

La lettre de la



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*



n° **55**
Janvier 2021

03

Des outils au service
de l' acceptabilité
sociale

08

L' habitation légère,
une solution ?

10

Quand la Formation
se réinvente : visite
autonome de Leuven

11-12

Colloque de la CPDT
et dernière publication

Avant de présenter le contenu de cette lettre, revenons sur les grandes lignes de notre programme de travail 2021.

Deux nouvelles recherches doctorales débutent : « La ville à la métrique cyclable : une solution pour la densification urbaine en Wallonie » et « Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ? ». En lien avec des sujets d'actualité, elles permettront à deux chercheuses d'approfondir nos connaissances sur ceux-ci.

En collaboration avec le SPW, le programme de la formation, à destination des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme et d'agents du SPW – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme est en cours d'élaboration.

Les recherches « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture », « Dynamiques économiques émergentes et nouveaux enjeux territoriaux », « Des outils au service de l'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire », « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » et « Atlas des paysages de Wallonie » se poursuivent tandis que le contexte actuel a conduit le Gouvernement wallon à commanditer une expertise relative aux perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-covid.

Les prochaines lettres vous en dévoileront plus sur ce programme et les résultats engrangés.

Cette lettre présente quant à elle un volet de l'étude « Des outils au service de l'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire » menée en 2020.

Elle se penche ensuite dans le cadre d'un module de formation sur des pratiques émergentes suscitant de plus en plus d'intérêt : les nouveaux modes d'habiter léger. Ce thème étant également au programme des Maisons de l'urbanisme, une collaboration s'est établie pour organiser une table-ronde conjointe.

La lettre revient également sur notre colloque. Abordant la thématique de l'étalement urbain, il s'est tenu sous forme de webinaire. Avec 580 participants et de nombreuses interactions, cette formule a rencontré un vif succès.

La formation, elle aussi impactée par les consignes sanitaires, a dû se réinventer dans ses pratiques. La journée de visite de terrain collective à Leuven s'est ainsi transformée en visite autonome avec le support d'outils numériques tels que des interviews filmées et un questionnaire en ligne.

Enfin, une 79^e Note de recherche est parue sur le « Bilan de l'artificialisation des sols en Wallonie ». Fondée sur les travaux de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie » elle analyse l'évolution de l'artificialisation des sols par affectation au plan de secteur, par occupation du sol et par commune.

Nous vous souhaitons une agréable lecture et une belle année 2021 !

Valérie Cawoy (IGEAT)
et Martin Grandjean (CREAT), coordinateurs de la CPDT

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordnatrice de la CPDT :

Annick Fourmeaux,
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine,
Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

Les équipes de recherche

ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50
1050 Bruxelles
valerie.cawoy@ulb.be
Tél. 02/650 65 60
Coordination : Marie-Françoise Godart &
Valérie Cawoy

UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
sabine.gerard@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : Yves Hanin &
Martin Grandjean

ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte 9 B52/3
- 4000 Liège
jm.lambotte@uliege.be
Tél. 04/366 58 93
Coordination : Jean-Marie Halleux &
Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur notre site : cpdt.wallonie.be ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à publications@spw.wallonie.be

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à valerie.cawoy@ulb.be

Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

Rédaction, graphisme & mise en page :

Benoît Kensier

Crédit photographique et illustrations :

CPDT / Anne Sinzot (dessins)

Code ISSN : 2466-9067



DES OUTILS AU SERVICE DE L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE

L'acceptabilité sociale est devenue un véritable enjeu pour les porteurs de projets. Comment se caractérise-t-elle ? Comment mieux communiquer auprès des citoyens ? En début de parcours, notre équipe de recherche vous livre ses premières observations.

❖ Quels sont les enjeux principaux de l'acceptabilité sociale dans le cadre du développement du territoire ?

En réponse aux enjeux de la hausse démographique attendue (ainsi que celle du nombre de ménages), de l'évolution des modes d'habiter et des changements climatiques, les principes

du développement territorial imposent aujourd'hui de nouvelles exigences en matière de durabilité. Celles-ci se traduisent notamment au travers du renforcement de la densité et de la mixité des activités. En ce sens, une tendance globale se dégage autour de la nécessité de réduire l'artificialisation des sols mais sans consensus sur les modalités

concrètes de mise en œuvre.

La concrétisation de politiques de développement durable dans les projets repose souvent sur des modèles transposables et donc sans prendre en compte les besoins et aspirations de la population locale. La question de l'acceptabilité sociale émerge lorsqu'un

projet entraîne des mobilisations locales qui remettent en cause l'aptitude des acteurs territoriaux à garantir la construction, la pérennité de la société locale (modes de vie, identité, sens du lieu...). Ces mobilisations locales prennent place lorsqu'il y a un changement susceptible de modifier profondément les territoires (sur le plan économique, environnemental, de la qualité de vie...).

Dans le processus de construction de l'acceptabilité sociale, il y a donc comme enjeu de partir des aspirations de la population locale pour construire un quartier qui réponde aux nécessités d'un développement durable. Le passage d'une approche descendante à une approche ascendante peut se faire en tenant compte des changements du cadre de vie générés par le projet, la participation à la décision, le développement d'une vision partagée... tout en gardant à l'esprit les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation.

❖ **L'acceptabilité sociale semble avoir pris de l'ampleur dans les travaux d'aménagement du territoire et d'urbanisme. On pourrait même parler de déficit d'acceptation sociale. Quelles en sont les raisons ?**

L'acceptabilité sociale est mise sur le devant de la scène pour plusieurs raisons. La difficulté de concrétiser les politiques de développement durable en adéquation avec les aspirations locales entraîne une perte de légitimité des outils de gestion et

de développement du territoire existants, une perte de légitimité des arguments de préservation ou de création d'emplois par lesquels étaient autrefois justifié presque n'importe quel projet. Cela génère une perte de confiance envers les porteurs de projets publics et privés et, des difficultés croissantes à enrayer les contestations par la simple accusation de « Nimby » (Not In My BackYard) envers les opposants aux projets d'aménagement.

Cependant, d'autres éléments influent sur le déficit d'acceptabilité sociale. La limitation de l'artificialisation et la densification représentent une rupture avec le modèle dominant de production de logement en Belgique, basé sur l'accès individuel à la propriété et dominé par l'autopromotion. Cette remise en question contribue à une redistribution dans les formes de logements produits (mitoyens, semi-mitoyens, collectifs) qui peuvent dès lors être en décalage avec la perception des résidents du quartier dans lequel ils s'implantent.

Soulignons par ailleurs que la volonté grandissante de diminuer les délais et l'aspect procédural au profit de l'avancement des projets et la volonté de concrétiser les nouvelles modalités d'urbanisation (renforcement de la densité et de la mixité des activités) sont palpables ; or c'est dans la durée que peut se construire progressivement un processus d'acceptabilité sociale.

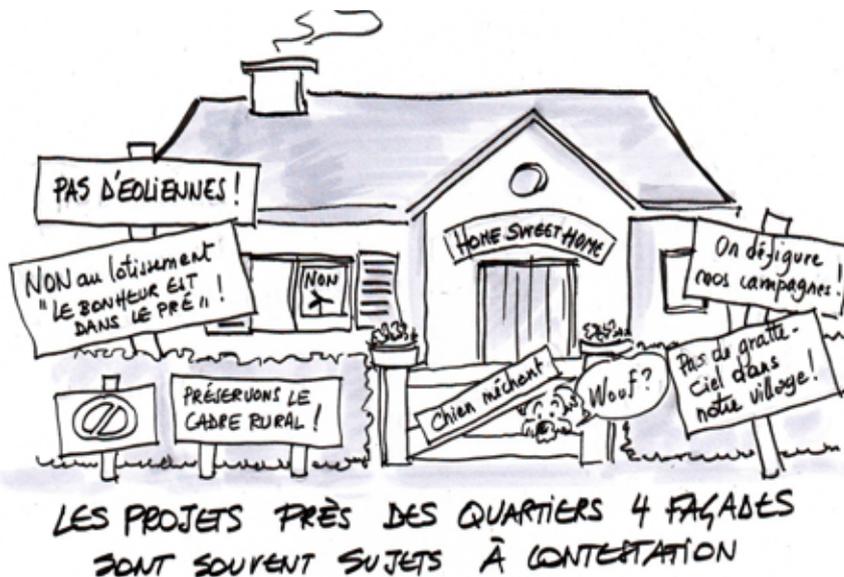
Les problèmes d'acceptabilité sociale des projets sont accrus dans un contexte

où le souhait est de faire émerger un nouveau modèle d'urbanisation du territoire, plus dense, alors qu'une part non négligeable de la population, en particulier au moment de créer et faire croître une famille, est attachée à un modèle de maison individuelle avec jardin, aux notions de village et de ruralité. Le décalage observé entre ces deux modèles conduit assez logiquement à des problèmes d'acceptabilité sociale. Toutefois, des changements de mentalité s'observent également et, notamment dans les territoires faisant l'objet d'une pression foncière importante, la demande commence à s'orienter vers de plus petites parcelles ou de l'habitat collectif.

❖ **Pouvez-vous citer quelques exemples d'oppositions citoyennes fréquentes face aux projets d'aménagement du territoire ? Peut-on mettre en évidence certains freins récurrents ?**

Certaines oppositions citoyennes relèvent de déficits d'acceptabilité très locaux tels que la perte de vue sur des espaces végétalisés, la présence de gabarits plus élevés (atteinte à l'intimité, au paysage, perte de vue, d'ensoleillement...) ou encore aux nuisances dues à l'accès automobile au site. De manière plus générale, il s'agit de l'ensemble des impacts qui portent sur le voisinage direct. Ces motifs sont récurrents et s'ils sont très locaux, ils peuvent avoir des impacts importants dans la mobilisation de la population. Les riverains directement impactés s'impliquent souvent fortement dans les mouvements de contestation.

Il y a des exemples d'oppositions citoyennes portées par des habitants d'un territoire plus large. Ces oppositions sont souvent générées suite à une augmentation attendue de la mobilité automobile dans des contextes plus ou moins saturés, à des craintes par rapport au « parking sauvage » mais aussi suite à la disparition d'espaces verts et/ou publics, d'éléments avec un intérêt patrimonial, à des craintes concernant les risques d'inondation ou encore la modification de l'image d'un quartier (impact paysager, modification de gabarit, forme de l'espace public) ... Ces motifs relèvent à la fois du cadre de vie mais aussi d'éléments plus globaux qui ont trait à ce qu'on pourrait appeler le développement durable. Ces contestations sont parfois portées



par les riverains directs ou par des associations de quartier, de protection de l'environnement...

Pour améliorer l'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme, il faut pouvoir agir aux deux échelles en rencontrant les riverains directs mais aussi en travaillant avec les acteurs du quartier pour répondre aux attentes.

Dans le projet de réaffectation des Abattoirs de Bomel à Namur, une partie des habitants considérait les Abattoirs tel un patrimoine remarquable à protéger. Ces derniers se sont mobilisés pour les sauver. Ils sont entrés dans une véritable lutte contre le projet communal qui prônait la démolition. Finalement, la réaffectation des Abattoirs en centre culturel combinée à l'intervention architecturale sobre et moderne ont séduit les amoureux du patrimoine.

❖ Le phénomène NIMBY, un argument simplificateur et souvent inapproprié ?

La notion de Nimby (pas dans mon jardin) reflète une réalité : les riverains d'un projet ont souvent tendance à manifester une réaction de rejet par rapport à l'arrivée d'un changement dans leur environnement. Mais cette notion est connotée très négativement et son utilisation conduit le plus souvent d'emblée à ôter toute légitimité à la réaction des personnes en cause. Or le projet peut être à la source de réelles nuisances ou du moins de pertes de qualité de vie pour les riverains (par exemple, perte de vue, de tranquillité, d'intimité, de verdure...), qu'il faut reconnaître et prendre en compte dans toute la mesure du possible en minimisant les impacts négatifs du projet. D'où l'importance d'une approche empathique de la part des porteurs de projet et des autorités. Soyons donc prudents avec ce terme capable de disqualifier rapidement les réactions exprimées par la population, et donc d'en faire fi.

De plus, des retours de témoignages montrent que lorsque ces riverains sont impliqués dans des réflexions sur le projet, ils intègrent aussi des questions qui ne relèvent pas de leur qualité de vie mais de celles des futurs habitants. Par exemple, ils vont aborder les vues vers l'intérieur des nouvelles habitations, la qualité de

l'espace public alors qu'ils habitent trop loin pour réellement en profiter... L'usage du terme NIMBY est donc révélateur, en plus d'une disqualification des nuisances subies par les riverains, d'une disqualification des riverains eux-mêmes comme acteurs d'un meilleur cadre de vie pour tous.

Dans la recherche on se réfère aux concepts d'acceptabilité sociale et d'acceptation. Ils permettent de mettre en évidence le caractère construit de l'acceptabilité et le fait que le caractère acceptable du projet ne repose pas uniquement sur la réaction des riverains mais aussi sur les caractéristiques du projet.

❖ A l'inverse, des éléments suscitent généralement l'adhésion de la population aux projets. Quels sont-ils ?

De manière générale, on peut dire que les projets qui s'inscrivent dans la continuité avec l'existant favorisent une plus grande acceptation sociale. Ceci peut d'ailleurs être problématique dans la mesure où une densification du territoire implique parfois une rupture avec l'existant. Tout l'enjeu est de trouver les éléments de continuité à préserver, ceux qui sont valorisés par le quartier. La recherche de la CPDT « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain » aborde notamment ces questions.

Il y a d'autres éléments qui sont généralement facteurs d'acceptation, ainsi lorsque le projet a une utilité collective par exemple en créant ou en réaménageant des espaces publics ou des espaces verts, en créant des liaisons piétonnes... Dans certains cas la création d'équipements publics peut aussi être valorisée. Cependant la réception de ces éléments varie d'un quartier à l'autre. Par exemple, on a vu des quartiers protester contre la création de plaines de jeux car elles allaient générer des nuisances.

Un autre facteur d'adhésion est donc l'ensemble des dispositifs d'informations et de participations de la population. L'accès à l'information évite une pollution du débat par des informations erronées. Le dialogue et l'implication plus ou moins poussés de la population sont des facteurs d'acceptation car ils permettent

de travailler sur les facteurs importants pour le quartier et ils permettent aussi un apprentissage de l'ensemble des acteurs.

❖ Peut-on considérer que certains types de territoires, de tissus sont moins propices à l'acceptation sociale et donc plus sujets à des conflits ?

Certaines localités paraissent plus sujettes à conflits que d'autres : une série de villes et communes de tailles différentes semblent faire l'objet d'un déficit d'acceptation important et quasi systématique sur des projets d'envergure. D'autres territoires connaissent quelques phénomènes de contestation mais globalement les projets de densification y semblent plus facilement acceptés.

Divers facteurs territoriaux influent sur l'acceptabilité sociale des projets (type de population et répartition spatiale, type de gestion publique locale, existence d'acteurs organisés, etc.), ce qui rend difficile l'établissement systématique d'une relation entre un type de territoire et l'existence de conflits ou de problèmes d'acceptabilité sociale. Toutefois, certains territoires cumulent plusieurs de ces facteurs, rendant plus probable l'émergence de difficultés :

- Les lieux visibles et habités font plus souvent l'objet d'opposition.

- Pour les terrains vierges ou incluant des espaces naturels, l'acceptabilité des projets est globalement moins problématique lors du réaménagement et de l'assainissement de friches, d'anciens sites industriels (SAR, PRU...) que lorsqu'il s'agit de l'urbanisation d'espaces vierges.

- Cependant, les friches font également parfois l'objet d'affects particuliers de la part de la population locale en raison de témoignages du passé industriel ou du développement progressif de la végétation qui leur donne une allure d'espace vert. Dans ces cas, des conflits peuvent émerger.

- Les projets à proximité de quartiers d'habitations « quatre façades » sont particulièrement sujets à contestation. La perception de la population par rapport à son quartier (qu'elle caractérise souvent comme rural ou villageois) semble

ici jouer un rôle important dans son acceptation des projets. La population s'attend à ce que l'urbanisation se fasse à l'image de ce qui a été fait lorsqu'elle a emménagé ou à l'image qu'elle se fait de son cadre de vie (en milieu rural, il faut des habitations quatre façades et non pas des appartements).

- Pour la plupart des acteurs, dans les territoires habités par une population bien positionnée quant à son niveau socio-économique et culturel celle-ci est plus encline à s'opposer et à le faire avec efficacité.

- Dans certains quartiers des territoires avec une dynamique collective, la population est très très réactive, des collectifs y sont constitués et sont attentifs au moindre projet. Les lieux où il y a une dynamique collective, un esprit de village ou un esprit de quartier font plus l'objet de réactions de défense.

- Il y a dans certains quartiers de territoires avec un passif en matière de conflit d'aménagement un processus d'apprentissage chez les opposants suite à des expériences de recours et l'apparition d'arguments ayant déjà fait mouche lors de contestations préalables.

Vers plus d'acceptabilité sociale

• **Obtenir une meilleure acceptabilité sociale des projets d'urbanisation ou d'aménagement du territoire passe par un processus d'information des citoyens. Comment communiquer au mieux vers les riverains ? Quels dispositifs de participation institutionnels mettre en place ?**

En matière de communication, les dispositifs d'information-consultation en ligne ouvrent de nouveaux espaces d'échange autour de thématiques ciblées et/ou de projets d'aménagement.

En ce qui concerne les dispositifs de participation institutionnels, la recherche a pu mettre en évidence l'importance de la réunion de projet, outil de dialogue avec les pouvoirs publics, au service de l'amélioration et de la cohérence du projet. Elle a également pu démontrer l'importance de la participation citoyenne qui contribue à l'acceptabilité surtout si elle intervient tôt et permet des

échanges dans la durée. Nos résultats montrent également que l'enquête publique ne suffit pas. S'inspirer de la réunion d'information préalable, dont l'utilité est largement reconnue, même en l'absence d'étude d'incidences pourrait être une des solutions pour améliorer le processus en communiquant en amont. Notons également la nécessité de laisser le temps pour des initiatives participatives spontanées, ce qui va pourtant à l'encontre de la volonté de raccourcir toujours plus les délais. Enfin, la participation citoyenne nécessite des moyens, ce qui contraste avec une réalité où les moyens sont toujours plus réduits. La participation des acteurs locaux et de la population peut aussi être favorisée. Ces acteurs peuvent assurer l'adéquation du projet avec certaines attentes du quartier et jouer un rôle de relais, d'ambassadeur vers les riverains qui n'ont pas été impliqués. Ces rencontres entre acteurs (commune, promoteurs, riverains...) permettent aussi un apprentissage respectif des contraintes vécues. On retrouve ces différentes fonctions de la participation citoyenne dans le cas de la réaffectation du site des Forges de Clabecq. Les ateliers urbains ont permis à divers acteurs locaux de participer au diagnostic, à l'identification d'enjeux pour le quartier et à la réalisation du masterplan.

• **La confiance dans le développeur du projet est un point clé. Par quels moyens concrets peut-elle être développée ? Comment ouvrir le dialogue avec les citoyens ?**

En effet la confiance (dans le développeur, les experts, les autorités, etc.) est un facteur qui contribue à l'acceptabilité des projets. Elle se développe en allant à la rencontre des citoyens avant les procédures officielles, et en communiquant sur les intentions du projet, en recueillant leurs réactions, tout en montrant le souci d'en tenir compte. Une réelle attitude d'ouverture et de transparence s'avérera plus adaptée qu'une attitude « marketing ». Un certain nombre de préjugés ont cours sur les promoteurs « aux dents longues », les collusions entre eux et le politique, les « dessous de table », etc. Il s'agira de les démentir par la mise en place d'une relation de proximité.

• **Quels sont les acteurs impliqués dans la sensibilisation à l'urbanisme et à l'aménagement ?**

Les acteurs impliqués dans la sensibilisation à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire sont nombreux. Dans le cadre de cette recherche, une série d'acteurs, d'organismes et d'outils d'information, de formation et de sensibilisation ont été identifiés.

La commune et la région ont un rôle important à jouer en matière



**LE DÉCALAGE ENTRE LE
CONDUIT À DES PROBLÈM**

de sensibilisation à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

Il existe par ailleurs :

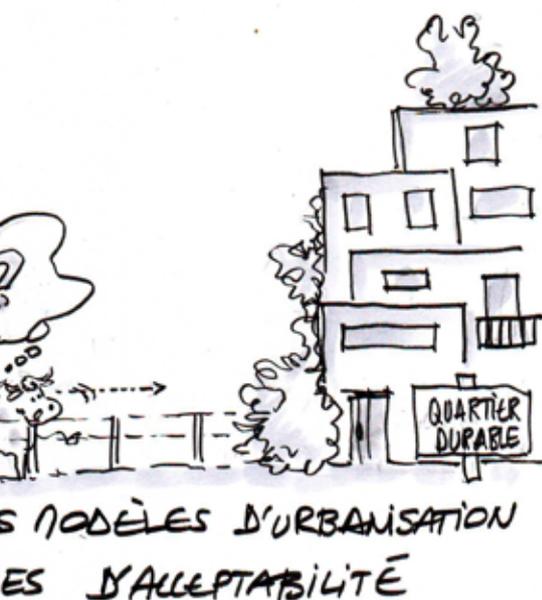
- Des lieux de conseil-dialogue (le SPW Territoire via le fonctionnaire délégué, les directions extérieures, la direction de l'information et du contrôle, la direction du bâtiment durable), les maisons de l'urbanisme, la maison régionale de l'architecture et de l'urbanisme et la maison des plus beaux villages de Wallonie, les éco-conseillers, l'assistance architecturale et urbanistique.

- Des organismes spécialisés (la CPDT pour l'offre communicationnelle, l'UVCW, les collectifs citoyens, les associations, mouvements, comités de quartier,

fédérations d'associations (IEW, etc.), les organismes d'éducation permanente (Urbagora, etc.), les organismes d'utilité publique...

- Et d'autres acteurs avec un rôle de sensibilisation (les CCATM, CLDR, commissions consultatives, les centres culturels, les GAL, etc.).

Nous avons également relevé l'offre d'actions d'information et de sensibilisation : les journées du patrimoine, les semaines de la mobilité, la semaine de la médiation (qui n'est pas



uniquement destinée à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire).

Par ailleurs, à ce stade de la recherche, nous estimons que les télévisions locales ont potentiellement un rôle à jouer, tant en matière de sensibilisation que d'accès à l'information.

Cet état des lieux n'est pas exhaustif. Lors de la poursuite de la recherche en 2021, un volet se concentrera plus particulièrement sur les acteurs et les dispositifs de sensibilisation afin de mettre en exergue les possibilités d'amélioration de ces dispositifs et leurs potentielles complémentarités.

❖ Pouvez-vous développer quelques expériences participatives innovantes et intéressantes ?

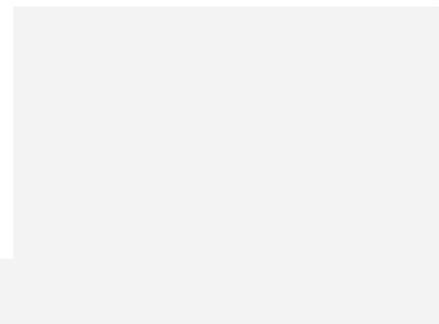
Certaines innovations passent par le biais des NTIC (Nouvelles Technologies d'Information et de Communication) pour ce qui est de l'information préalable bien sûr (sites communaux ou dédiés à un projet par exemple), mais aussi pour mener des consultations qui peuvent se dérouler par le biais de plate-forme en ligne, permettant de faire part de réactions, idées, souhaits, de voter pour un projet ou un aménagement... Cela peut également aller davantage vers une démarche de coproduction. Ainsi l'application « Unlimited cities » disponible sur tablettes tactiles permet aux utilisateurs de composer leur vision d'un futur aménagement de site sur base de photographies représentant différents points de vue d'un même quartier. En faisant varier le curseur sur six critères différents (la densité, la nature, la mobilité, la vie de quartier, la créativité et le numérique), il est possible d'ajouter ou d'enlever des éléments urbains, de faire pousser des arbres ou monter des bâtiments, par exemple. La composition obtenue (appelée « mix ») peut être commentée, et comparée en temps réel avec celles des autres. Dans une optique de co-conception des espaces urbains, ceci permet aux auteurs de projet d'appréhender la diversité des attentes de la population. Des médiateurs peuvent être formés pour partir à la rencontre de leurs pairs et recueillir de nouveaux « mix ».

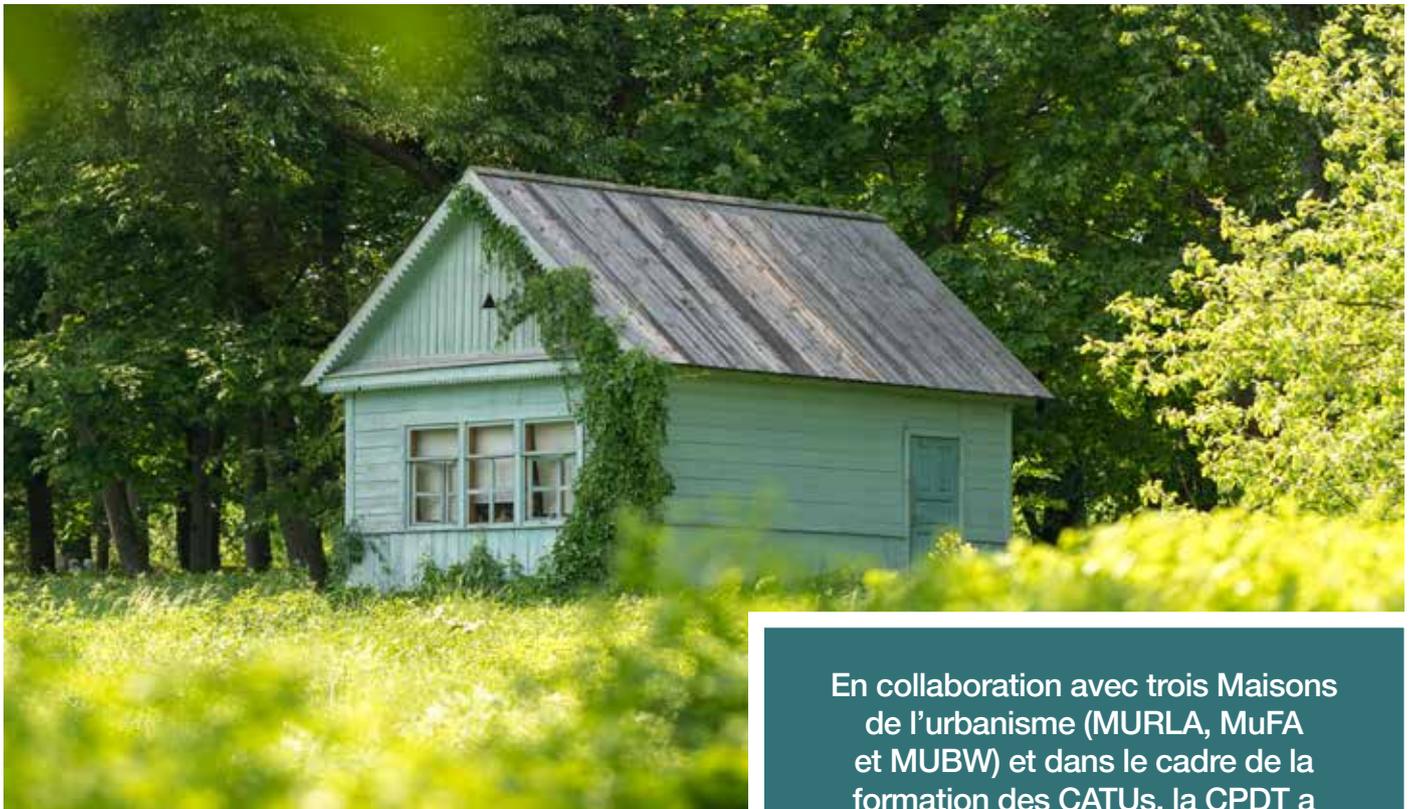
Au-delà des innovations à dimension technologique, il existe des innovations sociales qui consistent déjà tout simplement à associer les citoyens à l'élaboration d'un projet en plus des procédures obligatoires. Par exemple, dans le cadre de l'enquête publique sur le périmètre de remembrement urbain de la gare de Gembloux, en marge de la procédure officielle, une balade urbaine a été organisée sur le site afin de faciliter la compréhension de ce projet qui va fondamentalement transformer le quartier.

❖ Face aux oppositions citoyennes, les meneurs de projets peuvent être amenés à revoir leurs attentes pour obtenir un consensus. Ces repositionnements peuvent être instructifs pour l'élaboration de futurs projets. Avez-vous quelques exemples de cas fréquents ?

Globalement, il n'y a pas d'ingrédients miracles pour améliorer un projet. Il y a cependant des méthodes qui permettent de faire émerger des points d'attention particuliers pour l'adapter. Les démarches de diagnostics partagés, de balade urbaine, d'échanges informels avec la population en place semblent porteurs mais aussi la rencontre avec les acteurs communaux ou de la société civile tels que la CCATM. Il en ressort souvent des éléments qui touchent à l'identité et à la symbolique d'un quartier tels qu'un ancien bâtiment témoin de l'industrie passée ou encore, la conservation d'éléments naturels. La prise en compte des nuisances telles que celles générées par la mobilité ou les risques d'inondation est évidemment un point d'attention pour la population. Enfin, il y a souvent une question de préservation de l'ambiance d'un quartier. L'adéquation du nouveau projet avec la perception qu'ont les riverains de leur quartier. Cela passe par des questions de gabarits, de morphologies, de matériaux...

Dans plusieurs cas rencontrés, un obstacle important a conduit à une remise sur le métier complète du dossier. La démarche est repartie sur de nouvelles bases (diagnostic, options, programmation) avec une réflexion associant divers acteurs (élus, experts, population, ...) et un animateur/médiateur entre les pouvoirs publics et le porteur de projet. Ce redémarrage prend énormément de temps mais est porteur en termes d'acceptabilité sociale.





En collaboration avec trois Maisons de l'urbanisme (MURLA, MuFA et MUBW) et dans le cadre de la formation des CATUs, la CPDT a organisé le mardi 27 octobre 2020 une table-ronde intitulée : « L'habitation légère, une solution ? ». En raison des conditions sanitaires, celle-ci s'est déroulée sous la forme de captations vidéo des intervenants (disponibles sur notre site). En voici quelques enseignements !

L' HABITATION LÉGÈRE, UNE SOLUTION ?

❖ L'habitat léger, c'est quoi ?

Le Décret du 02 mai 2019 modifiant le Code wallon de l'habitation durable (CWHHD) définit l'habitat léger en ces termes : « Qu'elle soit meuble ou immeuble, l'habitation légère est l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement (...), mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants ». Ce mode d'habitat regroupe de nombreuses formes d'habiter en évolution constante tels que les yourtes,

tiny houses, roulottes, caravanes, cabanes, chalets, etc. Il se caractérise par un faible coût de construction, une empreinte foncière parcimonieuse, une autonomie renforcée et souvent une plus grande proximité à la nature. Ces atouts séduisent une grande variété d'utilisateurs dont les motivations sont multiples allant de la nécessité sociale au choix philosophique et aux engagements sociétaux.

❖ Une solution à la crise du logement ?

Par son prix d'achat moindre et sans pour autant constituer une catégorie de « sous-logements », l'habitat léger est

vu comme une réponse à l'inflation des prix de l'immobilier ainsi qu'au déficit de logements sociaux. S'agit-il donc nécessairement d'un bon calcul financier pour les utilisateurs ? Oui, au regard des coûts de construction et d'entretien faibles. Cependant, il faut prendre en considération les charges de chauffage relatives à ce type de logement, souvent moins bien isolé, et le coût de l'achat d'un terrain qui reste de mise. Comme le signale Marie-Françoise Godart (CPDT), la modularité de l'habitat léger offre une bonne réponse à l'évolution de la composition des ménages (tendance vers 40% de ménages isolés en 2050). De fait, des modules peuvent être facilement

intégrés ou supprimés en fonction du nombre d'utilisateurs à l'inverse des grandes maisons unifamiliales construites dans les années 70 où des personnes se retrouvent seules et bien en peine d'entretenir le bien ou de le faire évoluer selon leurs besoins. Enfin, Marie Hottois (MURLA) précise que bien que cet habitat puisse augmenter l'attrait touristique d'une région, il convient de veiller à prioriser la fonction de logement pour ne pas compliquer davantage l'accès à la propriété.

• Intégrer l'habitat léger

Sur le plan architectural, la question de l'intégration urbanistique des habitations légères dans le contexte bâti et celle du respect de l'environnement local



constituent les points d'attention premiers des communes et les principaux freins des riverains. Vu les formes variées de ce type d'habitat, chaque dossier est bien entendu à évaluer au cas par cas et doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble. Dans un sondage mené par la MURLA auprès d'un groupe d'agents de la Fondation Rurale de Wallonie, les répondants se sont exprimés en faveur d'un design contemporain qui n'imité pas l'architecture traditionnelle mais qui trouve une relation avec le contexte, privilégie les lignes sobres et veille à préserver une certaine harmonie. Dans le futur, l'idéal serait d'instaurer des normes et règles urbanistiques pour ne pas retomber dans les travers de l'habitat permanent.

• Un remède à l'artificialisation des terres ?

Oui, moyennant certaines conditions comme la réversibilité du bâti : l'habitat léger de loisir ne doit pas être converti en habitat permanent. L'habitat léger ne doit pas non plus porter atteinte au sol qui doit pouvoir retrouver son état originel en cas de démontage. De même, l'habitat léger ne doit pas être dispersé sous peine de ne pas contribuer à un usage plus parcimonieux du sol.

• Faut-il craindre un effet « ghetto » lors de l'implantation d'une zone d'habitat léger ?

Selon Benoît Piedboeuf, bourgmestre de Tintigny, il ne faut pas tomber dans

les préjugés. Lorsqu'on densifie une zone urbanisée par l'habitat léger, dans une coexistence à la fois pacifique et compatible, cela permet d'avoir une vie sociale enrichie, qui est d'ailleurs la norme dans de nombreuses régions du monde où les expériences d'habitat spontané témoignent des apports importants aux défis urbains contemporains. Le projet de parc d'habitations légères qui s'implantera dans sa commune veillera à assurer une certaine mixité sociale pour que les gens qui ont besoin de ce type de logement puissent en bénéficier autant que les gens qui le font par goût ou conviction. En termes de mixité fonctionnelle, des jardins collectifs sont prévus ainsi que des locaux de stockage pour les futurs utilisateurs. Le projet se

situe à proximité de plusieurs acteurs d'économie sociale et d'un village. Benoît Piedboeuf espère voir ce projet-test se déployer et se dupliquer ailleurs.

Cette table ronde était l'occasion d'une première collaboration entre des Maisons de l'urbanisme et la formation de la CPDT. En voici quelques retours :

Roland Whatieu (MuFA)

Lorsque nous nous sommes rendu compte que plusieurs Maisons de l'urbanisme prévoient de préparer des formations sur l'habitat léger il est apparu évident de rejoindre cette synergie pour uniformiser le contenu proposé aux CATUs.

Marie Hottois (MURLA)

Ce fût une opportunité enrichissante de découvrir et comprendre la vision de chacun et d'établir des synergies pour plus d'efficacité réciproque. C'est intéressant également de mettre en commun nos réflexions et nos expériences. Dans ce sens, les Maisons de l'urbanisme peuvent faire écho des réalités de terrain. De notre côté, nous compléterons nos informations pour proposer une séance sur l'habitat léger à notre réseau des services urbanisme.

Karima Haoudy (MUBW)

Nous proposons une formation à l'attention des CATUs, agents et échevins du Brabant-Wallon, cette table ronde était l'occasion d'élargir notre champ de vision à toute la Wallonie. Nous avons pu aussi partager et capter les réalités et les ouvertures des fonctionnaires pour comprendre la résonance locale de l'enjeu que représente l'habitation légère. Cette table-ronde a mis en relief avec acuité la nécessité de définir un cadre adapté à la nature de cet habitat, fait par et pour les habitants. Un cadre qui puisse contribuer concomitamment à la réduction de l'artificialisation des sols et des inégalités sociales et économiques qui entravent l'accès à un logement digne.

LE POINT CATU ET DATU

❖ QUAND LA FORMATION SE RÉINVENTE : VISITE AUTONOME DE LEUVEN

Comme pour tout un chacun, la crise sanitaire a chamboulé les activités de la CPDT tout au long de l'année 2020. Cette situation inédite a été l'occasion de repenser le format de nos activités de formation et de réinventer la pratique des visites de terrain pour explorer des exemples inspirants. 225 CATUs et 125 DATUs ont testé avec succès la visite de la ville de Leuven.

Avant l'arrivée de la deuxième vague de la crise sanitaire, les modules de septembre ont pu être tenus de manière classique. Cependant, si la formule du webinar s'est imposée par la suite pour répondre aux exigences sanitaires, il convenait de trouver une solution robuste et pragmatique pour les visites de terrain des CATUs et DATUs en garantissant la sécurité de toutes et tous.

Joindre l'utile à l'agréable tout en partant à la découverte de lieux exemplaires a été le leitmotiv de notre démarche.

Pour cette journée, l'équipe Formation a choisi de faire découvrir Leuven, une ville à l'attractivité reconnue, à la fois exemplaire et inspirante, par ses nombreuses similarités avec nos contextes construits. Celle-ci a mis en place, en moins de 20 ans, des actions en faveur d'une gestion parcimonieuse de son territoire tout en améliorant le cadre de vie des habitants et leur vécu quotidien : densification du quartier de la gare, valorisation de friches industrielles en milieu urbain (quartier des anciennes brasseries), plan de mobilité avec la valorisation de nœuds multimodaux et le déploiement des modes de déplacements doux, aménagements paysagers et des espaces publics le long de la Dyle, gestion des tissus périphériques, etc.

La formule retenue pour garantir la découverte de ces pratiques innovantes est celle d'une visite autonome, reposant sur les supports suivants :

- Un roadbook : petit livret qui décrit le parcours recommandé de la visite et compile plusieurs informations utiles sur chacun des sites préconisés.



- Un parcours traversant cinq quartiers du centre de Leuven : la gare, Kessel-Lo, le centre historique, la vallée de la Dyle et le Vartkom. Cet itinéraire indicatif permet d'aborder des thématiques variées sur une distance de +/- 6 km et en un temps confortable, n'empêchant en rien les participant.e.s d'organiser la balade à leur guise et de prolonger le parcours dans les quartiers périphériques.

- Des vidéos d'interviews d'acteurs clés de Leuven, à consulter en préparation de la visite ou sur place.

- De l'interactivité via des défis photos, un questionnaire Woodclap, une page Facebook et le forum CPDT. Les objectifs visés sont à la fois de dynamiser la visite, établir la participation et susciter des échanges informels entre participants et avec l'équipe formation.

Les participant.e.s ont été par ailleurs encouragés à réaliser la visite avec des collègues, mais également leur(s) échevin.e(s), des membres de leur administration ou de la CCATM (dans le respect toujours des consignes sanitaires), afin d'inciter aux échanges sur l'applicabilité ou non des pratiques de la ville sur leur territoire.

Les retours des CATUs et agents du SPW sont enthousiastes, tant par ce que Leuven offre à découvrir que par la formule autonome de visite. Cette dernière permet tout participant.e.s de s'impliquer davantage, plutôt qu'à suivre le mouvement d'un groupe, et de prendre pleinement connaissance des informations transmises.

Face à ce franc succès, l'équipe formation de la CPDT planche déjà sur une visite en 2021...à découvrir prochainement !

LE COLLOQUE ANNUEL DE LA CPDT

❖ VERS LA FIN DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le colloque a rencontré un franc succès et nous vous en remercions ! Cinq intervenants sont venus, d'ici et d'ailleurs, nous faire part de leurs connaissances. Nous vous invitons à (re)-visionner sur notre site l'enregistrement des présentations. En attendant, voici un bref descriptif des différents exposés pour vous donner envie d'en savoir plus !

Sortir de l'impasse de l'urbanisme linéaire

Le colloque s'est ouvert avec la présentation de Sylvain Grisot (Université de Nantes) sur l'urbanisme circulaire comme réponse à l'étalement urbain. Des propos optimistes qui nous invitent à recycler le bâti existant et à intensifier son usage. L'étalement urbain serait-il inévitablement lié à l'augmentation de la population ? Selon S. Grisot, ce n'est pas le cas : la surface des villes croît plus vite que la population. Rien ou peu n'est à inventer mais il est nécessaire de passer à l'action et de miser davantage sur l'intelligence et non plus sur le béton.

Wallonie : synthèse d'une année de travaux

Michel Dachelet (SPW - Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme) est intervenu pour faire le bilan des travaux d'un groupe d'experts

mis en place par le Gouvernement wallon tel que prévu dans la DPR 2019-2024. Ses missions ? Mettre en place une méthode pour mesurer l'artificialisation et l'étalement urbain, fournir des propositions pour des trajectoires de réduction de l'étalement urbain aux horizons 2025 et 2050 et déterminer quels seront les outils les plus pertinents pour atteindre les objectifs. Les travaux se sont clôturés à l'automne 2020.

Suisse : agir à tous les niveaux

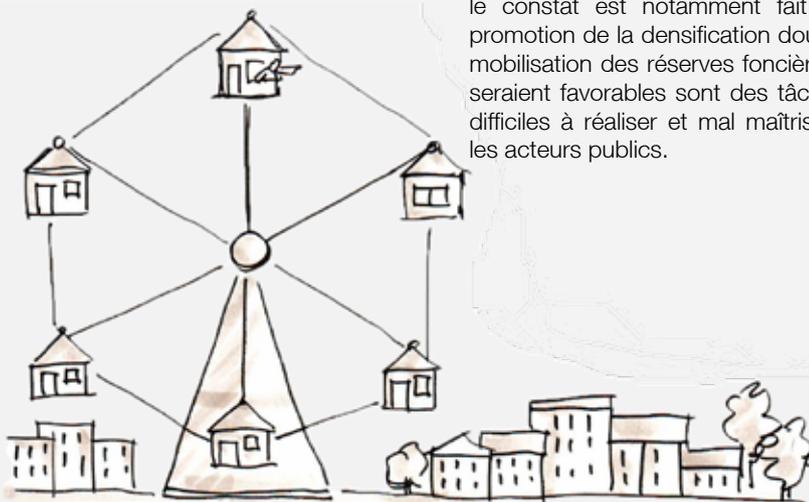
De la Confédération aux municipalités en passant par les cantons, quels sont les moyens disponibles dans le dispositif suisse de l'aménagement du territoire pour mettre en pratique la lutte contre l'étalement urbain ? Jean Ruegg (Université de Lausanne) a répondu à cette question en faisant également part des difficultés rencontrées. Malgré l'implication des cantons et des communes pour réviser le dimensionnement des zones à bâtir, le constat est notamment fait que la promotion de la densification douce et la mobilisation des réserves foncières qui y seraient favorables sont des tâches très difficiles à réaliser et mal maîtrisées par les acteurs publics.

France : le sol, un objet mal caractérisé

Julien Fosse (France Stratégie) a présenté différents leviers pour protéger les sols et mettre fin à l'artificialisation. Il a mis en évidence une dynamique d'artificialisation hétérogène sur le territoire français et la difficulté de quantifier l'artificialisation. De nombreuses données chiffrées permettent néanmoins de saisir les éléments qui alimentent l'étalement urbain comme le prix du foncier agricole très bas en comparaison à d'autres pays ou bien, la sous-exploitation du foncier bâti (2,8 millions de logements vacants en 2015). Outre ces constats, il a présenté différents scénarios de trajectoire d'artificialisation réalisés à partir d'un modèle économétrique et les conclusions qui ressortent de cet exercice.

Flandre : vers plus de rentabilité spatiale et urbanistique

Pieter-Jan Lijnen (Département de l'environnement, Flandre) a clôturé le colloque par son exposé « Du "betonstop" au "Bouwshift", l'approche de l'étalement urbain en Flandre ». Bouwshift ? Un terme préféré à betonstop car il incite à construire de façon différente sans pour autant arrêter de construire. En Flandre 6 ha de terres non artificialisées sont consommés chaque jour pour 6 millions d'habitants (2015), la Région s'est mise comme objectif de réduire cette consommation à 0 ha pour 2040. Les grandes lignes stratégiques à opérationnaliser passent notamment par faire mieux avec moins de surface et par une densification aux endroits où les niveaux d'accessibilité et de services sont les plus hauts.



L'URBANISME CIRCULAIRE, UN AUTRE REGARD SUR LA VILLE DE DEMAIN...

❖ BILAN DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN WALLONIE

Cette nouvelle note de recherche résume une partie des travaux réalisés dans le cadre de la recherche de la CPDT intitulée « Gérer le territoire avec parcimonie ».

La mesure régulière de l'artificialisation des sols permet d'évaluer comment celle-ci évolue dans le temps et dans l'espace géographique. L'objectif de ce document est de présenter un bilan de l'artificialisation en analysant son évolution par affectation au plan de secteur, par occupation du sol et par commune. Une analyse spécifique de l'artificialisation observable au sein de la zone non destinée à l'urbanisation permet de mieux comprendre ce phénomène et la manière dont il est mesuré. Enfin, une étude sur les transferts entre zones cadastrées et non cadastrées est proposée, afin de mesurer leur impact sur le bilan de l'artificialisation.

0 km²/an d'ici 2050, un défi difficile à réaliser...

La recherche de la CPDT de 2018 sur la gestion parcimonieuse du sol a dressé un état des lieux de l'artificialisation du territoire wallon. Pour cela, elle s'est appuyée sur les cartographies de l'utilisation du sol (IWEPS), elles-mêmes basées sur les données cadastrales. Le caractère « artificialisé » ou non du sol a ainsi été déduit de la « nature cadastrale » des parcelles. Ceci implique que, peu importe son degré de construction ou d'imperméabilisation, la totalité d'une parcelle cadastrale sera considérée soit comme artificialisée, soit comme non-artificialisée. L'état des lieux ainsi réalisé mettait en évidence le taux d'artificialisation du territoire (soit le rapport entre sa superficie artificialisée et sa superficie totale), l'évolution du rythme d'artificialisation (soit la superficie artificialisée annuellement), la situation par affectation du sol en termes de consommation d'espace et de disponibilité foncière ainsi que les principaux processus à l'origine de cette artificialisation. L'étude a montré, sur base du cadastre, que le territoire était artificialisé à environ 15 % en 2017 et qu'au cours de ces trois dernières

décennies, le rythme d'artificialisation du territoire a diminué sensiblement, passant de 20 km²/an au milieu des années nonante à une moyenne de 12 km²/an pour la période 2012-2017. Malgré cette diminution, l'objectif fixé par la Wallonie, consistant à réduire le rythme de l'artificialisation à 6 km²/an d'ici 2030 et à tendre vers 0 km²/an d'ici 2050, est encore loin d'être atteint.

Les processus menant à cette artificialisation concernent principalement l'expansion résidentielle : la consommation des sols non artificialisés en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural représente à elle seule environ 45 % du rythme d'artificialisation. Par ailleurs, en l'absence de décisions politiques contraignantes et en maintenant le rythme d'artificialisation actuel, l'analyse montre que les réserves foncières à vocation résidentielle sont suffisantes pour que ces dynamiques d'artificialisation continuent pendant encore au moins 50, 100, voire 200 ans selon les communes concernées.

Trois constats

Au-delà de ces premiers résultats, la mesure de l'artificialisation a permis de mettre en évidence certains faits importants :

- Le rythme d'artificialisation en zone non destinée à l'urbanisation (ZNDU), mesuré sur la base de l'évolution du plan parcellaire cadastral entre 2012 et 2017, est de 480 hectares par an. Il représente ainsi 40 % de la consommation de sols non artificialisés, c'est-à-dire presque autant que la consommation en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural. Cette consommation s'explique principalement par une artificialisation en zone agricole (environ 85 % de l'artificialisation en ZNDU).

- De façon surprenante, ce même rythme d'artificialisation est négatif pour la zone de services publics et d'équipements communautaires.

- La méthode de suivi de l'artificialisation, basée sur les données du cadastre, ne permet pas de suivre de façon efficace l'évolution des superficies non cadastrées. Or, il apparaît clairement que les superficies cadastrées et non cadastrées évoluent au gré de diverses modifications du plan parcellaire cadastral. D'une part, certaines parcelles artificialisées, lors de la création de route par exemple, deviennent des superficies non cadastrées (parce que, relevant du domaine public, il n'y a pas lieu de lever un impôt quelconque sur celles-ci). Elles ne sont dès lors plus identifiées dans la mesure du taux et du rythme d'artificialisation. D'autre part, le processus de correction du plan parcellaire réalisé en interne à l'AGDP ainsi que certaines corrections ponctuelles opérées suite à des levés de géomètres sur le terrain contribuent régulièrement à préciser la géométrie des parcelles. Ce faisant, ces processus entraînent des transferts de superficies autrefois non cadastrées vers les superficies cadastrées et inversement.

Note disponible sur le site de la CPDT !

