

Durant ces 20 dernières années, on a urbanisé chaque semaine 45 ha de terres agricoles



1980 2000
Progression constante de l'urbanisation le long des axes routiers et en dehors des noyaux bâtis

Durant ces 20 dernières années, la taille des parcelles n'a cessé de croître



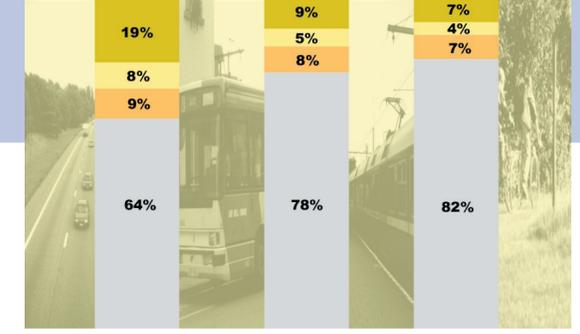
La forme du parcellaire influence la parcimonie, conditionne les coûts d'équipement et fixe la conception urbanistique

Durant ces 20 dernières années, la biodiversité, les paysages et la qualité urbanistique se sont dégradés



L'urbanisation linéaire détruit les campagnes

Durant ces 20 dernières années, la dépendance à la voiture a continué à augmenter



Progression constante de la voiture au détriment des modes lents

Un grignotage irréversible et continu de terres agricoles

Depuis 1980, l'urbanisation résidentielle a consommé 25.000 ha de terres agricoles (30.000 ha si l'on y ajoute les infrastructures routières et autres liées à l'urbanisation).

La construction de résidences est le premier facteur de réduction des terres agricoles.

L'urbanisation est un processus pratiquement irréversible.

Or, les principes du développement durable nous incitent à transmettre à nos enfants un maximum de terres libres, qu'ils pourront utiliser pour répondre à leurs propres besoins.

Le résultat de cette progression désordonnée de l'urbanisation n'est ni la ville, ni la campagne, mais un territoire détruit, hétéroclite et sans points de repère, où il faut prendre sa voiture pour aller acheter un pain...

Des réseaux de plus en plus longs et coûteux à construire et à entretenir

La superficie moyenne des nouvelles parcelles bâties est de plus en plus grande : de 8 ares en moyenne en 1980, on est passé à plus de 11 ares en 2000.

Les nouvelles parcelles sont plus « carrées » que les parcelles traditionnelles. Leur largeur à front de rue est donc supérieure.

Ce type d'urbanisation entraîne une viabilisation des terrains plus coûteuse :

- équiper une parcelle de 30 m de large coûte trois fois le prix d'une parcelle de 7 m.

Au quotidien, on constate une moindre efficacité et des coûts supplémentaires pour les pouvoirs publics et parapublics :

- voiries et réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone, égouttage, éclairage public) plus longs à entretenir ;
- allongement de la tournée du facteur, de la collecte des déchets, des opérations de déneigement, etc.

Le territoire s'est banalisé et s'est appauvri

Apprécier les paysages ruraux, c'est aussi risquer de les dégrader.

C'est souvent parce qu'ils aiment les paysages ruraux que les gens désirent s'installer à la campagne. En construisant leurs maisons partout dans ce paysage, ils le banalisent.

En particulier, les constructions le long des voies d'accès aux villes et aux villages « mitent » et ferment les paysages dont chacun devrait pouvoir jouir.

Rechercher le calme et la nature, c'est aussi risquer de les détruire.

La faune et la flore sont en régression de 30 à 40 %. Parmi les raisons de l'appauvrissement de la biodiversité, il y a le morcellement des espaces naturels et les coupures dans les réseaux écologiques.

Congestion des routes, bruit, pollution de l'air et insécurité dans les noyaux bâtis

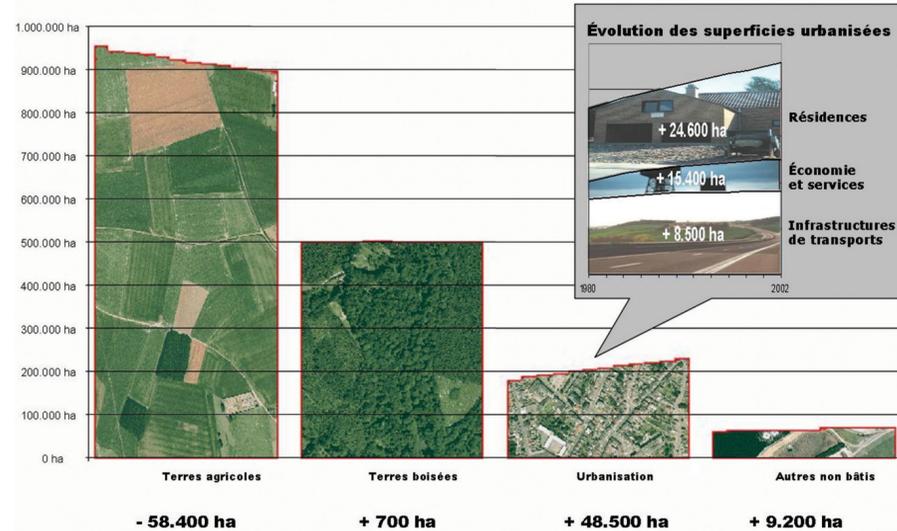
Les habitants accomplissent des trajets de plus en plus longs pour aller travailler, faire les courses, accompagner les enfants à l'école... car les lieux de résidence sont de plus en plus éloignés des activités.

Pour ces trajets plus nombreux et plus longs, seule la voiture paraît bien adaptée.

Le recours systématique à l'automobile génère des coûts environnementaux et sociaux :

- dans les quartiers et les villages, le trafic routier provoque bruit, pollution et insécurité routière ;
- à l'échelle régionale même, constat mais en plus embouteillages, destruction des paysages et du cadre de vie urbain ;
- à l'échelle planétaire, les rejets de gaz contribuent à l'effet de serre et aux changements climatiques (tempêtes, inondations, sécheresses...).

Depuis 1980, réduction continue des terres agricoles et progression de l'urbanisation



Vers un urbanisme plus économe en coûts de viabilisation et d'entretien

Dans les nouveaux quartiers de nombreuses communes, les parcelles plus petites et les rues plus étroites ont la cote.

Les habitants bénéficient non seulement des moindres coûts de viabilisation, mais aussi d'une architecture plus cohérente, d'une ambiance plus conviviale, d'espaces publics plus sûrs pour les enfants, etc.

Cette densité raisonnée permet des projets plus économes. Leur qualité urbanistique doit contribuer à une identité forte du quartier.

Les gestionnaires ont une meilleure maîtrise des frais collectifs présents et futurs.



Vers un urbanisme de qualité respectueux de l'environnement

Regrouper l'habitat au lieu de le disperser, c'est préserver les paysages ruraux pour le plaisir de tous. C'est aussi mieux respecter la faune et la flore sauvages en leur laissant les territoires nécessaires à leur survie.

Un habitat moins dispersé permet également d'organiser plus efficacement la collecte et le traitement des eaux usées, et donc de diminuer la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques.

Une bonne et judicieuse intégration de l'environnement dans l'urbanisme peut contribuer à renforcer la qualité du cadre de vie (bassin d'orage comme plan d'eau, espaces verts d'essences indigènes...).



Vers un urbanisme qui favorise le report de mode

De plus en plus d'habitants souhaitent désormais être moins dépendants de la voiture.

Certains désirent dès lors habiter à proximité des centres et pouvoir disposer de plusieurs possibilités de déplacement.

Un habitat moins dispersé permet d'aller à l'école à vélo ou de faire ses courses à pied.

C'est aussi une condition pour l'organisation de transports en commun rentables et efficaces.

Plusieurs projets de résidences, de commerces et de services à proximité des centres et notamment des gares sont déjà en chantier en Wallonie.



Les trois principes clés d'un urbanisme plus responsable

Promouvoir des projets adaptés aux nouveaux besoins de la population tout en valorisant les équipements existants

La population wallonne est en quasi-stagnation (+ 2,8 % en dix ans). Par contre, le nombre de ménages est en augmentation (isolés, divorces, allongement de la durée de vie, etc.).

A l'avenir, on aura donc besoin de logements plus petits, situés à proximité des différents services et accessibles par différents modes de transports.

Les quartiers proches des centres répondent le mieux à ce genre de besoins.

Quel que soit le désir de croissance de certaines communes et leur souhait d'accueillir de nouvelles familles, il n'est plus possible actuellement de multiplier les grands projets à l'écart des villes...

Privilégier des projets à proximité du centre ou dans les zones déjà urbanisées

Faire l'inventaire des terrains et des maisons vides, contacter les propriétaires, utiliser les différents moyens mis à la disposition des communes pour activer le marché (ex. taxe sur les terrains non bâtis) et pour reconstruire la ville sur la ville.

Certaines communes chargent leur régie de développer en partenariat avec le privé des projets de reconstitution (densification, verdissement, mixité des fonctions...) ou de rénovation dans les quartiers centraux. Ce sont des exemples à suivre.

Promouvoir les projets de grande qualité urbanistique et environnementale

Soutenir les projets qui permettent d'offrir des logements construits dans des quartiers bien structurés avec des espaces verts et en connexion directe avec le tissu bâti. Ces quartiers doivent répondre aux exigences environnementales de gestion du cycle de l'eau, de prise en compte des paysages, etc.

Rendre obligatoires :

- › une forme compacte,
- › une densité raisonnée,
- › une bonne liaison avec les zones déjà urbanisées,
- › une grande qualité urbanistique et paysagère,
- › des espaces publics agréables,
- › des charges d'urbanisme.



Les outils d'un urbanisme plus responsable

Le SDER

c'est-à-dire le Schéma de développement de l'espace régional, explicite les options d'aménagement du territoire pour la Wallonie et le principe de l'usage parcimonieux du sol affirmé par l'article premier du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Le schéma de structure communal

est l'outil idéal pour penser globalement et à long terme le développement spatial de la commune. Il permet notamment de fixer des seuils de densité.

Des opérations de rénovation

(rénovation urbaine, revitalisation urbaine, rénovation ou assainissement de site désaffecté) permettent de reconstruire un habitat de qualité et de faire revivre d'anciens quartiers dégradés. Ces opérations sont subsidiées de manière importante par la Région wallonne.

Les permis de lotir et d'urbanisme

permettent de contrôler la mise en œuvre des principes de qualité architecturale, urbanistique et paysagère affirmés dans ces différents documents.

Le Guide de l'urbanisme

(à paraître) donnera des lignes directrices pour fonder des décisions d'urbanisme cohérentes sur l'ensemble du territoire wallon.

Le programme de mise en œuvre des ZAD

détermine l'affectation de chaque zone d'aménagement différé et l'ordre dans lequel elles peuvent être urbanisées. Les communes qui disposent encore de réserves foncières suffisantes en zone urbanisable n'adopteront pas de programme communal. Les autres veilleront à choisir judicieusement les nouvelles zones et leur ordre de mise en œuvre.

D'autres outils

comme le règlement communal d'urbanisme, le plan communal d'aménagement ou le permis de lotir, mais aussi le plan communal du logement ou le plan communal de développement rural, permettent à la commune de maîtriser quantitativement et qualitativement l'urbanisation de leur territoire.



Pour en savoir plus

- Les coûts de la désurbanisation, Etudes et documents série CPDT, n°1, MRW, DGATLP, 2002. Prix : 16,50€
- Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie, Plaquette n°2, CPDT, MRW, DGATLP, 2003. Prix : 5€

MRW-DGATLP
Service de diffusion des publications
Rue des Brigades d'Irlande, 1
B - 5100 Jambes
Tél. : +32(0) 81 33 21 03
Fax : +32 (0) 81 33 21 12
E-mail : p.molina@mrw.wallonie.be

Une publication de la
Direction Générale de l'Aménagement du
Territoire, du Logement et du Patrimoine de la
Région Wallonne
et de la
Conférence Permanente du Développement
Territorial



De nouvelles formes d'urbanisation pour de nouveaux quartiers en Wallonie...



On connaît les inconvénients de l'habitat trop dense... On découvre aujourd'hui ceux de l'habitat dispersé !

De nombreux ménages préfèrent, lorsqu'ils en ont le choix, habiter une villa isolée sur une parcelle de terrain plus ou moins grande, «à la campagne» mais pas trop loin de la ville...

Le plus souvent les communes leur donnent satisfaction en autorisant de nouveaux lotissements. Elles espèrent ainsi stimuler le développement local et augmenter les ressources communales.

Mais depuis quelques années, de nouvelles formes d'urbanisation se déploient en Wallonie

Le modèle de la villa-quatre-façades-au-milieu-d'un-grand-terrain-à-la-campagne a montré ses limites :

- coûts d'équipements et d'entretien plus élevés tant pour les privés que pour les communes ;
- recours forcé à la voiture et allongement des déplacements ;
- gaspillage du sol et impacts paysagers et environnementaux importants ;
- inadéquation face aux nouveaux besoins des ménages.

Depuis quelques temps, on voit donc se développer d'autres modèles d'habitat.

Ils offrent aux ménages un cadre de vie agréable et convivial, un meilleur accès aux services et commerces tout en permettant des modes de transports alternatifs à la voiture.

La conception plus parcimonieuse conduit à des économies en frais d'équipements et d'entretien.

La cohérence des aménagements assure l'attrait et la sécurité. Ces nouvelles formes d'urbanisation respectent les principes d'un urbanisme de qualité et d'un développement communal durable.

