



# Intensification des centralités et limitation de l'étalement urbain

Séminaire Habitat et Participation, 18 février 2022

## Réflexions d'un travail collectif issu de plusieurs recherches de la CPDT

*Les coûts de la désurbanisation  
(1998-2000)*

*Gérer le territoire avec parcimonie  
(2018-2019)*

*Intensification et requalification des centralités pour lutter  
contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture  
(2020-2022)*

### Remerciements :

- L'équipe du Lepur-Uliège :  
*C. Bernier, V. Defer, R. Fettweis,  
J.-M. Halleux, J.-M. Lambotte, A. Legrand,  
T. Lorquet, C. Ruelle, P.-F. Wilmotte*
- Nos partenaires : IGEAT-ULB, CREAT-UCLouvain

- L'étalement urbain, des coûts pour la collectivité
- Arrêter l'étalement urbain, réaliste ?
- Arrêter l'étalement urbain, aussi des coûts pour la collectivité ?

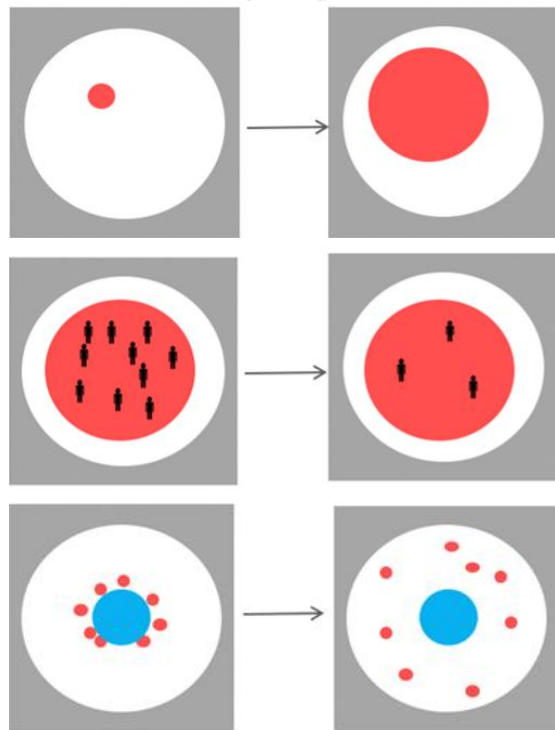
# L'étalement urbain

Des coûts pour la collectivité

# Etalement urbain : définition et enjeux



## Un concept à trois dimensions



1. La consommation de ressources foncières

*Artificialisation*

2. L'efficacité de la consommation

*Desserrement vs. Densification*

3. La localisation de la consommation

*Dispersion*

## Enjeux associés

Espaces agricoles et naturels, séquestration du carbone, gestion des eaux pluviales (inondations)...

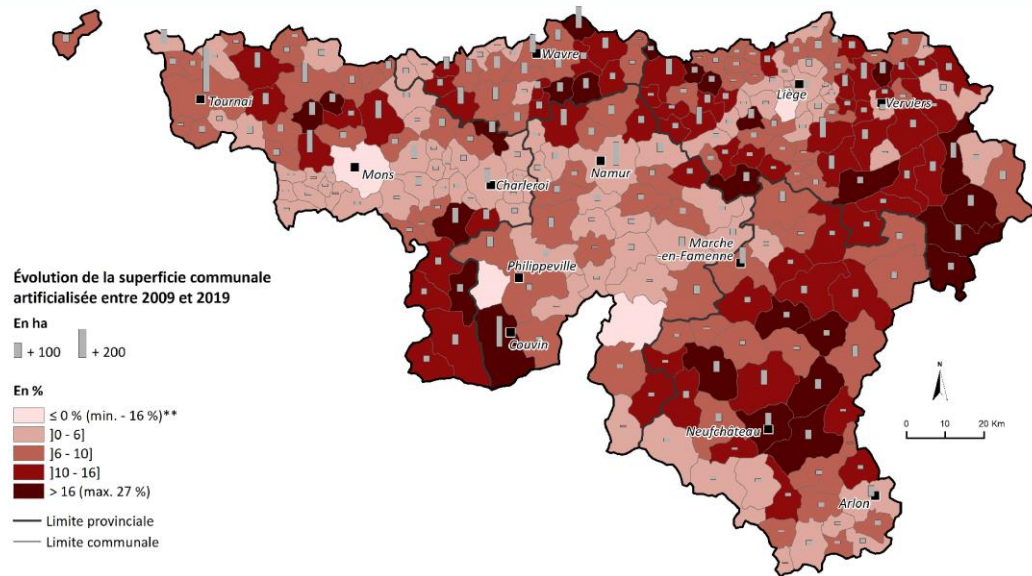
Consommation énergétique des bâtiments, financements des infrastructures publiques, espaces verts...

Coûts de la mobilité (sociaux, environnementaux), création et entretien des réseaux, fragmentation des écosystèmes...

# L'étalement urbain en Wallonie



## Évolution des terrains artificialisés\* en Wallonie (2009 - 2019)



\* Surfaces retirées de leur état naturel, forestier ou agricole, qu'elles soient bâties ou non et qu'elles soient revêtues ou non<sup>(a)</sup>

\*\* Communes de Beauraing (- 16,4 %), Cerfontaine (- 1,1 %), Mons (- 0,5 %) et Seraing (- 0,1 %). La diminution de la superficie des terrains artificialisés est due à des changements de nature cadastrale des parcelles (pour la commune de Beauraing, p. ex., il s'agit d'une diminution de la superficie des terrains occupés par des services publics et équipements communautaires en 2013 (- 73 ha) et en 2014 (- 150 ha)).

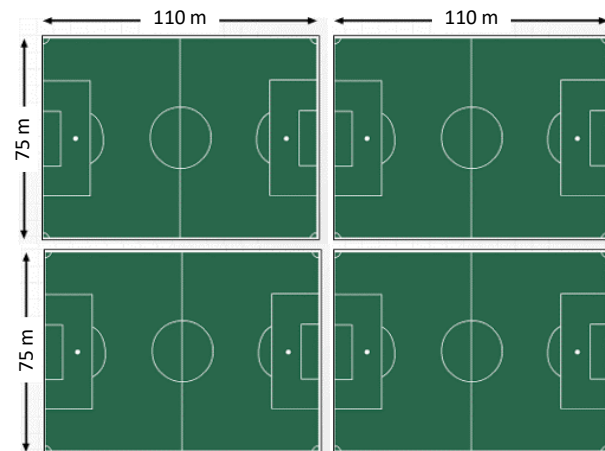
REEW - Source : SPF Finances - AGDP (base de données Bodem/Sol)

(calculs IWEPS & DEMNA sur base de la nomenclature IWEPS/DGO3/CPDT (2008))

© SPW - 2019

Taux d'artificialisation :  
~ 15% (Flandre = 33%)

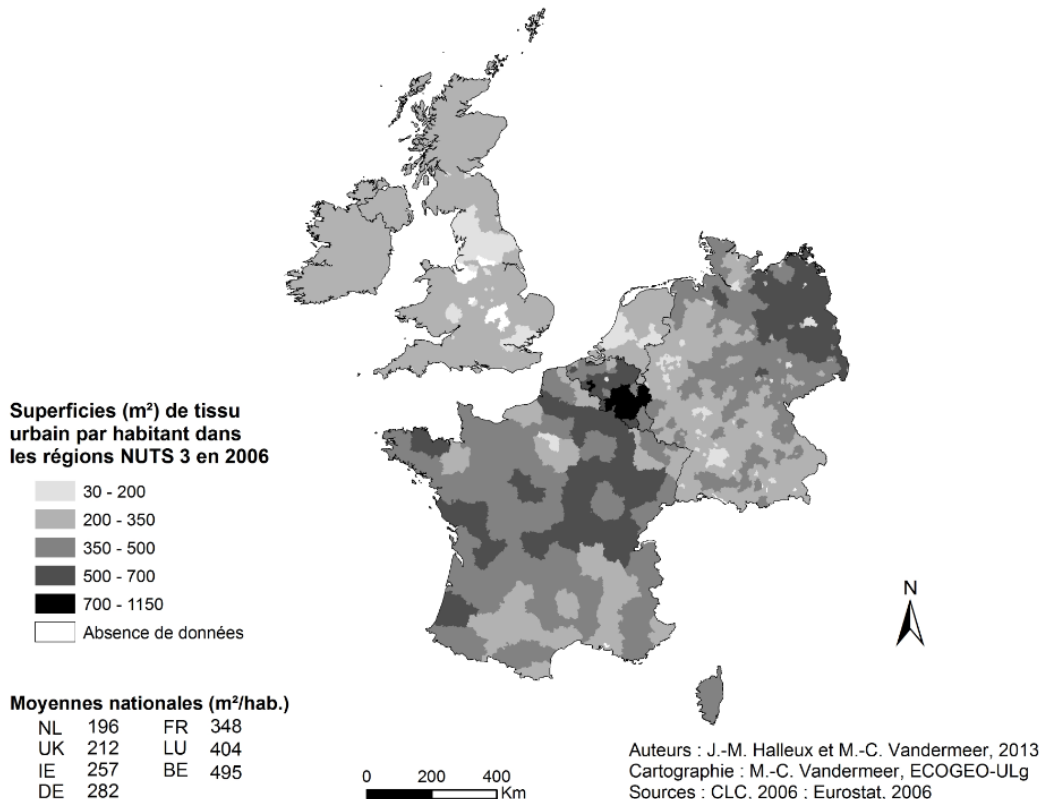
Rythme d'artificialisation :  
~12 km<sup>2</sup> / an



# L'étalement urbain en Wallonie



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



**Standard d'habitat :  
m<sup>2</sup> urbanisé/hab.**

Pays-Bas : 196 m<sup>2</sup>/hab.

Royaume-Uni : 212m<sup>2</sup>/hab.

Irlande : 257 m<sup>2</sup>/hab.

Allemagne : 282 m<sup>2</sup>/hab.

France : 348 m<sup>2</sup>/hab.

Belgique : 495 m<sup>2</sup>/hab.

- Flandre : 488 m<sup>2</sup>/hab.

- Wallonie : 626 m<sup>2</sup>/hab.

**Densité : hab./ha**

Pays-Bas : 51 hab./ha

Royaume-Uni : 47 hab./ha

Irlande : 39 hab./ha

Allemagne : 35 hab./ha

France : 29 hab./ha

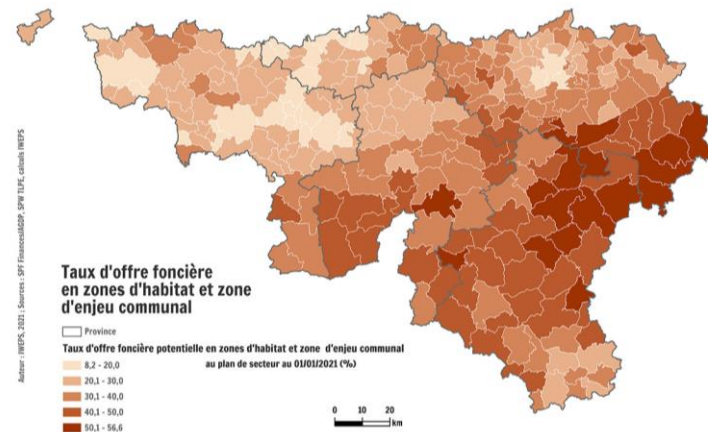
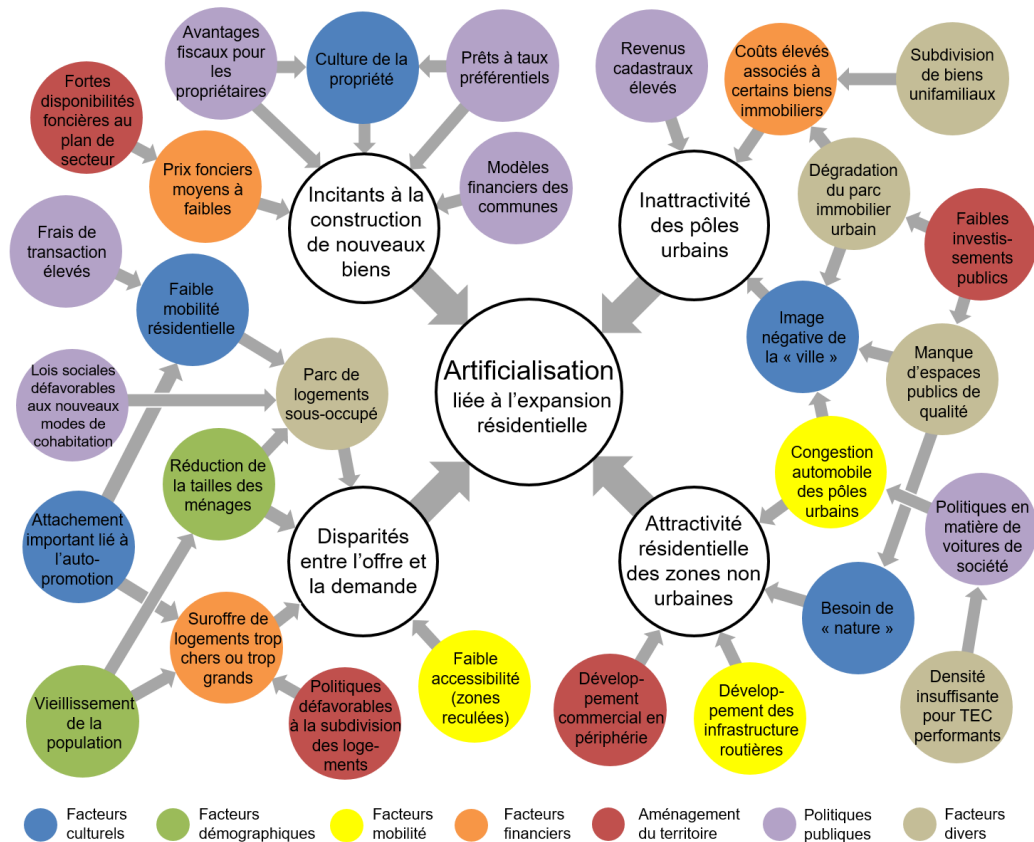
Belgique : 20 hab./ha

- Flandre : 20 hab./ha

- Wallonie : 16 hab./ha



# Les causes de l'étalement urbain en Wallonie





# Les coûts financiers de l'étalement urbain



## Les services collectifs et le territoire : trois types de fournitures

- Infrastructures (voiries, réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de communication, éclairage public, collecte et traitement des eaux usées) ;
- Superstructures (écoles, crèches, hôpitaux, centres sportifs, bureaux de postes) ;
- Dessertes (distribution de courrier, collecte des déchets, transports en commun).

→ L'étalement urbain entraîne trois types de surcoûts liés aux infrastructures :

- Un surcoût de faible densité (nécessité d'allonger les réseaux) ;
- Un surcoût de dispersion (nécessité de multiplier les réseaux) ;
- Un surcoût de manque de planification (inadéquation entre la localisation des zones résidentielle et la réalité de gestion des réseaux).

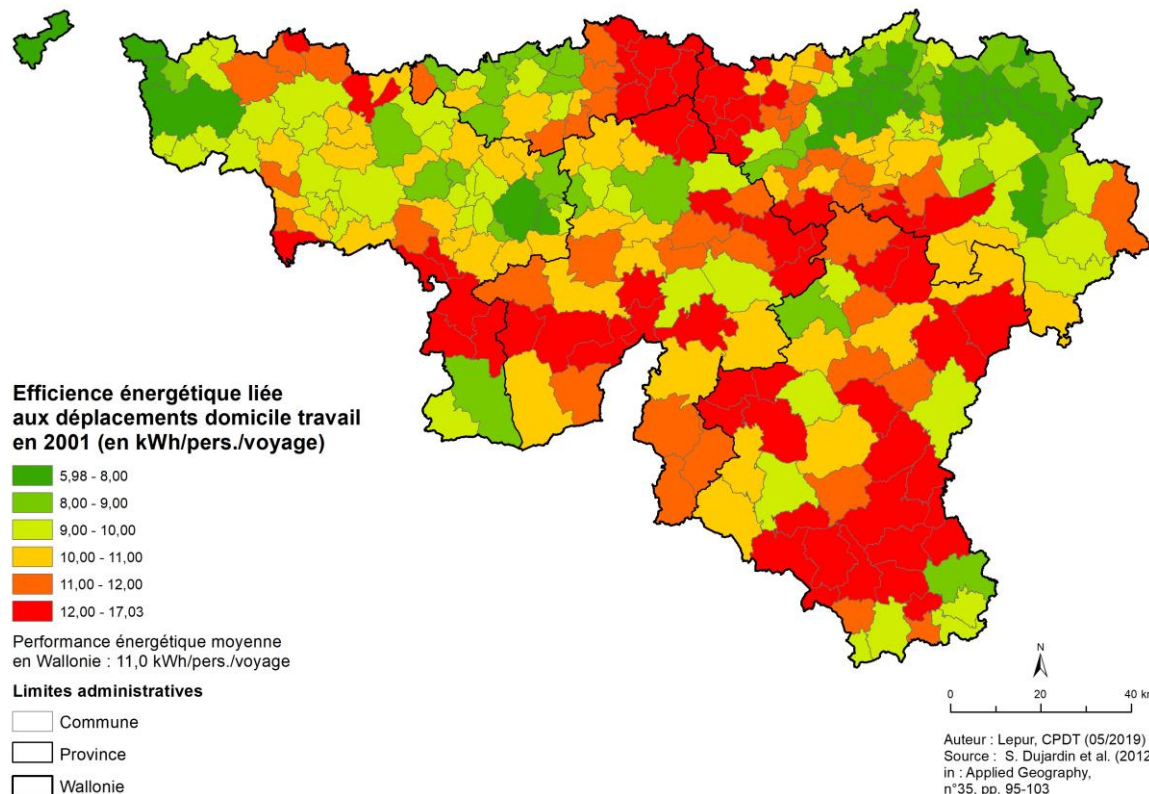
Une partie de ces coûts sont récurrents (coûts d'exploitation, d'entretien, de réparation...).

# Les coûts financiers de l'étalement urbain



## Coûts de mobilité

- Au plus l'urbanisation résidentielle s'éloigne des centres d'emploi, au plus les coûts liés aux déplacements domicile travail augmentent.
- Tendance des classes moyennes à s'éloigner des centres pour accéder à un logement financièrement accessibles.
- Mais répercussion des coûts énergétique sur le budget de ces ménages.



# Arrêter l'étalement urbain

Réaliste ?

# Objectif “zero artificialisation nette”



**Europe** : supprimer d’ici à 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupées (Commission européenne, 2011)

**Wallonie** : DPR 2019-2024

- réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 et en y mettant fin à l’horizon 2050 ;
- maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ;
- localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun.



# Objectif “zero artificialisation nette”



## Désartificialiser : futur moteur du développement territorial ?

Désartificialiser ≠ créer une friche ≠ créer des espaces verts urbains

Désartificialiser = rendre à un espace son état agricole, sylvicole ou naturel

*“Renaturer un sol artificialisé nécessite, chronologiquement :*

- une déconstruction ;
- une dépollution ;
- une désimperméabilisation ;
- la construction de technosols indispensables à la végétalisation ;
- enfin, une reconnexion fonctionnelle aux écosystèmes naturels environnants.”

*(France Stratégie, 2019)*

**2010**



**2016**

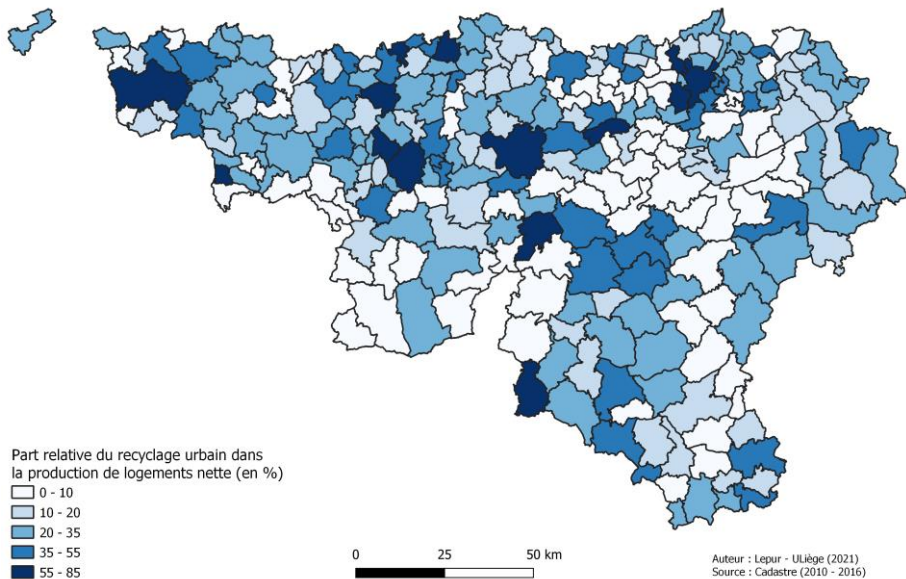


Déconstruction dans le village de Sur-les-bois

# Augmenter le recyclage urbain

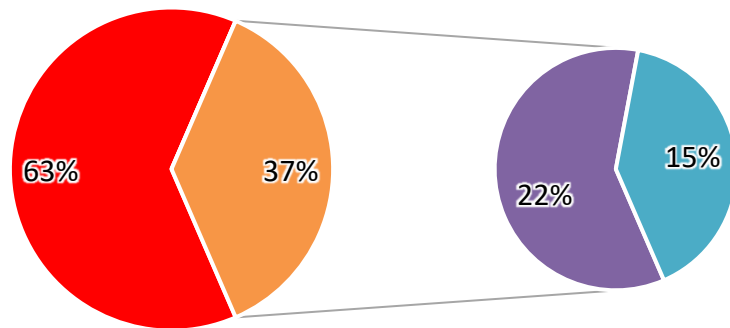


## Part du recyclage urbain dans la production de logements entre 2010 et 2016



Auteurs : CPDT Lepur-ULiège, 2021

### Production de logements



- Artificialisation
- Recyclage urbain :
  - - Modifications de constructions existantes
  - - Nouvelles constructions sur terrains artificialisés



# Augmenter le recyclage urbain

**Objectif : 100% de nouveaux logements produits sans artificialisation en 2050**

Quel potentiel pour accueillir ces nouveaux logements ?

## Analyse du potentiel de densification résidentielle via cinq modes de production de logement :

- Mode 1 : accueil de nouvelles constructions sur terrain artificialisé
- Mode 2 : extension horizontale de bâtiment existant
- Mode 3 : extension verticale de bâtiment existant
- Mode 4 : démolition-reconstruction
- Mode 5 : division de logements existants

### Trois principaux critères :

- Disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété
- Situation des parcelles voisines ou du contexte bâti
- Proximité aux services de base et arrêts de transports en commun

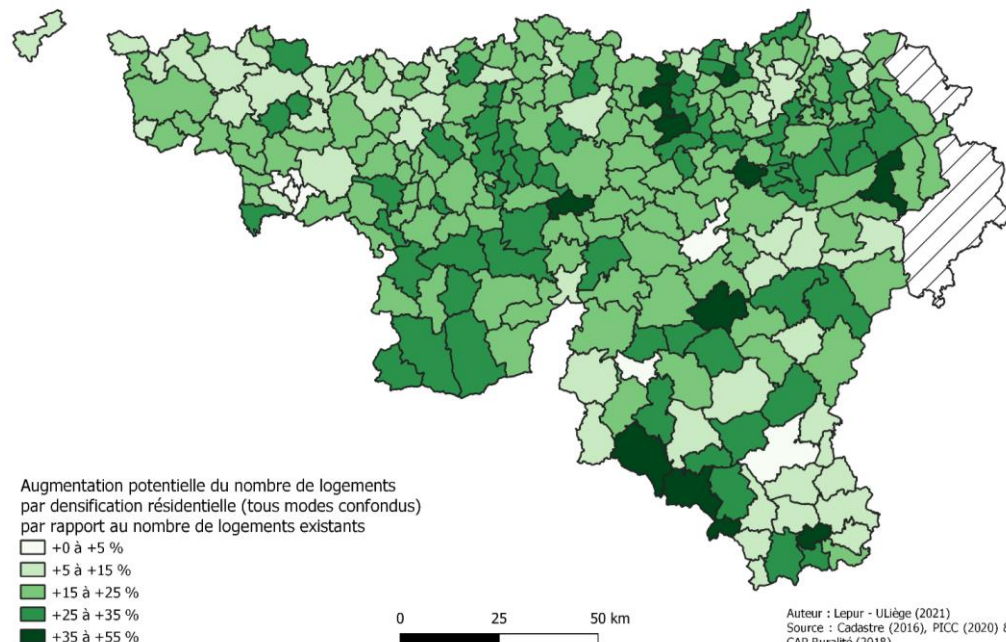


# Augmenter le recyclage urbain



Potentiel situé à moins de 1000 mètres de deux services ou d'un arrêt de bus structurant

	Potentiel théorique	Superficies moyenne
Mode 1	104 000 logements	585 m <sup>2</sup> (terrain)
Mode 2	80 000 logements	100 m <sup>2</sup> (plancher)
Mode 3	34 000 logements	98 m <sup>2</sup> (plancher)
Mode 4	30 000 logements	104 m <sup>2</sup> (plancher)
Mode 5	60 000 logements	180 m <sup>2</sup> (plancher)
Total	308 000 logements	



# Arrêter l'étalement urbain

Aussi des coûts pour la collectivité ?



# Réduire les disponibilités foncières

## L'exemple de la Flandre

Réduire l'offre excédentaire du plan de secteur implique des indemnisations des moins-values générées pour les propriétaires.

- Système actuel : compensation pour les 50 premiers mètres au départ de la voirie / toute la surface constructible si terrain non résidentiel ; moins-value estimée en fonction de la valeur du bien à son acquisition ; indemnisation à hauteur de 80 %.

→ Coût estimé : 6,6 milliards d'euros.

- Nouveau système en cours d'élaboration : compensation pour toute la surface du terrain ; moins-value estimée en fonction du bien actuelle ; indemnisation à hauteur de 100 % ; différentes variables inconnues compliquent l'estimation du coût.

→ Coût estimé : Entre 31 et 2,3 milliards d'euros.



# Réduire les disponibilités foncières

## Et en Wallonie ?

- CoDT, D.VI.38 : compensation pour toute la surface du terrain ; moins-value estimée en fonction de la valeur du bien à son acquisition ; indemnisation à hauteur de 80 %.
- **Absence d'indemnisation si** au moment du changement d'affectation :
  - **Le bien n'est pas apte à recevoir des constructions :**
    - présence de risques naturels (inondations, éboulements, contraintes karstiques) ;
    - zone protégée au sens de la loi sur la conservation de la nature.
  - **Le bien n'est pas riverain d'une voirie suffisamment équipée :**
    - absence de distribution en eau et en électricité ;
    - voirie non carrossable.

# Réduire les disponibilités foncières

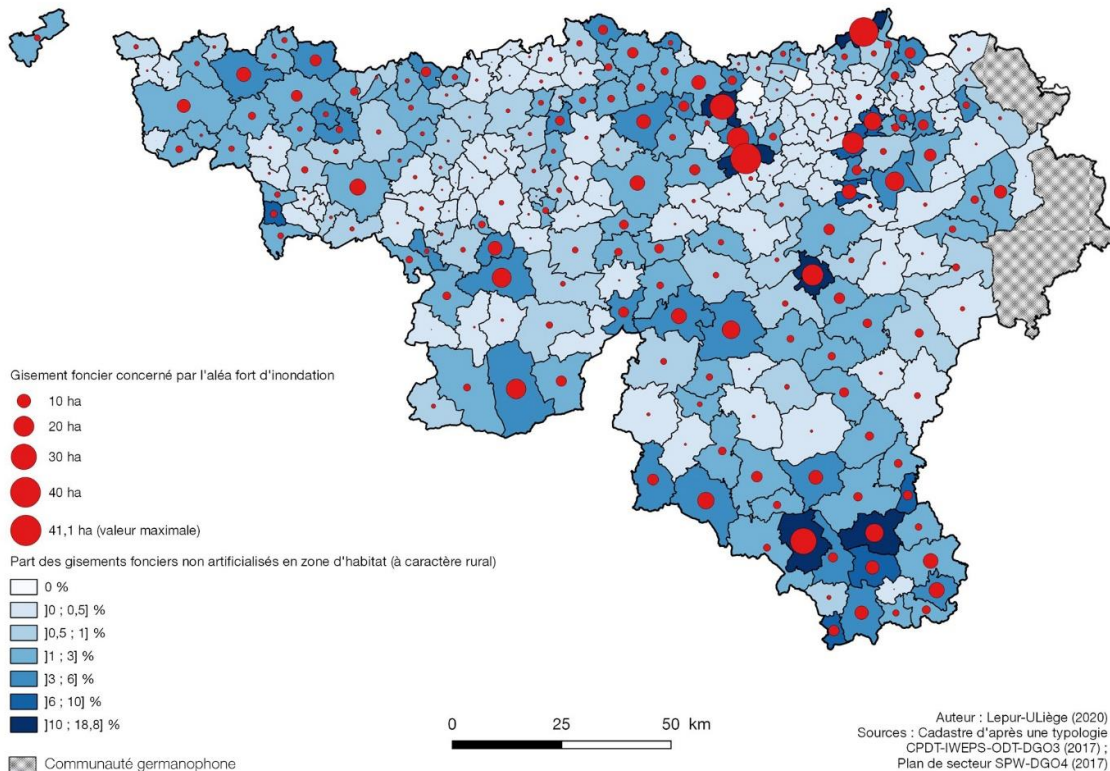


## Et en Wallonie ?

- 926 hectares de disponibilités foncières en zone d'aléa d'inondation élevé.

N.B. : ne tient compte que des inondations par débordement.

- 56 hectares concernés par les contraintes karstiques.
- 1400 ha sont situés dans un site de conservation de la nature.



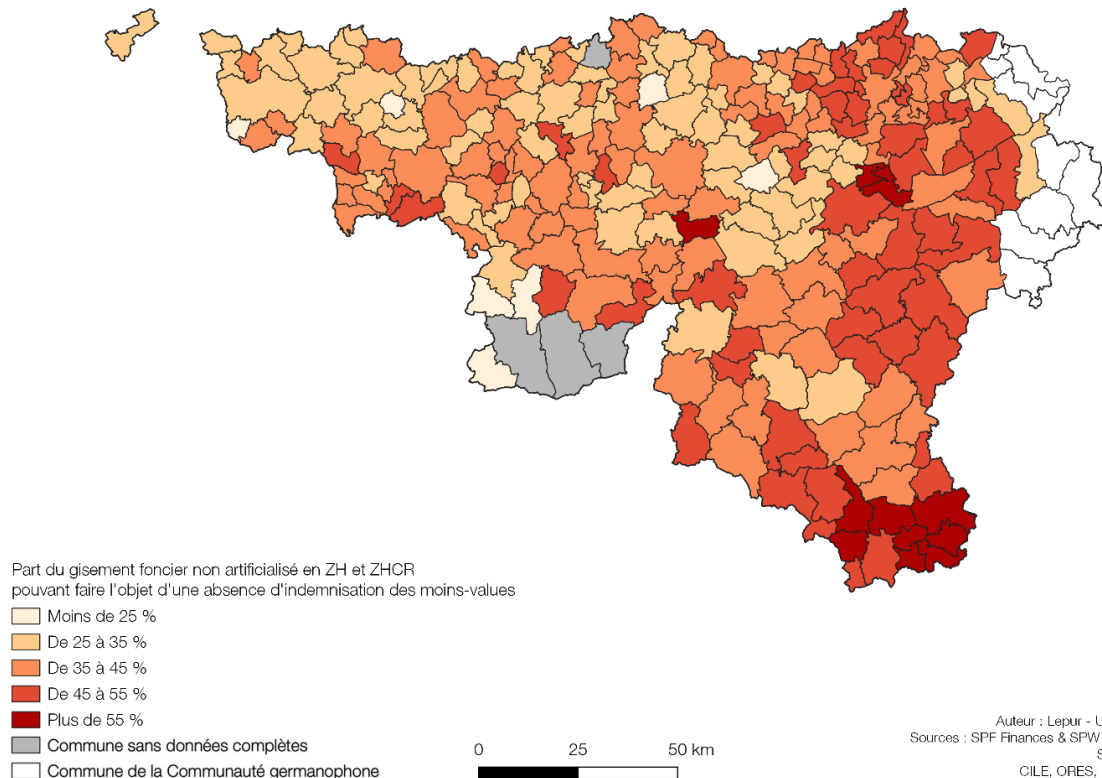
Auteur : Lepur-ULiège (2020)  
Sources : Cadastre d'après une typologie  
CPDT-IWEPS-ODT-DG03 (2017) ;  
Plan de secteur SPW-DGO4 (2017)

# Réduire les disponibilités foncières



## Et en Wallonie ?

- 21.000 hectares de disponibilités foncières sont concernés par l'absence d'équipement de la voirie.
- Au total, 42 % des disponibilités foncières actuelles peuvent être changées d'affectation sans indemnisation.



Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Sources : SPF Finances & SPW TLPE (2017)  
SWDE (2020)  
CILE, ORES, FESA (2021)

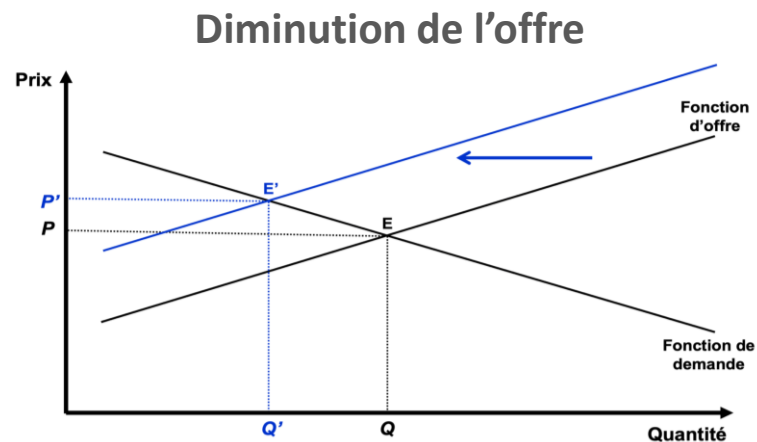
Auteurs : CPDT Lepur-ULiège, 2021

# Réduire les disponibilités foncières



## Quid de l'accessibilité financière au logement ?

- La limitation de l'offre foncière peut conduire à une hausse des coûts du logement et renforcer des difficultés d'accès au logement (tendance déjà actuelle).
- Réussir la limitation de l'étalement urbain et l'arrêt de l'artificialisation implique de renforcer des politiques visant à rendre le logement abordable :
  - aides à la pierre et à la personne ;
  - zonage inclusif (inclure des logements « aidés » dans un projet immobilier) ;
  - politiques foncières plus actives (achat ciblé de terrains, production foncière, portage foncier, etc.).







# Conclusions

- L'étalement urbain est associé à un grand nombre d'enjeux sociaux et environnementaux mais également à des coûts pour la collectivité ;
- En Wallonie, la principale cause de l'étalement urbain est l'abondance de l'offre en disponibilités foncières des plans de secteurs ;
- Réduire les disponibilités foncières et arrêter toute artificialisation est techniquement possible mais nécessite une attention particulière pour préserver l'accessibilité au logement des personnes moins aisées ;
- En termes de prévention des inondations, il est nécessaire de limiter fortement l'imperméabilisation des sols et de désimperméabiliser là où c'est possible ;
- En zone inondable, il est possible de restreindre les droits à bâtir des parcelles non artificialisées (sans indemnisation) et de désartificialiser les tissus bâtis trop sensibles (par des procédures de rachats des terrains à l'amiable).



Plus d'info : [cpdt.wallonie.be](http://cpdt.wallonie.be)

Sébastien Hendrickx  
[s.hendrickx@uliege.be](mailto:s.hendrickx@uliege.be)

