumulative*



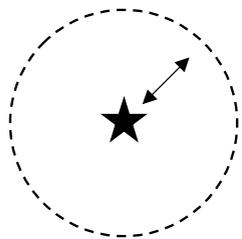
Noeud
Nodalité



*Nombre et intensité des connectivités et
position stratégique*

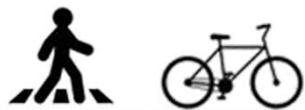


4. Des termes qui renvoient aux mobilités



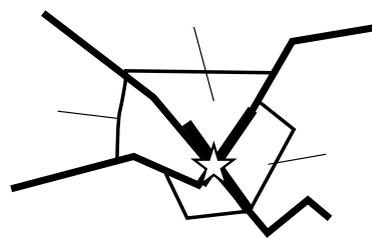
Aire de proximité

Motilité



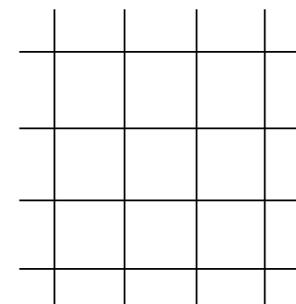
Aires isochrones

Accessibilité



Réseau hiérarchisé

Convergence

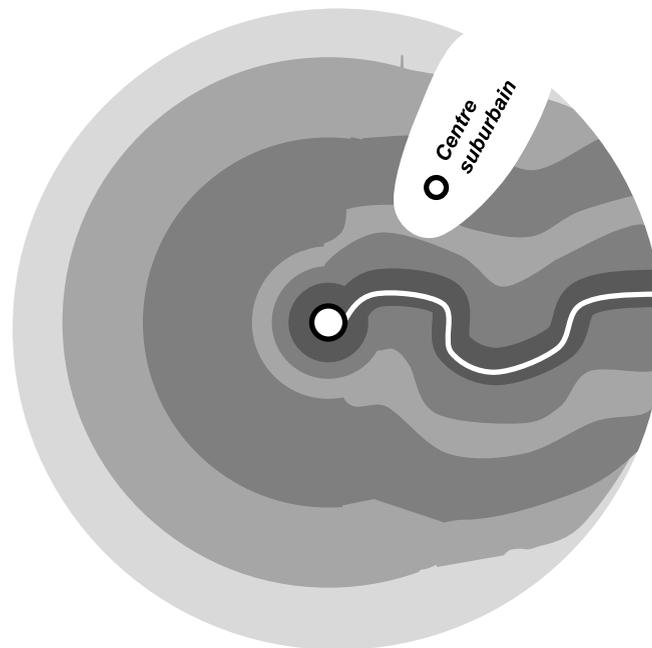
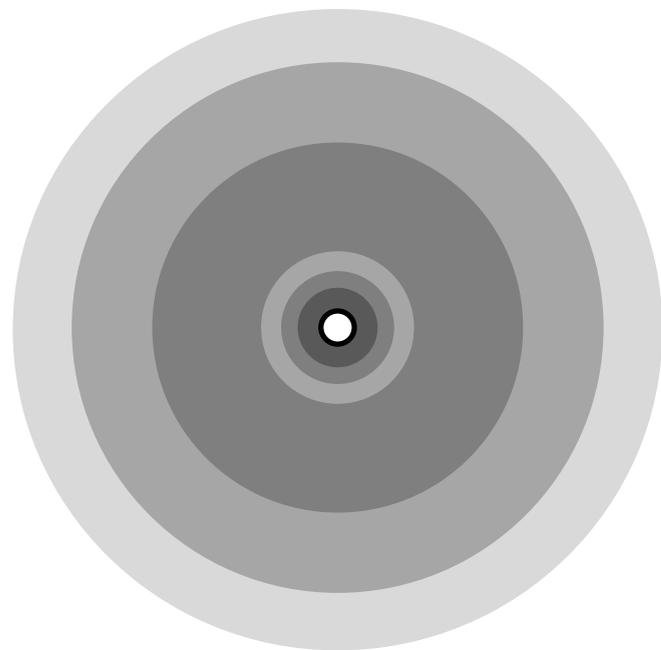


Réseau maillé

Irrigation



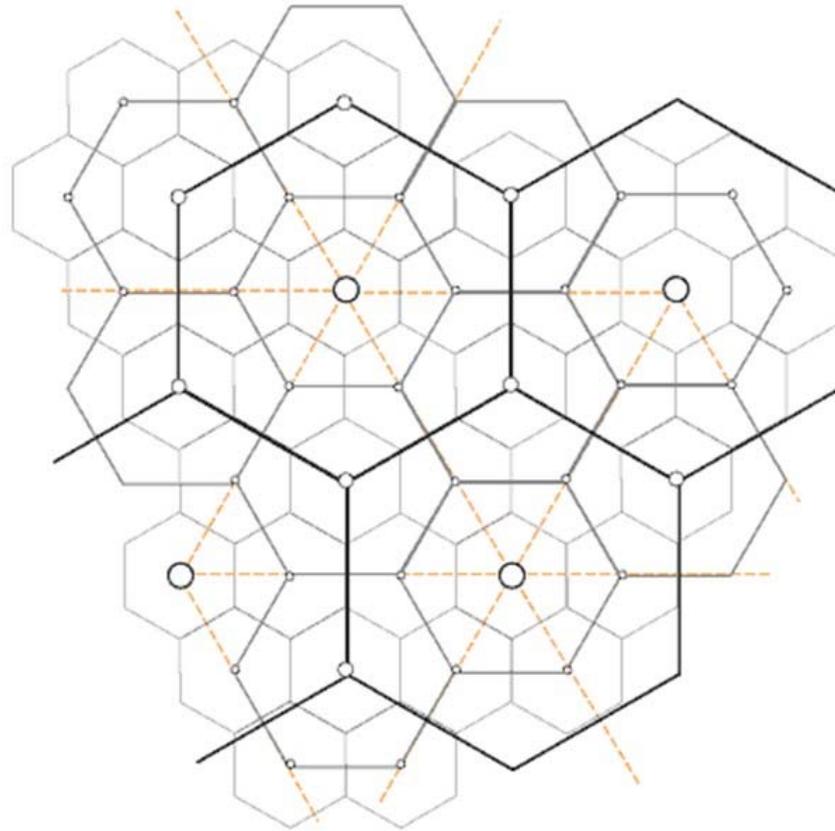
5a. Des termes qui s'appuient sur une vision radioconcentrique



- Centre
- Maraîchage et production laitière
- Bois de chauffage et d'œuvre
- Cultures sans jachère
- Cultures avec jachère et pâturages
- Cultures rotation triennale
- Pâturages extensifs
- ▬ Rivière

von Thünen
Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, 1826

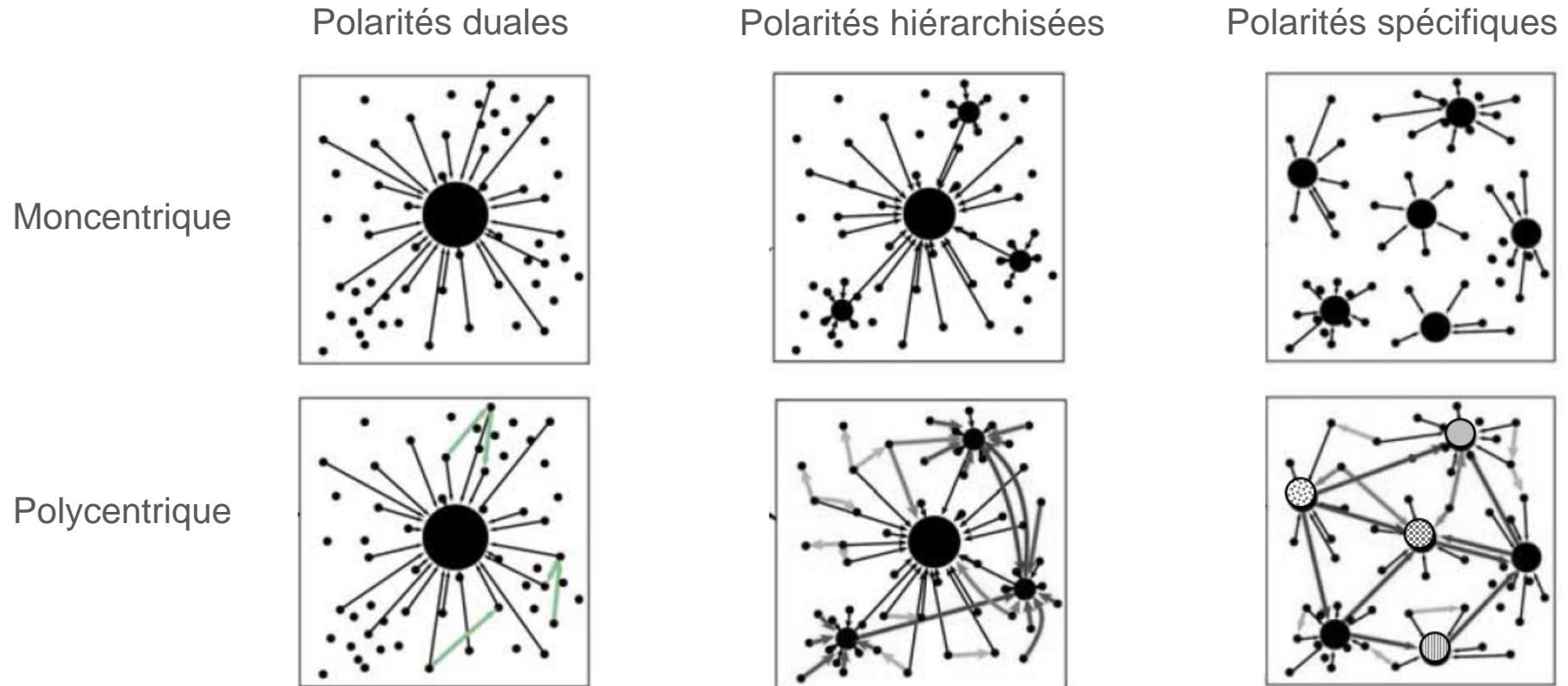
5b. Des termes qui s'appuient sur une vision hiérarchisée



- centre urbain de rang C
- centre urbain de rang B
- centre urbain de rang A
- ⬡ Limite de région C
- ⬡ Limite de région B
- ⬡ Limite de région A
- route principale

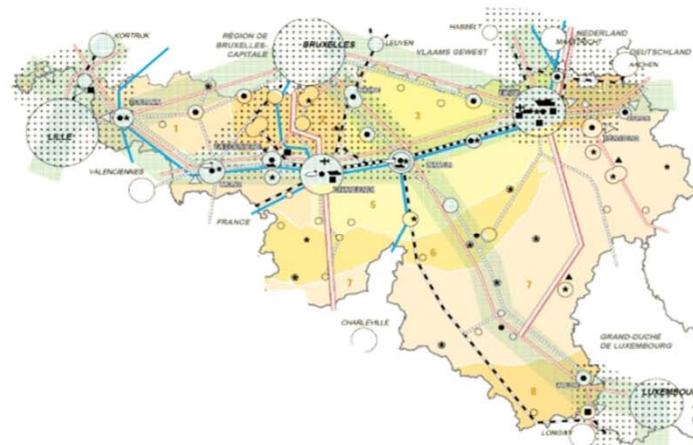
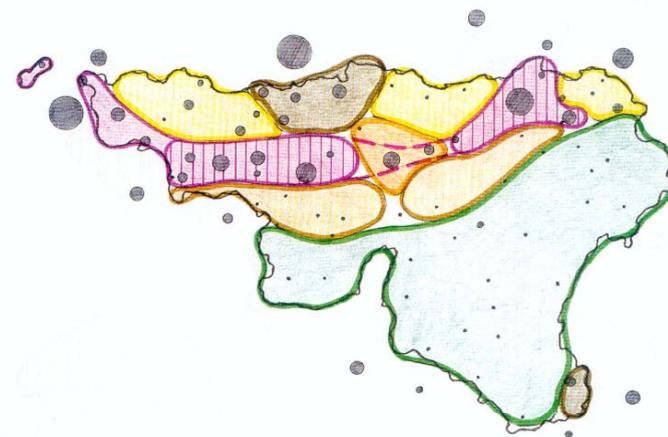
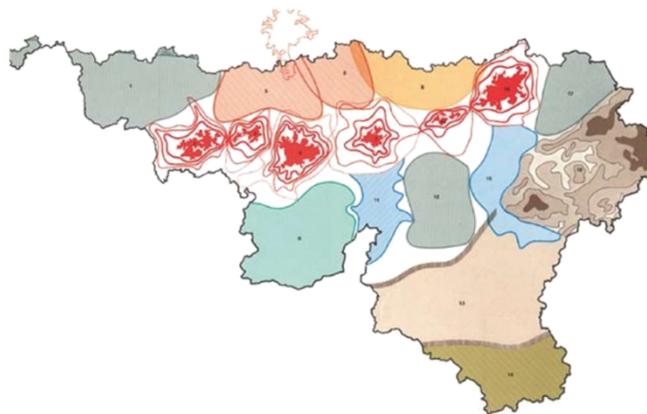
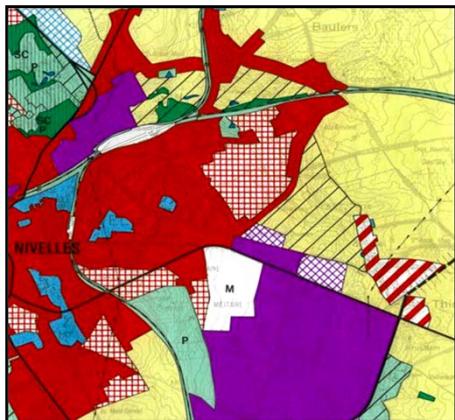
Christaller
Die zentralen Orte in Süddeutschland, 1932

5c. Des termes qui s'appuient sur la complexité croissante des relations

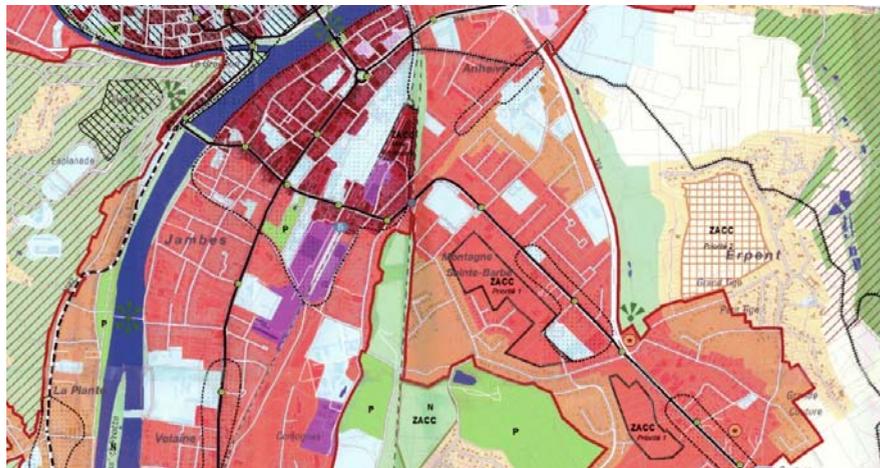
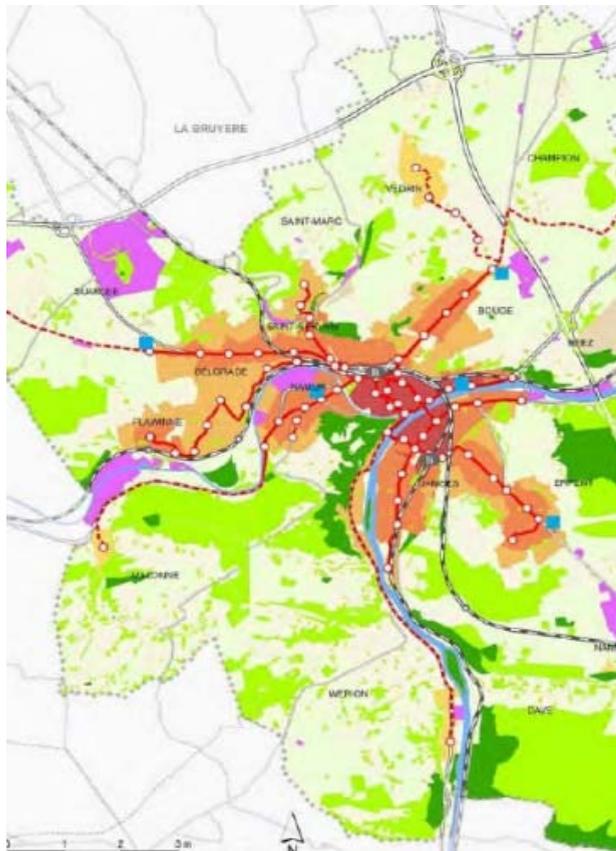


D'après UMR Géographie-cités
Mobilités et polarisation vers des métropoles polycentriques, 2004

A. Renforcer les polarités au niveau régional



C. Renforcer les polarités et les centralités au niveau communal



ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION

-  Centre urbain (classe A+)
-  Parties centrales des quartiers urbains (classe A)
-  Parties périphériques des quartiers urbains (classe B+)
-  Bourgades (classe B)
-  Villages (classe C+)
-  Ensembles résidentiels et habitat isolé (classe C)

ZONES NON DESTINÉES À L'URBANISATION

-  Parc
-  Espace vert
-  Zone naturelle
-  Agricole
-  Forestier

SURIMPRESSION

-  Noyaux de vie
-  Périmètre d'agglomération
-  Périmètre d'intérêt paysager
-  Site d'intérêt paysager, écologique ou patrimonial
-  Point de vue d'intérêt paysager

-  Intérêt culturel, historique ou esthétique

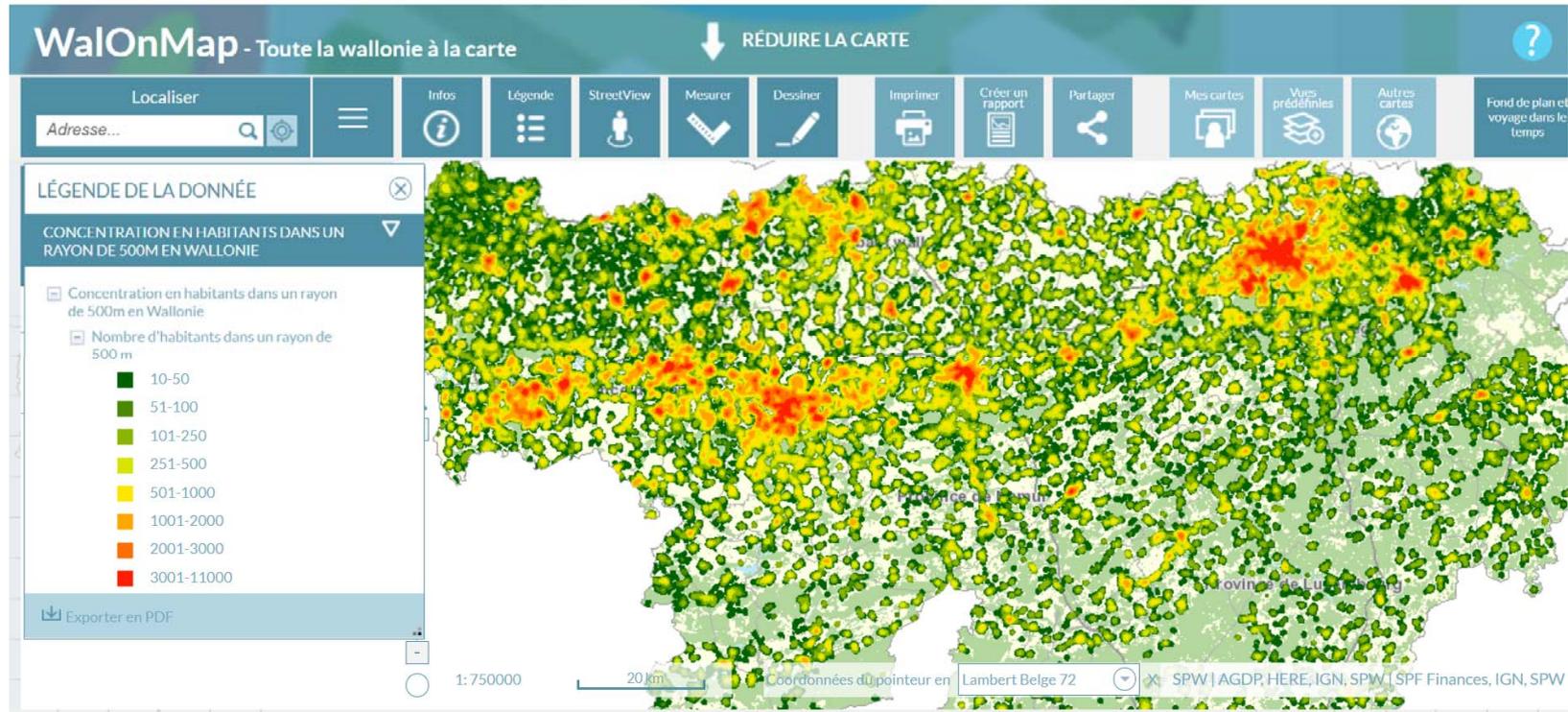
RÉSEAU INTRA-VILLE

-  Arrêt de bus structurant
-  Ligne de bus structurante
-  Ligne de bus structurante complémentaire ou modes collectifs alternatifs à la voiture
-  Alternative à la ligne structurante

RÉSEAU INTER-VILLE

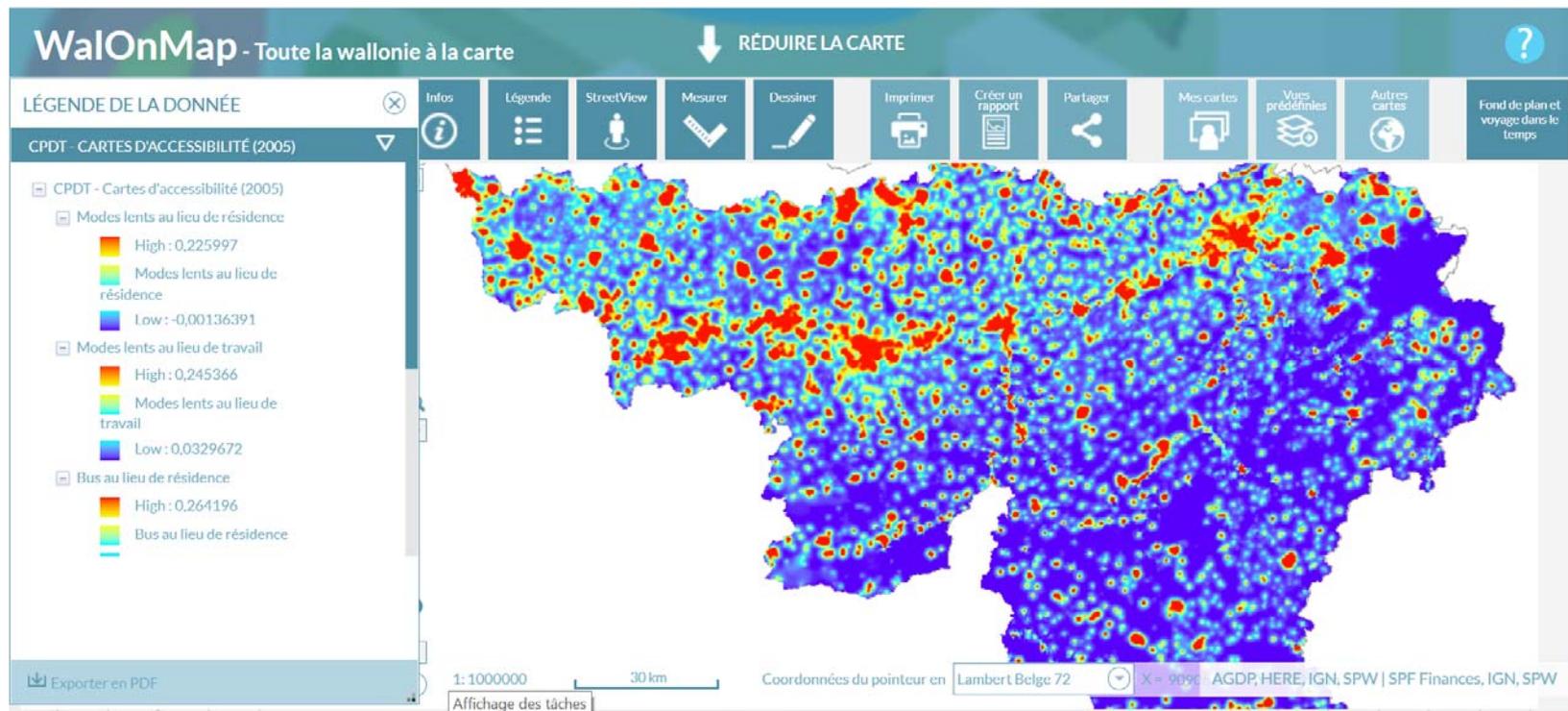
-  Voie de chemin de fer
-  Gare - Arrêt

C1. Éléments de centralité au niveau communal



La valeur de 500 mètres de distance correspond à une distance à vol d'oiseau qui est facilement parcourue à pied (Charlier et al., 2011). Il s'agit d'une distance acceptable pour favoriser les déplacements piétons (moins de 10 minutes à pied) et donc pertinente dans le cadre de politiques voulant favoriser un report de mode vers des alternatives à la voiture (Vision FAST et Schéma de Développement territorial notamment).

C2. Éléments de centralité au niveau communal



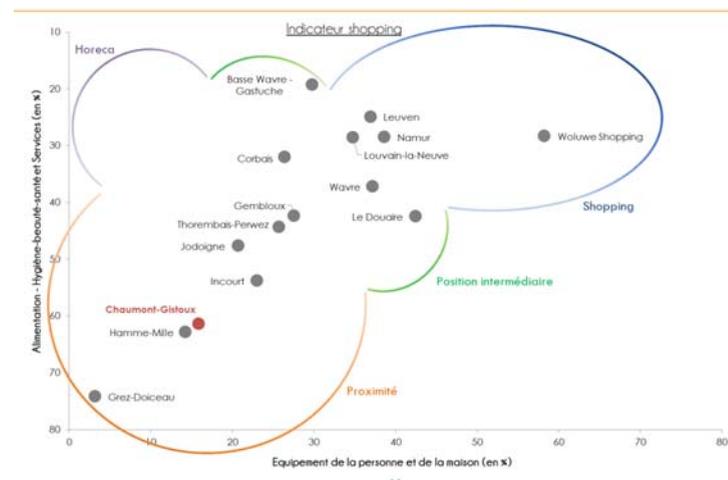
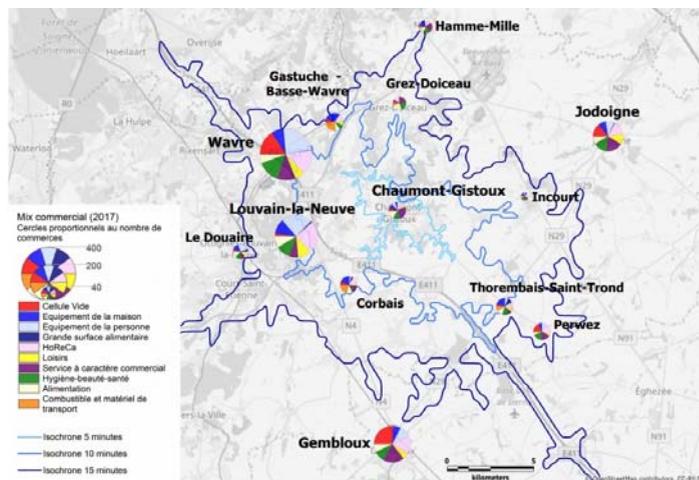
Dis-moi où tu habites/où tu travailles, je te dirai avec quels modes de transport toi et tes voisins/collègues vous vous déplacez. Telle est l'ambition des cartes d'accessibilité, à savoir identifier les lieux où il existe une bonne accessibilité par les modes alternatifs à la voiture et de les distinguer de ceux où existe une forte dépendance à l'égard de celle-ci. De ce fait, les couches de données constituent un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire.

Ces cartes d'accessibilité sont issues d'une recherche de la CPDT (Conférence Permanente du Développement Territorial) menée, entre 2002 et 2005, sur le thème de la Contribution du développement territorial à la réduction de l'effet de serre par une équipe de chercheurs du Centre de Recherche sur la Ville, le Territoire et le milieu rural (Lepur - ULiège) et de l'Unité de Géomatique de l'Université de Liège.

C3. Éléments de centralité au niveau communal

SCHÉMA COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

CHAUMONT-GISTOUX



Type de commerces jugés manquants	Pourcentage de répondants
Aucun	26,2%
Magasin de vêtements	8,3%
Poissonnerie	7,0%
Bricolage	6,5%
Librairie	6,2%
Cordonnier	5,9%
Magasin de chaussures	5,7%
Boucherie	4,8%
Restaurants	4,3%
Boulangerie	4,0%

Measuring Attractiveness by a Categorical Based Evaluation Technique

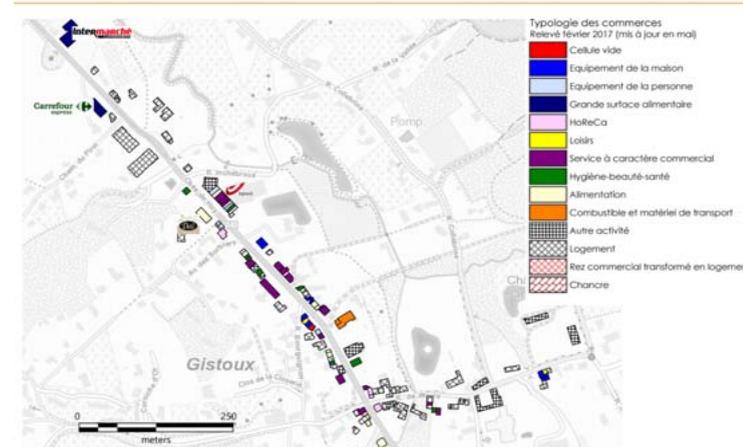
→ Quantification du feeling commercial

Classification des pôles commerciaux suivant 24 critères relatifs aux thématiques suivantes :

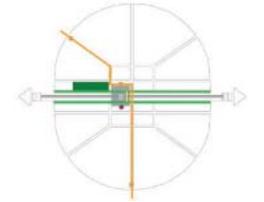
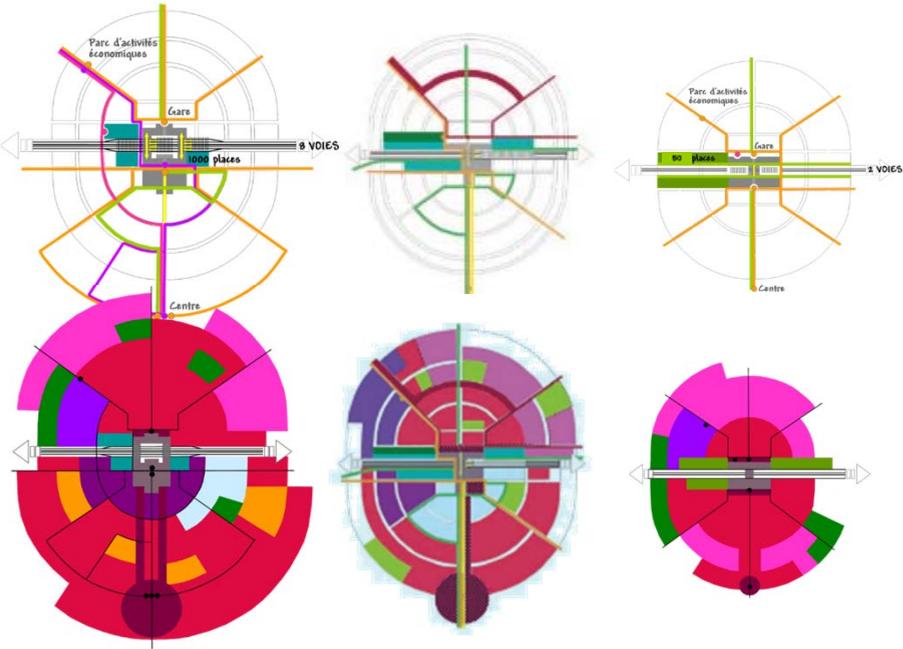
- Offre commerciale
- Accessibilité voiture
- Accessibilité piétonne
- Transports en commun
- Ambiance générale
- Espace piéton

- Pôles régionaux
- Pôles complémentaires
- Pôles relais
- Pôles locaux
- Pôles d'interception

LLN projection	77.32
Leuven CV	77.23
LLN 2016	72.80
Namur CV	71.60
WISC est	66.01
Woluwe SC	61.98
Wavre	54.88
Ottignies SC Douaire	49.37
Gemboux	46.55
Jodoigne	37.14
Chaumont-Gistoux	35.17
Thorembais - Perwez	33.13
Gastuche	32.47
Corbais	32.18
Hamme-Mille	31.04
Incourt	30.51
Grezy-Doiceau	30.20

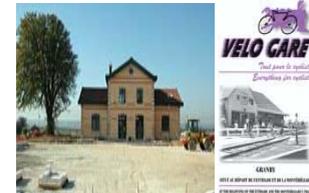


C4. Éléments de centralité au niveau communal

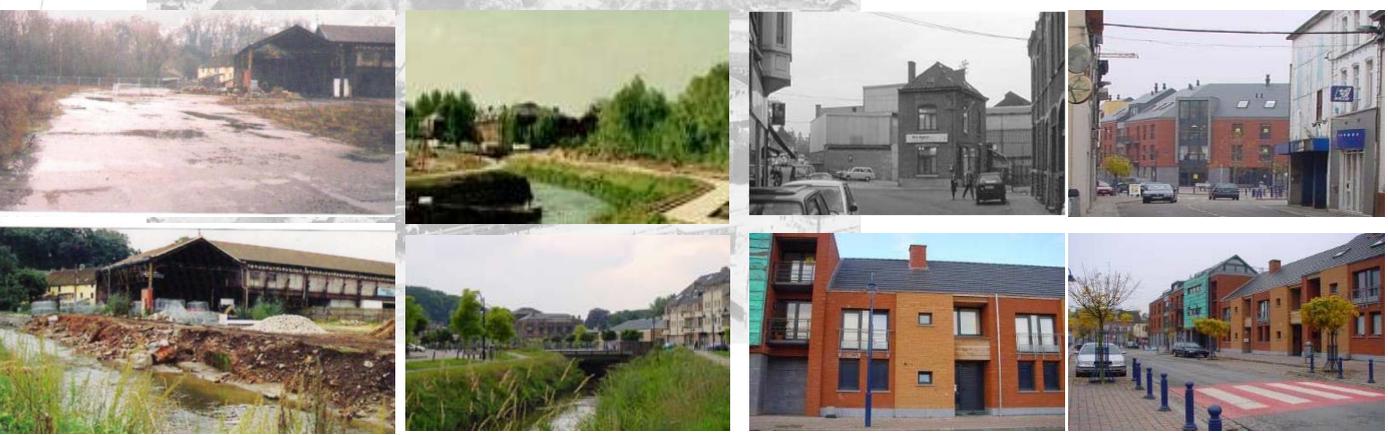
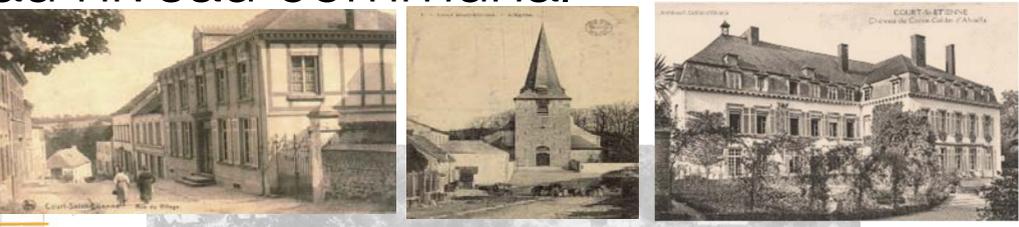
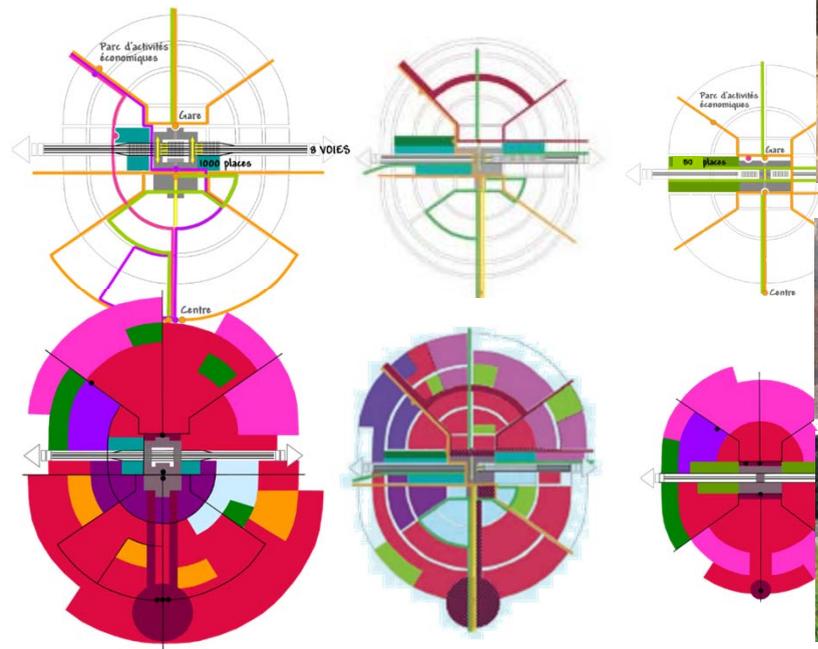


J1 for

on



C4. Eléments de centralité au niveau communal



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE ET ROULEZ POUR VOTRE ÉCO-QUARTIER*

Court Village

Menuiserie et serrurerie de Courmayeur (MCM) - 17 rue de l'Industrie et du Commerce - 011 41 41 41
 Menuiserie et serrurerie de Courmayeur (MCM) - 17 rue de l'Industrie et du Commerce - 011 41 41 41
 Menuiserie et serrurerie de Courmayeur (MCM) - 17 rue de l'Industrie et du Commerce - 011 41 41 41

Equilibre 011 41 95 32
 TRENK 02 432 36 36
 Jansco 010 23 87 88

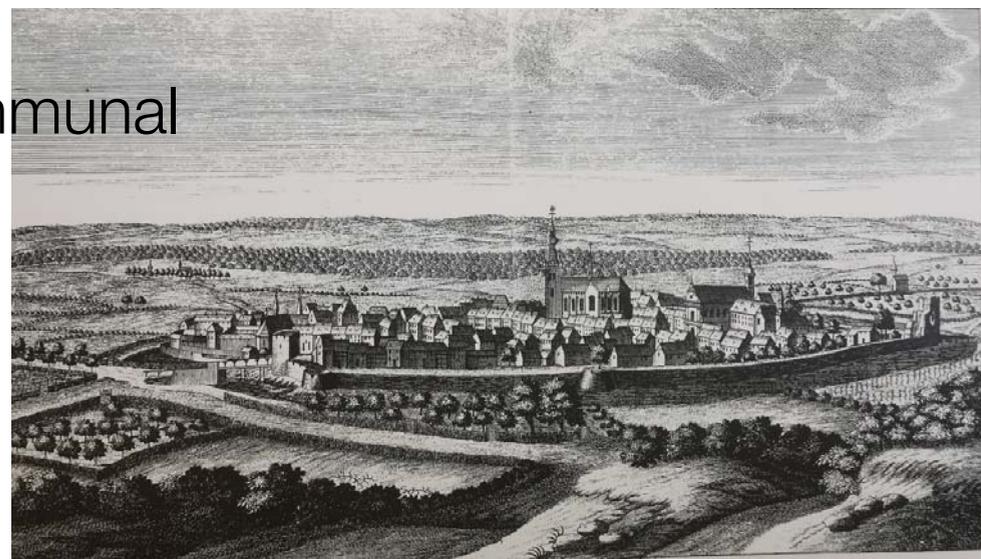


J1 for on

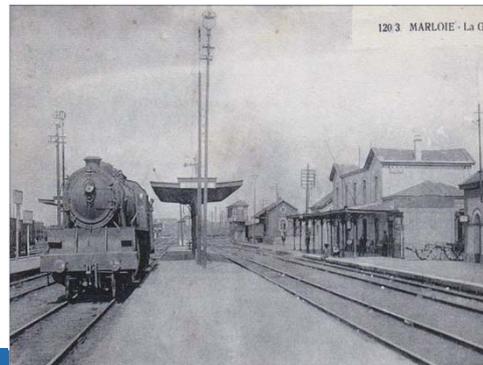
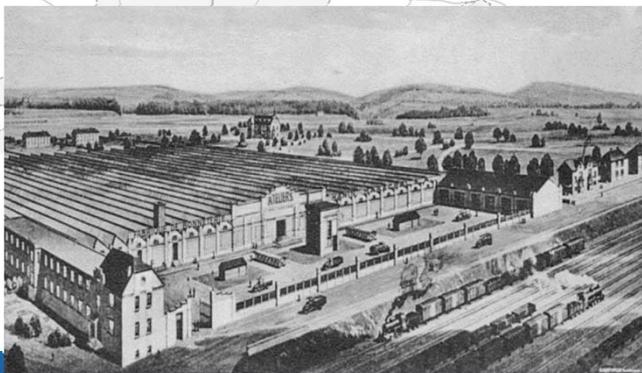
C5. Éléments de centralité au niveau communal



Marche	Aye	On
	Waha-Hollogne	Hargimont
	Marloie	Roy-Lignièrès-Grimbiémont
		Verdenne-Champlon
		Humain



C5. Eléments de centralité au niveau communal



Marche - Marloie ville - pole industriel
croissance population
1850-1900 :
6.000 hab. > 9.500 hab.

C5. Éléments de centralité au niveau communal



Modernisation route express N4 et N63
Zoning Pirire – Centre culturel et sportif – Camp Albert
Lotissements et rénovation urbaine
croissance population 1950-2000 :
10.000 hab. > 16.500 hab.



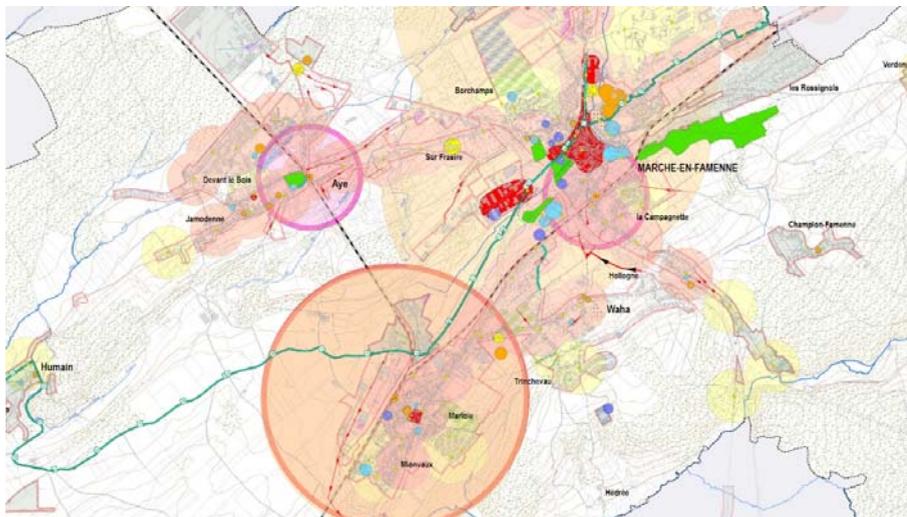
C5. Eléments de centralité au niveau communal



- Centre historique ville et villages
- Extensions 19^{ème} et villages consolidés
- Extensions linéaires
- Extensions par aires



C5. Eléments de centralité au niveau communal



LEGENDE

ACCESSIBILITE DURABLE

- quartier bien accessible en train (gare IC <= 1500m)
- quartier accessible en train (gare locale <= 600m)
- quartier bien accessible en bus express (E20 liège, E78 Namur <= 1500m)
- quartier bien accessible en bus (fréquence >= 1 bus/h, <= 300m)
- quartier accessible en bus (fréquence < 1 bus/h, <= 300m)
- RAVel et projet
- piste cyclable

PROXIMITE DES PRINCIPAUX ELEMENTS POLARISANTS

- Ecole, crèche
- Equipement administratif et service public
- Noyaux commercial multifonctionnel ou supérette

- Equipement sportif ou culturel
- Hôpital, home
- Espace vert public

EQUIPEMENT TECHNIQUE

- Zone d'épuration autonome
- Collecteur en projet
- Collecteur ou égout inexistant

PROPRIETES PUBLIQUES EN ZONE URBANISABLE

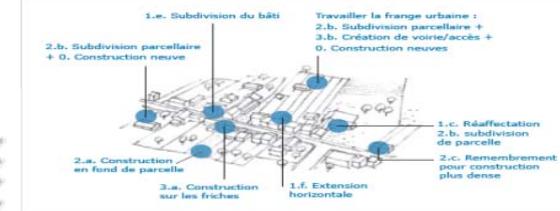
- Terrains communaux Ville + CPAS
- Terrains intercommunaux IDELUX + FINLUX
- Autres terrains "paracommunaux" (Sociétés de logement, Fabrique d'Eglise)

Légende du fond de plan

- Limite communale
- Bâtiments (Cadmap 2016 avec mises à jour)
- Parcellaire (Cadmap 2016 avec mises à jour)
- Cimetière
- Bois
- Voiries (PICC 2016 avec mises à jour)
- Chemin de fer
- Courbes de niveau (équidistance 10m)
- Cours d'eau
- Zone urbanisable du plan de secteur



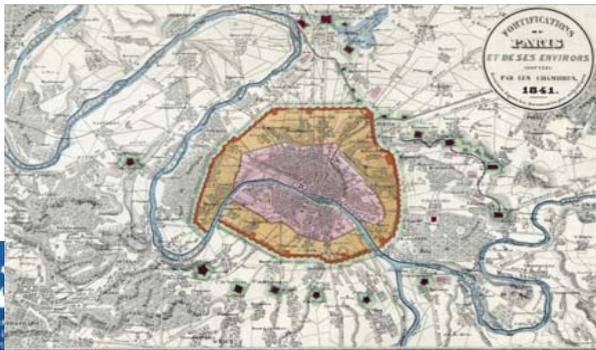
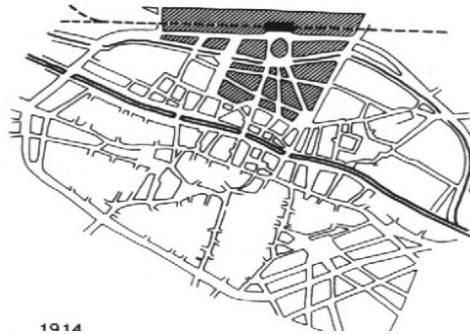
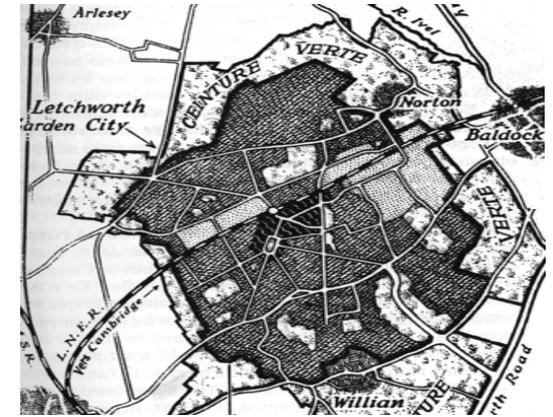
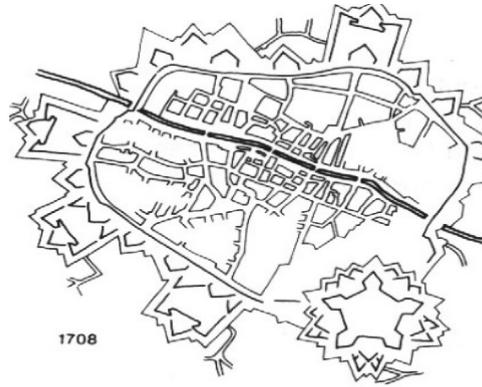
500m x 500m Situation actuelle © Photo



DENSITES	CV	LV	R
Densité résidentielle brute 2008	25	13	7
Densité résidentielle nette 2008	25	18	8
Âge moyen	1920	1923	1900
Nombre d'étage	1,3	1,5	1
Empreinte au sol E/S	0,20	0,15	0,10
Rapport planchers/sol P/S	0,30	0,30	0,22
Densité bâtie	0,35	0,40	0,23
Coefficient de biotope tissu brut	0,80	0,70	0,75
Coefficient de biotope tissu net	0,90	0,80	0,90



D. Centralités et limites



Bonnes visites et bon module pour renforcer vos centralités urbaines et rurales