

1. COMPTE RENDU ATELIER : COMMENT OBJECTIVER LES MOYENS ET OUTILS A UTILISER POUR REDUIRE L'ARTIFICIALISATION ?

A travers la DPR (Déclaration de politique régionale), l'actuel Gouvernement wallon 2019-2024 s'est prononcé en vue de « freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050 ». Il s'est dès lors inscrit dans les pas de la Commission européenne qui vise à atteindre d'ici 2050 l'objectif du No net land take ou Zéro Artificialisation Nette (NNLT / ZAN).

Afin d'atteindre cet objectif ambitieux de réduction progressive mais (quasi) complète de l'artificialisation, l'objectivation des tendances en cours, des moyens et outils à utiliser apparaît comme une aide à la décision indispensable pour les autorités. Cet atelier a permis de faire un focus sur différents éléments mis en avant ces trois dernières années par la recherche CPDT « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain » - Volet 2 et par l'IWEPS-ODT. L'atelier s'est organisé autour de trois grands axes : (i) contextualisation de la lutte contre l'artificialisation des sols, (ii) tendances et perspectives relatives à l'artificialisation et au recyclage urbain et (iii) objectivation de quelques mesures/actions/outils envisageables pour réduire l'artificialisation.

1.1 INTERVENANT.E.S

Intervenant et équipe organisatrice de l'atelier :

Sébastien Hendrickx, chercheur à la CPDT (Lepur-ULiège)

Julien Charlier, chargé de recherches à l'IWEPS – Observatoire du développement territorial

Alexandre Leclercq, chercheur à la CPDT (CREAT-UCLouvain)

Jean-Marc Lambotte, coordinateur scientifique à la CPDT (Lepur-ULiège)

Rapporteurs :

Charlotte Bernier (Lepur-ULiège)

Anne-Sophie Stenuit (Lepur-ULiège)

Avec l'aide des trois intervenants de la CPDT

1.2 DEROULEMENT

Un support Power Point préparé conjointement par les quatre intervenants a été utilisé pendant toute la durée de l'atelier. Celui-ci est accessible en ligne sur le site de la CPDT via le lien : https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/Atelier_Colloque_2022_Objectivation_outils_artificialisation-02.pdf

L'atelier débute par une brève introduction (dias 1 à 13) concernant le rappel des objectifs de l'Union européenne et la clarification des concepts. Il se poursuit par une petite activité interactive avec le nombreux public présent aux deux sessions de cet atelier sous forme de six questions à choix multiples au travers de la plateforme Wooclap (dias 14 à 19). Quelques résultats de la recherche CPDT et des travaux de l'IWEPS-ODT sont ensuite exposés au sujet des tendances et perspectives relatives à l'artificialisation et au recyclage urbain en Wallonie (dias 20 à 44). L'exposé se conclut par l'objectivation de quelques outils envisageables pour réduire l'artificialisation mis en avant par la

CPDT (dias 45 à 58).

Suite à cet exposé, une séance de questions-réponses avec le public a été réalisée lors des deux sessions de cet atelier (celle de la fin de matinée et celle de l'après-midi). Voici ci-après une retranscription des questions posées par le public et des réponses que les intervenants y ont apporté, en les réorganisant en fonction des trois parties de l'exposé :

- Introduction ;
- Tendances et perspectives relatives à l'artificialisation et au recyclage urbain ;
- Objectivation de quelques outils envisageables pour réduire l'artificialisation.

Au 1.4, sont également insérés les résultats du sondage avec la salle via l'application Wooclap.

1.3 INTRODUCTION

PowerPoint : dias 1-13

Première session

Question 1 : En lien avec le gradient de suivi de l'artificialisation/non-artificialisation (voir slides 12-13), ne pourrait-on pas aussi imaginer un gradient « d'intensité » pour les zones boisées ?

Réponse 1 : On pourrait effectivement imaginer un gradient des services écosystémiques fournis par les forêts et autres espaces non-artificialisés, mais on a souhaité rester sur quelque chose de simple. L'objectif est surtout de sortir de la vision binaire de l'artificialisation et de se concentrer sur l'évolution de ce qu'on considère artificialisé *versus* de ce qui ne l'est pas. Savoir d'où l'on vient et où l'on va.

1.4 LES RESULTATS DU SONDRAGE AVEC LA SALLE VIA LE WOOCRAP

PowerPoint : dias 14-19

Six questions à choix multiples ont été posées au public présent lors des deux sessions de l'atelier juste après l'introduction. Via leur smartphone, ceux-ci y ont répondu en direct via l'application Wooclap. Pour chaque question, ils avaient à choisir entre quatre réponses possibles. Le résultat de ce sondage est le suivant.

La première question (dia 14) :

Quel est le rythme de l'artificialisation nette par jour ces dix dernières années ?

Les 4 choix possibles : un, deux, quatre ou six terrains par jour

La bonne réponse et le vote du public à la seconde question : La bonne réponse est quatre terrains par jour (soit environ 1.200 ha/an), réponse donnée par 34% des répondants de la session de l'après-midi (cf. les dia n°24 et 25). Il y a de cela une quinzaine d'années, on était plutôt à 6 terrains par jour (soit 1.800 ha/an environs), autre réponse donnée par 34% des répondants de la session de l'après-midi.

La seconde question (dia 15) :

Quelle est la part du résidentiel dans l'artificialisation nette ces deux dernières années ?

Les 4 choix possibles : Environ 50%, 60%, 70% ou 80%

La bonne réponse et le vote du public à la seconde question : La bonne réponse est 70% (cf. les dias 25 et 26) ; réponse la plus plébiscitée par le public avec 43% des répondants de la session de l'après-midi.

La troisième question (dia 16) :

Quelle part de l'artificialisation est enregistrée au sein des zones destinées à l'urbanisation inscrites dans les plans de secteur ces dix dernières années ?

Les 4 choix possibles : 40%, 60%, 80% ou 100%

La bonne réponse et le vote du public à la seconde question : La bonne réponse est 60% ; réponse donnée par 34% des répondants de la session de l'après-midi. La réponse la plus plébiscitée par le public (à savoir la réponse C 80% avec 63% des répondants de la session de l'après-midi est inexacte. Pour une large part, cette forte proportion de l'artificialisation enregistrée au sein des zones non destinées à l'urbanisation au sein des plans de secteur s'explique pour une part très significative par la grande taille des parcelles résidentielles liée à la maison individuelle dans de nombreuses communes rurales qui finissent par déborder sur la zone agricole en raison de l'absence de calage entre le plan de secteur et le parcellaire cadastral.

La quatrième question (dia 17) :

Quelle est approximativement la part des appartements dans la production de logements ces deux dernières années ?

Les 4 choix possibles : Environ 50%, 60%, 70% ou 80%

La bonne réponse et le vote du public à la seconde question : La bonne réponse est 70% (cf. la dia n°29) ; réponse la plus plébiscitée par le public avec 42% des répondants de la session de l'après-midi. Il y a de cela moins de 5 ans, on était encore autour des 60% environ, autre réponse donnée par 42% des répondants de la session de l'après-midi.

La cinquième question (dia 18) :

Sachant qu'entre 2008 et 2018, la taille moyenne des parcelles urbanisées pour accueillir une maison unifamiliale est passée de 1.200 m² à 1.000 m², à combien estimez-vous la taille moyenne de ces parcelles urbanisées lors de l'année 2021

Les 4 choix possibles : 1.100 m², 1.000 m², 900 m² ou 800 m²

La bonne réponse et le vote du public à la seconde question : Cette sollicitation s'est avéré une question piège, avec un résultat fortement contrintuitif. La bonne réponse est 1.100 m² selon les données de l'IWEPS-ODT (cf. la dia n°30) ; réponse qu'aucun des répondants de l'après-midi n'a retenu (pour un seul sur près de 60 répondants l'avant midi). A l'opposé, 800 m² était la réponse la plus plébiscitée par le public avec 59% des répondants de la session de l'après-midi. Plus d'informations à ce sujet est donné ci-après en réponse à la question n°2.

La sixième question (dia 19) :

Quelle est la part de logements construits par recyclage urbain dans la production neuve de logements ?

Les 4 choix possibles : 15%, 25%, 35% ou 45%

La bonne réponse et le vote du public à la seconde question : Cette réponse adéquate est de l'ordre de 35% (estimation exacte de 37% pour la période 2010-2016 selon la CPDT sur base des données du cadastre), choix que n'ont retenu que 16% des répondants de l'après-midi. Pour plus d'informations à ce sujet, voir les dias 37 à 40.

La réponse la plus plébiscitée par le public avec 44% des répondants de la session de l'après-midi était le taux de 25%. Ce dernier était celui estimé lors de précédentes analyses du même type réalisées par la CPDT, d'une part, et par l'IWEPS-ODT, d'autre part sur base des données des permis d'urbanisme, ce qui sous-estime la part du recyclage urbain.

1.5 TENDANCES ET PERSPECTIVES RELATIVES A L'ARTIFICIALISATION ET AU RECYCLAGE URBAIN

PowerPoint : dias 20-44

Deuxième session

Question 2 : Ne pourrait-on pas attribuer la remontée de la taille moyenne des parcelles accueillant du logement unifamilial (voir slide 30) depuis 2018 aux effets sur le marché immobilier du COVID et des quarantaines (besoins accrus d'espaces verts, jardins, etc.) ?

Réponse 2 : Peut-être en partie, mais il est trop tôt pour pouvoir l'affirmer. Si on remarque dans quelques années que la tendance repart à la baisse, alors on pourra en effet conclure que cette tendance était conjoncturelle. Cependant il n'y a, *a priori*, pas que cela. On observe en effet que cette augmentation de la taille de parcelle se fait alors que la plus forte croissance de population observée en Wallonie se réalise désormais dans la province du Luxembourg, là où il y a le plus de disponibilités foncières au sein des zones d'habitat. Il est donc fort probable que l'augmentation de la taille moyenne des parcelles et, corollairement, de la surface totale artificialisée annuellement en Wallonie provienne au moins en partie de la multiplication de logements unifamiliaux produits sur de grandes parcelles dans de nombreuses communes de cette province tandis que la construction neuve au sein des autres provinces se limite de plus en plus à des appartements.

De plus, on observe que la tendance récente à l'augmentation de la superficie annuellement consommée en Wallonie a démarré déjà avant le COVID en 2018 et non 2020, année de début de la pandémie chez nous. On peut en déduire que, si la tendance graduelle et assez systématique à la baisse de la surface nouvellement artificialisée observée depuis le milieu des années 1990 jusqu'à 2018 donnait à penser que la mise en œuvre du ZAN pourrait se faire assez naturellement et que la mise en œuvre des mesures fortes n'était finalement pas nécessaire, les observations actuelles tendent à montrer le contraire.

Question 3 : Remarquons que votre présentation souligne que des ménages de pays limitrophes viennent s'installer chez nous car c'est moins cher et que leur arrivée provoque la hausse des prix du logement ce qui repousse plus loin les ménages originaires de ces sous-territoires, mais ce phénomène se passe également simplement à l'échelle des provinces et des communes ! C'est le même phénomène au final.

Réponse 3 : Effectivement, il y a un effet de contagion ou de ricochet à partir des plus grands pôles urbains dynamiques qui, au niveau de la Wallonie, sont principalement extérieurs à notre territoire, à savoir Bruxelles et Luxembourg essentiellement, sans oublier Lille et Aix-la-Chapelle.

1.6 OBJECTIVATION DE QUELQUES OUTILS ENVISAGEABLES POUR REDUIRE L'ARTIFICIALISATION

PowerPoint : dias 45-58

Première session

Question 4 : Pour ce qui est des zones protégées au sens de la loi sur la conservation de la nature (voir slide 48), prend-on aussi en compte les lieux où se trouvent des espèces protégées ?

Réponse 4 : Non, il n'y a pas de prise en compte des espèces protégées actuellement. Mais s'il y a présence avérée, cela pourrait peut-être fonctionner. Il faut toutefois noter qu'il est parfois possible d'envisager un déplacement des espèces lors de la réalisation de projets.

Question 5 : Il s'agit d'un constat. Le premier outil dont nous disposons en Wallonie est le SDC, qui identifiera les contraintes et les éléments permettant de déclasser les zones. Or, pour déclasser, on travaille à l'échelle de détail de la parcelle, mais le SDC est un outil qui selon l'administration régionale ne doit pas être rédigé à la parcelle donc il y a un écart... On fait des schémas mais il y a des problèmes de suivi de ceux-ci. Il faudrait mettre en place un monitoring à la suite de ces outils pour évaluer concrètement avec les acteurs la mise en œuvre de ces schémas. On se rend également compte de divergences entre schémas sur le terrain.

Réponse 5 : Effectivement.

Question 6 : Il s'agit à nouveau plutôt d'un constat. Il semble qu'il existe un consensus qui est de reconstruire la ville sur la ville. Or il y a des formes d'habitats/de logements qui répondent aux objectifs recherchés : bilan énergétique nul, etc. Ne faut-il pas être vigilant par rapport à d'autres modes d'habiter mais qui ne rentrent pas dans ce qui a été défini ? Cela répondrait en même temps à la problématique de l'accès au logement...

Réponse 6 : Effectivement, c'est pourquoi il faut une approche plus qualitative. Notons que ces formes d'habitats alternatives peuvent se faire dans le cadre du recyclage urbain. De plus, il ne faut pas oublier qu'on pourra toujours artificialiser en 2050 mais à condition de compenser.

Deuxième session

Question 7 : Le principe de transfert de droits de développement (slide 57) est un principe très utilisé aux USA, qui est comme on le sait un pays très libéral. De ce fait, on devrait pouvoir l'appliquer chez nous... Cependant, d'un point de vue administratif, cela implique des coûts importants et une expertise qu'on n'a peut-être pas. Il semble par contre que le travail d'évaluation de la perte de qualité, etc. correspond à ce qui avait été fait à l'époque comme travail de fond pour le remembrement rural. Ne pourrait-on pas mobiliser ces ressources importantes, ou en tout cas non négligeables, et qui existent encore, pour effectuer ce travail qui semble similaire sur le fond ? Ne pourrait-on pas songer à une forme de remembrement puisque la notion existe déjà dans le code wallon ?

Réponse 7 : Pourquoi pas effectivement. De plus, utiliser un tel outil générera de fait une certaine complexité de mise en application qui est à évaluer. Cela pourrait être un futur travail de recherche pour la CPDT...

Question 8 : Je remarque tout de même qu'au final tout ce qu'on propose c'est une politique de réaction plutôt que d'anticiper le moment où on aura épuisé toutes les solutions pour ne pas devoir indemniser...

Réponse 8 : Effectivement, mais il est plus facile de proposer des solutions pour anticiper les problèmes lorsqu'on connaît le prix du foncier (ex : USA, Allemagne...). Chez nous il y a une forte culture de « cacher » la valeur du terrain.

Question 9 : J'ai trois questions/remarques. **Premièrement**, dans les considérations opérationnelles, il faudra penser aux endroits où il y a de la concentration d'habitation « insécurisée ». Il faudra penser à un redéploiement pour plus de sécurité et de confort pour les habitants. **Deuxièmement**, le remembrement rural/agricole existe effectivement et il faudrait commencer à se bouger pour faire

quelque chose d'efficace dans la même veine. **Troisièmement**, j'ai longtemps travaillé dans la mobilité et les transports, et ça m'étonne qu'on ne parle toujours que des maisons d'habitation alors que les ZAE continuent d'avaler des hectares sans compensations et qu'ils ne présentent la plupart du temps même pas un profil de mobilité bimodale. Il faudrait sortir des sentiers battus !

Réponse 9 : Pour répondre à la première question, effectivement cela représente un double défi. Il faut à la fois penser en termes d'artificialisation et de cadre de vie, et donc de sécurité. C'est un défi à mener sur les deux fronts.

Pour ce qui est des ZAE, effectivement lorsqu'il y a un déploiement, cela représente une forte artificialisation d'un coup. Par contre, globalement, cela représente bien moins d'artificialisation que le logement. Par ailleurs, on recycle déjà aujourd'hui des quantités importantes de terrains jadis voués à l'activité économique, que ce soit par réaffectation d'immeubles jadis à vocation économique et désormais voués à la résidence notamment et via des opérations de démolition suivi ou pas de reconstruction. Cela contribue à minimiser le bilan net de l'artificialisation pour les ZAE ! Vu qu'on prend des ha à l'activité économique d'un côté, il est logique qu'on leur en redonne de l'autre. Ceci n'empêche pas qu'il est indispensable que les opérateurs telles que les intercommunales de développement économique doive gérer avec parcimonie cette ressource foncière.

Mais il est vrai que pour la localisation de ces ZAE ou de certaines activités, si certains efforts sont déjà parfois fournis, il faudrait prendre bien plus en compte l'aspect transport en commun, par exemple, pour diminuer la dépendance à la voiture. Il est aussi important de réfléchir à mettre la bonne activité au bon endroit. S'il est vrai qu'implanter des immeubles de bureau à côté d'une sortie autoroutière loin de l'urbanisation dense et d'une desserte efficace en transport en commun est une erreur au niveau environnementale, il reste pour beaucoup d'activités économiques générant certaines nuisances difficiles de continuer à leur trouver une place dans les tissus déjà urbanisés au sein et au voisinage des quartiers résidentiels. On est contraint pour elles d'accepter des localisations davantage périphériques.

Question 10a : Quels outils y a-t-il concrètement pour mobiliser ce foncier et ces logements « immobilisés », « inutilisés » ou « sous-utilisés » ? (ex : personnes âgées seules dans une grande maison, etc.).

Réponse 10a : La demande est la clé pour faire changer les choses.

Question 10b : Ok pour ça, mais il n'existe pas d'outil pour effectuer des divisions légales rapides... les élus sont très peu enclins à faire ça !

Réponse 10b : Effectivement... et c'est pour ça que sensibiliser activement les élus reste important ! Des choses sont également peut-être à changer du point de vue des règlements locaux d'urbanisme comme les GCU.

Question 10c : Mais ne pensez-vous pas qu'au final, c'est aussi peut-être un moyen pour les communes de sélectionner leurs habitants ?

Réponse 10c : On ne peut pas vous donner tort.