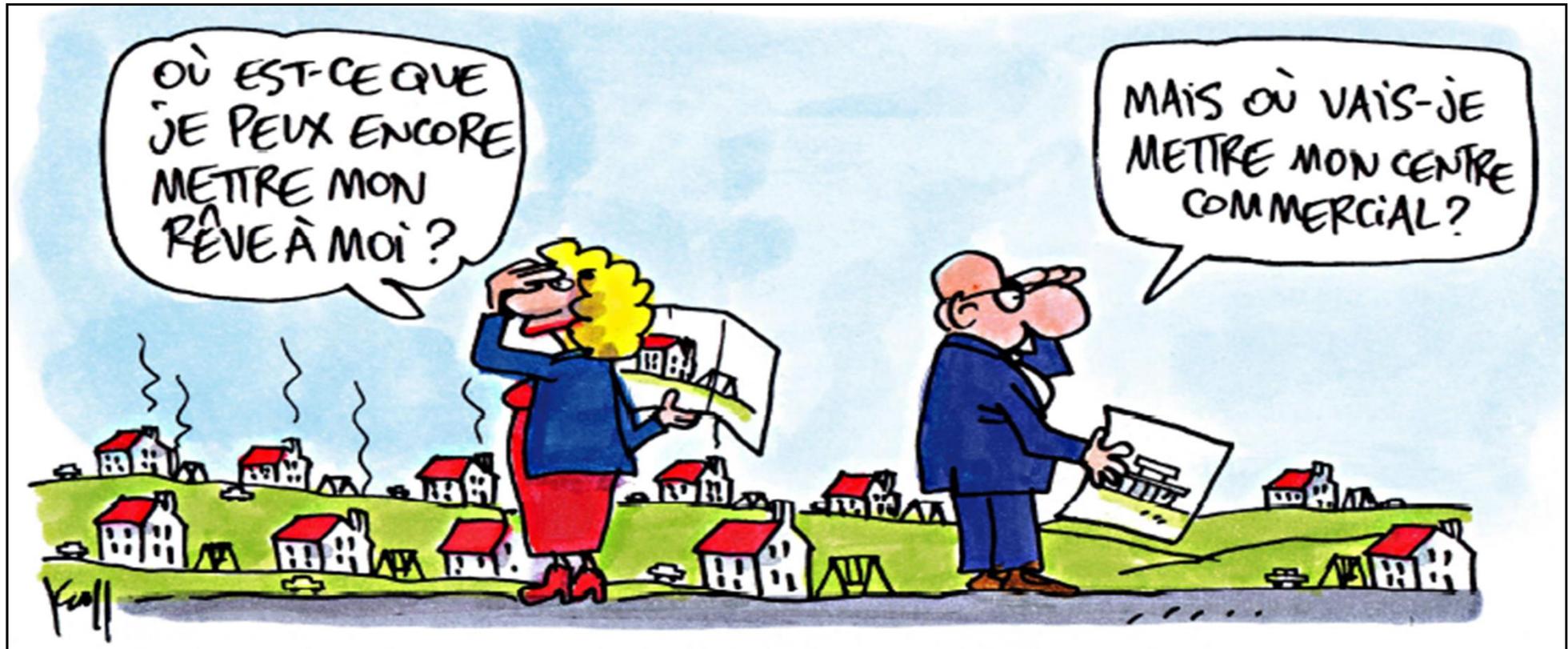


Stop à l'étalement urbain en Wallonie : quelle stratégie foncière ?



Jean-Marie Halleux – Université de Liège

« *Il fera beau demain* » - Groupe de travail sur la politique des villes

Visioconférence du 17 juin 2020

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

1. Les caractéristiques de l'étalement urbain

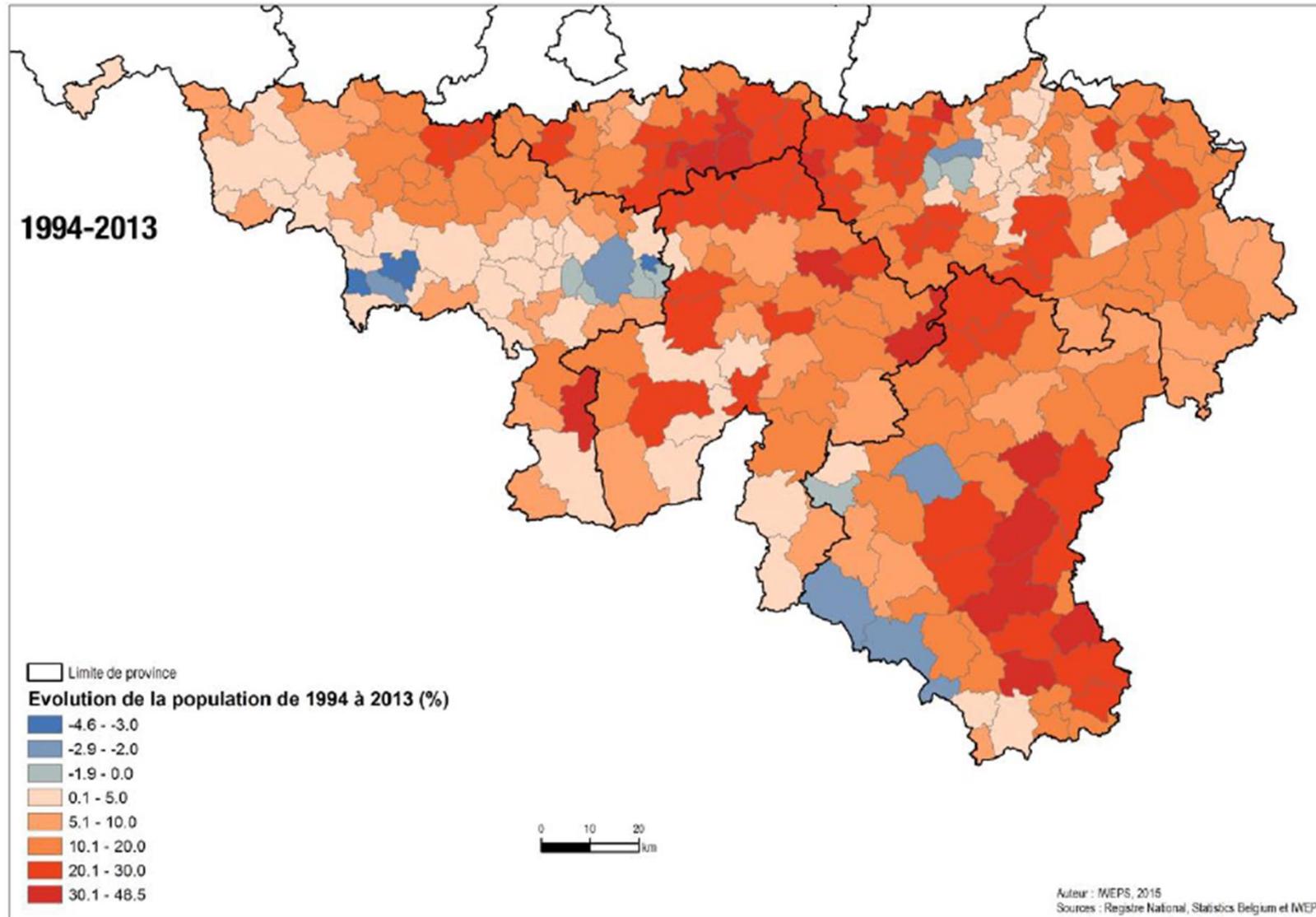
L'étalement urbaine : une occupation extensive de la ressource foncière

- ❶ Positionnement de l'urbanisation à l'échelle des bassins de vie : dans des localités périphériques
- ❷ Positionnement de l'urbanisation à l'échelle des localités : sur des sites périphériques
- ❸ Consommation d'espace par l'urbanisation : grandes parcelles et grandes consommations



① Positionnement de l'urbanisation à l'échelle des bassins de vie : dans des localités périphériques

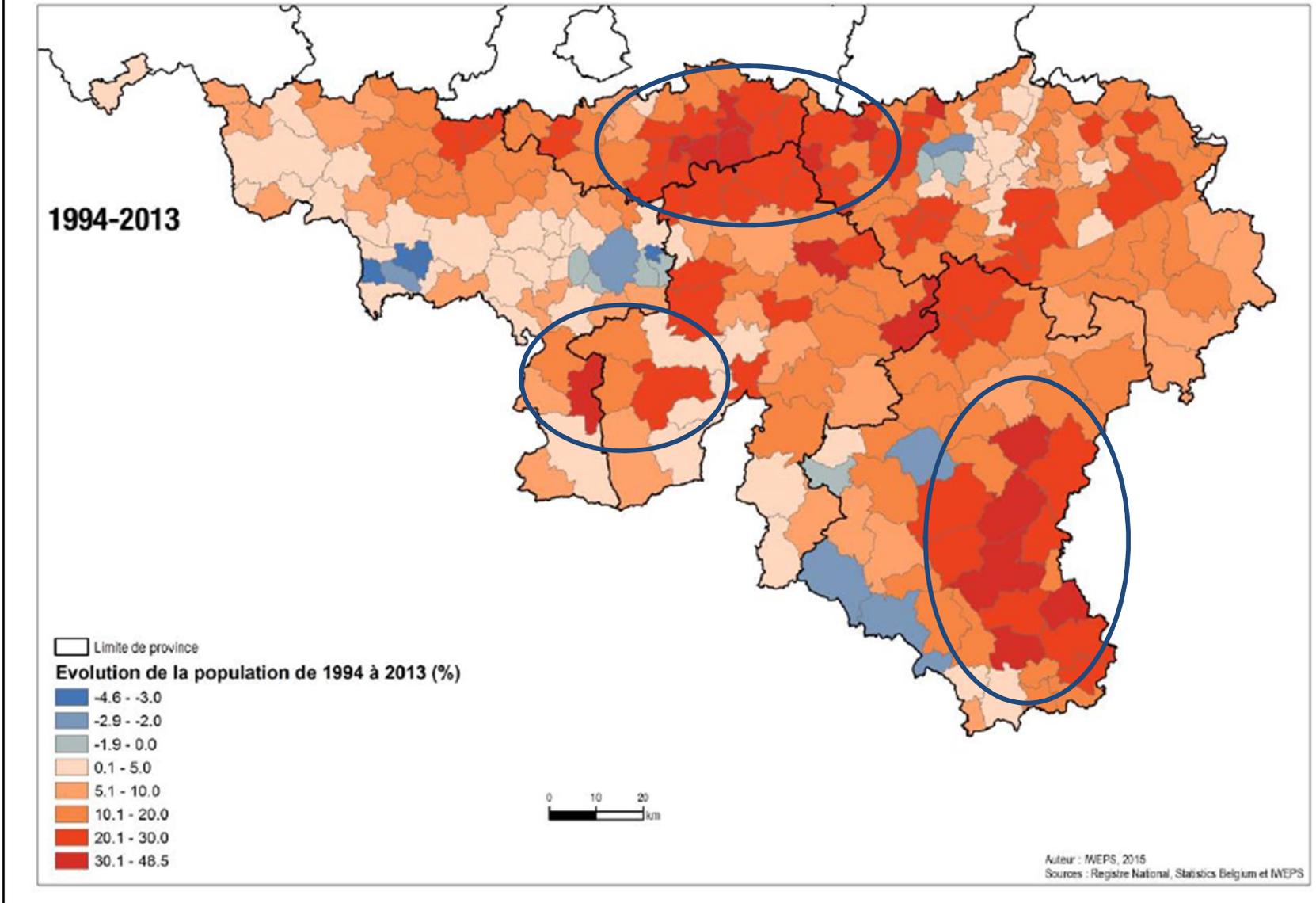
Figure 5 : Evolution de la population wallonne entre le 1^{er} janvier 1994 et le 1^{er} janvier 2014



Source : J. Charlier et al., 2016, p. 15.

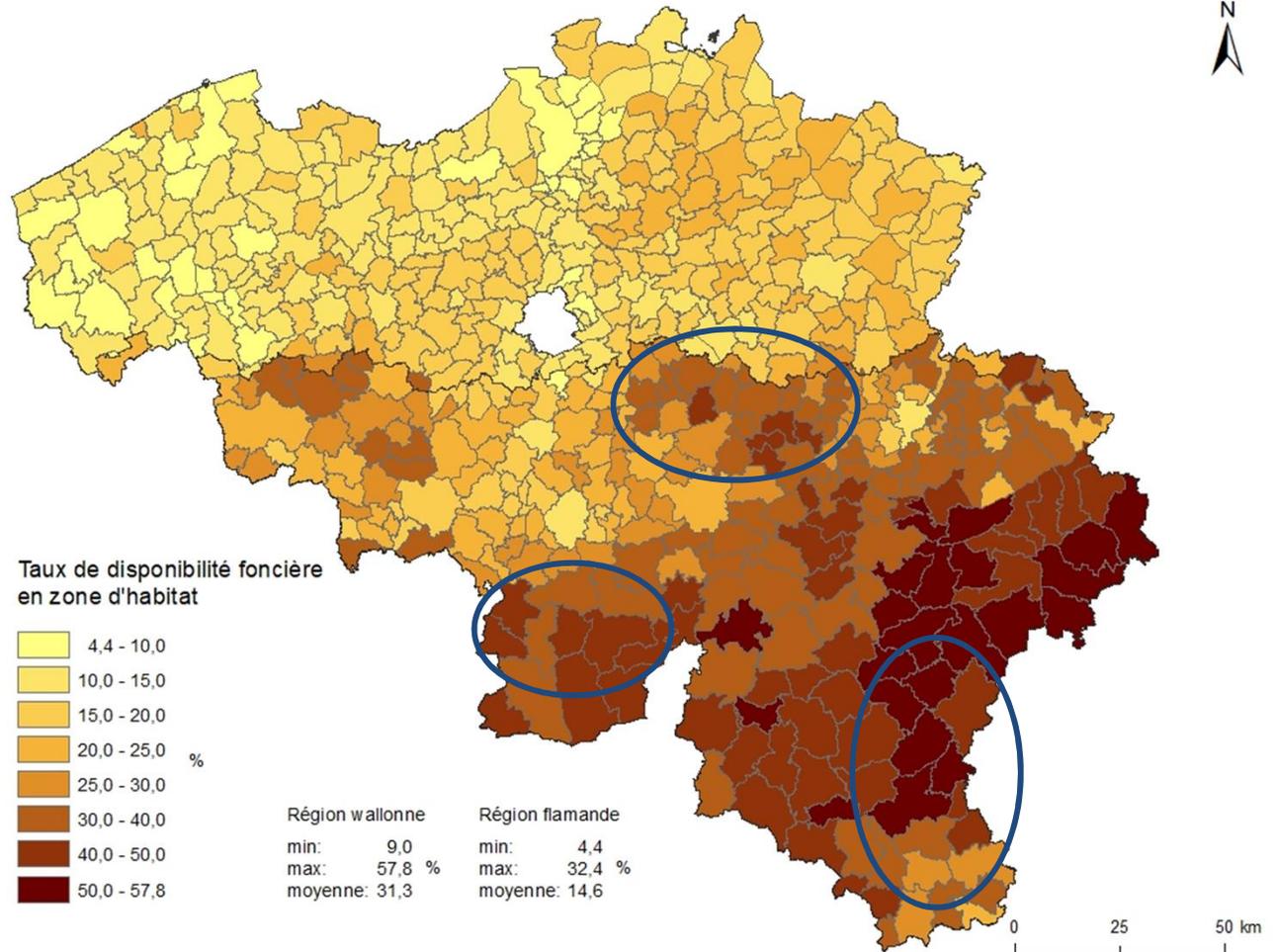
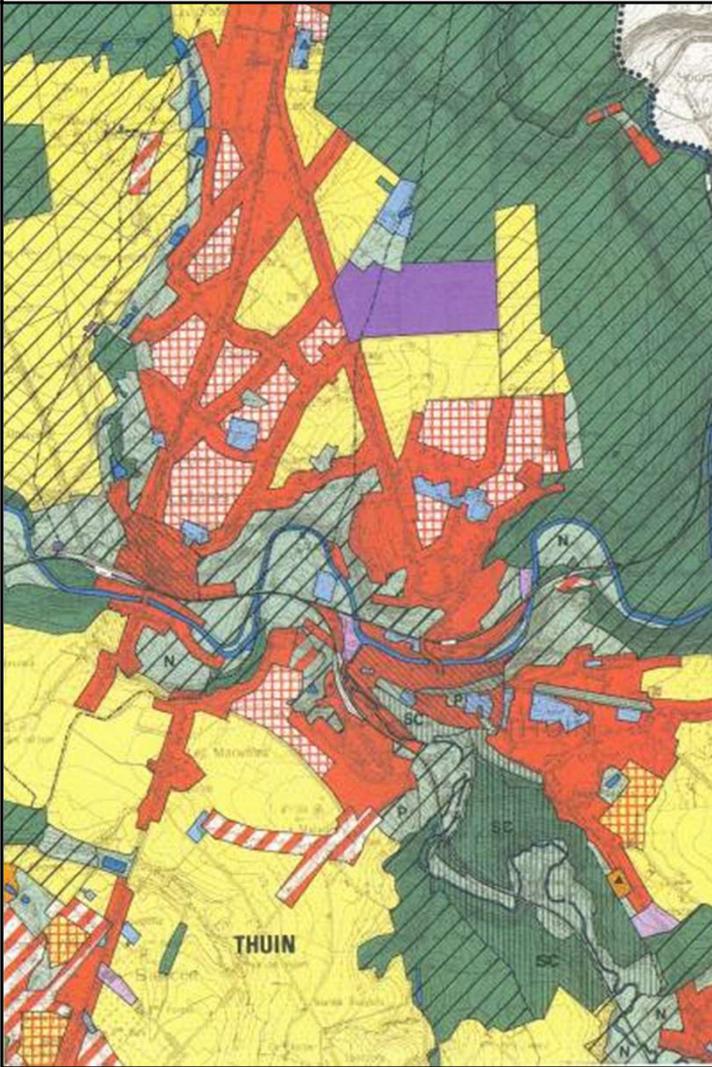
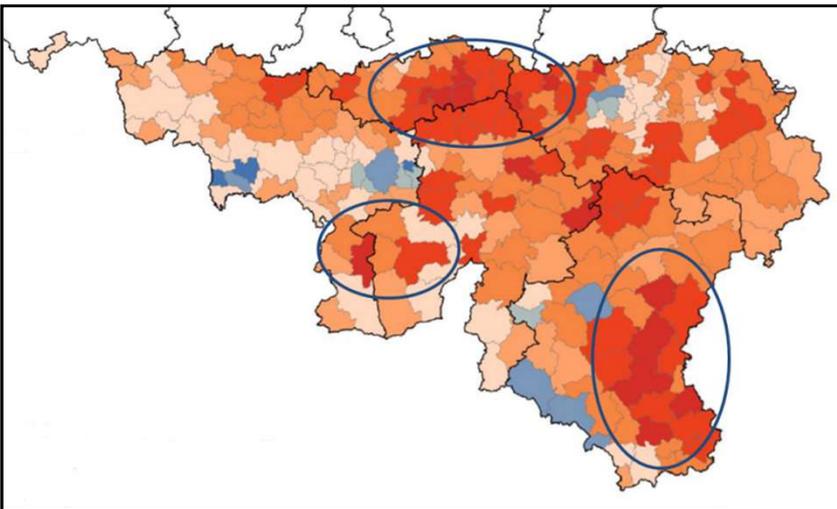
① Positionnement de l'urbanisation à l'échelle des bassins de vie : dans des localités périphériques

Figure 5 : Evolution de la population wallonne entre le 1^{er} janvier 1994 et le 1^{er} janvier 2014



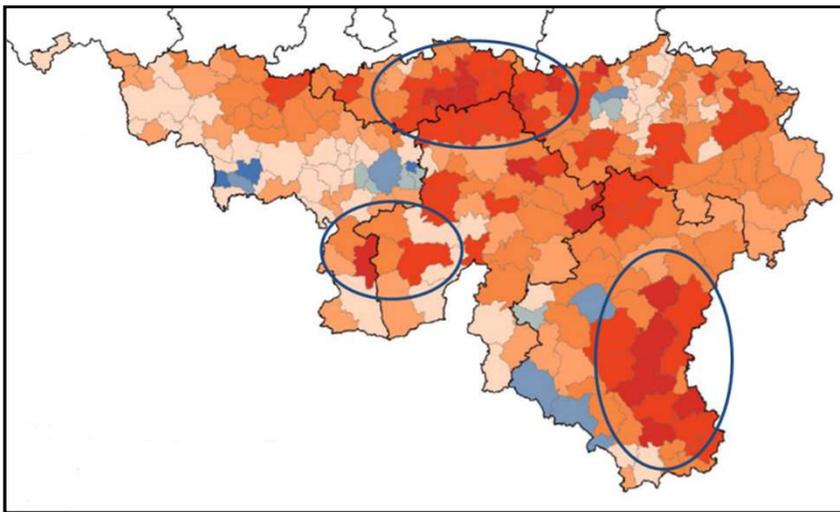
Source : J. Charlier et al., 2016, p. 15.

Cause des mobilités résidentielles : arbitrage sur les marchés du logement induits par la disponibilité en zones d'habitat

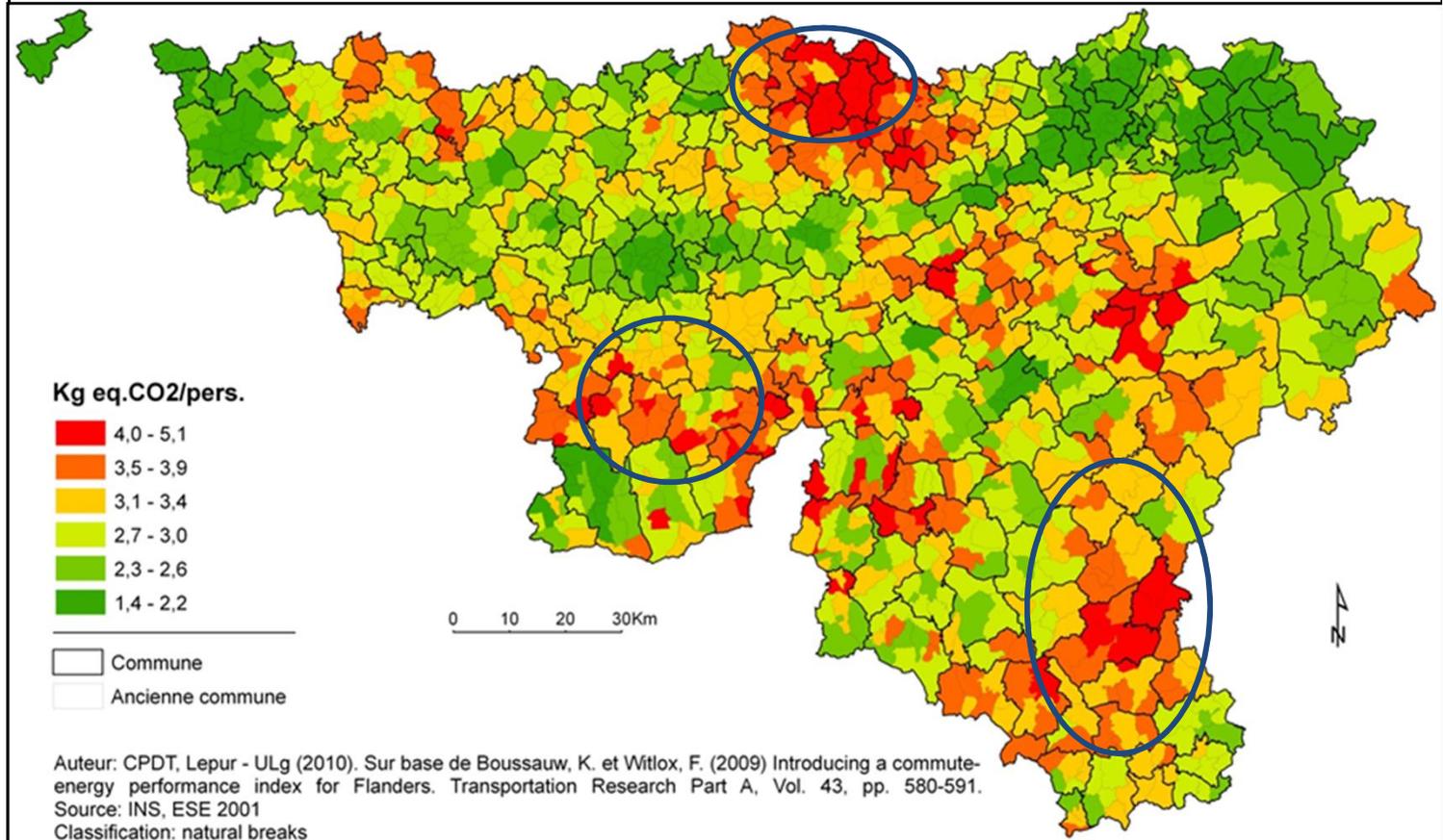


Conséquence des mobilités résidentielles : de longs déplacements de travail

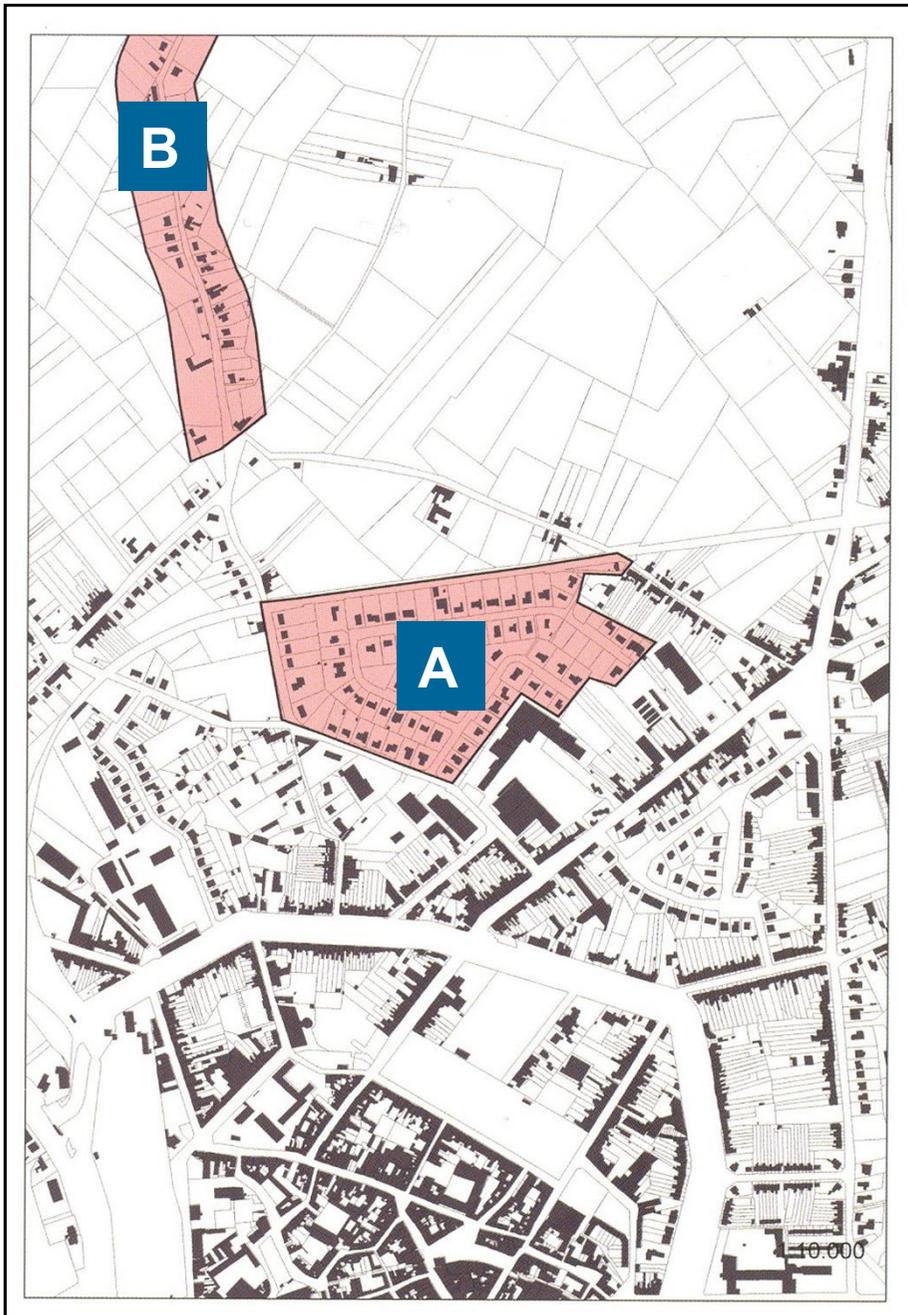
⇒ Territoires peu vertueux et peu performants



Émissions de GES moyennes des déplacements domicile-travail en Wallonie par ancienne commune (2001)



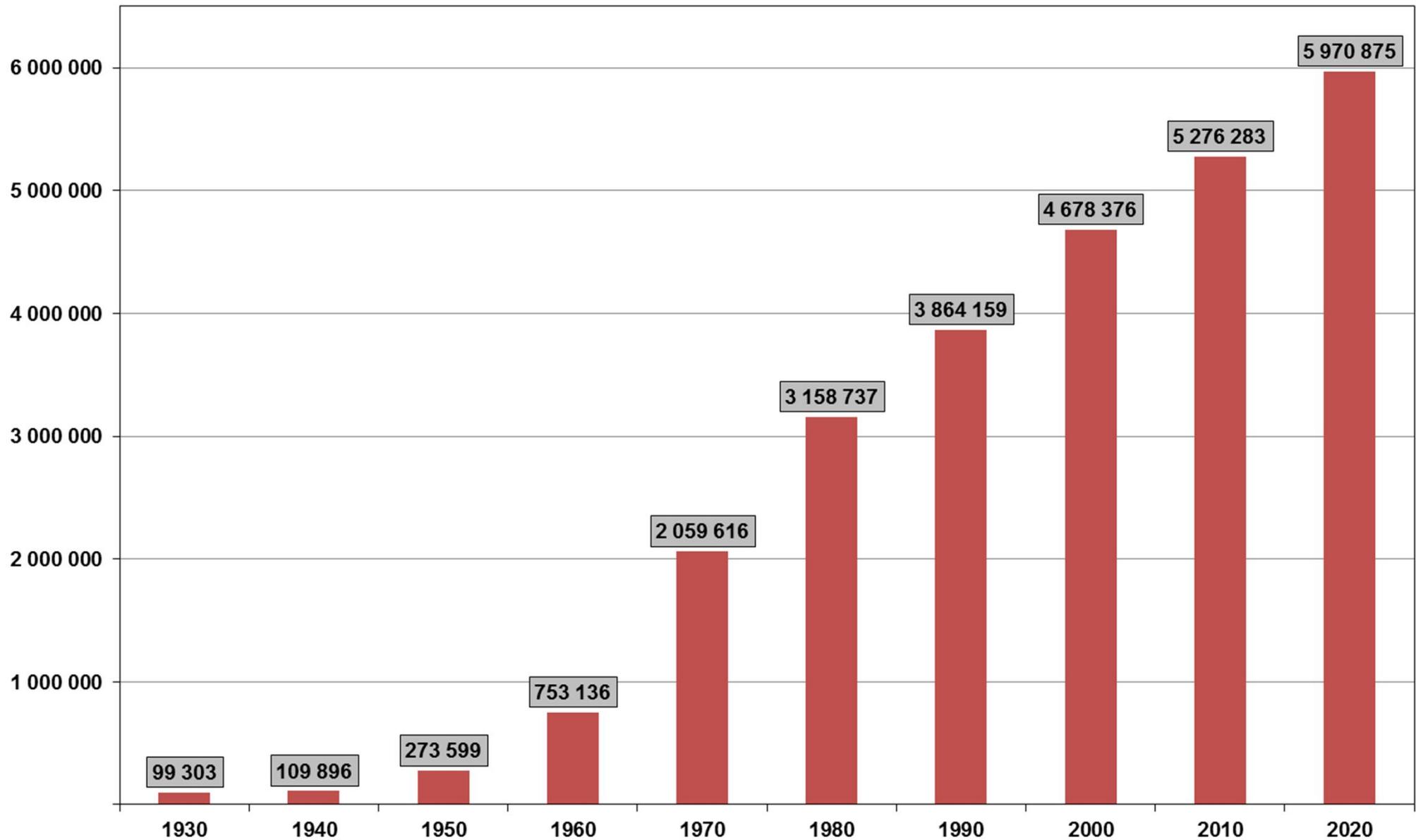
② Positionnement de l'urbanisation à l'échelle des localités : sur des sites périphériques



**Cause : pas de politique foncière active
pour développer le périmètre A**

**Conséquences du développement du
périmètre B : dépendance à l'automobile
et surcoûts en infrastructures**

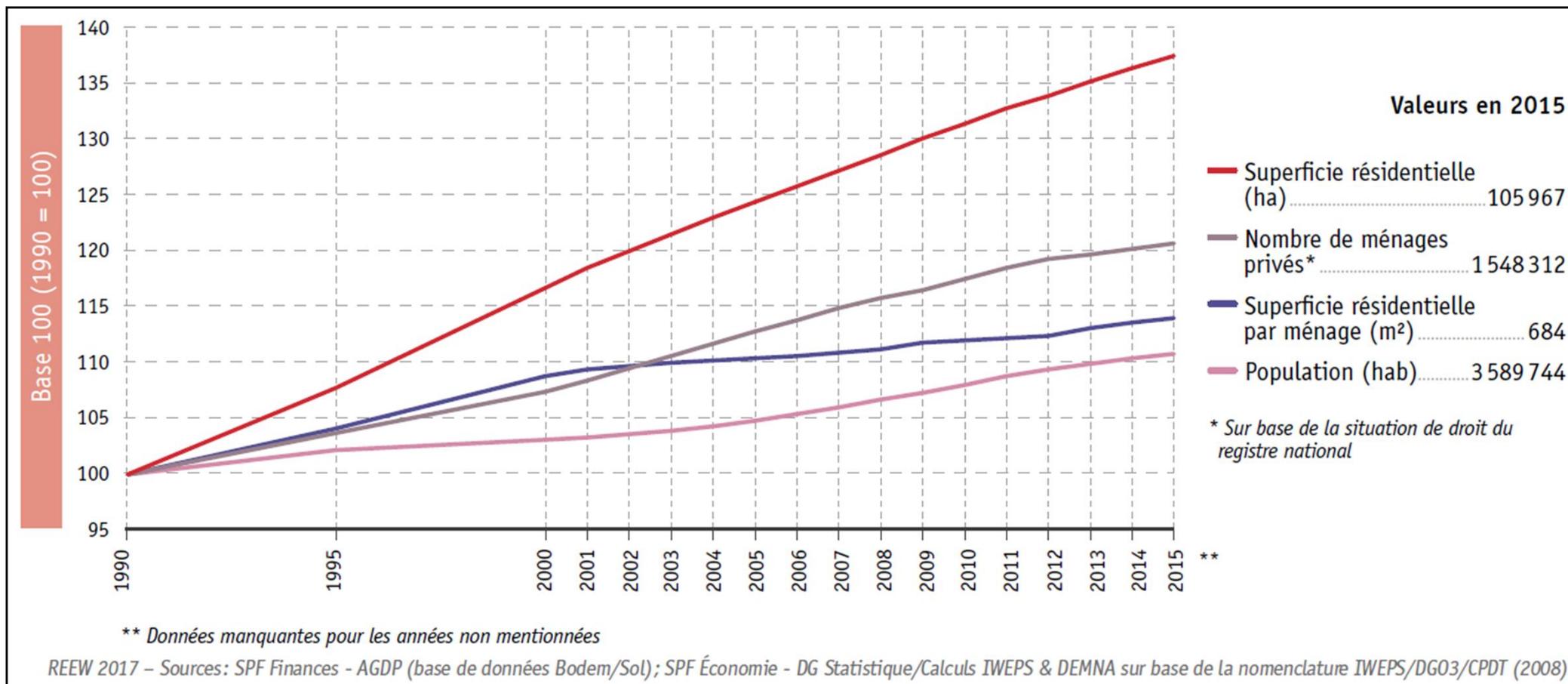
Évolution du nombre de voitures privées en Belgique



Note méthodologique : les chiffres pour 2020 sont établis sur la base de l'évolution 2010-2015

Source : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/circulation_et_transport/circulation/parc/ (consulté en mars 2016)

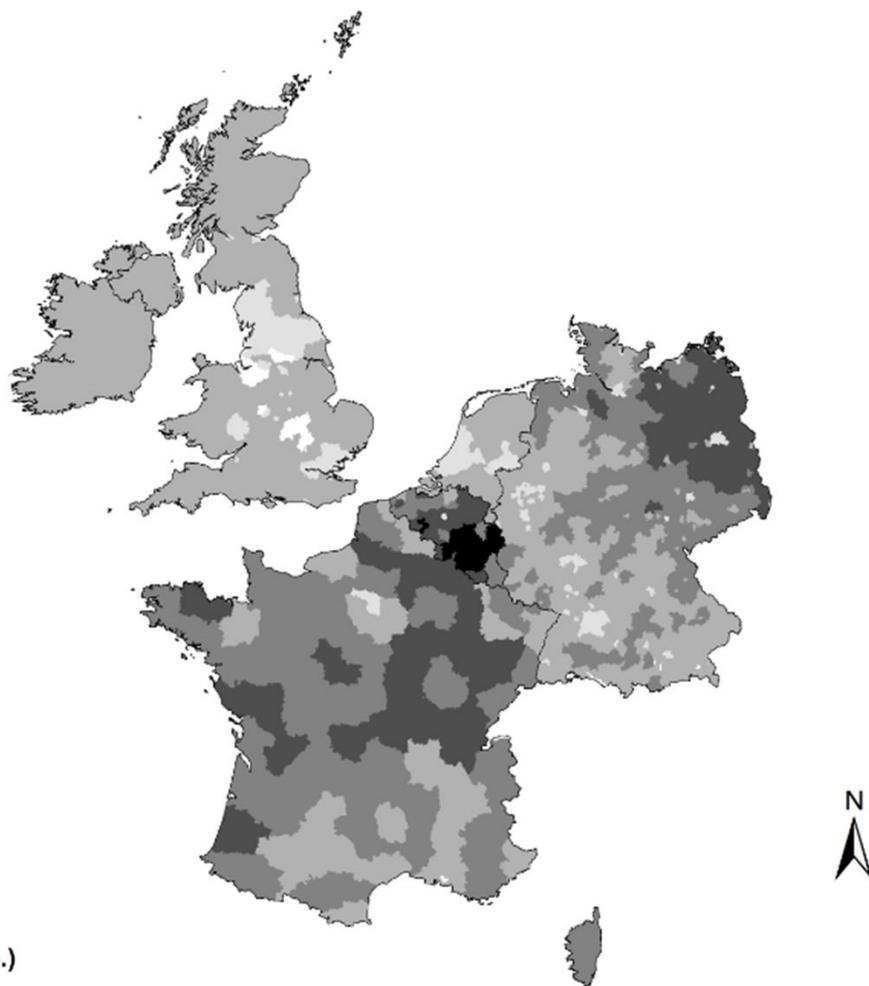
③ Consommation d'espace par l'urbanisation : grandes parcelles et grande consommation en sols



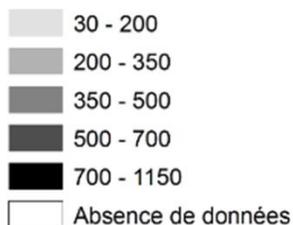
Source : SPW - DGO3 - DEMNA - DEE, 2017, p. 92.

③ Consommation d'espace par l'urbanisation : grandes parcelles et grande consommation en sols

Superficies occupées par le tissu urbain relativisées par le volume de population



Superficies (m²) de tissu urbain par habitant dans les régions NUTS 3 en 2006



Moyennes nationales (m²/hab.)

NL	196	FR	348
UK	212	LU	404
IE	257	BE	495
DE	282		



Auteurs : J.-M. Halleux et M.-C. Vandermeer, 2013
 Cartographie : M.-C. Vandermeer, ECOGEO-ULg
 Sources : CLC, 2006 ; Eurostat, 2006

**Standard d'habitat
(m² / hab.)**

Pays-Bas : 196

Royaume-Uni : 212

Irlande : 257

Allemagne : 282

France : 348

Belgique : 495

- Flandre : 488

- Wallonie : 626



**Standard d'habitat
(m² / hab.)**

Pays-Bas : 196

Royaume-Uni : 212

Irlande : 257

Allemagne : 282

France : 348

Belgique : 495

- Flandre : 488

- Wallonie : 626

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

1. Les caractéristiques de l'étalement urbain

2. Le constat ancien des coûts de l'étalement

3. Les caractéristiques de la ville compacte

4. Les causes de l'étalement urbain

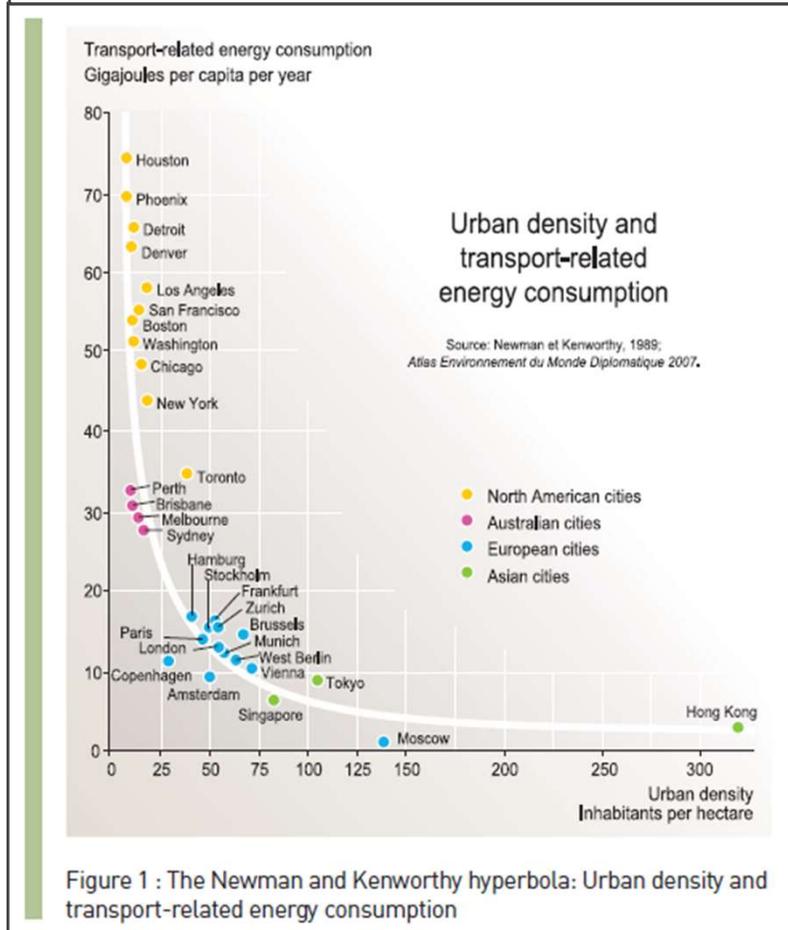
5. Politique foncière et aménagement

6. Les ZH des plans de secteur

7. Vers un stop à l'étalement urbain...

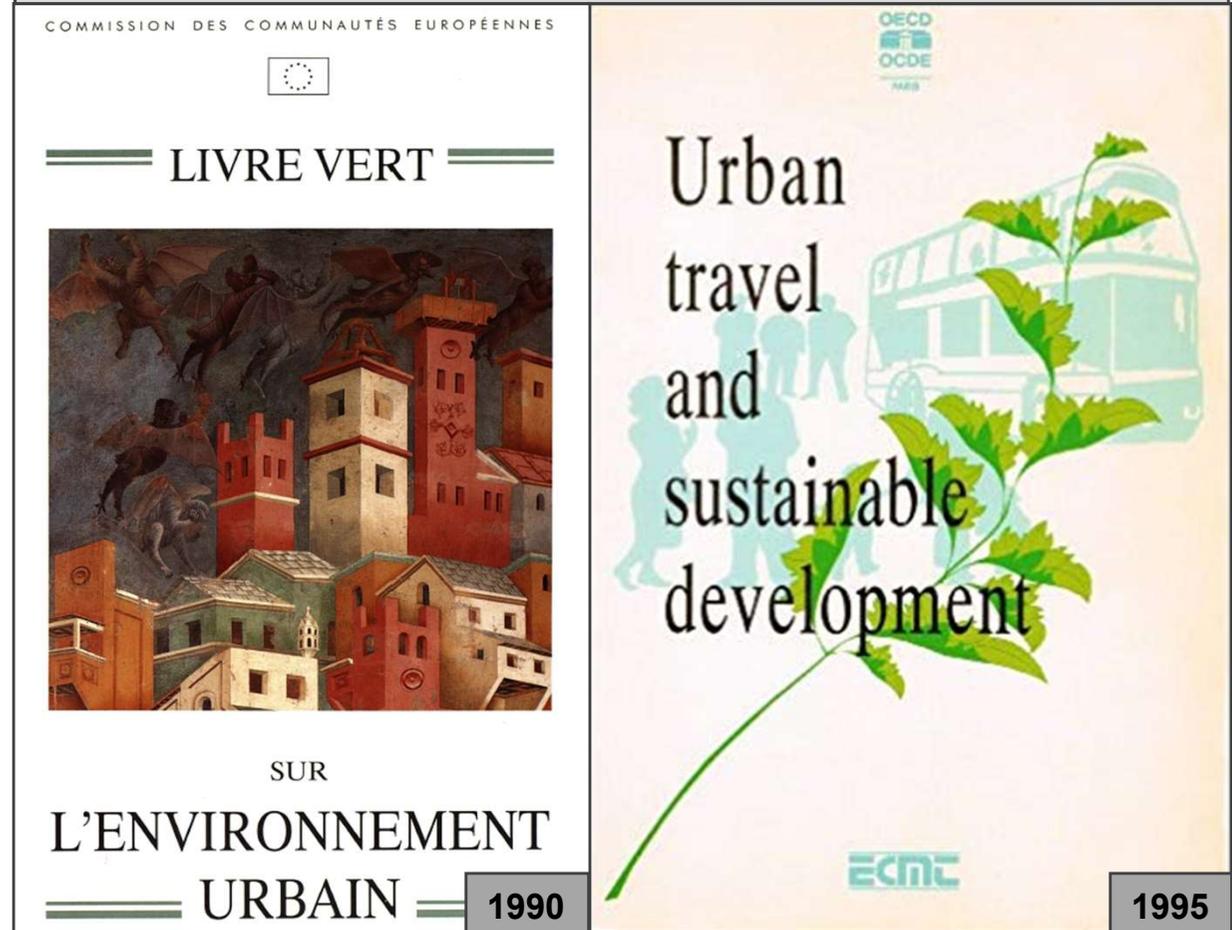
2. Le constat ancien des coûts de l'étalement

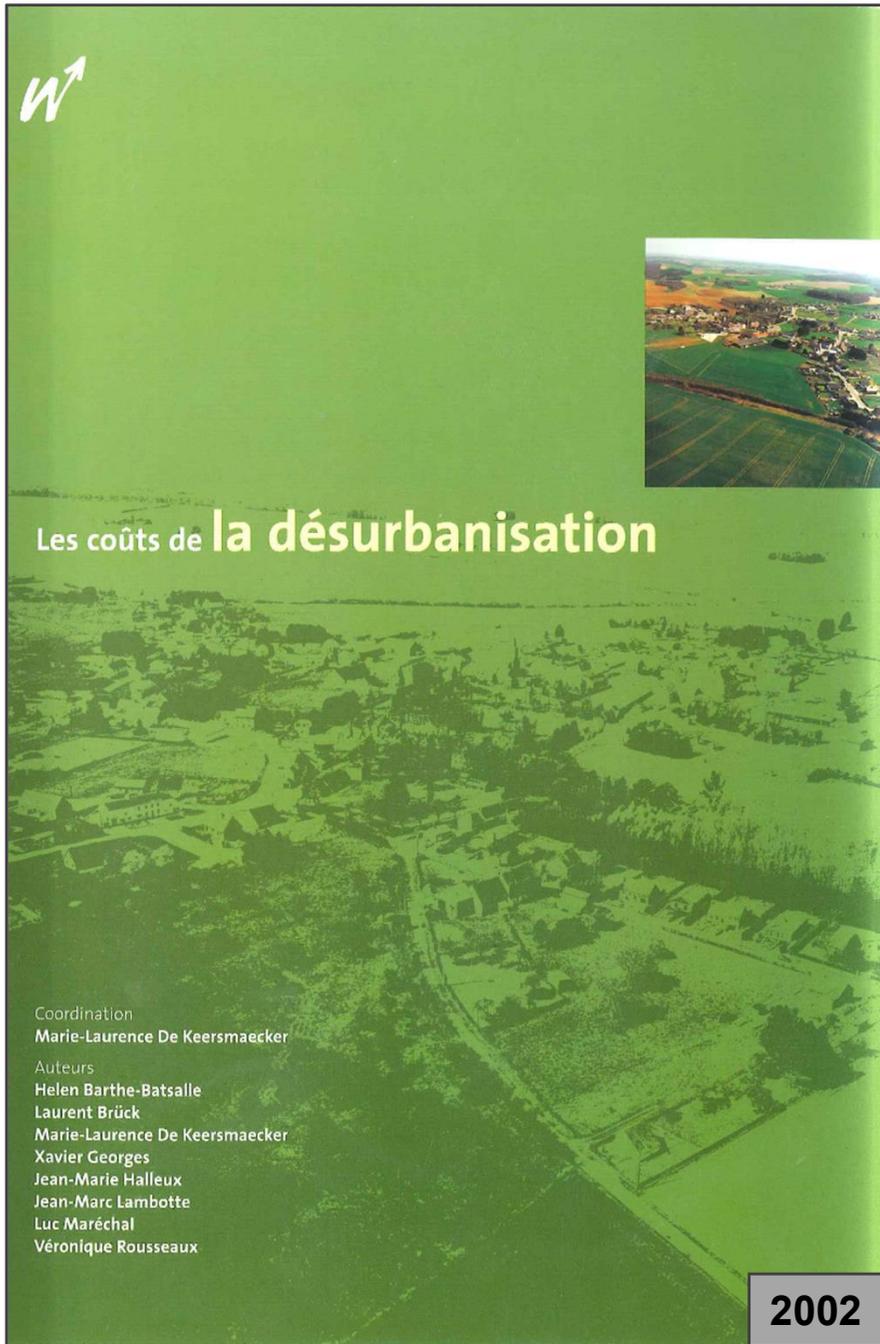
Newman P.W.G. & Kenworthy J.R., 1989, *Cities and automobile dependence: an international sourcebook*, Gower.



Source : B. Lefèvre, 2009, p. 3.

⇒ Mise en avant du problème de la dépendance automobile et du mot d'ordre de la « ville compacte »



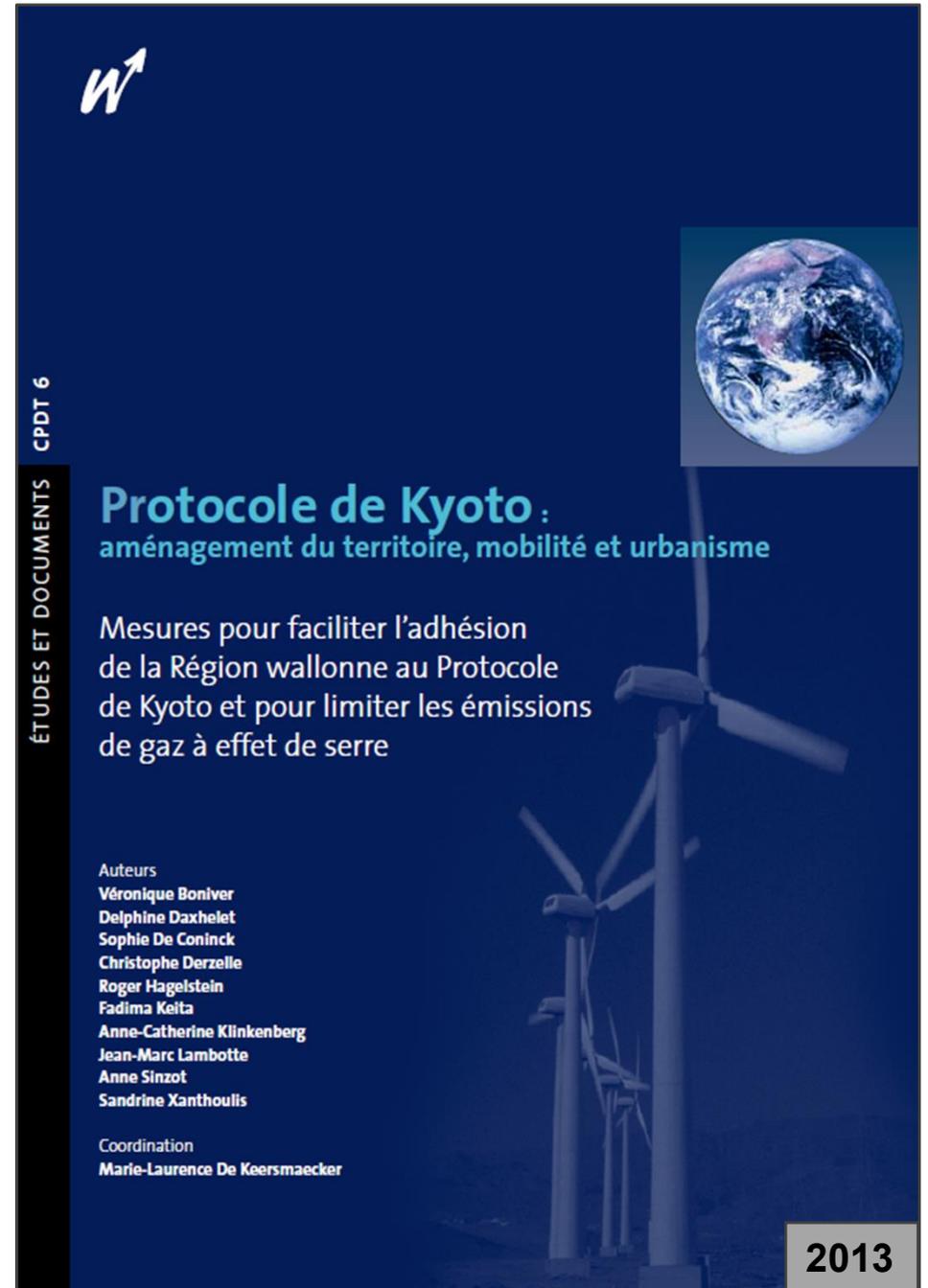


Les coûts de la désurbanisation

Coordination
Marie-Laurence De Keersmaecker

Auteurs
Helen Barthe-Batsalle
Laurent Brück
Marie-Laurence De Keersmaecker
Xavier Georges
Jean-Marie Halleux
Jean-Marc Lambotte
Luc Maréchal
Véronique Rousseaux

2002



CPDT 6
ÉTUDES ET DOCUMENTS

Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme

Mesures pour faciliter l'adhésion
de la Région wallonne au Protocole
de Kyoto et pour limiter les émissions
de gaz à effet de serre

Auteurs
Véronique Boniver
Delphine Daxhelet
Sophie De Coninck
Christophe Derzelle
Roger Hagelstein
Fadima Kelta
Anne-Catherine Klinkenberg
Jean-Marc Lambotte
Anne Sinzot
Sandrine Xanthoulis

Coordination
Marie-Laurence De Keersmaecker

2013

2. Le constat ancien des coûts de l'étalement

Vers une bifurcation des politiques wallonnes ?

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Une stratégie territoriale pour la Wallonie

Réduire la consommation de sol

Réduire la consommation des terres non artificialisées à 6 km²/an d'ici 2030, soit la moitié de la superficie consommée actuellement et tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050.

2019

COMMUNICATION DE LA COMMISSION AU PARLEMENT EUROPÉEN, AU CONSEIL, AU COMITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN ET AU COMITÉ DES RÉGIONS

Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources

2011

Définition de la feuille de route

La vision: d'ici à 2050, l'économie de l'UE aura connu une croissance respectueuse des ressources naturelles et des limites de notre planète, contribuant ainsi à une transformation globale de l'économie. Notre économie sera concurrentielle et inclusive et offrira un niveau de vie élevé tout en ayant réduit fortement les incidences sur l'environnement. Toutes les ressources seront gérées de façon durable, des matières premières à l'énergie, en passant par l'eau, l'air, les terres et le sol. Toutes les échéances auront été respectées en matière de changement climatique, tandis que la biodiversité et les services écosystémiques qu'elle sous-tend auront été protégés, valorisés et considérablement restaurés.

Jalon: d'ici à 2020, les politiques de l'UE tiendront compte de leur incidence directe et indirecte sur l'utilisation des sols dans l'UE et ailleurs dans le monde, et nous serons en bonne voie pour atteindre notre objectif consistant à supprimer d'ici à 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupées; l'érosion des sols aura été réduite et leur teneur en matières organiques aura augmenté, alors que les travaux d'assainissement des sites contaminés auront bien progressé.

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

3. Les caractéristiques de la ville compacte

Le modèle alternatif de la ville compacte qualitative

- ❶ Assurer une densité minimale (1500 hab. / 0,5 km² ⇔ 30 hab./ha)
- ❷ Canaliser les extensions urbaines
- ❸ Vers une densité et une compacité qualitative



Fig. 1. Greater Copenhagen Areas covered by the 1947 Finger Plan and the 2003 Traffic Plan.

Source : G. Vuk, 2005, p. 224.

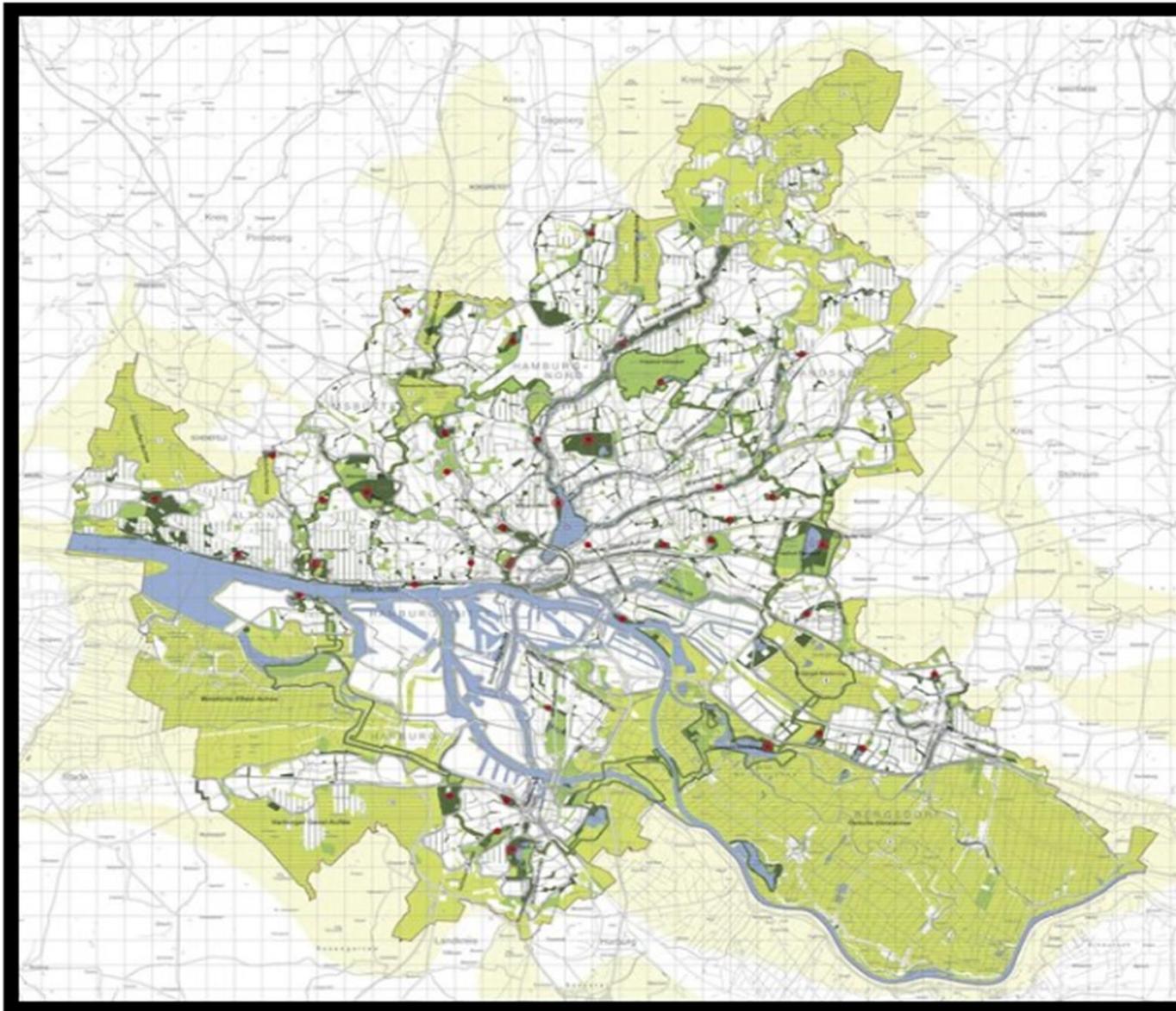
The city of Copenhagen and the Greater Copenhagen Area have a long tradition of strategic planning with respect to both localisation and traffic planning. **A report existed as early as 1947—the so-called Finger Plan** (Egnsplankontoret, 1947)—describing the conditions for the future expansion of the city and surrounding region. The Greater Copenhagen area was illustrated as a **hand**, with the palm covering the city while the fingers (radials) showed the populated areas outside the city. According to the report, the city's most important functions were administrative and cultural, while the clusters of smaller communities (towns) that developed along the radials fulfilled a residential function. These towns included institutions such as schools, banks, recreational centres and shopping malls. The radials were defined along the regional train network and the city train network (S-trains), which were either under construction in 1947 or planned for future construction (Poulsen et al., 1984). Each station defined the centre of a town cluster. Green areas were planned between the radials, with main roads built across them to provide better connections to the city centre. The 1947 Finger Plan thus assured the best possible passenger transport between the housing areas and inner-city jobs. **Today, almost 60 years later, Copenhagen is a unique European capital without major traffic congestion.** During these six decades, the radials have grown in both length and width, as shown in Fig. 1, where the small hand dates back to 1947 and the large hand is that defined in the 2003 Traffic Plan (Greater Copenhagen Authority, 2004).

Source : G. Vuk, 2005, pp. 223-224.

Bruxelles : réseau routier le plus embouteillé d'Europe.



Source : http://www.lavenir.net/cnt/DMF20110615_350 (consulté en septembre 2015)



Hamburg already has large contiguous green spaces: "landscape axes" finger out from its center to its outskirts and there are two big green loops in the north and south. The Grünes Netz will fill in what's missing, connecting up more places and creating a comprehensive system. Angelika Fritsch, a city spokesperson told *the Guardian*:

Source : <http://www.fastcoexist.com/3020990/heres-an-idea/a-greenspace-transit-network-to-connect-a-citys-parks-the-countryside> (consulté en février 2015)

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

4. Les causes de l'étalement urbain

- L'offre foncière physiquement accessible et le relâchement des contraintes de mobilité

Pratiques de mobilité  Formes urbaines

Ville = Maximisation des interactions par la coprésence
= Minimisation des distances (distance-temps)

Accroissement des vitesses (x 10)  Même potentiel sur un espace (x 100) plus vaste

Théorie des trois "âges" de la ville basée sur la différenciation de trois modèles :

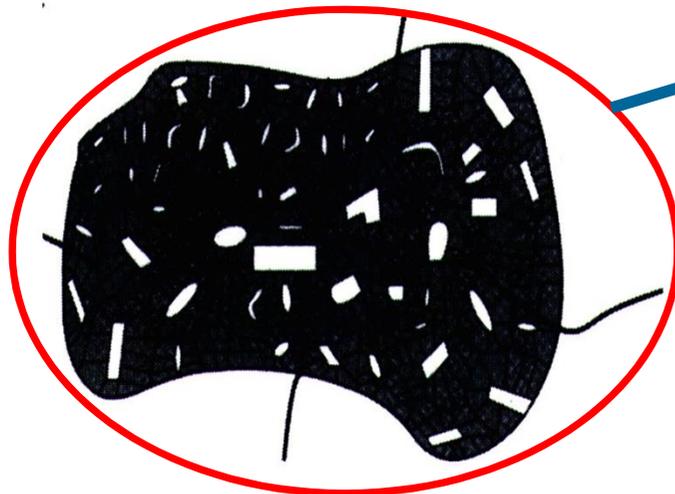
- la ville piétonne
- la ville transports en commun
- la ville voiture

Figure 1 : Les formes urbaines et l'évolution des modes de transport

Ville « piétonne » traditionnelle

- haute densité
- multifonctionnalité
- structure organique

Depuis approx. - 3500



Offre foncière
physiquement
accessible

Sources : P.W.G. Newman et J.R. Kenworthy, 1996

« tramway »

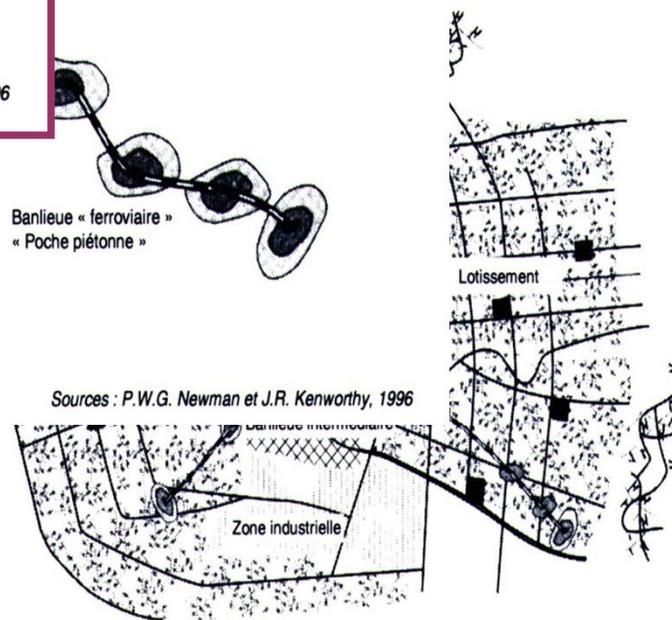
Banlieue « ferroviaire »
« Poche piétonne »

Lotissement

Sources : P.W.G. Newman et J.R. Kenworthy, 1996

Zone industrielle

Sources : P.W.G. Newman et J.R. Kenworthy, 1996



Source : P.W.R. Newman et J.R. Kenworthy, 1996, pp. 2-3.

Figure 1 : Les formes urbaines et l'évolution des modes de transport

Ville « piétonne » traditionnelle

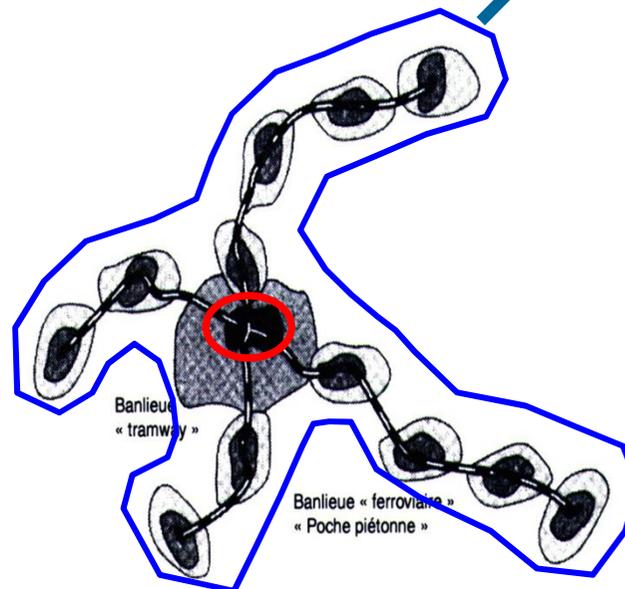
- haute densité
- multifonctionnalité
- structure organique

Offre foncière
physiquement
accessible

Ville « transports en commun »

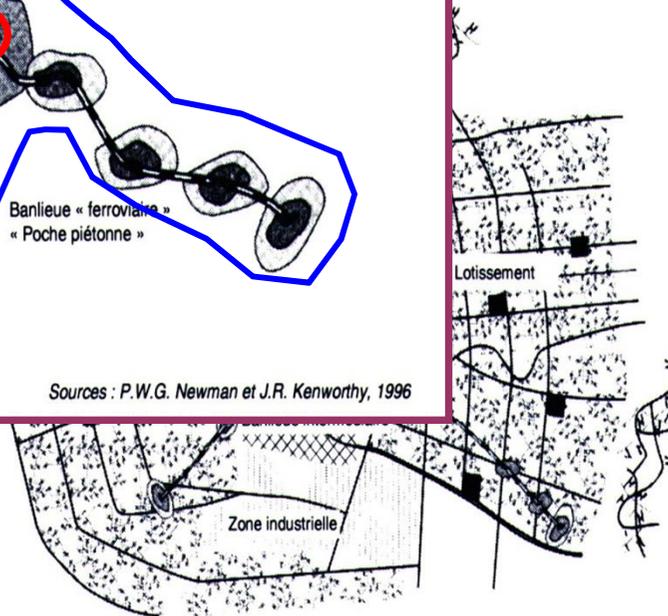
- densité moyenne
- multifonctionnalité
- forte centralisation

Depuis approx. 1850



Sources : P.W.G. Newman et J.R. Kenworthy, 1996

- banlieue « tramway »
- banlieue « ferroviaire »
- « poche piétonne »
- haute densité
- banlieue intermédiaire
- lotissement
- rurbain
- zone industrielle



Sources : P.W.G. Newman et J.R. Kenworthy, 1996

Source : P.W.R. Newman et J.R. Kenworthy, 1996, pp. 2-3.

Figure 1 : Les formes urbaines et l'évolution des modes de transport

Ville « piétonne » traditionnelle

- haute densité
- multifonctionnalité
- structure organique



Ville « transports en commun »

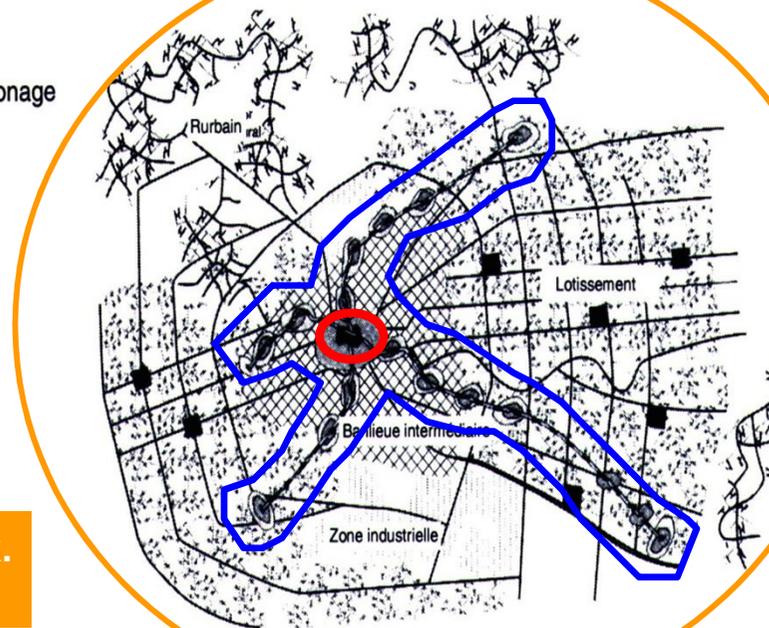
- densité moyenne
- multifonctionnalité
- forte centralisation



Offre foncière
physiquement
accessible

Ville « voiture »

- faible densité
- monofonctionnalité et zonage
- faible centralisation



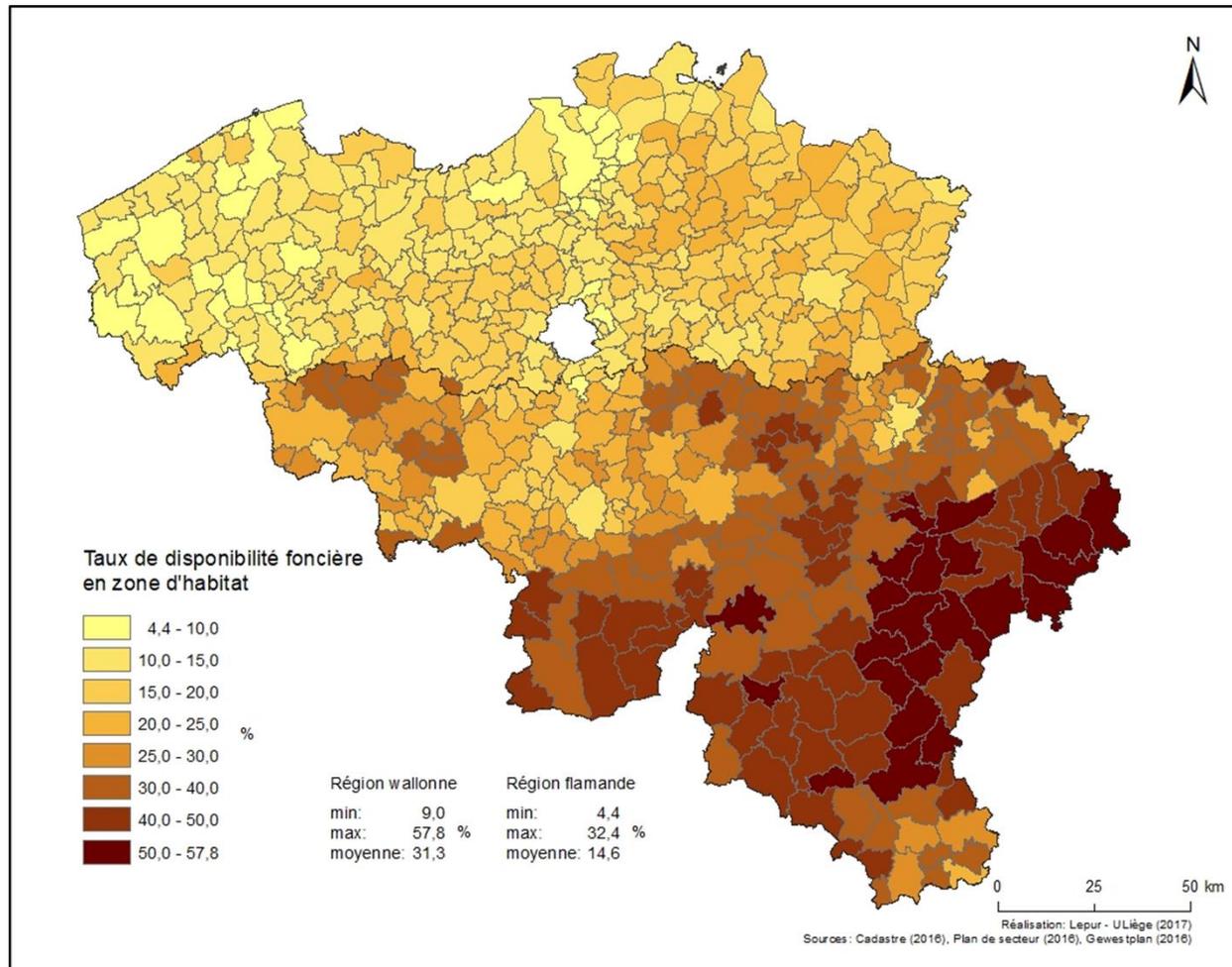
Depuis approx.
1950

Sources : P.W.G. Newman et J.R. Kenworthy, 1996

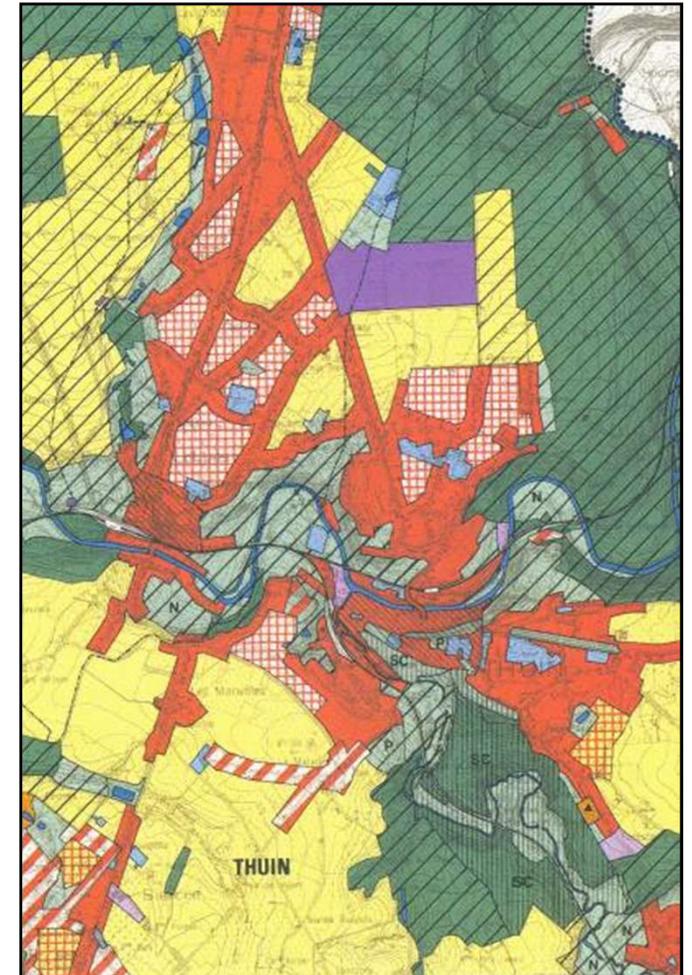
Source : P.W.R. Newman et J.R. Kenworthy, 1996, pp. 2-3.

4. Les causes de l'étalement urbain

- L'offre foncière juridique potentielle vierge : constat de la surabondance



Source : LEPUR



Disponibilité en offre juridique potentielle vierge

Territoire	Hectares	Hectares / 1000 hab.
Prov. Brabant wallon	4542	11,45
Prov. Hainaut	11'317	8,46
Prov. Liège	18'698	17,02
Prov. Luxembourg	11'755	41,93
Prov. Namur	10'148	20,74
TOTAL Wallonie	56'460	15,67
Prov. Anvers	7928	4,35
Prov. Limbourg	6377	7,39
Prov. Flandre orientale	6141	4,13
Prov. Brabant flamand	5483	4,89
Prov. Flandre occidentale	3416	2,89
TOTAL Flandre	29'344	4,53
Grand-Duché de Luxembourg	2840	5,29
Rhénanie-Palatinat	6000	1,48
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	19'043	1,05
Suisse	30'000	3,56

Pour les sources : voir CPDT, 2018 , p. 105. Situation aux alentours de 2015

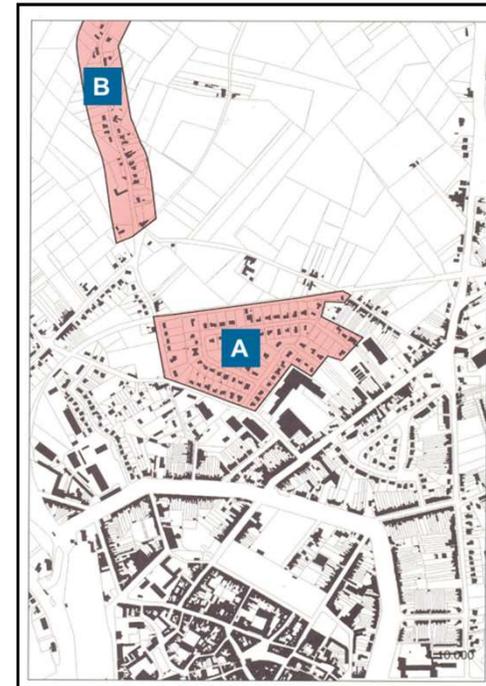
4. Les causes de l'étalement urbain

- L'offre foncière effective : les terrains se libèrent de manière aléatoire

Les propriétaires alimentent le marché lorsqu'ils y sont contraints

« Le marché foncier est dans une large mesure un marché de notaires, de croque-morts, de syndicats de faillite ou d'avocats du divorce » (V. Renard et O. Mongin, 2008, p. 97).

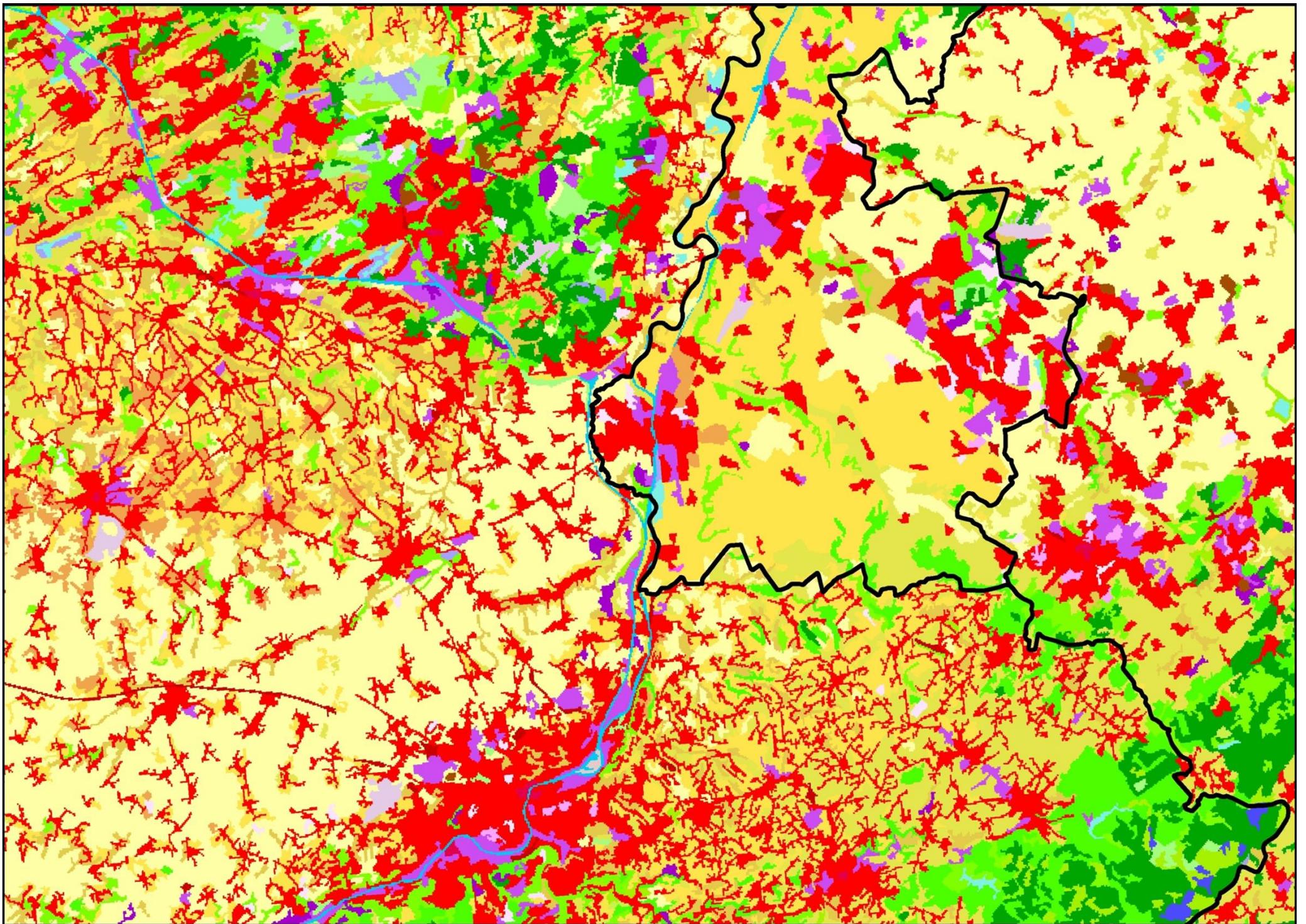
Contexte d'abondance en offre physiquement accessible et en offre juridique potentielle vierge ⇒ Sans politique foncière active, l'urbanisation sera diffuse et des terrains stratégiques vont demeurer non valorisés



4. Les causes de l'étalement urbain

L'étalement urbain est universel

- **Il accompagne le relâchement des contraintes de mobilité**
Il se développe tant dans les pays émergents que dans les pays les moins avancés
- **Mais il est d'intensité variable**
Fragilité des milieux naturels, histoire, choix collectifs et politiques publiques...
- **Il est particulièrement poussé en Belgique**
Politiques sectorielles a-spatiale : fiscalité sur le logement, développement économique, financement des pouvoirs publics...
Politiques favorables à la voiture (ex. voitures de société)
Faible tradition aménagiste (\neq Pays-Bas ou Royaume-Uni), surabondance de l'offre potentielle et absence de politique foncière active



Source : Eurostat – CORINE LAND COVER 2000

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

5. Politique foncière et aménagement

Qu'est-ce que la politique d'aménagement du territoire ?

Le Conseil d'Etat critique l'amnistie des infractions urbanistiques en Wallonie

■ Le CoDT doit entrer en vigueur le 1^{er} juin, la majorité (PS-CDH) modifie déjà le texte, dénonce le député Henry (Ecolo).

L'aménagement du territoire n'est pas un sujet marginal. Il touche chaque Wallonne et chaque Wallon qui souhaite faire construire, rénover ou transformer son habitation. Ainsi que les promoteurs immobiliers, les entreprises, les architectes, les communes, etc.

Donc le 1^{er} juin, dans un peu plus de trois semaines, le CoDT entrera en vigueur. Une date très proche qui inquiète l'ancien ministre redevenu député wallon, Philippe Henry. "Premièrement, beaucoup de choses ne sont pas prêtes et puis deux décrets de la majorité vont être examinés ce vendredi en urgence. Deux décrets qui modifient déjà le CoDT alors qu'il n'est pas encore entré en vigueur". Et puis ces deux décrets qui visent, l'un les amnisties des infractions urbanistiques et l'autre la hiérarchie des futures infractions ont reçu de "sévères critiques du Conseil d'Etat", explique encore Philippe Henry.

Un problème avec le droit européen

Sur l'amnistie des infractions urbanistiques, la modification du texte voté en juillet dernier porte essentiellement sur la date des infractions amnisties. "Dans le texte précédent, il était question d'organiser une amnistie générale sur les infractions commises avant 1962. Dans le texte que nous examinerons demain, il est désormais question d'octroyer cette amnistie pour les infractions commises avant le 1^{er} mars 1998. Pourquoi ? On n'en sait rien. La date de 1962 était logique car c'est cette année-là qu'est entrée en vigueur la première loi nationale sur l'aménagement du territoire." Nous avons interrogé l'un des signataires de la proposition, le CDH Dimitri Fourny : "1998 correspond à la date d'entrée en vigueur du Cvatupe, le code précédent. A un moment on s'est dit que le temps avait passé et que la période infractionnelle pouvait être considérée comme étant écoulée. Et puis on a vu que du côté des notaires, si on conservait cette date, cela pouvait poser problème et entraîner des régularisations très lourdes pour certains dossiers", explique le député humaniste.

Une explication qui ne convainc manifestement pas le Conseil d'Etat qui, dans son avis, dit que cette disposition peut poser un problème constitutionnel (en matière d'égalité et de non-discrimination) mais aussi une contradiction avec le droit européen en la matière.

Philippe Henry s'inquiète parce qu'il "n'est pas convaincu que ces modifications soient appropriées. Les députés signataires connaissent-ils quelqu'un qui avait besoin que la date de l'amnistie totale soit déplacée ? Ce ne serait pas étonnant." Et puis, pour le député, on n'aura jamais le temps de voter ces modifications avant l'entrée en vigueur du CoDT ancienne mouture : "Qu'est-ce qui se passera le 1^{er} juin si elles ne sont pas entrées en vigueur ? La situation ne sera pas claire." Une inquiétude que ne partage pas Dimitri Fourny qui avance que "techniquement, nous avons la possibilité de le faire".

Stéphane Tassin



Philippe Henry
Député wallon (Ecolo)

Source : La Libre Belgique, 5 mai 2017.

5. Politique foncière et aménagement

Qu'est-ce que la politique d'aménagement du territoire ?

Le Conseil d'Etat critique l'amnistie des infractions urbanistiques en Wallonie

■ Le CoDT doit entrer en vigueur le 1^{er} juin, la majorité (PS-CDH) modifie déjà le texte, dénonce le député Henry (Ecolo)

L'aménagement du territoire n'est pas un sujet marginal. Il touche chaque Wallonne et chaque Wallon qui souhaite faire construire, rénover ou transformer son habitation. Ainsi que les promoteurs immobiliers, les entreprises, les architectes, les communes, etc.

1^{er} mars 1998. Pourquoi ? On n'en sait rien. La date de 1962 était logique car c'est cette année-là qu'est entrée en vigueur la première loi nationale sur l'aménagement du territoire. Nous avons interrogé l'un des signataires de la proposition, le CDH Dimitri Fourny. "1998 correspond à la date d'entrée en vigueur de l'actuel code de développement territorial. A un moment on s'est dit que le temps avait passé et que la période infractionnelle pouvait être considérée comme étant écoulée. Et puis on a vu du côté des notaires, si on conservait cette date, cela allait poser problème et entraîner des régularisations lourdes pour certains dossiers", explique le député Ecolo Philippe Henry.

Une explication qui ne convainc manifestement pas le Conseil d'Etat qui, dans son avis, juge que cette disposition peut poser un problème constitutionnel (en matière d'égalité et de non-discrimination) mais aussi une contradiction avec le droit européen en la matière.

Philippe Henry s'inquiète parce qu'il "n'est pas convaincu que ces modifications soient appropriées. Les députés signataires connaissent-ils quelqu'un qui avait besoin que la date de l'amnistie totale soit déplacée ? Ce ne serait pas étonnant." Et puis, pour le député, on n'aura jamais le temps de voter ces modifications avant l'entrée en vigueur du CoDT ancienne mouture : "Qu'est-ce qui se passera le 1^{er} juin si elles ne sont pas entrées en vigueur ? La situation ne sera pas claire." Une inquiétude que ne partage pas Dimitri Fourny qui avance que "techniquement, nous avons la possibilité de le faire".

Stéphane Tassin

L'aménagement du territoire en Wallonie est sur la table des réformes qu'il convient de mener rapidement, depuis la législature précédente. Lorsqu'il parvint à faire voter son CoDT (code de développement territorial) qui doit remplacer le Cwatupe, juste avant les élections de 2014, le toujours ministre (Ecolo), Philippe Henry, n'est pas mécontent. C'était sans compter sur l'éviction d'Ecolo de la majorité wallonne par le PS et le CDH après les élections et la volonté affichée par son successeur, Carlo Di Antonio (CDH), de revoir le travail accompli. Il annonce la suspension du CoDT le temps de le toilettier. A l'époque, il parle d'un délai court. Un délai court qui durera finalement... deux ans puisque c'est seulement en juillet 2016 que le texte est voté. En octobre de la même année, le gouvernement wallon s'attaque aux arrêtés d'exécution et la date du 1^{er} juin 2017 est enfin annoncée pour l'entrée en vigueur du nouveau code. Les, le CoDT entrera en vigueur. Une date très proche qui inquiète l'ancien ministre redevenu député wallon, Philippe Henry. "Premièrement, beaucoup de choses ne sont pas prêtes et puis deux décrets de la majorité vont être examinés ce vendredi en urgence. Deux décrets qui modifient déjà le CoDT alors qu'il n'est pas encore entré en vigueur". Et puis ces deux décrets qui visent, l'un les amnisties des infractions urbanistiques et l'autre la hiérarchie des futures infractions ont reçu de "sévères critiques du Conseil d'Etat", explique encore Philippe Henry.

Un problème avec le droit européen

Sur l'amnistie des infractions urbanistiques, la modification du texte voté en juillet dernier porte essentiellement sur la date des infractions amnisties. "Dans le texte précédent, il était question d'organiser une amnistie générale sur les infractions commises avant 1962. Dans le texte que nous examinerons demain, il est désormais question d'octroyer cette amnistie pour les infractions commises avant le

Philippe Henry
Député wallon (Ecolo)



Source : La Libre Belgique, 5 mai 2017.

5. Politique foncière et aménagement

Qu'est-ce que la politique d'aménagement du territoire ?

Le Conseil d'Etat critique l'amnistie des infractions urbanistiques en Wallonie

■ Le CoDT doit entrer en vigueur le 1^{er} juin, la majorité (PS-CDH) modifie déjà le texte, dénonce le député Henry (Ecolo)

L'aménagement du territoire n'est pas un sujet marginal. Il touche chaque Wallonne et chaque Wallon qui souhaite faire construire, rénover ou transformer son habitation. Ainsi que les promoteurs immobiliers, les entreprises, les architectes, les communes, etc.

1^{er} mars 1998. Pourquoi ? On n'en sait rien. La date de 1962 était logique car c'est cette année-là qu'est entrée en vigueur la première loi nationale sur l'aménagement du territoire. Nous avons interrogé l'un des signataires de la proposition, le CDH Dimitri Fourny. "1998 correspond à la date d'entrée en vigueur de la loi sur le statut des notaires, si on conservait cette date, cela poserait problème et entraîner des régularisations lourdes pour certains dossiers", explique le député Ecolo.

Philippe Henry, député wallon (Ecolo)

Un problème avec le droit européen

Sur l'amnistie des infractions urbanistiques, la modification du texte voté en juillet dernier porte essentiellement sur la date des infractions amnisties. "Dans le texte précédent, il était question d'organiser une amnistie générale sur les infractions commises avant 1962. Dans le texte que nous examinons demain, il est désormais question d'octroyer cette amnistie pour les infractions commises avant le 1^{er} mars 1998. Pourquoi ? On n'en sait rien. La date de 1962 était logique car c'est cette année-là qu'est entrée en vigueur la première loi nationale sur l'aménagement du territoire. Nous avons interrogé l'un des signataires de la proposition, le CDH Dimitri Fourny. "1998 correspond à la date d'entrée en vigueur de la loi sur le statut des notaires, si on conservait cette date, cela poserait problème et entraîner des régularisations lourdes pour certains dossiers", explique le député Ecolo.

Une explication qui ne convainc pas le Conseil d'Etat qui, dans son avis, considère que cette disposition peut poser un problème constitutionnel (en matière d'égalité et de non-discrimination) mais aussi une contradiction avec le droit européen en la matière.

Philippe Henry s'inquiète parce qu'il "n'est pas convaincu que ces modifications soient appropriées. Les députés signataires connaissent-ils quelqu'un qui avait besoin que la date de l'amnistie totale soit déplacée ? Ce ne serait pas étonnant." Et puis, pour le député, on n'aura jamais le temps de voter ces modifications avant l'entrée en vigueur du CoDT ancienne mouture : "Qu'est-ce qui se passera le 1^{er} juin si elles ne sont pas entrées en vigueur ? La situation ne sera pas claire." Une inquiétude que ne partage pas Dimitri Fourny qui avance que "techniquement, nous avons la possibilité de le faire".

Stéphane Tassin

L'aménagement du territoire n'est pas un sujet marginal. Il touche chaque Wallonne et chaque Wallon qui souhaite faire construire, rénover ou transformer son habitation. Ainsi que les promoteurs immobiliers, les entreprises, les architectes, les communes, etc.

Source : La Libre Belgique, 5 mai 2017.

Une conception prédominante qui oublie que nous sommes tous (l'Humanité) touchés par l'aménagement du territoire !

Une conception prédominante qui oublie l'essentiel : les politiques d'aménagement visent à contribuer au bien-être collectif en améliorant la performance des territoires !

5. Politique foncière et aménagement

Qu'est-ce que la politique d'aménagement du territoire ?

Le Conseil d'Etat critique l'amnistie des infractions urbanistiques en Wallonie

■ Le CoDT doit entrer en vigueur le 1^{er} juin, la majorité (PS-CDH) modifie déjà le texte, dénonce le député Henry (Ecolo)

L'aménagement du territoire n'est pas un sujet marginal. Il touche chaque Wallonne et chaque Wallon qui souhaite faire construire, rénover ou transformer son habitation. Ainsi que les promoteurs immobiliers, les entreprises, les architectes, les communes, etc.

1^{er} mars 1998. Pourquoi ? On n'en sait rien. La date de 1962 était logique car c'est cette année-là qu'est entrée en vigueur la première loi nationale sur l'aménagement du territoire. Nous avons interrogé l'un des signataires de la proposition, le CDH Dimitri Fourny. "1998 correspond à la date d'entrée en vigueur du statut, le code précédent. A un moment on s'est dit que le temps avait passé et que la période infractionnelle pouvait être considérée comme étant écoulée. Et puis on a vu que du côté des notaires, si on conservait cette date, cela allait poser problème et entraîner des régularisations lourdes pour certains dossiers", explique le député ministre.

Une explication qui ne convainc malheureusement pas le Conseil d'Etat qui, dans son avis, considère que cette disposition peut poser un problème constitutionnel (en matière d'égalité et de non-discrimination) mais aussi une contradiction avec le droit européen en la matière.

Philippe Henry s'inquiète parce qu'il "n'est pas convaincu que ces modifications soient appropriées. Les députés signataires connaissent-ils quelqu'un qui avait besoin que la date de l'amnistie totale soit déplacée ? Ce ne serait pas étonnant." Et puis, pour le député, on n'aura jamais le temps de voter ces modifications avant l'entrée en vigueur du CoDT ancienne mouture : "Qu'est-ce qui se passera le 1^{er} juin si elles ne sont pas entrées en vigueur ? La situation ne sera pas claire." Une inquiétude que ne partage pas Dimitri Fourny qui avance que "techniquement, nous avons la possibilité de le faire".

Stéphane Tassin

L'aménagement du territoire n'est pas un sujet marginal. Il touche chaque Wallonne et chaque Wallon qui souhaite faire construire, rénover ou transformer son habitation. Ainsi que les promoteurs immobiliers, les entreprises, les architectes, les communes, etc.

Philippe Henry
Député wallon (Ecolo)

Un problème avec le droit européen

Sur l'amnistie des infractions urbanistiques, la modification du texte voté en juillet dernier porte essentiellement sur la date des infractions amnisties. "Dans le texte précédent, il était question d'organiser une amnistie générale sur les infractions commises avant 1962. Dans le texte que nous examinons demain, il est désormais question d'octroyer cette amnistie pour les infractions commises avant le

Source : La Libre Belgique, 5 mai 2017.

Une conception prédominante qui oublie que nous sommes tous (l'Humanité) touchés par l'aménagement du territoire !

Une conception prédominante qui oublie l'essentiel : les politiques d'aménagement visent à contribuer au bien-être collectif en améliorant la performance des territoires !

⇒ **L'aménagement du territoire est une politique dont l'objectif est d'améliorer les performances d'un espace approprié par une collectivité vis-à-vis d'ambitions collectives de développement**

5. Politique foncière et aménagement

Type de dispositifs	Objectifs visés	Vers la ville compacte qualitative...
Schémas de planification stratégique	<p>Précision du projet politique pour le territoire</p> <p>Coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur le territoire</p>	
Outils de liaison	<p>Définition du droit des sols à l'échelle de la parcelle (zonage pour l'occupation du sol ou règlement d'urbanisme pour la construction)</p>	
Outils d'aménagement opérationnel (passif ou actif)	<p>Délivrance des autorisations en relation avec l'évolution concrète des territoires</p> <p>Intervention directe de la puissance publique sur le territoire et les propriétés foncières</p>	

5. Politique foncière et aménagement

Qu'est-ce que la politique foncière ?

Ensemble des décisions et actions de la puissance publique (État, collectivités territoriales, organismes publics ou parapublics) ayant un impact sur l'appropriation, la valeur et/ou l'usage des terrains

Pourquoi mener une politique foncière ?

Constat que les mécanismes de marché n'aboutissent pas à des résultats optimaux pour la collectivité

La politique foncière n'est pas une fin en soi : il faut la définir, la développer et l'évaluer en fonction des objectifs poursuivis

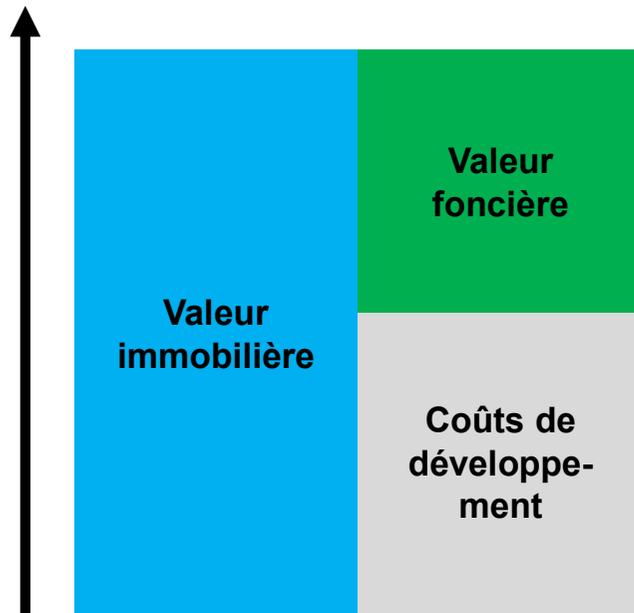
Deux objectifs principaux

- ❶ Objectifs spatiaux : mobiliser les terrains nécessaires à la concrétisation des objectifs politiques ⇒ Préalable à l'aménagement du territoire
- ❷ Objectifs socio-économiques : collectiviser les plus- et les moins-values foncières

5. Politique foncière et aménagement

À quoi correspondent les plus- et moins-values foncières ?

Coûts et
valeurs



Valeur foncière = Valeur immobilière – Coûts de développements

Plus-value foncière = Croissance des valeurs foncières

Moins-value foncière = Décroissance des valeurs foncières

Coûts de développement = Coûts de viabilisation et de construction

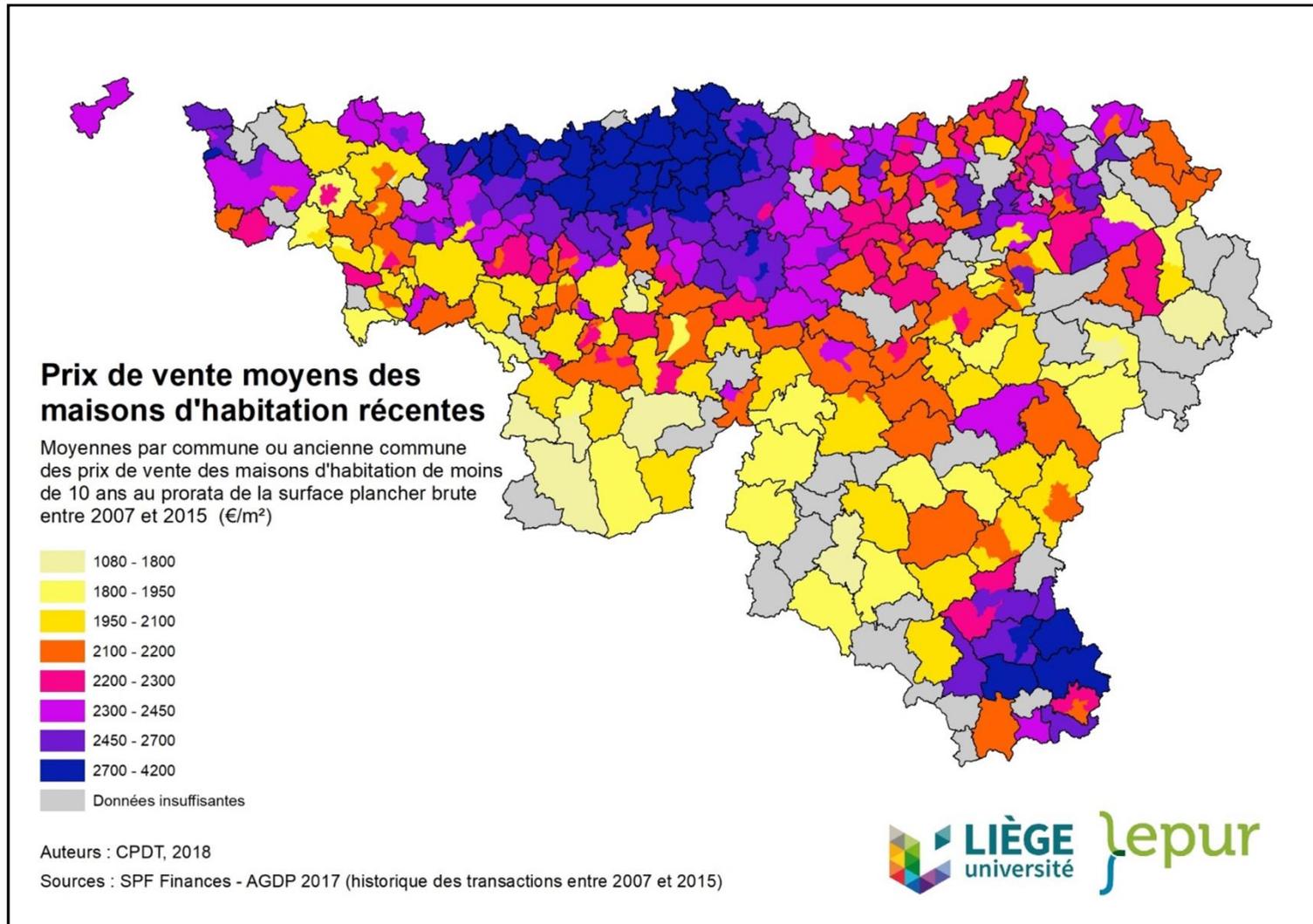
Pourquoi collectiviser les plus- et moins-values foncières ?

En dernière analyse, les valeurs foncières résultent du travail de la collectivité et non du travail des acteurs privés (propriétaires et promoteurs)

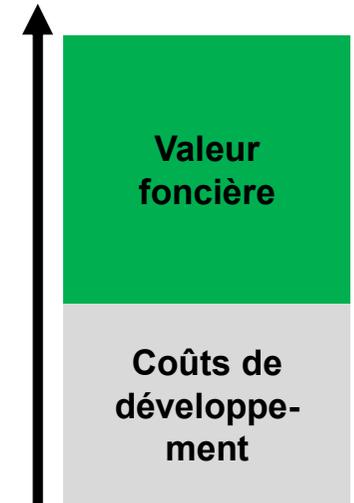
Trois types de causes : le dynamisme de l'économie, le droit des sols et les externalités

5. Politique foncière et aménagement

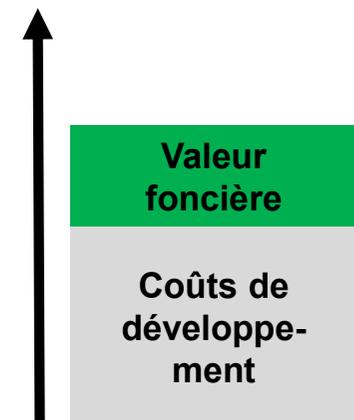
Les valeurs foncières dépendent du dynamisme de l'économie



Valeurs

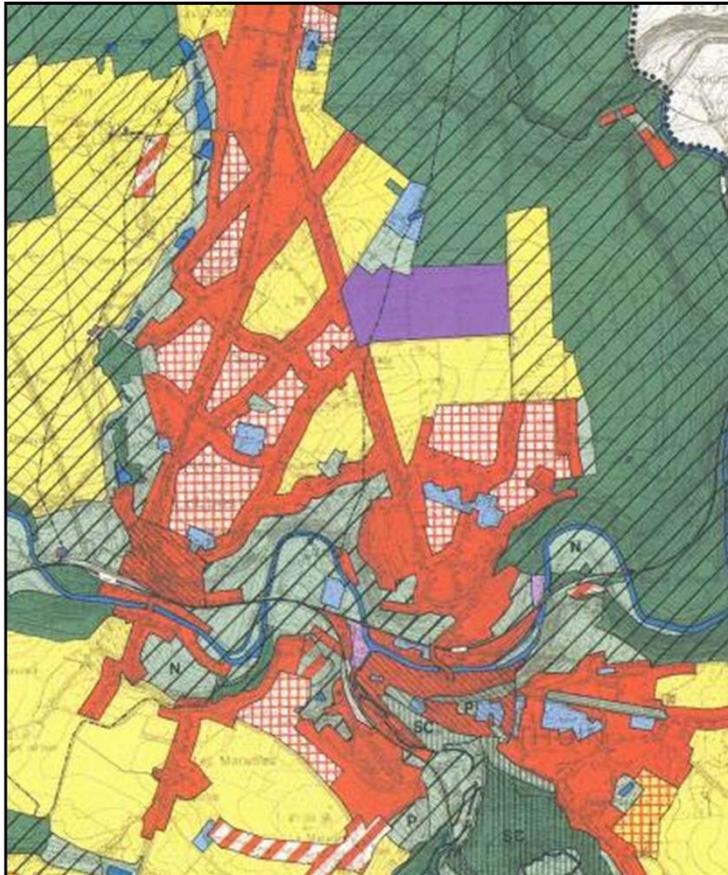


Valeurs



5. Politique foncière et aménagement

Les valeurs foncières dépendent du droit des sols



Le prix des terrains et le zonage

Prix moyen en 2015 (Wallonie) :

Zone d'habitat : $\pm 50 \text{ € / m}^2$

Zone agricole : $\pm 3 \text{ € / m}^2$

Exemple réel en Wallonie d'un projet d'aménagement de ZACC (début décennie 2010)

- Terrain de ± 15 hectares acquis 2,4 millions d'euros ($\pm 15 \text{ € / m}^2$)
- Coûts pour les voiries : $\pm 1'500'000 \text{ €}$
- Coûts pour la gestion des eaux : $\pm 134'000 \text{ €}$
- Frais d'études : $\pm 185'000 \text{ €}$
- Commercialisation de $\pm 50\%$ de la superficie brute pour 5,5 millions d'euros ($\pm 75 \text{ € / m}^2$)
- Marge brute du promoteur : $\pm 1,2$ million d'euros

Valeurs



Valeur agricole

Plus-value d'urbanisation

Valeur agricole

5. Politique foncière et aménagement

Les valeurs foncières dépendent des externalités

Quelques résultats d'un modèle hédonique calibré sur les terrains à bâtir dans le bassin d'emploi de Liège

- Éloignement à Liège : - 800 euros / minute
- Rapprochement de Tihange : - 800 euros / kilomètre
- Localisation dans un cul-de-sac : + 5850 euros
- Bruit aérien > 60 db : - 9800 euros

Source : H. Maldague, 2014

5. Politique foncière et aménagement

Mener une politique foncière nécessite d'arbitrer entre l'appropriation collective et l'appropriation individuelle

À l'exception du domaine public, les biens fonciers sont doublement appropriés

Appropriation collective : la parcelle appartient à une collectivité (à un État)

Appropriation individuelle : la parcelle appartient à un propriétaire

Comment arbitrer ?

Par les servitudes : contraintes juridiques qui limitent le droit de propriété privé

Questions fondamentales

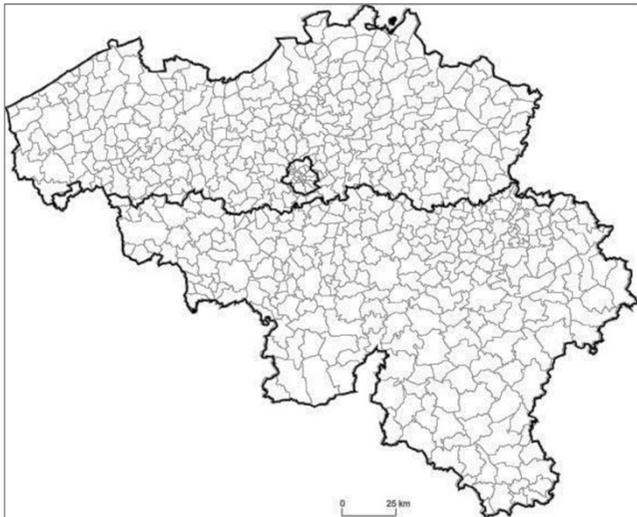
Droit des sols : qu'est-ce que le propriétaire individuel peut faire ? Peut-il urbaniser son terrain ?

S'il peut urbaniser : qui va capter la plus-value d'urbanisation ?

S'il ne peut pas urbaniser : faut-il indemniser la servitude d'urbanisme ?

L'espace (le sol) est doublement approprié

Appropriation collective et maillage administratif : l'espace appartient à un État et à des collectivités territoriales



Appropriation individuelle et maillage cadastral : l'espace appartient à un propriétaire individuel



Servitudes

Ensemble des contraintes juridiques qui limitent les usages qu'un propriétaire peut faire de son terrain. On distingue les servitudes de droit privé qui résultent de la configuration des lieux (servitudes de passage, servitude d'écoulement des eaux, etc.) ou des conventions passées entre propriétaires voisins (servitudes de *cour commune*), et les servitudes de droit public ou « servitudes administratives » qui sont imposées à tous les propriétaires en vertu d'une loi ou d'un règlement au bénéfice de l'intérêt général.

Source : http://www.comby-foncier.com/vocabulaire_foncier.pdf (août 2012)

Structure de l'intervention

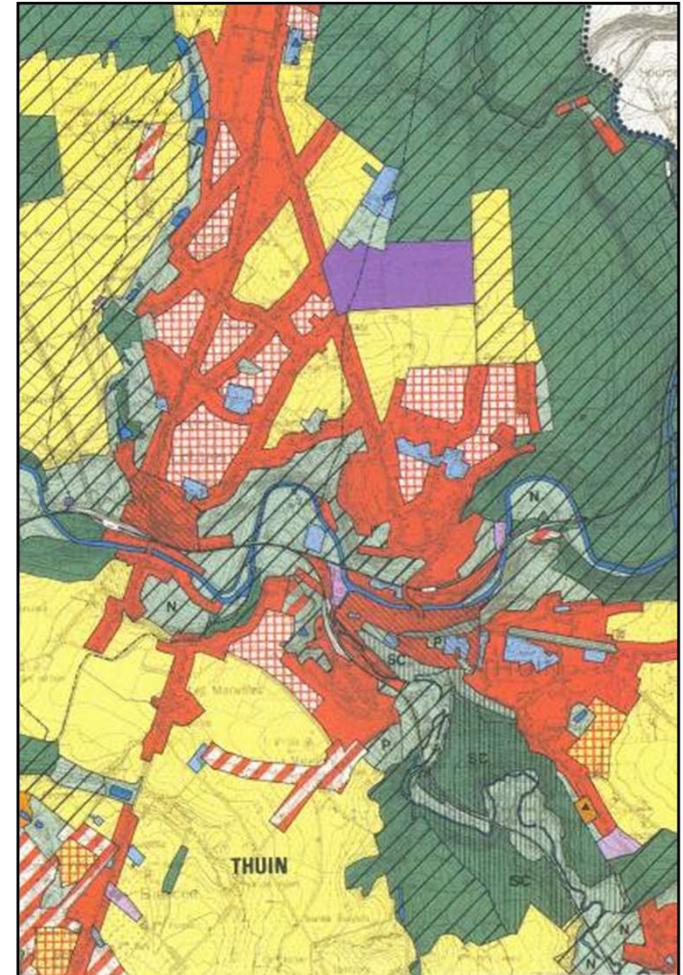
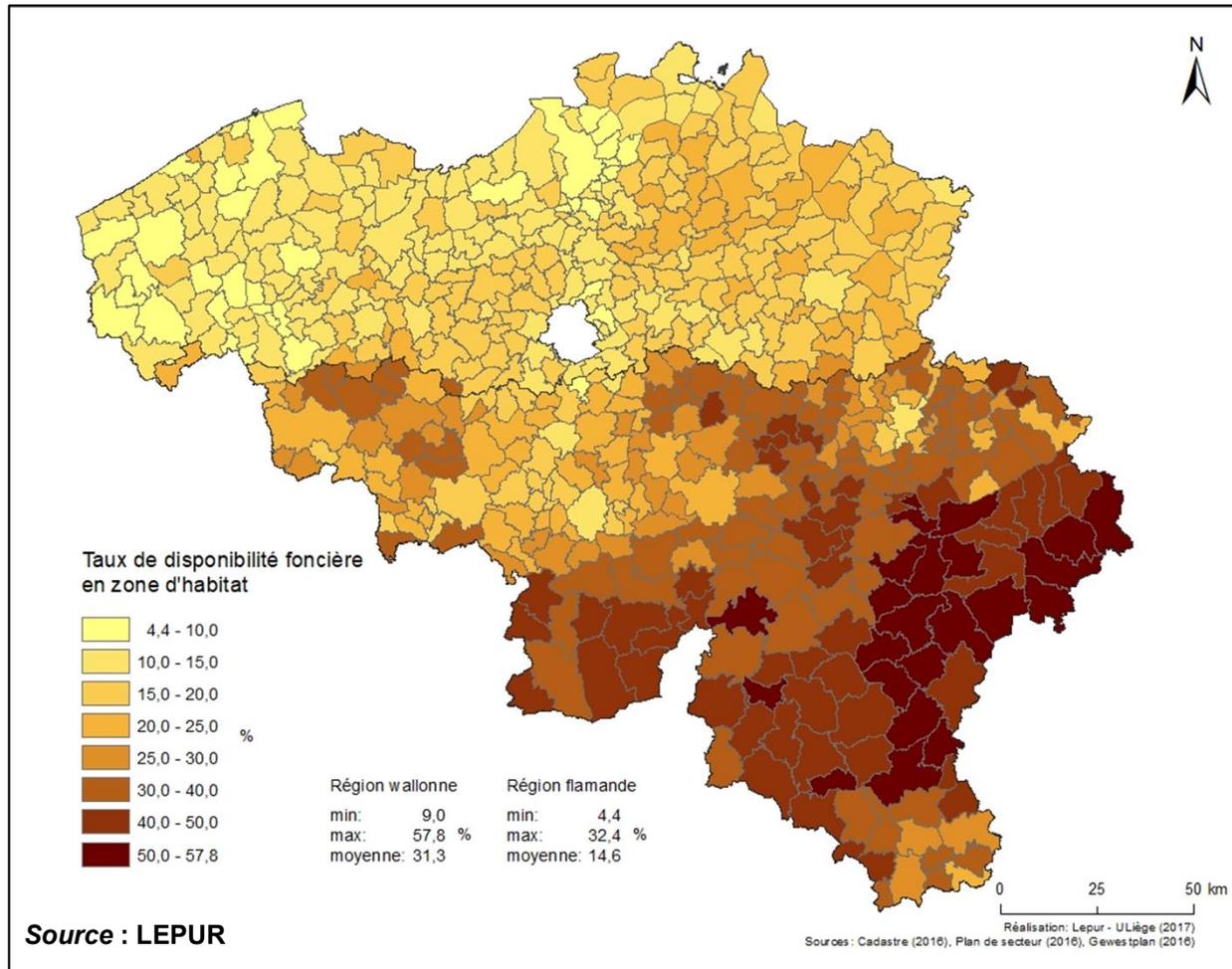
Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

6. Les ZH des plans de secteur

Le constat de la surabondance en offre juridique potentielle vierge



Disponibilité en offre juridique potentielle vierge

Territoire	Hectares	Hectares / 1000 hab.
Prov. Brabant wallon	4542	11,45
Prov. Hainaut	11'317	8,46
Prov. Liège	18'698	17,02
Prov. Luxembourg	11'755	41,93
Prov. Namur	10'148	20,74
TOTAL Wallonie	56'460	15,67
Prov. Anvers	7928	4,35
Prov. Limbourg	6377	7,39
Prov. Flandre orientale	6141	4,13
Prov. Brabant flamand	5483	4,89
Prov. Flandre occidentale	3416	2,89
TOTAL Flandre	29'344	4,53
Grand-Duché de Luxembourg	2840	5,29
Rhénanie-Palatinat	6000	1,48
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	19'043	1,05
Suisse	30'000	3,56

Pour les sources : voir CPDT, 2018 , p. 105. Situation aux alentours de 2015

6. Les ZH des plans de secteur

Pourquoi cette surabondance en ZH ? Deux causes socio-politiques profondes

- **Le contexte de la Loi organique de 1962**

Choix pour l'indemnisation des servitudes d'urbanisme et volonté des autorités de limiter les indemnisations

⇒ Arbitrage favorable au droit de propriété plutôt qu'aux intérêts collectifs de l'aménagement

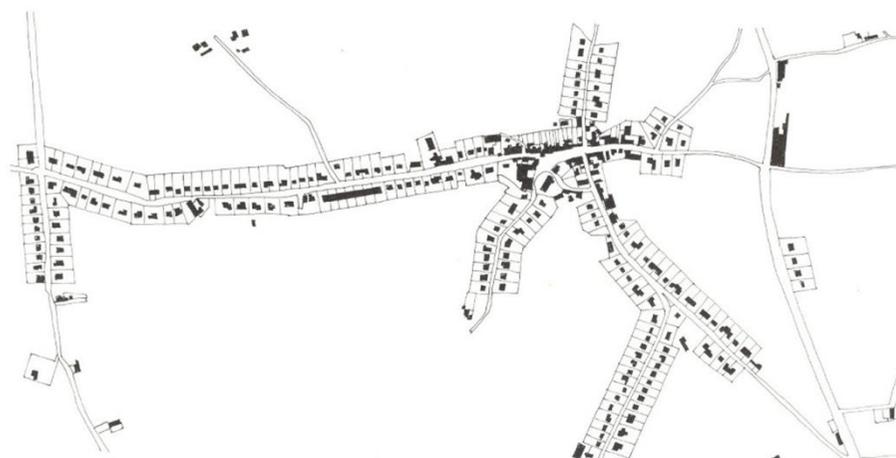
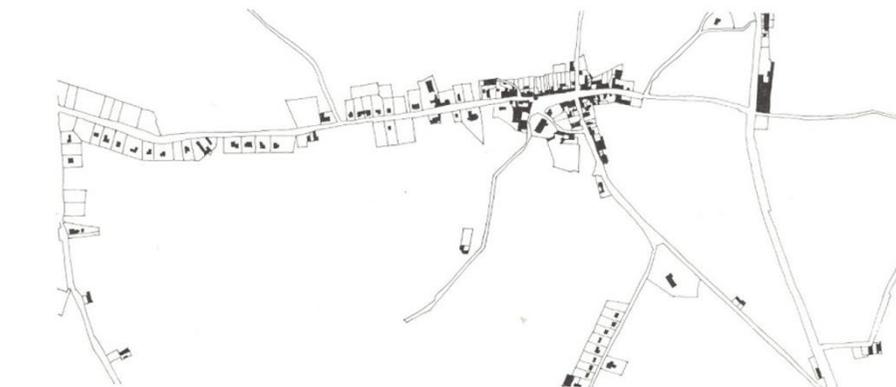
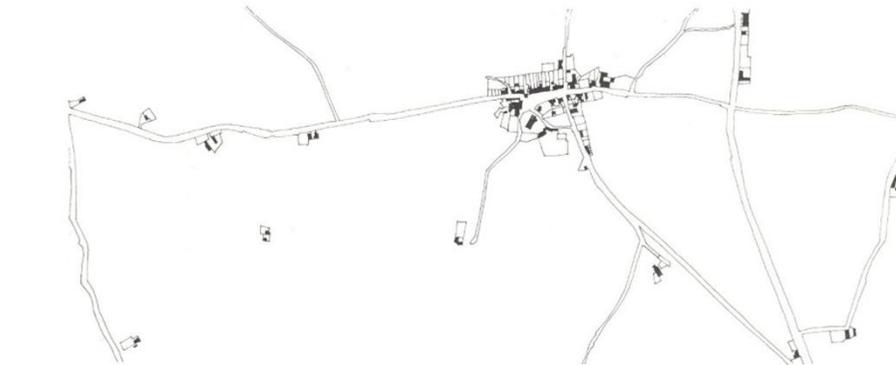
Question : le terrain devenu non constructible était-il constructible le jour avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ?

La jurisprudence (décisions rendues par les juges) a précisé trois conditions qui définissent le terrain à bâtir :

- être apte techniquement à la construction ;
- être voisin d'autres habitations ;
- être situé le long d'une voirie équipée.

⇒ **Zones urbanisables linéaires**

⇒ **Surabondance de l'offre juridique potentielle vierge**



Ces trois figures sont tirées du livre «Clermont sur Berwinne, 1230-1980» édité par le Centre Culturel du village... La dernière d'entre elles y est intitulée «Demain... l'apocalypse!!»...

Semis de peuplement traditionnel

En 1980

Offre urbanisable selon le Plan de secteur !!

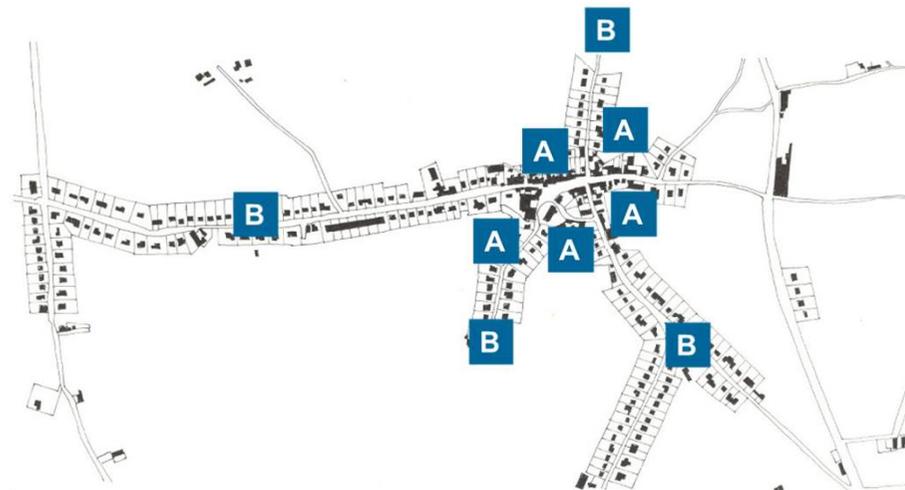
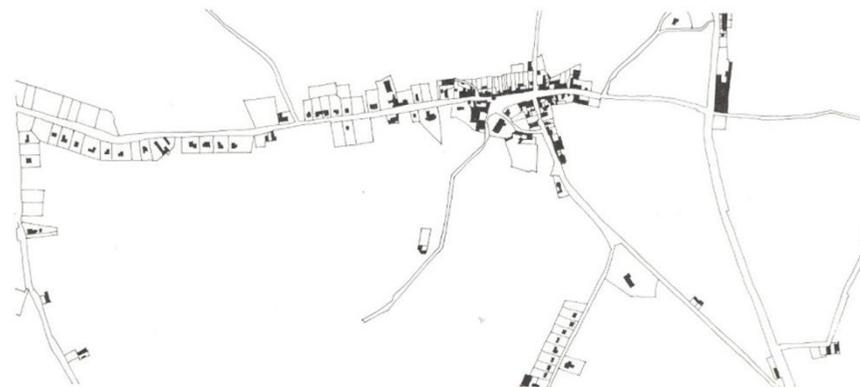
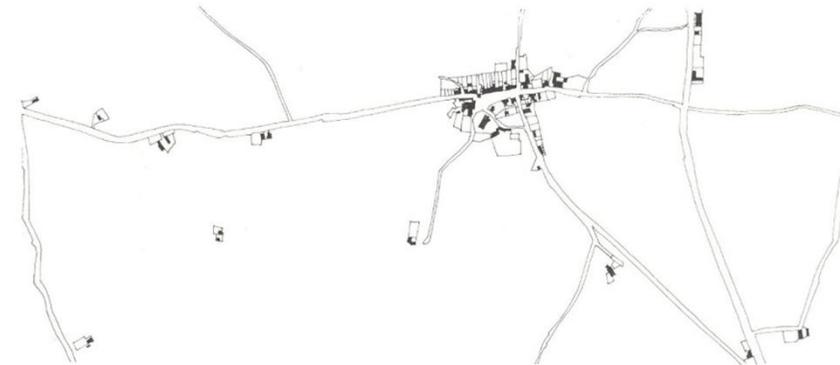
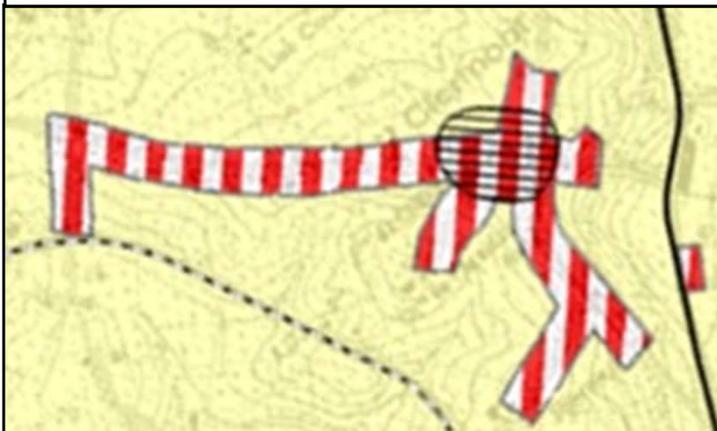
Question : le terrain devenu non constructible était-il constructible le jour avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ?

La jurisprudence (décisions rendues par les juges) a précisé trois conditions qui définissent le terrain à bâtir :

- être apte techniquement à la construction ;
- être voisin d'autres habitations ;
- être situé le long d'une voirie équipée.

⇒ **Zones urbanisables linéaires**

⇒ **Surabondance de l'offre juridique potentielle vierge**

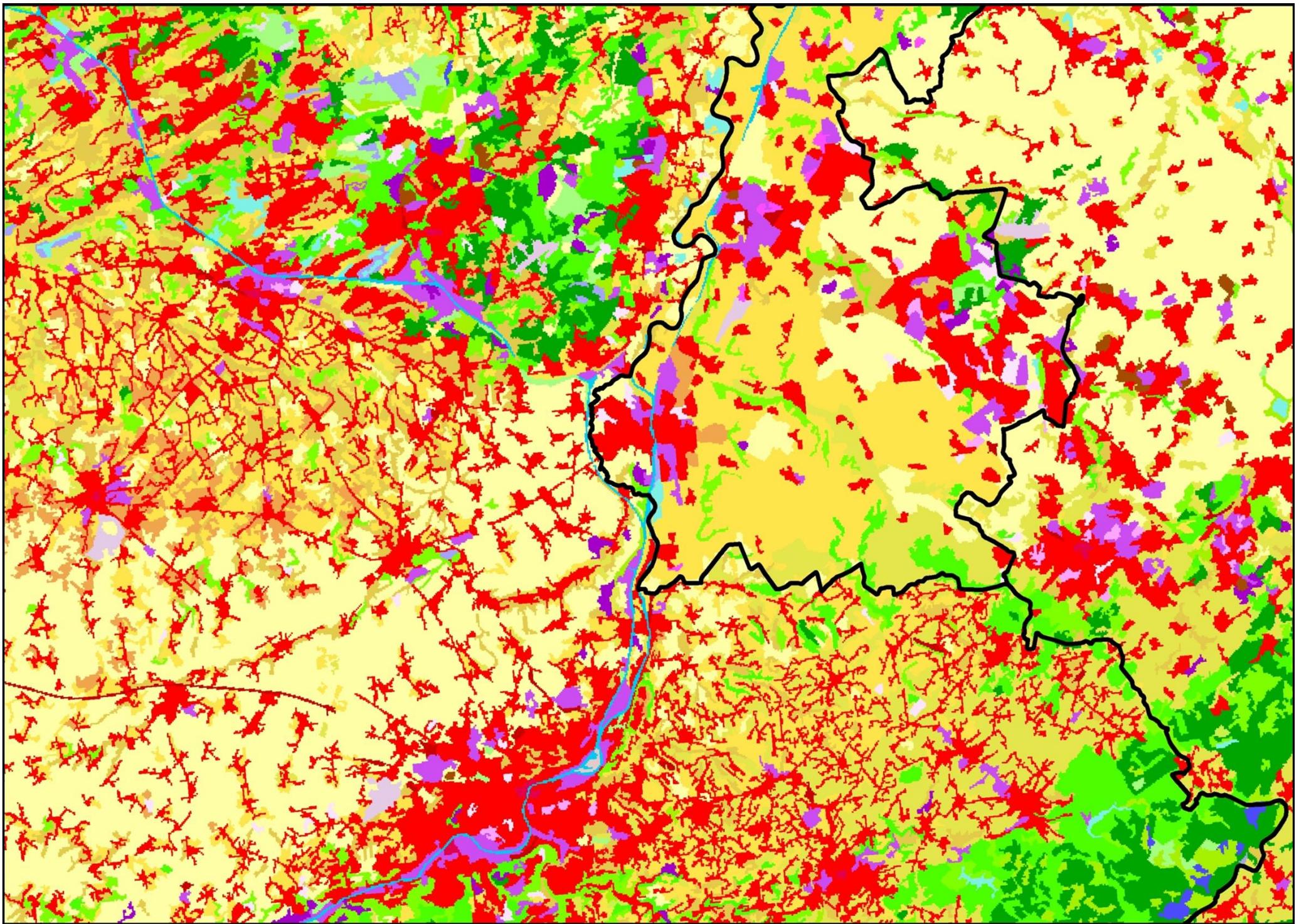


Ces trois figures sont tirées du livre «Clermont sur Berwinne, 1230-1980» édité par le Centre Culturel du village... La dernière d'entre elles y est intitulée «Demain... l'apocalypse!!»...

Semis de peuplement traditionnel

En 1980

Offre urbanisable selon le Plan de secteur !!



Source : Eurostat – CORINE LAND COVER 2000

6. Les ZH des plans de secteur

Pourquoi cette surabondance en ZH ? Deux causes socio-politiques profondes

- **Le contexte de la Loi organique de 1962**

Choix pour l'indemnisation des servitudes d'urbanisme et volonté des autorités de limiter les indemnisations

⇒ Arbitrage favorable au droit de propriété plutôt qu'aux intérêts collectifs de l'aménagement

- **Pourquoi un zonage si tardif ?**

Le poids politique limité des grandes villes à l'époque de la révolution industrielle

J. Sellers, 2004, « *Urbanization and the social origin of national policies towards sprawl* »

NL-UK versus S-CH versus F-USA

« In this paper, I will argue that these traditions took definite shape in the vast wave of urbanisation that swept across the Western world along with the industrial revolution of the ninetieth and early twentieth centuries. [...]

Rapid urbanization and its consequences within urban regions gave rise to new, powerful interests in policies to control land use. At the same time, the shape of the infrastructures that emerged depended on the place of cities in the wider polity, and especially on the relation between urban and non urban political interests. [...]

Taking into account both local and national institutions, we can classify these systems as *leaders*, in the development of policies and institutions in this area, as *laggards*, and as *mixed cases*.

In several countries, most of which continue to be regarded as the most successful in limited sprawl in favour of more compact urban forms, institutional infrastructures had already developed in both supralocal legislation and local arrangements at this time » (J. Sellers, 2004, pp. 195-198).

6. Les ZH des plans de secteur

Pourquoi cette surabondance en ZH ? Deux causes socio-politiques profondes

- **Le contexte de la Loi organique de 1962**

Choix pour l'indemnisation des servitudes d'urbanisme et volonté des autorités de limiter les indemnisations

⇒ Arbitrage favorable au droit de propriété plutôt qu'aux intérêts collectifs de l'aménagement

- **Pourquoi un zonage si tardif ?**

Le poids politique limité des grandes villes à l'époque de la révolution industrielle

- **Une problématique qui reste d'actualité**

Les différents types de territoires ont des intérêts divergents



Au royaume des quatre façades

Au retour de vacances, que l'on voyage en train ou en voiture, que l'on vienne du nord, du sud ou de l'est, le choc visuel provoque toujours un haut-le-cœur. Pas besoin de déplier la carte, le territoire parle de lui-même: on arrive en Belgique. Des chapelets de maisons, de tous les styles, disséminés au petit bonheur la chance par monts et par vaux... Nul doute possible. Ce spectacle-là ne se joue qu'au pays de Simonon et de Marc Wilmos. L'esprit cartésien peinera à en saisir la logique. C'est une architecture plic-ploc. L'expression appartient au registre des belgicisms, et on le comprend, il n'y a qu'en Belgique que les maisons ont pris l'habitude de sortir de terre plic-ploc.

L'aménagement du territoire, ou plutôt le non-aménagement du territoire, est l'un des meilleurs révélateurs de la mentalité belge, donc wallonne.

En France, aux Pays-Bas, en Allemagne, le territoire s'apparente pour l'essentiel à une partition. Des blanches et des noires, des espaces peints et d'autres vides. Une ville... des champs... un village... des bois... des usines... une ville...

Tout autre est la géographie belge. A l'exception des grands centres urbains et de quelques havres préservés (le Westhoek, la Gaume), l'essentiel du territoire est devenu un grand espace indifférencié, ni vraiment ville, ni clairement campagne, sur lequel résidences et lotissements s'étaient comme de la confiture.

Terrain à bâtir

La Wallonie doit-elle rompre avec la manie de l'habitat plic-ploc? Après des décennies de culte fanatique de la maison quatre façades, l'heure de l'apostasie a-t-elle sonné? Ces questions constituent la trame d'un débat qui agite le parlement wallon depuis trois ans.

Le ministre Philippe Henry a ouvert le chantier, sous la législature précédente. Permis, autorisations, délais, recours... Le code wallon du développement territorial (CoDT) conçu par l'écologiste liégeois, donnait en la matière un tour de vis inédit sous nos latitudes. Pour schématiser, il n'était plus question de construire n'importe quoi, n'importe comment, n'importe où. Démarche sacrilège. "D'une façon générale, les Belges ne sont déjà pas des grands amateurs de règlements, écrivait-il y a quelques années l'essayiste flamand Geert Van Istendael. A plus forte raison,

ils ne ruffaient pas des limitations rigoureuses frappant ce qui constitue pour beaucoup le sens profond de l'existence sur le territoire belge: avoir sa propre maison."

Trop coupé du terrain (à bâtir), trop tatillon selon ses détracteurs, nombreux, le CoDT élaboré par Philippe Henry a vite été enterré. Sous la houlette d'un nouveau ministre, Carlo Di Antonio (CDH), une seconde version a été élaborée. Plus souple, mais néanmoins ambitieuse, elle aurait dû être votée ce mercredi.

Il n'en a rien été. Au terme d'une mascarade grotesque, qui a vu les députés de la majorité PS-CDH déposer des kilomètres d'amendements et une opposition MR menacer de boycotter la séance, le vote a été reporté d'un mois. Ce pugilat apparaît évidemment peu glorieux au regard des enjeux. Il ne grandit pas l'assemblée régionale. Néanmoins, on peut aussi voir dans les crispations extrêmes que le texte a sus-

citées la confirmation qu'un droit sacré était en jeu: celui de chaque Wallon de rêver à son petit Baillouze.

Un autre élément explique pourquoi le CoDT a donné lieu à une lutte aussi acharnée. Face à la mondialisation, à la financiarisation de l'économie, à une menace terroriste insaisissable, le monde politique a perdu beaucoup de sa puissance. Il garde toutefois la main sur l'aménagement du territoire, l'un des derniers leviers encore pleinement en sa possession.

Pas un hasard

En 2014, Philippe Henry avait trouvé en Claude Eerdekens, député PS et bourgmestre d'Andenne, son adversaire le plus impitoyable. Ce n'était pas un hasard. En 2016, Philippe Dodrion, député MR et bourgmestre d'Aywaille, s'est imposé comme le contradicteur le plus résolu de Carlo Di Antonio. Ce n'est pas non plus un hasard.

Andenne (25 000 habitants) et Aywaille (12 000 âmes) représentent l'archétype de ces communes wallonnes qui se sont développées de façon spectaculaire en deux ou trois décennies, en accueillant des entreprises et de nouveaux habitants. Cet essor a un prix. Il a eu comme corollaire la dégradation de certains paysages. Et il s'est parfois fait au détriment de la grande ville la plus proche, Namur pour l'une, Liège pour l'autre.

En 2014, Philippe Henry avait trouvé en Claude Eerdekens, député PS et bourgmestre d'Andenne, son adversaire le plus impitoyable. Ce n'était pas un hasard. En 2016, Philippe Dodrion, député MR et bourgmestre d'Aywaille, s'est imposé comme le contradicteur le plus résolu de Carlo Di Antonio. Ce n'est pas non plus un hasard.

Andenne (25 000 habitants) et Aywaille (12 000 âmes) représentent l'archétype de ces communes wallonnes qui se sont développées de façon spectaculaire en deux ou trois décennies, en accueillant des entreprises et de nouveaux habitants. Cet essor a un prix. Il a eu comme corollaire la dégradation de certains paysages. Et il s'est parfois fait au détriment de la grande ville la plus proche, Namur pour l'une, Liège pour l'autre.

Structure de l'intervention

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Une intervention en sept parties

- 1. Les caractéristiques de l'étalement urbain**
- 2. Le constat ancien des coûts de l'étalement**
- 3. Les caractéristiques de la ville compacte**
- 4. Les causes de l'étalement urbain**
- 5. Politique foncière et aménagement**
- 6. Les ZH des plans de secteur**
- 7. Vers un stop à l'étalement urbain...**

7. Vers un stop à l'étalement urbain...

Type de dispositifs	Objectifs visés	Vers la ville compacte qualitative...
Schémas de planification stratégique	<p>Précision du projet politique pour le territoire</p> <p>Coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur le territoire</p>	
Outils de liaison	<p>Définition du droit des sols à l'échelle de la parcelle (zonage pour l'occupation du sol ou règlement d'urbanisme pour la construction)</p>	
Outils d'aménagement opérationnel (passif ou actif)	<p>Délivrance des autorisations en relation avec l'évolution concrète des territoires</p> <p>Intervention directe de la puissance publique sur le territoire et les propriétés foncières</p>	

7. Vers un stop à l'étalement urbain...

Type de dispositifs	Objectifs visés	Vers la ville compacte qualitative...
Schémas de planification stratégique	<p>Précision du projet politique pour le territoire</p> <p>Coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur le territoire</p>	<p>Quel projet pour la Wallonie ?</p> <p>Quel projet pour ses communes ?</p> <p>Coordination entre l'aménagement et les politiques sectorielles</p> <p>Coordination entre communes</p>
Outils de liaison	Définition du droit des sols à l'échelle de la parcelle (zonage pour l'occupation du sol ou règlement d'urbanisme pour la construction)	
Outils d'aménagement opérationnel (passif ou actif)	<p>Délivrance des autorisations en relation avec l'évolution concrète des territoires</p> <p>Intervention directe de la puissance publique sur le territoire et les propriétés foncières</p>	



Schéma de développement territorial pluricommunal sur l'Arrondissement de Liège

Comité d'accompagnement

- 24 bourgmestres de l'Arrondissement.
- Président et Vice-présidente du Collège Provincial.

Source : Liège Metropole, 2017.

Les mobilités résidentielles et la disponibilité foncière à l'échelle de l'Arrondissement

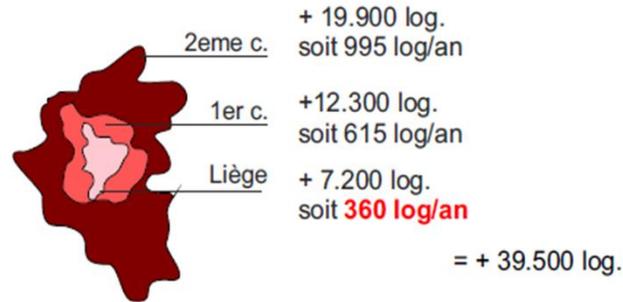
Schéma de développement territorial pluricommunal sur l'Arrondissement de Liège

Perspectives - Logements

Entre 2015 et 2035

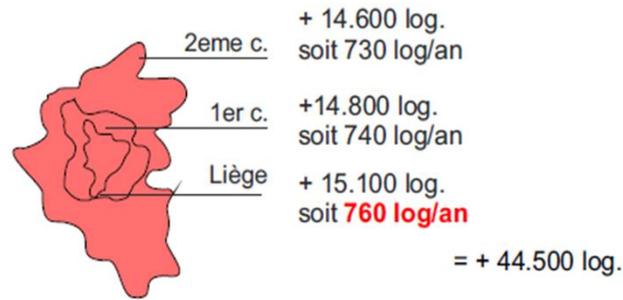
Scénario « au fil de l'eau »

La répartition des nouveaux logements se poursuit de la même manière que ces dernières années : principalement en deuxième couronne.



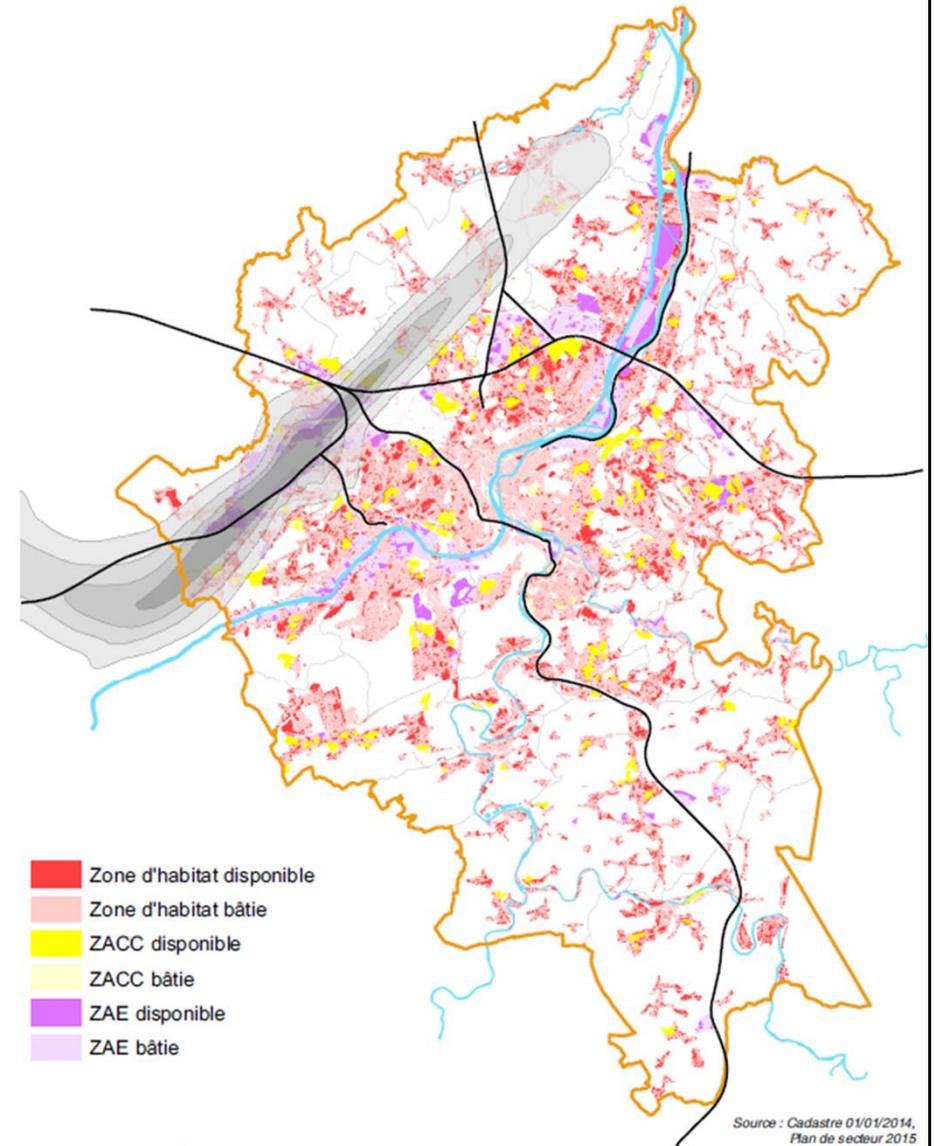
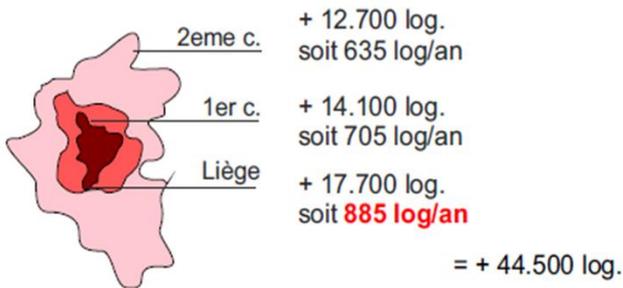
Scénario « ré-équilibrage »

Les nouveaux logements estimés sont répartis de manière égale (1/3) entre Liège, la première et la deuxième couronne.



Scénario « volontariste »

Les nouveaux logements estimés sont répartis sur base de la proportion de logements observée lors de la fusion des communes (+/- 1980).

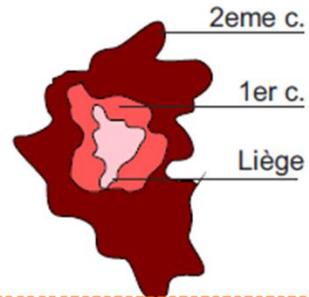


Rappel des perspectives « logements »

Entre 2015 et 2035

Scénario « au fil de l'eau »

La répartition des nouveaux logements se poursuit de la même manière que ces dernières années : principalement en deuxième couronne.



2eme c. + 19.900 log.
soit 995 log/an

1er c. + 12.300 log.
soit 615 log/an

Liège + 7.200 log.
soit **360 log/an**

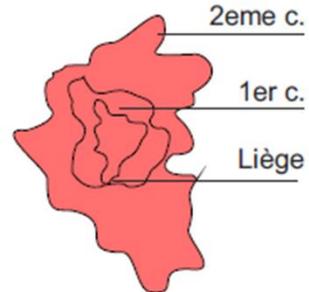
= + 39.500 log.

Comité d'accompagnement

- 24 bourgmestres de l'Arrondissement.
- Président et Vice-présidente du Collège Provincial.

Scénario « ré-équilibrage »

Les nouveaux logements estimés sont répartis de manière égale (1/3) entre Liège, la première et la deuxième couronne.



2eme c. + 14.600 log.
soit 730 log/an

1er c. + 14.800 log.
soit 740 log/an

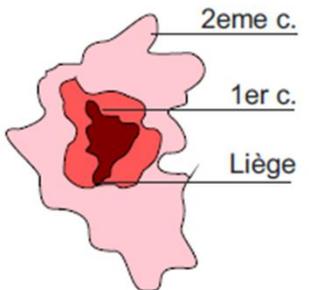
Liège + 15.100 log.
soit **760 log/an**

= + 44.500 log.

Scénario retenu

Scénario « volontariste »

Les nouveaux logements estimés sont répartis sur base de la proportion de logements observée lors de la fusion des communes (+/- 1980).



2eme c. + 12.700 log.
soit 635 log/an

1er c. + 14.100 log.
soit 705 log/an

Liège + 17.700 log.
soit **885 log/an**

= + 44.500 log.

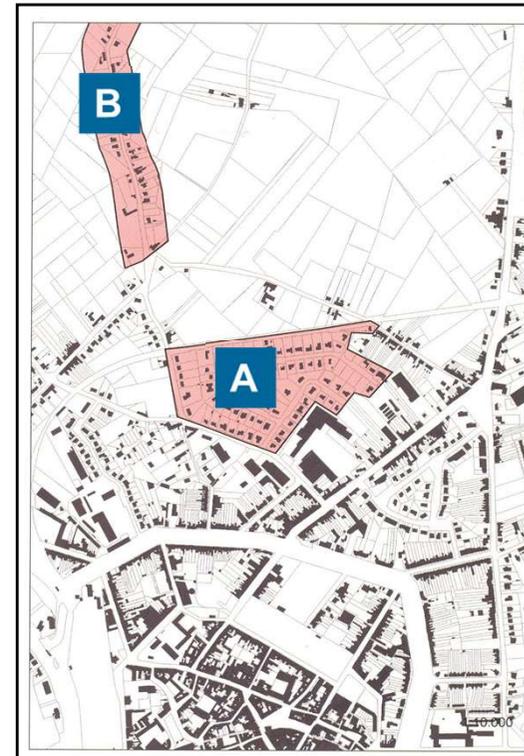
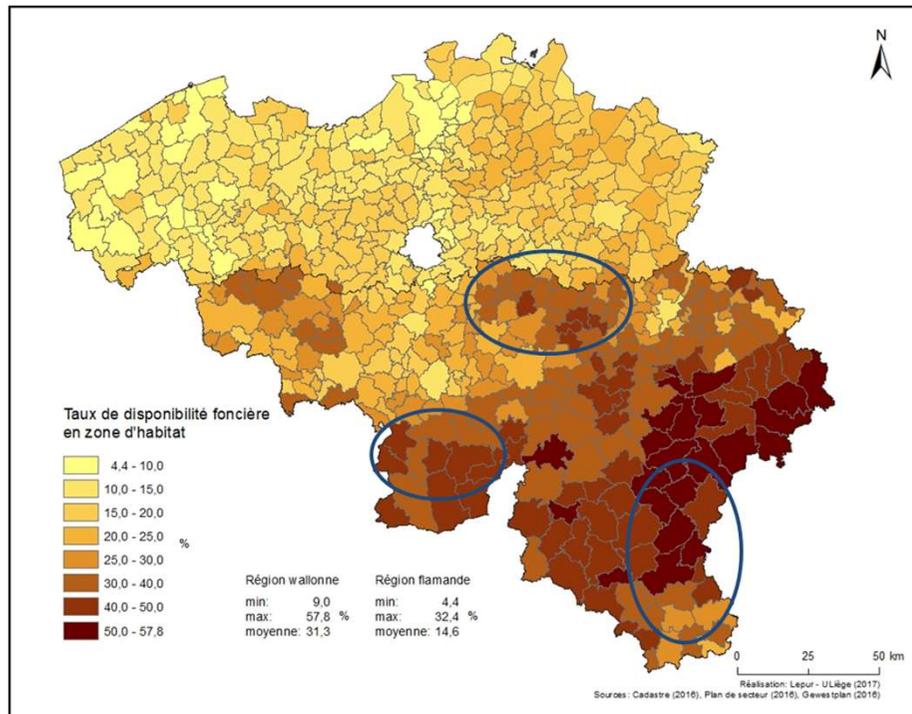
7. Vers un stop à l'étalement urbain...

Type de dispositifs	Objectifs visés	Vers la ville compacte qualitative...
Schémas de planification stratégique	<p>Précision du projet politique pour le territoire</p> <p>Coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur le territoire</p>	<p>Quel projet pour la Wallonie ?</p> <p>Quel projet pour ses communes ?</p> <p>Coordination entre l'aménagement et les politiques sectorielles</p> <p>Coordination entre communes</p>
Outils de liaison	<p>Définition du droit des sols à l'échelle de la parcelle (zonage pour l'occupation du sol ou règlement d'urbanisme pour la construction)</p>	<p>Comment gérer la surabondance des zones d'habitat au sein des plans de secteur ?</p>
Outils d'aménagement opérationnel (passif ou actif)	<p>Délivrance des autorisations en relation avec l'évolution concrète des territoires</p> <p>Intervention directe de la puissance publique sur le territoire et les propriétés foncières</p>	

7. Vers un stop à l'étalement urbain...

Solution possible sans revenir sur les indemnisations

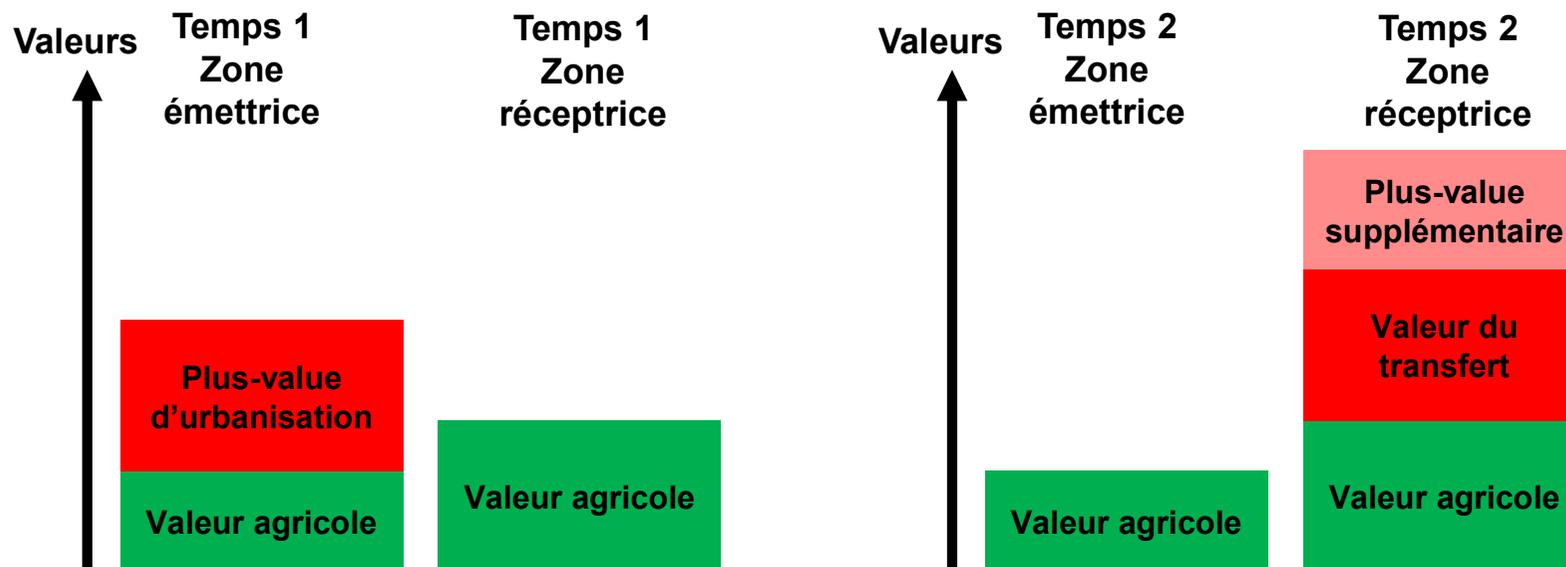
- Création d'un marché pour transférer les droits à construire
- Démembrement du droit de propriété : le propriétaire n'est pas propriétaire d'un bien matériel, il est propriétaire de droits
- Transfert depuis des zones émettrices vers des zones réceptrices
- Zones émettrices : communes périphériques des bassins et sites périphériques des localités



7. Vers un stop à l'étalement urbain...

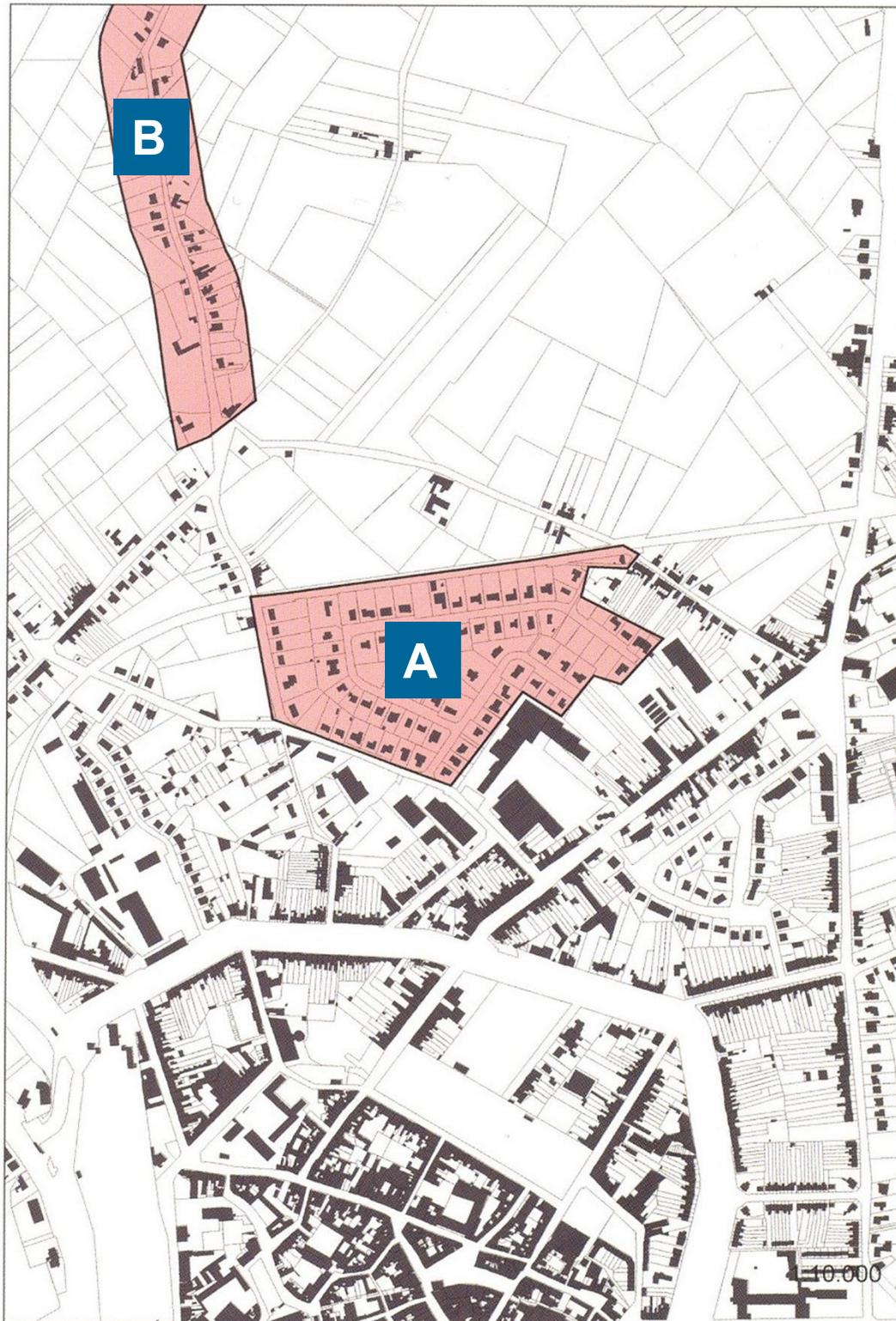
Solution possible sans revenir sur les indemnisations

- Création d'un marché pour transférer les droits à construire
- Démembrement du droit de propriété : le propriétaire n'est pas propriétaire d'un bien matériel, il est propriétaire de droits
- Transfert depuis des zones émettrices vers des zones réceptrices
- Zones émettrices : communes périphériques des bassins et sites périphériques des localités



7. Vers un stop à l'étalement urbain...

Type de dispositifs	Objectifs visés	Vers la ville compacte qualitative...
Schémas de planification stratégique	<p>Précision du projet politique pour le territoire</p> <p>Coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur le territoire</p>	<p>Quel projet pour la Wallonie ?</p> <p>Quel projet pour ses communes ?</p> <p>Coordination entre l'aménagement et les politiques sectorielles</p> <p>Coordination entre communes</p>
Outils de liaison	<p>Définition du droit des sols à l'échelle de la parcelle (zonage pour l'occupation du sol ou règlement d'urbanisme pour la construction)</p>	<p>Comment gérer la surabondance des zones d'habitat au sein des plans de secteur ?</p>
Outils d'aménagement opérationnel (passif ou actif)	<p>Délivrance des autorisations en relation avec l'évolution concrète des territoires</p> <p>Intervention directe de la puissance publique sur le territoire et les propriétés foncières</p>	<p>Comment mobiliser les terrains les plus accessibles par une politique active d'aménagement opérationnel ?</p>



Source : Ministère de la Région wallonne, 2004, p. 84.

7. Vers un stop à l'étalement urbain...

Deux stratégies possibles

- ① Production foncière publique
- ② Stimuler et encadrer les associations de propriétaires

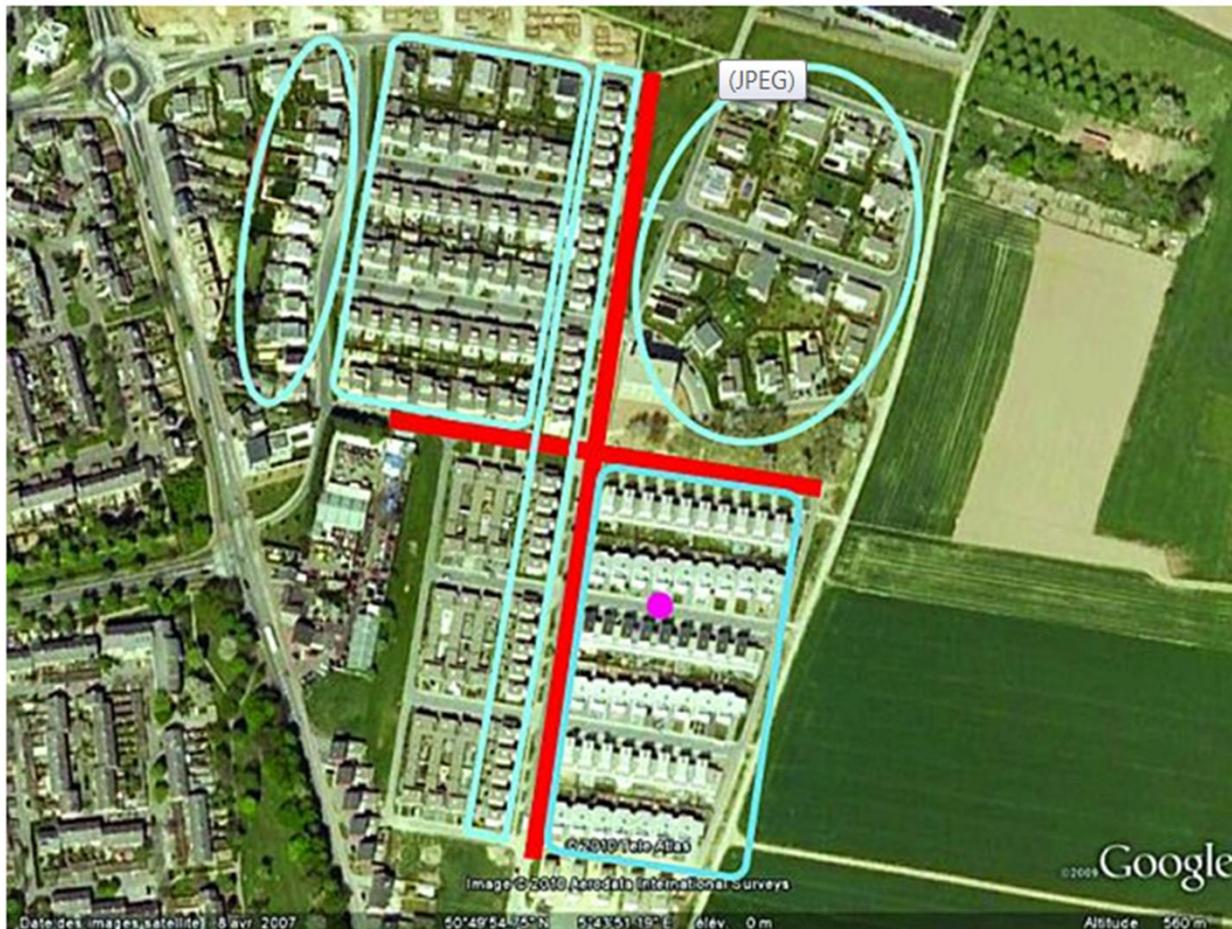
7. Vers un stop à l'étalement urbain...

① Production foncière publique

- La puissance publique définit un projet urbanistique et acquiert les terrains à aménager
- Viabilisation et nouveau parcellaire prêt pour le développement immobilier
- La puissance publique vend les lots viabilisés à des promoteurs immobiliers (professionnels privés, non-professionnels pour l'auto-promotion, opérateurs publics)
- Avantages : canalisation de l'urbanisation et récupération de la plus-value d'urbanisation

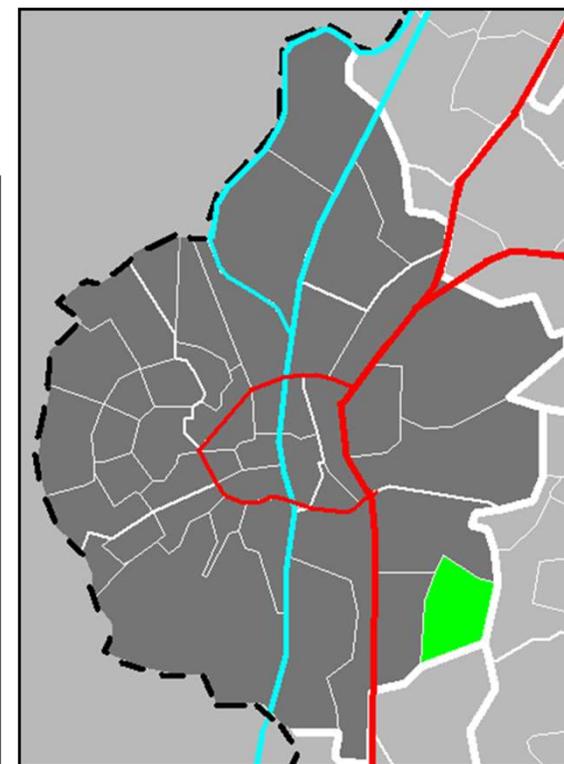
Vroendaal : 270 logements développés sur 15 hectares entre 2000 et 2010

Et pourtant cette forme urbaine, qui se trouve en périphérie de Maastricht, donne un éclairage intéressant sur l'urbanisme hollandais actuel. Les Pays-Bas mènent en effet une politique drastique de limitation de l'étalement urbain par la pratique d'un strict zonage grâce à des documents d'urbanisme réglementaire. Ainsi, les périmètres circonscrivant les espaces résidentiels se voient à l'œil nu, ce qui se traduit sur la photo par le double cordon, au bout de la rue, l'un pour voitures et l'autre pour vélos (les cyclistes sont nombreux en ce samedi matin printanier, roulant par groupes, mais pas au moment précis de la prise de vue). La limite est donc nette entre le lotissement et les champs, qui s'étendent à perte de vue au-delà de celui-ci, comme on le voit bien sur l'image satellitale ci-dessous.



Le quartier Vroendaal vu du ciel

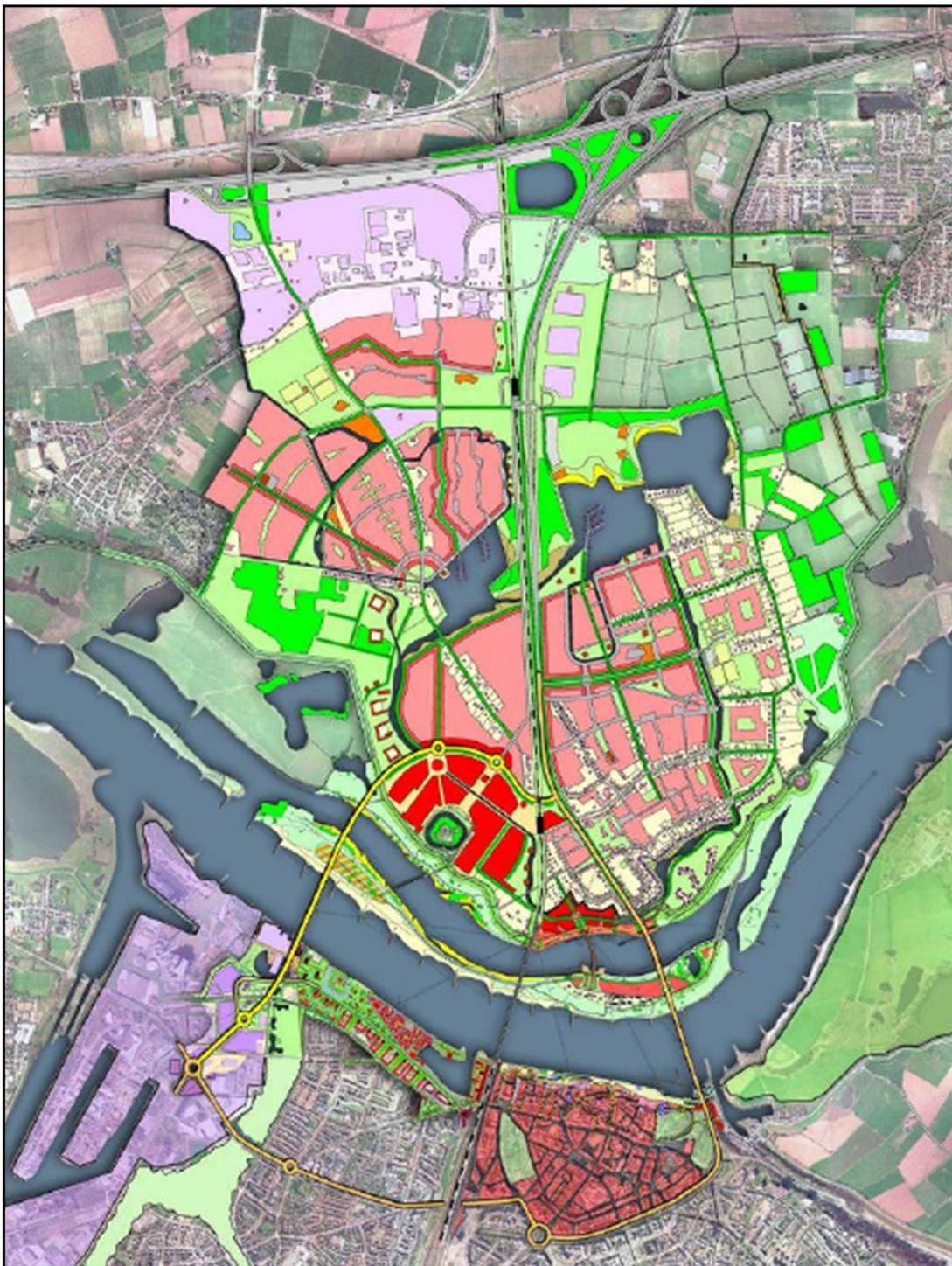
A. Delage, 2010 ; fonds : Google Earth, 2010





Source : <http://www.pss-archi.eu/forum/viewtopic.php?id=28753> (septembre 2012)





**Waalsprong : 1350 hectares pour
12'000 logements (30'000
habitants) à construire entre 2000
et 2020-2030**

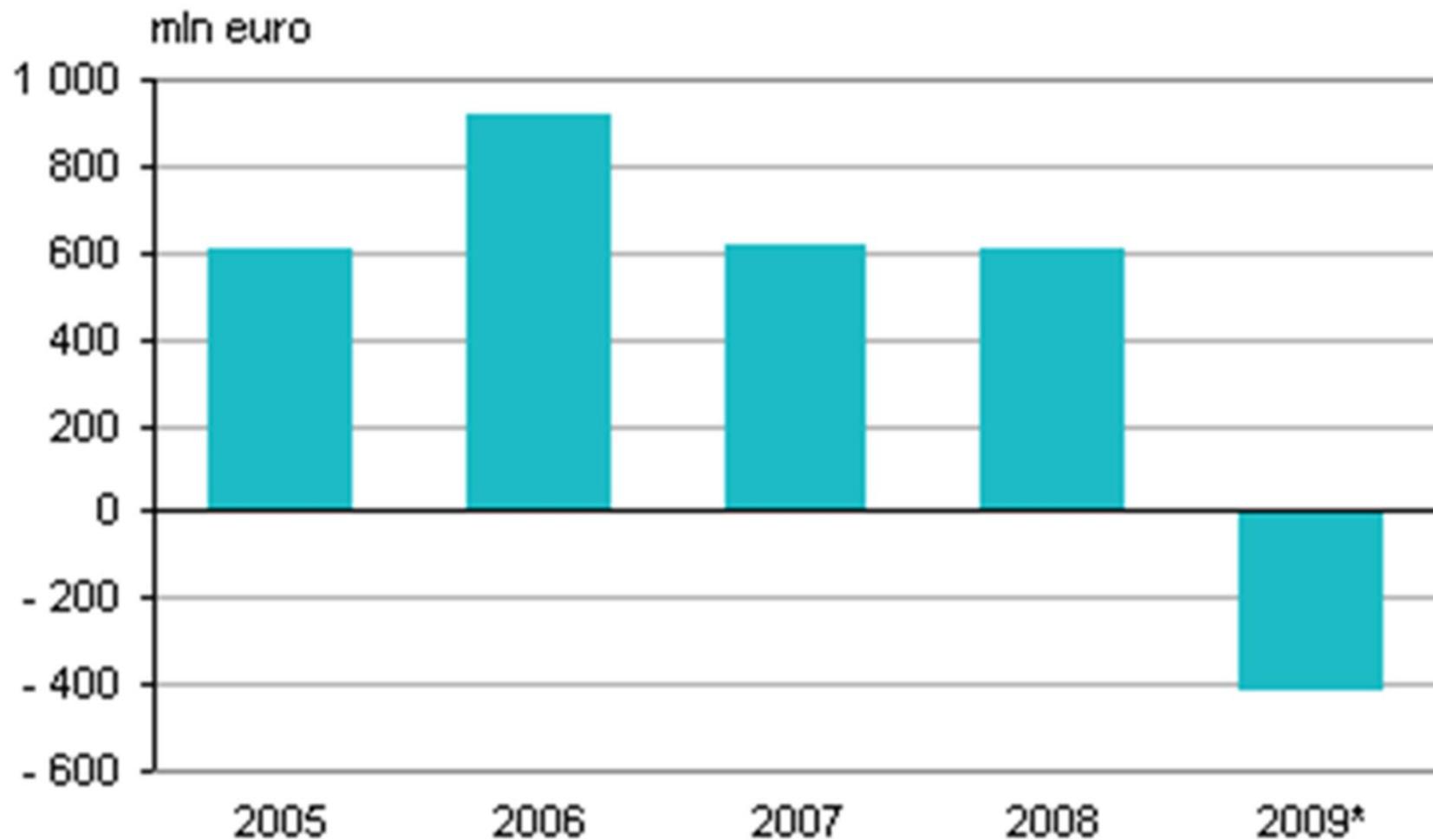
**PPP entre la municipalité de
Nimègue, 5 promoteurs privés et 2
sociétés de logement pour former
une société mixte d'exploitation
foncière**

**Source : Structuurvisie Nijmegen, Kansen voor ontwikkeling
Nijmegen tot 2030, college 5 januari 2010.**





Résultats financiers de la promotion foncière publique pour les municipalités néerlandaises



Bron: CBS

Waalsprong : perte de
± 10 millions d'euros
en 2011 !

7. Vers un stop à l'étalement urbain...

② Stimuler et encadrer les associations de propriétaires : le remembrement-relotissement

- Les propriétaires acceptent de transférer leur droit de propriété à une société de développement (une copropriété)
- Les droits transmis correspondent aux valeurs foncières avant le projet
- Financement de la copropriété : crédits bancaires
- Coûts : travaux publics de viabilisation des terrains
- Recettes de la copropriété : vente des terrains après l'aménagement
- Les propriétaires récupèrent la valeur financière ou certains lots proportionnellement à leur transfert de propriété

L'exemple du développement La Boironne à Yens (1)



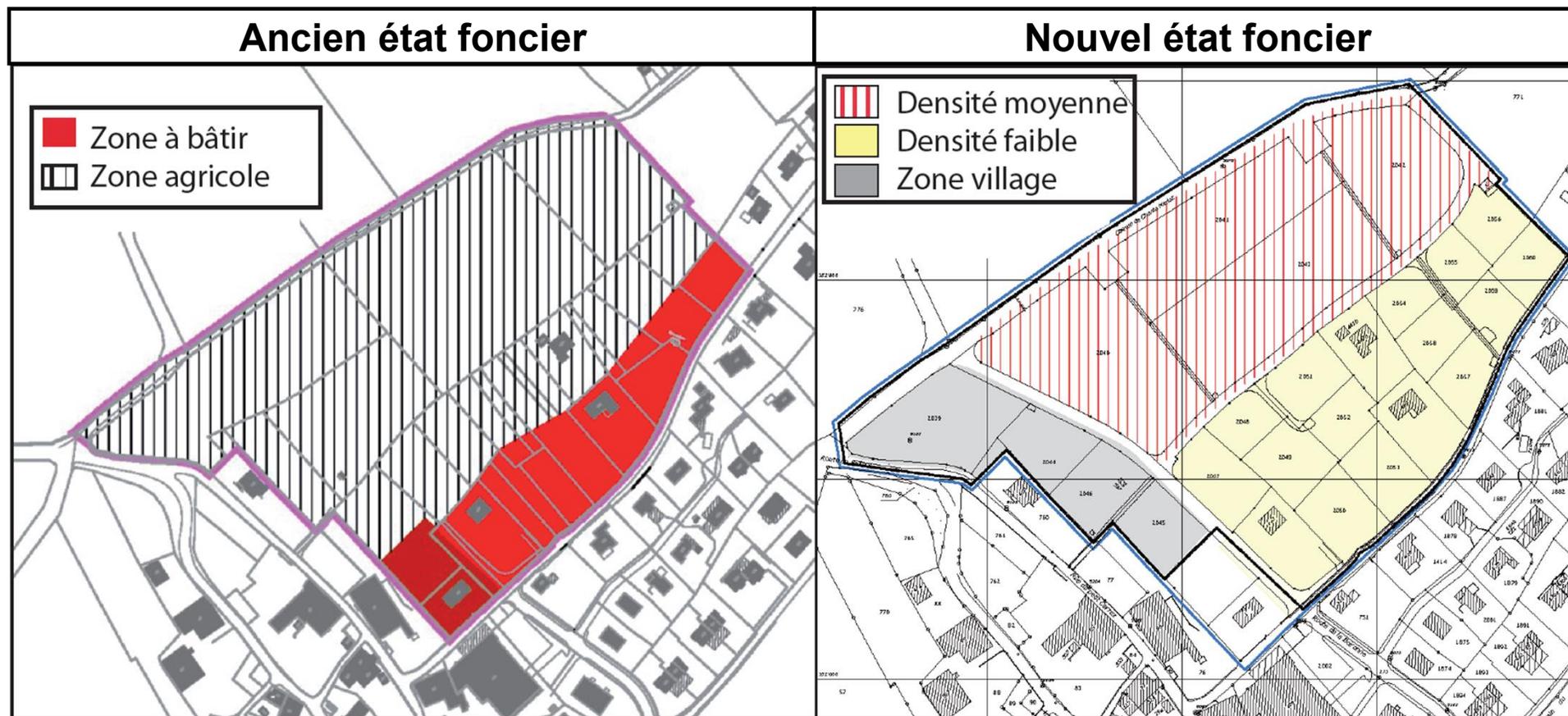
Agglomération de \pm 1000 habitants

Extension pour \pm 200 habitants sur 5,17 hectares

Problèmes : coûts des travaux publics (route, impétrants, liaisons piétonnes) et fragmentation du parcellaire (34 parcelles et 21 propriétaires)

Loi du Canton de Vaud (1961) sur les améliorations foncières : constitution par les propriétaires d'un syndicat d'amélioration foncière pouvant imposer le remembrement à une minorité réfractaire

L'exemple du développement La Boironne à Yens (2)



Zone village : 4 bâtiments pour 16 logements

Zone de faible densité : 13 maisons

Zone de densité moyenne : 17 bâtiments pour 30 logements

Source : P. Weber, 2011.

En conclusion

Le stop à l'étalement urbain est-il possible ?

Les outils techniques existent

- Les schémas de développement
- Vaste panoplie d'outils fonciers

La question de l'expertise et de l'information

- Besoins en professionnels qualifiés ⇒ Formation en urbanisme
- Besoins en informations ⇒ Observatoire foncier

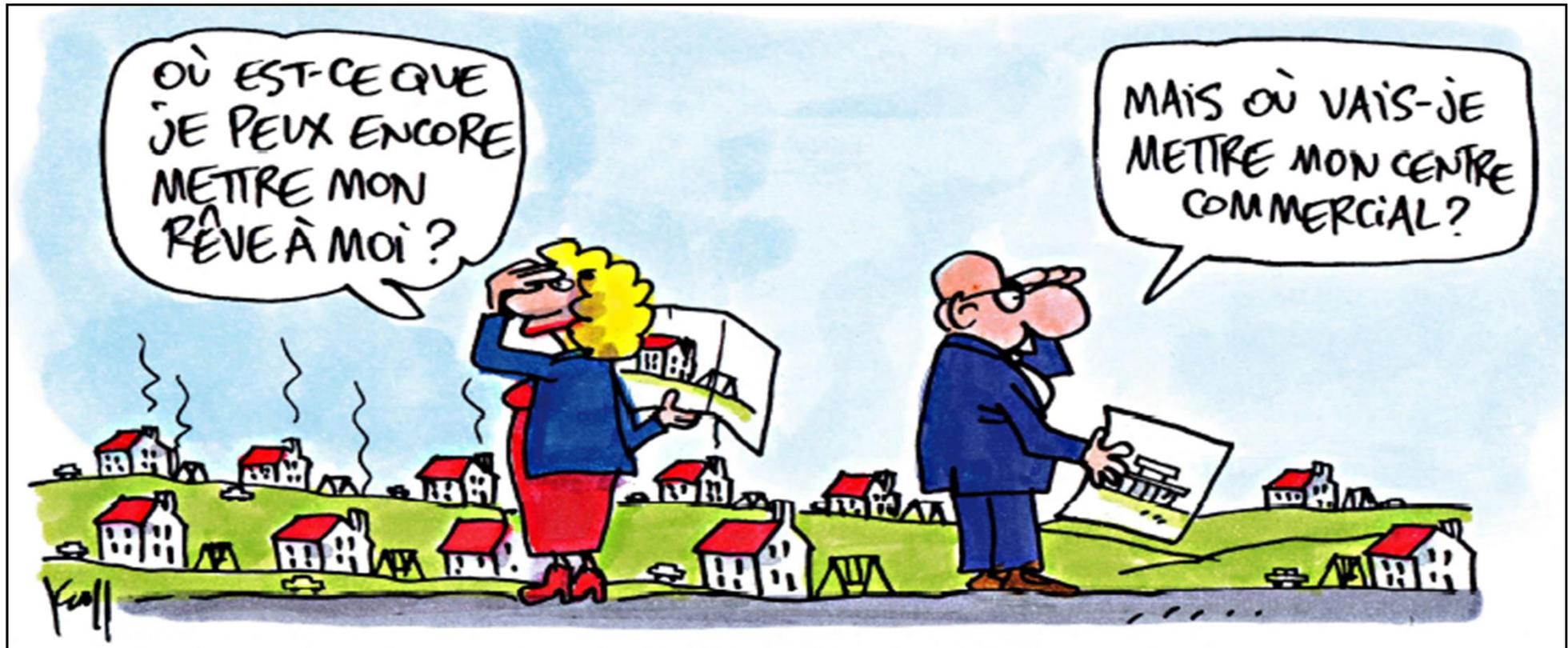
Y-a-t-il un consensus du corps social pour le projet de la ville compacte ?

- Implications pour de nombreuses politiques sectorielles
- Arbitrage entre le projet du propriétaire « collectif » et le droit de propriété privé
- Adhésion possible pour tous les types de territoires ?

Références citées

- Charlier J., Debuissou M., Duprez J.-P. et Reginster I., 2016, *Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) : analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels*. Working Paper de l'IWEPS 21. Namur, IWEPS.
- CPDT, 2018, Recherche 7 : *Gérer le territoire avec parcimonie*, Rapport intermédiaire.
- Dujardin S., Labeeuw F.-L., Melin E. et Teller J., 2010, « Structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre », *La dimension territoriale des politiques énergétiques et de réduction des gaz à effet de serre*, Colloque CPDT des 8 et 9 novembre 2010.
- Liège Métropole, 2017, *Schéma de développement de l'arrondissement de Liège*.
- Lefèvre B., 2009, « Urban Transport Energy Consumption: Determinants and Strategies for its Reduction. An analysis of the literature », *S.A.P.I.EN.S*, 2.3.
- Maldague H., 2014, *Approche hédonique du marché des terrains à bâtir. Modélisation des prix dans les bassins d'emploi de Liège et de Charleroi, comparaison interbassin et évolution temporelle liégeoise*, Mémoire de Master en Science Géographiques, Université de Liège, inédit.
- Ministère de la Région wallonne, 2004, *Guide d'urbanisme pour la Wallonie*, DGATLP, Namur.
- Newman P.W.G. et Kenworthy J.R., 1996, « The land use – transport connexion. An overview », *Land Use Policy*, Vol 13, n°1, pp. 1-22.
- Renard V. et Mongin O., 2008, « L'urbanisme et le foncier. La déconnexion entre le spatial et la finance », *Esprit*, n°2, pp. 92-102.
- Sellers J., 2004, « Urbanization and the social origins of national policies towards sprawl », *Urban sprawl in Western Europe and the United States* (Edité par H.W. Richardson et C.-H. C. Bae), Ashgate.
- SPW - DGO3 - DEMNA - DEE, 2017, Rapport sur l'état de l'environnement wallon 2017 (REEW 2017), Jambes, SPW Éditions. En ligne: <http://etat.environnement.wallonie.be>
- Vuk G., 2005, « Transport impacts of the Copenhagen Metro », *Journal of Transport Geography*, Vol. 13, n°3, pp. 223-233.
- Weber P., 2011. *Des démarches foncières pour résoudre des cas complexes d'aménagement du territoire : les syndicats d'amélioration foncières en terrains à bâtir vulgarisés par l'étude d'un cas pratique*, note de travail, inédit.

Stop à l'étalement urbain en Wallonie : quelle stratégie foncière ?



Merci pour votre attention

Jean-Marie Halleux – Université de Liège

« *Il fera beau demain* » - Groupe de travail sur la politique des villes

Visioconférence du 17 juin 2020