



5. Densité

La densité est une notion qui occupe une place centrale en urbanisme. Elle renvoie au concept de ville et de village compacts, dont l'objectif est de réduire le coût des équipements et des services publics ainsi que l'étalement urbain. On peut l'appréhender de différentes manières. En Wallonie, il est généralement fait référence à une densité de logements (nombre de logements/hectare). On utilise également l'expression «coefficient d'occupation du sol» (COS), qui donne le rapport entre le nombre total de m² de plancher hors sol et la superficie du terrain accueillant l'opération ou la construction.

On établit souvent un rapport direct entre la densité et telle ou telle forme de quartier ou de ville. Pour le grand public, la ville dense trouve son expression architecturale dans les grands ensembles d'habitat social composés de tours et de barres. Or, certains de ces ensembles sont moins denses que des quartiers urbains. A l'inverse, la cité-jardin est perçue comme un milieu de faible densité alors que la densité est souvent élevée.

Quelles densités promouvoir ?

Pour promouvoir des formes d'urbanisation denses, il est utile de se référer à des indicateurs tirés des outils de la planification territoriale (schéma de structure, plan communal d'aménagement...). Les densités proposées pour les centres, qu'ils soient ruraux ou urbains prévoient le plus souvent de doubler, voire de tripler, le nombre de logements existants.

Le document «Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle» s'appuie sur le nombre de logements par hectare. En pratique les «logements» peuvent être des bâtiments abritant aussi d'autres fonctions (commerces, services...). Les valeurs de densité proposées constituent un objectif à atteindre lors de la réalisation de nouveaux projets, qu'il s'agisse de rénovation, de reconversion ou de construction sur terrain vierge. Elles ne comprennent ni les espaces publics ni les espaces verts. Ce sont des densités nettes.

Densités de référence

LOCALISATION	DENSITÉ
Le centre et les proches abords des gares	Minimum 60 logements/hectare
La ville et le village à pied (15 minutes à pied)	
> Contexte urbain	Minimum 30 logements/hectare
> Contexte périurbain ou rural	Minimum 30 logements/hectare
La ville à vélo (7 à 15 minutes à vélo)	Minimum 25 logements/hectare

La densité dépend de la situation du quartier et de son accessibilité. Un centre rural ne présentera pas la même densité qu'une construction d'un nouveau quartier sur une friche urbaine.

Témoignage :

Vincent 39 ans, ingénieur, et Nathalie 35 ans, infirmière ont deux enfants de 8 et 6 ans. Ils sont propriétaires d'un appartement qu'ils occupent, dans un habitat groupé de 22 logements au centre de Liège. Il s'agit d'un véritable projet de vie. Ensemble, ils ont réhabilité, avec l'aide de subsides à la rénovation de la Wallonie, une ancienne usine désaffectée pour y construire des logements. Une attention particulière a été portée à la convivialité (terrasses partagées, plaine de

jeux, jardin et potager communautaire...) et à la consommation énergétique des logements (isolation, double vitrage). Si le projet ne fut pas sans embûche, aujourd'hui, ils ne regrettent rien. La proximité des services en ville (l'école est à deux pas de l'appartement, Vincent se déplace à vélo au travail, Nathalie en bus...) et des loisirs leur a même permis d'économiser sur leur budget «déplacements». Leur seul regret est de n'avoir pu mener à bien le projet de chaudière communautaire à cogénération, en raison de son coût exorbitant, à l'époque.



Témoignage :

Isabelle et Serge, tous deux 33 ans, ont deux enfants de 2 et 4 ans. Ils ont choisi de faire construire une petite maison dans un nouveau lotissement à Beuzet, sur un terrain de 5 ares.

Les avantages sont nombreux :

Ils bénéficient d'un environnement calme en périphérie de Gembloux, avec un beau jardin. Ils disposent de grandes surfaces à proximité. Ils sont à 10 minutes à pied d'une petite gare, où Isabelle prend son train tous les matins pour aller travailler à Bruxelles, après avoir déposé les enfants. Serge travaille à Lommel, au Nord de Bruxelles, comme designer dans une entreprise de machines de haute précision. Comme il dispose d'une voiture de société, le coût de la voiture n'est pas supporté par le ménage.

Tous deux pratiquent le télétravail un jour par semaine.

Bien sûr, il y a des inconvénients :

Serge doit se lever tous les jours à 5h du matin pour éviter les embouteillages. La nuit, les enfants ne dorment pas bien. La fatigue se fait ressentir. Ce n'est pas toujours facile de s'organiser avec les petits bouts, surtout quand son train de Bruxelles est en retard, et qu'elle rate sa correspondance. Heureusement, elle peut compter sur ses beaux-parents.

Qu'importe finalement, l'ensemble de la famille pourra bientôt profiter du soleil dans le jardin cet été. Que demander de plus ?

La réhabilitation d'une friche urbaine (Court-Saint-Etienne)



▲ Le nouveau centre de Court-Saint-Etienne regroupe sur +/- 3.8 ha environ 160 logements et des commerces. Il illustre une possibilité de densification sur une friche urbaine située dans un quartier central.

▶ Le quartier d'Hammarby en Suède montre les possibilités d'associer densité du bâti et qualité des espaces publics. La présence de l'eau et du végétal y joue un rôle déterminant.

Un quartier dense et vert



L'habitat groupé du Bois del Terre (Ottignies)



◀ Six familles cohabitent sur un terrain acheté en commun situé aux portes du bois de Lauzelle. Une réponse aux difficultés d'accéder à un logement.



Un nouveau quartier à Erpent (Namur)

◀ La mise en œuvre de cette importante zone d'habitat située à Erpent, sur une des principales entrées de Namur applique un programme associant différents types de logements (appartements, maisons individuelles) mais aussi des superficies commerciales et de bureaux. Dans sa forme, il est en rupture avec les quartiers pavillonnaires qui le bordent.

Pour en savoir plus

Politique scientifique fédérale, Conception et rénovation des espaces publics urbains pour des villes durables. Disponible en ligne. <http://www.belspo.be/belspo/fedra/proj.asp?l=fr&COD=SD/TA/05A>

CPDT, Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme, Redéfinir la ville et favoriser le choix résidentiel central. Disponible en ligne. <http://www.cpd.be/telechargement/publications/etudes&doc/6/2-5.pdf>