

Bulletin de liaison

Belgique - België P.P. - P.B. 6700 Arlon centre BC20853

Un territoire, des lieux de vie

trimestriel · avril - mai - juin 2021 · bureau de dépôt: 6700 Arlon centre · P911732

Habiter la densité en milieu rural : regards croisés

Regards croisés du grand public, d'experts et d'habitants de logements « denses »

A l'heure de la nécessaire préservation des ressources du territoire, on parle de plus en plus de densification. Mais en milieu rural, qu'estce que cela signifie ? Qu'en pensent les citoyens ? Comment faire pour construire plus dense mais de qualité ? Il ne s'agit évidemment pas de construire des immeubles à appartements partout, mais de repenser nos manières d'urbaniser et nos modes de vies en proposant des solutions innovantes, selon les contextes de nos villes et de nos villages.

Depuis fin 2020, afin d'être au plus près des considérations locales, la MURLA s'est lancée dans une grande enquête sur la perception de la densité. Pour ce faire, trois types de publics ont été questionnés : le grand public, les habitants de logements denses et des experts (services urbanisme).

Sur base de 6 ensembles de logements plus denses que la maison individuelle et situés sur notre territoire d'action, différentes questions ont été posées :

- Qu'est-ce que le grand public pense des ensembles de logements « denses » ? Les gens seraient-ils prêts à y habiter ? A quelles conditions ?
- Quels sont les avantages de vivre dans un tel logement par rapport à une maison individuelle ? Et les inconvénients ?
- Quelles sont les motivations des habitants de ces logements ? Rêvent-ils d'habiter une autre forme de logement ?
- Quel est le point de vue des services urbanisme ? A quels problèmes sont-ils confrontés dans les projets denses lors d'analyse de demande de permis d'urbanisme ?

Les résultats obtenus sont présentés dans les pages qui suivent. Les enseignements croisés de ces sondages constituent des leviers pour les acteurs du territoire (décideurs, auteurs de projet, services urbanisme, CCATM...), afin d'adapter et d'intégrer au mieux les futurs projets d'habitats denses en milieu rural.

Bonne lecture!

La MURLA communique et sensibilise sur le sujet de la densité depuis de nombreuses années.

Fin 2020, les participants des Arènes du Territoire, exercice de démocratie participative sur la réduction de l'étalement et de l'artificialisation des sols, n'ont pas manqué de débattre du sujet. Plusieurs éléments ont été énoncés, dont :

- la nécessaire qualité des logements avant leur quantité;
- une attention particulière à ne pas « surdensifier », ce qui serait contre-productif car causant la fuite des habitants qui en ont les moyens;
- la densité doit créer de la valeur ajoutée pour les habitants existants et les nouveaux, elle doit donc s'accompagner d'aménagement d'espaces verts, d'espaces de convivialité, de liaisons de mobilité douce...;
- la démolition des bâtiments non qualitatifs, ne répondant plus aux enjeux et modes de vie actuels, est à encourager pour renouveler les formes de logements;
- les communes doivent anticiper les réflexions pour ne pas subir la pression des promoteurs qui visent avant tout la rentabilité de leur investissement...

Pour le rapport complet des Arènes du Territoire, visitez notre site web :

https://murla.be/publications/telecharger/ arenes-du-territoire-rapport-de-synthese-etstoryboard De novembre 2020 à avril 2021, la MURLA a réalisé trois sondages auprès d'acteurs-clés du territoire afin de connaître leur perception de la densité bâtie en milieu rural :

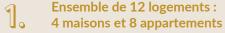
- une enquête en ligne à destination du grand public, à laquelle plus de 60 personnes ont participé ;
- des échanges avec les services urbanisme de notre territoire d'action;
- un questionnaire (courrier et en ligne) à l'attention des habitants des 6 ensembles de logements (avec un taux de participation de 25 %).

Afin de ne pas partir d'une page blanche et de pouvoir comparer les résultats, les différentes questions posées au public et aux experts se sont basées sur 6 ensembles de logements « denses » issus du territoire d'action de la MURLA. Le troisième sondage a questionné directement les habitants de ces logements. Un grand merci aux différents participants - public, habitants et experts, pour leurs différents avis!



Présentation des 6 ensembles de logements « denses »

Choisis pour leur diversité et leur répartition géographique (Lorraine et Ardenne), ces 6 ensembles de logements ont la particularité d'offrir une alternative plus « compacte » que la maison individuelle 4 façades. S'ils ne sont pas exemplaires en tous points, ces projets ont permis d'ouvrir le débat et la réflexion...





Ville, au centre-ville (Bastogne)



Espace extérieur privé : NON (sauf terrasse pour logements du rez)



Espace commun: NON



2. Immeuble de 12 appartements



Ville, en périphérie (Arlon)



Espace extérieur privé : OUI (jardin ou terrasse)



Espace commun : OUI (jardin partagé et espaces de circulation)



Immeuble de 12 appartements



Bourg, au centre du bourg (Habay-la-Neuve)



Espace extérieur privé : OUI (terrasse)



Espace commun : OUI (jardin partagé et espaces de circulation)



Ensemble de 7 maisons mitoyennes



Ville, au centre-ville (Virton)



Espace extérieur privé: NON



Espace commun : NON mais espace semi-public extérieur



Quartier d'habitat groupé : 12 maisons et 12 appartements (+ un immeuble avec fonctions collectives)



Village, au centre du village (Offagne)



Espace extérieur privé : OUI (jardin et/ou terrasse)



Espace commun: OUI (grand jardin partagé, locaux communs: buanderie, bricolage, chambre d'amis...)



Ancienne ferme transformée en 4 logements verticaux



Village, au centre du village (Nothomb)



Espace extérieur privé : OUI (terrasses et jardins pour 3 logements sur 4)



Espace commun : OUI (un petit jardin commun)



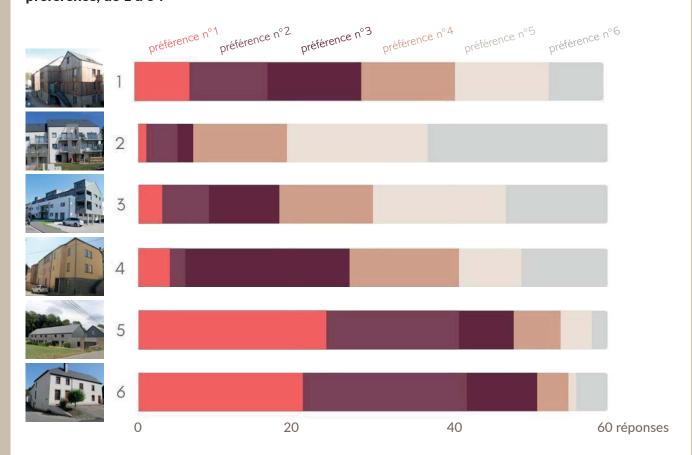






A. Les résultats des questions posées au grand public.

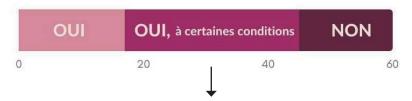
1/ Sur base des 6 ensembles de logements présentés, pouvez-vous les classer selon votre ordre de préférence, de 1 à 6 ?



On constate que:

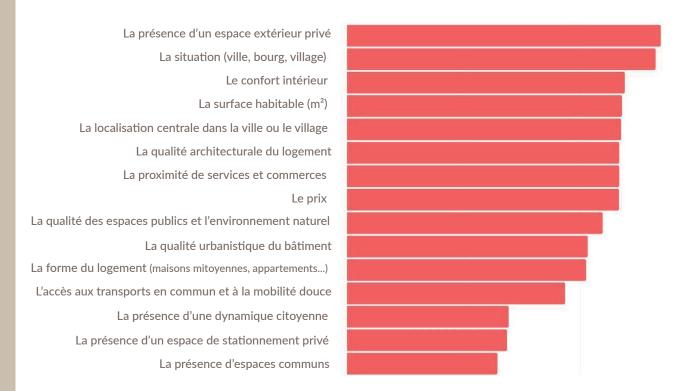


2/ Seriez-vous prêt, aujourd'hui, à habiter dans un de ces logements?



- si un jardin privatif et un environnement naturel sont présents
- si la situation du logement est proche des services et infrastructures de mobilité douce
- si ce sont des habitations (pas des appartements !)
- pour une durée limitée, à un âge + avancé ou si ma situation familiale change

3/ Quels sont pour vous les critères principaux qui ont guidé ou qui guideraient votre choix d'habiter dans un de ces types de logements ?



4/ Pensez-vous qu'il est nécessaire de revoir notre façon d'habiter, de construire ?



Certains participants formulent tout de même des conditions ou remarques :

- → favoriser les petites opérations de logements → mettre l'accent sur l'accès aux éléments collectifs denses, éviter les grands ensembles en milieu rural ; et mutualiser les équipements (espaces publics,
- privilégier la rénovation de l'existant ;
- → la densification est à nuancer selon les lieux ;
- → il faut **davantage de qualité** dans ce que l'on construit ;
- → construire durable et modulable pour que le logement puisse se réinventer car les ménages évoluent ;
- → réunir plusieurs générations sous un même toit ;
- → permettre plus de flexibilité au niveau des logements et de l'urbanisme car le cadre actuel législatif et urbanistique est trop figé (pour permettre le développement de logements adaptables, évolutifs, cohabitations, habitat léger...);

- → mettre l'accent sur l'accès aux éléments collectifs et mutualiser les équipements (espaces publics, espaces verts, voies lentes, plaines de jeux, mobilité partagée, potagers partagés...);
- → arrêter de vouloir absolument construire des maisons 4 façades dans les villages et des immeubles à appartements dans les villes ;
- → renforcer l'habitat individuel mitoyen : solution intermédiaire aux appartements et logements isolés :
- → ne pas bannir la maison 4 façades mais la rendre plus durable : diminuer la superficie du bâti et du jardin, ne pas l'implanter en milieu de parcelle mais permettre la possibilité de division parcellaire dans le futur, y développer des activités complémentaires...

5/ Quels sont pour vous les inconvénients liés à la densité?

la promiscuité avec le voisinage (visuelle, sonore, les vis-àvis, le manque d'intimité, l'effet de fermeture aux autres vu la promiscuité...)

l'absence d'espace extérieur privatif

le bruit (dû aux voisins, à l'environnement...)

la surface trop réduite (manque d'espaces de rangement...)

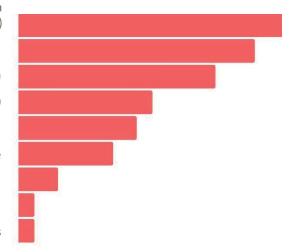
l'architecture inadaptée à son contexte

les problèmes liés au stationnement et à la mobilité

le manque de qualité architecturale dans ce type d'habitat

la surcharge sur les équipements collectifs et les infrastructures

l'entretien et la gestion parfois difficile des espaces communs



B. Les résultats des questions posées aux experts (services urbanisme).

1/ Sur base des 6 ensembles de logements présentés, quel est le projet qui selon vous est le plus cohérent et qualitatif d'un point de vue urbanistique ?

















- 5
- → On constate que le projet arrivant en 1ère place du classement, regroupant tant les préférences du grand public et des experts, est l'ancienne ferme transformée en 4 logements (Nothomb). Le projet a été qualifié à maintes reprises de « belle réaffectation en accord avec le bâtiment existant et l'échelle du village ».
- → La seule différence avec les résultats du public est la 5ème place attribuée aux maisons mitoyennes dans un village (Offagne 2eme choix du public).
- → En 2ème et 3ème places, viennent les logements et maisons mitoyennes situées en centre-ville (Virton et Bastogne).
- → Et comme le grand public, on constate que les immeubles à appartements situés en ville occupent les dernières places du classement.

2/ Quels sont pour vous les inconvénients liés à la densité?

le bruit (dû aux voisins, à l'environnement...)

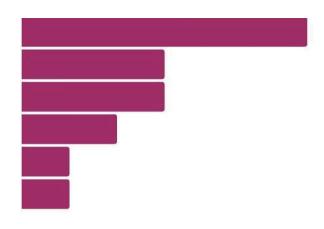
l'absence d'accès à un espace extérieur privatif

la difficulté de gestion d'une copropriété (parking, poubelles, locaux communs...)

les nuisances visuelles : vis-à-vis, vues sur les voisins...

le manque d'espace

la surcharge de voitures dans le quartier



3/ Et les avantages?

la bonne localisation du bâtiment

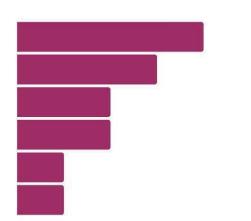
la vie sociale (entraide entre voisins, contacts informels facilités, mixité sociale et intergénérationnelle...) et les espaces et équipements communs (jardin, locaux...)

la proximité des services, commerces et TEC

l'utilisation parcimonieuse du sol

le plain-pied

la facilité d'entretien (surface et jardin réduits)



4/ Dans les projets d'habitats denses, à quels problèmes les services urbanisme sont-ils le plus souvent confrontés lors de l'analyse de demandes de permis d'urbanisme ?

• La densité trop forte (« surdensification ») revient dans pas mal de projets.

Dans les petites villes, il est difficile de freiner l'appétit des promoteurs. Dans les bourgs et villages, ce problème s'exprime par une division trop importante des bâtiments existants (grandes fermes par exemple). Il y a peu de réflexion sur la pertinence de la densification par rapport à la localisation du projet...

Cette surdensification entraîne des nuisances sur la mobilité, le cadre de vie du projet et celui des riverains (gabarits trop élevés, vis-à-vis, logements peu qualitatifs...).

- Le stationnement, surtout en ville mais également dans les villages. Les espaces de stationnement envahissent les abords du projet (domaine privé ou public). L'usoir lorrain se transforme en vaste zone de parkings. Souvent lié à une trop forte densification, le problème plus global est la mobilité, qui est peu étudiée en lien avec le projet.
- La pauvreté architecturale des projets. Et il est étonnant de noter qu'il y a peu de propositions intermédiaires entre la maison 4 façades et l'immeuble à appartements. En province de Luxembourg, les maisons mitoyennes semblent moins attractives et sont difficiles à vendre.

Dans les communes les plus rurales, la difficulté est plutôt qu'il n'y a pas de projet « dense » ; les gens recherchent toujours en priorité l'habitat individuel.

C. Les résultats des questions posées aux <u>habitants</u> des 6 ensembles de logements.













1/ Votre logement actuel vous satisfait-il totalement?



2/ Si non, quels seraient les éléments que vous changeriez dans celui-ci?

- l'insonorisation par rapport au quartier (route à grande vitesse à proximité) et aux autres logements
- l'entretien des locaux communs et des espaces extérieurs
- une ou deux pièces supplémentaires
- davantage d'espaces de rangement
- l'isolation thermique
- certains équipements du logement : le système de chauffage, de ventilation...

- → Les habitants ont principalement pointé comme inconvénients le bruit, le manque de surface et la gestion difficile des communs. Dans l'habitat groupé, le manque d'engagement participatif de certains locataires a également été soulevé.
- → Le bruit est l'élément négatif qui revient en priorité dans les 3 sondages.

3/ Quels sont les avantages de votre logement?

- la bonne localisation du bâtiment
- la proximité des services et commerces
- l'environnement calme
- les équipements, les espaces et la superficie adéquate
- la présence d'un espace extérieur privatif

- les espaces communs (jardin, locaux intérieurs...) et la vie sociale présente
- le prix
- la performance énergétique du bâtiment
- le fait que l'immeuble à appartements ne comporte pas trop de logements (petite copropriété)
- → On constate que la majorité des avantages cités par les habitants ne sont pas propres aux logements denses, mais pourraient également être énoncés pour les maisons individuelles.
- → Les avantages propres aux logements denses sont la présence d'espaces communs et la vie sociale qui en découle, ainsi que la superficie pertinente par rapport aux besoins. Les petits ensembles de logements sont également jugés comme un atout.

4/ Combien de temps comptez-vous rester dans votre logement actuel?

MOYEN TERME
- de 10 ans

LONG TERME

+ de 10 ans

5/ Le confinement vécu récemment vous a-t-il fait réfléchir à changer de logement ? Rêvez-vous d'habiter une autre forme de logement ? (maison individuelle, maison de ville, habitat léger...)



Ces habitants rêvent de devenir propriétaires (pour les locataires actuels) et d'habiter dans une maison individuelle. Le confinement a eu peu d'impact sur leur décision de déménager dans une maison, leur souhait étant déjà bien présent avant.

Les habitants qui ne souhaitent pas changer de logement sont principalement ceux qui habitent dans des maisons mitoyennes possédant un jardin...

- « Je n'ai pas souffert du confinement dans mon logement, le jardin et l'environnement naturel à proximité y sont pour beaucoup.»
- « Changer de logement était déjà prévu avant le confinement : une maison individuelle (grande surface, grand terrain) et isolée (peu de voisins, peu de bruits...).»

« Mon voisinage m'a permis de mieux supporter le confinement.»



« Le confinement n'y est pour rien, notre rêve est d'avoir notre propre maison.»

« Je suis déçu de la formule en copropriété qui m'a apporté beaucoup d'ennuis. Je vais donc quitter ce logement pour le mettre en location...».

Quels enseignements tirer de ces sondages?

La majorité des participants au sondage «grand public» sont sensibilisés à l'enjeu de faire évoluer notre manière d'habiter pour rendre celle-ci plus durable. Une partie des gens seraient prêts à habiter un logement plus dense s'ils y retrouvent les avantages de la maison individuelle et/ou certaines plus-values :

→ Les différents sondages ont montré que le modèle de la maison avec jardin était encore bien ancré dans l'idéal des citoyens... L'habitat dense en milieu rural ne devrait donc pas rompre radicalement avec ce type de logement.

Dans les bourgs et villages, pour davantage d'acceptabilité et d'attractivité des logements denses, une densification progressive et en douceur est préférable, en privilégiant autant que possible :

- des petites opérations de logements (neufs ou transformation) qui engendreront potentiellement moins de nuisances;
- des typologies qui se rapprochent du bâti existant: maisons mitoyennes, habitat groupé, petite division d'un bâtiment existant...plutôt que des immeubles à appartements sans lien avec le contexte bâti et naturel:
- une division des logements en tranches verticales pour garder un « lien à la terre ».





Offagne - Le projet a misé sur les espaces extérieurs et l'environnement vert alliés à la densification du bâti.



Nothomb - Les logements verticaux, avec terrasses et jardins privatifs, sont particulièrement appréciés par les habitants.

- → La présence d'un espace extérieur privé (jardin, terrasse ou balcon d'une taille acceptable) est une donnée primordiale, qui a pris encore davantage d'importance depuis le confinement. Il est devenu indispensable d'en prévoir un pour chaque logement, d'autant plus en milieu rural...
- → La plus-value d'un logement, quelle que soit sa forme, peut être sa localisation stratégique dans la ville ou le village, à proximité des commerces, services et infrastructures de mobilité douce et collective. Bien localisé, un projet de logements multiples aura d'autant plus d'attrait.
- → Vient ensuite la qualité intrinsèque du logement (espaces de rangement, équipements, lumière...) qui est un critère important pour tout habitat mais peut-être encore davantage pour les logements multiples, afin que ce type de logement soit un choix et non une contrainte.
- → Les espaces et équipements communs sont une plus-value des logements denses. Mais leur gestion et entretien doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- → La prise en compte des futures relations avec le voisinage est importante : ouvrir le logement vers l'extérieur tout en évitant le + possible les vis-àvis, une bonne isolation acoustique, proposer un stationnement individuel...sont autant d'éléments à bien étudier pour donner un cadre de vie agréable aux futurs habitants.
- → Le stationnement doit être réfléchi en amont du projet pour une meilleure intégration (et pour éviter des nuisances qui en découleraient...). La densité d'un projet doit aussi être jugée par rapport à la possibilité d'intégrer des espaces de stationnements de façon qualitative. Tout l'espace extérieur ne peut être dévolu au stationnement...Si tel était le cas, c'est peut-être que le projet s'avère trop dense pour le lieu.



Virton - Le projet a directement prévu un garage commun à destination des habitants. Celui-ci est nécessaire pour ne pas encombrer l'espace public en plein centre-ville.



Bastogne - L'implantation et les volumétries structurent l'espace-rue et font échos aux bâtiments patrimoniaux situés à proximité.

- → L'habitat « dense » correspond à des besoins spécifiques, selon la tranche d'âge ou la composition de ménage (premier logement, âge avancé, personne seule...). Comme le montre les résultats du sondage « habitants», l'appartement est souvent une forme de logement temporaire (pour un temps donné), avant ou après l'acquisition ou la location d'une maison, et ce particulièrement en milieu rural. Ce phénomène implique un taux de rotation plus important dans les appartements et le risque de moins d'implication de la part de l'habitant dans la gestion des espaces communs ou dans la vie de quartier...
- → En vue de développer des formes d'habitats intermédiaires, il apparaît nécessaire de proposer des incitants pour la rénovation, la division de terrain... et de donner à voir des exemples d'initiatives positives.
- → Plusieurs tendances sur le logement se dégagent également des périodes passées en confinement, comme :
 - l'indispensable accès à un espace extérieur privatif de qualité;
 - l'importance donnée à l'espace à l'intérieur du logement : superficie, spatialité, lumière...;
 - la modularité : cloisons mobiles, accès à un espace polyvalent séparé pouvant servir de bureau pour le télétravail...



Habay - Intégrées dans la volumétrie du bâtiment, les terrasses constituent une pièce supplémentaire pour chaque logement..

La densité en milieu rural...Focus sur les actions déjà réalisées par la **MURLA**



- Plusieurs bulletins de liaison (n°61, 62, 63 et 64) ont traité de cette thématique. Au programme notamment : les définitions des notions de densité et de densification, des conseils pour construire plus dense selon différentes échelles d'analyse (le village, la rue, la parcelle) et des moyens pour rendre la densification acceptable en milieu rural.
- En 2016, l'exposition « Bâtisses au pays des Merveilles » a questionné la densité en lien avec les rêves et les besoins des gens en matière de logement. Une enquête avait pointé le fait que la notion de densité était le plus souvent associée à des termes objectifs et positifs (compacité, relations humaines, voisins sympas...) et en moindre mesure à des termes plus négatifs (oppressant, surpopulation...). On constatait néanmoins déjà à l'époque une dualité entre rêve et réalité. Si la notion de densité était progressivement de plus en plus acceptée par la société, la maison individuelle seule sur sa parcelle restait bien ancrée dans les désirs des habitants...
- Fin 2019, le workshop organisé avec des étudiants en architecture de l'Université de Liège a permis d'ouvrir le champ des possibles (bulletin n°83). Cette semaine de reflexion intensive a apporté des réponses créatives à un programme de 6 logements multiples localisés au coeur d'un village ardennais.









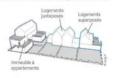
Habiter au pluriel en milieu rural

ince de Luxembourg, fortement rurale mais idéa port au Grand-Duché de Luxembourg, conna importante et une urbanisation conséquer villages. Depuis une vingtaine d'années, des immeubles à appartement apparaissent, dans des villages où ils étaient quasi absents auparavant

N'heure actuelle, les enjeux de diminution de l'étalement de l'habitat ingendrant la densification des centres, en ce compris les centres le villages, la gestion parcimonieuse du soi ainsi que la demande roissante en logements de plus petite taille nécessitent de réfléchir à fautres formes r'habitat, comme les petits immeubles à appartements

Qu'est-ce qu'un ensemble de logements multiples ?

Il s'agit d'une ou de plusieurs constructions à destinat une seule opération immobilière :





En 2020, la fiche de recommandations sur la qualité des logements multiples a identifié des balises et des recommandations concrètes. De façon complémentaire à ce bulletin de liaison, elle fourmille de conseils pour bien gérer la qualité urbanistique, sociale et architecturale des logements « denses ».

> Retrouvez-là dans la série de fiches « C'est recommandé près de chez-vous », disponible en téléchargement depuis notre site internet www.murla.be