



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## Recherche 1 : Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture

Annexe 3a - Volet 3 Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises

### Modes de renforcement des centralités wallonnes

---

RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2022



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

# Contenu

**Qu'entend-on par mode de renforcement et pourquoi distinguer différents modes ?** p. 2

**Périmètres stratégiques** p. 4

- 01. Identifier les centralités à renforcer p. 5
- 02. Consolidation p. 8
- 03. Protection p. 10
- 04. Restructuration p. 12
- 05. Développement p. 14

**Modalités d'intervention** p. 16

- 01. Consolidation p. 17
- 02. Protection p. 20
- 03. Restructuration p. 23
- 04. Développement p. 26

# 01. Qu'entend-on par mode de renforcement et pourquoi distinguer différents modes ?

Le renforcement durable des centralités répond à une diversité d'enjeux, de stratégies et de modalités d'intervention ou de mise en œuvre, notamment du fait que le contexte d'intervention est très variable, qu'il s'agisse de projet de production de logements sur un terrain vierge ou au sein d'un tissu constitué, ou encore au sein d'un tissu hétérogène sans valeur patrimoniale ou dans un quartier recelant des bâtiments patrimoniaux isolés ou en ensemble.

Si l'on retrouve la densification résidentielle de manière récurrente dans les opérations de renforcement des centralités, il s'agira parfois d'accompagner une densité déjà existante, voire s'effectuant de manière inadaptée par « sur-division », et travailler essentiellement sur la (re)qualification du cadre de vie et du cadre bâti. Dans d'autres cas, la densification devra avant tout être cadrée dans le temps et demandera un travail prioritaire sur les équipements et services pour la collectivité. Dans d'autres cas encore, l'enjeu de la densification sera dans l'acceptabilité sociale des projets ou la mise à disposition foncière et la transformation des tissus (pavillonnaires par exemple) avant tout objectif quantitatif à atteindre. Les exemples peuvent ainsi se multiplier.

L'analyse des cas d'études wallons et des outils d'ATU a permis de mettre en 4 modes de renforcement durable des tissus urbanisés existants : **la consolidation, la protection, la restructuration et le développement** ; étant entendu que chaque mode peut se décliner de diverses manières selon les contextes et les tissus urbanisés.

Ces 4 modes de renforcement sont à considérer à la fois sous forme de périmètres stratégiques, de zones du territoire présentant des caractéristiques spécifiques appelant à une réflexion particulière de renforcement et sous formes de modalités d'intervention se traduisant à l'échelle du projet d'architecture et d'urbanisme soumis à permis (voir Figures 1 et 2 ci-après).

## 1.1 Périmètres stratégiques

**Définition de périmètres stratégiques** de renforcement des centralités : périmètres de consolidation, de protection, de restructuration et de développement. **Cette entrée s'adresse aux communes n'ayant pas d'outil stratégique de développement territorial** ou dont l'outil est obsolète en tout ou en partie. Cette section du vade-mecum fourni un guide pour définir les périmètres à renforcer auxquels sont associées des modalités d'intervention pour la consolidation, la protection, la restructuration et le développement des tissus. Elle définit les **objectifs généraux** des périmètres au sein d'une vision territoriale de développement communal.

## 1.2 Modalités d'intervention

**Analyse de demande de permis d'urbanisme.** **Cette entrée s'adresse aux communes n'ayant pas d'outil d'aménagement du territoire et d'urbanisme** ou dont l'outil est obsolète en tout ou en partie. Cette section du vade-mecum fourni un guide pour analyser/concevoir les demandes de permis d'urbanisme renforçant durablement les centralités wallonnes au regard des périmètres stratégiques et de leurs modalités d'intervention. Elle questionne les principes d'aménagement.

A photograph of a courtyard area. In the background, there is a large red brick building with several windows and balconies. To the left, a portion of an older stone building with Gothic-style windows is visible. The courtyard is filled with lush green plants, including bushes and tall grasses. A paved path leads through the garden, and a metal bench is situated in the middle ground. The sky is blue with some clouds.

Périmètres  
stratégiques

# 01. Identifier les centralités à renforcer au sein de la structure communale

Afin de limiter l'étalement urbain et la dépendance à la voiture individuelle, le développement d'opérations immobilières de logement est davantage souhaitable dans les parties de territoire situées à proximité de services de bases et/ou d'une desserte en transports en commun suffisante. Ces zones sont conceptualisées par le terme « centralité ». L'identification des centralités est un des rôles des outils stratégiques de développement territorial comme le schéma de développement communal.

La première question à se poser est donc de savoir si la commune dispose d'outils stratégiques (SDC ou autre) identifiant les centralités à renforcer.

Si non, pour identifier ceux-ci, il s'agit de suivre les points suivants<sup>2</sup>:

1. Nombre d'habitants au sein de chaque entité de la commune (ville / bourg / village / hameau) ?

2. Repérez sur la commune les équipements et services de proximité (supérette, boucherie, boulangerie, école, pharmacie, bureau de poste, administration communale, CPAS, etc.) existants et à venir et tracez un cercle autour (700m de rayon).

3. Repérez sur la commune la desserte en transports en commun existante et à venir et tracez un cercle de 700m autour de chaque arrêt de transports en commun structurant. C'est-à-dire:

- Les gares ayant au moins 17 départs par jour ouvrable en période non scolaire;
- Les arrêts de bus qui, pour un jour ouvrable en période non scolaire, ont une fréquence journalière de départs de bus, :
  - plus de 7 départs pour les communes de moins de 50 habitants par km<sup>2</sup>;
  - plus de 16 départs pour les communes de 50 à 150 habitants par km<sup>2</sup> ;
  - plus de 33 départs pour les communes comptant plus de 150 habitants par km<sup>2</sup>.

Une fois les zones à renforcer identifiées, **il s'agit, au sein de celles-ci, de définir les différents périmètres stratégiques** auxquels seront associés des objectifs, principes et mesures spécifiques : les périmètres de **consolidation, de protection, de restructuration et de (re)développement**.

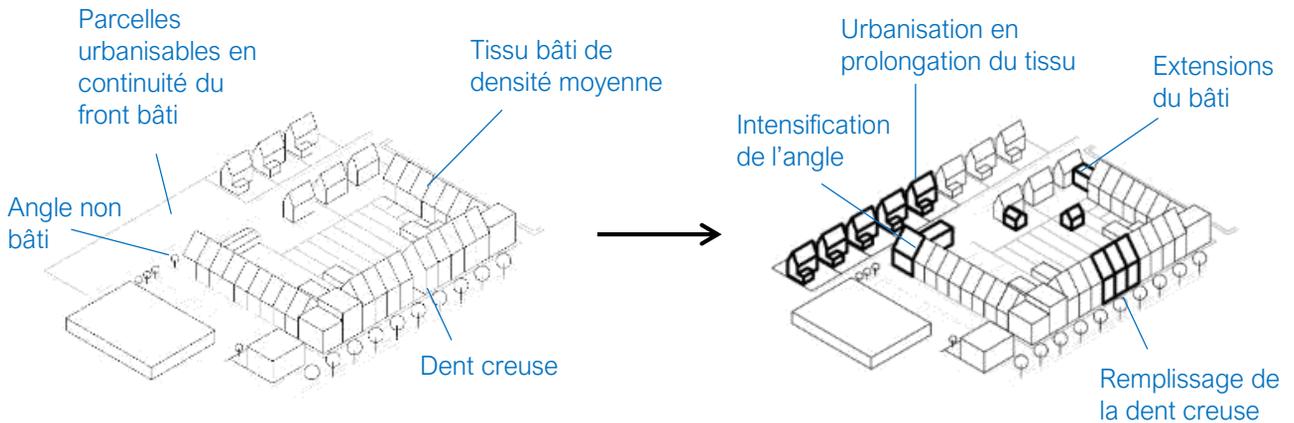
## Données utiles sur Wallonmap pour identifier les zones à intensifier :

- concentration d'habitants dans un rayon de 500 mètres – voir *Société et activité / Logement et habitat*
- cartes d'accessibilité de la CPDT (2005) – voir *Mobilité / Transports en commun*
- les secteurs statistiques « centraux » - voir *Données de base / Autres*
- les noyaux d'habitat historiques – voir *Données de base / Cartes anciennes ou Voyage dans le temps*

<sup>2</sup> Pour identifier ces parties de territoires, la méthode s'appuie en partie sur les critères d'identification des polarités de base, définies par l'IWEPS en collaboration avec le SPW-TLPE et sur les résultats de la recherche CPDT « *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture* » (rapport final 2021, annexe 2c).



### *consolidation*



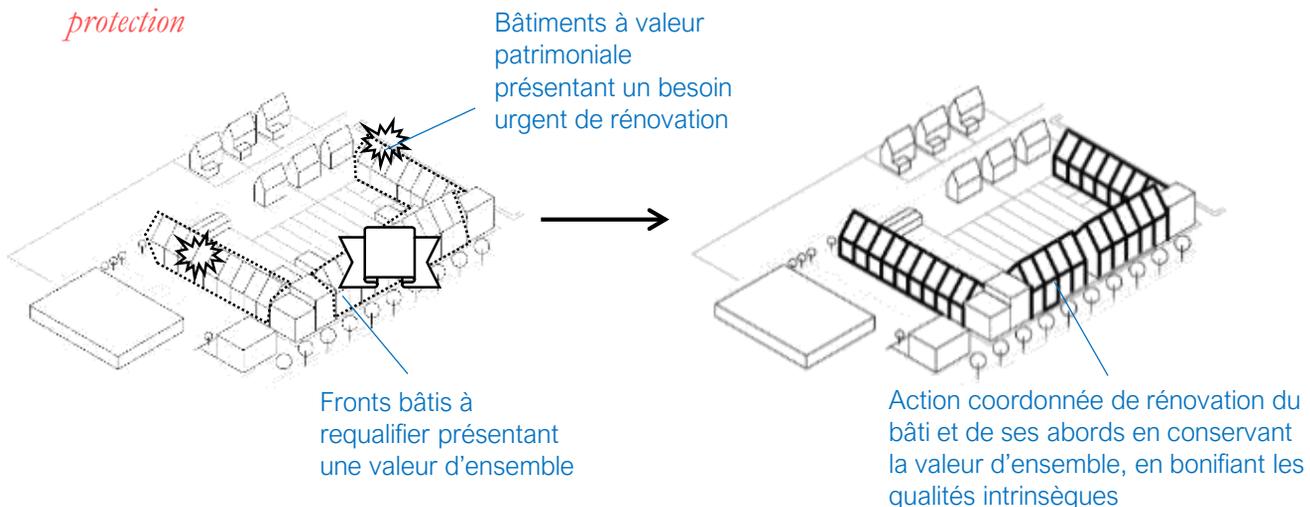
**Type de contexte d'application :** Tissus constitués dont l'organisation spatiale et viaire existante présente une cohérence.

**Objectif :** Consolider et améliorer le cadre bâti pour le rendre plus attractif.

**Types d'intervention sur le tissu:** Actions ponctuelles et intégrées au contexte bâti et paysager : opérations de densification et/ou de prolongation (<10 logements) du tissu existant constitués dont l'organisation spatiale et viaire existante présente une cohérence. Diversité d'opérations (division, démolition-reconstruction, extension). Pas de modification substantielle de l'organisation du tissu existant, : peu ou pas de création de nouveaux espaces publics.



### *protection*



**Type de contexte d'application :** Tissus présentant une valeur d'ensemble urbanistique, paysagère et patrimoniale.

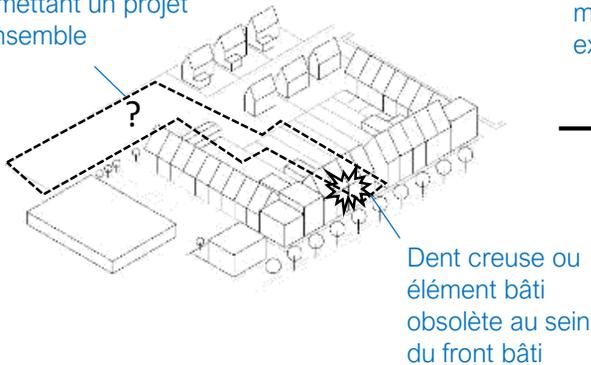
**Objectif :** Conserver la valeur d'ensemble urbanistique, paysagère et patrimoniale du cadre bâti. En bonifier les qualités intrinsèques.

**Types d'intervention sur le tissu:** Recyclage du bâti (rénovation, reconversion, division) avec **modification limitée des volumes en vue d'une diminution de l'emprise au sol**. Aménagement d'espaces extérieurs privés et espaces publics qui valorisent la qualité patrimoniale, esthétique et/ou paysagère du bâti. Dédensification des arrières et cœurs d'îlots saturés par le bâti.

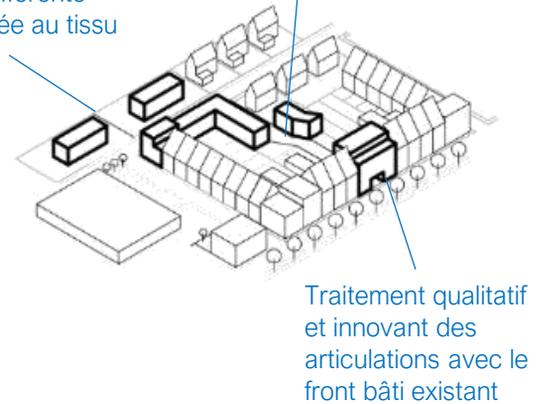


## *restructuration*

Ensemble de parcelles contiguës mobilisables permettant un projet d'ensemble



Nouvelle urbanisation présentant une typologie différente mais intégrée au tissu existant



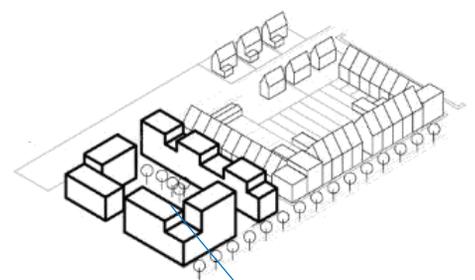
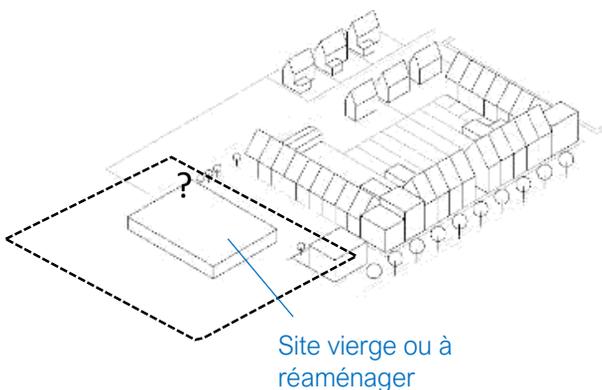
**Type de contexte d'application :** Tissus dont l'organisation spatiale et viaire existante est incohérente, à remanier car trop densément bâti ou présentant un état de dégradation, ou un SAR de l'ordre de moins de 2ha inséré dans un tissu urbanisé.

**Objectif :** Concevoir une nouvelle organisation spatiale permettant une meilleure perméabilité piétonne et une intensification du tissu.

**Types d'intervention sur le tissu:** Nouvelle entité associant à la fois recyclage de bâti, nouvelle structure viaire (nouveaux maillages, nouveaux espaces publics) et nouvelles constructions (logements & aménités). Dédensification des arrières et cœurs d'îlots saturés par le bâti.



## *développement*



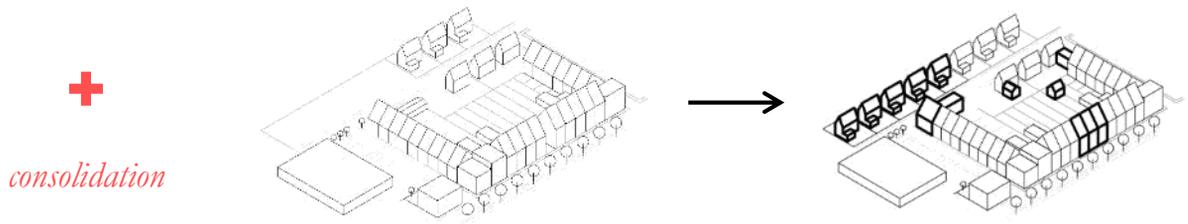
Nouvelle entité avec typologies bâtie et d'espaces publics innovants et de qualité

**Type de contexte d'application :** Zones vierges ou assimilées (SAR de l'ordre de plus de 2ha à redévelopper).

**Objectif :** Développer ces sites à enjeux / stratégiques – bien situés.

**Types d'intervention sur le tissu:** Nouvelle entité (programmation et organisation spatiale) d'ampleur (>10 logements & nouveaux services et aménités). Création d'espaces publics en continuité des tissus existants. Diversité de type de logement: privé, public, etc. Offre en mobilité alternative à la voiture individuelle.

## 02. Consolidation



### 2.1. Définir les périmètres de consolidation

Tissus urbanisés constitués dont l'organisation spatiale et viaire existante présente une cohérence, mais :

- La densité résidentielle pourrait être renforcée par rapport à l'offre en transports en commun et/ou en services de proximité existante ou à venir ;
- L'aménagement des espaces publics y est peu qualitatif (trottoirs, pistes cyclables) au vu des habitants / vitalité à accueillir (mais l'organisation, maillage viaire cohérent, efficace) ;
- La mixité fonctionnelle pourrait être renforcée par rapport aux besoins actuels et futurs ;
- L'offre en termes d'éco-mobilité par rapport à la densité d'activité humaine actuelle et future est insuffisante.

#### Données utiles sur Wallonmap pour identifier les zones à consolider :

- Terrains non bâtis en zone d'habitat = parcelles (dents creuses) - voir *Société et activité / Logement et habitat*
- Parcellaire homogène - voir *Données de Base / Limites administratives*
- Permis d'urbanisation – voir *Aménagement du territoire / Plans et règlements*



## 2.2. Objectifs prioritaires des périmètres de consolidation

Intensifier en consolidant, renforçant la cohérence urbanistique de ce tissu existant, en améliorant le cadre bâti pour le rendre attractif via des actions ponctuelles et intégrées au contexte bâti et paysager :

**Occupation du sol et intégration urbanistique du bâti** : Intégrer les nouveaux bâtiments dans une dent creuse en suivant la typologie bâtie dominante : gabarit, alignement, rythme de baies, teintes, etc.;

**Recyclage du tissu urbanisé** : Intensifier le bâti et le parcellaire par l'ajout ou le remplacement de volumes et par des reconversions permettant des programmes mixtes;

**Qualité du logement** : Viser la qualité et la diversité des logements (intimité, vis-à-vis, vues, confort acoustique et thermique, surface, lumière naturelle, accès à un espace extérieur, etc.);

**Offre de service de proximité et mixité fonctionnelle** : Améliorer l'offre en commerces et/ou services de proximité bénéficiant d'une bonne accessibilité (desserte en transports en commun...);

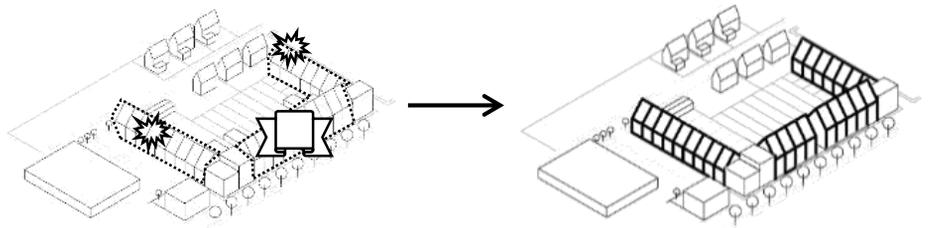
**Ecomobilité** : Favoriser des aménagements encourageant les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle : arrêt bus, pistes cyclables et trottoirs confortables, sécurisés ;

**Cadre de vie & environnement** : Promouvoir la qualité des espaces publics et espace verts.

### Références utiles – publications CPDT:

- Notes de Recherche CPDT #57  
« Tissus urbanisés. Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation qualitative »
- Hors-série CPDT « Aménager les espaces publics wallons »

## 03. Protection



### 3.1. Définir les ensembles urbanistiques « pépites » à protéger

Les périmètres concernés par la **protection** s'inscrivent dans des **tissus bâtis constitués** caractérisés par une **organisation spatiale et viaire cohérente** et une **valeur d'ensemble urbanistique, paysagère et patrimoniale**. Sont ici visés

- Des périmètres couverts par un périmètre d'intérêt paysager, de point de vue remarquable et d'intérêt culturel, historique ou esthétique au Plan de secteur (valeur réglementaire),
- Des périmètres présentant une concentration de bâtiments repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC),
- Des périmètres et vues d'intérêt paysager ADESA (valeur indicative) et les paysages remarquables,
- Les quartiers historiques centraux et les noyaux villageois,
- d'éventuels autres ensembles bâtis homogènes répondant aux caractéristiques citées ci-dessus (cité jardin, ensemble industriel...).

#### Données utiles sur Wallonmap pour identifier les zones à protéger :

- Noyaux historiques - voir *Données de base / Cartes anciennes ou Voyage dans le temps*
- Plan de secteur : PICHE – voir *Aménagement du territoire / plans et règlements*
- Périmètres ADESA dans des zones urbanisables - voir *Aménagement du territoire / Autres*
- GRU : centre ancien protégé, RGBSR – voir *Aménagement du territoire / Plans et règlements*
- Inventaire IPIC : concentration de bâtiments – voir *Aménagement du territoire / Plans et règlements*
- Tissus urbanisés « anciens » - voir *Société et activité / Logement et habitat*



### 3.2. Objectifs prioritaires des périmètres de protection

Les interventions sur le tissu urbanisé doivent s'inscrire dans la structure établie de ces ensembles bâtis « pépites » et viser avant tout à la protéger, rénover, requalifier et à valoriser les qualités intrinsèques du tissu: le cadre historique, patrimonial et paysager.

**Occupation du sol** : Pallier les défauts des urbanisations anciennes (dans les centres historiques par ex.) comme une emprise au sol trop importante, afin de libérer des espaces en intérieur d'îlot ou encore, dans des contextes étriqués, ouvrir et libérer des espaces pour le loisir et/ou la biodiversité. Implanter le nouveau bâti en respectant les alignements et les gabarits et suivre les règles de composition des façades anciennes adjacentes;

**Recyclage du tissu urbanisé** : Rénover et transformer ou diviser de manière qualitative le bâti pour y permettre de nouvelles occupations. La division du bâti doit tirer parti de la structure du bâti. Par exemple, favoriser des divisions horizontales pour les maisons de ville et verticales pour les anciens corps de ferme;

**Valorisation paysagère et patrimoniale** : Respecter les caractéristiques paysagères et patrimoniales (structurelles, symboliques et esthétiques) et le petit patrimoine. Inscrire le projet dans les logiques d'urbanisation et d'architecture dominantes. Contribuer à leur maintien et à leur mise en valeur;

**Qualité du logement** : La division des immeubles patrimoniaux en plusieurs logements doit respecter des principes urbanistiques complémentaires au code de l'habitation durable et viser la qualité et la diversité des logements redéfinis (confort acoustique et thermique, surface, vues, apports en lumière naturelle, etc.);

**Conception et gestion durable des ressources et des rejets**: Rechercher le juste compromis entre protection patrimoniale et performance énergétique (panneaux solaires, isolant, limitation des dispositifs techniques en façade avant...).

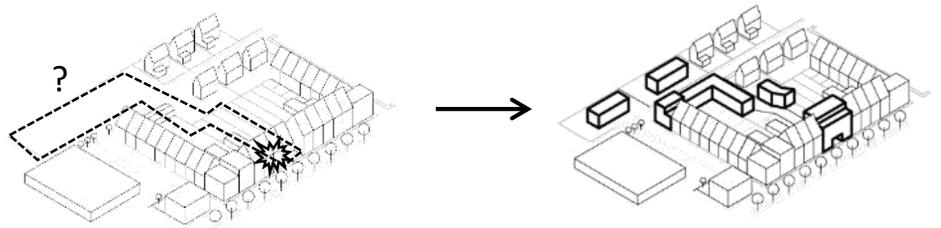
#### Références utiles :

- Le règlement général sur les bâtisses en site rural RGBSR
- Le règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme RGBZPU (centres anciens)

## 04. Restructuration



*restructuration*



### 4.1. Définir les tissus urbanisés à restructurer

Les périmètres concernés par la restructuration s'inscrivent dans des tissus (parcelles, parties d'îlot ou îlot) à remanier :

- Des tissus industriels anciens (SAR de l'ordre de moins de 2 ha), site dont l'activité est en déclin / inadéquation par rapport à la structure bâtie au sein de laquelle il se trouve;
- Des tissus dont l'urbanisation est devenue en tout ou en partie obsolète (bâti vétuste, partiellement démoli ou à l'abandon, ayant ou non subi un dommage);
- Des tissus organisés de manière inadéquate (en rupture typo-morphologique avec le bâti adjacent ou trop densément bâti), et dont l'organisation spatiale et viaire existante est incohérente;
- Ou des tissus ou ensembles bâtis devenus incompatibles par rapport aux enjeux et besoins actuels et futurs.

#### Données utiles sur Wallonmap pour identifier les zones à restructurer :

- Site à réaménager Inventaire (SAR de fait) - voir *Aménagement du territoire / Plans et règlements*
- Terrains non bâti en zone d'habitat = ensemble de parcelles - voir *Société et activité / Logement et habitat*
- Parcellaire hétérogène – voir *Données de Base / Limites administratives*



## 4.2. Objectifs prioritaires des périmètres de restructuration

Les périmètres et les projets de restructuration visent à intensifier le tissu urbanisé via une nouvelle organisation viaire, à créer une valeur d'ensemble au travers de l'espace public, des ensembles bâtis et leurs abords et à cadrer la valorisation des vestiges patrimoniaux qu'il serait jugé pertinent de maintenir.

Deux grands objectifs guideront la conception et l'analyse de tels projets : l'innovation urbanistique dans la manière de restructurer le tissu en réponse aux enjeux d'intensification et les transitions par rapport aux tissus existants.

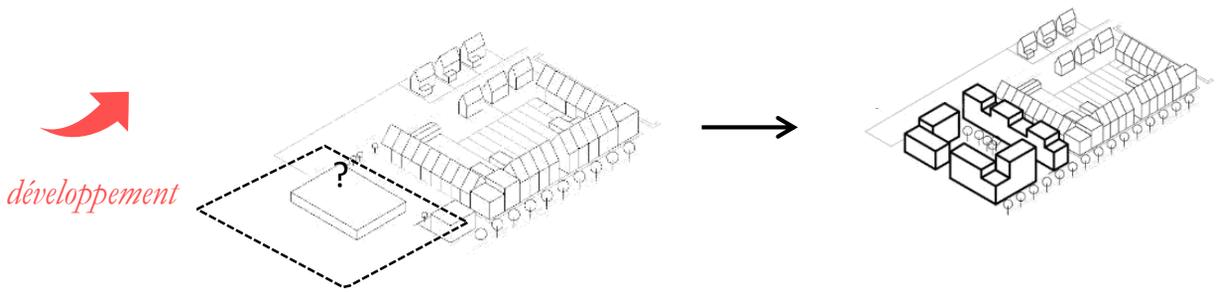
Il s'agit généralement d'opérations complexes nécessitant une vision d'ensemble via un SOL ou un masterplan.

- **Occupation du sol** : La complexité de l'opération et le risque financier peuvent être contrebalancées par une densité plus élevée que les parcelles voisines. Cependant, cette densité doit être vecteur d'innovation architecturale via des emprises au sol limitées, un bâti groupé et des abords perméables.
- **Recyclage du tissu urbanisé & valorisation paysagère et patrimoniale** : Redéfinir et requalifier les tissus urbanisés obsolètes ou endommagés et/ou reconverter des friches en valorisant le patrimoine, éventuellement en démolissant certains bâtiments pour y aménager des espaces de nature et en traitant les sols pollués ;
- **Mixité fonctionnelle** : Implanter judicieusement des espaces de commerce et/ou service de proximité (à l'interface entre l'opération et le tissu existant ou en cœur d'opération) en améliorant ou complétant l'offre existante dans le quartier.
- **Qualité du logement** : Diversifier l'offre en logement. Garantir des vues et apports en lumière naturelle en limitant les vis-à-vis. Donner accès à un espace (ou)vert privé ou semi-privé (mutualisé).
- **Cadre de vie & environnement** : Créer des espaces publics présentant une identité partagée (valeur esthétique et symbolique), végétalisés et perméabilisés (recomposition de la trame verte et bleue), gérer le stationnement via l'aménagement de poches de parking et/ou mutualisation de garages, favoriser la végétalisation des toitures plates.

### Références utiles – publications CPDT:

- Notes de Recherche CPDT #57 « Tissus urbanisés. Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation qualitative »
- Hors-série CPDT « Aménager les espaces publics wallons »
- Hors-série CPDT « Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire »

## 05. (re)Développement



### 5.1. Définir les sites à (re)développer

Les périmètres concernés par le développement s'inscrivent au sein de parcelles ou de zones vierges ou assimilées comme telles (les ZACC, par exemple). L'urbanisation de ces sites passe généralement par un permis d'urbanisation ou un permis groupé et constitue une opportunité pour la mise en œuvre d'inventions urbanistiques et de nouvelles typologies architecturales.

- Site vierge de l'ordre de plus de 0,5 ha ;
- ZACC au sein de la centralité ;
- SAR de l'ordre de plus de 2ha au sein de la centralité ;

A exclure :

- Périmètres de contraintes liés à la gestion des risques géotechniques et climatiques (ZIT...) - Art. DIV.57 ;
- Sites présentant un intérêt paysager (couverts par un périmètre d'intérêt paysager) ou biologique.

#### Données utiles sur Wallonmap pour identifier les zones à développer :

- Terrains non bâti en zone d'habitat = grandes surfaces en îlots – voir Société et activité / Logement et habitat
- Plan de secteur : ZACC non mises en œuvre - voir Aménagement du territoire / Plans et règlements



## 5.2. Objectifs prioritaires des périmètres de (re)développement

Le développement de ces sites stratégiques doit viser l'intensification et la complémentarité avec les tissus, quartiers, fronts de rue adjacents. Il s'agit d'y proposer une nouvelle forme d'urbanisation répondant à des objectifs de parcimonie du sol, d'urbanisme durable, de conception qualitative du paysage et des espaces publics et de mixité fonctionnelle.

Deux grands objectifs guideront la conception et l'analyse de tels projets : **l'innovation urbanistique** dans la manière de proposer un nouveau tissu bâti en réponse aux enjeux de renforcement durable des centralités et **la qualité des transitions** par rapport aux tissus existants.

Il s'agit généralement d'opérations complexes nécessitant une vision d'ensemble via un SOL ou un schéma directeur.

**Occupation du sol** : Proposer une nouvelle forme d'urbanisation cohérente qui peut s'émanciper des dominantes du quartier dans lequel elle s'implante. Toutefois, elle s'y articule grâce à différentes stratégies : l'intégration volumétrique via la création d'espaces de transition, la connexion via l'aménagement des espaces publics, etc. Cette nouvelle forme d'urbanisation doit également répondre à des objectifs d'utilisation parcimonieuse du sol.

**Valorisation paysagère et patrimoniale**: L'intégration dans les lignes de forces du paysage, le maintien d'ouvertures paysagères et la création d'un nouveau paysage urbanisé avec des séquences paysagères qualitatives (jeux de volumes, traitement des abords, etc.)

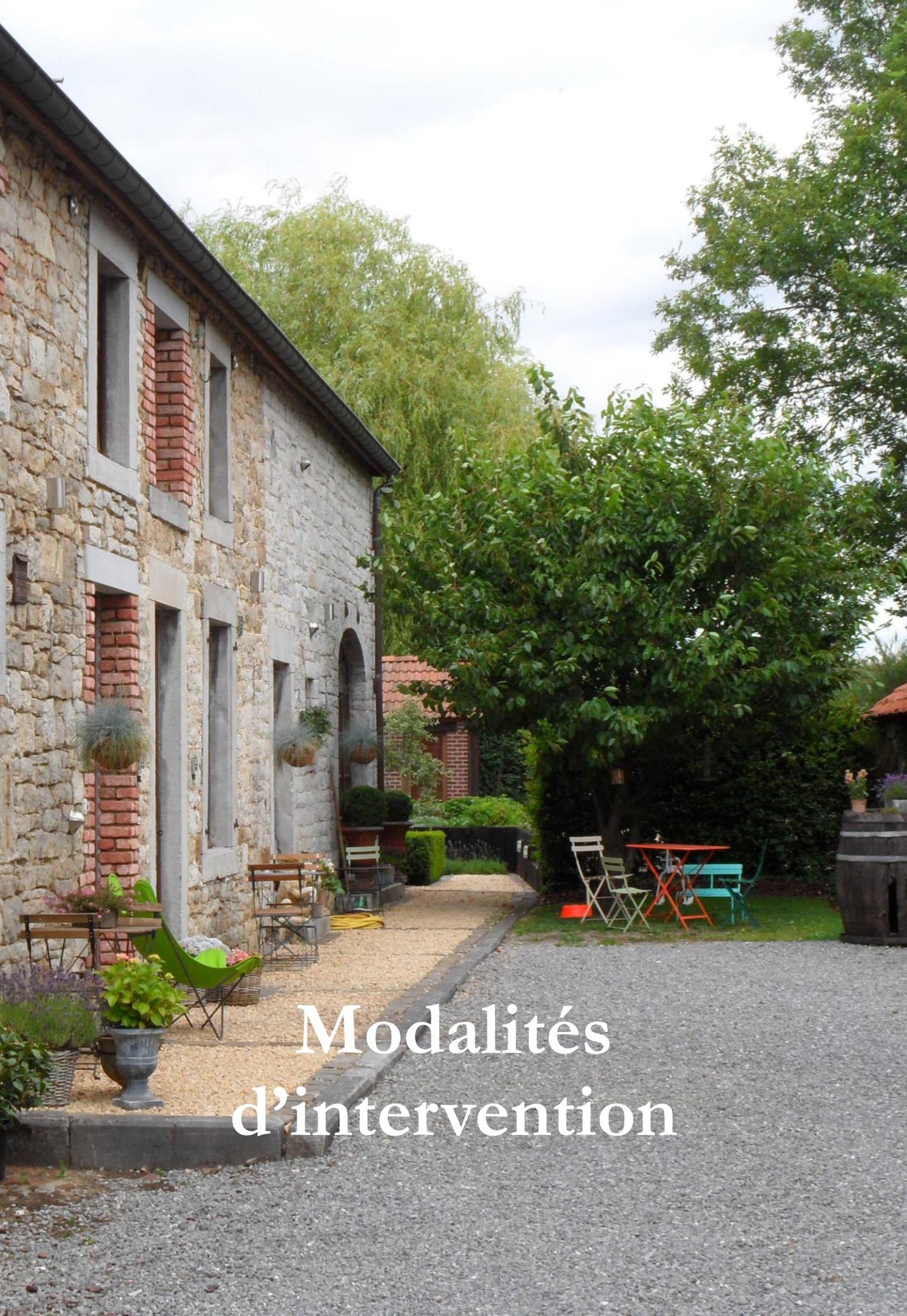
**Offre de service de proximité et mixité fonctionnelle** : En fonction des besoins identifiés, proposer de nouvelles fonctions profitant également au quartier dans lequel il s'intègre. Identifier l'implantation judicieuse de celle-ci (à l'interface entre l'opération et le tissu existant ou en cœur d'opération). Veiller à la réversibilité des espaces.

**Eco-mobilité** : Aménager un nouveau maillage viaire connecté au réseau existant qui favorise les modes de déplacements actifs et l'auto-partage (poche de parking, mutualisation des espaces et des véhicules). Le cas échéant, l'aménagement d'un arrêt de transport en commun

**Cadre de vie & environnement** : La création d'espaces publics dotés d'une valeur esthétique et symbolique, plantés et disposant, autant que possible, de revêtements de sol perméables. L'intégration de la trame verte et bleue comme élément de conception central et structurant du nouveau développement. Elle amène une réelle plus-value au cadre de vie du quartier dans lequel le projet s'implante et permet d'améliorer la présence de biodiversité en milieu urbanisé.

### Références utiles – publications CPDT:

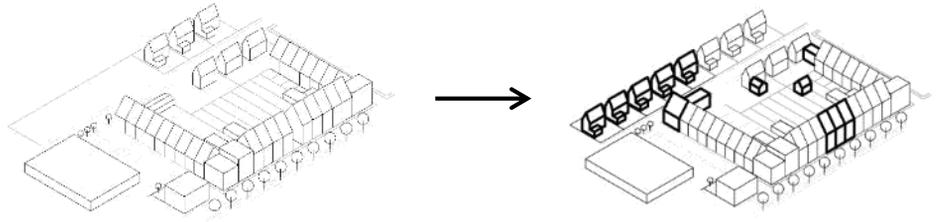
- Hors-série CPDT « Aménager les espaces publics wallons »
- Hors-série CPDT « Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire »
- Référentiel Quartiers Durables

A photograph of a two-story stone building with a gravel courtyard. The building features stone walls, red brick accents around the windows and doors, and grey concrete window frames. A gravel path leads from the foreground towards the building. In the courtyard, there is a small table with chairs, a large tree, and a wooden barrel. The sky is overcast.

# Modalités d'intervention

# 01. Consolidation

**+**  
*consolidation*



## 1.1. Caractéristiques des opérations de consolidation

Les opérations de création de logements participant à la consolidation des tissus urbanisés concernent:

- Des **actions ponctuelles et intégrées** au contexte bâti et paysager : des opérations de densification et/ou de prolongation du tissu existant d'ampleur réduite (<10 logements) ;
- Une **diversité de type d'opérations** (division, BIMBY, démolition-reconstruction, extension) ;
- **Pas de modification substantielle** de l'organisation spatiale et viaire existante présentant une certaine cohérence et donc pas ou peu de création d'espace public.



**Morlanwelz.** Urbanisation d'une petite parcelle vierge en prolongation du tissu bâti existant. La contrainte de l'angle et de l'étroitesse de la parcelle est résolue par l'implantation de la cage d'escalier commune dans la partie la plus étroite et par l'aménagement de garage au rez-de-chaussée.

**Marche.** Projet mixte issu d'une démolition partielle et d'une rénovation du bâti. Au rez-de-chaussée, la vitrine de la pharmacie est disposée en recul par rapport au front de bâtisse permettant un effet de galerie. Le parking est organisé sur la parcelle voisine.

## 1.2. **Questionner** des projets de consolidation des tissus urbanisés

### Occupation du sol et intégration urbanistique du bâti

- Afin de produire un espace-rue de qualité, les nouveaux volumes/bâtiments s'intègrent-ils de manière cohérente par rapport au tissu bâti existant ?
  - Les gabarits à front de rue sont-ils similaires aux gabarits voisins (niveau de corniche, de faïte) ?
  - Le bâti s'aligne-t-il au front de bâtisse voisin ?
  - Les façades à rue respectent-elles le rythme et les tonalités dominantes du front de rue ?
  - La conception des nouveaux volumes permet-elle d'éviter au maximum les ombres portées sur les espaces de vie intérieurs et extérieurs des voisins ?
- La profondeur du bâti respecte-t-elle le code civil et limite-t-elle les vis-à-vis (impacts sur la lumière naturelle ou l'intimité au sein du logement) ?
- La forme et l'implantation du bâti ou des extensions veillent-elles à limiter l'imperméabilisation du sol ?



**Namur.** Cet immeuble d'appartement s'intègre au bâti existant grâce au traitement des façades qui s'inspire de la typologie dominante.

### Recyclage du tissu urbanisé

- La nouvelle programmation prend-elle appui sur les caractéristiques intrinsèques du tissu (taille moyenne des logements, des cellules d'activités au rez-de-chaussée, organisation des programmes mixtes, organisation des volumes sur la parcelle)?
- La rénovation du bâti valorise-t-elle les qualités architecturales et urbanistiques de celui-ci ?
- Dans les cas de démolition-reconstruction, le projet démontre-t-il la nécessité d'une démolition? Ou, au contraire, serait-il possible de réaffecter / rénover les volumes voués à être démolis? Le recyclage des matériaux de déconstruction est-il envisagé?



**Battice** L'extension de cette pharmacie contraste avec le bâti ancien par sa teinte et son langage architectural tout en s'alignant sur le gabarit voisin.

### Qualité du logement

- Les logements créés présentent-ils :
  - Une surface habitable suffisante ? Des espaces de rangement et stationnement pour les poussettes et vélos sécurisés, facilement accessibles et protégés des intempéries ?
  - Un apport direct de lumière naturelle ?
  - Des vues vers l'extérieur tout en respectant l'intimité des occupants ?
  - Un niveau suffisant de confort acoustique des occupants ?
  - Un niveau suffisant d'isolation thermique du logement ?
  - Un accès vers un espaces extérieur privé ou semi-privé de qualité (ensoleillement, vues, surface permettant de mettre à minima une table et des chaises) ?
- Les logements traversants sont-ils privilégiés ?
- Dans le cas de logements multiples, les logements créés présentent-t-ils des typologies différentes?
- Si le projet propose des logements au rez-de-chaussée, la transition public-privé est-elle traitée pour assurer à la fois intimité des occupants et l'activation de l'espace-rue (fenêtres et portes à rue, recul végétalisé, niveau légèrement surélevé par rapport à l'espace public, végétation...)?



**Herve.** Cette maison a été divisée et des logements ont été construits en lot de fond. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privé.

## Offre de service de proximité et mixité fonctionnelle

- En plus de créer du logement, le projet propose-t-il une mixité fonctionnelle (activité au rez-de-chaussée, atelier, bureau...)?
- Si oui, le type d'activité proposé répond-il à un besoin réel, complémentaire aux fonctions existantes et permet-il une bonne cohabitation avec la fonction résidentielle?
- La qualité des accès aux étages est-elle garantie (cohabitation avec le commerce/intimité)?
- Les espaces créés (logements et activités dans les cas de programme mixte) sont-ils réversibles, adaptables?



**Marche-en-Famenne** Dans ce projet mixte localisé sur une artère commerçante, les accès à la pharmacie et aux logements sont clairement distincts.

## Cadre de vie & environnement

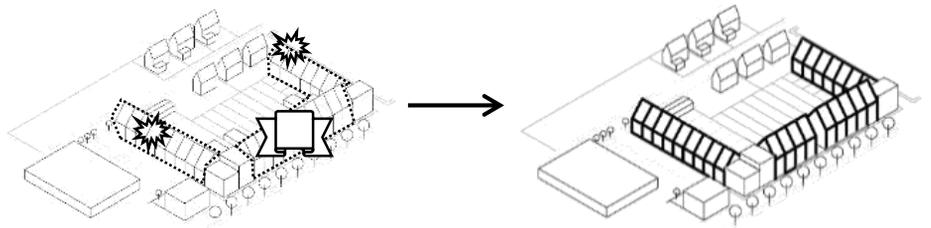
- Le traitement du frontage (deux premiers niveaux de la façade avant) participe-t-il à l'animation de l'espace-rue :
  - aménagement de baies au rez-de-chaussée permettant le contrôle social vers l'espace public tout en garantissant l'intimité,
  - traitement de l'interface public-privé par un recul de la façade,
  - aménagement de la zone de recul,
  - traitement particulier de l'espace d'entrée?
- Les surfaces sont-elles traitées en surfaces éco-aménageables favorables à la biodiversité?
- Les espaces de stationnement sur la parcelle sont-ils aménagés de manière à en limiter l'imperméabilisation du sol (localisation, végétalisation, choix d'un revêtement de sol perméable...)?
- Le bâtiment présente-t-il une réflexion visant la diminution des consommations énergétiques?



**Namur.** Dans ce projet localisé sur un axe fréquenté, le garage est accessible par l'arrière de la parcelle, via une rue moins passante. Cela limite l'impact du projet sur les déplacements piétons côté grand axe.

L'aménagement du rez-de-chaussée en recul par rapport au front de bâtisse crée un espace intermédiaire semi-public entre le trottoir et l'entrée. Cet aménagement diminue cependant l'apport de lumière naturelle au rez-de-chaussée.

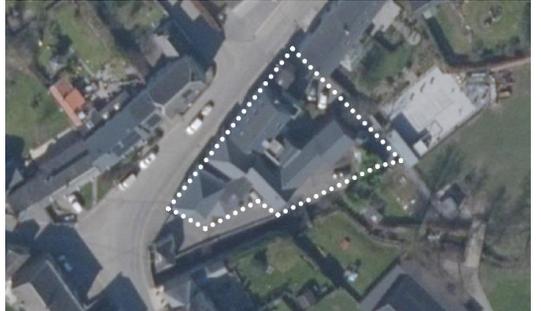
## 02. Protection



### 2.1. Caractéristiques des opérations de protection

Les opérations de création de logements participant à la protection des tissus présentant une valeur d'ensemble urbanistique, paysagère et patrimoniale concernent :

- La protection, la rénovation, la reconversion, la division du bâti avec modification limitée des volumes et de l'emprise au sol pour privilégier la désimperméabilisation du sol (dédensification des arrières et cœurs d'îlots saturés) ;
- La requalification d'espaces publics qui valorisent la qualité patrimoniale, esthétique et/ou paysagère du bâti.



**Marche.** La ferme de la Commanderie a été convertie en 23 logements publics en bordure du village de Hargimont. Les logements sont organisés autour d'une cour intérieure arborée commune. Certains logements bénéficient de jardins privés. Le stationnement est organisé en poche sur le domaine privé. La taille des nouvelles ouvertures en façade est restreinte pour respecter le caractère esthétique de la ferme.

**Gesves.** Réaffectation d'un ensemble de 5 maisons villageoises par la Commune en 9 logements dont 6 logements sociaux : 4 appartements de 2 chambres, un de 3 chambres et un de 4 chambres. Stationnement sur domaine privé (7 places) et sur voirie publique sans issue (2 places « réservées aux locataires »).

## 2.2. Questionner des projets de protection des tissus urbanisés

### Recyclage du tissu urbanisé

- Le projet participe-t-il à valoriser les qualités intrinsèques du bâti patrimonial (volumes, organisation des espaces, baies, matériaux)?
- Si de nouvelles ouvertures sont percées dans l'enveloppe d'un bâtiment existant (fenêtres, portes), respectent-elles la trame existante ?
- Si le projet prévoit des extensions d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, les nouveaux volumes sont-ils pensés pour préserver la lisibilité du volume existant ?

### Valorisation paysagère et patrimoniale

Le projet respecte-t-il les caractéristiques paysagères et patrimoniales (façades, végétation, symbolique et esthétique, etc.) ?

- Si de nouvelles ouvertures sont percées dans l'enveloppe d'un bâtiment existant (fenêtres, portes), respectent-elles la trame existante ?
- Si le projet prévoit l'extension d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, les nouveaux volumes sont-ils pensés pour préserver la lisibilité du volume existant ? L'aménagement des espaces publics met-il en valeur ce bâti d'intérêt ? L'organisation des espaces publics, l'implantation d'éventuels nouveaux volumes sont-ils pensés pour offrir des vues vers des éléments remarquables (arbres, bâti, panorama).

### Qualité du logement

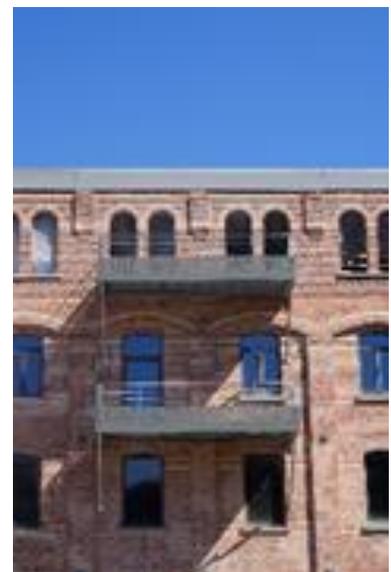
- Les logements créés par division présentent-ils :
  - Une surface habitable suffisante ? des espaces de rangement?
  - Un apport direct de lumière naturelle ?
  - Des vues vers l'extérieur tout en respectant l'intimité des occupants ?
  - Un niveau suffisant de confort acoustique des occupants ?
  - Un niveau suffisant d'isolation thermique du logement ?
  - Un accès vers un espaces extérieur privé ou semi-privé de qualité (Ensoleillement, vues, surface permettant de mettre à minima une table et des chaises) ?
- Les logements traversants sont-ils privilégiés ?
- Dans le cas de logements multiples, les logements créés présentent-t-ils des typologies différentes?
- Si le projet intègre des logements au rez-de-chaussée, la transition public-privé est-elle traitée pour assurer à la fois l'intimité des occupants et l'activation de l'espace-rue (fenêtres et portes à rue, recul végétalisé, niveau légèrement surélevé par rapport à l'espace public, végétation...)?



**On.** La division verticale de cet ancien corps de ferme a été privilégiée afin d'offrir un maximum d'entrées privées aux nouveaux logements et offrir un découpage harmonieux en façade.



**Jambes.** Des volumes en retrait et de formes simples garantissent la lisibilité du volume préexistant



**Dison** Dans cette rénovation d'une ancienne usine, de nouvelles ouvertures ont été percées tandis que d'autres ont été agrandies afin de garantir une luminosité suffisante aux logements.

## Cadre de vie & environnement

- Chaque logement bénéficie-t-il d'un accès à un espace extérieurs commun ou privatif ?
- Les espaces extérieurs privatifs et communs sont-ils qualitatifs ? (Ensoleillement, vues, surface permettant de mettre à minima une table et des chaises...)
- Le stationnement est-il intégré de manière paysagère ? (Végétation, revêtement de sol...)



**Tubize** Cette ancienne malterie reconvertie en logements et bureaux intègre des terrasses suffisamment grandes pour permettre le séjour

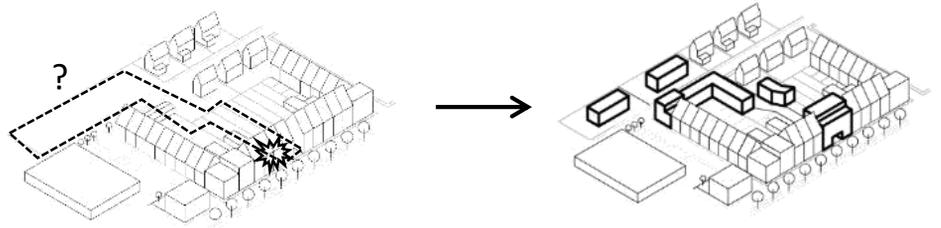
## Conception et gestion durable des ressources et des rejets

- Le projet présent-t-il le juste compromis entre protection patrimoniale et performance énergétique :
  - Intégration des panneaux solaires;
  - Isolation par l'intérieur;
  - Typologie des châssis;
  - Llimitation des dispositifs techniques en façade avant...).

## 03. Restructuration



*restructuration*



### 3.1. Caractéristiques des opérations de restructuration

Les opérations de création de logements participant à la restructuration des tissus à remanier concernent la création d'une nouvelle entité associant à la fois nouvelle structure viaire (nouveau maillage d'espaces publics), recyclage de bâti et nouvelles constructions (logements & aménités).



**Namur.** Réaffectation et rénovation lourde d'un ancien abattoir, démolition de volumes annexes, construction de deux immeubles de logements avec rez-de-chaussée commercial. Aménagement d'un espace public traversant permettant une respiration et un lieu de rencontre et de jeux dans le quartier.



**Mons.** Réaffectation d'un ancien site industriel désaffecté : création d'une nouvelle rue divisant l'ancien îlot en deux et permettant une continuité du réseau viaire entre la rue des Ecoliers et la rue des Gages.

### 3.2. Questionner des projets de restructuration des tissus

#### Occupation du sol et intégration urbanistique du bâti

- Le restructuration du tissu permet-elle d'augmenter la part de surfaces perméables (démolition de volumes obsolètes, densification verticale) et/ou éco-aménageables (jardins, toitures vertes)?
- Les articulations entre le projet et le tissu existants qualifient-elles le front de rue (rez-de-chaussée activé, architecture contemporaine, etc.)
- Les nouveaux volumes/bâtiments s'intègrent-ils de manière cohérente au bâti adjacent (articulation avec le bâti existant, continuité du maillage viaire existant, nouvelles liaisons...)?
- La conception des nouveaux volumes permet-elle d'éviter au maximum les ombres portées, les vis-à-vis, etc. ?

#### Recyclage du tissu urbanisé

- Le projet propose-t-il la rénovation / réaffectation du bâti existant qui présente des qualités (état structurel, valeur culturelle, esthétique) ?

#### Qualité du logement

- Les logements créés par division présentent-ils :
  - Une surface habitable suffisante ? des espaces de rangement?
  - Un apport direct de lumière naturelle ?
  - Des vues vers l'extérieur tout en respectant l'intimité des occupants ?
  - Un niveau suffisant de confort acoustique des occupants ?
  - Un niveau suffisant d'isolation thermique du logement ?
  - Un accès vers un espaces extérieur privé ou semi-privé de qualité (Ensoleillement, vues, surface permettant de mettre à minima une table et des chaises) ?
- Les logements traversants sont-ils privilégiés ?
- Dans le cas de logements multiples, les logements créés présentent-t-ils des typologies différentes?
- Si le projet intègre des logements au rez-de-chaussée, la transition public-privé est-elle traitée pour assurer à la fois l'intimité des occupants et l'activation de l'espace-rue (fenêtres et portes à rue, recul végétalisé, niveau légèrement surélevé par rapport à l'espace public, végétation...)?
- Le projet propose-t-il une diversité de taille et/ou de types de logements (social, conventionné, etc.)



**Mons.** Le nouveau bâti reprend les volumes et rythmes des baies mais se démarque avec une architecture contemporaine et des tons vifs. Pour limiter l'impact de la densification du quartier Rachot sur l'espace public, un parking souterrain permet le stationnement des voitures individuelles.



**Amiens.** les jardins légèrement surélevés par rapport au niveau de l'espace public permettent de garantir l'intimité des habitants



**Dison** Dans ce projet de restructuration d'ilot, deux cellules commerciales au rez-de-chaussée ont été aménagées. Celle localisée à rue (à gauche) est occupées tandis que celle en intérieur d'ilot est à louer (à droite en raison de sa visibilité et son accessibilité moindres).

## Offre de service de proximité et mixité fonctionnelle

- En plus de créer du logement, le projet propose-t-il une mixité fonctionnelle (activité au rez-de-chaussée, atelier, bureau) ?
- Si oui, le type d'activité proposé répond-il à un besoin réel, complémentaire avec les fonctions existantes, et qui permet une bonne cohabitation avec la fonction résidentielle ?
- La localisation de la nouvelle activité est-elle pertinente? à l'interface entre le projet et le tissu existant ou au cœur de l'opération pour activer le nouvel espace public?
- La qualité des accès aux étages est-elle garantie (cohabitation avec le commerce/intimité)?
- Les nouveaux espaces créés (logements et activités dans les cas de programme mixtes) sont-ils réversibles, adaptables ?



## Ecomobilité

- Le projet intègre-t-il, réhabilite-t-il ou crée-t-il un réseau de sentiers et venelles qualitatif (confortable et agréable) améliorant le réseau piéton et cycliste?
- Si le projet prévoit l'accès d'un intérieur d'îlot, des aménagements sont-ils pensés pour garantir le sentiment de sécurité, préserver l'intimité des résidents tout en garantissant un caractère public aux espaces accessibles ?
- S'il y a des garages, et/ou du stationnement est intégré en intérieur d'îlot et/ou en zone de recul, sont-ils aménagés de manière à en limiter l'impact ? (Encombrement des cheminements, visibilité, perméabilité...)
- Le projet prévoit-il des espaces de stationnement pour les poussettes et vélos sécurisés et protégés des intempéries ?

**Herve.** Dans ce projet de restructuration dans le centre de la ville, le stationnement est peu visible depuis l'espace public grâce à un jeu de relief.

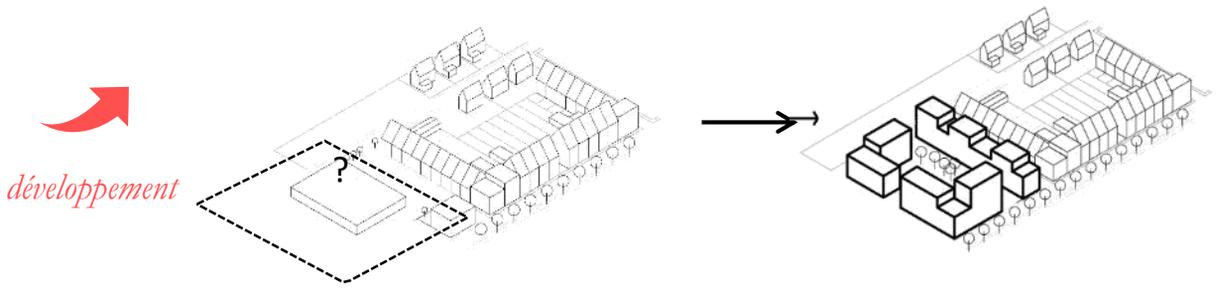


**Mons.** L'opération de rénovation du quartier Rachot a été l'occasion de d'ouvrir et de rénover du bâti patrimonial et un jardin, offrant ainsi un passage arboré au travers de l'îlot.

## Cadre de vie & environnement

- Le projet crée-t-il une nouvelle identité (valeur esthétique et/ou symbolique via l'architecture et les espaces publics)?
- Le projet participe-t-il à renforcer l'offre en espaces publics qualitatifs (paysage, biodiversité, diversité des usages, normes PMR) ?
- Le projet comporte-t-il des façades aveugles donnant sur les espaces publics nouvellement créés ? Est-il possible de les limiter ? Si le projet en comporte, des aménagements paysagers et/ou des traitements de celles-ci sont-ils envisagés ?
- Le projet visant la renaturation d'un quartier dégradé/dévalorisé, la trame verte et bleue est-elle intégrée aux nouveaux espaces publics / nouvelles percées au sein du quartier ?
- L'imperméabilisation des sols est-elle limitée au strict minimum ?
- Des aménagements paysagers permettent-ils de limiter l'impact visuel des locaux techniques, garages, espaces de stationnement ?

## 04. (re)Développement



### 4.1. Caractéristiques des opérations de (re)développement

Les opérations de création de logements participant au développement des tissus concernent la création d'une nouvelle entité (programmation et organisation spatiale) d'ampleur (>10 logements et nouvelles aménités) sur terrain vierge ou SAR de plus de 2 ha avec l'aménagement d'un réseau d'espaces publics en continuité du réseau existant.



**Walhain.** Un terrain enclavé situé au cœur du village de Walhain a fait l'objet d'une vaste opération d'intensification intégrant 33 logements, des services et commerce articulés autour d'un nouvel espace public, lieu de rencontre pour les habitants de la commune.

**Herve.** Urbanisation d'une parcelle agricole (pâturage) avec le développement de 11 appartements et 6 maisons unifamiliales basse énergie. Entre les deux ensembles typologiques (immeuble à appartement et ensemble de maisons groupées), création d'une venelle communale permettant les cheminements piétons à travers l'îlot (perméabilité). Un soin particulier est apporté à l'intégration architecturale et paysagère de l'opération vis-à-vis des espaces ouverts, des constructions voisines et notamment d'un ancien corps de ferme.

## 4.2. Questionner des projets de (re)développement des tissus

### Occupation du sol et intégration urbanistique du bâti

- Le projet propose-t-il une nouvelle forme d'urbanisation en contraste avec le tissu existant auquel il se rattache?
- Si oui, comment s'articule-t-il par rapport à l'existant (l'intégration volumétrique via la création d'espaces de transition, la connexion via l'aménagement des espaces publics, etc.) ?
- Le projet optimise-t-il son emprise au sol?
  - En terme de mode d'implantation : Favorise-t-il le groupement de bâti?
  - Favoris-t-il la compacité des bâtiments?



**Herve.** Le nouveau volume de logements collectif s'aligne et reprend le gabarit de l'ancien corps de ferme qu'il voisine.

### Valorisation paysagère et patrimoniale

- Le projet s'intègre-t-il aux lignes de forces du paysage?
- Maintient-il des ouvertures paysagères?
- Crée-t-il un nouveau paysage urbanisé avec des séquences paysagères qualitatives (jeux de volumes, traitement des abords, etc.) ?



**Namur.** Les cellules commerciales n'ont pas eu le succès escompté à cause d'une mauvaise localisation (sur une voirie non passante), elles sont aujourd'hui occupées par une crèche, une association et un bureau d'architectes.

### Offre de service de proximité et mixité fonctionnelle

- En plus de créer du logement, le projet propose-t-il une mixité fonctionnelle (commerce, horeca, atelier, bureau, etc.) ?
- Si oui, le type d'activité proposé répond-il à un besoin réel, complémentaire avec les fonctions existantes, profitant au quartier dans lequel le projet s'intègre et qui permet une bonne cohabitation avec la fonction résidentielle ?
- La localisation de la nouvelle activité est-elle pertinente? à l'interface entre le projet et le tissu existant ou au cœur de l'opération pour activer le nouvel espace public?
- Les nouveaux espaces créés (logements et activités dans les cas de programme mixtes) sont-ils réversibles, adaptables ?



**Walhain.** Dans le projet du Bia Bouquet, des cellules commerciales localisées en intérieur d'îlot sont difficiles à viabiliser dû au manque de visibilité depuis l'espace public passant.

## Ecomobilité

- Le projet participe-t-il à/améliore-t-il la continuité du maillage existant (limitation des voiries sans issues)? Intègre-t-il un réseau de sentiers et venelles piétonnes qualitatif (Efficace, confortable et agréable) ? Est-il organisé pour rejoindre facilement les arrêts de TC à proximité ?
- Si le projet prévoit l'accès d'un intérieur d'îlot, des aménagements sont-ils pensés pour garantir le sentiment de sécurité, préserver l'intimité des résidents tout en assurant un caractère public aux espaces accessibles ?
- Le projet prévoit-il des aménagements encourageant les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle : haltes de bus, pistes cyclables et trottoirs confortables, sécurisés ? L'aménagement limite-t-il la présence de la voiture et favorise son ralentissement (par exemple grâce à des espaces partagés) ?
- L'organisation de poches de stationnement est-elle favorisée, plutôt que l'aménagement du stationnement le long de la voirie ? Sa réversibilité est-elle prévue ?
- Le projet prévoit-il des espaces de stationnement pour les poussettes et vélos sécurisés et protégés des intempéries ?



**Thuin** dans le domaine du Houillon, il y a de nombreuses venelles et espaces partagés



**Mons**. Aménagement semi-perméable et arboré des espaces de stationnement.

## Cadre de vie & environnement

- Le projet participe-t-il à renforcer l'offre en espaces publics qualitatifs d'une valeur esthétique et symbolique, plantés et disposant, autant que possible, de revêtements de sol perméables (paysage, biodiversité, diversité des usages, normes PMR) ?
- Tenant compte de l'urbanisation nouvelle, la trame verte et bleue est-elle considérée comme élément de conception central et structurant du nouveau développement. ?
- Si le projet intègre des logements au rez-de-chaussée, la transition public-privé est-elle traitée pour assurer à la fois l'intimité des occupants et l'activation de l'espace-rue (fenêtres et porte à rue, recul végétalisé, niveau légèrement surélevé par rapport à l'espace public, végétation... ) ?



**Maastricht**. Les jardins participent à assurer une transition public privé.

## Conception et gestion durable des ressources et des rejets

Le projet respecte-t-il la norme QZEN<sup>3</sup> ?

- Le projet intègre-t-il des systèmes de production d'énergie renouvelables ou mutualisés ?
- Y-a-t-il des systèmes de récupération des eaux de pluie ? Si oui, sont-ils aménagés de manière paysagère et favorisant la biodiversité ?
- Des lieux de collecte de déchets collectifs ont-ils été envisagés ?
- Des aménagements paysagers permettent-ils de limiter l'impact visuels des locaux techniques, garages, espaces de stationnement ?



**Thuin**. Dans le domaine du Houillon, le bassin de récupération des eaux de pluie est pensée pour accueillir la biodiversité. Cela constitue un plus sur la qualité du cadre de vie.

<sup>3</sup> Depuis le 1<sup>e</sup> janvier 2021, tout nouveau bâtiment doit tendre vers le quasi zéro énergie : <https://energie.wallonie.be/fr/q-zen.html?IDC=8729>