

Comment calculer la densité en logement ? premiers principes de recherche d'une **partie** de la réponse ...

Consultez d'abord le lien général de cartographie (gérée par le SPW) à savoir

<https://geoportail.wallonie.be/walonmap#SHARE=EBEB89ED7939812CE053D5AFA49D651D#CTX=DDB>

vous pouvez rajouter des couches, les masquer, etc

et avoir ainsi accès au plan de secteur, lotissements, aléa d'inondation, etc

Cela vous permettra aussi de bien repérer la parcelle cadastrale

ce que vous pouvez également trouver sur le lien <https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/>

Vous devrez ensuite aller sur le site web de la Commune sur le lien

<https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal>

afin de visualiser où est le bien concerné par votre recherche dans le Schéma de Développement Communal (SDC) et principalement trouvez la zone dans laquelle le bien se trouve

Ouvrez la carte 18

https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal/carte18_0462_sept_2017-2.pdf

ainsi que la version carte 18 **numérotée** sur cette page

<https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal>

afin de repérer précisément la zone numérotée correspondant à votre parcelle

ensuite vous trouverez dans le fichier « **numéros des zones SDC** »

combien d'ares il est recommandé d'avoir pour placer un logement sur la parcelle (sous réserves des indications dans le point **Divers** ci-après).

Si vous souhaitez plus d'informations vous avez dans le fichier complet des options en pages 37 & suivantes plus de détails sur les zones du Schéma de Développement Communal (SDC)

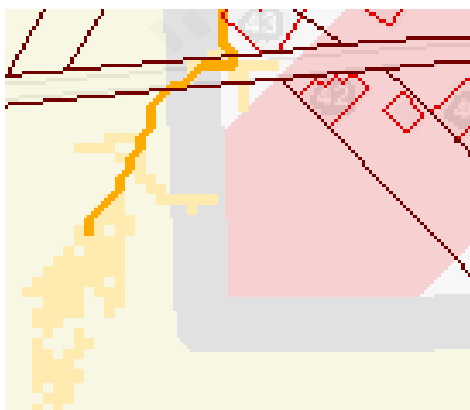
https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal/ssc_walhain_options_amen.pdf

Divers :

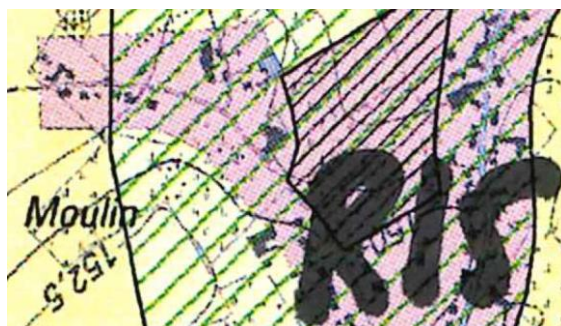
- ce calcul de densité est une donnée principale pour l'analyse d'un projet de logement sur une parcelle mais n'est absolument pas le seul élément à prendre en compte.
- vous ne devez uniquement prendre comme superficie de votre parcelle que ce qui est en zone d'habitat à caractère rural ou zone d'habitat au plan de secteur. En excluant donc du calcul l'éventuelle portion qui serait en zone agricole par exemple.
- d'autres données très importantes devront aussi participer à l'analyse à savoir les équipements de la voirie, l'assainissement des eaux en voirie, les aléas d'inondations, les zones inondées, les axes de ruissellement, périmètre paysager, périmètre patrimonial, le contexte bâti et non bâti, la localisation du bien à front de rue ou en arrière zone ou en cœur d'ilôt, la « forme » de la portion de parcelle en zone d'habitat à caractère rural, orientation, présence d'un lotissement, présence d'un schéma d'orientation local, pollution, données connues pour le bien, etc.

Exemple :

Parcelle assez grande **mais** uniquement de l'ordre de 18 ares en zone d'habitat à caractère rural à pouvoir reprendre pour le calcul. Le solde en zone agricole ne participe en effet pas du tout au calcul de base de la densité en logement.



La zone est la **R15** sur la carte 18 numérotée.



Il s'agit en effet d'une **zone d'habitat résidentiel en milieu rural** au Schéma de Développement Communal (SDC) (voir page 40 & suivantes dans le fichier des Options)

Ce qui est repris comme densité de logement par hectare pour cette zone est ceci dans le fichier des zones :

Zone	Commune	Zone d'habitat résidentiel en milieu rural	Densité (logements/ha)	Densité (ares/logement)
R15	Saint-Lambert	Zone d'habitat résidentiel en milieu rural	6,5	15,4

À savoir 6.5 logement/Ha soit de l'ordre de 15.4 ares par logement.

Sensiblement il apparaît donc que la densité semble « bonne »

MAIS comme on peut le voir sur la carte il y a une présence forte d'un axe de ruissellement, une forme de parcellaire particulière, un contexte bâti particulier, il s'agit d'une fin de zone, d'une voirie dépourvue d'un égouttage menant vers une station d'épuration collective, d'une voirie de faible largeur, ...

La démarche concernant la densité est donc favorable pour un logement **MAIS** la particularité de la parcelle pour ce qui concerne d'autres données essentielles à analyser, à prendre en compte, etc indique clairement que seule une demande officielle via une demande de permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 pourra entraîner un avis officiel du collège sur l'urbanisation de cette parcelle. Et dans ce cas un architecte devra vous accompagner pour déposer ce type de demande et analyser avec vous l'urbanisation de la parcelle. Des échanges préalables seront également requis avec vous, le service urbanisme, l'échevine de l'urbanisme et votre architecte.

<https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/demarches>

service urbanisme de Walhain urbanisme@walhain.be