

FICHE PROJET N°2 : DENSITÉ ET FORME URBAINE

1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

La commune de Tubize vit actuellement une forte progression démographique qui induit une pression immobilière importante. Le développement de l'urbanisation implique de poser la question des morphologies urbaines et des objectifs à atteindre en termes de structuration du cadre bâti.

Le Schéma de Structure Communal pointe des morphologies bâties très diversifiées, à la fois en termes de gabarit et de style architectural. L'enjeu est donc de formuler les bases d'une identité qui permettra de créer une cohésion des morphologies existantes et de les articuler entre elles.

Le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé en 2006 insiste à cet égard sur le traitement d'une ou deux familles de mobiliers urbains afin d'asseoir une cohérence sur l'ensemble du territoire, tandis que les options du Schéma de Structure formulent des recommandations notamment en termes de morphologie urbaine et de densité bâtie.

1.2 ETAT DES LIEUX ET RECOMMANDATIONS

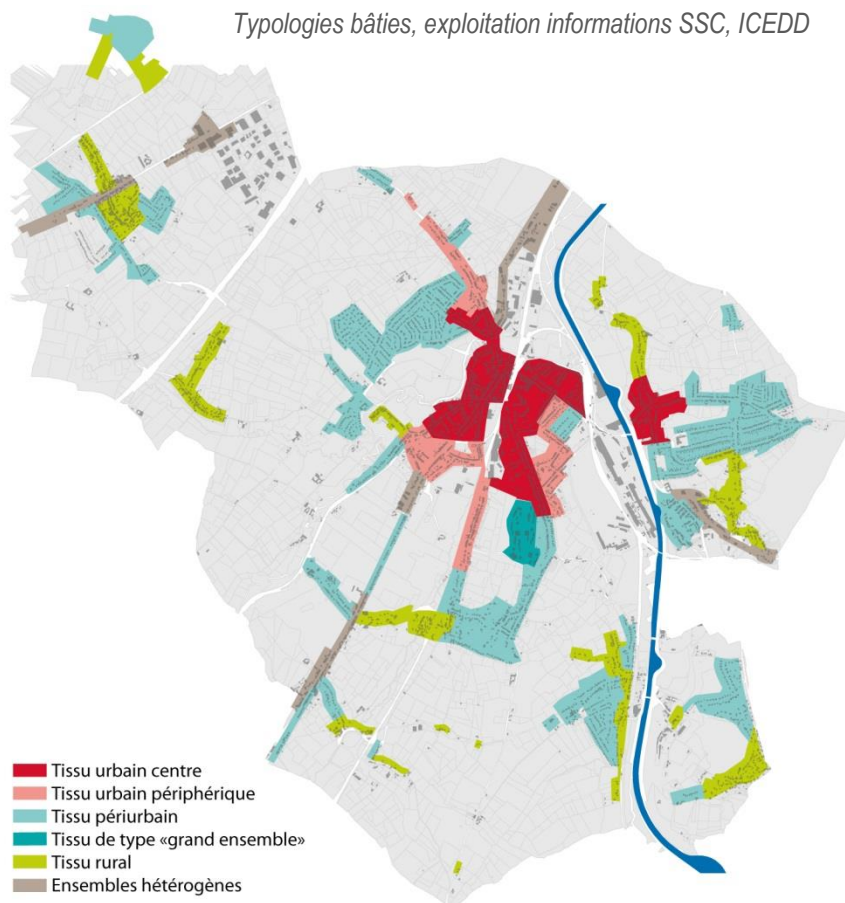
1.2.1 MORPHOLOGIE URBAINE

L'analyse morphologique réalisée dans le cadre du Schéma de Structure Communal (ICEDD 2005) montre un tissu plus dense dans le fond de vallée, avec ordinairement des bâtiments de gabarits R+1 à R+3. L'ensemble bâti présente toutefois de grandes diversités urbanistiques et architecturales d'un immeuble à l'autre, créant parfois des discontinuités bâties défavorables à l'émergence d'une cohérence globale.

Dans le cadre du schéma directeur du centre, il est important d'orienter les politiques vers la mise en œuvre d'un cadre bâti plus homogène, du moins au niveau des gabarits et du mode d'implantation des immeubles, afin de garantir une meilleure continuité des profils de voiries et de façades. Le cas particulier des bâtiments d'ordre symbolique (maison communale, gare, église, équipements communautaires majeurs) ou patrimonial (bâtiments de cachet hérités de l'histoire) pourra bien évidemment faire l'objet de mesures dérogatoires.

La diversité architecturale peut également, constituer une particularité et une richesse du centre ville, qui pourrait être mise en cohérence à la fois dans l'expression d'un vocabulaire particulier de l'espace public et du mobilier urbain, mais aussi par l'adoption d'une palette chromatique spécifique dans le traitement des façades et de l'espace public.

La concrétisation de ces orientations, passe par l'adoption d'un document qui permettra d'encadrer les procédures de permis en rénovation et construction neuve : Règlement Communal d'Urbanisme, Règlement Communal d'Urbanisme partiel ou -dans le cadre du futur CoDT- un guide communal d'urbanisme. Ce document pourrait être accompagné, au stade du diagnostic, d'une étude chromatique et d'une étude sur la signalétique et les enseignes commerciales, de manière à inscrire la démarche dans une procédure officielle.



1.2.2 SÉLECTION D'INDICATEURS DE DENSITÉ ET DE MORPHOLOGIE BÂTIE

1.2.2.1 La densité résidentielle

La notion de densité résidentielle correspond au nombre de logements implantés sur une superficie de territoire ; elle est généralement exprimée en nombre de logements à l'hectare. Depuis plusieurs années, cet indicateur est devenu une référence puisqu'il gage d'une certaine compacité de l'urbanisation et par là même d'une utilisation rationnelle et raisonnable du sol à bâtir.

Le lien avec la morphologie urbaine qui correspond à la forme bâtie d'un quartier fait quand à lui l'objet de nombreuses erreurs d'interprétation : la densité est souvent associée à une image de gabarits hauts induisant une certaine promiscuité entre les habitants.

Dans le cadre de cette analyse, il a donc paru important de créer un référentiel qui permette de faire le point sur quelques morphologies existantes dans la commune et ainsi mieux appréhender la question de la densité. Les illustrations ci-après reprennent donc plusieurs échantillons de tissus urbanisés du centre de Tubize et indiquent pour chacun la superficie, le nombre de logements implantés ainsi que la densité.



Echantillon dans le quartier des forges
124 logements
3,0 hectares

41 log/ha



Echantillon dans le centre ancien
97 logements
2,3 hectares

42 log/ha



Cité des clos
519 logements
11,3 hectares

46 log/ha



Opération Fabelta
288 logements
3,0 hectares

96 log/ha



Opération ruelle Betchard
28 logements
0,2 hectares

140 log/ha



Opération rue Scandiano
57 logements
0,2 hectares

285 log/ha



Opération rond-point Luxus

83 logements

0,4 hectares

208 log/ha

Cette analyse de différents échantillons montre que la densité dans le tissu ancien du centre ville de Tubize oscille généralement autour des 40 à 50 logements à l'hectare tandis que les nouvelles opérations surpassent généralement les 100 log/ha.

Pour les échantillons de 40 à 50 log/ha en particulier, on pointe que les morphologies identifiées peuvent être très variées d'un ensemble à l'autre, induisant des gabarits plus ou moins hauts : de R+1 dans la cité des Forges à R+7 dans la cité des Clos. Cela permet d'illustrer que la mise en place d'une réglementation basée uniquement sur les seuils de densité ne garantit en rien la morphologie du quartier qui émergera sur la commune.

Cet état de fait est communément illustré par la figure ci-dessous qui montre pour un seuil de densité de 76 log/ha les différentes morphologies de quartiers pouvant être érigés.

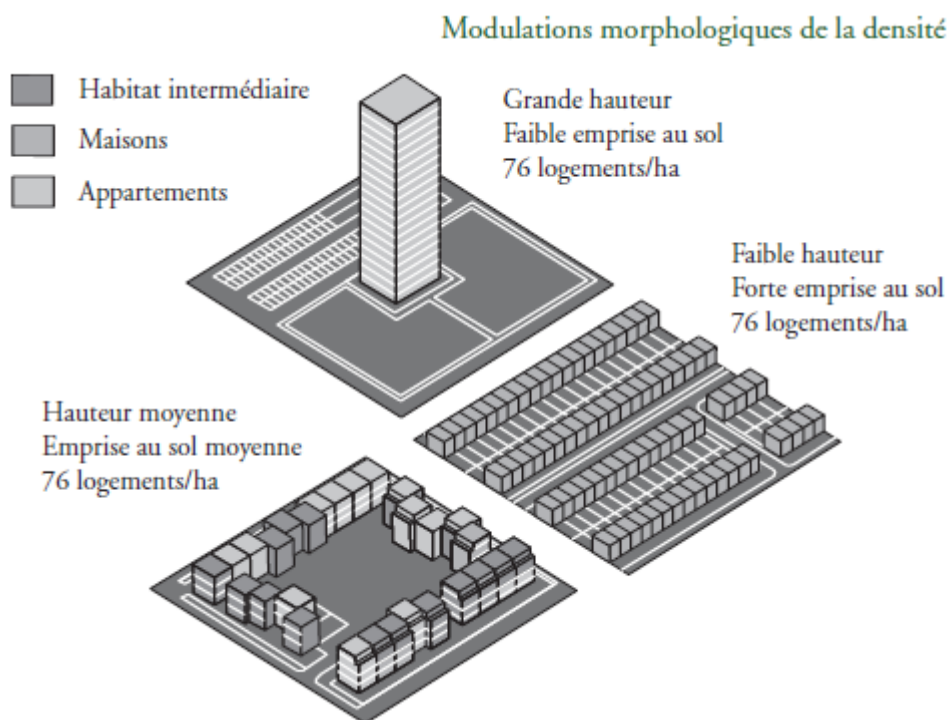


Figure 1 : Morphologie du bâti et densité - source IAU-IDF

Dès lors, dans le cadre précis du schéma directeur de Tubize, la recherche d'une homogénéité morphologique induite par un indicateur de densité résidentielle n'apparaît donc que comme une réponse partielle, et il s'agit à notre sens davantage de travailler sur d'autres indicateurs permettant d'encadrer la morphologie future du bâti.

1.2.2.2 La hauteur sous corniche

Le travail sur cet indicateur constitue une clé d'entrée intéressante. A Tubize, il existe en effet certaines rues où coexistent différents bâtiments aux gabarits très hétérogènes (R+1 à R+5). Il faudra à l'avenir pouvoir éviter des ruptures trop importantes d'un bâtiment à l'autre de manière à faire émerger une cohérence des hauteurs bâties selon les rues.



Figure 2 : Ligne des hauteurs sous corniches, rue des Poissonniers

Dans le tissu urbain du centre, on pourra envisager dans les nouvelles constructions des gabarits de type R+1 à R+3, en prenant en compte les bâtiments voisins, de manière à éviter des décrochements importants des hauteurs sous corniches.

Dans le tissu urbain périphérique, on pourra accepter des gabarits de type R+1 à R+2, tandis que dans les autres tissus, on se cantonnera à des gabarits de type R+1.

Les bâtiments à valeur symbolique (maison communale, gare, église, équipements communautaires majeurs) ou patrimoniale (bâtiments de cachet hérités de l'histoire), pourront faire l'objet d'une dérogation, si leur fonction ou leur intérêt architectural le justifient.

1.2.2.3 Le coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol, correspond au rapport au sol entre les superficies bâties et non bâties. Concrètement, il s'agit de la superficie de l'emprise au sol d'un ou plusieurs bâtiments divisée par la superficie globale de la parcelle.

Ce coefficient, permet d'avoir une maîtrise sur la manière dont sera mobilisé le foncier en définissant des seuils relatifs à la part constructible de la parcelle, et ainsi garantir un minimum d'espaces non bâtis dans les projets d'aménagement.

A Tubize, le coefficient d'emprise au sol moyen est de 0,32, ce qui implique qu'en moyenne les parcelles constructibles sont construites sur 32% de leur superficie.

Dans le cœur urbain ce coefficient monte plus communément autour de 0,5 (la moitié de la superficie parcellaire est bâtie) voire 1 (la parcelle est entièrement bâtie) dans certains cas.

Pour les nouvelles constructions, on propose un CES maximum de 0,6 dans le tissu urbain du centre ; 0,4 dans le tissu urbain périphérique, et enfin 0,3 dans les autres tissus urbanisés.

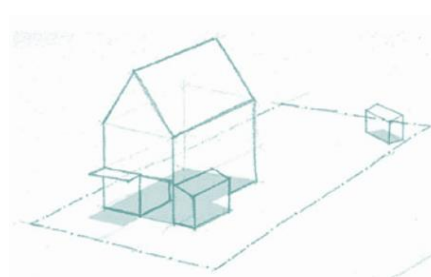


Figure 3 : Illustration du CES (CPDT, 2012)

1.2.2.4 Le coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface correspond au rapport entre la superficie d'espaces éco-aménageables et la superficie parcellaire. Concrètement, cet indicateur permet d'imposer des seuils minimaux à la présence d'espaces verts (toitures vertes, jardins et espaces verts collectifs) dans un projet d'aménagement. Cet indicateur peut -si tel est le souhait ou le besoin de la Commune- être élargi à la notion plus globale d'espaces privés et publics perméables et non carrossables.

Dans le cadre de ce travail, nous proposons à la Commune de ne pas retenir ce coefficient comme un indicateur contraignant à l'urbanisation, mais d'en prendre néanmoins compte dans la remise d'avis pour, le cas échéant, négocier certains amendements aux projets proposés par les développeurs.

Ce coefficient ne présage en effet en rien de la qualité d'un projet ou de l'aménagement de ses abords.

L'opération de la ruelle Betchard propose par exemple un projet où les espaces verts et publics non carrossables sont peu présents, mais où l'aménagement de l'espace rue en fait un espace de qualité, agréable à pratiquer. A l'inverse, un projet peut proposer de grandes superficies en espaces verts ou publics de qualité médiocre et peu appropriés par les habitants.

1.2.2.5 Considérations relatives à l'imposition d'indicateurs de densité

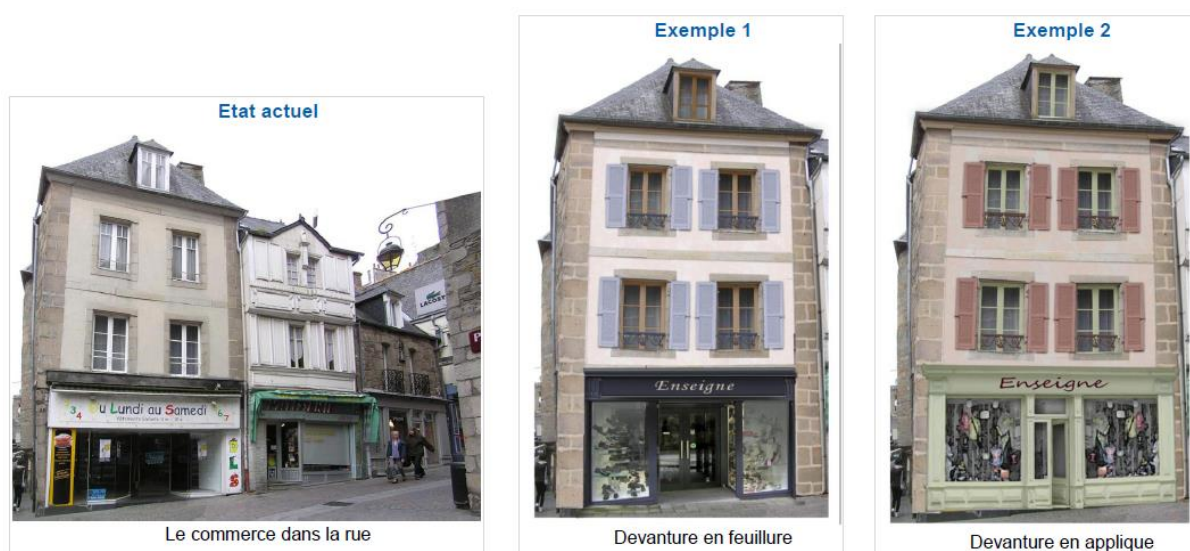
Les indicateurs de densité ou de morphologie bâtie proposés ci-dessus ne constituent que des valeurs seuils permettant d'encadrer les projets d'urbanisation. Ils ne sont en rien garants de la qualité architecturale ou urbanistique du projet. Il revient donc à la commune de juger pour chacun des permis, de la qualité du projet et de son intégration au contexte existant : qualité des espaces non bâtis proposés, respect des gabarits, des prospects, cohérence architecturale et urbanistique du projet, cohérence des matériaux et teintes utilisés.

1.3 RÉFÉRENCES

Les recommandations en ce qui concerne les morphologies à autoriser dans les nouvelles constructions sont généralement intégrées dans les Règlements Communaux d'Urbanisme, qui dans le futur CoDT prendront à priori la forme de guides d'urbanismes.

La question de la mise en place d'une charte chromatique appliquée au centre-ville est en revanche une démarche moins courante. Sur le territoire wallon, la commune de Dinant a mis en place ce type d'outil, afin de valoriser son tissu bâti sur ses principaux axes commerçants. Il s'agit dans ce cadre, d'imposer des palettes de teintes et matériaux à appliquer aux façades afin de créer une cohérence mais aussi donner une autre dynamique visuelle à un ensemble bâti. Cette charte s'applique à l'ensemble des éléments qui constituent la façade, en ce compris, les stores et enseignes commerciales. Dans cette mesure, il y a donc une synergie à voir avec la fiche projet « signalétique », qui traite elle aussi de la question des enseignes commerciales.

Notons également, qu'il s'agit d'une étude à mener sur un périmètre précis et réduit, permettant de valoriser un endroit stratégique du centre ville (axe commerçant ou place). Dans le cadre qui nous occupe, on peut donc recommander plus particulièrement et en priorité un focus sur la place centrale de Tubize et la partie commerçante de la N6 (rue de Bruxelles et rue de Mons), afin d'accompagner les travaux déjà entrepris sur l'espace public.



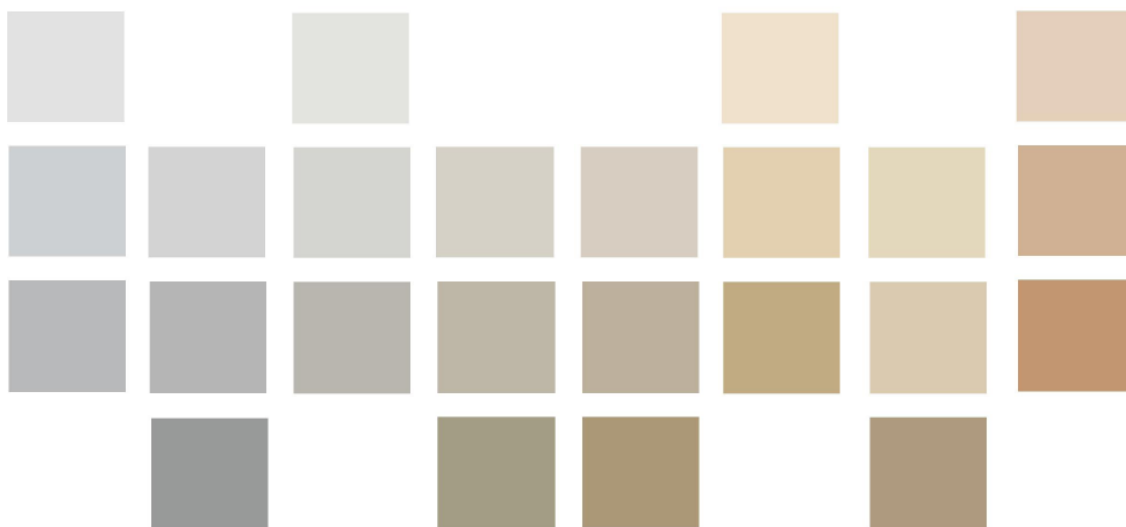


Figure 5 : Palette chromatique mis en place dans le cadre d'une charte architecturale et de coloration des façades
Agglomération de Lannion Trégor



Figure 6 : Vue avant-après du quai Sasserath, dans le cadre de la charte chromatique élaborée à Dinant

En ce qui concerne le travail des espaces publics, les principales actions mises en place par les communes en wallonie, sont généralement à des opérations de revitalisation urbaine, qui permettent d'obtenir des sources de financements régionaux (même si les budgets disponibles sont de plus en plus réduits), mais aussi de mener des réflexions d'ensemble à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot. La mise en place d'un ensemble d'espaces publics cohérent et de recommandations par rapport à cela, trouve là aussi entièrement sa place dans les règlements d'urbanismes (futurs guides) qui analysent la situation existante et encadrent les logiques globales de composition (matériaux de revêtement, profil de voiries, etc.).