



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

J-7: SÉMINAIRE DE PRODUCTION CPDT-27/11/2012-CEME-CHARLEROI

LA DENSITÉ

## **ATELIER 9 – COMMENT DÉFINIR LA DENSITÉ DANS LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?**

### **Compte-rendu des deux ateliers**

---

Formateur : Vincent Bottieau (Creat-UCL)

Chercheuse référente : Coralie Meuris (Creat-UCL)

Rapporteur : Denis Cocle (Creat-UCL)

Pour introduire la discussion, V. Bottieau présente quelques exemples de la manière dont la densité a été appréhendée dans des outils communaux d'aménagement, en particulier dans les schémas de structure : les principes de la délimitation de zones de densité différenciée, les indicateurs utilisés...

La participation des Catus se fait ensuite en deux temps : une discussion en sous-groupes d'une vingtaine de minutes suivie d'un retour en « plénière ». Il a été demandé aux catus de comparer leur expérience et leurs réflexions par rapport aux questions suivantes :

**Comment prenez-vous en compte la question de la densité dans votre commune ?**

**Via quel(s) outil(s) ?**

**Quelle articulation entre les outils ?**

- Les communes qui sont intervenues dans cet atelier présentent des situations multiples :
  - Communes urbaines, péri-urbaines ou rurales,
  - Communes disposant d'outils (SSC, RCU, ...) appréhendant +/- la densité et d'autres ne disposant d'aucun outil,
  - Communes soucieuses d'amener de la densité, des communes limitant la densité, des communes non confrontées au problème de la densité ou à la densification, ....
- Dans bon nombre de communes, il n'y a pas de vision d'ensemble en matière de densité et on agit au coup par coup, sans critère précis. Les CATUs se sentent parfois démunis face à une demande de promoteurs voulant connaître la position de la commune en la matière. Le constat est fait que les promoteurs préfèrent des règles, même contraignantes, à une politique du cas par cas liée à l'absence de règles.

- Le SSC de structure est l'outil généralement utilisé pour appréhender la densité, mais il semble que dans la pratique il doive être renforcé par un document contraignant (RCU, PCA, ...) ou par un document d'orientation politique. Il ressort également que bien souvent le niveau communal n'est pas adéquat et qu'il faut une vision supra-communale (notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des ZACCs). Par ailleurs, la prise en compte de la densité a beaucoup évolué au cours des dernières années et les schémas de structure plus anciens proposent des chiffres qui ne sont plus très pertinents dans le contexte actuel.
- Dans les outils communaux d'aménagement, la densité est généralement abordée en termes de « logements par hectare », parfois par d'autres critères : « % de 4 façades », « couleur du plan de secteur ». Le problème est que cette notion ne précise pas le type de logement dont il est question : un studio de 25 m<sup>2</sup> est un logement au même titre qu'une maison de 250m<sup>2</sup> abritant une famille nombreuse. Il s'ensuit généralement un manque de vision sur la réflexion en aval comme la programmation d'équipements et de commerces, la faisabilité au niveau des équipements techniques, ...
- La prise en compte de la densité sous-tend souvent des objectifs de maintien du cadre de vie, de limite des développements tentaculaires, de phasage de l'urbanisation dont notamment la mise en œuvre des ZACCs.
- Dans les centres urbains, le problème de la subdivision des bâtiments est souvent perçu comme amenant des effets indirects négatifs (dont principalement sur la mobilité). Les outils d'aménagement du territoire règlent souvent cette problématique par des impositions liées au stationnement.
- La politique de localisation de la densification est actuellement basée sur une structure et des réseaux existants. Le problème des transports en commun est que d'une part la Wallonie n'a aucune maîtrise sur le réseau de la SNCB (fermeture de ligne, suppression des investissements) et que d'autre part les TEC ne répondent pas à l'ensemble de la demande : si l'habitat est généralement bien localisé par rapport aux transports alternatifs (bonne couverture du territoire), ce n'est pas toujours le cas pour les emplois et les équipements. De même, les TEC ne répondent pas à toutes les problématiques sociétales : qualité de la desserte, sécurité-confort des usagers faibles... Le discours de « densifier autour des gares » semble trop systématique. Il faut le nuancer en tenant compte notamment du type de gare concerné.
- Au niveau de la densification, elle est parfois spontanée ou forcée par les conditions socio-économiques actuelles : nécessité de subdivision pour

financer le projet de construction ou rénovation, logements intergénérationnels.

- A côté des outils conventionnels, les communes mettent de plus en plus d'outils informels permettant de régler certains problèmes d'aménagement du territoire dont la densité : schéma d'orientation, chartes d'urbanisme, ... qui s'avèrent plus compréhensibles et plus participatifs. De même, on voit que certaines communes se définissent une ligne de conduite sur la question de la densité à travers des outils de gestion communale qui ne sont pas directement liés à l'aménagement du territoire : Circulaire communale, décision du Collège...
- Suite à la consultation des communes concernant les noyaux d'habitat, plusieurs conseillers souhaitent connaître la suite qui y sera apportée : quels sont les enjeux, les critères et les conséquences liés à la définition de ces noyaux.