

Séminaire de production – CPDT – La densité

Le 27 novembre 2012 – CEME – Charleroi

Aménagement et densité

Où accueillir les nouveaux habitants projetés par les prévisions démographiques ?

EXPOSÉ EN BINÔME

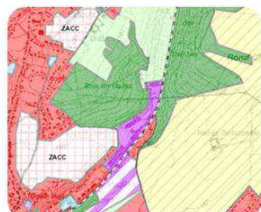
- CAROLINE BROUWERS, CATU À LA COMMUNE DE HUY
- PIERRE NERI, CHERCHEUR CPDT (CREAT-UCL)
RECHERCHE « PLAN DE SECTEUR DURABLE »

Aménagement et densité

Où accueillir les nouveaux habitants projetés par les prévisions démographiques ?



Population



Plan de secteur



Utilisation du sol

Perspectives des ménages en 2026
(Ex-Gédap & IWEPS)

Perspectives ménages par commune

- Terrains déjà bâtis
- Contraintes d'exclusion
- + Critères de potentialités et vulnérabilités

Zones les plus aptes pour l'habitat

Où intervient la densité ?

Densité par quartier
(3 scénarios)

Respecter les limites des ZH et ZACC
(2 scénarios)

Pondération des critères entre eux
(3 scénarios)

Densité par quartier X superficie disponible
(ménages /ha) (ha)

Demande en logement
(ménages)

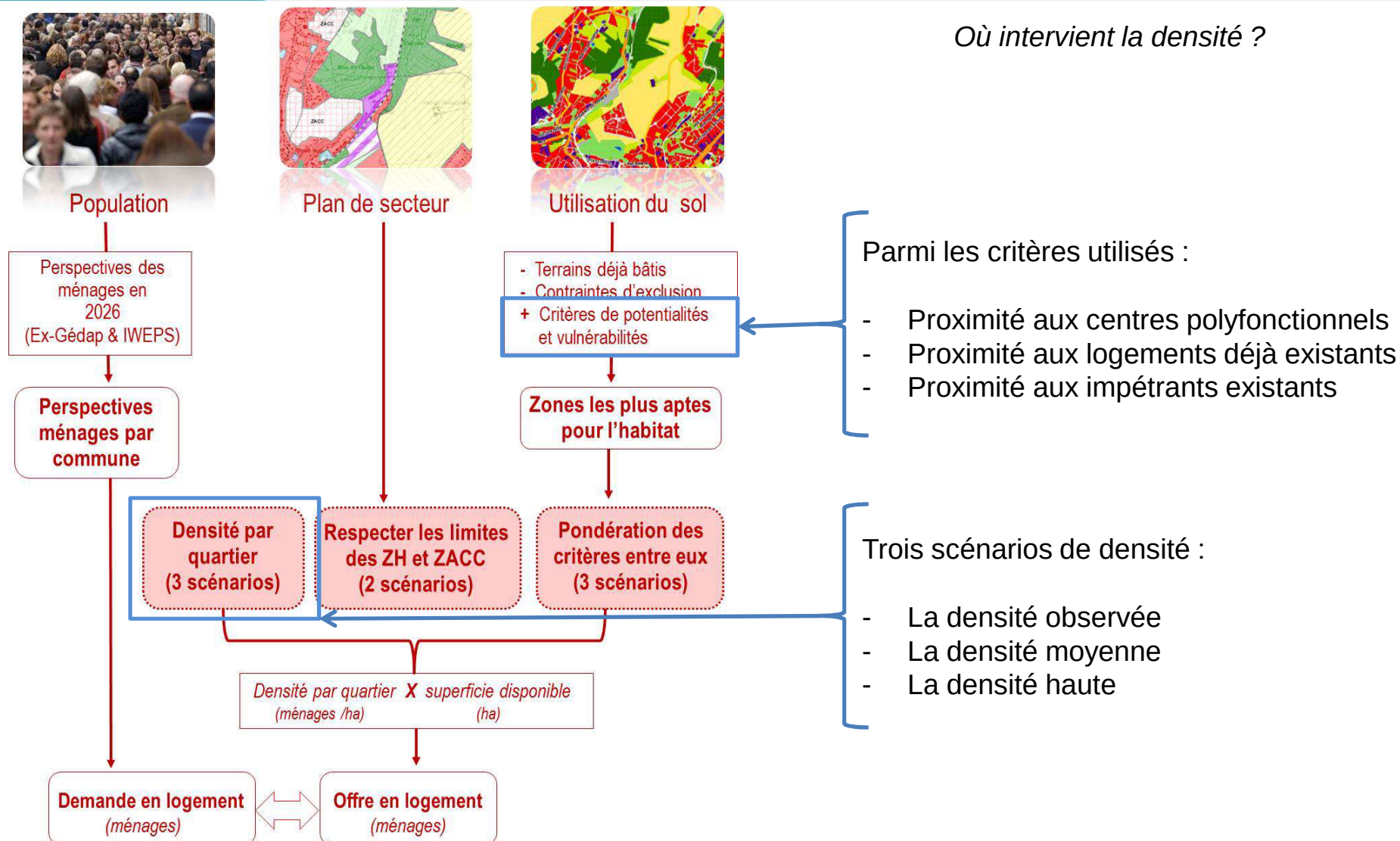
Offre en logement
(ménages)

Aménagement et densité

Où accueillir les nouveaux habitants projetés par les prévisions démographiques ?



Où intervient la densité ?

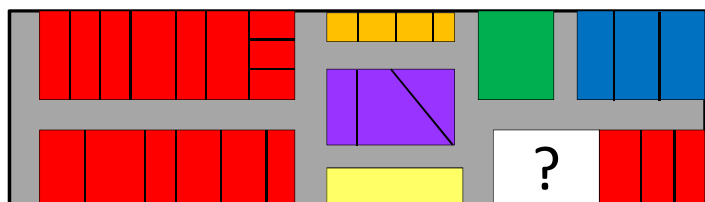


Aménagement et densité

Où accueillir les nouveaux habitants projetés par les prévisions démographiques ?



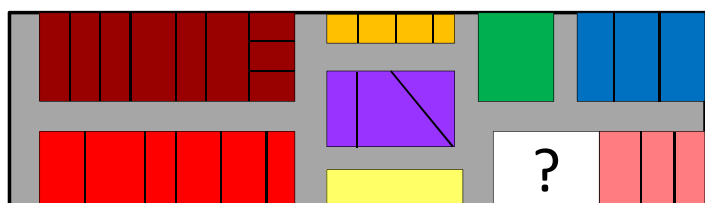
Calcul de la densité



Nombre de
logements existants

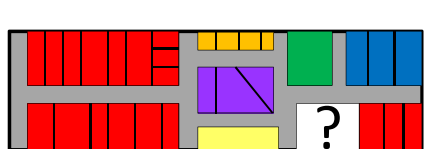
Superficie des terrains
résidentiels

La densité observée : les nouvelles zones à bâtir recevront les densités moyennes observées aux alentours.

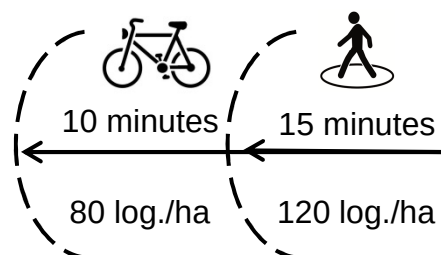


Choix de la plus haute
densité présente

La densité moyenne : les nouvelles zones à bâtir recevront les densités les plus hautes observées aux alentours.



40 log./ha



10 minutes



15 minutes

80 log./ha

120 log./ha

La densité haute : est un scénario de densification basé sur la distance à la gare :

- < 15 min. à pied : 120 log/ha ;
- < 10 min. à vélo : 80 log/ha ;
- le reste : 40 log/ha.

Aménagement et densité Où accueillir les nouveaux habitants projetés par les prévisions démographiques ?

En restant dans les limites des zones d'habitat et ZACC



Surface nécessaire :

- selon la haute densité
- selon la densité moyenne
- selon la faible densité

- Zones d'habitat ou ZACC
- Contraintes d'exclusion
- Terres artificialisées ou non cadastrées
- Surface non utilisée en Zones d'habitat ou ZACC

En ne tenant pas compte des limites des zones d'habitat et ZACC





ECHANGES/REMARQUES ENTRE CHERCHEUR ET CATU

- Comment calculer la densité (l'intensité) actuelle-existante sur le territoire ? Densité en logements, en emplois...en activités humaines. Prendre en compte les autres fonctions que l'habitat lors des calculs !
- Quelles sont les critères de densification ? Exemple : la proximité aux gares, aux équipements polarisants, aux services publics...etc.
- Comment reconstruire la ville sur la ville ? Recyclage du sol, rénovation (subdivision du parc bâti existant). Le modèle propose de densifier à l'intérieur de certains îlots : quid de l'accessibilité et de l'acceptabilité ?
- Comment prendre en compte la problématique de la spéculation foncière ?
- Quels sont les outils de référence ? SSC, PCA... ? A quelles échelles se porte la réflexion (ex. : PiCM...) ? Bassin de vie... ?
- Quels acteurs pour le choix de la densité ? Le fonctionnaire délégué, les CATUs, les habitants... les politiques ?
- Le poids du critère « proximité aux impétrants » du modèle PSD n'est pas assez pris en compte (question de densité-rentabilité, gestion technique et financière des réseaux)... ;
- Le modèle ne tient pas assez en compte des centralités locales. Les zones plus rurales sont pénalisées pour accueillir de l'habitat d'un point de vue régional (lien avec les stratégies à adopter en dehors des lieux de centralité).