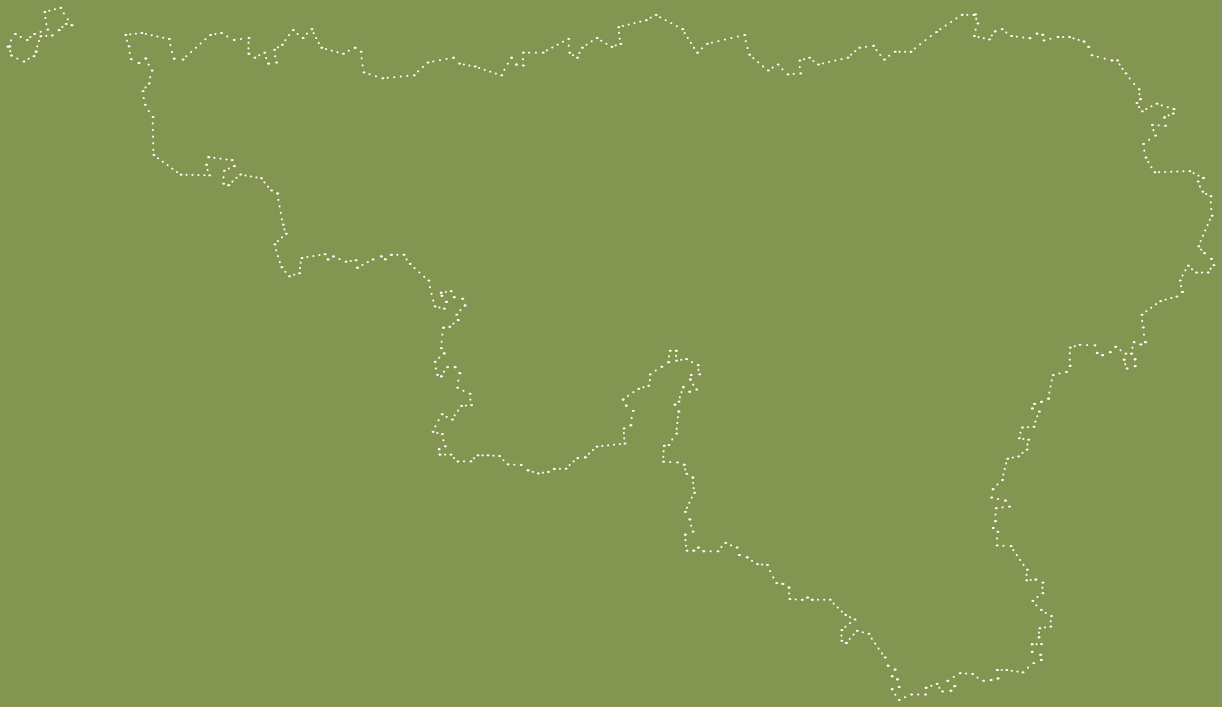


Colloque CPDT 2013

Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013



DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour
le territoire wallon ?

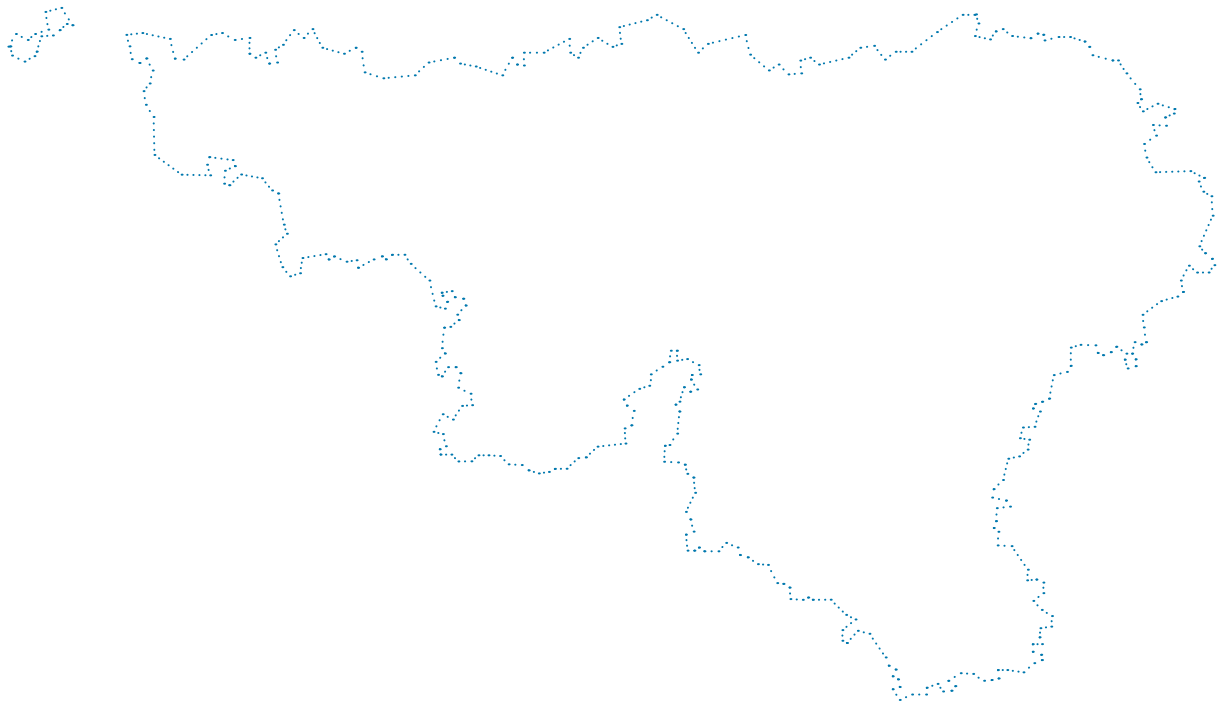
CPDT

*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Colloque CPDT 2013

Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013



Programme	1
Résumés des conférences	2
Posters des recherches	3
Résumés des notes de recherches	4
Exposition des projets communaux	5

DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour le territoire wallon ?

Colloque CPDT 2013

Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013

1 PROGRAMME

DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour le territoire wallon ?

1 PROGRAMME

1. Session d'ouverture

Dès 8.15 Accueil

8.45 Introduction

9.00 La vision du Ministre

Philippe Henry (Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité)

9.25 Objectifs de la conférence et cadrage des travaux

Marie-Françoise Godart (CPDT – ULB - IGEAT), Jean-Marie Halleux (CPDT – ULg - Lepur) et Yves Hanin (CPDT – UCL - CREAT)

2. Approches transfrontalières de la densification

9.50 Réflexion comparative France - Pays-Bas - Grande Bretagne sur la question de la densité urbaine (objectifs, leviers, outils)

Roelof Verhage (Chercheur de l'Université Lumière Lyon II et de l'Université de Delft)

10.15 Discussion

10.25 Pause et visite de l'exposition

10.55 La densification dans le contexte suisse : enjeux, processus et débats

Patrick Rérat (Chargé de recherche à l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel)

11.20 La densification : enjeu majeur dans le contexte de l'accroissement démographique au Luxembourg

Claude Wagner (Ingénieur en aménagement du territoire. Membre du groupe de travail du Plan directeur sectoriel Logement et du Pacte Logement au sein du Ministère du Logement - Luxembourg)

11.45 Bimby, filière courte du renouvellement urbain : premiers retours d'expérience

David Miet (Architecte-urbaniste, Agence Villes Vivantes - Co-fondateur et animateur du mouvement Bimby)

12.10 Discussion



3. Exposition sur le thème de l'habitat dense

12.20 Walking dinner

12.40 Echanges de vues avec les exposants

14.00 Mise en perspective des dispositifs de densification présentés par les communes

[Paola Viganò \(Architecte-urbaniste de l'Université de Venise\)](#)

4. Des recherches pour répondre aux défis de la densification en Wallonie

14.25 Entre relégation et risques de gentrification: étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux

[Mathieu Van Crielingen \(CPDT – ULB - IGEAT\)](#)

14.50 Structures territoriales et chaînes d'activité : articuler mixité, densité et accessibilité

[Eric Cornelis \(CPDT – FUNDP - GRT\)](#)

15.15 Densification des tissus urbanisés en Wallonie : forme, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis

[Pierre Vanderstraeten \(CPDT – UCL - CREAT\)](#) et [Rita Occhiuto \(CPDT – ULg - Lepur\)](#)

15.40 Production de l'habitat et enjeux territoriaux

[Jean-Marie Halleux \(CPDT – ULg - Lepur\)](#)

16.05 Discussion

5. Synthèse

16.20 Synthèse des travaux

[Christian Devillers \(Architecte-urbaniste, fondateur de l'Agence « Christian Devillers Architecte » et de « Projets Urbains Devillers Associés »\)](#)

16.45 Fin des travaux et cocktail

Colloque CPDT 2013
Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013

2 RÉSUMÉS DES CONFÉRENCES

DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour le territoire wallon ?

2 RÉSUMÉS DES CONFÉRENCES

Roelof Verhage est Maître de Conférences en aménagement et urbanisme à l'Institut d'Urbanisme de Lyon (IUL), Université Lyon II et chercheur au laboratoire Triangle – CNRS UMR 5206. Ses travaux portent sur la régénération urbaine, le montage des opérations d'aménagement, les politiques foncières et la planification territoriale, souvent dans une perspective comparative entre pays européens. Il est co-auteur de l'ouvrage « Planning, risk and property development : urban regeneration in the UK, France and the Netherlands » publié en 2013 chez Routledge.

LA DENSIFICATION URBAINE ENTRE STRATÉGIE ET MISE EN ŒUVRE : EXPÉRIENCES EN FRANCE, AUX PAYS-BAS ET AU ROYAUME-UNI

Auteur [Roelof Verhage](#)
Maître de conférence en urbanisme et aménagement
Institut d'Urbanisme de Lyon – Université Lyon 2 / CNRS UMR 5206 Triangle
Roelof.verhage@univ-lyon2.fr

Dans plusieurs pays Européens, le souci d'un développement urbain durable se traduit par un accent sur la densification et le développement dans le tissu urbain existant. Cette densification permettrait de maîtriser les distances de transport, de minimiser l'utilisation de l'espace comme « matière première » et de maintenir une diversité de milieux naturels. Au niveau stratégique, deux approches pour stimuler la densification peuvent être distingués. La première raisonne à partir du tissu urbain existant, et consiste à donner des objectifs (chiffrés ou non) de développement urbain à réaliser dans ce tissu. La deuxième approche raisonne à partir de l'espace non construit, et cherche à protéger des zones non encore urbanisées. Cela prend la forme des politiques de green belts, de zones tampons et d'autres « zones restrictives ». Les effets de ces stratégies dépendent en large partie des politiques foncières qui les sous-tendent. Une analyse comparative de plusieurs pays voisins de la Belgique permettra de mieux cerner les leviers stratégiques et opérationnels qui permettent d'agir sur la densification.

Mots clés [Planification urbaine, politiques foncières, approche comparative](#)

Patrick Rérat, docteur en géographie, est actuellement chercheur aux universités de Neuchâtel et de Loughborough (Angleterre). Ses recherches portent principalement sur la géographie urbaine, le développement territorial, la régénération des friches urbaines, le logement, la mobilité résidentielle et la gentrification. Il a reçu en 2010 à Istanbul le Bengt Turner Award décerné par le European Network for Housing Research pour ses travaux dans le domaine de l'urbanisme.

LA DENSIFICATION DANS LE CONTEXTE SUISSE: ENJEUX, PROCESSUS ET DÉBATS

Auteur Patrick Rérat, Chargé de recherche, Institut de géographie, Université de Neuchâtel

La densification de l'environnement construit est un principe urbanistique qui s'est largement diffusé en Suisse depuis une quinzaine d'années. La prise de conscience de la nécessité de réguler l'étalement urbain s'est notamment concrétisée par la récente acceptation en votation populaire de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. De nombreuses friches urbaines ont été transformées en quartiers résidentiels et les villes suisses connaissent une nouvelle phase de croissance démographique depuis le début des années 2000. Toutefois, la croissance de la demande de logements est très soutenue et les réticences à la densification se font de plus en plus sentir à l'échelle locale. Pour y faire face, les villes devraient développer des « capacités locales de négociation » avec les différents acteurs du marché immobilier d'une part et les populations riveraines d'autre part.

Mots clés Politiques locales, marché immobilier, populations riveraines

Claude Wagner, ingénieur en aménagement du territoire. Membre du groupe de travail du Plan directeur sectoriel Logement et du Pacte Logement au sein du Ministère du Logement (Luxembourg).

LA DENSIFICATION – ENJEU MAJEUR DANS LE CONTEXTE DE L'ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE AU LUXEMBOURG

Auteur

Claude Wagner

Chiffres issus de l'Observatoire de l'habitat et du STATEC (Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché du Luxembourg) ; notions du PAG issus du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

Depuis les années 1990 le Luxembourg connaît une reprise de la croissance grâce à une hausse de la natalité et une poussée de l'immigration liée à une situation économique favorable. Même la crise économique n'a pas eu d'impact sur la croissance démographique, bien au contraire: depuis 1980, la population résidente a augmenté de quelque 160.000 personnes pour atteindre actuellement plus de 530.000 habitants. L'offre, quant à elle, est principalement composée de maisons unifamiliales isolées ou jumelées sur des terrains relativement spacieux, et d'appartements ne disposant pas d'espaces extérieurs privés/ collectifs fonctionnels. Le mot «densification» du tissu urbain et rural est une terminologie qui est souvent mal comprise par les responsables politiques. Il va de soi qu'une nouvelle approche de l'appréhension des nouvelles formes d'habitat nécessite, non seulement un volet réglementaire compréhensible, mais avant tout une communication des enjeux à tous les niveaux.

Mots clés Croissance démographique, législation, communication

David Miet, Ingénieur des Travaux Publics, Architecte & Urbaniste, directeur de l'agence Villes Vivantes.

Au croisement de l'ingénierie, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'économie foncière et immobilière, les concepteurs & médiateurs de Villes Vivantes proposent aux collectivités la conduite de projets d'intensification urbaine «en filière courte». Co-inventeur du concept Bimby, animateur et formateur du réseau Bimby+, le réseau open source des professionnels de la filière Bimby, je m'investis aujourd'hui dans la recherche et la construction des nouveaux métiers qui permettront aux collectivités d'engager, dans les années à venir, un renouvellement urbain plus beau, plus juste et plus démocratique.

BIMBY, FILIÈRE COURTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN : PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCE

Auteur David Miet, directeur de l'agence Villes Vivantes, animateur du réseau BIMBY+

La démarche BIMBY cible les moments et les lieux de la ville où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent :

- 1/ En vendant une partie de son jardin comme terrain à bâtir ou en faisant construire une maison sur son terrain à des instants clés de sa vie (départ des enfants, divorce, perte d'autonomie, mutation professionnelle, financement d'un projet personnel...), le propriétaire actuel d'une maison peut mieux valoriser son patrimoine et résoudre une problématique de vie à l'aide d'une ressource qu'il possède déjà : du foncier en secteur urbain.
- 2/ Un nouveau foyer accède ainsi à un terrain à bâtir de taille modeste mais bien placé, sur lequel il pourra faire construire une maison proche des emplois et des services, en filière courte et pour un prix abordable.
- 3/ La collectivité crée un logement dans un territoire déjà viabilisé et équipé, souvent desservi par les transports en commun, à des coûts minimes et sans étalement urbain.

La démarche BIMBY est aujourd'hui expérimentée en France par une trentaine de collectivités : quelles sont leurs motivations ? Et quels sont les premiers résultats ?

Mots clés BIMBY, densification pavillonnaire, démocratie

Paola Viganò est une urbaniste italienne, professeur des universités de Venise et EPFL, professeur invité à Harvard et à la KUL, récompensée par le Grand prix de l'urbanisme 2013 en France. Elle a mis en avant le concept de « ville poreuse ». Ses recherches portent sur les nouveaux territoires du projet et sur le projet comme dispositif de connaissance.

En 1990, elle fonde l'agence Studio avec Bernardo Secchi, qui a coordonné les plans directeurs urbains de nombreuses villes européennes (Brescia, Prato, Anvers...), participé aux démarches Lille 2030, Montpellier 2040 ou encore à la réflexion sur le Val de Durance, et plus récemment à celle sur le Grand Paris

Elle a travaillé aux projets Ville-Port à Saint-Nazaire et La Courrouze à Rennes. Studio a aussi contribué à l'étude de la Transurbaine à Liège

Paola Viganò mettra en perspective les projets de densification exposés par une dizaine de villes et communes wallonnes.

14.00

Mathieu Van Criekingen, géographe, enseignant-chercheur au département de géographie de l'ULB, chercheur à l'IGEAT-ULB.

Mes recherches portent sur les questions soulevées par les transformations contemporaines des espaces urbains, à Bruxelles, en Belgique et en Europe. Mon hypothèse de travail est qu'il n'y a pas de questions urbaines déconnectée de la question sociale.

GENTRIFICATION DANS LES VILLES WALLONNES ? LIMITES ET RISQUES D'UNE POLITIQUE DE RETOUR EN VILLE

Auteurs [Mathieu Van Criekingen, enseignant-chercheur, GUIDE-IGEAT-ULB](#)
[Marie-Laurence De Keersmaecker, enseignante-chercheure, CREAT-UCL](#)
[Raphaëlle Harou, chercheure, CREAT-UCL](#)
[Gilles Van Hamme, enseignant-chercheur, GUIDE-IGEAT-ULB](#)
[Pierre Marissal, chercheur, GUIDE-IGEAT-ULB](#)

Comme d'autres régions, la Wallonie mise sur une densification résidentielle des territoires urbains, à des fins de développement durable. Cette option prolonge, tout en la renouvelant, les politiques de rénovation urbaine initiée il y a plus de trois décennies face aux logiques de dégradation du bâti, de dépopulation et de paupérisation des centres urbains. Il est également escompté des politiques de densification résidentielle de voir les dynamiques d'étalement urbain et de périurbanisation ralentir, voire s'inverser – ce qu'exprime l'expression de « retour en ville ». Dans quelle mesure le retour en ville escompté est-il susceptible de mener à un remplacement de populations socialement fragiles par des populations mieux placées dans la hiérarchie sociale (gentrification) ? Comment, s'il y a lieu, éviter les mécanismes de relégation ? A partir de données migratoires inter- et intra-urbaines originales, couplées à des enquêtes qualitatives à Liège, Namur et Mons, notre étude propose d'objectiver les processus de recompositions spatiale à l'œuvre dans les villes wallonnes, en vue d'identifier des moyens d'action permettant une densification résidentielle et une requalification des quartiers sans effets de gentrification.

Mots clés [villes](#), [gentrification](#), [migrations](#)

Eric Cornelis, Docteur en Sciences mathématiques, est Chargé d'enseignement et Senior Research Associate au Groupe de Recherche sur les Transports [GRT] de l'Université de Namur, groupe dont il assume la responsabilité au sein du centre de recherches naXys. Actif dans le domaine de la recherche en mobilité depuis plus de vingt ans, il a, entre autres, coordonné la dernière enquête nationale de mobilité (BELDAM). Son expertise est reconnue puisqu'il a été appelé comme expert mobilité dans le cadre du plan Horizon 2022 par le Ministre Président de la Wallonie. Il est également Vice-Président du GIBET/BIVEC (Groupement Interuniversitaire Benelux des Économistes du Transport) et Président du jury du Master complémentaire interuniversitaire en gestion des Transports.

LES LIENS ENTRE MIXITÉ, DENSITÉ, ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

Auteurs [Eric Cornelis, chargé d'enseignement, GRT-naXys, Université de Namur](#)
[Laurie Hollaert, chercheuse, GRT-naXys, Université de Namur](#)
[Martin Grandjean, chercheur, CREAT-UCL](#)
[Alexandre Leclercq, chercheur, CREAT-UCL](#)
[Yves Hanin, Professeur, CREAT-UCL](#)

Dans le cadre de la recherche CPDT «Structures territoriales et chaînes d'activité : articuler mixité, densité et accessibilité », nous visons à analyser dans quelle mesure les comportements de mobilité des ménages wallons sont influencés, en dehors des facteurs socio-économiques propres à ces ménages, par les caractéristiques du territoire où ils habitent : densité, accessibilité (essentiellement en transports en commun) ou mixité des fonctions. La caractéristique de cette recherche est de réaliser cette analyse avec un niveau de désagrégation spatiale fin. L'analyse croisée offre spatiale/offre réseau/comportement de mobilité devrait permettre de mettre en évidence la manière dont les ménages wallons pourraient réagir à des politiques d'aménagement du territoire en fonction de leurs chaînes d'activités et de la mobilité qui en résulte et, vice-versa, de leur adhésion à de nouvelles formes de structures territoriales étant donné leurs chaînes d'activités. Dans cette communication, nous allons surtout présenter les résultats liant les indicateurs de mobilité et les caractéristiques territoriales. Nous présenterons aussi la méthodologie développée pour utiliser ces résultats dans des études prospectives.

Mots clés [Mobilité, structures territoriales, modélisation](#)

14.50

Pierre Vanderstraeten, Sociologue, architecte et urbaniste. Pierre Vanderstraeten enseigne, pratique et mène des recherches dans le champ interdisciplinaire au croisement de ces domaines à Bruxelles et en Wallonie. Il enseigne et coordonne des recherches à l'UCL, à la faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme LOCI ainsi qu'à l'ISURU.

Urbaniste indépendant au bureau Via, il mène différentes missions d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans les régions wallonne et de Bruxelles-Capitale.

Rita Occhiuto, Professeur Phd en Projet d'Architecture et Projet du Paysage et urbain.

Directeur de recherche de l'Unité « Ville, Territoire, Paysage »,

Faculté d'architecture de l'Université de Liège.

Pilote Scientifique et membre du Conseil Scientifique du Lepur - ULg.

Président du département de recherche et enseignement de la Faculté d'Architecture ULg.

Membre du Collège doctoral de la Faculté d'Architecture ULg et du Comité Scientifique de l'EDT « Architecture, Urbanisme, Ingénierie architecturale et urbaine » - FNRS.

Membre fondateur du réseau international UNISCAPE - *European Network of Universities for the implementation of the European Landscape Convention*

DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE: FORME, ACCEPTABILITÉ ET MODALITÉS POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION DES TISSUS BÂTIS

Auteurs **Coordinateur :** Yves Hanin, Professeur (CREAT-UCL)

Directeurs de recherche :

Yves Hanin et Pierre Vanderstraeten (CREAT-UCL)

Rita Occhiuto et Marc Goossens (Lepur-ULg)

Marie Françoise Godart (IGEAT-ULB)

Chercheurs :

Céline Bodart, Arie de Fijter, Axel Fisher (Lepur-ULg)

Barbara Le Fort, Raphaële Harou, Coralie Meuris (CREAT-UCL)

Pierre Fontaine, Simon De Muynck (IGEAT-ULB)

La recherche portant sur la densification des tissus urbanisés en Wallonie met à l'épreuve ces territoires habités pour en saisir et en révéler les potentialités de recomposition et de qualification par le resserrement. Elle croise approches disciplinaires, échelles spatiales, logiques d'acteurs, théories et terrains, jetant des ponts entre exploitation de données chiffrées et cartographiées d'une part, et recherches fines par la lecture détaillée et nuancée des réalités spatiales (morphologiques, culturelles et sociales) d'autre part, visant la compréhension des structures et mécanismes de transformation spatiaux des tissus urbains et l'évaluation de leur capacité et adaptabilité à générer de l'habitat de qualité souhaité. Elle entend contribuer à la mise en place des leviers de l'action publique dans la perspective d'un renouvellement de la culture de l'agglomération. Elle a pour ce faire entrepris l'étude approfondie de onze cas représentatifs des situations wallonnes. Quelques premiers résultats significatifs du questionnement et des méthodologies utilisées sont présentés dans la communication.

Mots clés Recomposition, qualification, culture de l'agglomération

Jean-Marie Halleux est président du Lepur et chargé de cours à l'Université de Liège. Ses travaux portent sur l'application des mécanismes économiques et immobiliers aux problématiques territoriales. Sa thèse de doctorat a été nominée pour le Prix Aydalot de l'ASRDLF et ses travaux sur les surcoûts de l'étalement urbain ont reçu le prix APERAU de l'article scientifique de référence en aménagement de l'espace. Jean-Marie Halleux a participé à différents projets de recherche européens, où il a développé une expertise sur les comparaisons internationales des systèmes d'aménagement. Il participe aux travaux de la CPDT depuis son origine et y dirige des recherches depuis 2000.

PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX

Auteur **Jean-Marie Halleux, Chargé de cours, ECOGEO-LEPUR, Université de Liège**

En Wallonie, la maison isolée demeure le type de logement le plus fréquemment construit. La construction résidentielle continue donc à se caractériser par un usage peu parcimonieux du sol. Pour autant, des signaux annonciateurs de la mise en place d'un système de production plus vertueux semblent se manifester, en lien avec la représentation croissante des logements collectifs et des logements mitoyens dans la production immobilière. Les traitements opérés afin de rendre compte de ces évolutions mettent en avant le rôle central de la disponibilité en zones d'habitat. En effet, ces tendances caractérisent surtout des régions où l'offre foncière constructible est en pénurie. La première partie de notre intervention sera focalisée sur ce sujet des relations entre la disponibilité en terrains et les modes de production du logement. En deuxième partie, nous présenterons les résultats d'une enquête menée auprès de ménages ayant choisi d'habiter un logement neuf. Les résultats de cette enquête témoignent du fait que la rareté foncière renforce l'acceptation des ménages pour les produits immobiliers de la maison jointive et de l'appartement. Par ailleurs, ils attestent de l'opportunité de développer une politique foncière active visant, d'une part, à renforcer la production de maisons mitoyennes à proximité des centres urbains et, d'autre part, à contrôler les développements de type Bimby.

Mots clés Etalement de la périurbanisation, filière de production du logement, offre foncière

Christian Devillers, Architecte DPLG, Maîtrise d'Urbanisme – Université de Paris 8 et Master of Architecture – University of Pennsylvania USA.

A été chercheur, professeur à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, professeur invité à Harvard. Associé à Paul Chemetov AUA jusqu'en 1984, puis professeur des Ecoles d'architecture. Depuis 1991, agence Devillers et Associés (architecture, urbanisme, paysage et infrastructures) d'environ 50 personnes.

Christian Devillers effectuera la synthèse des travaux.

16.20

Colloque CPDT 2013
Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013

3 POSTERS DES RECHERCHES

DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour le territoire wallon ?

3 POSTERS DES RECHERCHES

LA RECHERCHE

Territoire et énergie 2050

Structures territoriales et mobilité

Densification des tissus urbanisés en Wallonie (1) : Forme, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis

Densification des tissus urbanisés en Wallonie (2) : Analyse statistique des configurations du bâti wallon

Densification des tissus urbanisés en Wallonie (3) : Encadrer la densification des configurations du bâti wallon

Densification des tissus urbanisés en Wallonie (4) : Approche par le projet

Densification des tissus urbanisés en Wallonie (5) : La soutenabilité environnementale de la densification

Impact de la modification climatique à trente ans sur le tourisme en Wallonie

La biodiversité en Wallonie sous l'angle des dynamiques écosystémiques

Production de l'habitat et enjeux territoriaux (1) : Comment gérer la densification ?

Production de l'habitat et enjeux territoriaux (2) : Modes d'habiter et pratiques vertueuses.

Gentrification dans les Villes wallonnes ?

Atlas des paysages de Wallonie

La classe créative sur le territoire

Sites à réaménager en Wallonie. Méthodologie pour une optimisation du recensement des SAR

Fiscalité et Aménagement du territoire. La fiscalité communale

LA CHAIRE

Gestion forestière et adaptation aux changements climatiques

La bonne gouvernance est-elle utile ? Exploiter un concept équivoque

Les espaces transfrontaliers. Entre morcellement et recomposition des territoires métropolitains : le cas de l'Euregio Meuse-Rhin

Consommation d'espace en Europe du Nord-Ouest

LE CENTRE DE RESSOURCES

Méthodologie pour un plan de secteur durable

LA FORMATION

Formation continuée des CATU's et des agents régionaux : les objectifs et les publics cibles

Formation continuée des CATU's et des agents régionaux : la pédagogie

Formation continuée des CATU's et des agents régionaux : approches croisées sur la densité

Montage de projet et stratégie d'acteurs

LA COMMUNICATION

Les publications 2012-2013

Cpdt.be

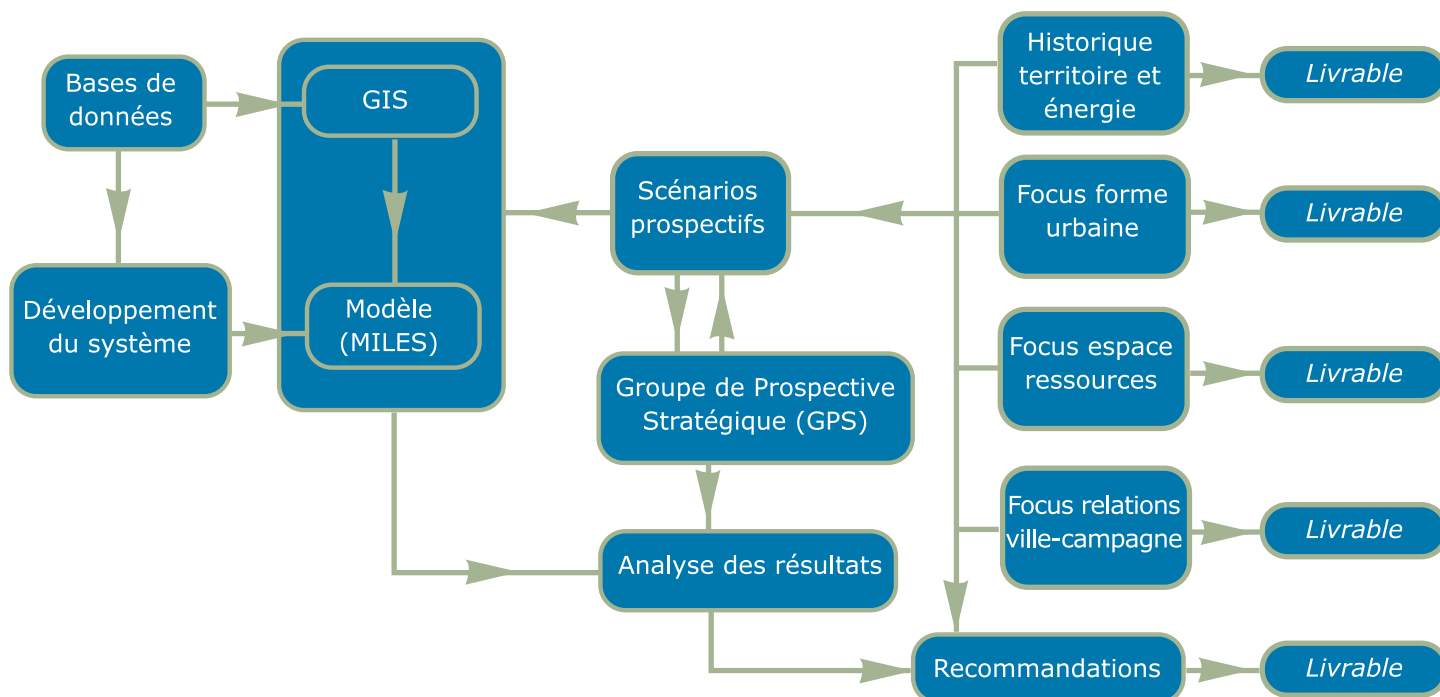
Territoire(s)

OBJECTIFS

Etudier à l'horizon 2050 les impacts des transitions énergétiques attendues sur le territoire ainsi que les conséquences de différentes politiques d'aménagement sur le profil énergétique de la Wallonie (consommation, production et stockage).

UNE METHODE QUI COMBINE

- Un outil de programmation linéaire sur les mobilités et les localisations d'activités et de population (MILES) ;
- Une approche participative (Groupe de Prospective Stratégique) ;
- Une approche par scénarios intégrés ;
- Des analyses complémentaires sectorielles (Focus).



RESULTAT ATTENDU

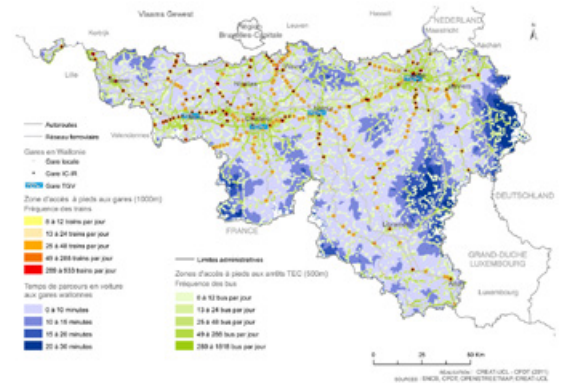
- Un outil novateur d'analyse prospective reliant les problématiques énergétiques attendues dans les 40 prochaines années avec leurs dimensions territoriales ;
- Des recommandations pour une meilleure réponse territoriale aux perspectives énergétiques à long terme.

STRUCTURE TERRITORIALE ET MOBILITÉ (1)

ARTICULER MIXITE, DENSITE ET ACCESSIBILITE

CONTEXTE WALLON

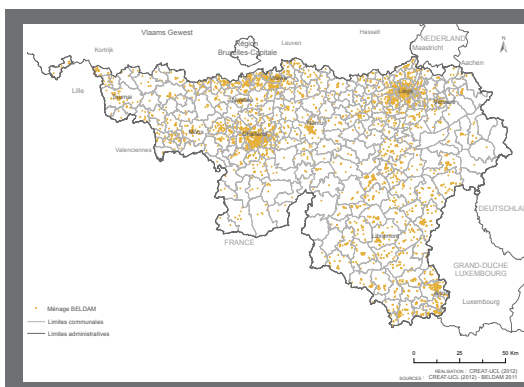
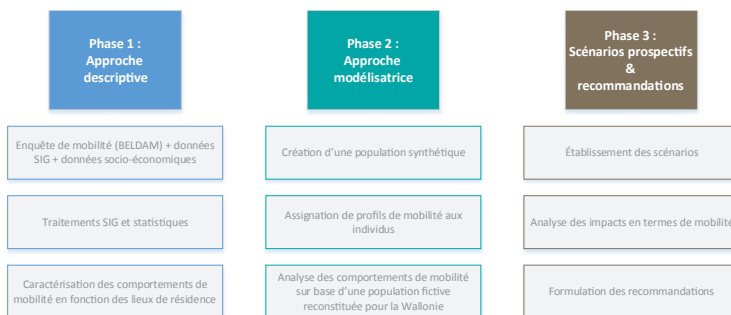
- Le nombre de véhicules.kilomètres est en augmentation. La croissance est principalement due à l'augmentation du nombre de véhicules ;
- Le Wallon, s'il parcourt plus de kilomètres que le Bruxellois ou le Flamand, prend moins de temps pour réaliser ses trajets ;
- Conserver ou améliorer la mobilité en Wallonie ne doit pas se faire au détriment des préoccupations environnementales, sociétales et de santé publique ;
- Or organiser sur l'ensemble de son territoire des transports en commun performants et à un coût abordable reste un défi pour la Wallonie ;
- Il y a lieu de réfléchir à une meilleure adéquation entre les comportements de mobilité, l'offre en transport et utilisation du sol pour le territoire wallon.



OBJECTIFS

- Apporter une meilleure connaissance des liens entre les comportements de mobilité et la structure territoriale ;
- Développer un outil d'aide à la décision en matière de mobilité et d'aménagement du territoire ;
- Amener une série de pistes de réflexions et d'actions concrètes sur l'organisation du territoire et des réseaux de transport à moyen terme.

MÉTHODOLOGIE



BELDAM :

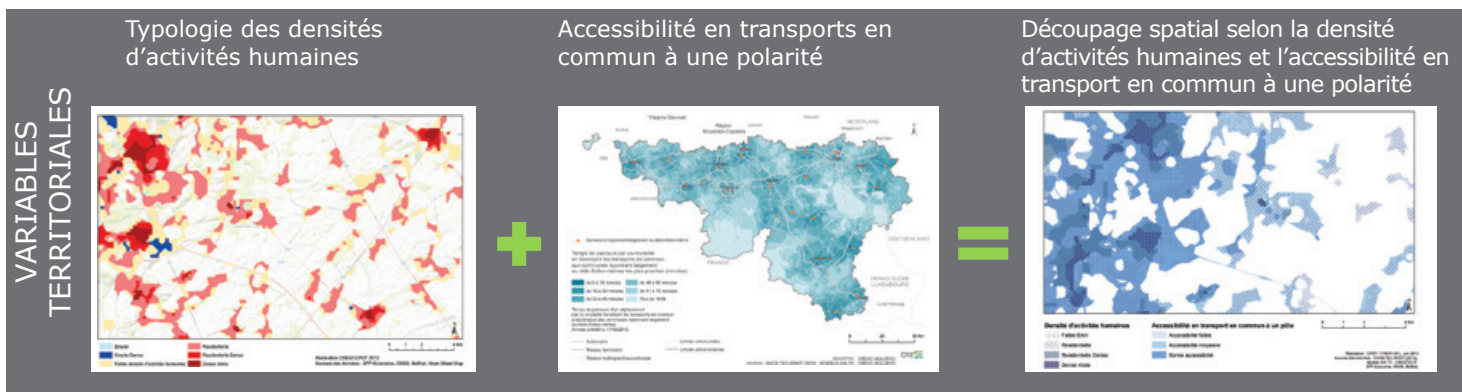
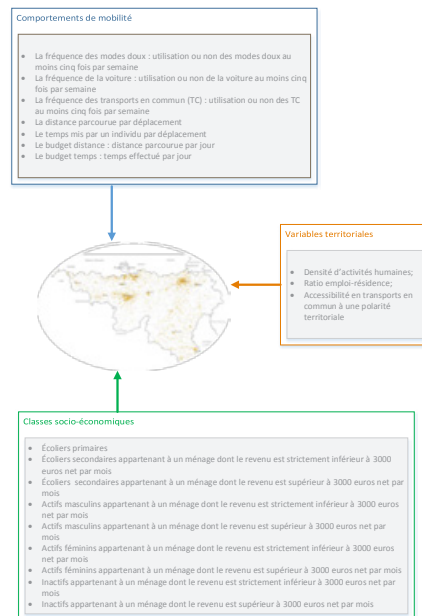
L'enquête Beldam est une enquête nationale sur la mobilité des ménages belges réalisée de décembre 2009 à décembre 2010. Elle a été menée dans le but de comprendre les comportements de mobilité des citoyens belges : les raisons de leurs déplacements, leurs modes de transport, la répartition horaire de leurs déplacements, etc. Cette enquête présente un intérêt très particulier puisque la dernière enquête de mobilité nationale remontait à 1999 (Mobel).

STRUCTURE TERRITORIALE ET MOBILITÉ (2)

ARTICULER MIXITE, DENSITE ET ACCESSIBILITE

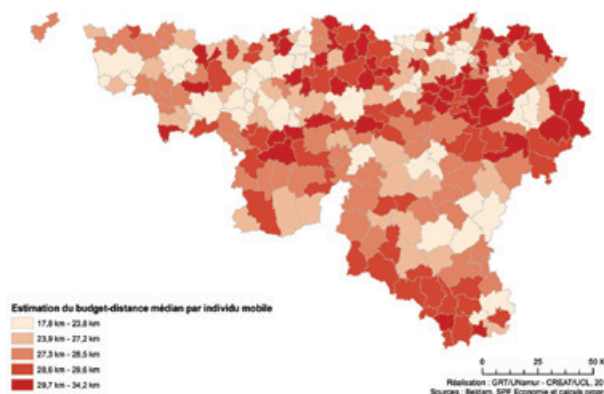
APPROCHE DESCRIPTIVE

- Géolocalisation de l'échantillon BELDAM ;
- Découpage spatial fin ;
- Caractérisation du territoire selon :
 - Accessibilité à une polarité en transport en commun ;
 - Densité d'activité humaine.
- Analyses statistiques :
 - Budgets-distances et les modes de transports varient fortement en fonction du lieu de résidence ;
 - Budgets-temps et les motifs de déplacements restent relativement stables ;
 - L'organisation des chaînes de déplacements varient également peu en fonction du lieu de résidence.



APPROCHE MODÉLISATRICE

- Création d'une population fictive par la méthodologie des populations synthétiques ;
- Attribution de profils de mobilité à chaque individu fictif en fonction de :
 - ses caractéristiques socio-économiques ;
 - son lieu de résidence (variables territoriales).
- Création d'indicateurs de mobilité de référence.



SCÉNARIOS PROSPECTIFS

- Création de nouvelles populations fictives sur base de scénarios (vieillessement de population, densification, etc.)

DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE (1)

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

OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

La recherche CPDT I3 intitulée « Densification des tissus urbanisés en Wallonie : forme, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis » vise à identifier les leviers d’une densification par l’habitat raisonnée et adaptée aux formes d’urbanisation rencontrées en Wallonie. Elle vise à répondre aux questions suivantes : pourquoi densifier ? Où densifier ? Quoi densifier ? Et comment densifier ?

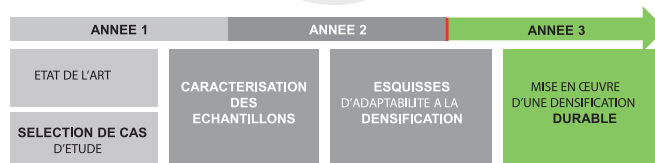
DÉMARCHE GÉNÉRALE

La recherche se compose de trois grands volets et de deux sous-volets :

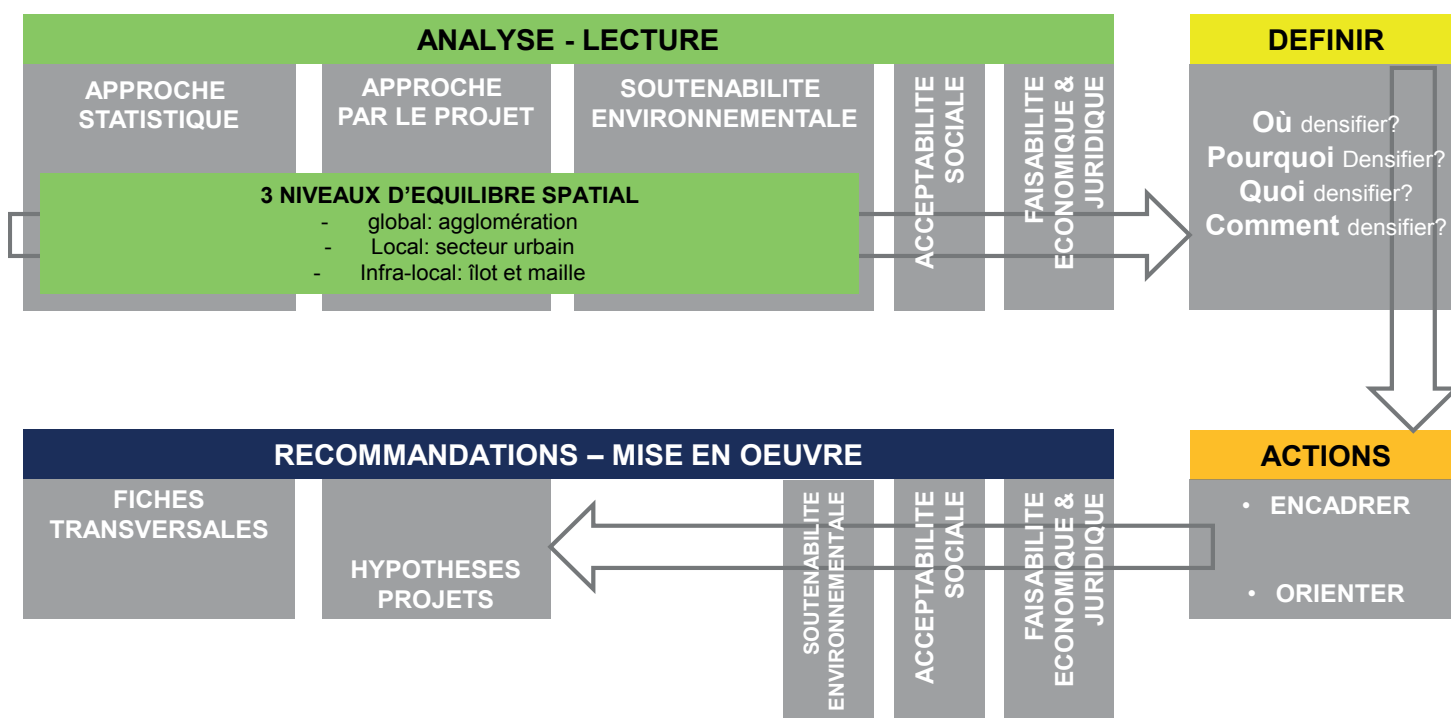
- Le volet « formes urbaines et modes d’habitat »
- Le volet « soutenabilité » comporte deux sous-volets :
 - L’acceptabilité sociale ;
 - La soutenabilité environnementale.



La recherche se déroule sur trois ans (2011-2014). Nous arrivons au terme de la deuxième année de recherche.



MÉTHODOLOGIE DE LA RECHERCHE



DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE (2)

Volet formes urbaines: Analyse statistique des configurations du bâti wallon

OBJECTIFS

- Méthodologie d'analyse statistique par atlas de cartes associant **trois échelles** spatiales et de **multiples facteurs** liés à la **densification** d'un territoire.
- Définir le « **où** », le « **quoi** » et le « **pourquoi** » densifier, pour ensuite définir le « **comment** » densifier.

DÉMARCHE

Où densifier?
Pourquoi densifier?
Quoi densifier?



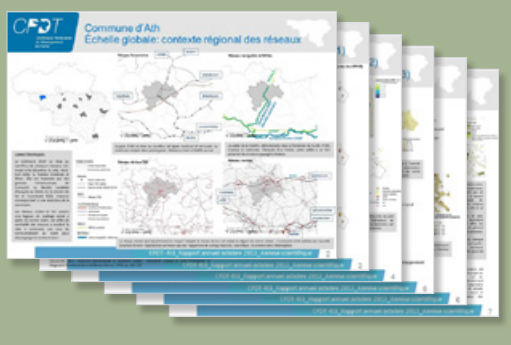
ATLAS

4 thématiques :

- Densités/population ;
- Mobilité ;
- Centralité/dynamiques ;
- Structures paysagères.

3 échelles spatiales :

- globale : agglomération ;
- Locale : secteur et quartier ;
- Infra-locale : îlot et espace public.



Définir pour la densification des tissus urbanisés :

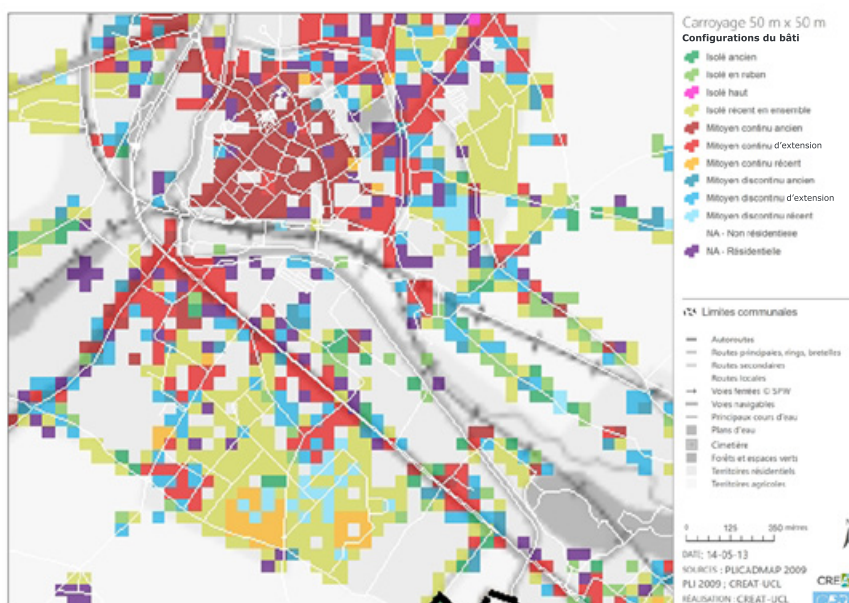
- Des zones stratégiques
- Une vision et des ambitions
- Des actions et une programmation

DÉFINITION DES CONFIGURATIONS DU BÂTI WALLON

- **Modélisation** sur base des données statistiques ;
 - de l'âge, du nombre de façades et d'étages du bâti ;
 - de la taille et de la forme des parcelles ;
 - de la longueur des segments de voiries entre deux carrefours.
- Pour agglomérer ces informations en une seule carte, nous avons utilisé un **carroyage** de 50mx50m ;
- **11 types de configuration** du bâti wallon ;
- Méthodologie extrapolable sur l'**ensemble de la Wallonie**.

CARTOGRAPHIE DES CONFIGURATIONS DU BÂTI WALLON

Un exemple de résultat cartographique pour la commune d'Ath



Réalisation A. Leclercq et B. Le Fort

DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE (3)

Volet formes urbaines: Encadrer la densification des configurations du bâti wallon

OBJECTIFS

- **Illustrer** la densification spontanée et lui proposer un cadre.
- Prévenir des **effets pervers** que peuvent entraîner une politique du « laisser-faire »
- Insuffler l'objectif de la **qualité de vie** à travers le processus de densification.

DÉMARCHE

- Réaliser une fiche synthétique par configuration du bâti. Y associer :
 - une analyse **quantitative** (indicateurs de densités)
 - une analyse **qualitative** des configurations du bâti wallon
 - une **mise en contexte**
 - une **évaluation** des transformations liées à la densification (risques et cadre)
 - Des **recommandations** interdisciplinaires (social, environnemental, économique, morphologique, etc.)

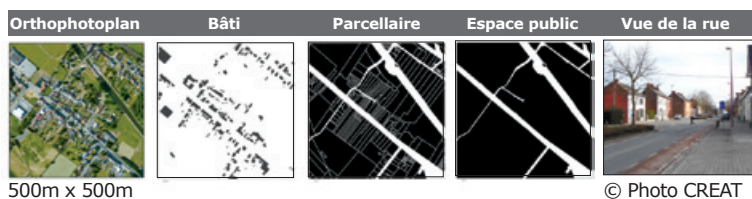


HUIT CRITÈRES D'ÉVALUATION DE QUALITÉ

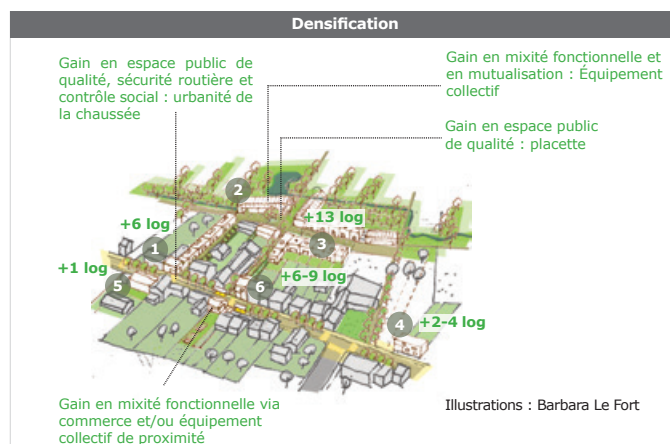
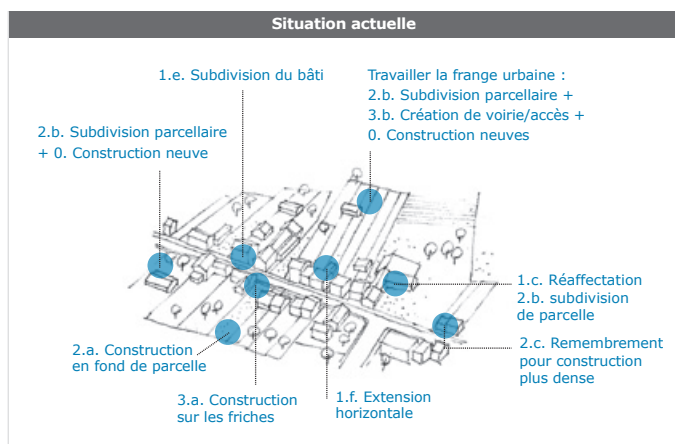
- la qualité de l'espace public ;
- la perméabilité de la maille ;
- le sentiment de sécurité ;
- l'ensoleillement ;
- l'intimité ;
- la mutualisation ;
- les maillages écologiques ;
- la diversité des fonctions et des usages.

ILLUSTRATION DE LA DENSIFICATION SPONTANÉE

Un exemple de résultat pour la configuration de bâti mitoyen discontinu d'extension



Densités	GV	PV	R
Densité résidentielle brute 2008	20	15	7
Densité résidentielle nette 2008	25	18	8
Age moyen	1930	1925	1900
Nombre d'étage	1,5	1	1
Emprise au sol E/S	0,20	0,15	0,10
Rapport planchers/sol P/S	0,50	0,30	0,22
Densité bâtie	0,55	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



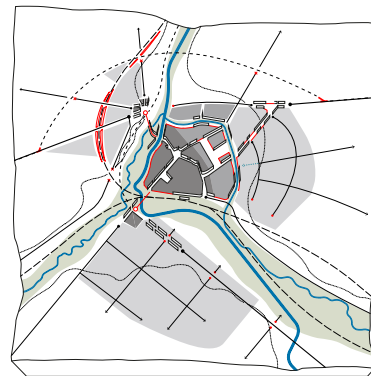
DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE (4)

Volet formes urbaines : approche par le projet

LECTURE DES DYNAMIQUES ET FORMES DE CONSOLIDATIONS DU TISSU URBAIN

Les lectures interprétées (exemple ci-contre) manifestent trois étapes et/ou états récurrents, ayant un impact majeur sur la forme urbaine :

- conditions de première implantation (en gris foncé)
- ouverture et extension sur le territoire (en gris)
- condition contemporaine (en gris clair)



FORMULATION D'HYPOTHESES-PROJETS

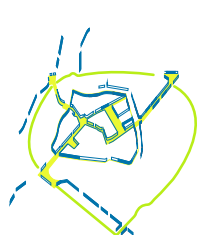
Trois niveaux d'équilibres territoriaux, égaux à trois niveaux d'enjeu/action interagissants

- **Agglomération :**

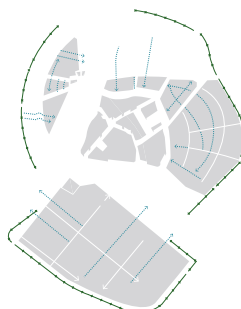
Adapter et consolider la structure urbaine selon trois thématiques :



1) agir sur la structure urbaine



2) articuler les secteurs entre eux

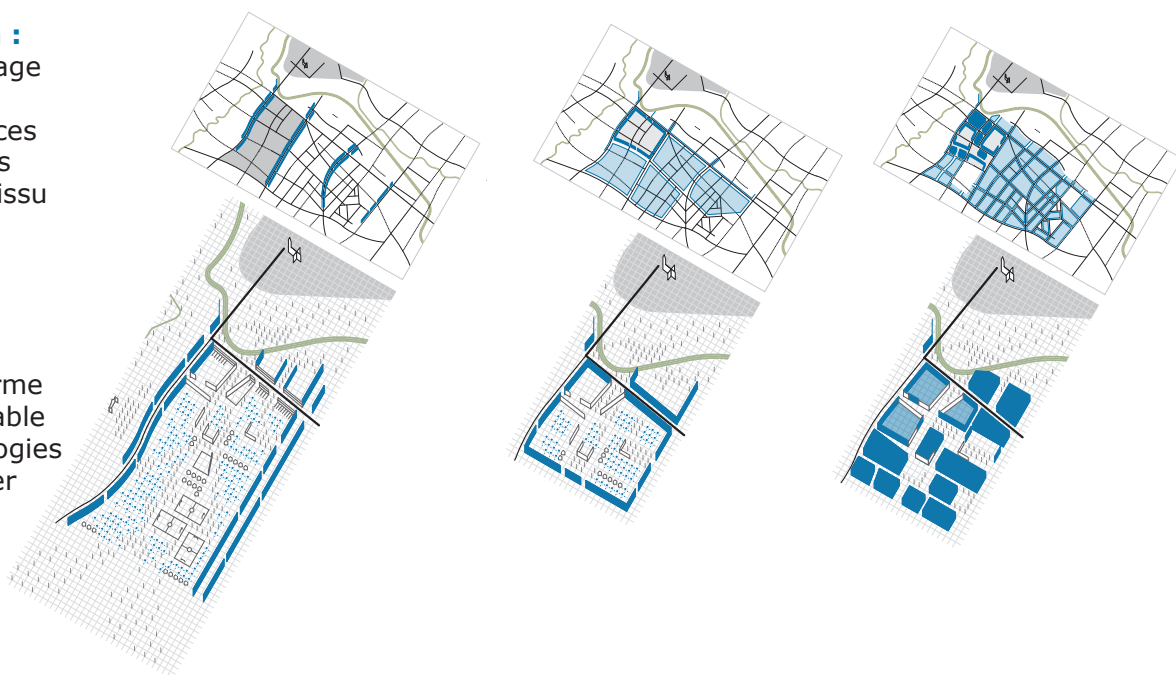


3) caractériser les limites de l'urbanisation



- **Secteur urbain :**

Adapter le maillage aux typologies bâties et d'espaces publics souhaités
Caractériser le tissu urbain



- **Maille/Ilot :**

Configurer la forme urbaine souhaitable
Définir les typologies bâties et modéliser l'espace public

DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE (5)

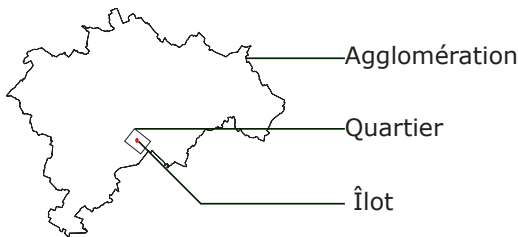
La soutenabilité environnementale de la densification

OBJECTIFS DU SOUS-VOLET "SOUTENABILITÉ ENVIRONNEMENTALE"

- En amont du projet de densification : proposer une méthodologie permettant d'initier un projet de densification soutenable.
- Une fois le projet de densification esquissé : proposer des mesures d'intégration environnementale adaptées aux contextes et intégrant les techniques, matériaux et actions écologiques en matière d'aménagement du territoire durable.

UNE METHODE QUI COMPREND

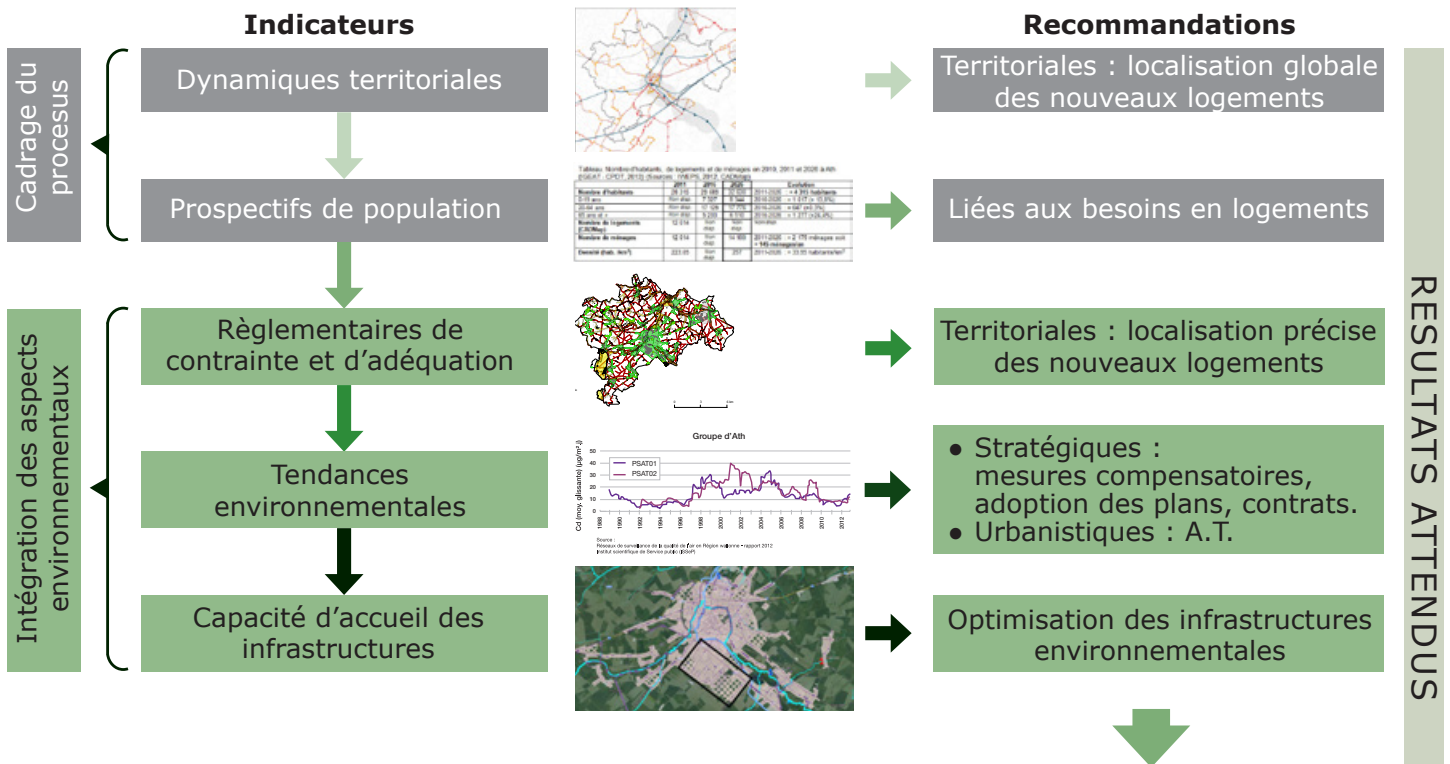
- Onze communes wallonnes comme cas d'étude, représentant les tissus bâtis wallons.
- Trois échelles:



Six thématiques environnementales :

1. Mobilité et infrastructures de transport
2. Biodiversité, paysages, sols
3. Eau
4. Air et bruit
5. Résidentiel
6. Déchets

EN AMONT DU PROJET DE DENSIFICATION



EN AVAL DU PROJET DE DENSIFICATION



Mesures

Intégration environnementale : techniques et actions innovantes

IMPACT DE LA MODIFICATION CLIMATIQUE À TRENTE ANS SUR LE TOURISME EN WALLONIE

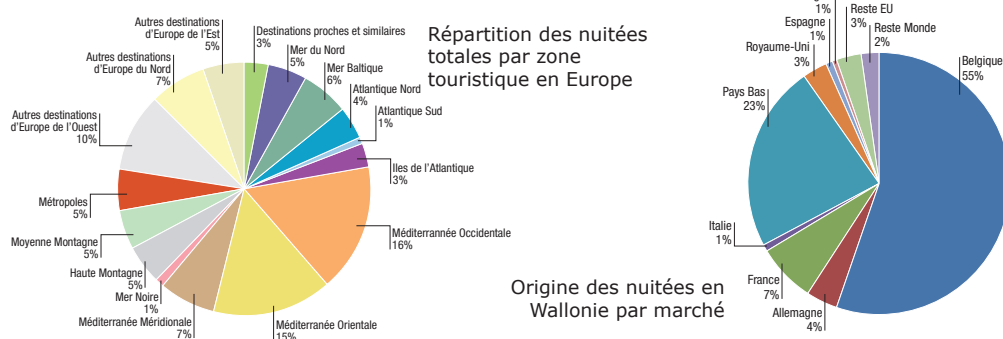
OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Cette recherche a pour objectif d'estimer les impacts que les modifications climatiques (ainsi que d'autres modifications de type démographique ou socio-économique) pourraient avoir dans le futur sur les flux touristiques européens vers la Wallonie et au sein de celle-ci.

MÉTHODOLOGIE DE LA RECHERCHE

Première année (2011-2012)

- Mise en évidence des changements climatiques et des mesures d'atténuation et d'adaptation susceptibles de toucher le tourisme en Wallonie
- Etat des lieux des flux touristiques en Wallonie et en Europe



Deuxième année de recherche (2012-2013)

- Elaboration d'un modèle mathématique prévisionnel des flux touristiques en Europe
- Création d'une matrice des sensibilités des ressources touristiques wallonnes (extrait ci-dessous)

Milieu	Aléa climatique	Impact identifié	Contextualisation	Exposition	Ampleur des conséquences
Tous milieux	Diminution des pluies estivales	Une température plus agréable et des précipitations moindres en été pourraient attirer un plus grand nombre de touristes et inciter plus de Belges à pratiquer un tourisme domestique.		Elevée	Elevée
	Augmentation de la température estivale	Augmentation de la fréquence des pics d'ozone	Le vieillissement de la population pourrait augmenter la part de personnes sensibles	Elevée	Moyenne
Aquatique	Diminution des pluies estivales	Baisse de la disponibilité de la ressource en eau pour les infrastructures touristiques (arrosage des espaces verts, hébergements et activités touristiques, piscines)	Surfaces artificialisées	Elevée	Elevée
		Baisse du niveau des cours d'eau (bassin de la Meuse particulièrement vulnérable). Les activités nautiques (kayak, tourisme fluvial, pêche notamment) pourraient être fortement perturbées ou empêchées en période d'étiage. Moindre attractivité des territoires.		Elevée	Elevée

Pour en savoir plus :

- La lettre de la CPDT N°32
« Dans trente ans, les touristes fréquenteront-ils plus la Wallonie ? »
- Note de recherche N°39
« Tourisme en Wallonie et en Europe »

Troisième année de recherche (2013-2014)

- Prévisions des flux touristiques futurs en Europe et en Wallonie – variations selon des scénarios climatiques, démographiques et économiques
- Enquêtes auprès d'acteurs touristiques wallons sur leur prise de conscience et les mises en application de mesures d'adaptation
- Vulgarisation des résultats auprès des décideurs et des opérateurs touristiques

LA BIODIVERSITÉ SOUS L'ANGLE DES DYNAMIQUES ECOSYSTÉMIQUES CO-ÉVOLUTIVES (1)

Cartographie de la végétation potentielle en Wallonie

ENJEU

- Habitats naturels de Wallonie méconnus d'où difficulté à favoriser la vie sauvage
- Identification des habitats potentiels = premier pas en vue de la cartographie des habitats effectivement présents

MÉTHODOLOGIE

- Valorisation des liens entre habitats et espèces et espèces et conditions de terrain (humidité, richesse du sol, contexte) à travers une typologie des habitats naturels (typologie ECODYN).
- Exploitation des données géoréférencées précises existantes pour le sol, le relief... pour développer des cartographies thématiques des conditions de terrains
- Combinaison de ces cartographies thématiques pour obtenir la cartographie des milieux

Relations entre espèces, habitats et conditions abiotiques



Niveau hydrique (humidité)

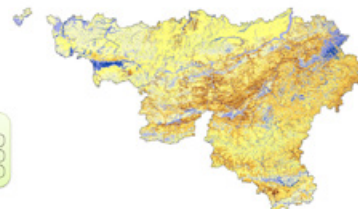
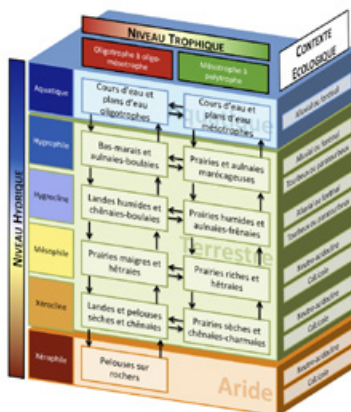
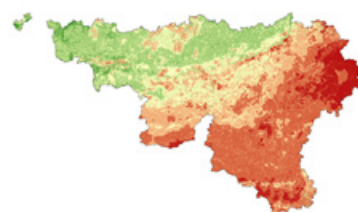


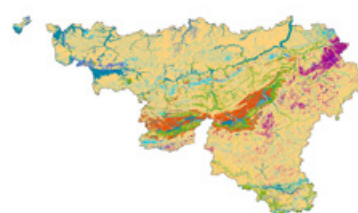
Schéma simplifié de la typologie ECODYN



Niveau trophique (richesse)

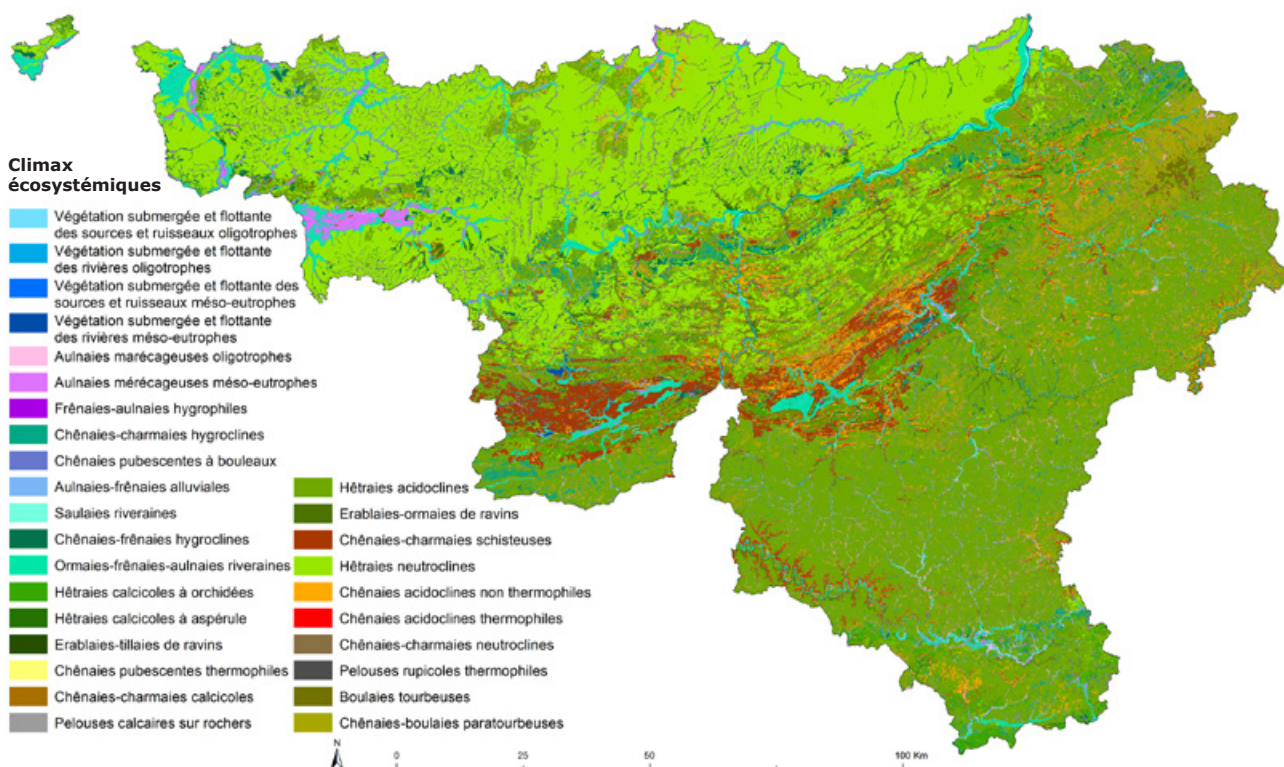


Contexte écologique



RÉSULTATS

Cartographie des végétations liées à ces milieux



LA BIODIVERSITÉ SOUS L'ANGLE DES DYNAMIQUES ECOSYSTÉMIQUES CO-ÉVOLUTIVES (2)

Évaluation de la portance Ecologique du territoire

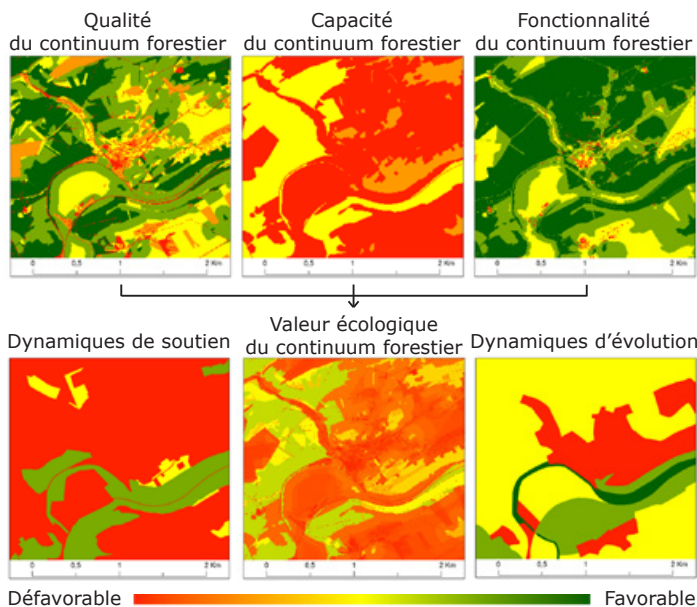
La portance écologique traduit le niveau effectif de support à la biodiversité assumé par le territoire eu égard à son potentiel actuel et futur

ENJEU

- Identification et cartographie des sites les plus porteurs pour différents groupes d'espèces
- Composition d'un réseau écologique global sur base d'une analyse complète et homogène du territoire

MÉTHODOLOGIE

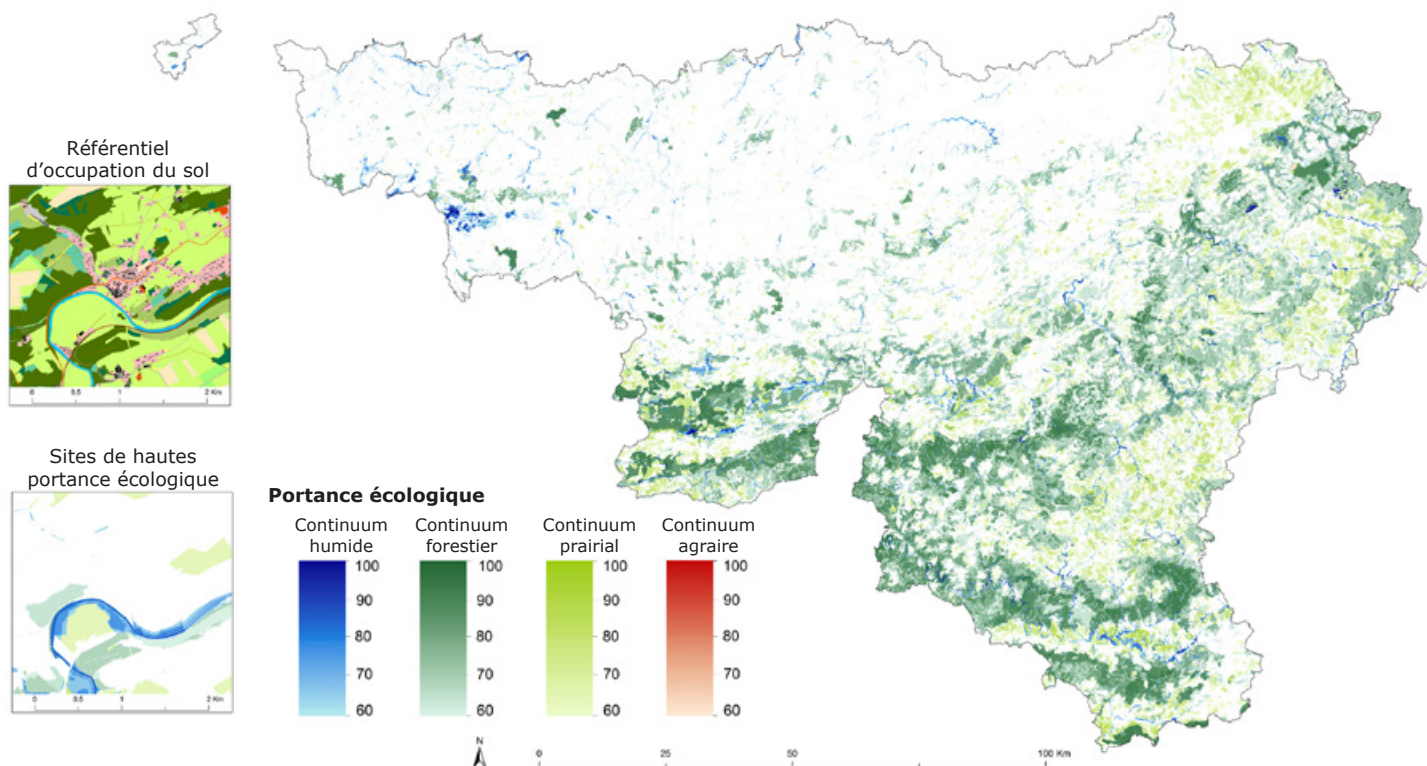
- Choix de groupes d'espèces et détermination des milieux adaptés à ces espèces (continuum)
- Calcul et cartographie de la Portance écologique



Portance écologique = valeur écologique + dynamiques de soutien + dynamiques d'évolution

RÉSULTATS

Cartographies témoignant de l'aptitude du territoire à soutenir différents groupes d'espèces sauvages



PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX (1)

Comment générer de la densification ?

APPROCHE DES MARCHES DU LOGEMENT PAR FILIERE DE PRODUCTION

On distingue trois filières de production du logement et deux types d'acteur: l'auto-promotion par des particuliers (1), la promotion commerciale de logements unifamiliaux par des promoteurs (2) et la promotion commerciale de logements collectifs par des promoteurs (3). Morphologiquement, la filière de la promotion commerciale s'oppose à la filière de l'auto-promotion. Les filières de la promotion commerciale produisent des logements plus économes en ressource foncière.

La théorie immobilière tend à montrer que les coûts de revient augmentent avec la densité et que les filières de production associées à des formes denses se caractérisent également par des moins-values à la vente. En effet, toutes choses égales par ailleurs, une maison isolée bénéficie d'une valeur de marché supérieure à une maison jointive.



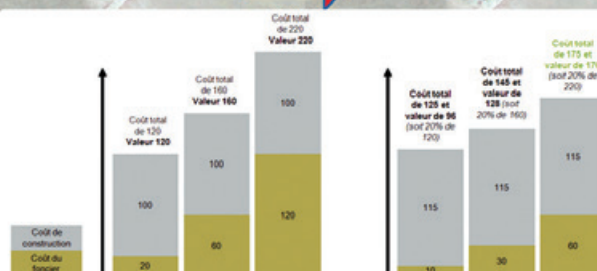
En promotion commerciale, on trouve généralement des maisons accolées alors que les immeubles auto-produits sont généralement des immeubles « 4 façades ». Les promoteurs professionnels peuvent également développer des opérations visant à produire des immeubles à appartements.

COMMENT EXPLIQUER LE POIDS RELATIF DES DIFFERENTES FILIERES DE PRODUCTION ?

Quelles sont les raisons qui poussent les professionnels de la construction à développer des opérations de promotion dans certaine partie du territoire ?

Le modèle compare deux situations : une maison quatre façades en auto-promotion et une maison deux façades en promotion commerciale.

Données de base : la maison deux façades en promotion commerciale possède un terrain deux fois plus petit que le terrain de la maison quatre façades : le coût du foncier dans le coût total du logement sera donc deux fois moins élevé. La maison en promotion commerciale a des coûts de construction plus élevé de 15 % par rapport à la maison en auto-promotion. Ces surcoûts sont liés aux frais administratifs, aux frais d'études, aux frais de commercialisation... propres à la filière. Enfin, la maison mitoyenne en promotion commerciale sera commercialisée à des niveaux de prix 20 % inférieurs à ceux de l'auto-promotion.



Modèle théorique : le modèle théorique compare les coûts et les valeurs des deux biens en fonction des coûts fonciers. Lorsque les coûts fonciers sont de 20, on constate que la promotion commerciale n'est pas concurrentielle par rapport à l'auto-promotion. Par contre, lorsque les coûts fonciers atteignent la valeur théorique de 120, la promotion commerciale peut s'imposer.

Les filières induisant l'utilisation la plus parcimonieuse de la ressource foncière auront tendance à s'imposer lorsque les relations localisées entre les composantes de l'offre et de la demande (c'est-à-dire une demande importante en comparaison de l'offre) vont conduire à **une hausse des valeurs immobilières qui se traduira ensuite par une hausse des valeurs foncières**. Pour le contexte wallon, le sujet des relations entre l'offre et la demande est à relier aux **disparités importantes en termes de disponibilités foncières inscrites aux plans de secteur**. Dans certaines parties du territoire régional, au fur et à mesure du remplissage des zones d'habitat, se développent des effets de limitation en offre effective qui conduisent à un recul important de l'auto-promotion.

PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX (2)

Modes d'habiter et pratiques vertueuses

OBJECTIF

L'analyse des modes d'habiter s'intéresse aux différents moyens qui permettraient d'infléchir les arbitrages résidentiels vers des **pratiques plus vertueuses** en termes d'**utilisation de la ressource foncière** et en termes de **centralité**. L'objectif est de mettre en évidence les freins et les leviers à la densification du territoire.

MÉTHODOLOGIE

Nous avons mené une **enquête** auprès de **120 ménages** sur leur consentement à payer pour différents biens immobiliers ainsi que sur leurs motivations résidentielles. Ces ménages sont issus des communes de **Wavre** (commune centrale) et des communes de **Perwez** et de **Chastre** (communes situées en périphérie).

PRINCIPAUX QUESTIONNEMENTS

Quelle substituabilité existe-t-il entre les différents types d'habitat ?

Nous avons montré que, **toutes choses égales par ailleurs, les ménages seraient prêts à déboursier 11 % en plus du prix d'une maison deux façades pour habiter dans une maison quatre façades**. Pour les petits logements (de surface de vie de 100 m²), nos résultats empiriques montrent qu'à surface équivalente, **les ménages sont prêts à déboursier 13 % en plus du prix d'un appartement pour habiter dans une maison quatre façades aux caractéristiques équivalentes**. Pour ce qui est de **la maison deux façades, les ménages sont prêts à déboursier 5 % en plus du prix de l'appartement pour, toutes choses égales par ailleurs, acquérir ce type d'immeuble**. Il y aurait donc un réel potentiel de **substituabilité entre la maison et l'appartement**. Si aujourd'hui les petites maisons mitoyennes sont relativement rares sur les marchés immobiliers, il ne faudrait pas œuvrer à leur expansion. Multiplier ce type d'habitat pourrait conduire à un report de la demande depuis le logement collectif plus économe en terrains.



Les différents types d'habitat n'ont pas le même impact en termes de consommation de ressource foncière. En 2009, la consommation de ressource foncière par type de logement était ainsi de 1 400 m² pour une maison quatre façades, de 491 m² pour une maison mitoyenne et de 235 m² pour un appartement (CADMAP, 2010).

La périurbanisation est-elle évitable ?

Les ménages ont été invités à évaluer différents biens dans deux localisations distinctes : l'une à Wavre (soit une localisation centrale située sans congestion à 30 minutes de Bruxelles) et l'autre à Ramillies (soit une localisation périphérique distante sans congestion de 55 minutes de la capitale). **Lorsque les ménages sont invités à choisir entre une maison mitoyenne en centralité et une maison quatre façades en périphérie, ils choisissent la maison deux façades en centralité (précisément, ils seraient prêts à déboursier 6 % en plus du prix de la maison quatre façades à Ramillies pour obtenir une deux façades à Wavre)**. Le nombre de façades ne vient donc pas compenser la moins-value liée à l'éloignement. Ce constat est intéressant car il tend à montrer que l'étalement de la périurbanisation n'est pas inévitable. **En effet, la maison jointive est un produit immobilier qui peut attirer de nombreux ménages s'il est situé en localisation centrale.**



Quel potentiel commercial des politiques de recyclage urbain ?

Nous avons ainsi jaugé l'intérêt des ménages pour du logement neuf qui s'insère dans un quartier ancien au travers de l'objectif politique de « reconstruire la ville sur la ville ». **En moyenne, les ménages ont dévalué l'habitation sise dans un quartier ancien de 10 % par rapport à la même habitation dans un quartier neuf**. Cette dévaluation est à mettre en lien avec la faible qualité de l'habitat au sein de nos centres urbains.

GENTRIFICATION DANS LES VILLES WALLONNES ? (1)

Limites et risques d'une politique de « retour en ville » Analyses sur Charleroi, Mons, Liège et Namur

CONTEXTE DE LA RECHERCHE

- Volonté de densification résidentielle des territoires urbains en Wallonie ;
- Changement de paradigme des politiques urbaines, de la rénovation à l'attractivité des quartiers pour de nouvelles populations et activités ;
- Cas de gentrification dans les villes moyennes européennes.

QUESTIONS

Un retour en ville dans les villes wallonnes ?

Quelles recompositions spatiales de la population dans les villes wallonnes aux différentes échelles ?

Quels phénomènes de gentrification/d'exclusion des populations socialement fragiles ?

CONCLUSIONS

Pas de retour en ville en provenance des périphéries des aires urbaines en Wallonie ni de vague massive de gentrification

Le bilan migratoire positif des centres urbains à partir des années 2000 est largement dû à une immigration internationale pauvre.

Des risques de gentrification inégaux selon l'attractivité globale de l'aire urbaine pour des populations aisées

La gentrification touche certains quartiers liégeois, namurois et, dans une moindre mesure, montois. Elle se déploie en parallèle, et parfois en lien, avec d'autres types d'évolution des quartiers, dont la relégation et le déclasserement.

Une typologie des mécanismes de gentrification

- une impulsion publique ou la conjugaison d'initiatives de particuliers ;
- des intensités différentes : mécanisme partiel ou abouti.

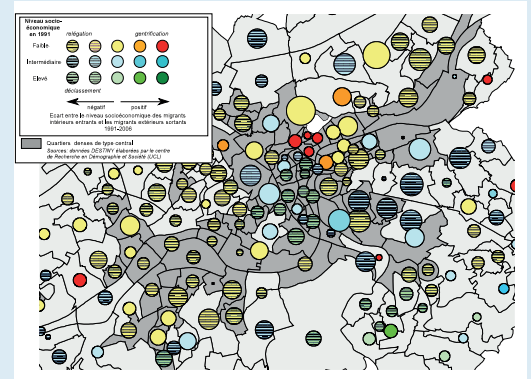
Divers processus d'éviction à l'œuvre

- dispositifs de réaménagement des villes sans plus aucune incitation au maintien des habitants ni obligation d'insertion de logements « sociaux » ;
- expulsions et diminution du parc de logement privé accessible aux revenus modestes en lien avec les politiques de salubrité, sécurité et permis de location ;

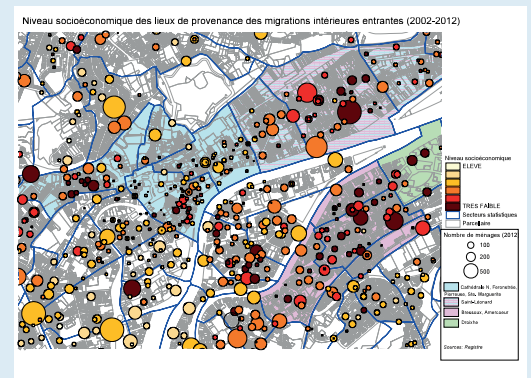
Retour des classes moyennes en ville, densité et mixité sociale productrice d'échanges : des objectifs partiellement contradictoires

DES ANALYSES ORIGINALES, ENTRE AUTRES

La mise en lien des flux migratoires à l'échelle du secteur statistique avec le niveau socio-économique des individus



Les évolutions du profil des ménages par rue



Les analyses qualitatives

Des interviews ont été menées auprès de témoins privilégiés et d'acteurs (politiques, privés, associatifs) de l'évolution des quartiers.

GENTRIFICATION DANS LES VILLES WALLONNES ? (2)

Limites et risques d'une politique de « retour en ville » Analyses sur Charleroi, Mons, Liège et Namur



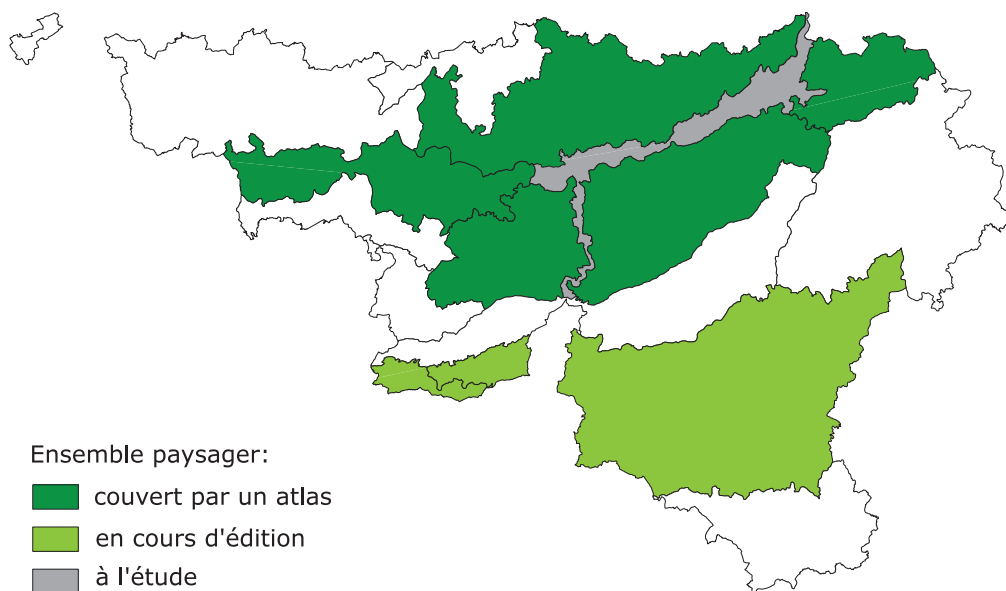
PROPOSITIONS

- Mettre en place un observatoire des quartiers dans les villes wallonnes. La recherche identifie cinq catégories d'indicateurs essentiels.
- S'appuyer sur les catégories attirées par la vie en ville (jeunes adultes et personnes âgées), plutôt que s'efforcer de contrer des mouvements exogènes bien ancrés (départ des familles).
- Privilégier les interventions en tissu non habité, pour limiter les évictions directes.
- Lutter contre la sous-occupation des logements, notamment par les personnes âgées, en favorisant la sous-location, la colocation ou l'habitat groupé.
- Encadrer les tentatives de mixité sociale « exogène » par des dynamiques participatives et la promotion du maintien des ménages en ascension sociale dans le quartier (mixité « endogène »), la mixité dans les écoles, et l'insertion de logements sociaux dans des quartiers plus favorisés.
- Anticiper les risques de gentrification liés au développement de politiques urbaines d'attractivité passant par de grands travaux de restructuration en augmentant le logement public dans ces quartiers.
- Viser le maintien d'un « parc social de fait » de qualité suffisante (notamment par un assouplissement des normes), et le développement des logements conventionnés.
- Remettre à l'ordre du jour des politiques de développement urbain intégrées prenant simultanément en compte aspects physiques et aspects sociaux et encourageant la participation des habitants.

ATLAS DES PAYSAGES DE WALLONIE (1)

CONTEXTE ET OBJECTIF

- En réponse à l'adoption de la **Convention européenne du paysage** à Florence (2000), la Wallonie a engagé des travaux d'identification et de qualification des paysages. Son territoire a été subdivisé en 13 ensembles paysagers. Chacun d'eux sera couvert, à terme, par un atlas des paysages.
- Cette collection d'atlas des paysages, **outil de sensibilisation, de gestion et de communication**, s'adresse à un large public : aménageurs, responsables politiques locaux, enseignants, associations d'habitants et tout habitant sensible à la connaissance de son cadre de vie. Il s'agit d'une étude interdisciplinaire combinant approches géographique, historique, écologique et sociologique.



METHODE

Analyse des caractéristiques visuelles (1/4) : relief, occupation végétale du sol, mode d'urbanisation sont passés en revue et conduisent à la délimitation d'aires paysagères.

Analyse historique (2/4) : les aspects « hérités » des paysages sont mis en exergue afin de comprendre les mécanismes évolutifs de l'espace.

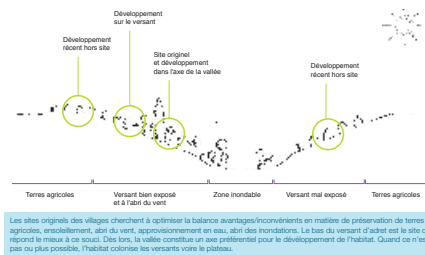
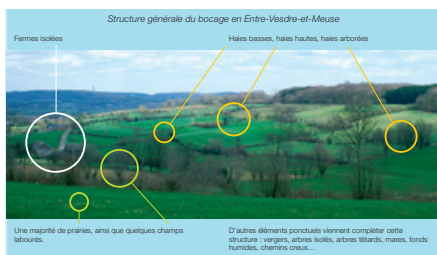
Analyse de la perception (3/4) : en s'appuyant sur des interviews menées auprès des acteurs locaux, cette phase vient compléter l'approche objective en mettant en lumière les référents imaginaires et la conscience d'appartenance des individus.

Analyse des évolutions et des enjeux (4/4) : les pressions, les évolutions probables ou les potentialités de développement du paysage sont mises en avant. Des recommandations sont formulées en termes de gestion, de protection et d'aménagement.

ANALYSE DES CARACTÉRISTIQUES VISUELLES (1/4)

- Différents types d'illustrations rendent la lecture paysagère aisée et pédagogique. Ces illustrations mettent en avant les caractéristiques physiques, l'occupation végétale et le mode d'urbanisation structurant les paysages étudiés.

La spécificité des paysages de l'Entre-Vesdre-et-Meuse (atlas 1) est souvent liée à la présence de bocages.



Les sites originels des villages des Plateaux brabançon et hesbignon (atlas 2) sont généralement implantés aux creux des vallons, à l'abri des vents froids et à proximité de l'eau. Les développements ultérieurs de l'habitat colonisent le haut du versant, voire le plateau.

- La délimitation des aires paysagères est basée sur les caractéristiques visuelles des paysages actuels, éclairées par la perspective historique et les dynamiques en cours. L'étude des aires paysagères, invite le lecteur à une analyse détaillée des paysages.

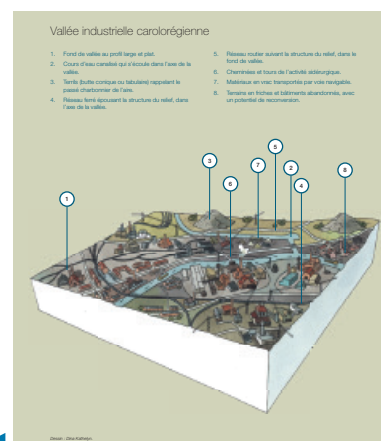


Chaque ensemble paysager est découpé en aires, comme ici le Plateau condrusien (atlas 3).



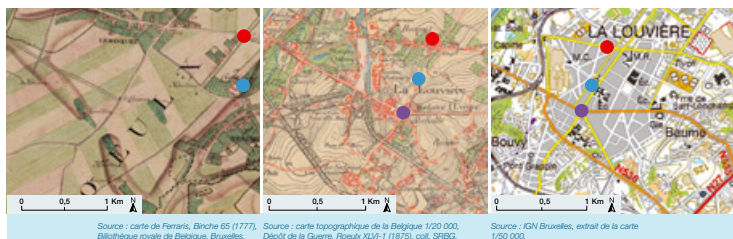
En plus de photos légendées et d'un exposé étoffé, un kaléidoscope photographique illustre les différentes facettes paysagères des aires - ici l'aire du Plateau agricole namurois dans l'ensemble des Plateaux brabançon et hesbignon (atlas 2).

Bloc-diagramme schématisant les principaux traits paysagers de l'aire étudiée. Ici, l'aire de la Vallée industrielle carolorégienne, dans la Haine et la Sambre (atlas 4).



ANALYSE HISTORIQUE (2/4)

L'approche historique présente une clé de lecture des paysages en relation avec les traits marquants de leur mise en place, des premiers siècles de notre ère aux années cinquante. Les aspects «hérités» des paysages sont mis en exergue afin de comprendre les mécanismes évolutifs de l'espace.



Territoire encore rural à la fin du XVIIIe siècle, La Louvière s'est développée dans la seconde moitié du XIXe siècle, consécutivement à l'essor de la sidérurgie et d'autres activités industrielles (atlas 4).

Gouache du début du XVIIe siècle illustrant une forge active au bord de la Molignée, en amont de la confluence avec la Meuse (atlas 3).



LA CLASSE CREATIVE SUR LE TERRITOIRE

Facteurs d'attractivité et proximités favorables à l'innovation

LA CLASSE CRÉATIVE: QUI ?

Le core créatif	Professionnels de la création	Les bohèmes
Physiciens, chimistes, mathématiciens, architectes, spécialistes de l'informatique, médecins, professeurs d'université, professeurs du secondaire, instituteurs, etc.	Cadres supérieurs de l'administration publique, dirigeants et cadres supérieurs d'entreprises, juristes, inspecteurs de police, cadres infirmiers...	Écrivains, artistes, photographes, techniciens d'image et du son, professions de création artistique, du spectacle et du sport, mannequins et autres modèles.

- 71.7% de la classe créative en Belgique détient un diplôme d'enseignement supérieur ;
- 52.2% de la classe créative en Belgique sont des hommes ;
- 70% de la classe créative en Belgique a entre 25 et 49 ans.

LA CLASSE CRÉATIVE ET LE TÉLÉTRAVAIL ?

- 34,2% de la classe créative travaille (parfois ou souvent) à domicile (contre à peine 19,8% de la population active) ;
- 40% du core créatif travaille à domicile ;
- 44.5% des professionnels de la création travaille à domicile.

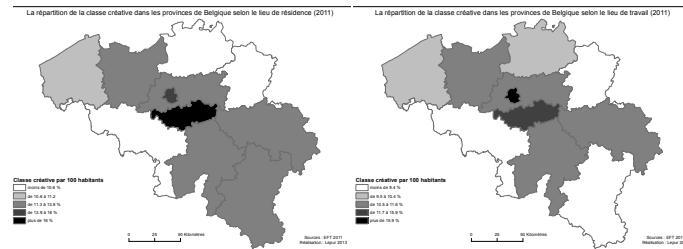
LES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ

POSTULAT DE DÉPART
La classe créative est attirée par la technologie, les talents et la tolérance



Théorie de la classe créative (Florida, 2002)

LA CLASSE CREATIVE: OÙ ?



Grande mobilité quotidienne vers Bruxelles et vers l'étranger

Lieu de résidence	La Classe créative		
	Zone densément peuplée	Zone intermédiaire	Zone faiblement peuplée
Wallonie	10,9%	14,6%	14,4%
Flandre	11,0%	11,7%	7,6%
Bruxelles capitale	16,1%	0,0%	0,0%
Belgique	12%	12,6%	14,1%

En Wallonie, la classe créative est plus présente (relativement à la population) dans les zones intermédiaires et faiblement peuplées

LES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ DE LA CLASSE CRÉATIVE EN BELGIQUE

Une forte concentration de la technologie, des talents et de la tolérance coïncide avec la centration de la classe créative **UNIQUEMENT** dans la Région de Bruxelles Capitale et ses environs (la province du Brabant Wallon).

CONCLUSION

Attirer la classe créative suppose au préalable la densification de la ville.

En Wallonie, l'enjeu consiste à retenir la classe créative qui y vit pour le travail.

Les centres de télétravail et de co-working peuvent favoriser les collaborations en Wallonie en favorisant les proximités favorables à l'innovation (proximités cognitive et sociale).

Méthodologie pour une optimisation du recensement des SAR

CONTEXTE WALLON

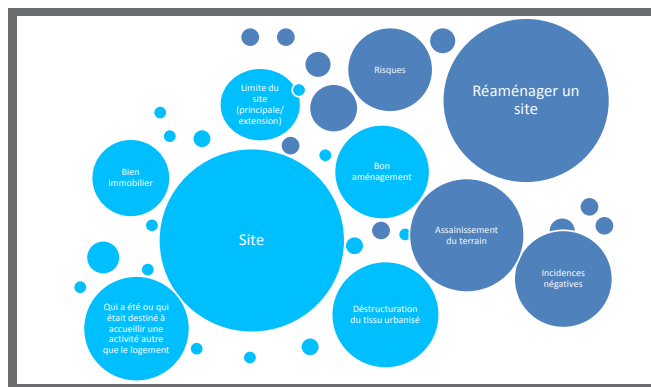
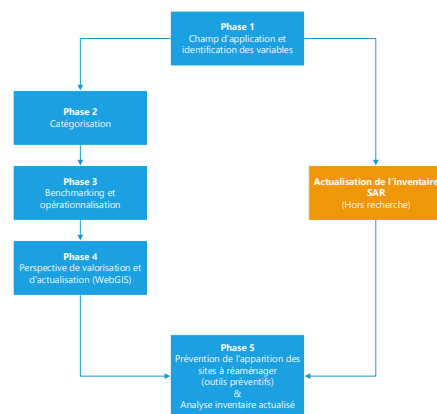
- Mutation des territoires économiques (désindustrialisation '70 et '80 et crises économiques de 2008);
- Elargissement du champ d'application de la législation par la création du concept de SAR;
- De l'enjeu lié à la protection environnementale à l'enjeu de la recomposition territoriale;
- Inventaire SAR : 4.205 sites (dont certains réaménagés).



ENJEUX & OBJECTIFS

- Enjeux de la priorisation du réaménagement des SAR à travers un objectif de consolidation et de diffusion des connaissances sur les SAR à l'aide d'une optimisation de l'inventaire;
- Enjeux de l'adéquation des outils et politiques face aux SAR à travers un objectif de compréhension des processus décisionnels inhérents à leurs réaménagements (modèle économique, etc.) ;
- Enjeux de la gestion préventive et curative des SAR à travers un objectif d'identification d'outils opérationnels permettant de limiter l'apparition des sites à réaménager.

MÉTHODOLOGIE

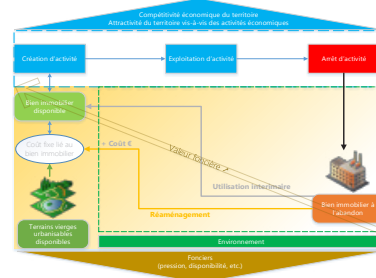
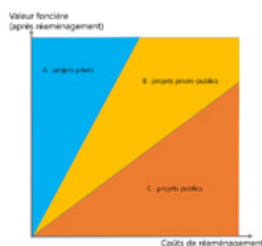


Article 167 du CWATUPE :

Site qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé

PROCESSUS DÉCISIONNELS LIÉS AUX SAR

- Modèle ABC;
- Deux moteurs aux renouvellements de friches :
 - Disponibilité foncière faible;
 - Compétitivité économique soutenue.
- Limiter les incertitudes liées à l'investissement des SAR par une diffusion adéquate d'informations (optimisation de l'inventaire)

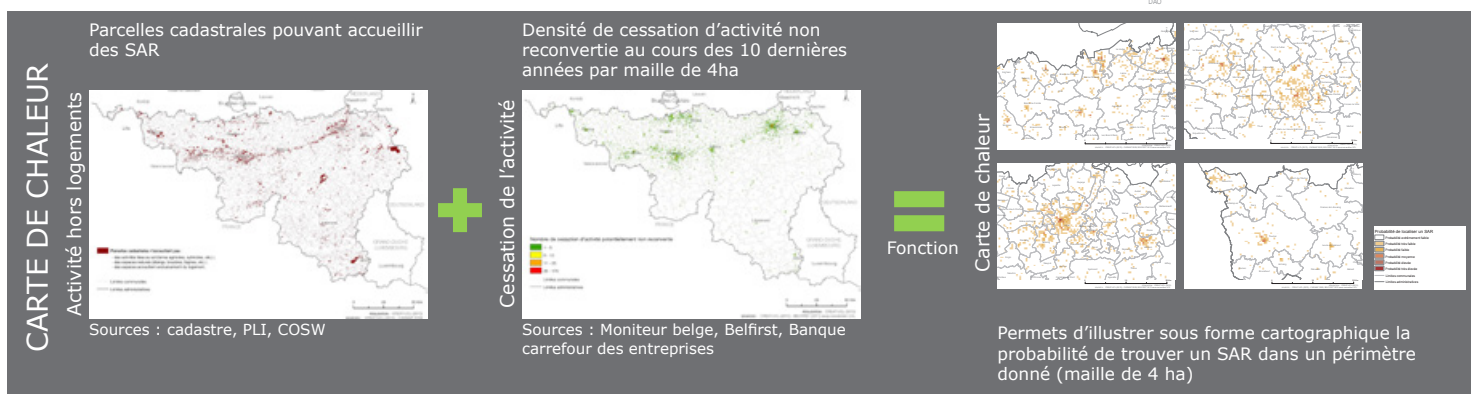
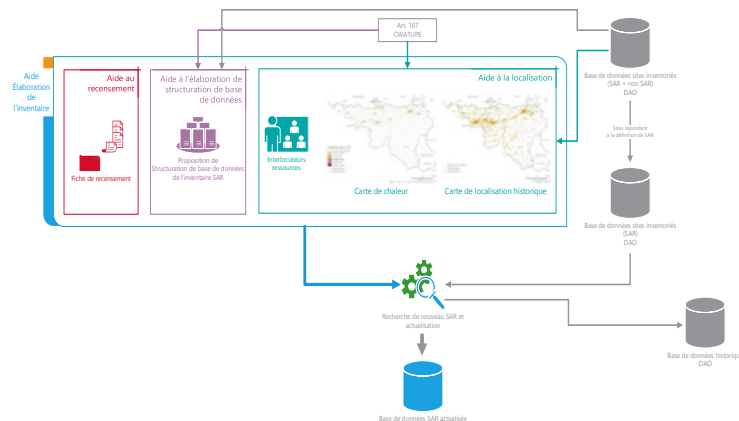


SITES À RÉAMÉNAGER EN WALLONIE (2)

Méthodologie pour une optimisation du recensement des SAR

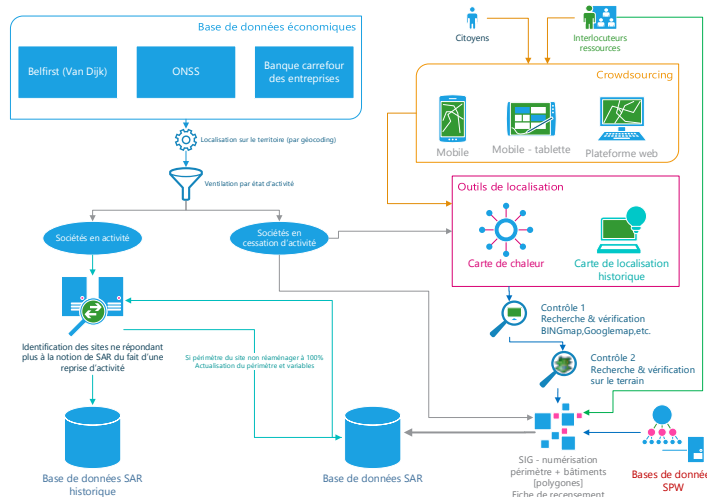
AIDE À L'ÉLABORATION DE L'INVENTAIRE

- Aide à l'élaboration de la base de données (recommandation sur la structuration des données, GIS);
- Aide au recensement (fiche de recensement - analyse et recommandations);
- Aide à la localisation (carte de chaleur, carte de localisation historique, interlocuteurs ressources).



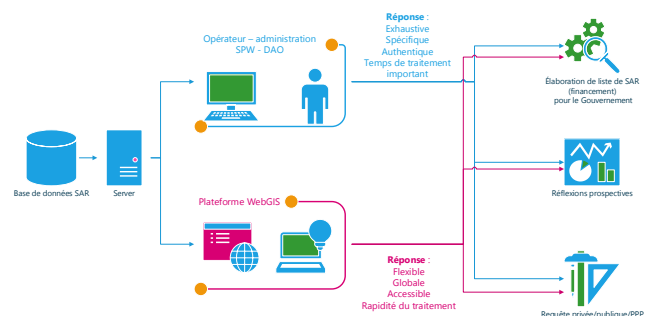
PROTOCOLE D'ACTUALISATION

- Actualisation permanente & pérennité de la base de données dans le temps;
- Optimisation de la précision, de la complétude et de l'interopérabilité dans le processus d'actualisation en termes d'investissement et d'usage liés à l'inventaire;
- Démarche d'actualisation « Top-Down » : bases de données centralisées - Banque carrefour des entreprises, Moniteur belge, etc.;
- Démarche d'actualisation « Bottom-Up » : crowdsourcing - données décentralisées issues d'une démarche collaborative.



VALORISATION ET DIFFUSION

- Nourrir la réflexion prospective territoriale;
- Proposer des listes de SAR au Gouvernement;
- Répondre aux requêtes d'une personne ou d'une société
- Demande courante/demande spécifique;
- Permettre des requêtes spatiales & attributaires (WebGIS)



La fiscalité communale

PRÉAMBULE

La fiscalité constitue un champ d'investigation qui impacte le territoire de multiples manières. Or, très prochainement, la Wallonie bénéficiera de nouvelles compétences en la matière. Nous abordons ici la question du financement des communes.

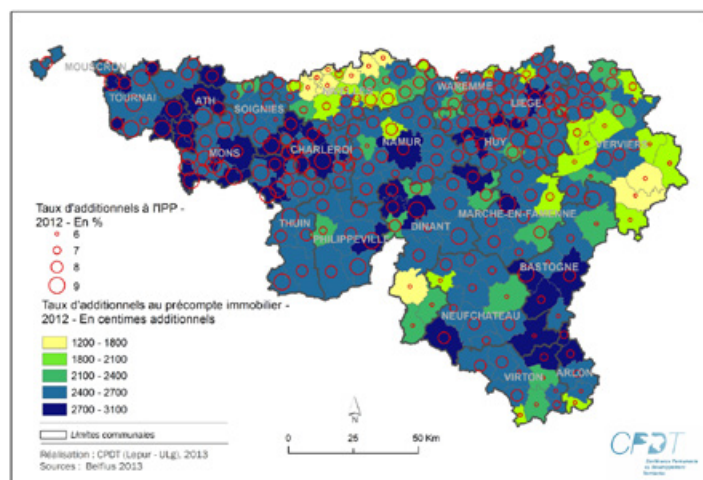
LES SOURCES DE FINANCEMENT DES COMMUNES...

	Recettes communales ordinaires*		Fonds des communes		Additionnels au précompte immo.		Additionnels à l'IPP	
	Totales 2012 en M d'€	En € / ménage	En % des recettes	En € / ménage	En % des recettes	En € / ménage	En % des recettes	En € / ménage
Brabant wallon	477	3.127	11	137	23	708	24	758
Hainaut	1.966	3.455	24	360	15	512	15	525
Liège	1.619	3.406	22	325	17	592	16	544
Luxembourg	442	4.009	22	359	15	605	10	384
Namur	601	3.019	20	251	19	559	20	616
Wallonie	5.105	3.389	22	310	17	570	16	556

Le financement des communes à l'échelle des provinces (Belfius 2013) * Hors enseignement

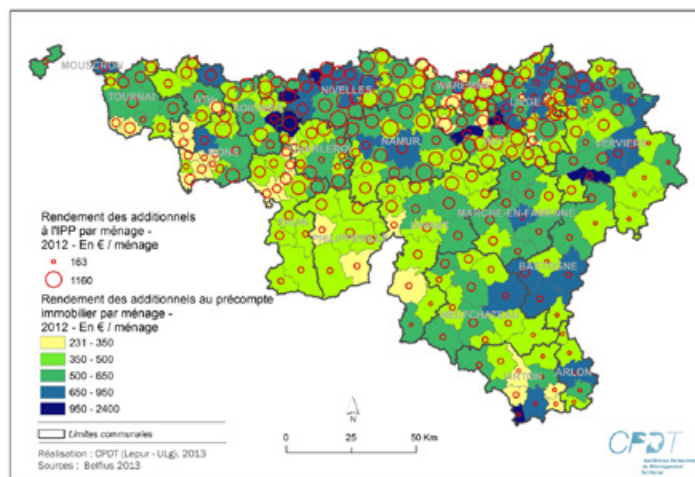
Le financement des communes de Wallonie s'appuie sur différentes sources de recettes, dont la fiscalité constitue la plus importante. En 2011, elle représentait près de 48% des recettes globales des communes wallonnes (Belfius, 2012), mais ce chiffre doit être décomposé : seuls 11 % de ces recettes proviennent de taxes prélevées directement par la commune, tandis que les 37 % restants résultent d'une fiscalité additionnelle, proportionnelle au rendement d'un autre impôt, fédéral ou régional. En l'occurrence, il s'agit :

- du précompte immobilier, un impôt régional,
- de l'impôt des personnes physiques, un impôt fédéral,
- de la taxe de circulation, un autre impôt régional.

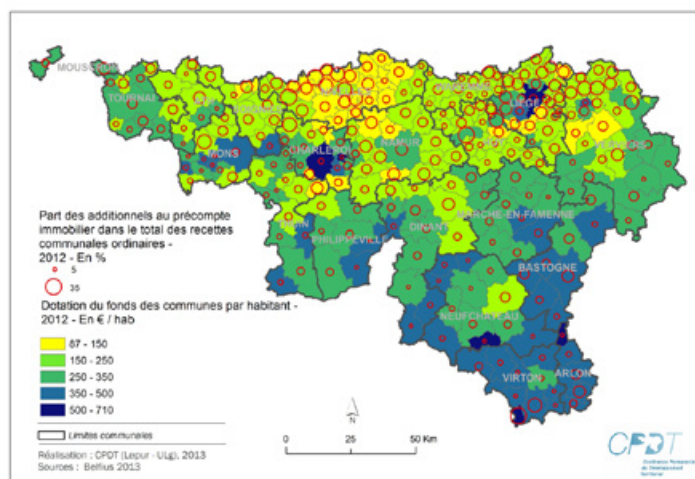


Taux d'additionnels au précompte immobilier et à l'IPP

Les recettes des communes wallonnes ne sont pas que fiscales : en 2011 toujours, 30% provenaient de sources diverses (subsides, recettes de dette, recettes de prestations et fonds, à l'exception du Fonds des communes), et 22% résultaient du Fonds des communes (Belfius, 2012).



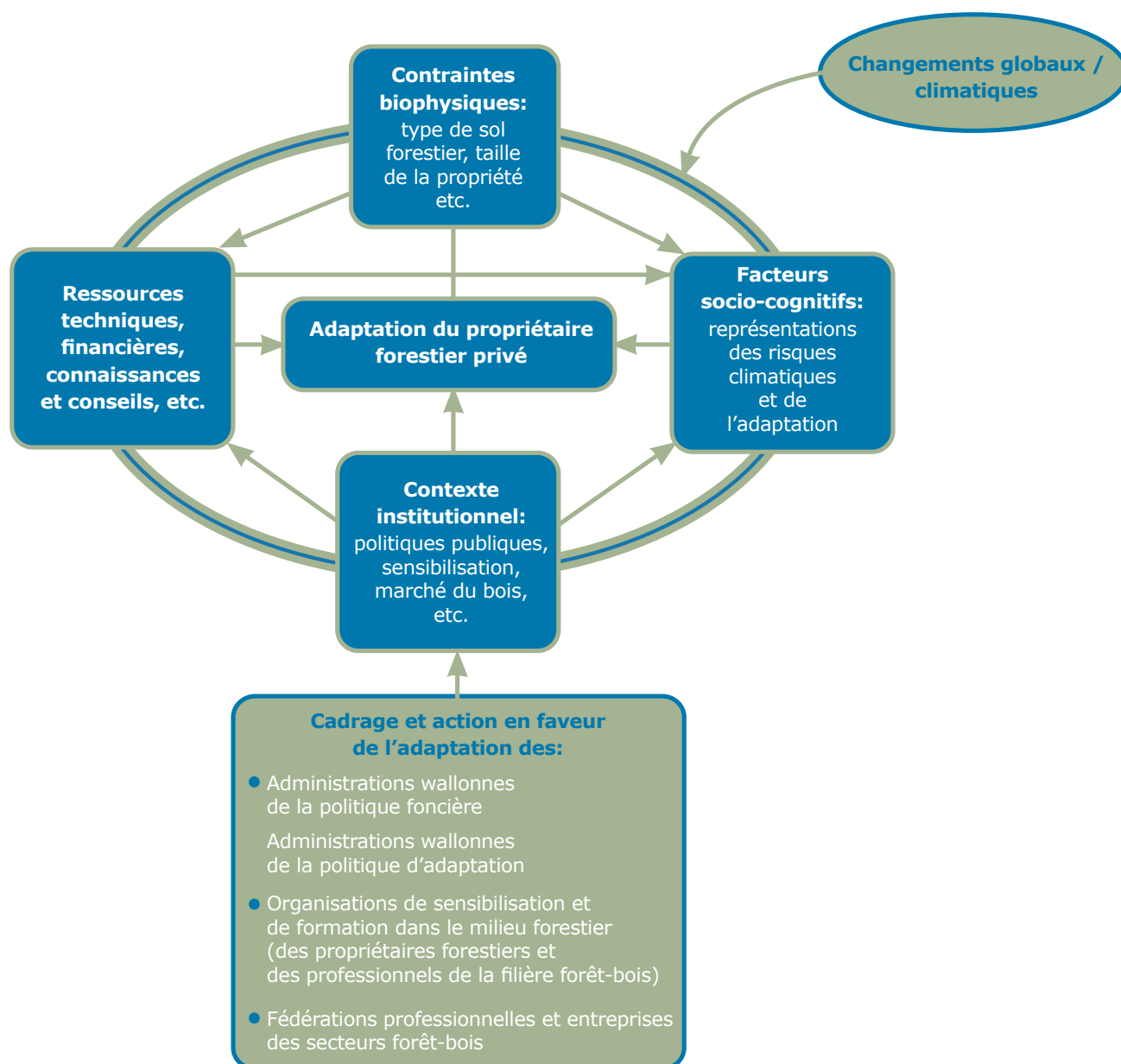
Comparaison du rendement par ménage des additionnels au précompte immobilier et des additionnels à l'IPP



Comparaison de la dotation du fonds de communes et de la part des additionnels au précompte immobilier dans les recettes communales ordinaires totales

OBJECTIFS ET ARTICULATION DE LA RECHERCHE

- Investiguer les pratiques d'adaptation et les déterminants de capacité d'adaptation des propriétaires forestiers privés wallons : analyse d'acteurs à un niveau *micro* ;
- Analyser le cadrage et l'intégration de l'adaptation au niveau des acteurs publics et privés de la gestion forestière et de la filière bois en Wallonie: analyse de gouvernance à un niveau *macro* ;
- Identifier les influences du contexte institutionnel (incitants et facilitateurs vs limites et barrières) sur les capacités et les pratiques d'adaptation des propriétaires forestiers privés : interactions entre niveaux *micro* et *macro* de l'adaptation.



LA BONNE GOUVERNANCE URBAINE EST-ELLE UTILE ?

Exploiter un concept équivoque

MUTATION DE LA GOUVERNANCE DES VILLES

- Le concept de « bonne gouvernance urbaine » reçoit une attention accrue malgré l'ambiguïté du terme et son orientation idéologique.
- Ce concept s'inscrit dans un contexte de fragmentation des acteurs urbains, de compétition interurbaine, de reconfiguration du rôle de l'État et de redistribution des ressources dans les villes.

LA BONNE GOUVERNANCE URBAINE EST...

... PEU PRÉSENTE EXPLICITEMENT DANS LES STRATÉGIES DES VILLES

- La « bonne gouvernance urbaine » est **rarement explicite dans les stratégies des villes** européennes.
- Elle est néanmoins l'un des objets du discours politique des acteurs urbains et un support de revendications.
- Au travers des postures sur la compétitivité ou la durabilité (entre autres), elle **participe à la mobilisation des ressources et des acteurs** pour mener un projet commun. Ce discours est généralement tenu par les décideurs et les associations.
- L'appropriation locale de la bonne gouvernance est généralement accompagnée d'une distorsion des normes en fonction des contextes particuliers.
- Elle a des **effets concrets sur les structures** de gouvernance et conséquemment sur la fabrique des villes.

... UTILE POUR LA RECHERCHE, MAIS OFFRE UNE LECTURE DÉFORMÉE

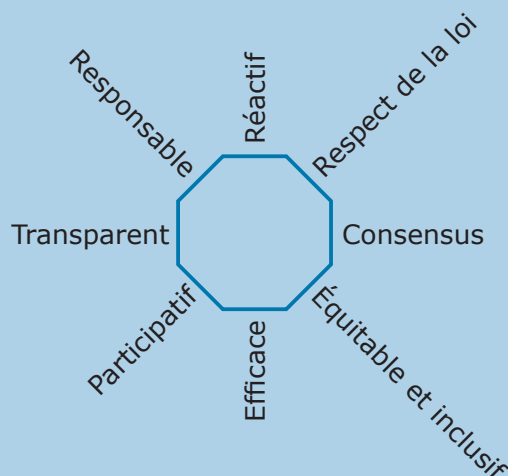
- Les travaux sur la « bonne gouvernance urbaine » **offrent un cadre d'analyse opérationnel**, bien que partiel.
- C'est un concept fortement orienté idéologiquement et qui demeure controversé.
- Les recherches quantitatives comparatives (indicateurs) qui en découlent simplifient abusivement les structures de gouvernance et sous-évaluent les processus dynamiques qui façonnent les villes.
- La gouvernance urbaine est **enracinée dans la culture** des pays et des continents : les analyses ne peuvent donc transposer un modèle unique.
- Il est complexe de discriminer avec précision les effets territoriaux d'une « bonne gouvernance urbaine » d'autres dynamiques.

BONNE GOUVERNANCE URBAINE ?

La gouvernance urbaine peut être comprise comme l'articulation des différents acteurs qui construisent la ville dans un contexte de redistribution des ressources et du pouvoir. Dans ce contexte, la « bonne gouvernance urbaine » est une approche normative développée par les institutions internationales.

Elle n'a pas de définition unique, mais recouvre généralement l'assertion selon laquelle une « bonne » gouvernance est garante d'un « bon » développement.

Cette approche est déclinée en critères par exemple ceux de l'ONU (2008) :



CONCLUSIONS

- La « bonne gouvernance urbaine » permet une mise en mouvement et une mobilisation des ressources territoriales.
- En recherche, elle offre une vue partielle et partielle de la gouvernance des métropoles européennes.

Entre morcellement et recomposition des territoires métropolitains : le cas de l'Euregio Meuse-Rhin

QUESTION

Dans une Europe où la puissance des villes monte et où la volonté est à l'estompement des frontières, comment se positionnent les villes frontalières wallonnes et particulièrement la ville de Liège ?

POSTULAT

Les territoires se fondent sur deux principes majeurs : l'agglomération des activités humaines en organisant leur hinterland et les échanges avec des centralités plus ou moins lointaines (pôles et réseaux).

MÉTHODE

- Analyse sur le temps long de la construction/déconstruction du territoire transfrontalier de l'Euregio Meuse-Rhin à partir du **tri-pôle** des villes de Maastricht / Aix-la-Chapelle / Liège.
- Observation sur le temps long de l'attractivité des trois **agglomérations** principales sur un échantillon de trois entités secondaires (Visé, Herve, Raeren).
- Dans ce dispositif spatial, confrontation du rôle joué par les relations **longues distances** dans la construction de ces territoires.

EXEMPLES DE SOURCES MOBILISÉES

- Données historiques** : cartes anciennes, sources inédites (registres des miliciens étrangers, populations) ;
- Données statistiques** : origine des étudiants et des enseignants / origine et destination des étudiants en programme ERASMUS (ULg, RWTH...) ; origine des travailleurs (ONSS, CBS, RIZIV, SSW, Bundesagentur für Arbeit...), données démographiques ;
- Enquêtes inédites** : origines des visiteurs de Liège en partenariat avec l'AGCV Liège, interviews qualitatives.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE L'EMR

PÉRIODES

Schéma de situation

L'Euregio Meuse-Rhin est composée de trois agglomérations principales (Maastricht - Aix-la-Chapelle - Liège). Elle est peuplée de 4 millions de personnes réparties sur 10.470 km². L'ensemble des trois agglomérations ont une population de 853.000 habitants (2002, Perspectives de développement du parc des trois pays).

Agraire

L'espace s'est structuré autour de trois pôles avec Tongres en éclaireur. Maastricht, Aix-la-Chapelle et enfin Liège. Le siège épiscopal a été attribué à Tongres puis Maastricht et enfin à Liège. Aix-la-Chapelle, siège de l'Empire Carolingien a des filiations avec Liège. La Meuse et la route Bayav / Cologne sont les 2 axes de communication.

Proto industrielle

Le capitalisme se développe à partir du XVI^e siècle à Liège. Maastricht est administrée en condominium entre la Principauté de Liège et le duché de Brabant. Les frontières de sont complexes et les territoires sont enchevêtrés.

Industrielle

L'agglomération industrielle suit les cours d'eau (Meuse, Vesdre, Würm) et les ressources du sous-sol (bassins minier). Les flux se répartissent dans une grande polarité industrielle. Les infrastructures de communication lourdes se mettent en place. Les frontières sont fluctuantes suivant les guerres et les revendications territoriales.

Guerre froide

L'après deuxième guerre mondiale réorganise le territoire avec le BENELUX qui rapproche Liège de Maastricht. Les suites de la seconde guerre mondiale isole l'Allemagne jusqu'aux premières coopérations de la fin des années '1960 et le début des années '1970. Les autoroutes complètent les réseaux construits sous la période précédente avec le règne de l'automobile.

Post-industrielle

La métropolisation est en marche. Les réseaux se développent sur les pôles urbains (villes MAHHL, Maastricht, Aix-la-Chapelle, Hasselt, Heerlen, Liège). Les régions industrielles se reconvergent par les réseaux verts (Grünmetropole, Parc des 3 pays), la connaissance et les technologies (réseau ELAT). Les infrastructures longues distances se rationalisent en quatre modes (TGV, aérien, autoroutes, voies d'eau grands gabarits) qui favorisent le polycentrisme.

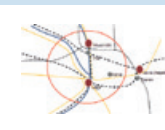
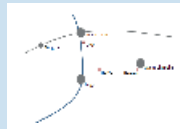
AGGLOMÉRATION



TRI-PÔLE



LONGUE DISTANCE



CONSOMMATION D'ESPACE EN EUROPE DU NORD-OUEST

Étude comparative des standards de valeur ajoutée

QUESTIONNEMENT

Comment la **Wallonie** se positionne-t-elle par rapport aux **régions voisines** en termes de consommation d'espace résidentiel et économique ?

MÉTHODOLOGIE

Calcul d'un indicateur : **le standard de valeur ajoutée** (ratio entre la superficie et la valeur ajoutée)

La superficie de trois types de surface a été considérée :

- les surfaces artificialisées (SA);
- les surfaces urbanisées (SU);
- les surfaces industrielles et commerciales (SIC).

Les surfaces artificialisées englobent les surfaces urbanisées (le tissu urbain à dominante résidentielle), les surfaces industrielles et commerciales mais également les réseaux de communication, les mines, décharges et sentiers ainsi que les espaces verts artificialisés non agricoles.

DONNÉES

- Valeur ajoutée : Eurostat, 2006
- Surfaces : Corine Land Cover (CLC), EEA, 2006

Les données CLC sont des données d'occupation du sol obtenues par photo-interprétation d'images satellitaires. Elles permettent la comparaison à l'échelle européenne. Par contre, les zones de moins de 25 ha ne sont pas prises en considération.

RÉSULTATS

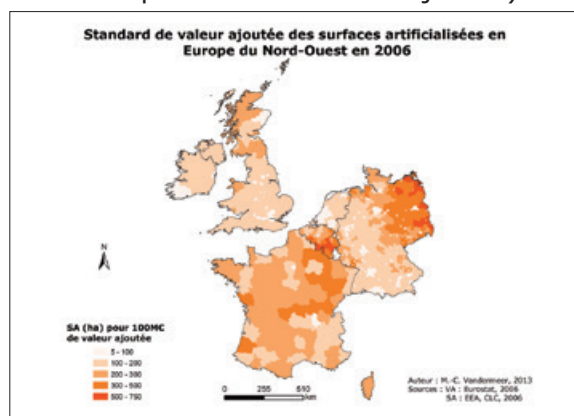
En moyenne, **en Europe du Nord-Ouest**, 128,4 ha de SA sont consommés par tranche de 100 M€ de valeur ajoutée, dont 94,8 ha de SU et 13,9 ha de SIC.

Ces moyennes cachent toutefois de grandes **disparités nationales et régionales**.

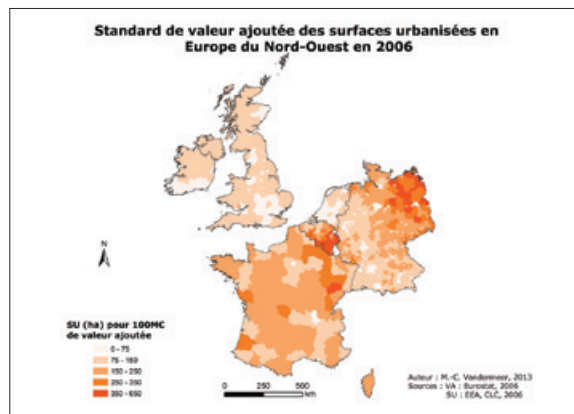
Standard de valeur ajoutée (Nbre d'ha de surfaces consommées / 100 M€ de valeur ajoutée)			
	Surfaces artificialisées	Surfaces urbanisées	Surfaces industrielles et commerciales
Luxembourg	71,5	56,3	8,1
Irlande	90,6	62,0	5,4
Pays-Bas	94,3	59,3	13,7
Royaume-Uni	101,9	67,1	9,0
ENO	128,4	94,8	13,9
Allemagne	129,1	99,8	14,3
Ouest - Est	110,6 - 232,4	87,1 - 170,8	11,7 - 28,8
France	159,0	120,6	19,3
Belgique	198,9	164,0	16,6
Flandre - Wallonie	199,6 - 337,5	161,8 - 287,2	19,3 - 20,9

Source : Eurostat, 2006; EEA, CLC, 2006

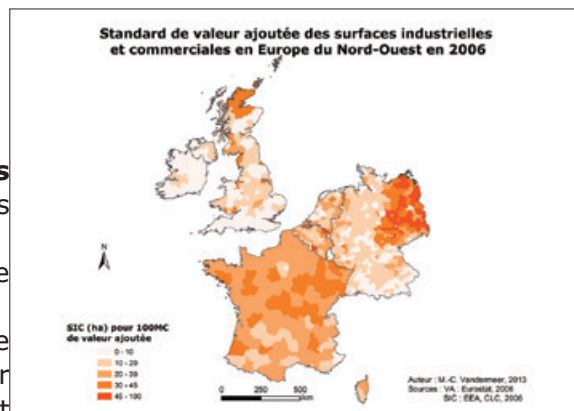
- A production de richesse équivalente, les **pays les moins consommateurs d'espace** sont le Luxembourg, l'Irlande, les Pays-Bas et le Royaume-Uni.
- A l'inverse, les **pays les moins parcimonieux** sont l'Allemagne (Est), la France et la Belgique.
- En **Belgique**, en terme de **foncier économique** (SIC), la Wallonie obtient une moyenne assez proche de celle de la Flandre. Par contre, en terme de **foncier résidentiel** (SU), la Wallonie est beaucoup moins parcimonieuse que la Flandre.



Standard de valeur ajoutée des SA en ENO en 2006



Standard de valeur ajoutée des SU en ENO en 2006



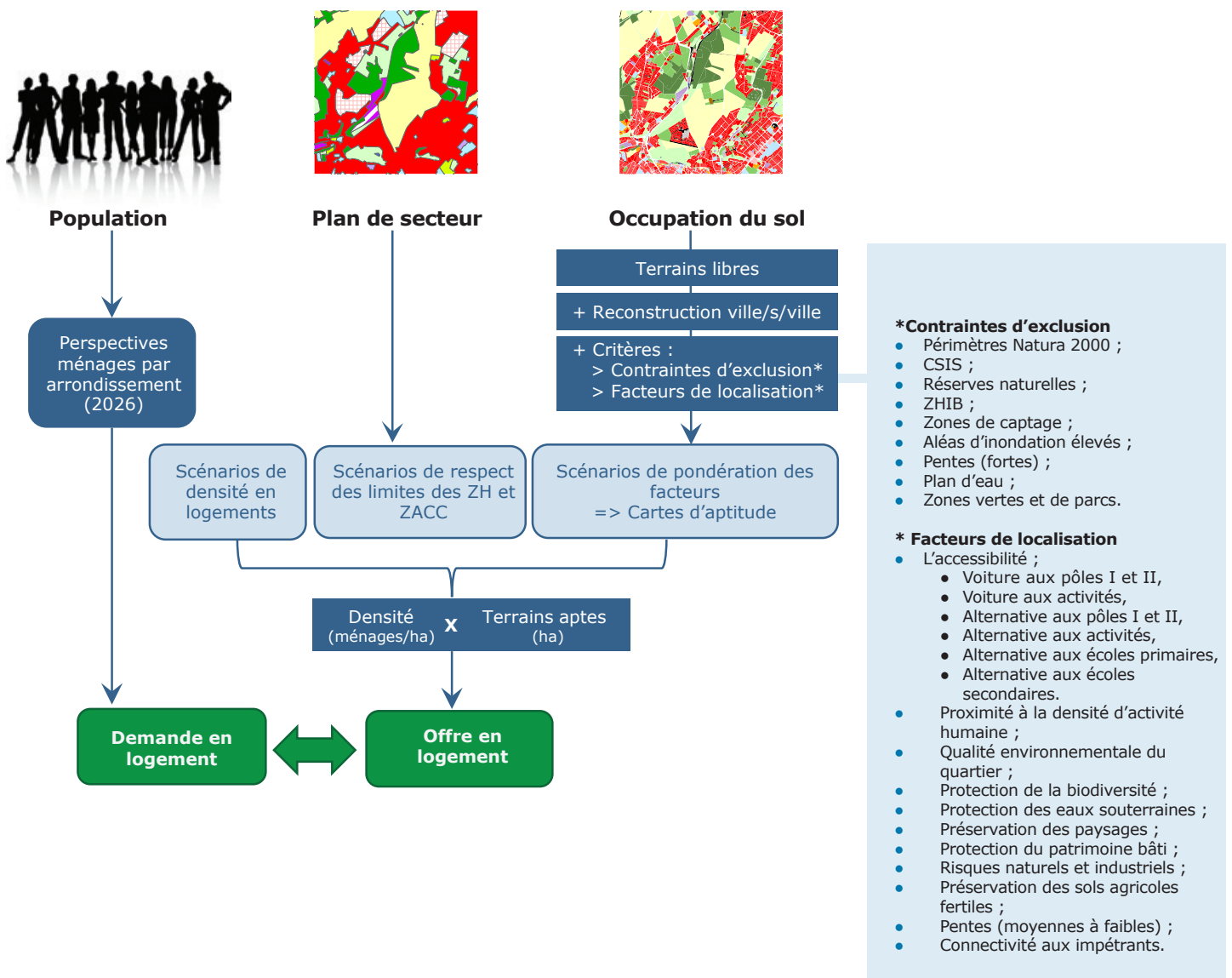
Standard de valeur ajoutée des SIC en ENO en 2006

MÉTHODOLOGIE POUR UN PLAN DE SECTEUR DURABLE (1)

OBJECTIFS

- Evaluer l'adéquation ou l'inadéquation du Plan de secteur actuel ;
- Estimer l'ampleur des modifications à apporter au Plan de secteur ;
- Analyser différents scénarios d'aménagement du territoire pour la localisation optimale des zones d'habitat selon des critères de durabilité.

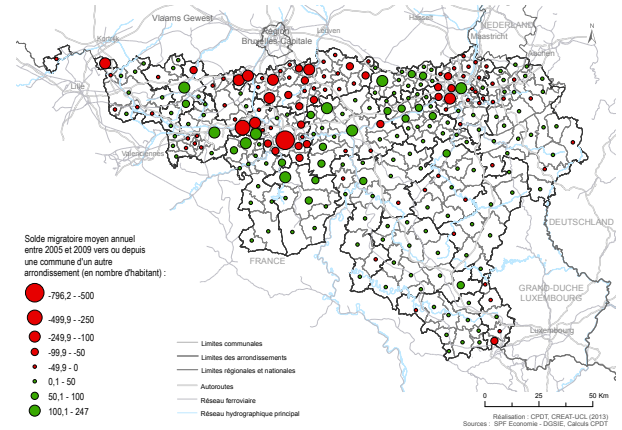
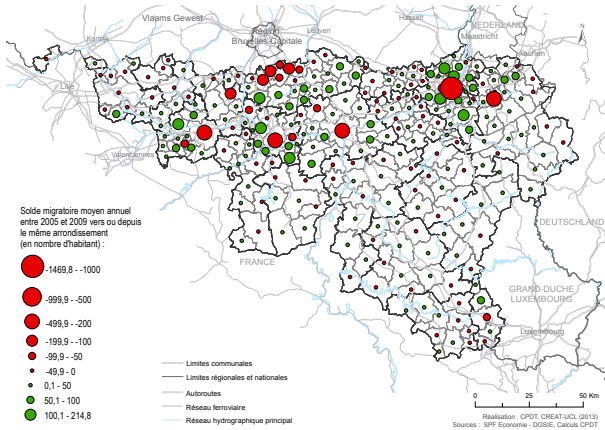
METHODOLOGIE



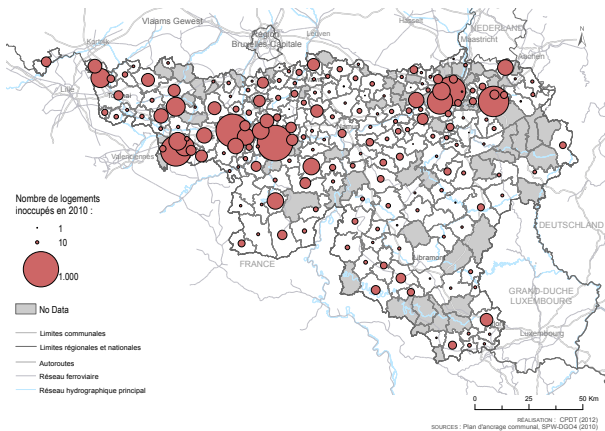
MÉTHODOLOGIE POUR UN PLAN DE SECTEUR DURABLE (2)

QUELQUES ELEMENTS...

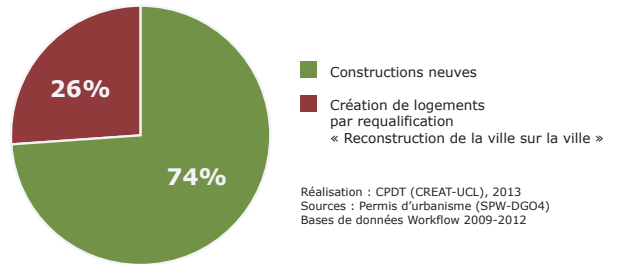
Dynamiques démographiques



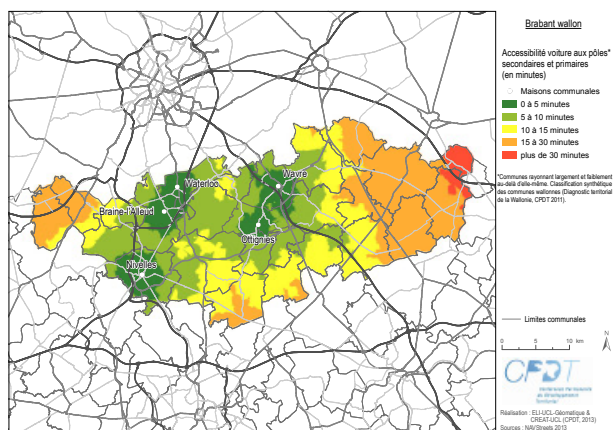
La reconstruction de la ville sur la ville



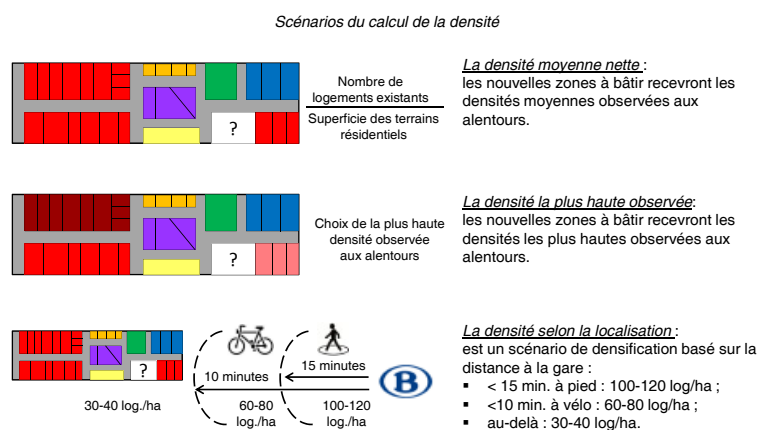
Production de logements via demande de permis d'urbanisme entre 2009 et 2012 en Wallonie



Critères du modèle



Scénarios de calcul de la densité



FORMATION CONTINUÉE DES CATU'S ET DES AGENTS RÉGIONAUX (1)

Les objectifs et les publics cibles

LES OBJECTIFS

- assurer à l'ensemble des participants ;
 - le développement de leurs compétences stratégiques,
 - la construction d'une démarche commune,
 - le recours à des démarches innovantes,
 - la mise en place d'un réseau d'échanges.
- favoriser les échanges et enrichissements mutuels entre les chercheurs de la CPDT et les conseillers.

LES CONSEILLERS EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME (CATU'S)

- Formation continuée obligatoire en place depuis 2006
- Rôles des CATU's : mise en œuvre et suivi d'outils d'aménagement du territoire, remise d'avis sur les demandes de permis, suivi de CCATM, conseils auprès des élus communaux en matière d'aménagement du territoire et urbanisme...
- Les communes sont subventionnées pour l'engagement/le maintien d'un CATU. L'octroi de la subvention est conditionné au suivi de la formation CPDT
- **En 2013**
 - quelque 200 CATU's suivent la formation CPDT ;
 - sept thématiques sont réparties en 10 modules.

DES AGENTS RÉGIONAUX DE LA DGO4 ET DES DIRECTIONS EXTÉRIEURES

- Formation continuée proposée depuis 2011
- Inscription sur base volontaire et avec accord hiérarchique
- Contenu du module thématique identique à celui donné aux CATU's
- **En 2013**
 - 46 agents régionaux se sont inscrits à la formation CPDT ;
 - trois thématiques sont réparties en trois modules.

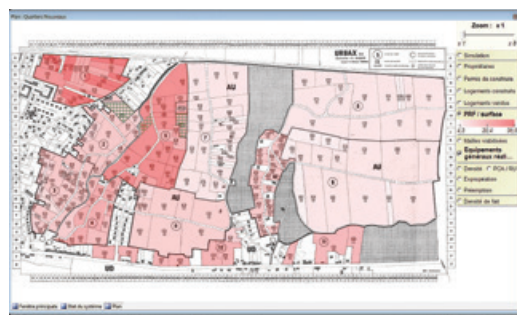


FORMATION CONTINUÉE DES CATU'S ET DES AGENTS RÉGIONAUX (2)

La pédagogie

PÉDAGOGIE ACTIVE / PARTICIPATIVE / COOPÉRATIVE

- Pédagogie centrée sur les besoins des CATU's via ;
 - Présentations par des formateurs, par des intervenants extérieurs à l'équipe Formation.
 - Partages d'expériences et enrichissements mutuels entre participants, formateurs et intervenants extérieurs.
 - Traitements de cas d'étude : dossiers réels, jeux de rôle, etc.
 - Visites de terrain en Wallonie et hors Wallonie.
 - Création d'un réseau.
- Formateur = organisateur, animateur des échanges...
≠ expert, professeur ;
- Programme annuel de la formation continuée ;
 - CATU's : deux journées plénières + un module thématique de cinq jours,
 - Agents régionaux : un module thématique de cinq jours.



DES APPROCHES INNOVANTES

- **Recours au jeu de rôle**
 - > Mises en situation, jeux de rôles
Modules « Négociation et communication », « Montage de projets et stratégies d'acteurs »
 - > Simulation de la politique urbaine : étude d'un cas virtuel à l'aide du logiciel Urbax21Wallonie, essai du jeu « Urbanistes en herbe »
Module « Montage de projets et stratégies d'acteurs »
- **Vidéos et supports audio-visuels**
 - > Présentation de cas concrets, des expériences étrangères, des méthodologies
Modules « Intégration urbanistique du nouveau bâti », « Permis d'urbanisation », séminaire de production sur la densité
- **Forum et e-learning**
 - > Un forum d'échanges professionnels réservé aux CATU's existe depuis 2008. En 2012, une plateforme d'e-learning a été mise en ligne qui permet de diffuser des informations, partager des documents et de prolonger en ligne certains volets de la formation
- **Ressources en ligne**
 - > La Formation CPDT intègre de nombreuses données disponibles en ligne : données CPDT, Géoportail DGO4, statistiques, sources documentaires, etc.



FORMATION CONTINUÉE DES CATU'S ET DES AGENTS RÉGIONAUX (3)

Approches croisées sur la densité : l'apport de la formation

En 2012, les différentes missions de la CPDT ont collaboré de manière étroite sur le thème de la densité.

MODULES DE FORMATION

- Ateliers sur le thème de la densité au sein des modules thématiques
 - Exposés des concepts de la densité,
 - Intégration de la question de la densité dans les études de cas,
 - Formalisations de réflexions.

J7 – SÉMINAIRE DE PRODUCTION



- Interventions en binômes chercheurs CPDT / CATU's
 - Comment générer la densification par les promoteurs, les particuliers et les outils d'urbanisme?
 - Où accueillir les nouveaux habitants annoncés au travers des prévisions démographiques ?
 - Comment densifier ? Du tissu urbain à l'îlot et à l'espace vécu.
- Deux sessions d'ateliers portant sur huit thématiques liées à la densité

UN EXEMPLE D'INTERACTION FORMATION / RECHERCHE CPDT

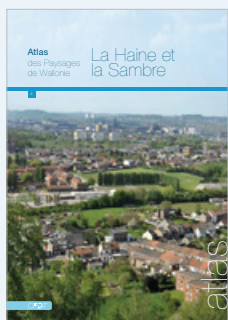
- Module « Montage de projets et stratégies d'acteurs »
 - Sensibilisation des CATU's par la présentation des concepts de la densification le premier jour du module
 - Recherche CPDT « Densification des tissus urbanisés en Wallonie : forme, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis »
 - Co-production entre les CATU's et un pilote de recherche CPDT sous la forme d'un questionnaire « Pour vous, pour votre commune, qu'est-ce que la densification en termes de projets / de zones à enjeux »
 - Recherche CPDT « Production de l'habitat et enjeux territoriaux - Comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l'habitat wallon »



LA LETTRE DE LA CPDT



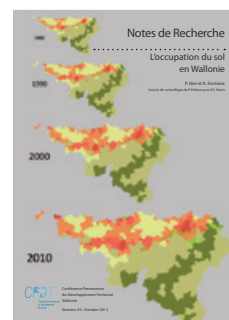
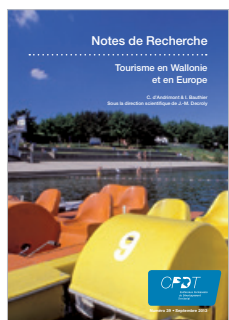
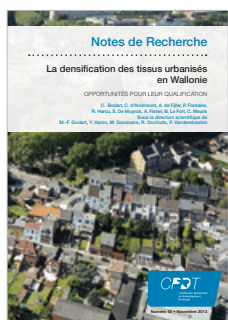
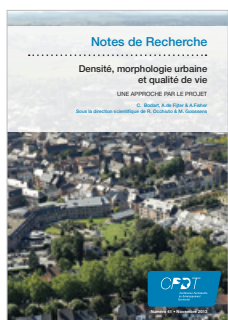
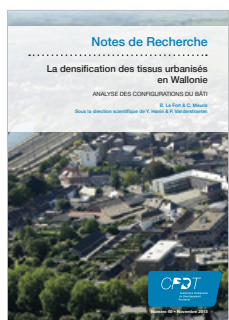
L'ATLAS DES PAYSAGES DE WALLONIE : LA HAINE ET LA SAMBRE



LES DÉPLIANTS



LES NOTES DE RECHERCHE



Le site de la CPDT est un élément majeur de sa stratégie de communication. Les visiteurs habituels sont des personnes qui connaissent la CPDT et viennent y chercher une information pointue dans le domaine de l'Aménagement du territoire.

En 2013, la CPDT a repensé sa stratégie de communication via le WEB et a entrepris la rénovation de son site afin d'améliorer sa communication et sa visibilité tant au niveau de sa communication interne qu'en externe.



Un nouveau lay-out, plus contemporain, dans la lignée de notre charte graphique.

Pour faciliter la navigation et la recherche de nos visiteurs :

- Une nouvelle arborescence avec des entrées « utilisateurs » et des entrées « contenus » ;
- Des moteurs de recherche plus puissants ;
- Un site « responsive », lisible sur les nouveaux supports ;
- Des liens avec les réseaux sociaux ;
- Une plus grande proximité avec l'internaute.

Site web développé par moove.be



QUI SOMMES-NOUS ?

Territoire(s) est une revue scientifique bilingue en ligne spécialisée en développement territorial et en aménagement du territoire.

Elle est l'héritière de Territoire(s) wallon(s), fondée par la Conférence Permanente du Développement Territorial.

Territoire(s) nourrit l'ambition de vulgariser la recherche en développement territorial par une communication scientifique de qualité.

PHILOSOPHIE DE LA REVUE

Les articles que nous publions doivent

- s'adresser à un lectorat international, à la fois généraliste et averti, d'universitaires mais aussi d'acteurs du développement territorial (concepteurs, gestionnaires et décideurs) ;
- s'ouvrir aux enjeux et aux perspectives du développement territorial sans évacuer des questions méthodologiques ;
- alimenter le débat par un apport tant scientifique que politique, rationnel et argumenté.

SÉLECTION DES ARTICLES

Les articles publiés font l'objet d'une double sélection (comité de rédaction, comité de lecture international), la deuxième en « double aveugle », ce qui garantit la qualité des soumissions retenues.

DIFFUSION

Les articles sont diffusés dans les deux langues sur le site territoires.be
Notre liste de diffusion touche plus de 900 personnes.

DÉJÀ PARUS



COMITÉ DE RÉDACTION

Directeur de publication

Christian Vandermotten (CPDT-ULB)

Comité de rédaction

- Valérie Cawoy (CPDT-ULB)
- Mireille Deconinck (SPW-ULB)
- Marie-Laurence De Keersmaecker (UCL)
- Jean-Marie Halleux (CPDT-ULg)
- Sophie Hanson (CESRW-ULg)
- Jean-Marc Lambotte (CPDT-ULg)
- Alain Malherbe (CPDT-UCL)
- Jean-Pol Van Reybroeck (SPW-UCL)

VOUS SOUHAITEZ SOUMETTRE ?

Les articles soumis, en français ou en anglais, font maximum 25.000 signes (espaces compris) et sont accompagnés d'un résumé d'une dizaine de lignes.

La traduction est prise en charge par nos soins.

Secrétariat de rédaction

Dominique Costermans
Tél. 32 (0) 10 47 21 89
info@territoires.be

VOUS SOUHAITEZ ÊTRE TENUS AU COURANT DE NOS PARUTIONS ?

info@territoires.be

Colloque CPDT 2013
Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013

4 RÉSUMÉS DES NOTES
DE RECHERCHES

DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour le territoire wallon ?

4 RÉSUMÉS DES NOTES DE RECHERCHES

NDR 40 **LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE**
Analyse des configurations du bâti

NDR 41 **DENSITÉ, MORPHOLOGIE URBAINE ET QUALITÉ DE VIE**
Une approche par le projet

NDR 42 **LA SOUTENABILITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA DENSIFICATION**

NDR 43 **LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE**
Opportunités pour leur qualification

NDR 40 LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE

ANALYSE DES CONFIGURATIONS DU BÂTI

B. Le Fort & C. Meuris

Sous la direction scientifique de Y. Hanin & P. Vanderstraeten

Cette note expose des balises pour lire et comprendre les principales configurations du bâti wallon à l'échelle de l'espace public/l'îlot. L'objectif est de décrire ces dernières à travers la thématique de la densité et de les analyser dans leur capacité à se transformer via un processus de densification par l'habitat. L'illustration de la densification de ces configurations du bâti permet de mettre l'accent sur les gains possibles en termes d'amélioration de la qualité de vie mais aussi de révéler les effets pervers d'une densification non maîtrisée ou non encadrée par un projet global.

Pour ce faire, nous avons réalisé une modélisation cartographique pour définir les différentes configurations principales du bâti wallon. Chacune de ces configurations est alors illustrée sous forme d'une fiche comprenant une description, une mise en contexte, une analyse, une évaluation des opportunités de qualité, des commentaires et des mises en garde quant à sa densification.

This note exposes beacons for reading and understanding the principal Walloon built configurations at the level of public space and urban block. The objective is to describe these configurations through the thematic of density and to analyze them in their capacity to be transformed via a process of densification by the habitat. The illustration of densification of these built configurations makes it possible to place the emphasis on the possible gains in terms of life quality improvement but also to reveal the harmful effects of a densification out of control or not framed by a global project.

With this intention we carried out a cartographic modeling to define the various principal Walloon built configurations. Each one of these configurations is then illustrated in the form of a sheet including a description, a contextualization, an analysis, an evaluation of the opportunities to bring quality, comments and warning statements as for its densification.

NDR 41 DENSITÉ, MORPHOLOGIE URBAINE ET QUALITÉ DE VIE

UNE APPROCHE PAR LE PROJET

C. Bodart, A.de Fijter & A.Fisher
Sous la direction scientifique de R. Occhiuto & M. Goossens

Habiter durable ? Habitez dense ! Voici résumé en quelques mots un des problèmes cruciaux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme d'aujourd'hui. De nombreuses études ont démontré que la densité de l'habitat est un facteur de développement durable. Elle influence positivement la réduction des consommations d'énergies fossiles liées aux déplacements individuels et au chauffage résidentiel, des coûts liés à la construction et à la gestion des infrastructures, ainsi que ceux liés à la fourniture de services publics au citoyen. Toutefois, la densité de l'habitat n'est pas toujours positivement perçue, ni facilement acceptée par les populations intéressées. Les recherches récentes montrent que l'efficacité des politiques de densification dépend de la qualité des solutions architecturales et urbanistiques envisagées. Cette note de recherche expose les premiers résultats du volet « formes urbaines : approche par le projet » de la recherche CPDT « Densification des tissus urbanisés en Wallonie : formes, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis ». Considérée depuis la **perspective du projet urbain**, la densification peut contribuer à façonner un **cadre spatial de meilleure qualité**, et devenir **un levier de recomposition urbaine**.

For sustainable living : dwell densely. Put in a nutshell, here is one of the major issues in present-day regional and urban planning. It has been showed that housing density plays a key role in sustainable development. It positively influences the reduction of fossil energy consumption for individual transportation and residential heating, downsizes the costs linked to the building and management of basic infrastructures, and allows savings on the provision of public services. Yet, density is not always well perceived, nor is it easily accepted by target populations. Recent research highlights that the effectiveness of compact-city policies critically rely on the quality of their architectural and urban solutions. The present research note exposes the first results of the CPDT research “Densification of urban fabrics in Wallonia: forms, acceptability and modalities to guide the evolution of existing built fabrics”, with a special focus on its “urban forms : research by design approach” section. Considered from the **urban design perspective**, the Walloon compact-city policy could contribute to **better and enhance the spatial and physical frame of existing cities**, and turn into **a lever for urban recomposition**.

NDR 42 LA SOUTENABILITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA DENSIFICATION

S. De Muynck & C. d'Andrimont
Sous la direction scientifique de M.-F. Godart

Cette note de recherche présente le sous-volet « soutenabilité environnementale » de la recherche CPDT I3 intitulée « *densification des tissus urbanisés en Wallonie : forme, acceptabilité et modalités pour accompagner la mutation des tissus bâtis* ». Elle vise à proposer une méthodologie permettant de rendre la densification par l'habitat la plus soutenable possible au plan environnemental. La commune d'Ath est utilisée comme commune-test à travers une méthodologie trans-sculaire, comprenant six thématiques environnementales et cinq grandes familles d'indicateurs en amont du projet de densification. Les indicateurs de dynamiques territoriales et prospectifs de la population permettent de cadrer le processus et de poser des recommandations portant sur la localisation globale des futurs logements et sur le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2026. Les indicateurs règlementaires de contrainte et d'adéquation permettent de localiser de manière plus fine les logements futurs. Les indicateurs de tendances environnementales impliquent des recommandations portant sur la stratégie de la commune (adoption de plans, mesures compensatoires...) et les indicateurs de capacité d'accueil des infrastructures servent à optimiser les infrastructures environnementales de la commune en fonction de la population attendue. Finalement, *une fois le projet de densification esquissé*, il s'agira de proposer des mesures d'intégration environnementale innovantes et adaptées au contexte communal.

This paper is part of the CPDT research entitled "*densification of urban fabrics in Wallonia: shape, acceptability and criteria in order to accompany the transformation of built fabrics*". It aims at proposing a methodology that makes a sustainable densification possible. The municipality of Ath is used as a testing ground through a multiscale approach based on six environmental themes and five large families of indicators. The indicators of territorial dynamics and of population prospective generate recommendations related to the global localization of the future housings and to the number of housing necessary to the horizon 2026. The statutory indicators of constraint and adequacy allows localizing in greater detail the future housings. The indicators of environmental trends implies recommendations related to the municipality strategy (adoption of plans, of compensatory measures...). Then the indicators of infrastructures capacity are used to optimize the environmental infrastructures according to the expected 2026 population. *Finally* innovative environmental measures will be integrated *to the densification project* of the Ath municipality.

NDR 43 LA DENSIFICATION DES TISSUS URBANISÉS EN WALLONIE

OPPORTUNITÉS POUR LEUR QUALIFICATION

C. Bodart, C. d'Andrimont, A. de Fijter, P. Fontaine, R. Harou, S. De Muynck,
A. Fisher, B. Le Fort, C. Meuris
Sous la direction scientifique de M.-F. Godart, Y. Hanin, M. Goossens,
R. Occhiuto, P. Vanderstraeten

La présente « Note de recherche » décrit le cadre de la recherche CPDT en cours intitulée « Densification des tissus urbanisés en Wallonie : forme, acceptabilité et modalités pour accompagner les mutations des tissus bâtis ». Laquelle vise à identifier les leviers d'une densification par l'habitat raisonnée et adaptée aux formes d'urbanisation rencontrées en Wallonie. La note aborde en première partie la spécificité de la méthode de recherche qui consiste à travailler par hypothèses-projets et de manière à la fois trans-scalaire (agglomérations, tissus et îlots), multidisciplinaire, itérative et discursive. Elle décrit les bénéfices à attendre d'une telle approche. Elle expose ensuite les résultats intermédiaires engrangés par chacun des cinq volets thématiques de la recherche, à savoir les approches¹ par le projet, par les indicateurs statistiques, par la soutenabilité environnementale, par l'acceptabilité sociale et par la faisabilité économique et juridique. Enfin, elle offre quelques conclusions intermédiaires portant, notamment, sur l'importance à accorder au rôle structurant et fédérateur des espaces publics et sur l'intérêt de développer et de nourrir, dans une analyse de la densification envisageable d'un lieu, trois types d'intelligences complémentaires : l'intelligence des lieux, l'intelligence des temps et l'intelligence collective.

The present "Note of research" describes the framework of the CPDT research in progress entitled "Densification of urban fabrics in Wallonia : forms, acceptability and modalities to guide the transformation of existing built fabrics". It aims at identifying the levers of a densification through housing, reasoned in function of, and adapted to the forms of urbanisation existing in Wallonia. The first part of this note concentrates on the specificities of the research method, which consists of working with "assumption-projects" and in a trans-scalar (urban areas, fabrics and small islands), multidisciplinary, iterative, as well as discursive way. It describes the expected benefits of such an approach. The note further exposes the intermediate results obtained in each of the workpackages of the research, namely the approach by project, by statistical indicators, by environmental sustainability, by social acceptability and by economic and legal feasibility. Finally, it offers some intermediate conclusions relating particularly to the importance of the structuring and federating role of public spaces, as well as to the interest to develop and nourish three types of complementary intelligences in an analysis of the possible densification of a place : the intelligence places, the intelligence of times and collective intelligence.

¹ Trois d'entre eux font l'objet de NDR spécifiques : cf. NDR 40, NDR 41 et NDR 42.
¹ Three of them are the subject of specific NDR: cf. NDR 40, NDR 41 and NDR 42

Colloque CPDT 2013
Palais des Congrès, Liège

26 novembre 2013

5 EXPOSITION
DES PROJETS
COMMUNAUX

DENSIFICATION & QUALITÉ DE VIE

Quel projet pour le territoire wallon ?

5 EXPOSITION DES PROJETS COMMUNAUX

CHASTRE

Le schéma de structure
Vers une densification raisonnable en appliquant un gradient d'urbanisation

FLÉMALLE

SCOT du territoire
Zoom sur l'une des zones de densification visée par ce SCOT, via un master plan

FLORENNES, GERPINNES, WALCOURT

SICAT (Schéma d'intention communal en matière d'aménagement du territoire)

HASTIÈRE

Briqueterie Ceramanova

HERSTAL

Création de vingt-et-un habitats et trois commerces rue Elisa Dumonceau

LIÈGE

Chartreuse
Transurbaine
Ilot Firquet, Souverain Pont et Vivegnis (dents creuses)
Val Benoît
Rénovation urbaine

SERAING

Opérations de densification dans la ZIP QI de Seraing Centre

VISÉ

Horizon pléiades

VERS UNE DENSIFICATION RAISONNABLE EN APPLIQUANT UN GRADIENT D'URBANISATION

Localisation

rural

Echelle de territoire

territoire communal

A proximité d'un centre urbain :

Schéma de structure communal : exemple de la Place de la Gare de Chastre

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

6 septembre 2006

Année de réalisation :

prévu en 2015

Etapes du projet :

**Site à Réaménager (SAR), Schéma de Structure (SSC),
Plan Communal d'Aménagement Révisionnel (PCA-R),
Revitalisation Urbaine, Permis d'Urbanisation,
Permis d'urbanisme**

Présentation du projet

Le Schéma de Structure de Chastre impose une densification de l'habitat sur le territoire communal selon un gradient d'urbanisation. Il y a deux grandes zones : la zone d'habitat à caractère périurbain et la zone d'habitat à caractère villageois. Chacune des deux zones est ensuite déclinée en une zone de centre et une zone de périphérie. Le projet de réaffectation de l'ancienne Sucrerie et d'aménagement de la place de la Gare de Chastre est en zone d'habitat à caractère périurbain – centre et a une importance capitale pour le développement territorial de la commune et environs. L'enjeu global est d'offrir une réponse attractive en termes de logement contemporain, d'animation et de qualité du cadre de vie, associée à une faculté d'accessibilité maximale aux modes doux et aux transports en commun.

Processus de densification

Le Brabant wallon central est soumis à une très forte pression foncière. La réaffectation résidentielle du quartier de la « Place de la Gare » constitue une « opportunité de reconstruction du village de Chastre sur lui-même » et de densification urbanistique à proximité d'une plate-forme multimodale alternative à la voiture. Le projet renforce un « noyau polarisateur mixte » en valorisant les potentiels existants, palliant des manquements, exploitant des opportunités et instituant des synergies entre les composantes territoriales, qu'elles soient humaines, économiques, infrastructurelles, spatiales, paysagères et environnementales. Le projet rencontre encore, directement, plusieurs objectifs fondamentaux de l'urbanisme régional, définis par le CWATUPE, par le SDER et par le Guide de l'Urbanisme pour la Wallonie, récemment renforcés par la Déclaration de politique régionale 2009-2013.

Montage financier

Commune de Chastre, Revitalisation Urbaine (subvention SPW), acteur privé (IGE SA Eckelmans Immobilier)

Mixité fonctionnelle et sociale

Il y a une gare SNCB et une gare/dépôt des bus TEC. Des logements, des commerces, des services, une crèche et une bibliothèque sont prévus. Une grande place séquencée et du parcage diversifié (riverain, client et navetteurs) sont aussi prévus.

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

Le projet s'intègre entièrement dans la vision et dans les politiques d'aménagement de la commune telles qu'exprimées dans le Plan intercommunal de mobilité (PICM-Chastre-Gembloux-Perwez-Sombreffe-Walhain, novembre 2004) et dans le Schéma de structure communal (décembre 2008).

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

L'orientation S-SO garantit une belle luminosité. L'ouverture paysagère offre d'appréciables profondeurs de champ ponctuelles, un dégagement existant de l'autre côté des voies et la perspective visuelle presque dynamique « reliant » les rues Ledocte et Gaston Delvaux. L'ouverture paysagère induit une forte perceptibilité du site et ménage la faculté de séquences différenciées et attractives, internes et externes du périmètre ainsi qu'une vue vers le milieu rural. Le périmètre étant relativement urbanisé et minéralisé, sa qualité environnementale est aujourd'hui très faible. Il existe, néanmoins, un parc en friche arborée de grands arbres et ponctuée de quelques mardelles humides, et il existe aussi les abords et les talus ponctuels de la voie ferrée, susceptibles de participer sensiblement au maillage écologique, en qualité de liaison, voire même de relais.

Au niveau du cadre bâti

Le cadre bâti est dominé par une structure îlotière URBAINE (maisons mitoyenne du début du 20^{ème} siècle) avec comme particularité des îlots encore parfois ouverts et des gabarits ponctuellement importants (bâtiments de la Sucrierie de 15,5m hauteur sous faîte pour la raffinerie et 14,5m de hauteur sous faîte pour la tour, ainsi que des bâtiments néoclassiques de 13, 25m et de 12,76m sous faîte).

Au niveau des espaces publics

Il existe une aire de convivialité bien aménagée à l'anglé des rues de la Sucrierie et Grand' Rue à Perbais. Le passage sous-voies (chemin de fer) est un LIEN physique, social et fonctionnel INDISPENSABLE entre les deux quais et aussi entre les deux parties de Chastre. Il existe une grande place en longueur à valoriser et de l'autre côté des voies il y a une zone de parcage et une gare des bus. Il y a, sur la zone, des percées latérales et des sentiers raccourcis.

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

Le projet renforce un point communal fort et affirme l'identité chastroise. Il permet de restaurer les bâtiments emblématiques de l'ancienne Sucrierie qui se dégradent. Le nouveau pôle communal comprendrait, entre autres, une plate-forme multimodale, des logements assez denses (adaptés et abordables pour les jeunes et le troisième âge) et des commerces et services de proximité. Il suscite la convergence micro-régionale : invite les automobilistes au report modal (gare des bus, gare de trains, co-voiturage, mode doux) et attire les gens vers les commerces et services de la place de la gare. Le parcage des voitures (usagers de la SNCB et clients des commerces et services de proximité) est réorganisé. Le passage sous-voie est rendu attractif et praticable, y compris pour les PMR (personnes à mobilité réduites). Ce projet fait la promotion d'une mobilité alternative pour toute la collectivité en renforçant l'attractivité des transports publics et en développant l'utilisation du vélo et la marche dans le but d'infléchir la part des déplacements en voiture.

Faiblesses

La mobilité est à gérer avec Walhain, la commune voisine. Deux études contradictoires de mobilité ont été réalisées pour concilier les points de vue.

Plus-value selon les concepteurs

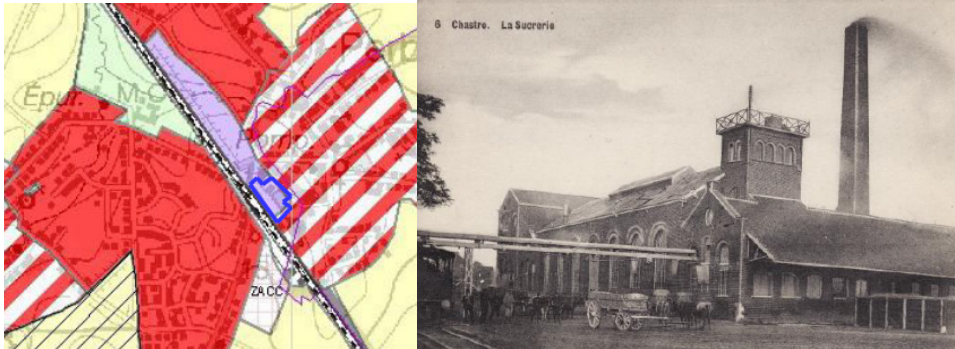
Le projet participe à la diversification des formes d'habitat en proposant des appartements. La taille moyenne des logements à Chastre est supérieure à la moyenne régionale. Il y a surtout des maisons unifamiliales et donc ce projet va aider les jeunes ménages et les personnes du troisième âge à trouver des logements adaptés et abordables sur la commune. Le projet permet de restaurer les bâtiments emblématiques de l'ancienne Sucrierie qui se dégradent.

Plus-value selon les habitants

Il y aura une augmentation dans l'offre des commerces, des services, des espaces public de détente, et une amélioration du cadre de vie (parcage, place, passage PMR sous-voies...). Il y a la possibilité de se loger sans dépendre d'une deuxième voiture (voir pas de voiture du tout) puisqu'il y a la gare des trains et la gare des bus. Ce projet offre des alternatives au tout à la voiture : parcage navetteurs et emplacements vélos pour faciliter le report modal.

Illustrations

Source des données : EPURE, Rapport RIE du SAR (2009) et dossier PCAR (2013)



Edifiée au milieu du XIX^e siècle, l'**ancienne Sucrerie de Chastre** -propriété de la famille Ledocte et à sa suite de la famille Pourvoyeur- cesse ses activités après la Première Guerre mondiale, en 1928. Son exploitation comportait une citerne à mélasse, un gazomètre, un four à chaux réfrigérant, un magasin à huile, un étang de décantation et un laboratoire de chimie.



Le nouveau projet diversifie l'offre de logements et promeut la mobilité alternative en renforçant l'attractivité des transports publics : une plate-forme multimodale (SNCB, TEC, vélos, piétons, parcage navetteurs, parcage clients, parcage riverains, un dépose-minute), des logements assez denses (40 log/ha), des commerces et services de proximité, un passage sous-voies PMR, une place à trois « ambiances » (place décaissée pour événements, place de détente, parcage riverains/visiteurs).

Adresse du projet

Place de la Gare, 1450 Chastre

Commanditaire

Commune de Chastre et IGE SA (Immo Eckelmans)

Promoteur

IGE SA (Eckelmans Immobilier)

Auteur de projet

EPURE - Marie-Yvonne de Saint-Georges, rue de la Housière, n°77 – 1435 Héவில்lers - Tél. 010 – 65.96.88 – GSM. 0475 – 83.93.98 - epure@skynet.be

Porteur de projet

Commune de Chastre et IGE SA (Immo Eckelmans Immobilier)

Catégorie

(référence à l'annexe « leviers physiques de l'identification »)

1.b. Réaffectation (d'un bâtiment non-résidentiel vers du logement)

Type de logements produits

Logements multiples

Nombre de logements/ha

40 logements / hectare

Personne de contact :

Noélie Bodin, CATU,
Service Urbanisme de Chastre

Adresse mail :

noeliebodin@publilink.be

Site Web :

www.chastre.be

ZOOM SUR L'UNE DES ZONES DE DENSIFICATION VISÉE PAR CE SCOT, VIA UN MASTER PLAN

Localisation	milieu urbain, avec sous entité péri-urbaine et rurale
Echelle de territoire	territoire communal
A proximité d'un centre urbain :	Flémalle, commune de l'agglomération liégeoise

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :	fin 2011
Année de réalisation :	Approuvé par le Conseil Communal en février 2013
Etapes du projet :	diagnostic, analyse AFOM, enjeux et objectifs opérationnels.

Présentation du projet

Les préoccupations territoriales et environnementales occupent aujourd'hui une place fondamentale et sans cesse croissante dans la gestion communale. L'appréhension des implications nombreuses et variées des décisions relatives aux choix d'aménagement du territoire ou d'urbanisme, est un défi quotidien pour les acteurs communaux: quelles décisions prendre, quels impacts à moyen et long terme ?

Flémalle est une commune particulièrement étendue et diversifiée résultant de la fusion des anciennes communes d'avant 1977. Les quartiers et villages se méconnaissent, parfois s'ignorent encore.

Face à ce constat global, FLEMALLE réfléchit, depuis plusieurs années, à l'avenir de son territoire communal.

Créer une ambition territoriale à l'échelle de l'ensemble de la commune pour les dix à quinze prochaines années, tel est le défi du SCoT communal réalisé par le bureau d'étude « Pluris ».

Cette démarche est volontairement exploratoire et s'inscrit dans la lignée des différents schémas stratégiques déjà actifs sur le territoire communal, notamment un schéma de reconversion industrielle et un schéma de développement commercial.

Le SCoTc (Schéma de Cohérence du Territoire communal) est un outil opérationnel permettant de définir des zones de densité et d'affection mais aussi des zones d'enjeux prioritaires.

Le dossier complet du SCoTc flémallois est à la disposition sur le site de la commune : femalle.be

Processus de densification

La commune a favorisé la démarche en faveur de la réalisation d'un SCoTc plutôt qu'un schéma de structure tel qu'inscrit dans le CWATP car ce processus permettait une réalisation plus rapide et souple d'un outil de gestion territoriale.

Un schéma de structure peut en effet engendrer des dysfonctionnements lors de sa mise en pratique suite à la longueur du processus entre le diagnostic et la mise œuvre des solutions.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de définir le territoire et permettre concrètement les prises de décision, une carte d'affectation est établie.

Les densités proposées sont considérées comme nettes – sans voiries ni espace public.

L'objectif de cette carte est de permettre de faire un choix conscient d'implantation des fonctions et de définir des densités raisonnées en lien avec les capacités d'accessibilité du territoire et de l'offre en services et équipement.

Il importe également de limiter tant que possible l'étalement urbain. Les différents villages doivent se différencier les uns des autres en renforçant leur identité et leurs spécificités afin de permettre à tout un chacun de faire un choix raisonné en termes de logement et de lieu de vie.

La complémentarité entre les zones doit être au centre des attentions de choix des projets afin de rationaliser les équipements publics et les transports.

Les mixités sociales doivent être encouragées en lien avec les zones d'emplois.

Le territoire de Flémalle bénéficie de paysages de très grande qualité ; l'urbanisation de ces périmètres est à décourager.

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

Concret, souple et pratique, le SCoTc confère aux gestionnaires communaux une vision globale de l'ambition territoriale pour les dix à quinze prochaines années.

Le SCoTc, établi selon un diagnostic prospectif de la commune, a débouché sur une synthèse en termes d'atouts, de faiblesses, d'opportunités et de menaces. Sur base de ce constat, l'étude a identifié les enjeux territoriaux auxquels la commune est confrontée à moyen et long terme :

- Affirmer l'identité de Flémalle
- Renforcer et diversifier le tissu économique (emploi)
- Stabiliser et sédentariser la population
- Améliorer la mobilité interne de la commune
- Améliorer la qualité de vie de la population

Faiblesses

Le SCoTc est un outil de travail pour une gestion cohérente du territoire réglementaire mais qui dans l'état actuel des législations n'a pas de valeur réglementaire. Toutefois, cet outil est pris en considération dans les décisions au sein des différentes instances administratives qui doivent statuer sur les demandes locales.

Plus-value selon les concepteurs

Le SCoTc dote la commune d'un outil de stratégie de développement territorial. Ce schéma vise une ambition concrète, opérationnelle et ancrée dans le contexte local et supra-local, mais aussi dans la vie des citoyens de la Commune, pour offrir une plus grande qualité de vie à chacun et afin que les différentes fonctions urbaines trouvent chacune un espace d'expression (enseignement, industries, espaces verts, logement...).

Le SCoTc aboutit à une cartographie de la commune en fonction de l'affectation du sol (zone urbaine, zone industrielle, zone écologique...) et des densités de population.

Ainsi, pour chaque zone identifiée, le SCoTc dresse un certain nombre de recommandations en termes d'urbanisme, de développement économique, de mobilité et de respect de l'environnement.

Sur un horizon de dix à quinze ans, la mise en œuvre des recommandations du SCoTc doit aboutir à une profonde réorganisation du territoire.

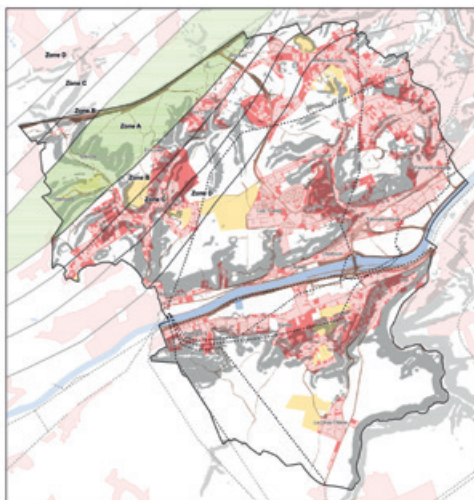
Le SCoTc détermine un potentiel d'habitat pouvant accueillir une population supplémentaire de 7000 hab (3000 logements) tout en préservant une qualité de vie et une protection paysagère.

Illustrations



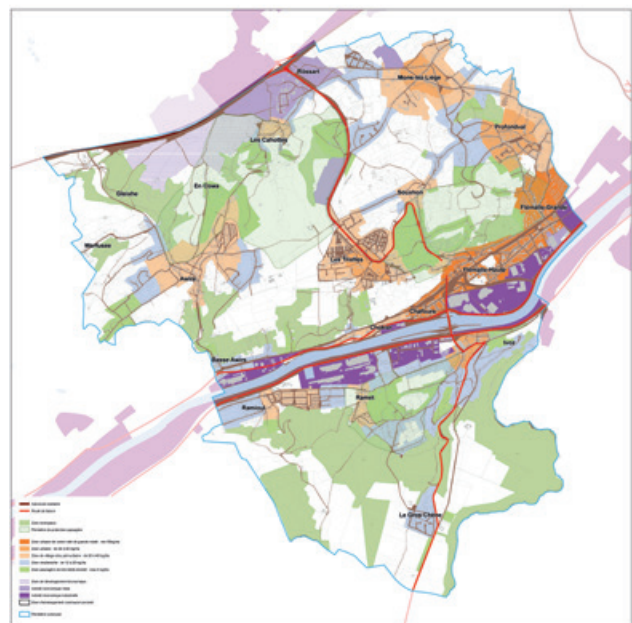
Principes territoriaux

- Noyau urbain à densifier
+ renforcer la mixité fonctionnelle
- Noyau d'habitat à densifier
- Zones de développement économique
- Place à créer et/ou à renforcer
- Connecter le centre urbain avec les emplois de la zone économique et relier la ville à son fleuve
- Grands paysages à préserver (nouvelles constructions à éviter)
- Zone patrimoniale à valoriser
- Renforcement des dessertes bus vers le centre et les gares
- Valorisation et intégration dans un réseau ferré global d'agglomération
- Bassin de fonctionnement automobile à encourager afin d'éviter la circulation de transit
- Voies à pacifier



Potentiel foncier

- Bierset Zone A
- Aménagement communal concerté
- Habitat et habitat à caractère rural non bâti
- Habitat et habitat à caractère rural bâti
- Ligne HT existante
- Pente >15%



Le Schéma de Cohérence Territoriale communal

Personne de contact :

Jacqueline Laboureur

Adresse mail :

adl@flemalle.be

SICAT (SCHÉMA D'INTENTION COMMUNAL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE)

Localisation

rural

Echelle de territoire

territoire communal

A proximité d'un centre urbain :

Florennes-centre, Gerpennes-centre, Walcourt-centre

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

1er mars 2010

Année de réalisation :

2012

Etapes du projet :

- **Diagnostic : la recherche des réserves foncières sur l'ensemble du territoire ;**
- **Les réunions thématiques intercommunales nécessaires à dégager une vision d'avenir pour le territoire selon les thèmes retenus ;**
- **Les réunions à l'échelle communale tendant à préciser les volontés spécifiques de voir étudié une partie du territoire ;**
- **Le zonage du territoire par quartiers ou par rue en fonction de leurs spécificités ;**
- **La création de prescriptions générales en fonction du zonage effectué ;**
- **La création des données SIG ;**
- **La réalisation d'une plaquette par Entité...**

Présentation du projet

La population augmente, vieillit et les structures familiales changent... Ce qui impacte les besoins en terme de logement. Il suffit de constater l'augmentation du nombre d'appartements qui émergent un peu partout dans les villages. Or, dans l'intérêt général, tous les terrains « urbanisables » n'offrent pas les mêmes atouts. Certains risquent, s'ils venaient à être construits, de détériorer les paysages, ou d'engendrer des coûts élevés pour la collectivité par leur isolement, d'augmenter les dépendances à la voiture... En effet, les communes sont confrontées aux grands défis de demain : la limitation de l'étalement urbain telle que souhaitée par le Gouvernement wallon, la diminution future de la production mondiale du pétrole (l'augmentation de son prix), des finances communales de plus en plus sollicitées...

Pour relever ces défis et privilégier l'intérêt collectif sur l'intérêt individuel, les élus et les administrations communales de Florennes, Gerpennes et Walcourt, sous la coordination du GAL de l'Entre-Sambre-et-Meuse, ont collaboré pendant un an et demi pour se doter d'un outil d'aide à la décision : le Schéma d'Intention Communale en matière d'Aménagement du Territoire (SICAT). Il ne s'agit pas d'un Schéma de Structure Communale, ni d'un outil réglementaire mais bien d'un cadre d'orientation reprenant les grandes options souhaitées par les communes et leur localisation sur carte. Il pourra bien entendu servir de réflexion préalable à d'autres outils tels que le Schéma de Structure Communale, les Plans Communaux d'Aménagement...

L'objectif final est d'aboutir à un outil pratique au quotidien, utilisable par les élus et par le cadre technique et permettant d'orienter rapidement les projets publics et privés sans les contraintes techniques des outils légaux existants.

Processus de densification

Le SICAT propose pour un certain nombre de villages des recommandations localisées à l'échelle de certains quartiers ou d'îlots non construits mais inscrits en zone d'habitat, habitat à caractère rural ou en zones d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Ces recommandations vont permettre à l'administration communale d'orienter le projet au niveau : des constructions, des zones de cours et jardins, du parcellaire, des voiries, des bâtiments publics. Ces recommandations traduisent directement les options villageoises définissant les différentes densités de logement souhaitables en fonction de la zone concernée. Ces densités ont été définies en fonction de nombreux facteurs tels que le bâti existant, les densités actuelles présentes dans les villages, les paysages, la proximité des axes routiers... Trois niveaux de densité sont proposés : densité forte (D++), densité moyenne (D+), densité faible (D-). La densité porte essentiellement sur le type d'habitat : mitoyen (2 façades), semi-mitoyen (3 façades) ou isolé (4 façades). Le SICAT encourage, par exemple, de l'habitat mitoyen dans les aires de forte densité et de l'habitat isolé dans les aires de faible densité.

Montage financier

Subvention annuelle des communes au GAL de l'Entre-Sambre-et-Meuse asbl (Fiche projet « Observatoire du territoire »)

Mixité fonctionnelle et sociale

Voir ci-après « Intégration du projet dans son environnement »

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

Il propose une gestion cohérente du territoire et intègre les principaux enjeux de demain en terme de besoins en logement suite à l'évolution des structures familiales et du vieillissement de la population, à l'augmentation du coût de l'énergie et des déplacements, à la maîtrise des finances publiques... Bref, comment satisfaire les demandes de constructions futures et les intégrer dans les villages et paysages ruraux de qualité. Quel type de logement privilégier et à quels endroits ? Quel village densifier ou justement freiner l'urbanisation ?

L'objectif est d'aboutir à un outil pratique au quotidien, utilisable par les élus et par le cadre technique et permettant d'orienter rapidement les projets publics et privés.

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

Il existe des recommandations quant au maintien des espaces verts, au maintien du maillage écologique, à planter des essences vives régionales pour la réalisation de haies plutôt que de clôtures. Le SICAT préconise également des constructions intégrées au relief naturel du sol, permettant ainsi de limiter leur impact paysager.

Au niveau du cadre bâti

Le SICAT prévoit une série de recommandations au niveau : des constructions (implantation du projet, type de volume, nombre de niveaux,...); des zones de cours et jardins (type de plantations, limites mitoyennes, abris de jardins,...); du parcellaire (largeur de façades, cheminements piétons, gestion des intérieurs d'îlots...);

Au niveau des espaces publics

Les recommandations portent également sur : les voiries (type de voiries, espace public, stationnement...); les bâtiments publics (mixité des fonctions compatibles avec les zones d'habitat...)

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

Le constat est que le SICAT s'inscrit anticipativement dans la volonté du gouvernement de simplifier les outils et de les rendre plus facilement évolutifs (voir le projet du CoDT). L'élaboration du SICAT a été conçue pour faciliter sa mise à jour. En effet, les communes peuvent actualiser le potentiel foncier et adapter les propositions selon les besoins. Il n'est pas nécessaire de passer par un bureau d'étude pour le modifier.

Faiblesses

L'opportunité que représente le SICAT n'a pas toujours été bien assimilée par les élus locaux.

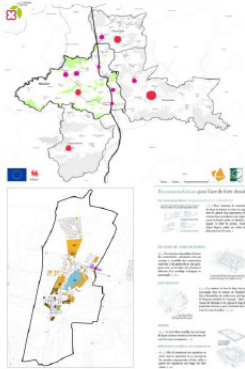
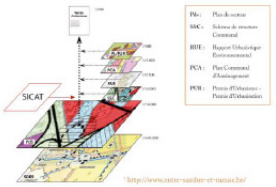
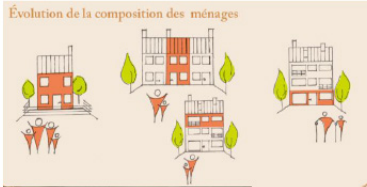
Plus-value selon les concepteurs

L'outil (SICAT) est peu contraignant, facile à mettre en place et à réviser, reprenant des concepts simples et généraux découlant plus du bon sens que voulant régir des règles strictes touchant réellement à la conception architecturale. Le constat a été dégagé en debriefing que l'outil aurait pu être mis en place beaucoup plus vite (une durée de 6 mois semble être tenable). Par ailleurs, la commune n'ayant ni SSC, ni RCU, l'outil offre une base de départ au développement d'une vision cohérente en matière d'urbanisation et permet de dégager une vision prospective quant aux futurs aménagements publics. Mieux, il serait possible sur base de ce document, de réaliser des simulations de développement du territoire, notamment sur le sujet de l'aménagement des grandes parcelles disponibles dans les zones urbanisables et d'en mesurer les effets. Pour s'assurer que l'ensemble du pouvoir politique vise le document et marque son accord : chacune des phases importantes de l'élaboration du SICAT (le diagnostic, les intentions supracommunales et les options villageoises/ les recommandations) a été approuvée par les Conseils Communaux de Gerpinnes, Florennes et Walcourt. Il a également été présenté aux membres des CCATM des communes de Gerpinnes et Florennes et à la CLDR de Walcourt.

Plus-value selon les habitants

Aucun retour n'est disponible à ce sujet, car peu de Maîtres d'Ouvrage ou de Maîtres d'Œuvre prennent leurs renseignements au service urbanisme avant même la conception d'un projet.

Illustrations



SICAT

Schéma d'Attention Communale en matière d'Aménagement du Territoire

Pour une vision partagée de notre territoire

Communauté de Communes

Florennes

Le SICAT

Communauté de Communes pour l'Est de la Seine

Adresse du projet

Communes de Florennes, Gerpennes et Walcourt

Personne de contact :

Adresse mail :

Personne de contact :

Adresse mail :

Publications : Brochures SICAT
(Florennes, Gerpennes et Walcourt)

Site Web : <http://www.entre-sambre-et-meuse.be>
(rubrique: clôture du projet Observatoire du territoire)

GAL Entre-Sambre-et-Meuse

info@entre-sambre-et-meuse.be

Maison de l'Urbanisme de l'Arrondissement de Philippeville

info@muap.be

Localisation

rural

Echelle de territoire

espace bâti ou parcelle

A proximité d'un centre urbain :

Commune de Hastière – Arrondissement de Dinant

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

23 juin 2005

Année de réalisation :

2012

Etapes du projet :

**Acquisition du site en 2005, PCAD initié en 2005,
SAR initié en 2008 et abouti en 2010,
permis d'urbanisme obtenu en 2007,
projet finalisé en 2013**

Présentation du projet

La Briqueterie CERARNANOVA est située sur la commune de Hastière, dans la plaine alluviale de la Meuse. Au plan de secteur, le site s'inscrit en zone industrielle et correspond à la zone d'exploitation des anciennes briqueteries en ce compris l'ancienne carrière. Les bâtiments industriels construits dès 1908 furent exploités jusqu'à la fermeture de l'entreprise S.A. CERAMANOVA en 2000. Pierre Boon, promoteur privé, fait l'acquisition du site à l'état d'abandon en 2005 et décide d'entreprendre un projet de réhabilitation des bâtiments industriels en logements de standing. La procédure pour la création d'un PCAD a été activée dès 2006 pour faciliter la reconversion des bâtiments industriels en logements et intégrer le projet dans une réflexion de développement territorial cohérente. Celui-ci a été avorté. Le site a seulement été reconnu en tant que Site à Réaménager par AM en date du 21/06/2010 soit deux ans avant la finalisation des travaux.

Processus de densification

La commune de Hastière compte 5 418 hab (2009) pour une superficie totale de 764 ha (en zone urbanisable au plan de secteur). La densité de population est de 7,09 (hab/ha). Le projet de réhabilitation de la briqueterie prévoit la création de 32 logements pouvant accueillir un total de 80 personnes. Le coefficient de densité, une fois le projet finalisé, serait de 16.

Montage financier

Le financement a été entièrement supporté par le promoteur privé.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le site est implanté en rive droite de la Meuse, à proximité du noyau d'habitat de Hastière-Par-Delà. Là existent encore quelques activités économiques liées au tourisme (villages de vacances, restaurants, hôtels), quelques activités commerciales (lavoirs, boulangerie) et de services (école, crèche, guichet de l'emploi). Le projet de réhabilitation dans son état initial prévoyait, dans sa phase1, la création de 32 lofts destinés à l'habitation ou la seconde résidence et, dans sa phase2, la création de 10 maisons et 12 ateliers d'artistes. Vu la situation excentrée du site, au bout du chemin de halage, les fonctions autres que celles de résidence ont été écartées d'emblée.

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

Le projet a été soutenu par les pouvoirs communaux parce qu'il représentait l'opportunité de préserver un ensemble de bâtiments industriels dont la valeur patrimoniale reste incontestée, d'éliminer un chancre industriel du paysage mosan et, en outre, le projet de réhabilitation apportait une augmentation du parc de logements de standing. Ces objectifs de réaménagement participent à l'amélioration du cadre de vie local et à l'amélioration de l'image de la commune de Hastière au-delà des limites administratives.

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

Le bureau d'architecture en charge du projet a misé sur une intervention contemporaine minimale et respectueuse de l'ensemble bâti et de son cadre naturel environnant. Les aménagements extérieurs ont été réduits à leur plus simple forme et sont proches de la situation avant travaux.

Au niveau du cadre bâti

Le projet de réhabilitation a mis un point d'honneur à maintenir la simplicité et la force des bâtiments industriels en briques. L'auteur de projet n'a pas eu besoin de modifier la structure des bâtiments pour réussir la reconversion de ceux-ci en logements. Les interventions extérieures se sont limitées aux percements de baies dans les élévations, à la création de coursives et de terrasses tout en veillant à préserver la typologie de la briqueterie. Le choix de créer des logements de standing à cet endroit n'est pas anodin puisque le projet est le continuum du type d'habitat implanté aux alentours (Rue des Prés et Rue des Haleurs à Hastière-Par-Delà).

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

La conservation du patrimoine industriel et le renforcement de l'identité locale

Faiblesses

Il est encore tôt pour évaluer les faiblesses du projet puisque celui-ci vient de se finaliser. Néanmoins, il semble que la difficulté rencontrée par le promoteur pour vendre les lofts peut être rapprochée de la conjoncture socio-économique peu favorable.

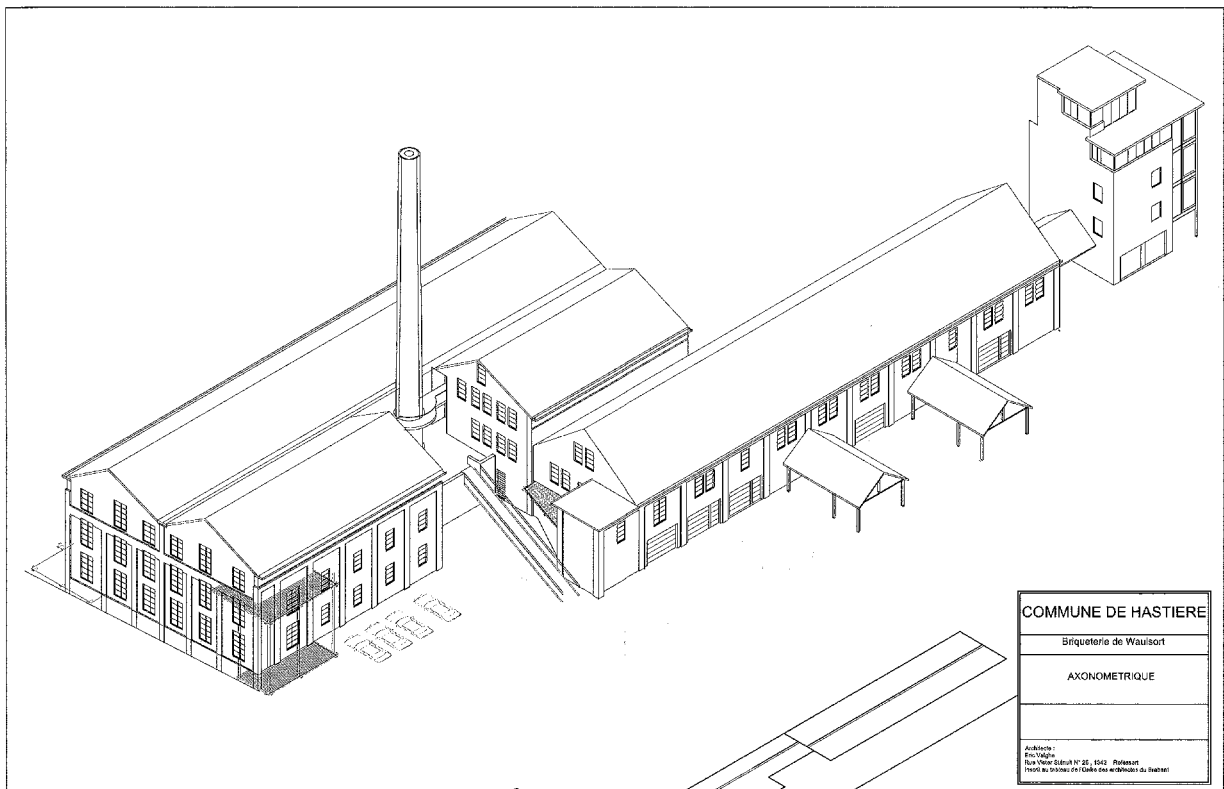
Plus-value selon les concepteurs

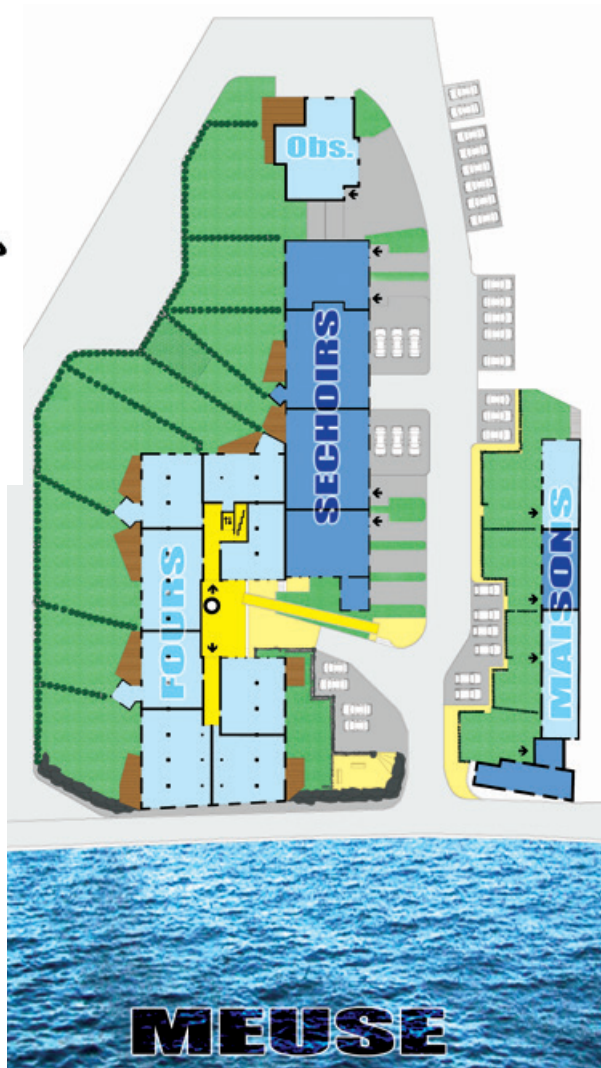
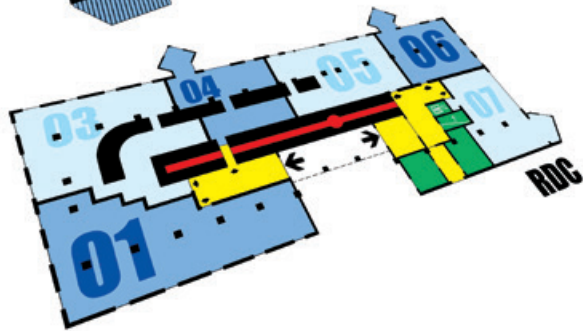
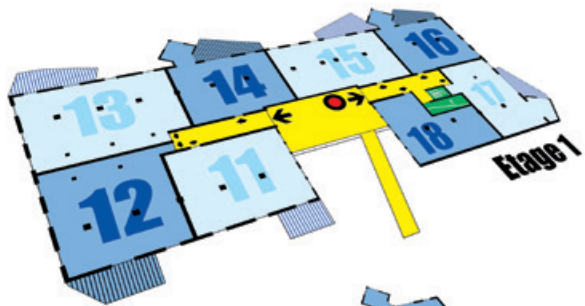
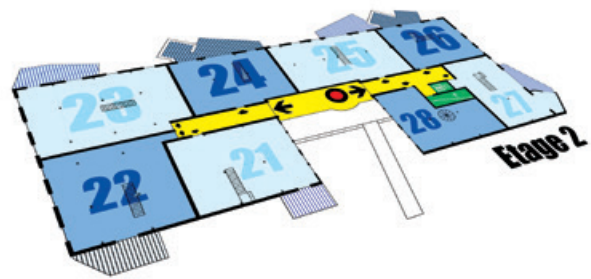
L'amélioration du cadre de vie est le premier argument avancé par le promoteur. Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans un ensemble d'initiatives privées visant la rénovation du patrimoine immobilier mosan à Waulsort et Hastière-Par-Delà. Il participe de ce fait à redynamiser l'image touristique de la commune de Hastière

Plus-value selon les habitants

Les citoyens de la commune se réjouissent de la suppression d'un chancre industriel dans le cadre paysager de la vallée mosane. Ce projet participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Illustrations





MEUSE

© Ceramanova s.a. représentée par Mr Pierre BOON

Adresse du projet

Rue des Haleurs à 5540 Waulsort (Hastière)

Commanditaire

Pierre BOON

Promoteur

Pierre BOON

Auteur de projet

Eric VELGHE et Jean-Philippe LIPPERT, architectes

Porteur de projet

Pierre BOON

Catégorie

(référence à l'annexe « leviers physiques de l'identification »)

Réaffectation

Type de logements produits

32 lofts et appartements de standing

Nombre de logements/ha

32 logements/5ha47

Personne de contact :

Amélie RIGAUX pour l'AC de HASTIERE

Adresse mail :

amelie.rigaux@publilink.be

Publications :

www.briqueterie-hastiere.com

Site Web :

www.hastiere.be

CRÉATION DE VINGT-ET-UN HABITATS ET TROIS COMMERCES RUE ELISA DUMONCEAU

Localisation

milieu urbain

Echelle de territoire

espace bâti ou parcelle

A proximité d'un centre urbain :

Oui et dans le périmètre de rénovation urbaine

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

1er août 2011

Année de réalisation :

2016

Etapes du projet :

Stade du dépôt du permis d'urbanisme

Présentation du projet

Création de 21 logements adaptables « P.M.R » dont 19 logements sociaux, de 3 commerces et de 25 places de voitures faisant suite à la démolition de bâtiments vétustes ou insalubres.

Processus de densification

Un ensemble constitué de 5 logements, une entreprise et un chancre urbain remplacé par 21 nouveaux logements et trois cellules commerciales. Une densité rendue nécessaire par la proximité du centre urbain et la nouvelle politique d'aménagement du territoire relayée dans le schéma de structure communal de la Ville de Herstal en cours de finalisation.

Montage financier

L'acquisition des bâtiments à démolir et les travaux de démolition ont été subsideés par la Région Wallonne à hauteur de 90%. La construction des logements sociaux et l'aménagement des abords seront financés via l'ancrage 2012-2013 de la Région Wallonne par un subside de 1.500.000 € et par un prêt à taux préférentiel. L'opération globale comprenant l'acquisition des bâtiments, les coûts de démolitions et de construction est estimée à 4.000.000 € (frais compris). Le financement des 2 logements non sociaux et des 3 commerces se fera via un prêt auprès d'un organisme financier.

Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est favorisée par la création de 3 commerces et la mixité sociale par la création de 2 logements non sociaux. De plus, tous les logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite.

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

Le projet permettra d'augmenter l'offre insuffisante et de qualité en logements sociaux. Il s'inscrit dans un périmètre de Rénovation Urbaine au cœur de la Ville dans une rue commerçante en pleine rénovation, à proximité de la nouvelle place communale et du nouvel Hôtel de Ville. Le projet participe à la redynamisation du centre en concordance avec le schéma directeur de rénovation urbaine approuvé depuis 2007.

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

Afin d'obtenir un espace convivial et fédérateur de lien entre les habitants, la parcelle en intérieur d'îlots est aménagée en jardin collectif où les zones végétales et minérales s'entremêlent harmonieusement. Ce jardin complète par son alvéole végétale la trame de poumon vert morcelé caractéristique du centre-ville où chaque arrière-cour ou jardin privatif/collectif contribue au tissu végétal de l'ensemble urbain.

Au niveau du cadre bâti

La volumétrie développée se greffe sur le prolongement du niveau moyen des corniches voisines. La volumétrie proposée est le résultat de juxtapositions de pleins et de vides qui offrent une unité bâtie tout en proposant des richesses individuelles multiples et variées pour chacun des appartements.

Au niveau des espaces publics

On a profité du projet pour élargir la rue J.Lamoureux trop étroite et pour sécuriser le carrefour situé à l'angle du bâtiment. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, l'angle du bâtiment a été partiellement évidé.

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

Ce projet public situé au cœur de la ville permet de participer à la relance de ce quartier vétuste et en mutation initiée par la Commune depuis plusieurs années et de créer une dynamique publique de renouveau incitant également des opérations immobilières du secteur privé à se développer. La création intégrée, coordonnée et réfléchie de commerces, de parking et de logements répond bien aux effets néfastes provoqués par l'exploitation des étages situés au dessus des rez-de-chaussée commerciaux et l'absence de parcage de voitures destiné aux riverains. Le projet par sa localisation, sa programmation et sa conception incitera le retour des habitants dans leur ville.

Faiblesses

La densité du projet est élevée mais nous sommes en plein centre urbain avec des gabarits qui respectent le bâti existant.

Plus-value selon les habitants

A la place de bâtiments délabrés et laissés à l'abandon, un nouveau bâtiment de qualité verra le jour, offrant au quartier 25 emplacements de voitures adaptés en partie aux personnes à mobilité réduite. Les habitants et les collégiens de l'école d'en face pourront également profiter des 3 commerces.

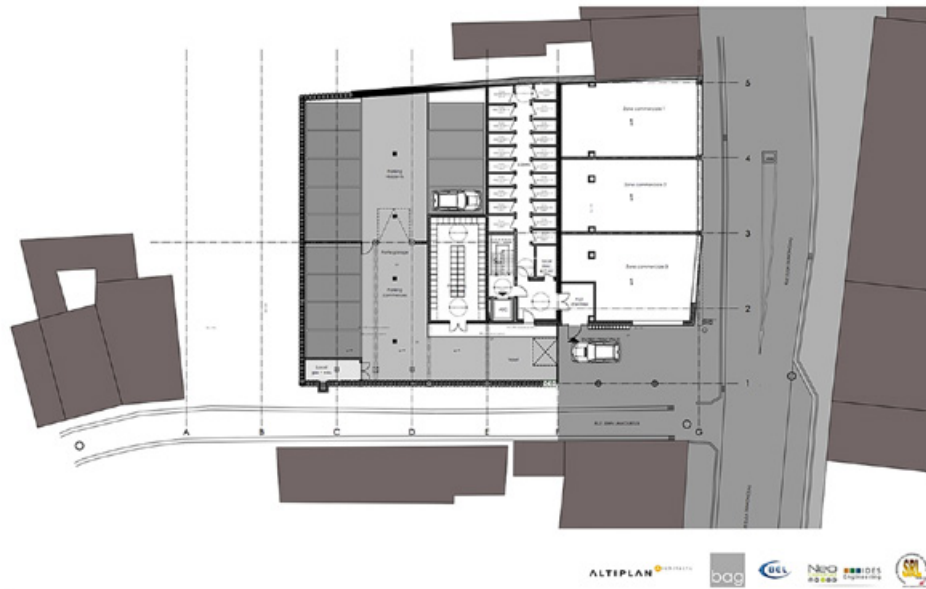
Illustrations



Avant et après démolition



Vue 3D du projet



Rez-de-chaussée du projet



Etage du projet avec zone arrière

Adresse du projet

A l'angle de la rue Jean Lamoureux et de la rue Elisa Dumonceau à Herstal

Commanditaire

Société Régionale du Logement de Herstal

Promoteur

Société Régionale du Logement de Herstal

Auteur de projet

La société momentanée : Altiplan Architectes scrl - Bag
scrl - Bureau d'études Lemaire sa

Porteur de projet

Société Régionale du Logement de Herstal

Catégorie

(référence à l'annexe « leviers physiques de l'identification »)

Type de logements produits

19 logements sociaux et 2 logements non sociaux. Superficie
du terrain 1.800 M²

Nombre de logements/ha

115 logements/ha

Personne de contact :

Véronique Dejong

Adresse mail :

dejong.veronique@herstal.be

Localisation

Echelle de territoire

A proximité d'un centre urbain :

Quartier de la Chartreuse (Liège)

Nouveau quartier urbain s'étendant sur environ 15 ha

Dans le centre aggloméré densément bâti de Liège

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

- Adoption du RUE par arrêté ministériel du 21/04/2009
- Permis d'urbanisme groupé octroyé le 26/10/2012 pour une partie du site situé au nord du Fort de la Chartreuse
- Permis d'urbanisme octroyé le 17/07/2007 pour la rénovation des logements rue des Fortifications

Année de réalisation :

En cours

Présentation du projet

La Chartreuse : la mise en œuvre d'une ZACC par le secteur privé requalifiant un ancien site militaire dans un contexte urbain dense et projets connexes

Processus de densification

- Recyclage d'un site militaire désaffecté : requalification du patrimoine bâti et nouvelles constructions
- Recyclage d'une ancienne maison de repos (ancien couvent des Chartreux, thier de la Chartreuse) et dépendances
- Réhabilitation d'une friche urbaine (rue Vandenhoff)
- Réhabilitation d'anciens logements sociaux (rue des Fortifications)

Montage financier

- Financements privés
- Financements publics pour le projet des Fortifications : PFGV et Société Wallonne du Logement

Mixité fonctionnelle et sociale

Logements diversifiés (maisons unifamiliales, appartements, concept de logements familiaux en immeuble collectif, lofts et grands appartements, maison de repos) avec complément d'activités de service ou de commerces de proximité

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

- Plan Communal de mise en œuvre des ZACC (zone prioritaire), 24/11/2003
- Plan triennal du logement (« augmenter et diversifier l'offre »)

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

- Situé dans le périmètre du site classé de la Chartreuse pour son intérêt historique (fort et murailles), paysager et écologique
- Situé à proximité d'une zone centrale (Parc des Oblats en cours de réhabilitation) et en « zone de développement » de la nature au PCDN
- Zone composée de massifs forestiers

Au niveau du cadre bâti

- Ancien domaine militaire en partie conservé
- Restauration des vestiges archéologiques du couvent des Chartreux
- Remembrement d'une ancienne cité sociale
- Intégration d'une architecture résolument contemporaine

Au niveau des espaces publics

- Intègre le parc des Oblats et le site classé du Fort

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

- Friche urbaine au cœur de l'agglomération densément bâtie de Liège
- Intègre un concept de bien habiter la ville : architecture de qualité, développement durable, mobilité choisie, espaces publics de proximité, offre de services et de loisirs accessible, mixité sociale et fonctionnelle, logements privés et publics, acquisitifs et sociaux
- Projet permettant de prolonger un réseau de promenades (Lande aux aubépines, parc des Oblats...)

Plus-value selon les concepteurs

- Sauvegarder le patrimoine militaire, principalement le Fort Hollandais
- Créer un nouveau quartier de 300 à 400 logements diversifiés : maisons, appartements, lofts
- Permettre l'implantation de fonctions complémentaires : services et commerces de proximité + équipement communautaire dans les anciennes poudrières
- Création d'espaces verts en continuité du parc existant et mettant en valeur les fortifications
- Organiser le trafic en empêchant le transit routier / Créer un nouveau réseau de voies lentes
- Créer un pôle socio-culturel

Plus-value selon les habitants

- Méfiance par rapport à l'impact sur la mobilité
- Mais intérêt par rapport à la sauvegarde du fort et la sécurisation du quartier

Illustrations



Schéma - © Ville de Liège



Projet - © AUDEX



Projet - © Ville de Liège



Projet - © AC&T

Adresse du projet

Thier de la Chartreuse, 4000 LIEGE

Commanditaire

Ville de Liège
Quai de la Batte, 10
4000 LIEGE

Promoteur

- Matexi pour la partie nord du site du Fort et rue Vandenhoff
- Immo Chartreuse sprl pour l'ancien Fort Hollandais
- Monument pour le couvent des Chartreux
- Ville de Liège, Service du Logement pour rue des Fortifications

Auteur de projet

- RUE :
SA Pissart - Van Der Stricht
- Permis pour la partie nord du site de la Chartreuse :
AC&T
- Permis pour la rénovation et reconstruction du fort :
AUDEX-architecture
- Rue Vandenhoff :
QUADRA Architecture & Managment
- Rue des Fortifications :
LEMAIRE F, GERARD Ph, et ASSOCIES

Porteur de projet

Ville de Liège, Département de l'Urbanisme

Catégorie

- 1.a. Rénovation
- 1.b. Réaffectation d'un bâtiment non résidentiel vers du logement
- 1.e. Extension horizontale
- 1.g. Démolition et reconstruction d'une forme de bâti plus dense
- 2.a. Construction en cœur d'îlot
- 2.b. Subdivision de la parcelle
- 2.c. Remembrement parcellaire
- 3.a. Construction sur les friches
- 3.b. Création de voirie distribuant de nouvelles parcelles au sein d'un tissu existant

Type de logements produits

Partie nord (le long du thier de la Chartreuse)

Nombre de logements/ha

Entre 60 à 80 logements de type jointifs, semi-jointifs ou isolés (permis accordé pour une partie : 22 logements)

Ancien Fort Hollandais

Entre 60 et 100 logements, soit 40 à 60 logements pour l'ancien fort et 20 à 40 logements pour les bâtiments situés de l'autre côté de la cour

**Partie sud
(comprenant les bâtiments militaires des années '30)**

Entre 120 et 160 logements (maisons et appartements)

Rue Vandenhoff

20 maisons d'habitation et 30 appartements

Rue des Fortifications

26 logements sociaux

Personne de contact :

Ville de Liège, Renaud KINET, Directeur du Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège

Adresse mail :

urbanisme@liege.be

Localisation

Transurbaine Liège

Echelle de territoire

Agglomération de Liège : ville centre et communes limitrophes

A proximité d'un centre urbain :

Noyau urbain

Contexte et origine du projet

Année de réalisation :

Etude prospective : du 1^{er} Juin 2010 au 1^{er} septembre 2011.

Présentation du projet

Etude stratégique, à l'échelle de la Ville de Liège et de son agglomération proche, planifiant la densification urbaine autour d'axes de transport en commun structurant

Processus de densification

Recyclage d'anciens sites d'activités, renouvellement, remembrement et requalification urbaine pour accueillir les 22.000 nouveaux habitants prévus pour les vingt ans à venir, et le développement de nouvelles activités

Montage financier

FEDER/Interreg IV B (étude)
Financements variés pour la mise en œuvre

Mixité fonctionnelle et sociale

Développement d'une urbanisation alliant activités et logements avec une mixité socio-économique

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

- Concrétisation d'un volet du Plan Urbain de Mobilité

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

- Vision spatialisée concertée pour le développement de la Ville de Liège et de son agglomération
- Le développement urbain polycentrique le long d'axe structurant permet de répartir celui-ci non seulement sur la commune centre mais aussi sur l'ensemble des polarités de l'agglomération grâce à la mise en place d'un transport en commun

Faiblesses

- Document innovant en matière de développement territorial supra-communal en Région wallonne mais absence de cadre légal

Plus-value selon les concepteurs

L'étude vise à :

- Assurer la reconversion économique et environnementale du bassin liégeois.
- Y installer une nouvelle structure de mobilité renforçant la liberté de mouvement de ses citoyens et de ses utilisateurs.
- Restructurer et requalifier son territoire en s'appuyant sur sa diversité urbaine.
- Donner une nouvelle impulsion à des projets de développement économique novateurs.
- Affermir sa position de métropole européenne.
- Valoriser les espaces dégradés.
- Favoriser la communication entre villes et communes voisines.
- Rendre la priorité aux piétons, aux promeneurs, aux utilisateurs de modes de déplacement doux.
- Etablir de nouvelles connexions.
- Renforcer l'identité et la qualité de vie des habitants

Illustrations

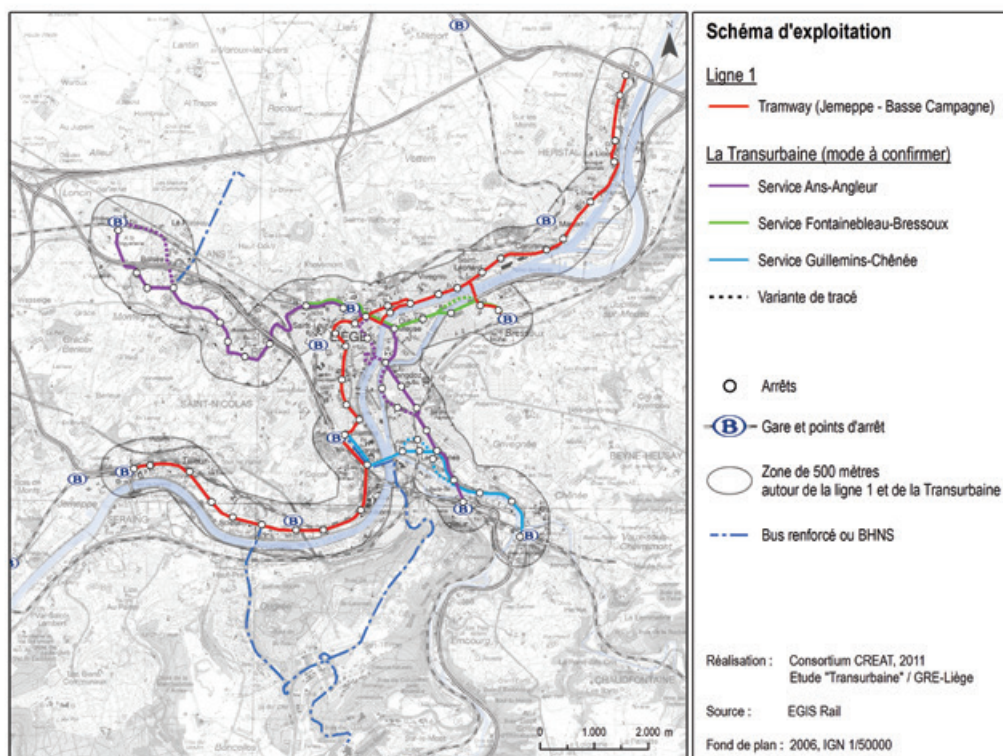
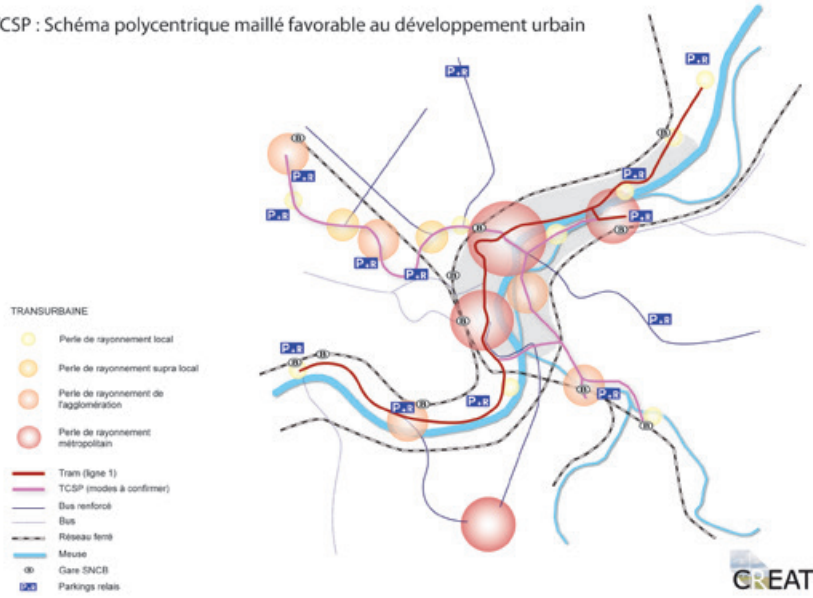


Schéma d'exploitation - © CREAT

TCSP : Schéma polycentrique maillé favorable au développement urbain



Scénario polycentrique - © CREAT

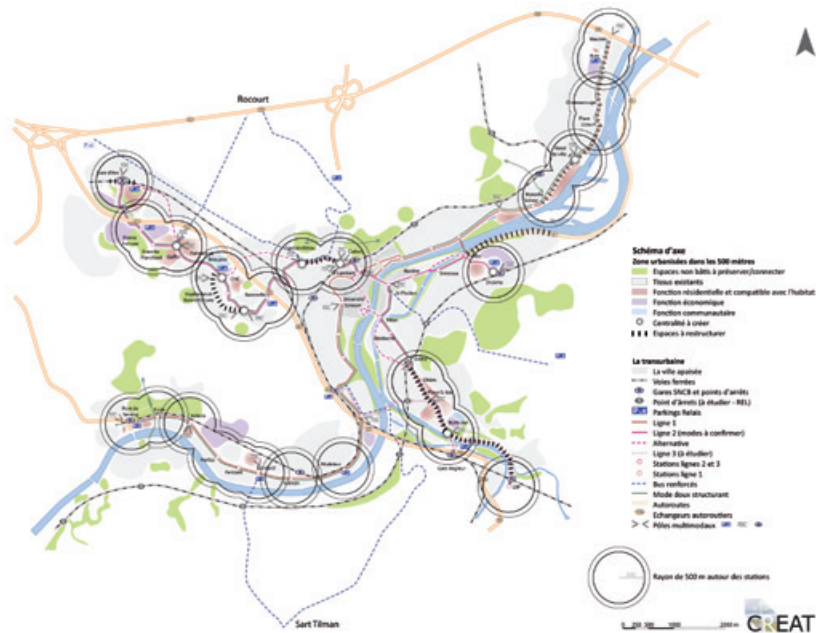
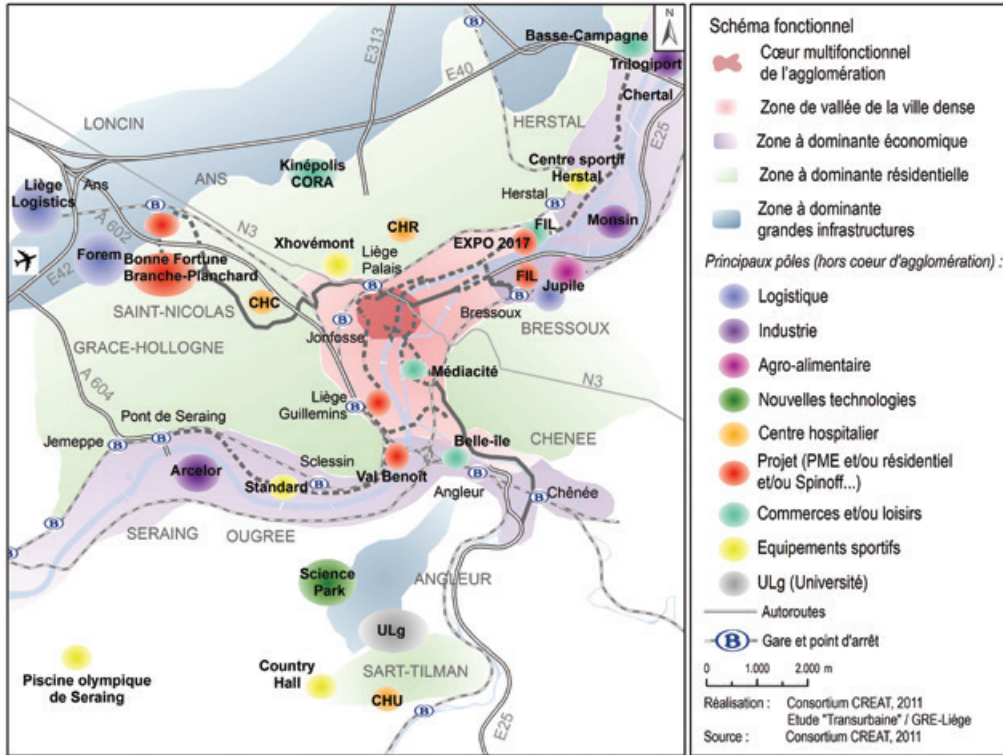


Schéma d'axe - © CREAT



Schema fonctionnel - © CREAT



Design tram - © Avant Première

Adresse du projet

Communes d'Ans, Herstal, Liège, Saint Nicolas, Grâce-Hollogne et Seraing.

Commanditaire

Etude: Groupement de Redéploiement Economique du Pays de Liège (GRE-Liège) et Ville de Liège

Auteur de projet

Etude: Consortium CREAT-STUDIO11
(Bernardo Secchi et Paola Vigano)
-EGIS RAIL-HSP&Partners-Double page

Porteur de projet

CREAT (Centre d'Etude en Aménagement du Territoire de l'Université Catholique de Louvain)
Place du Levant, 1
Bâtiment Vinci B
1348 Louvain-la-Neuve
creat-urba@uclouvain.be

Catégorie

- 1.a. Rénovation
- 1.b. Réaffectation d'un bâtiment non résidentiel vers du logement
- 1.e. Extension horizontale
- 1.g. Démolition et reconstruction d'une forme de bâti plus dense
- 2.a. Construction en cœur d'îlot
- 2.b. Subdivision de la parcelle
- 2.c. Remembrement parcellaire
- 3.a. Construction sur les friches
- 3.b. Création de voirie distribuant de nouvelles parcelles au sein d'un tissu existant
- 3.d. Suppression d'espaces publics par reprofilage de voiries et gain de nouveaux espaces constructibles privés

Type de logements produits

Varié

Nombre de logements/ha

Varie en fonction de la localisation

Personne de contact :

Jean-Luc PLUYMERS, Directeur général du GRE-Liège
Jean-François LEBLANC, Expert en Mobilité à la Cellule stratégique de la Ville de Liège
Renaud KINET, Directeur du Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège

Adresse mail :

info@greliege.be
urbanisme@liege.be

Publications :

Les Cahiers du GRE-Liège n°1 -2012 –
La Transurbaine Liège

ÎLOT FIRQUET, SOUVERAIN PONT ET VIVEGNIS

Localisation

Echelle de territoire

A proximité d'un centre urbain :

« Dents creuses » sur le territoire de la Ville de Liège

Parcelles situées dans différents quartiers : rue Léopold, rue des Aveugles et le long de la Dérivation

Dans le centre densément bâti de la Ville de Liège

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

Année de réalisation :

- « Dent creuse » du cœur historique, Rue Léopold : Désignation de l'équipe d'architecte/investisseur pour 07/2014, dépôt de demande de permis pour 11/2014 et début du chantier 06/2015
- Six « dents creuses » situées le long de la Dérivation : étude préalable visant à définir la faisabilité technique, juridique et financière d'une reconstruction, lancée en juin 2013 et devant être finalisée pour mai 2014

Présentation du projet

Projets de requalification des dents creuses : reconquête de friches urbaines en vue de réintroduire du logement de qualité au travers l'élaboration de projets public/privé

Processus de densification

(Re-)Construction sur des petites friches urbaines (échelle d'une ou plusieurs parcelles)

Montage financier

- Rue Léopold : projets associant public et privé (la Ville de Liège acquiert une friche urbaine et la met en vente (à bas prix) « conditionnée » via un appel à intérêt : procédure de mise en concurrence d'équipes de conception associées à des équipes de promotion/construction)
- Dents creuses le long de la Dérivation : processus à déterminer dans le cadre de l'étude de AA-AR

Mixité fonctionnelle et sociale

Les projets prévoient une mixité de logements et de fonctions

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

- Périmètre de Rénovation Urbaine autour de la rue Léopold
- Requalification des quais de la rive gauche de la Meuse

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre bâti

- Contexte urbain dense
- Parcelles bénéficiant d'une grande visibilité

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

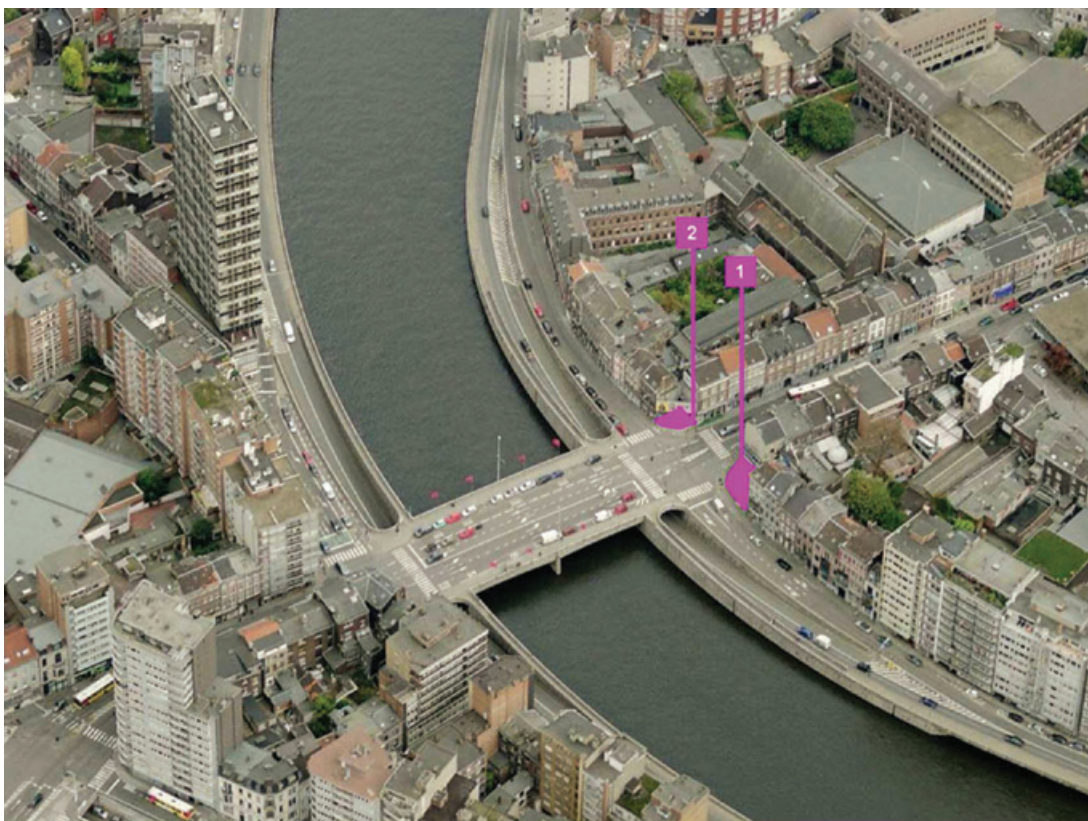
Atouts

- Amélioration du paysage urbain : disparition de friches urbaines et d'aménagements peu qualitatifs
- Densification du tissu urbain existant

Plus-value selon les habitants

- Amélioration du cadre de vie urbain

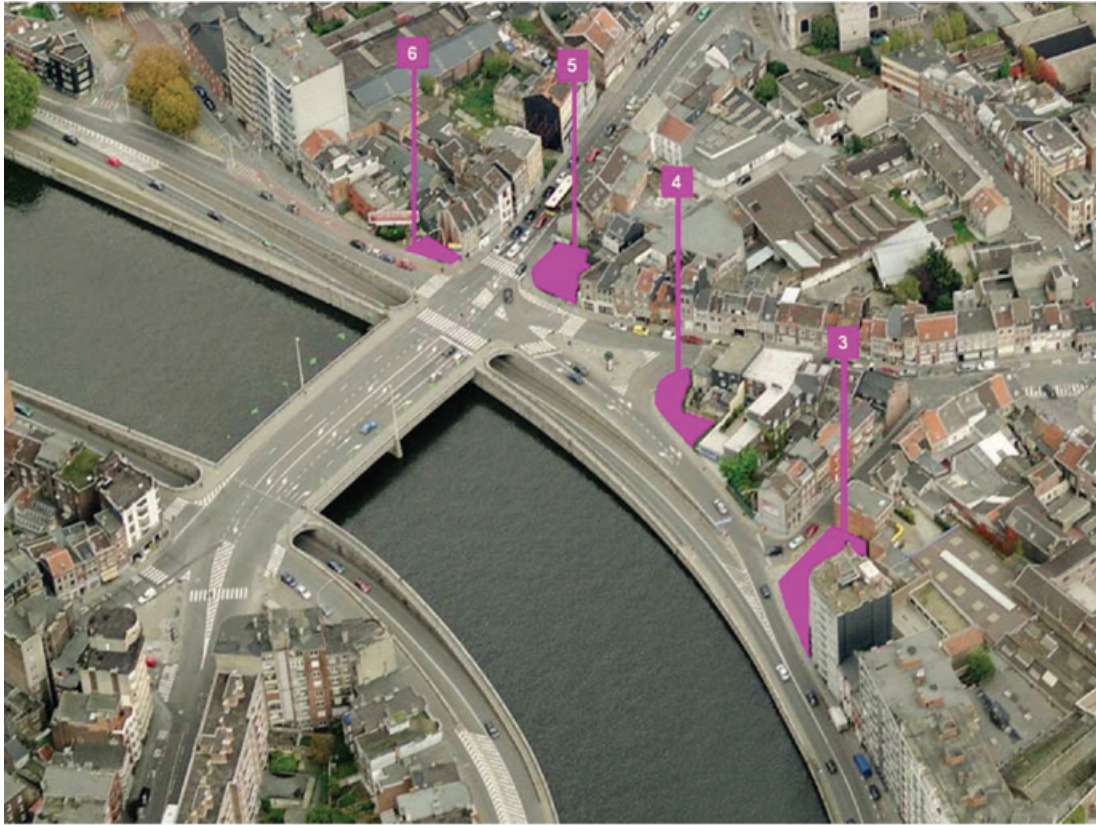
Illustrations



Pont du Longdoz : repérage des parcelles n°2 et n°1

(source : bing maps)

Repérage - © Bing Maps et Atelier d'Architecture Alain Richard



Pont d'Amersœur : repérage des parcelles n°6, n°5, n°4 et n°3

(source : bing maps)

Repérage - © Bing Maps et Atelier d'Architecture Alain Richard



Léopold - © Ville de Liège



Amercoeur - © Ville de Liège



depuis le Quai du Longdoz (aval) : simulation informatisée de l'esquisse en cours d'élaboration

Longdoz - simulation - © Samuel Noirhomme Architecte

Adresse du projet

- Dents creuses situées dans le cœur historique de la Ville : rue Léopold (n°18 et 20) et rue de la Madeleine (n°7, 9 et 11), rue des Aveugles à Liège...
- Quais de la Dérivation (deux dents creuses de part et d'autre de l'entrée de la rue d'Amercoeur, aux angles avec les quais de la Dérivation ; deux dents creuses aux angles du quai du Longdoz avec la rue Basse Wez et la rue Valdor ; deux dents creuses de part et d'autre de l'entrée de la rue Grétry aux angles avec les quais de la Dérivation)

Commanditaire

Initié par le Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège

Promoteur

Non désignés à ce stade

Auteur de projet

- Léopold : Concepteur promoteur à désigner
- Quais de la Dérivation : étude préalable conduite par *Atelier d'Architecture Alain Richard* associé au *Collectif ipé*

Catégorie

- 1.e. Extension horizontale
- 1.g. Démolition et reconstruction d'une forme de bâti plus dense
- 2.c. Remembrement parcellaire
- 3.a. Construction sur les friches

Type de logements produits

Rue Léopold :
Immeubles de logements mitoyens

Les six dents creuses situées le long de la Dérivation :
constructions mixtes activités économiques/logements

Personne de contact :

Nombre de logements

Dizaine de logements de taille variée

Programme à définir dans le cadre de l'étude conduite par le bureau AA-AR

Ville de Liège, Renaud KINET, Directeur du Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège

Adresse mail :

urbanisme@liege.be

Localisation

Echelle de territoire

A proximité d'un centre urbain :

Val Benoît

Îlot urbain

Dans le centre aggloméré de Liège, dans la plaine alluviale densément bâtie, Porte d'entrée sud de la ville

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

Année de réalisation :

Le Campus universitaire du Val Benoît est reconnu par arrêté ministériel en tant que « Site à Réaménager » le 4/02/2010.

Un appel d'offres concours a été organisé par la SPI et lancé en janvier 2011 pour élaborer un Master Plan pour la requalification du site, un dossier de reconnaissance de zone ainsi que les permis d'urbanisme liés à la première phase des travaux (soit la réhabilitation du bâtiment du Génie Civil et l'ouverture de la voirie interne au site dessinée dans le Master Plan). C'est l'association momentanée Baumans-Deffet/Dirix/BEL/MSA/Pigeon-Ochej/Matriciel qui a été désignée comme auteur de projet en décembre 2011.

L'adoption du Master Plan par le Conseil communal est en cours.

Le permis pour la réhabilitation du Génie Civil est en cours d'instruction.

Les travaux portant sur la réhabilitation du bâtiment du Génie Civil et la réalisation de la voirie devraient débuter courant 2014 pour s'achever en juin 2015.

Présentation du projet

Projet prônant la densification des activités économiques et la mixité des fonctions (activités de production et services, formation et enseignement, culture et logements) implanté sur l'axe 1 du tramway et à proximité d'un échangeur autoroutier. Un exemple matérialisant la Transurbaine.

Processus de densification

- Parc d'activités « vertical » proposant une forte densité d'occupation du sol
- Rénovation de bâtiments existants : transformation d'un campus universitaire désaffecté en un complexe d'entreprises et de logements.

Montage financier

Publics et privés

Mixité fonctionnelle et sociale

- Mixité des fonctions (entreprises, logements, centre de formation...) et des logements (public, étudiant, résidence service, appart hôtel, loft...)

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

- Le long de l'Axe de développement urbain de la Vallée de la Meuse
- Le long de l'Axe de développement économique Sclessin-Val Benoît

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre bâti

Zone charnière entre l'axe industriel de Sclessin et le quartier d'habitat de Fragnée. Idéalement positionné dans la zone d'influence de la gare TGV de Liège Guillemins

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

- Mixité des fonctions (280 logements et potentiel pour développer 1350 nouveaux emplois)
- Densité d'usage du site justifiée par la situation du site : dans le centre aggloméré de la ville et le long d'un axe de transport en commun fort (future ligne de tramway).
- Cohérence architecturale (modernisme d'inspiration Bauhaus) et des espaces publics

Plus-value selon les concepteurs

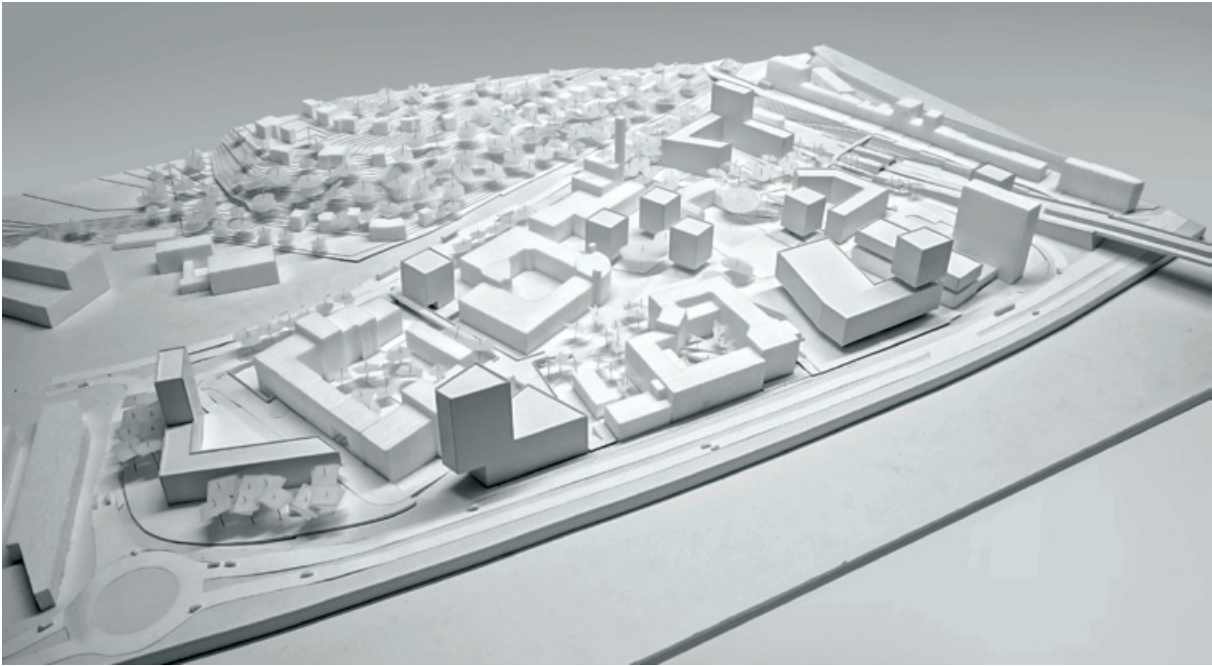
Le projet apporte selon ses concepteurs une valeur ajoutée dans les domaines suivants :

- Nouvelle attractivité du quartier (paysage et urbanisme) : parc planté, placettes, aménagements paysagers, zone piétonne, espaces verts...
- Réversibilité de l'utilisation des bâtiments dans le futur (gage de durabilité) / flexibilité des espaces
- Mixité des fonctions (entreprises, logements, centre de formation...) et des logements (public, étudiant, résidence service, appart hôtel, loft...)
- Eco-construction : performance thermique des bâtiments, gestion globale des déchets...
- Eco-mobilité : offre en stationnement automobile limitée, situé le long de la future ligne de tramway et d'une liaison cyclable

Illustrations



Vue aérienne - © Baumans-Deffet sprl



Projet - © Baumans-Deffet sprl



Projet - © Baumans-Deffet sprl



Situation existante - © Ville de Liège

Adresse du projet

Le site est compris entre la rue Ernest Solvay, la rue A. Stévert, le quai Banning et l'autoroute E25

Commanditaire

SPI Agence de développement
pour la Province de Liège
Rue du Vertbois, 11
4000 Liège

Auteur de projet

Baumans-Deffet sprl
Rue Bois l'Evêque, 26
4000 Liège
T +32 4 229 25 50
F +32 4 226 40 22
info@baumans-deffet.be
www.baumans-deffet.be

Porteur de projet

SPI Agence de développement

Catégorie

- 1.a. Rénovation
- 1.b. Réaffectation d'un bâtiment non résidentiel vers du logement
- 1.e. Extension horizontale
- 1.g. Démolition et reconstruction d'une forme de bâti plus dense
- 2.a. Construction en cœur d'îlot
- 2.b. Subdivision de la parcelle
- 2.c. Remembrement parcellaire
- 3.a. Construction sur les friches
- 3.b. Création de voirie distribuant de nouvelles parcelles au sein d'un tissu existant

Type de logements produits

Offre diversifiée (social, loft, étudiant, résidence service)

Nombre de logements

280 logements en tout :

- 150 pour les nouveaux immeubles situés dans la partie nord
- 40 pour le nouvel immeuble situé au sud le long du quai Banning
- 90 pour l'Espace Stévert

Personne de contact :

SPI

Adresse mail :

info@spi.be

Localisation

Ville de Liège, îlots Firquet, Souverain Pont et Vivegnis

Echelle de territoire

Quartiers de ville

A proximité d'un centre urbain :

Dans des quartiers densément bâti du centre ville

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

Année de réalisation :

Îlots Firquet : acquisition par la Ville de Liège à partir de 2004, début du chantier 2009, deux premières phases de l'îlot 1 achevées.

Souverain Pont : chantier achevé au milieu de l'année 2014.

Présentation du projet

Projets de rénovation urbaine conduits par le secteur public : requalification de l'espace public et d'îlots situés dans des zones sensibles du centre ville, alliant développement économique, commercial, culturel et résidentiel, lutte contre les marchands de sommeil, relance des investissements privés

Processus de densification

- Rénovation et réhabilitation d'îlots urbains
- Réaffectation de friches urbaines

Montage financier

Financements publics (Ancrage communal, DGO4/Restauration, Province et PFGV, Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie...) visant une relance des investissements privés

Mixité fonctionnelle et sociale

- Logements variés (locatif/acquisitifs, publics/privés...)
- Mixité des fonctions

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre bâti

En milieux urbain densément bâti

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

- Amélioration du cadre bâti et de vie
- Promouvoir la vie dans ses quartiers
- Lutte contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements
- Lutte contre les marchands de sommeil
- Accès à un logement décent pour tous
- Mixité sociale
- Amélioration de l'efficacité énergétique des nouveaux logements
- Création d'activités au centre ville (Souverain Pont et Vivegnis)
- Création d'espaces communautaires

Illustrations



Projet Souverain - © ARCH'image



Projet Souverain - © ARCH'image



Îlots Firquet / avant - © Ville de Liège



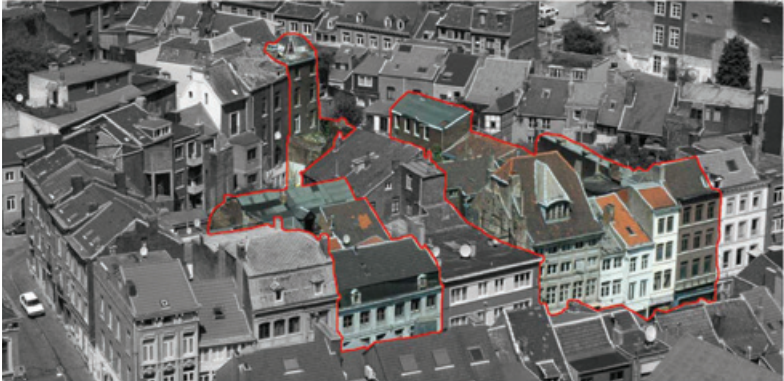
Îlots Firquet / après - © Ville de Liège



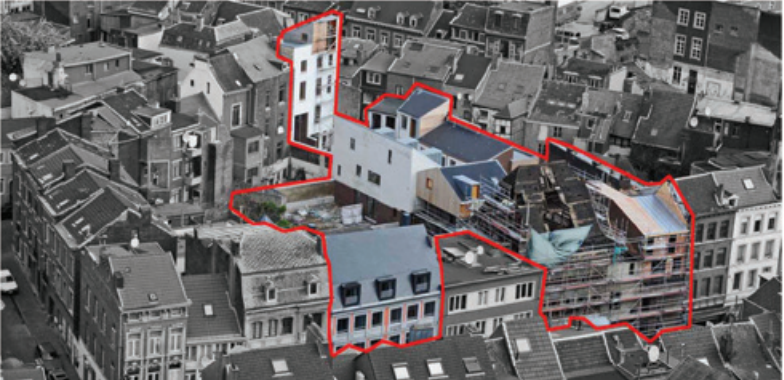
Îlots Firquet / avant & après travaux
© Ville de Liège

Crédit photographique : Jean-Pierre Es

Îlots Firquet / avant travaux
situation 2008 - © Ville de Liège



Îlots Firquet / après travaux
situation 2012 - © Ville de Liège





Vivegnis RAVI / avant travaux - © Ville de Liège



Vivegnis RAVI / après travaux - © Ville de Liège



Place Vivegnis - © Ville de Liège



Place Vivegnis - © Ville de Liège



Vivegnis / Haecht - © Ville de Liège

Adresse du projet

- Place Vivegnis à Liège (quartier Saint Léonard)
- Rue Souverain Pont à Liège (quartier Cathédrale Nord)
- Rue Firquet à Liège (quartier Sainte Marguerite)

Commanditaire

Initiés par le Service du Logement de la Ville de Liège

Auteur de projet

- Souverain Pont : AC&Tsc srl, Michel et Valérie FELLIN, fh & associés scprl et Pierre LORENZI
- Ilots Firquet : Bureau AC&T, fh & associés scprl

Catégorie

- 1.a. Rénovation
- 1.b. Réaffectation d'un bâtiment non résidentiel vers du logement
- 1.e. Extension horizontale
- 1.g. Démolition et reconstruction d'une forme de bâti plus dense
- 2.a. Construction en cœur d'îlot
- 2.b. Subdivision de la parcelle
- 2.c. Remembrement parcellaire
- 3.a. Construction sur les friches

Type de logements produits

Îlots Firquet

Nombre de logements/ha

30 logements (appartements et maisons, 13 logements sociaux et 17 logements moyens)

Souverain Pont :

23 logements (4 sociaux et 19 moyens)

Personne de contact :

Ville de Liège, Jean-Baptiste JEHIN, Directeur administratif du Service du Logement de la Ville de Liège

Adresse mail :

jean-baptiste.jehin@liege.be

OPÉRATIONS DE DENSIFICATION DANS LA ZIP QI DE SERAING CENTRE

Localisation

Echelle de territoire

A proximité d'un centre urbain :

milieu urbain

village ou quartier

Seraing centre

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts :

18 décembre 1998

Année de réalisation :

2008

Etapes du projet :

- **Elaboration d'un schéma directeur ZIP QI Seraing Centre approuvé par arrêté ministériel en 1998 ;**
- **Désignation des auteurs de projet en 1998 et 2003 (selon projets) ;**
- **Approbation des avant-projets par la Région wallonne en 2003 et 2004 ;**
- **Obtention des permis d'urbanisme en 2004 et 2005 ;**
- **Approbation des marchés d'attribution par la Région wallonne en 2006 et 2007 ;**
- **Réceptions provisoires en 2008 pour partie ;**
- **Mise en vente et en location en 2009 pour partie ;**
- **Construction toujours en cours pour partie.**

Présentation du projet

Création de 3 immeubles à appartements (dont un en 2 phases) dans le centre de Seraing en lieu et place d'immeubles d'habitations unifamiliales dégradés

Processus de densification

Substitution d'habitat unifamilial par de l'habitat collectif

Montage financier

Subventions en rénovation urbaine à un montant de 90% des travaux et des acquisitions, soit une somme de 3.798.495 € pour un montant total de 4.220.550 €

Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité du mode de propriété (acquisitif et locatif) au sein d'un même immeuble ; mixité du type d'appartements (de 1 à 3 chambres) ; mixité fonctionnelle (logements et services publics)

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

L'objectif stratégique majeur de la Ville de Seraing consiste à contrecarrer la tendance de désurbanification de son centre ville et à limiter les pertes d'emplois sur son territoire. Dans ce cadre, la ville de Seraing a fait mener une étude urbanistique sur l'ensemble de la vallée sérésienne qui a abouti à l'élaboration d'un master plan en 2005. Dans sa déclaration politique générale, les autorités communales se sont engagées à concrétiser des projets de reconversion et de revitalisation au sein de la vallée industrielle, dont fait partie le périmètre de la ZIP QI, et d'améliorer la qualité de vie.

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

Inscription d'immeubles en suture du tissu urbain. Curage des intérieurs d'îlots.

Au niveau du cadre bâti

Eradication d'immeubles vétustes par le remplacement de bâtiments contemporains. Gabarits en lien avec les constructions voisines.

Au niveau des espaces publics

Implantation permettant de refermer l'espace public autour de l'Hôtel de ville. Intérieur d'îlot accessible au public sous forme d'un espace de détente.

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

Amélioration du cadre bâti et paysager urbain. Lutte contre la désurbanisation.

Faiblesses

Mixité sociale peu représentée, pas de prise en compte de la bonne localisation des projets par rapport aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière (norme de parcage identique à celle des quartiers plus excentrés).

Plus-value selon les concepteurs

Renforcement de l'attractivité du centre-ville ; situation idéale par rapport aux commerces et services ; revalorisation du bâti.

Plus-value selon les habitants

Donne une autre image du quartier par de l'habitat neuf, plus contemporain.

Illustrations



Ilot avant

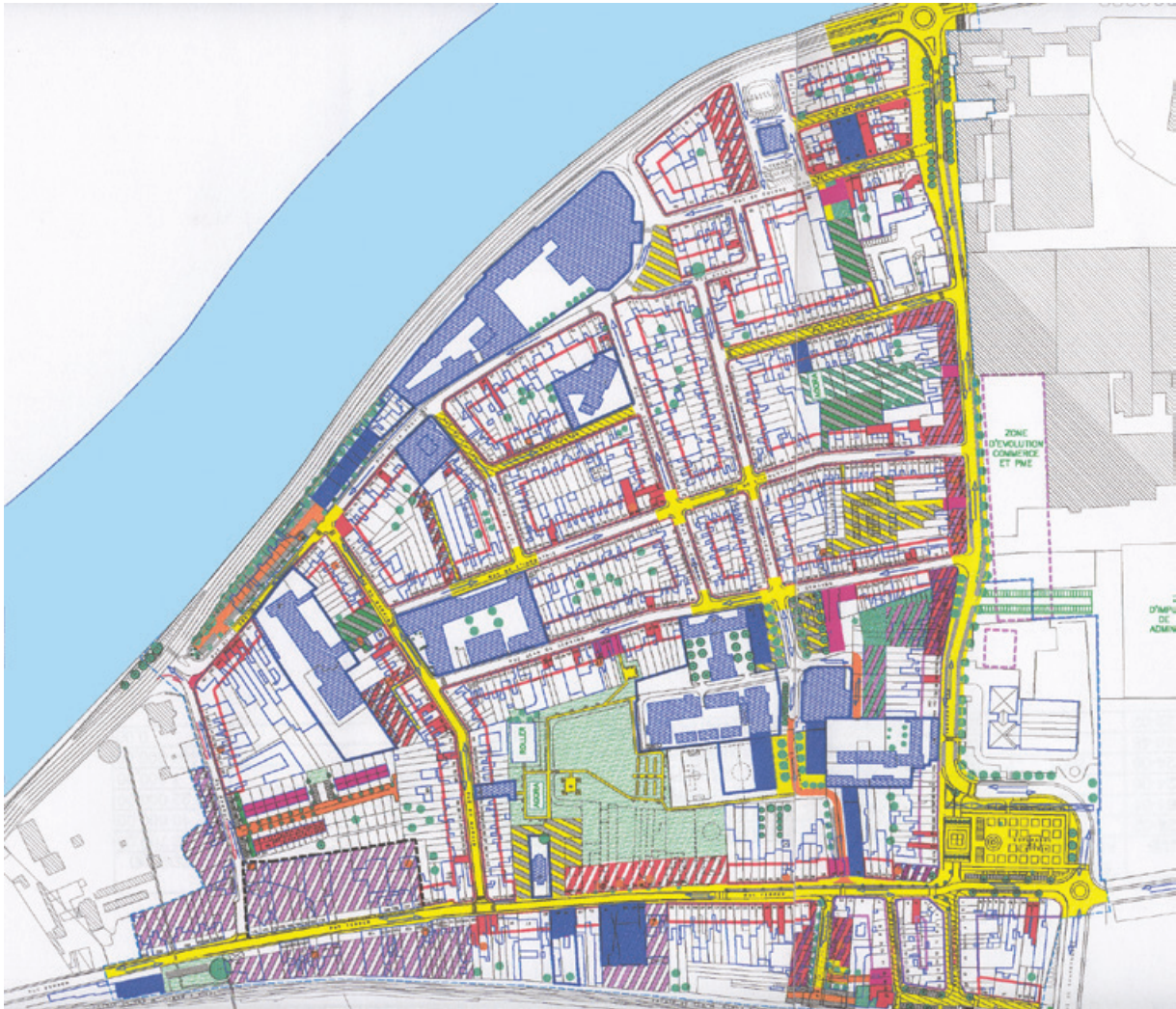


Schéma Directeur ZIP QI



Place du Dix-sept Novembre - phase 1



Rue Ferrer



Place du Dix-sept Novembre - phase 2



Rue de Collard-Trouillet



Rue Ferrer

Adresse du projet

- Rue Ferrer, 79-81 ;
- Rue de Colard-Trouillet, 17-21 ;
- Place du Dix-sept Novembre.

Commanditaire

Ville de Seraing

Promoteur

Sans objet

Auteur de projet

AAVT srl pour l'immeuble de la rue Ferrer ; NJDA Architecture pour l'immeuble de la rue de Colard Trouillet ; AANP pour l'immeuble de la Place du Dix-sept Novembre

Porteur de projet

Ville de Seraing

Catégorie

(référence à l'annexe « leviers physiques de l'identification »)

1.g. Démolition et reconstruction d'une forme de bâti plus dense

Type de logements produits

Logements collectifs en acquisition et location

Nombre de logements/ha

De 75 à 200 logements/ha ;
moyenne de 125 logements/ha

Personne de contact :

Laurence DUYCKAERTS,
anciennement chef de projet ZIP QI

Adresse mail :

l.duyckaerts@seraing.be

Site Web :

www.seraing.be

Localisation

Ville de Visé – Quartier de Devant-le-Pont

Echelle de territoire

Communale

A proximité d'un centre urbain :

Oui – Le centre de Visé est situé à environ 800 m du lotissement

Contexte et origine du projet

Date des premiers contacts : **2007**

Année de réalisation : Commencement des voiries des phases I et II en 2009

Etapas du projet : **Le projet est réalisé en 4 phases. La phase suivante ne pouvant être mise en œuvre qu'après la construction d'au moins 60% des lots de la phase précédente.**

Présentation du projet

Le lotissement Horizon Pléiades vise la création de plus de 220 logements sur une superficie d'environ 14 ha, soit une densité de 16,1 logements/ha.

SITUATION :

Le lotissement est situé dans la ville de Visé et plus précisément dans le quartier se trouvant entre le Canal Albert et la Meuse.

Le lotissement est entouré :

- au Nord, par la promenade d'Aiguillon, bordées d'arbres, et le chenal raccordant le Canal à la Meuse ;
- à l'est, par la rue des Ecoles. Le site jouxte les fonds des parcelles des constructions mitoyennes traditionnelles de cette rue ;
- au sud, par la rue de Tongres. De même qu'à l'est, le site jouxte les fonds des parcelles des constructions traditionnelles de cette rue ;
- à l'ouest; par le Canal Albert et la rue Naessens de Loncin ;

PARTI URBANISTIQUE :

D'une manière générale, le lotissement tend à concevoir un ensemble de logements respectueux de l'environnement mais également à offrir aux habitants un confort et une qualité de vie optimum. Dans ce cas, le site de Visé présente des éléments très intéressants :

- Le terrain se situe à proximité du centre ville de Visé, dans lequel les habitants peuvent trouver tous les commerces de proximité, grandes surfaces, écoles primaires et secondaires, zones de sports et équipements collectifs divers.
- La zone est bien desservie par les transports en commun (proximité de la gare SNCB, passages fréquents de bus).
- Une école primaire jouxte le site, ce qui permet des déplacements piétons privilégiés et aisés pour les enfants et leurs parents.
- L'autoroute est facilement et rapidement accessible.
- Située entre le Canal et la Meuse, cette position offre des endroits de promenades agréables.
- Connectés au réseau RAVEL, les quais de Meuse donnent une très bonne accessibilité aux cyclistes.

Une voirie principale permet les entrées et sorties du site (au nord et à l'ouest de la zone concernée). Sur celle-ci viennent se greffer un ensemble de voiries secondaires et des allées privées en servitude.

Le parti urbanistique ne peut être dissocié du principe de base des constructions thermoéfficaces.

En effet, les voiries de dessertes des lots doivent respecter une orientation est-ouest afin que les habitations soient toutes implantées nord-sud et ce dans l'esprit du principe thermoéfficace décrit ci dessous. D'autre part, les constructions doivent être distantes les unes des autres afin de ne pas porter ombre à l'habitation voisine et ainsi bénéficier d'un ensoleillement optimal.

Dans cette rythmique, différents quartiers se distinguent (ce qui donne une échelle et une identité plus petite) et un certain nombre d'éléments offrent des points de repères, tels que :

- « La promenade verte » qui part de l'école et remonte jusqu'à la promenade d'Aiguillons. Elle représente un poumon vert dans le site et surtout un élément de liaison pour l'ensemble des habitations du site et pour l'extérieur du site.
- la place centrale ainsi que la promenade verte permettent également aux personnes extérieures au site de profiter pleinement de l'ensemble et ainsi favorisent des échanges entre le nouveau lotissement et le quartier existant.
- la voirie principale, de par sa forme, offre des perspectives constamment différentes quel que soit l'endroit où l'on se trouve.

Le piéton a une place importante. L'ensemble des espaces d'échanges et de convivialité sont reliés aux îlots par des cheminements piétons et « la promenade verte ». De plus, le site est connecté avec l'extérieur et donc avec le quartier avoisinant, grâce à de nombreuses liaisons piétonnes (vers le Canal, la rue des Ecoles, la rue de Tongres et la promenade d'Aiguillon) ce qui offre un maximum d'échanges.

Les entrées et sorties du site se greffent au réseau routier existant sans, pour autant, modifier la circulation dans les rues de Tongres et des Ecoles où le trafic est déjà dense aux heures de pointes. Le rond point existant entre la promenade d'Aiguillon et la rue Naessens de Loncin est privilégié pour créer l'entrée principale du site. La seconde entrée se repique sur le bas de la rue Naessens de Loncin.

LE PRINCIPE THERMO-EFFICACE :

Les constructions « thermo –efficaces » sont une forme voisine des constructions dites « bioclimatiques », dans laquelle l'accent est plus particulièrement mis sur l'adaptation aux critères climatiques (et énergétiques) de l'immeuble, en essayant de rester dans une fourchette de prix raisonnable par rapport aux normes du marché. Ce qui implique d'utiliser le plus possible des matériaux et techniques de construction usuelles éprouvées et bon marché.

Les matériaux et isolants dits « alternatifs » ne sont donc pas systématiquement recherchés, car le public visé est un public large, et non pas un public de « convaincus du développement durable » qui construiraient par un souci idéologique.

Le caractère « bio » de ces immeubles est donc moins poussé que leur efficacité énergétique, d'où le terme « thermo–efficace » adopté, qui correspond bien aux buts recherchés par les concepteurs.

Par ailleurs, les immeubles thermo–efficaces ne sont pas simplement des immeubles « basse énergie », car ils se caractérisent, outre à une très bonne isolation thermique, également par la recherche de gains solaires passifs « gratuits ».

D'une manière générale, les principes généraux permettant de définir un immeuble comme « thermo –efficace » sont les suivants :

- Les immeubles sont très compacts afin de diminuer le plus possible leur surface extérieure –et donc la surface par laquelle leurs déperditions thermiques s'effectue.
Cela implique la :
 - o Maximalisation du nombre des immeubles trois et surtout deux façades par rapport aux immeubles 4 façades, dans lesquels la surface des murs extérieurs (et donc la déperdition thermique par ces murs) peut être multipliée par deux (ou même plus) par rapport aux mêmes immeubles construits en 2 façades.
 - o Usage généralisé des toitures plates, permettant au volume extérieur de « coller » parfaitement au volume chauffé.

- o Limitation des décrochements et rentrants dans le volume chauffé, qui augmentent la surface extérieure sans augmenter sensiblement le volume chauffé,
 - o Recherche d'un volume le plus « cubique » possible, et d'un plan le plus « carré » possible, toujours pour limiter le rapport surface / volume.
- Les immeubles sont très bien isolés, toujours dans l'esprit de limiter les déperditions thermiques. Le coefficient moyen visé pour chaque habitation sera au maximum de K30 conformément à la méthode de calcul de la valeur K d'application en mai 2007, date de l'accusé de réception du permis de lotir initial.
 - Les immeubles sont implantés afin de permettre la récupération maximale de l'énergie solaire « passive », ce qui implique :
 - o Que chaque immeuble est situé avec un recul suffisant par rapport à l'immeuble le plus proche situé au sud, afin de ne pas être « dans son ombre ». En pratique, un recul correspondant à 4 fois la hauteur de l'immeuble voisin est nécessaire.
 - o Que chaque immeuble a un toit plat afin de limiter sa hauteur et donc son ombre portée, afin de limiter son emprise au sol.
 - o Que les immeubles sont idéalement situés en lignes situées sur des axes Est /Ouest afin de conserver le plus possible les vues sud correspondant à une énergie solaire passive récupérable.
 - o Que les entrées et les rues desservant les immeubles soient le plus possible situées au nord des immeubles, afin de placer de manière naturelle les locaux principaux de la zone froide (garage, halls, wc, buanderies) en façade nord. Nous en arrivons donc à une typologie d'implantation assez caractéristique, et très liée aux orientations.
 - Les immeubles sont conçus afin de récupérer le plus possible l'énergie solaire passive rendue disponible par les dispositions précédentes, ce qui implique :
 - o Une séparation de chaque logement en deux zones « froide et chaude »,
 - la zone « froide », placée en façade Nord, est constituée des locaux peu ou pas chauffés (garage, buanderie, chaufferie, halls d'entrée, wc, chambres) et sert de « tampon » entre l'immeuble et l'exposition Nord, qui bénéficie du minimum d'insolation et donc est la plus défavorable au niveau chauffage.
 - La zone « chaude », placée en façade Sud, est constituée des locaux de vie, qui sont chauffés en hiver (salons, salles à manger, cuisines, salles de bains, salles de douche, certaines chambres) récupère l'insolation de la façade Sud, qui bénéficie d'une récupération d'énergie optimale en hiver, et modérée en été.
 - o Que les vitrages soient maximalisés en façade Sud dans la zone « chaude » (mais sans excès pour éviter la surchauffe) afin de permettre à l'énergie solaire de pénétrer le plus possible dans les locaux (un bilan énergétique global sur une saison de chauffe permet de conclure qu'il y a plus d'énergie gagnée que d'énergie perdue par un vitrage orienté plein Sud).
 - o Que les vitrages soient minimalisés en façade Nord dans la zone froide, moins chauffée mais néanmoins faisant partie de l'enveloppe protégée.
 - La construction doit être munie d'un système de ventilation sanitaire mécanique double flux (l'extraction et l'alimentation sont toutes deux mécaniques et équilibrées) dans lequel le flux d'air neuf rentrant (froid) est réchauffé –via un échangeur de chaleur- par l'air vicié (chaud) sortant. Ce système, aux niveaux d'isolation réalisés, permet de récupérer +/- la moitié de l'énergie perdue pendant la saison de chauffe.
 - o L'air est extrait dans les locaux dits « humides » (cuisine et sanitaires) ;
 - o L'air est insufflé dans les locaux « de vie » (séjours, chambres).
 - Le système de chauffage est conçu afin de se délier au maximum de la dépendance aux combustibles d'origine fossile, d'une part afin de limiter l'effet de serre lié au dégagement de CO² de ces combustibles, et d'autre part afin de limiter le coût du chauffage lorsque le coût de ces combustibles augmentera par la simple loi de l'offre et de la demande, avec la diminution des stocks mondiaux. Le système de chauffage emploiera un combustible venant de la biomasse (donc renouvelable et ne faisant pas augmenter le taux total de CO² de l'atmosphère, soit pellets soit copeaux de bois).

- o La chaleur résultante est canalisée dans une boucle d'eau chaude parcourant l'ensemble du lotissement, et sert au chauffage de l'ensemble des habitations (y compris, en appoint, l'eau chaude sanitaire).
- o Les maisons récupèrent l'énergie de cette boucle de chauffage « urbain » par un simple échangeur de chaleur, avec stockage par un ballon d'eau chaude intermédiaire. La chaleur consommée fait l'objet d'un décompte habitation par habitation.
- Le système, extrêmement performant en saison de chauffe, ne doit évidemment pas nécessiter un conditionnement d'air estival dont la consommation énergétique ruinerait le résultat global. Les risques de surchauffe sont gérés de manière suivante :
 - o Les immeubles ont une structure lourde et une inertie thermique importante (isolation extérieure des murs de parement) permettant de lier les immeubles à la température moyenne journalière plutôt qu'à la température instantanée.
L'immeuble est donc proportionnellement frais en journée par rapport à la température extérieure, et plus tiède la nuit.
 - o Les surchauffes liées à l'insolation sont limitées par l'emploi de stores solaires extérieurs sur chaque fenêtre située au sud. Les calories excédentaires sont donc maintenues à l'extérieur. En option un système automatique gère les ouvertures de ces pare soleils.
 - o Les toitures sont protégées de la surchauffe, par une couverture végétalisée faisant ombrage et rafraîchissant la toiture par simple évapo –transpiration sauf aux endroits des emplacements de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
L'autre avantage de la toiture végétalisée est de limiter et de retarder l'écoulement des eaux pluviales.

Processus de densification

La mixité entre les immeubles à appartements et les habitations unifamiliales permet une certaine densification du territoire de manière raisonnable pour un quartier résidentiel légèrement décentré du centre urbain de Visé.

Les habitations sont, pour la plupart, mitoyennes ou semi-mitoyennes afin de maximiser l'espace tout en créant des ouvertures paysagères et des points de respiration. Ponctuellement, des habitations 4 façades sont prévues afin de garantir une mixité sociale et une mixité paysagère.

Montage financier

- Partenariat privé.
- Budget non communiqué

Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité est en partie assurée avec le quartier proche plus traditionnel offrant des commerces et des services. Les professions libérales peuvent s'implanter dans le lotissement.

La mixité sociale est assurée par l'offre des logements et leur grandeur (maisons et appartements) comme indiqué dans le processus de densification.

Lien entre ce dispositif de densification et les stratégies communales

La Ville de Visé possède un schéma de structure communal depuis 2011. Dans celui-ci, la densité prévue est de 20 à 40 logements à l'hectare maximum. Le projet « Les Pléiades » finalisé, dont le permis obtenu est antérieur au schéma de structure communal, possèdera 16 logements à l'hectare.

Intégration du projet dans son environnement

Au niveau du cadre naturel et paysager

Création d'une coulée verte en connexion avec le quartier par des axes modes doux et en connexion avec les quais de halage le long de la Meuse et du Canal Albert.

Au niveau du cadre bâti

Le lotissement « Les Pléiades » forme un nouveau quartier qui possède une typologie contemporaine en rupture avec les quartiers plus anciens situés à proximité. Cependant, il est connecté à son environnement urbain par les voies piétonnes et la coulée verte.

Au niveau des espaces publics

L'école communale située à proximité immédiate a été agrandie afin de répondre à la demande des futurs occupants. La crèche et le hall omnisport sont reliés au nouveau quartier par un lien piéton. Un parking public a été réalisé par l'auteur de projet afin de répondre à l'augmentation des besoins en places de stationnement

Atouts et faiblesses pour le développement territorial

Atouts

Localisation (proche d'un centre urbain, commerces, gare, transports en communs, écoles primaires et secondaires, etc.) – densification – orientation des habitations ouvertes vers le Sud et jardin plein Sud – isolation des habitations – chaudière collective biomasse – panneaux photovoltaïques – citerne d'eau de pluie – proche du Quai du Halage, de la Meuse, du Canal et du port de plaisance – proximité du réseau de balades cyclables et riche en espace de convivialité.

Faiblesses

Trop d'uniformité dans l'architecture – manque de commerces de proximité dans le quartier – ligne haute tension à déplacer.

Plus-value selon les concepteurs

Développement durable :

- bâtiment thermo-efficace permettant de diminuer la consommation énergétique des acquéreurs
- certificat PEB A ou A+
- respect des normes souhaitées par l'Union Européenne en 2021
- utilisation d'une biomasse locale (produit provenant d'Ardennes : plaquettes de bois ou pellets)

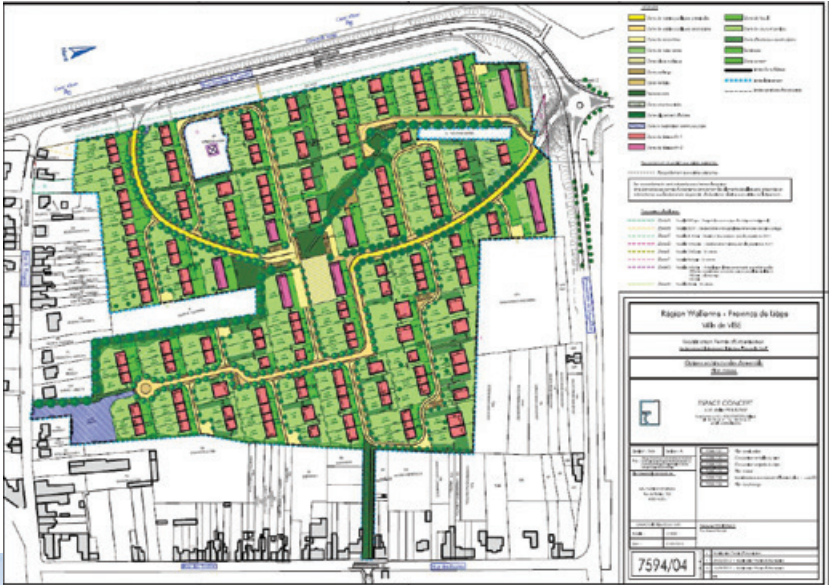
Développement territorial :

- diversité de l'offre, à savoir des maisons 4 façades, des maisons mitoyennes et des appartements permettant de répondre aux différentes demandes
- logements créés à proximité de la ville de Visé et de ses commodités (transporte en commun, commerces, écoles, hôpital d'Hermalle-sous-Argenteau...)

Plus-value selon les habitants

A proximité des axes autoroutiers – A proximité du centre urbain – Environnement agréable avec un large réseau de voies piétonnes et cyclables

Illustrations



Adresse du projet

- Rue du Pré aux Oies ;
- Rue du Pré aux Jars ;
- Rue de l'Ansérine ;
- Rue de la Gardeuse d'Oies ;
- Rue Emile Verhaeren ;
- Rue d'Aquitaine ;
- Rue du Lot-et-Garonne à 4600 VISE.

Commanditaire

S.A. HORIZON GROUP – Rue de Battice 156 à 4880 AUBEL

Promoteur

S.A. HORIZON GROUP – Rue Natalis 2 à 4020 Liège

Auteur de projet

S.A. HORIZON GROUP – Rue de Battice 156 à 4880 AUBEL

Porteur de projet

S.A. HORIZON GROUP – Rue Natalis 2 à 4020 Liège

Catégorie

(référence à l'annexe « leviers physiques de l'identification »)
Construction de nouvelles voiries (3b)

Type de logements produits

Habitations unifamiliales et immeubles à appartements

Nombre de logements/ha

16,1 logements à l'hectare

Personne de contact chez HORIZON GROUP :

M. Joël ACKAERT

Personne de contact à Visé:

Mme Marielle MARCHAND

Adresse mail :

muriel@horizongroupe.com

Adresse mail :

marielle.marchand@vise.be

Publications :

Voir avec le Groupe Horizon

Site Web :

<http://horizongroupe.com/fre/>

www.cpdw.wallonie.be



Dessin couverture : Barbara Le Fort, CPDT.