

RECHERCHE I3 : DENSIFICATION DES TISSUS URBANISES EN WALLONIE : FORME, ACCEPTABILITE ET MODALITES POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION DES TISSUS BATIS

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

La recherche vise à identifier les principes et les leviers d'une densification raisonnée et diversifiée par l'habitat (c'est-à-dire le logement et les activités, équipements et services connexes et compatibles) en fonction des caractères, des contraintes et des opportunités propres aux différentes formes d'urbanisation rencontrées en Wallonie.

Comment, dans quel type de contexte densifier ? Quelles sont les conditions sociales, environnementales, structurelles et économiques qui assurent la durabilité et l'acceptabilité de la densification ? Selon quelles modalités pratiques la mettre en œuvre ?

La densification des tissus urbanisés est abordée au travers de trois volets complémentaires articulés entre eux tout au long de la recherche :

- Le volet « formes urbaines et modes d'habitat » : a pour objectif de reconnaître et définir les caractères structurels et morphologiques des tissus les plus représentatifs des modes d'urbanisation présents sur le territoire wallon, afin d'identifier leur potentiel de densification/transformation.
- Le volet soutenabilité : qui comporte deux « sous-volets » :
 1. Acceptabilité sociale : concerne l'acceptabilité et les conditions d'appropriation des modes de mises en œuvre de la densification.
 2. Soutenabilité environnementale : concerne les impacts de la densification sur six thématiques environnementales sur trois échelles : générale, communale et infra communale.
- Le volet faisabilité économique et juridique : étudie au niveau wallon les facteurs déterminants de la faisabilité juridique et économique des projets (du point de vue des promoteurs, des autorités locales et régionales...).

Le résultat attendu de la recherche est de distinguer plusieurs modes opératoires et leviers de mise en œuvre d'une densification raisonnée de l'habitat, déclinés selon les caractères typologiques des tissus urbanisés et leur situation réelle.

2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX

Par rapport au cahier des charges adopté le 16 février 2012 par le comité d'accompagnement, la phase 1 est terminée, la phase 2 est en cours et la phase 3 a été anticipée.

Pour rappel, **la phase 1** comportait un état des savoirs et des références de chacun des volets de la recherche. La recherche a défini un lexique commun reprenant les concepts-clés liés à la notion de densité tant pour le volet morphologique que social, environnemental et économique ainsi que la définition des méthodes d'évaluation de cette densité.

La phase 2, caractérisation des échantillons est en cours. La recherche mène actuellement des tests sur la commune de Liège de calculs d'indicateurs de densité à quatre échelles différentes (parcelle, morceau de tissu depuis l'espace-rue, la maille, le secteur statistique). Ces tests alimentent la caractérisation des tissus sur base du potentiel morphologique de densification des tissus bâtis.

Enfin, la **phase 3** a été anticipée. Des études de cas ont déjà été menées sur le territoire des communes de Liège et de Charleroi, avec un approfondissement respectivement sur un tissu proto-industriel (Saint-Léonard) et un tissu minier (la Neuville – Montignies-sur-Sambre) en ce qui concerne le volet « Formes urbaines et modes d'habitat » afin d'éprouver les méthodes d'analyses et de mener des premières observations.

Au niveau du volet acceptabilité, une enquête est actuellement en cours de lancement. Cette enquête auprès d'habitants de différentes opérations récentes d'habitat dense (collectif ou individuel mitoyen) en milieu urbain, périurbain et rural (représentant diverses tendances spontanées actuelles de la densification en Wallonie), abordera notamment les profils et parcours résidentiels des habitants, le choix du logement et du quartier, les usages et modes d'habiter, la perception de l'habitat.

3. PRINCIPAUX RESULTATS

- **Rédaction d'un lexique commun** comprenant trois volets définissant les concepts-clés liés à la notion de densité (densité, densification, intensité urbaine et intensification, centralité et polarité, compacité urbaine); les indicateurs de densité ainsi que les coefficients complémentaires permettant d'analyser les tissus urbanisés sous les différents aspects de la densité définis en premier volet et suivant différentes échelles territoriales ; et un lexique de définitions précises des éléments de calcul.
- **Rédaction de fiches techniques liées aux indicateurs de densité.** La recherche a d'abord posé les notions de base pour les calculs possibles de densité (échelle traitée, surface de référence et indicateur analysé) avant de proposer une fiche technique exemple pour les indicateurs suivants : Taux d'emprise au sol (CES) et le rapport plancher-sol (P/S). Cette fiche comporte la définition, le mode de calcul, les échelles possibles ainsi que les avantages et inconvénients des indicateurs. Elles servent d'exemple pour la rédaction future des autres fiches techniques.
- **Rédaction de « fiches signalétiques » sur les cas d'étude.** Comme prévu dans la phase 3, onze communes wallonnes ont été choisies afin d'y repérer une série de cas d'étude illustrant concrètement les caractères morphologiques des tissus bâtis wallons, les mécanismes typiques d'urbanisation qui peuvent y être observés et les modalités possibles de leur densification dans les cas opportuns. Deux séries de fiches ont été rédigées, reportant la description de deux réalités à trois échelles différentes (ville/agglomération, tissu/quartier, îlot/rue) : respectivement ; à Liège, le quartier Saint-Léonard (tissu proto-industriel) et un de ses îlots (îlot proto-industriel de matrice rurale) ; à Charleroi, le quartier « la Neuville » à Montignies-sur-Sambre (tissu minier) et un de ses îlots (îlot minier de matrice rurale). Ces deux séries de fiches représentent une ébauche utile à fédérer les contributions des différents volets de la recherche, mais permettent d'ores et déjà de faire émerger les premières pistes de réflexion.
- **Caractérisation des différents tissus bâtis wallons en fonction de leur potentiel de densification.** Afin de proposer des modalités de densification tenant compte du contexte, il est nécessaire de caractériser le tissu bâti wallon. La méthodologie pour caractériser les tissus bâtis wallons en fonction de leur potentiel morphologique de densification est en cours. Elle devra être validée notamment lors de la phase d'analyse de terrain avant d'être appliquée à l'ensemble du territoire wallon. Elle devra permettre d'orienter la sélection des échantillons de tissus pour les analyses de cas.

- **L'état des savoirs pour le volet soutenabilité environnementale.** L'état des lieux de la littérature portant sur les grands impacts de la densification sur ces thématiques environnementales a déjà été réalisé à l'échelle générale (phase I) et communale. Il est en cours d'achèvement.
- **Développement d'une étude de cas pour le volet environnemental.** Pour le volet soutenabilité environnementale : la commune d'Ath sert d'étude de cas pratique afin de tester le modèle d'analyse des impacts environnementaux d'une politique de densification volontariste. Certaines thématiques sont davantage abouties (déchets, eau, mobilité et infrastructures de transports). Les autres thématiques seront complétées ultérieurement.
- **L'état des savoirs pour le volet acceptabilité sociale.** L'état de la littérature a déjà été balayé et les parties suivantes ont été évoquées dans le rapport : facteurs d'influence sur la perception selon les paramètres morphologiques, les caractéristiques sociales et fonctionnelles (...); les spécificités du modèle wallon; les préférences et besoins variables du public; les choix ou contraintes de localisation et les conclusions liminaires de la recherche de ce sous-volet. Ce sous-volet doit encore être lié à celui de la soutenabilité environnementale.
- **Préparation de l'enquête pour le volet acceptabilité sociale.** L'enquête menée en collaboration avec la société Sonecom, sélectionnée suite à un appel d'offres, est actuellement en cours. Il s'agira d'une enquête en face à face menée sur un échantillon de 500 habitants de logements collectifs ou individuels mitoyens construits dans les années 2000, dans une quinzaine de sites.
- **L'analyse de la littérature traitant des aspects économiques et financiers de la densification pour chacune des parties prenantes au processus** (autorités publiques, accédants, promoteurs-développeurs), **sur les méthodes de calcul de l'optimum économique « constructeur » pour chaque type de mode constructif** (individuel, lotissement, groupé, petit collectif...) a été entamée. Cette littérature dresse le constat que l'optimisation des coûts de construction et donc du prix de sortie du produit immobilier est un facteur explicatif des faibles densités bâties constatées, facteur contribuant à favoriser l'étalement urbain plutôt que la concentration. En d'autres termes, l'optimum économique du point de vue du constructeur correspond rarement aux normes de densité souhaitées et édictées par l'Autorité.
- **Réalisation du séminaire « densités/densification » le 14 septembre 2012 à Louvain-la-Neuve.** Comme prévu dans le cahier des charges, un séminaire d'échange des savoirs a été organisé. Il a permis de confronter la recherche à des experts externes impliqués dans des travaux semblables dans les régions de Bruxelles-Capitale, de la Flandre et de la France. Outre une ouverture d'esprit en termes de méthodologie et de communication, les débats ont également abordé des questions plus générales : faut-il densifier partout ? Quels sont les objectifs de la densification ? Comment l'aborder ? Et enfin, comment communiquer sur le sujet ?

Pour la suite de la recherche, il est prévu de sélectionner un échantillon de tissus pour proposer des modalités de densification sous la forme d'hypothèse-projet tenant compte des trois volets de la recherche ; formes urbaines et modes d'habitat, soutenabilités sociale et environnementale, faisabilité économique et juridique. Ces échantillons feront l'objet d'une analyse qui doit permettre de généraliser des modalités de densification. La suite de la recherche sera donc consacrée à ces études de cas.

4. LISTE DES ANNEXES

Le rapport comprend 3 annexes :

- Annexe RI3.1 : Synthèse de l'état d'avancement de la recherche
Fichier : CPDT_rapport-final_octobre-2012_Annexe-RI3-1_Synthèse
- Annexe RI3.2 : Rapport scientifique
Fichier : CPDT_rapport-final_octobre-2012_Annexe-RI3-2_Rapport Scientifique
- Annexe RI3.3 : Exemple de fiches signalétiques de tissus
Fichier : CPDT_rapport-final_octobre-2012_Annexe-RI3-3_Exemple de fiches signalétiques

5. EQUIPE

2011 à 2014	Nom et prénom	Profil	Centre de recherche	ETP	Remarques
Responsable 1	Hanin, Yves		UCL-CREAT		
Responsable 2	Vanderstraeten, Pierre		UCL-CREAT		
Responsable 3	Occhiuto, Rita		ULg-Lepur - Architecture		
Responsable 4	Godart, Marie-Françoise		ULB-GUIDe		
Chercheur 1	Simon De Muynck	Master en sciences et gestion de l'environnement	ULB-GUIDe	0,5	Remplace Caroline d'Andrimont à partir du 18/06/2012,
Chercheur 2	Fontaine, Pierre	Foncier, économie, développement local	ULB-GUIDe	0,5	
Chercheur 3	Fisher, Axel	Docteur en architecture	ULg-Lepur – Archi.	0,8	
Chercheur 4	Bodart, Céline	Master en architecture	ULg-Lepur – Archi.	0,3	à p. du 01/01/2012
Chercheur 5	de Fijter, Arie	Master en architecture	ULg-Lepur – Archi.	0,4	à p. du 15/01/2012
Chercheur 6	Harou, Raphaëlle	Sociologue / Urbaniste	UCL-CREAT	0,2	
Chercheur 7	Barbara Le Fort	Architecte urbaniste	UCL-CREAT	0,65	Remplacement de Florence Léonard à p. du 02/07/2012
Chercheur 8	Coralie Meuris	Architecte urbaniste	UCL-CREAT	0,5	
Chercheur 9	Ludivine Fromont	Architecte urbaniste	UCL-CREAT	0,44	Du 01/07/12 au 01/11/12
				4,29	