

Concentrer l'urbanisation au sein
des centralités via le SDC :
Défi pour la prochaine mandature
communale dans le périurbain afin de
minimiser la dépendance à la voiture

Jean-Marc Lambotte - Lepur

ETOPIA Sprimont – Gérer l'aménagement du territoire
dans les communes périurbaines – 22 juin 2024

Le Schéma de Développement du Territoire 2024 dédié à l'Optimisation spatiale



Le 23 avril 2024, le Gouvernement wallon a adopté un nouveau SDT

Celui-ci est dédié à l'optimisation spatiale, ce qui signifie :

- La lutte contre l'artificialisation des sols de façon à tendre progressivement vers le zéro artificialisation nette d'ici 2050
- La lutte contre l'étalement urbain et donc la dispersion de l'urbanisation en intensifiant l'urbanisation des centralités urbaines et villageoises et en urbanisant avec modération et de façon ciblée les espaces excentrés

Lien entre ces deux objectifs et les politiques de l'Union Européenne liées au Green Deal

- Tendre vers le zéro artificialisation nette d'ici 2050 = Objectif fixé par l'UE à travers sa stratégie pour la protection des sols à l'horizon 2030 du 21/11/2021 (COM/2021/699 final)
- Concentrer l'urbanisation au sein des centralités = le principal moyen destiné à minimiser la dépendance à la voiture et donc à la réduction des émissions de GES au travers de la politique d'aménagement du territoire (lien avec l'Accord de Paris et l'objectif de l'UE de -55% d'émissions de GES dès 2030 et de Zéro carbone d'ici 2050)



Bruxelles, le 17.11.2021
COM(2021) 699 final

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

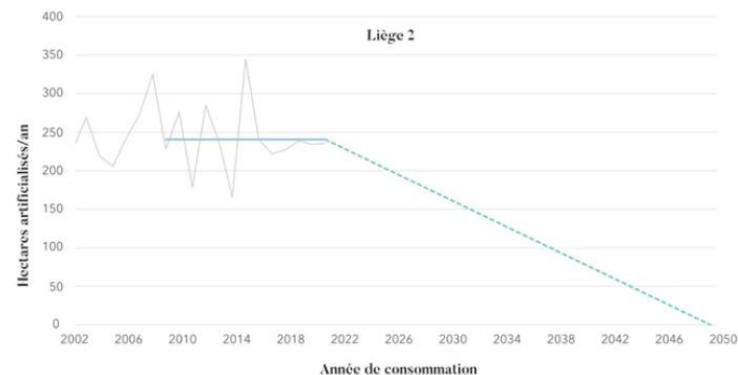
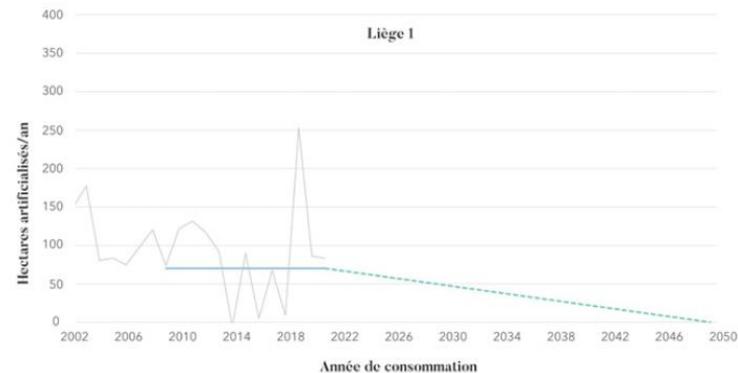
Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030
Récueillir les fruits de sols en bonne santé pour les êtres humains, l'alimentation, la
nature et le climat

{SWD(2021) 323 final}



Réduire la consommation de sol via les trajectoires d'artificialisation nette

- Artificialisation nette = artificialisation – désartificialisation
- D'ici 2050, l'objectif est de tendre vers le 0 ha/an d'artificialisation dans chacun des 7 bassins d'optimisation spatiale du territoire wallon (hors DG)
- Les 75 communes francophones de la Pr. de Liège étant réparties en 2 bassins :
 - l'agglo de Liège (Liège 1)
 - le reste de la Pr. hors agglo et hors DG (Liège 2)



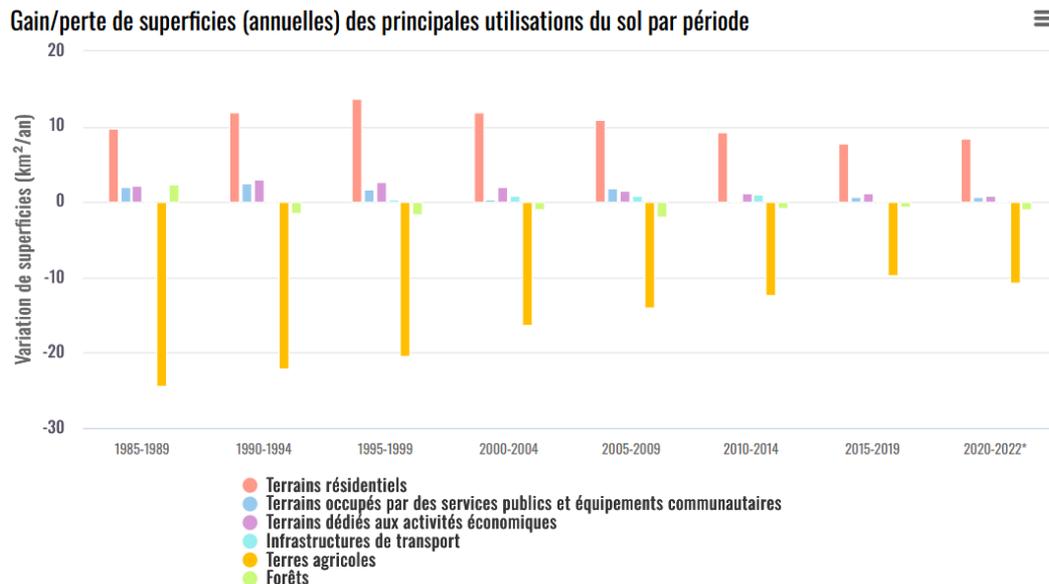
Réduire la consommation de sol via les trajectoires d'artificialisation nette

- Ampleur du défi :

Pour les 253 communes francophones du territoire wallon, évolution du rythme moyen de l'artificialisation :

- moyenne 1.500 ha/an entre 2000 et 2009
- moyenne 1.150 ha/an entre 2010 et 2020

Quasi 70% de l'artificialisation du sol en Wallonie est du à la fonction résidentiel et à la préférence pour l'habitat unifamilial 4 façades sur sa vaste parcelle



Highcharts | Source(s) : SPF-Finances/AGDP- Base de données Bodem/Sol aux 1er janvier ; Nomenclature CPDT-SPW ARNE-IWEPS ; Calculs : IWEPS

Réduire la consommation de sol via les trajectoires d'artificialisation nette

- Ampleur du défi :

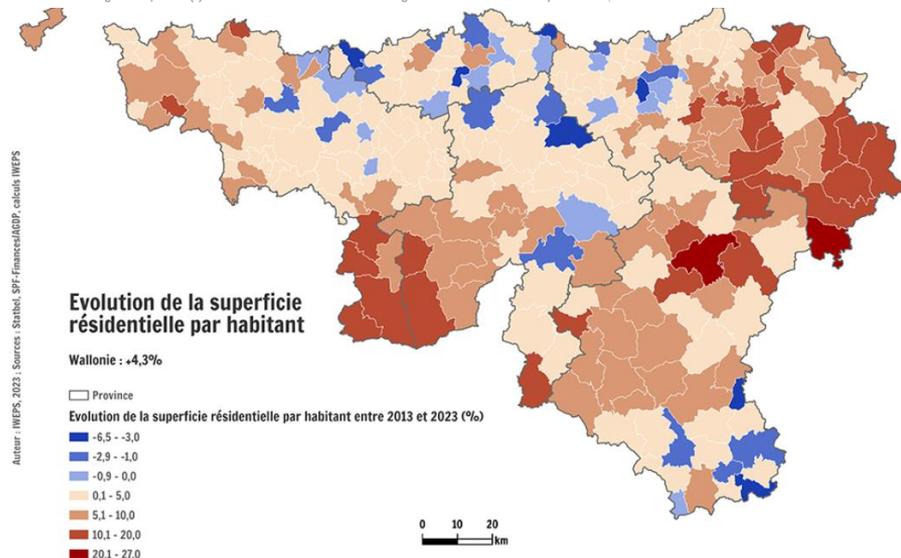
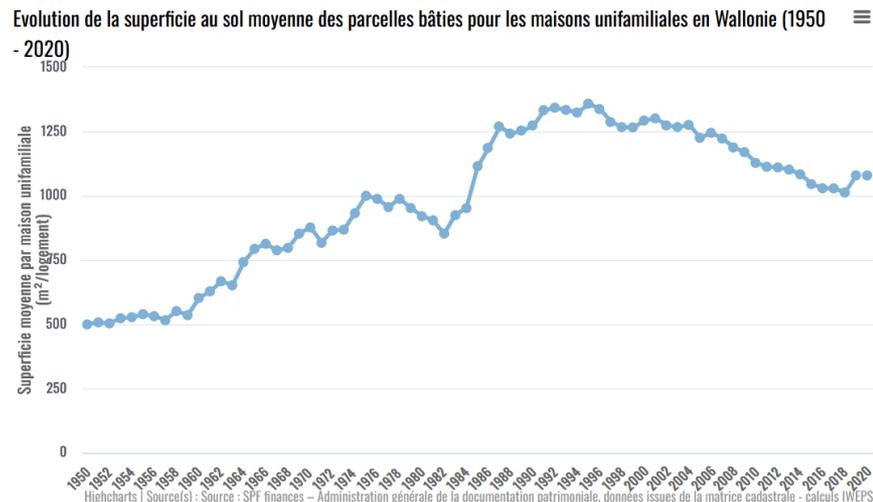
Malgré : - le fort renchérissement du prix des terrains à bâtir,

- que l'offre foncière disponible en ZH commence par endroit à devenir limitée

- que la part des appartements dans la production neuve de logements est passée en moyenne en 20 ans d'environ 40% à 70%,

la superficie moyenne par habitant consacrée à la résidence continue à augmenter dans la plupart des communes.

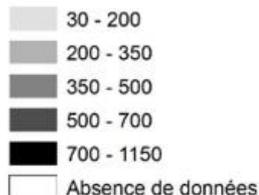
⇒ Le mode d'habitat dominant depuis 60 ans dans le rural et périurbain (villa 4 façades sur sa vaste parcelle) reste bcp – économe en foncier que l'habitat < années 1950



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

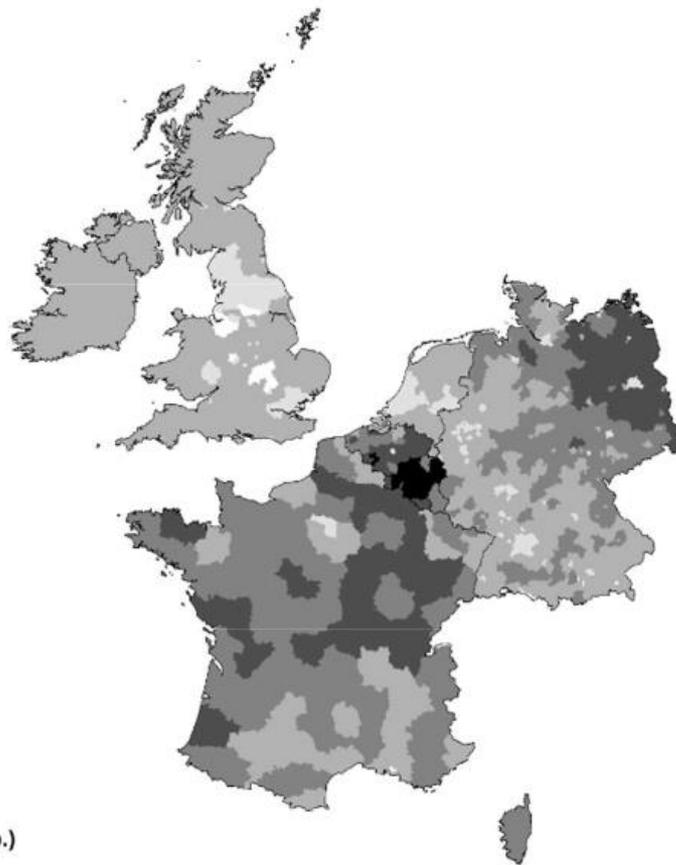
Résultat du croisement
entre la surface totale des
terrains urbanisés selon les
données de CORINE Land
Cover et le volume de
population en Europe du
NO par territoire NUTS 3

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		



0 200 400
Km

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

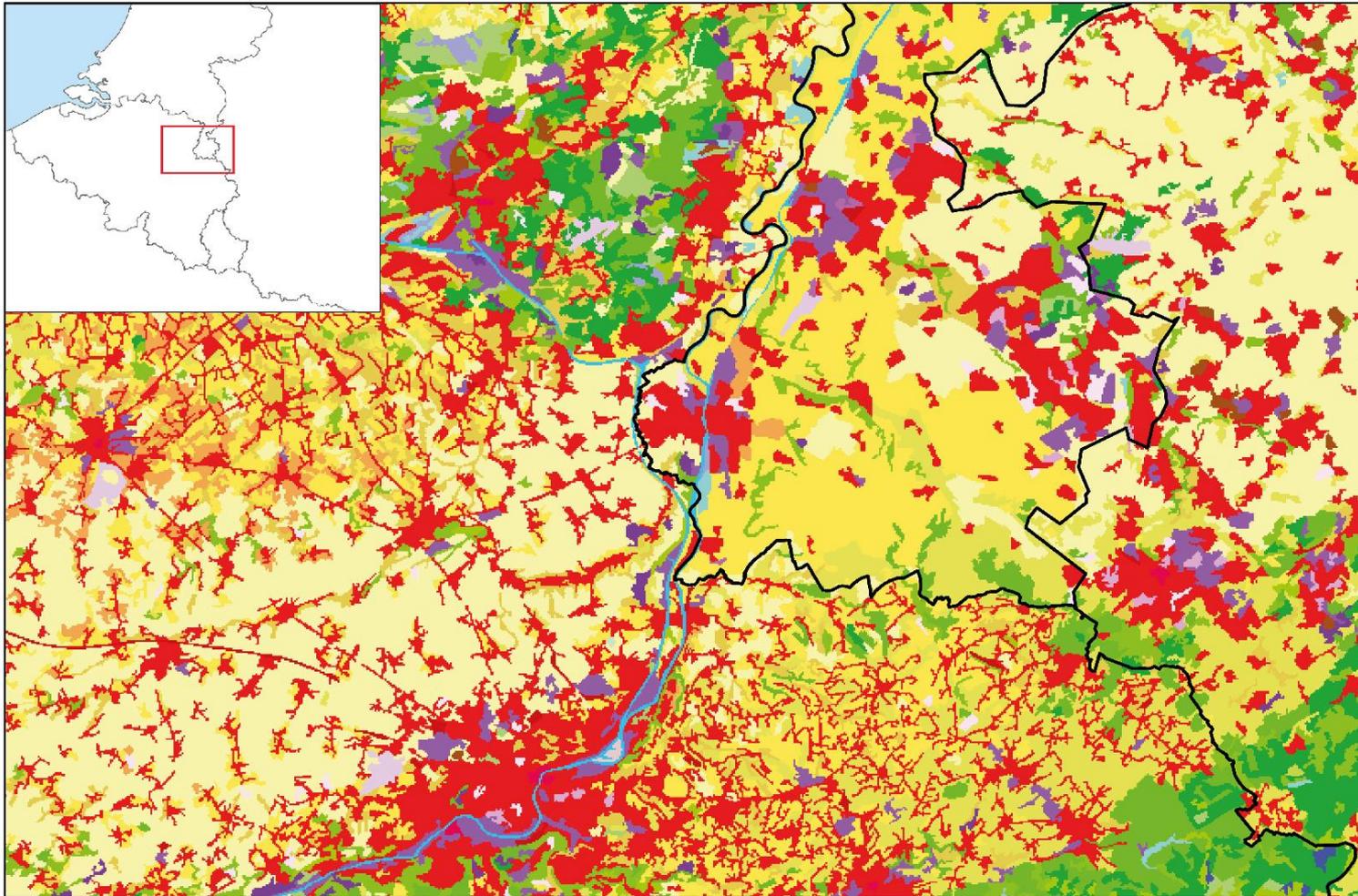
- Flandre : 488

- Wallonie : 626

**Occupation
physique des sols
dans l'Euregio
Meuse-Rhin à
partir de données
européennes
harmonisées
issues de la base
de données
CORINE Land
Cover (par raster
de 100 m de côté)**

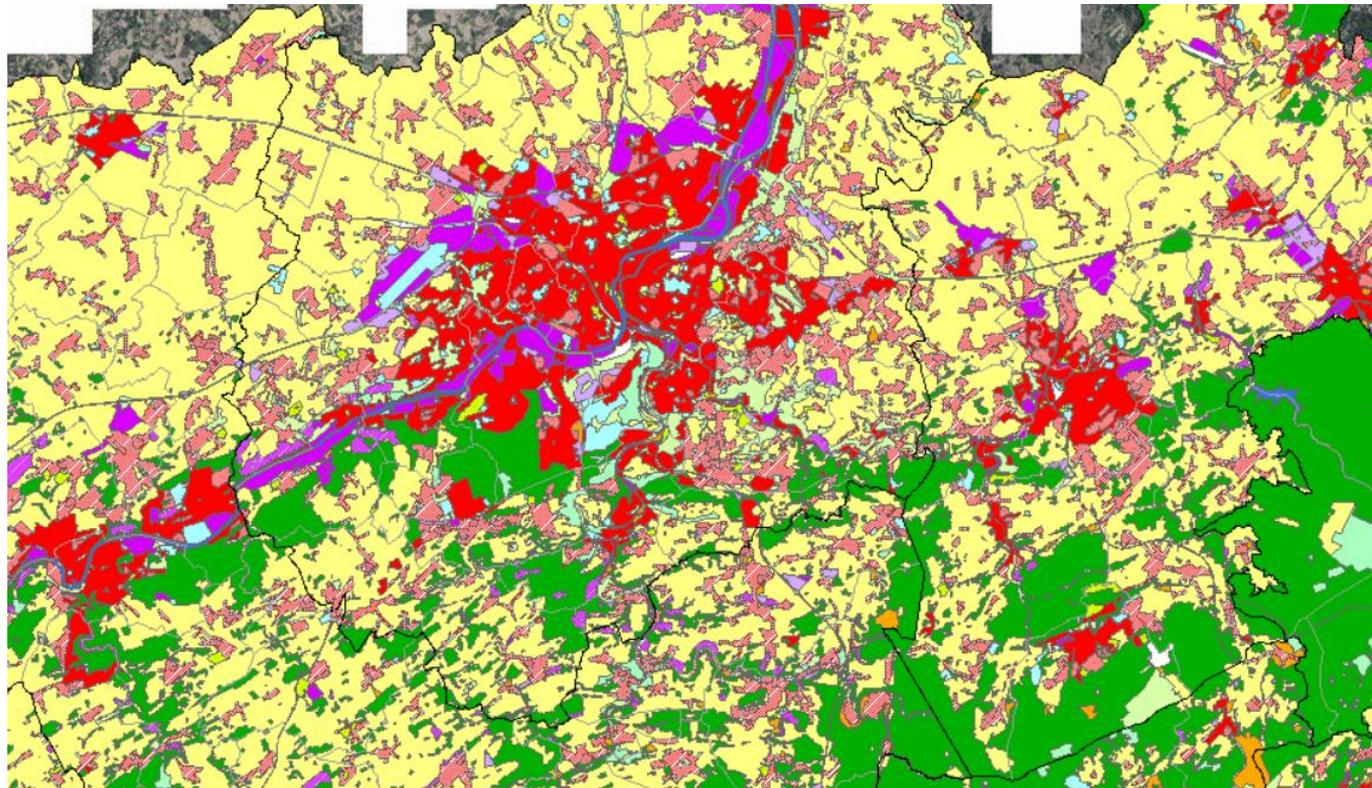
**Auteurs : Halleux J.-
M. et Maldague H.,
2020**

Source : CLC, 2000



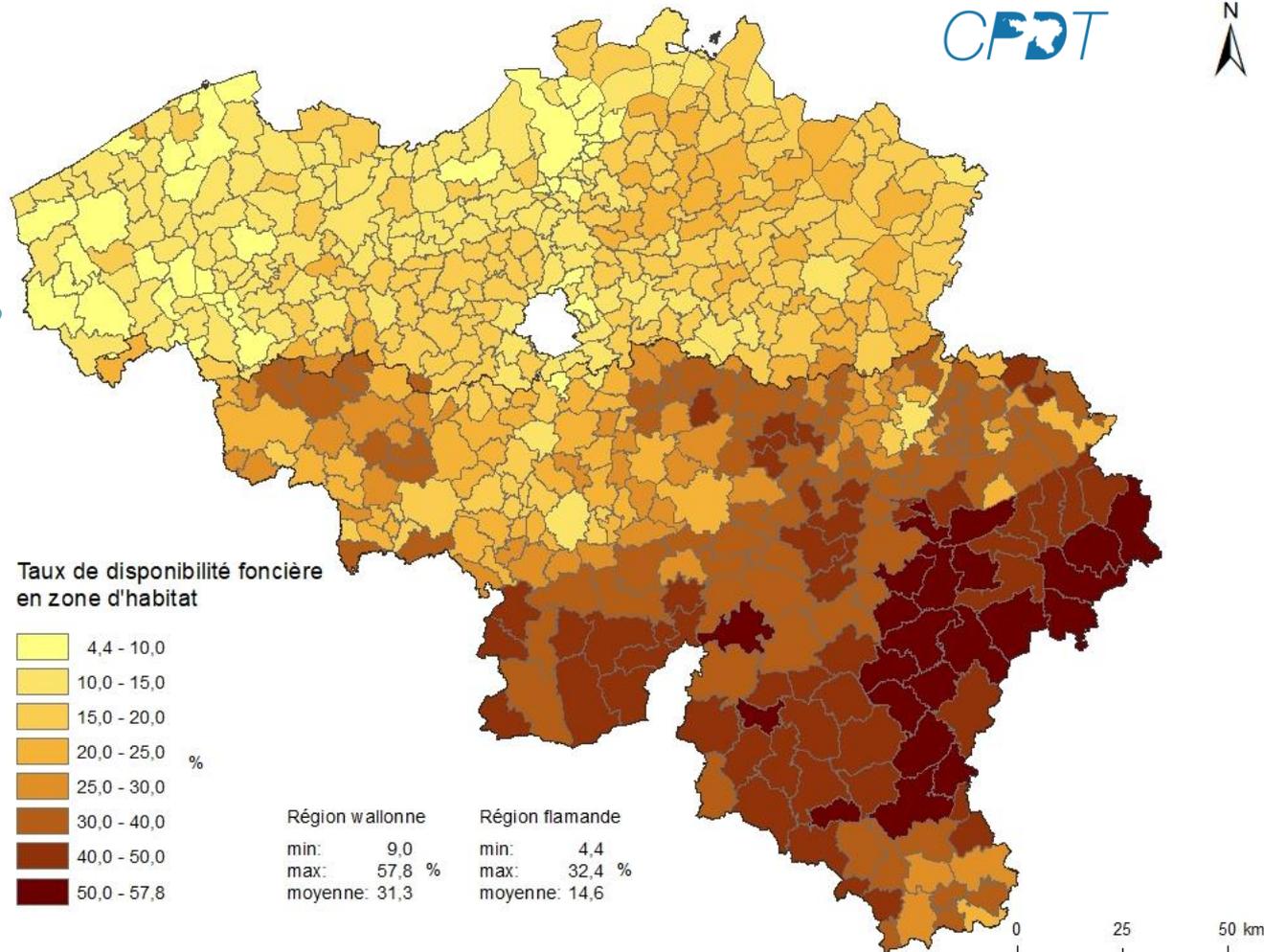
En Wallonie, c'est le Plan de secteur qui, depuis (plus d')une quarantaine d'années, a permis / favorisé mais aussi limité l'étalement urbain rendu possible par la voiture

Le volume des disponibilités foncières dans les zones urbanisables (en particulier dans les zones d'habitat) est encore aujourd'hui très forte dans une large partie du territoire wallon malgré des décennies d'étalement urbain



Surabondance en disponibilités foncières en Zone urbanisable = possibilité théorique de poursuivre l'étalement urbain

En Wallonie, la disponibilité foncière dans les zones d'habitat est encore immense au regard des besoins liés à la démographie (même après 2050)



Limiter l'étalement urbain en concentrant les nouveaux logements dans les centralités

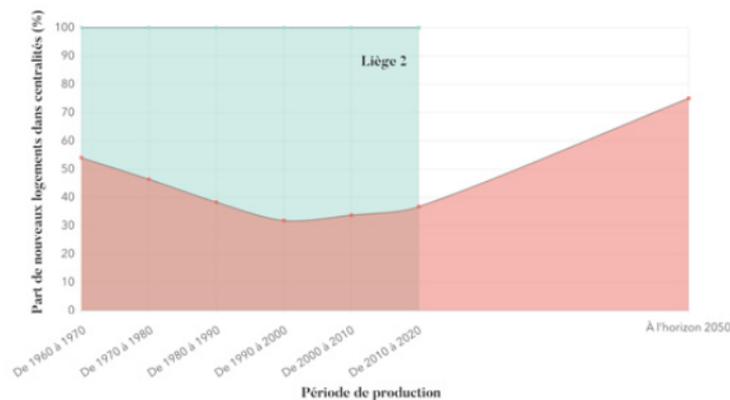
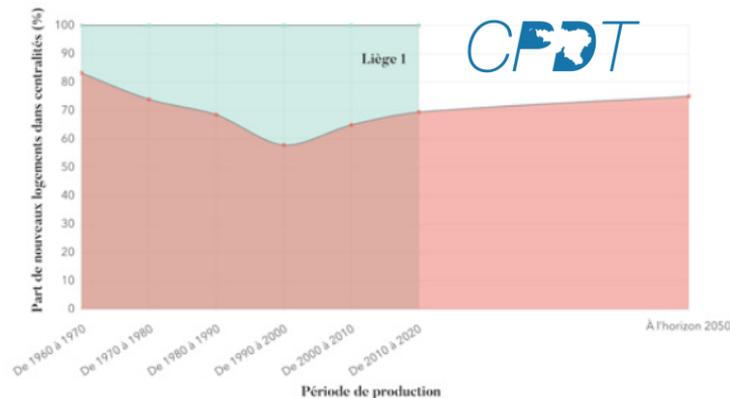
- Ampleur du défi :

Depuis 30 ans, une part de plus en plus grande de la production neuve de logements se réalise en dehors des lieux de concentration de la population ; lieux qui concentrent également les services de base à la population et l'offre en TC

Le SDT a pour principe : La création de nouveaux logements se fait en limitant l'étalement urbain et ses impacts. Pour y concourir, les centralités accueilleront au moins 3 nouveaux logements sur 4 à l'horizon 2050.

Des trajectoires de réduction de l'étalement urbain résidentiel par bassin indiquent des seuils à atteindre année après année

En annexe au SDT, un a



Trajectoires de réduction de l'étalement urbain résidentiel

-  Part de la production de logements en centralités
-  Part de la production de logements en espaces excentrés
-  Trajectoire de la part de la production de logements en centralités

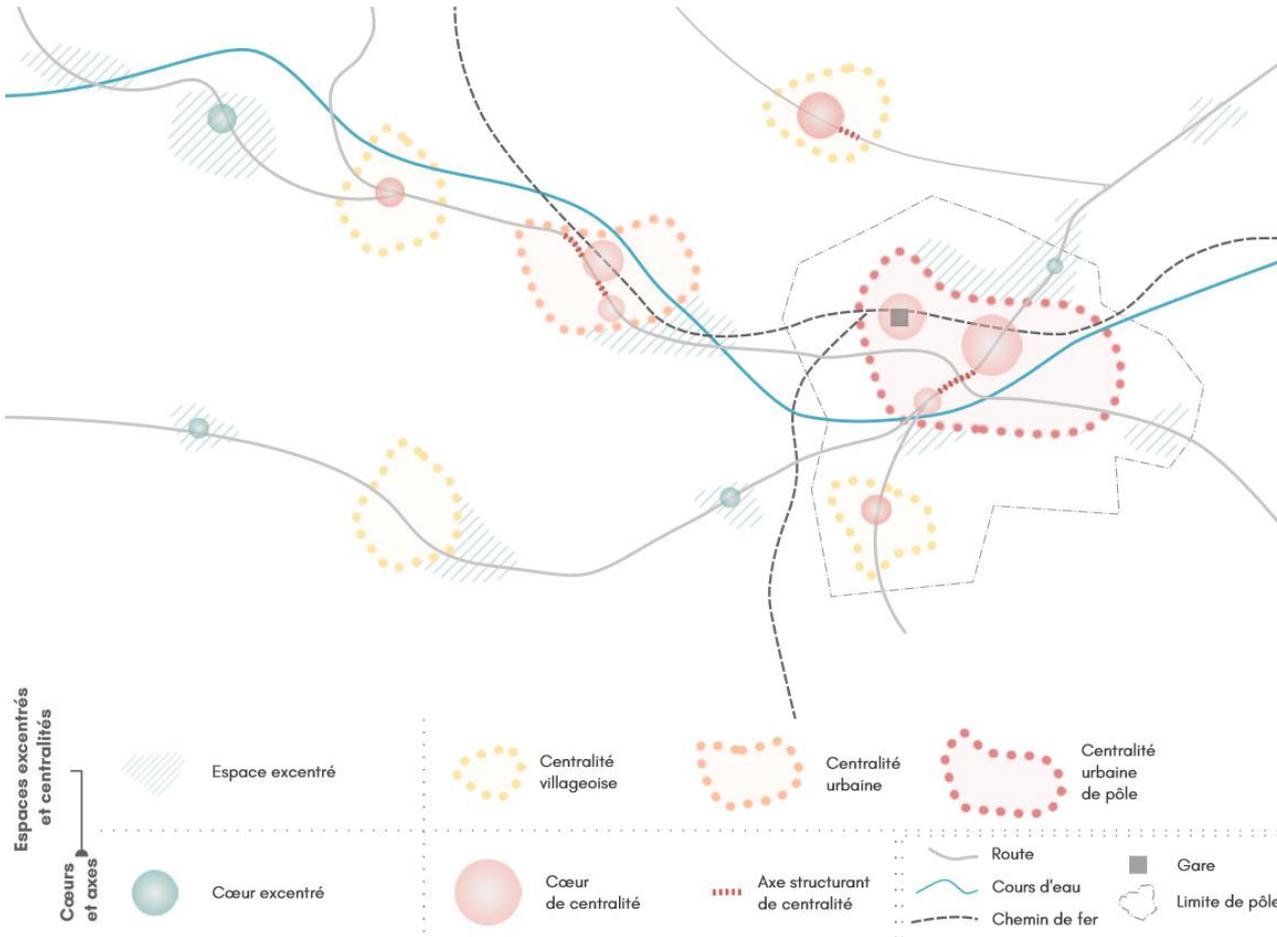
Qu'entend-t-on par Centralité dans le SDT ?

3 types de centralités :

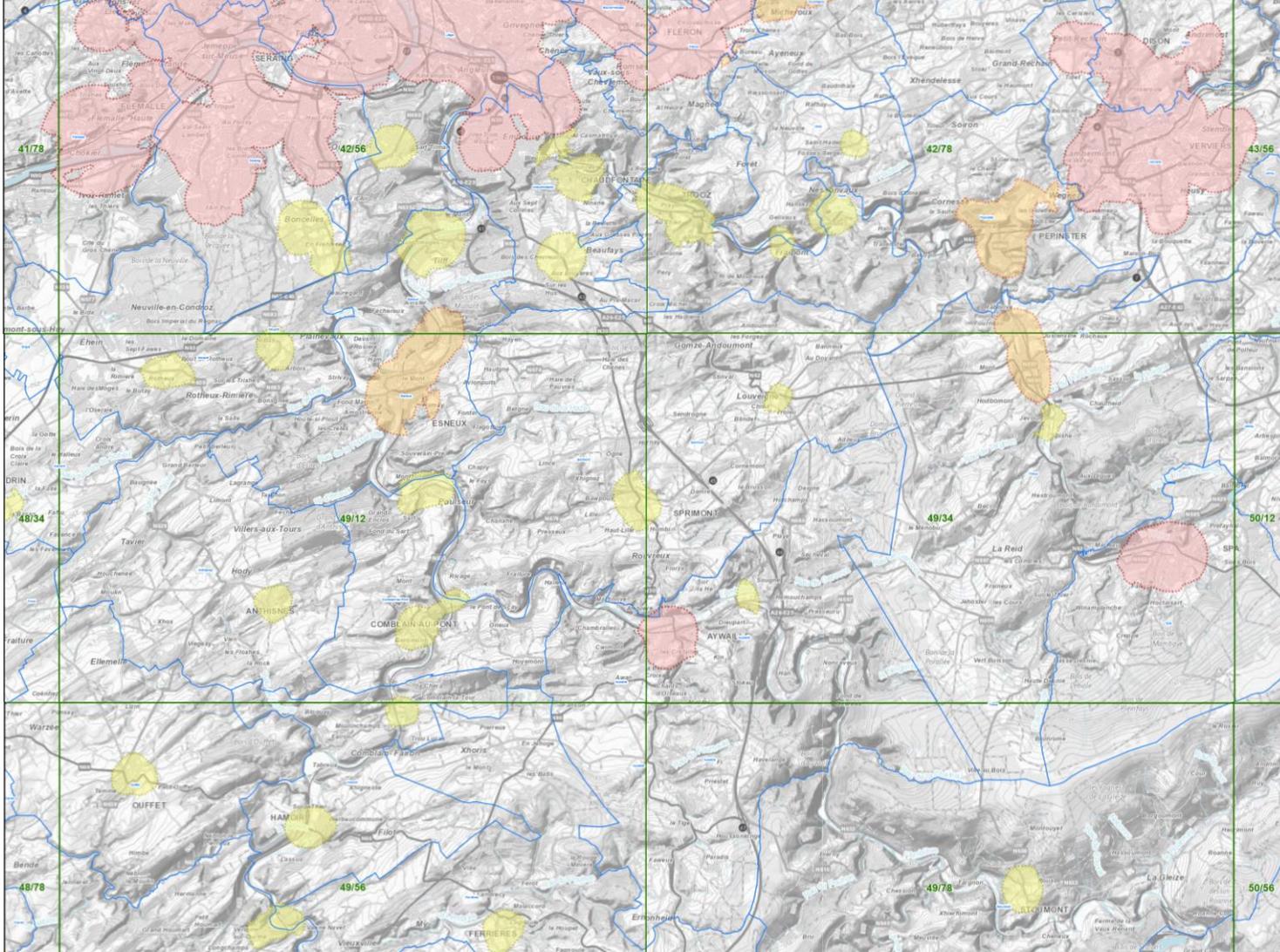
- Centralités villageoises
- Centralités urbaines
- Centralités urbaines de pôle

Hors des centralités, le territoire wallon est appelé *espace excentré*

Au sein de l'espace excentré, on délimite des *coeurs d'espaces excentrés*



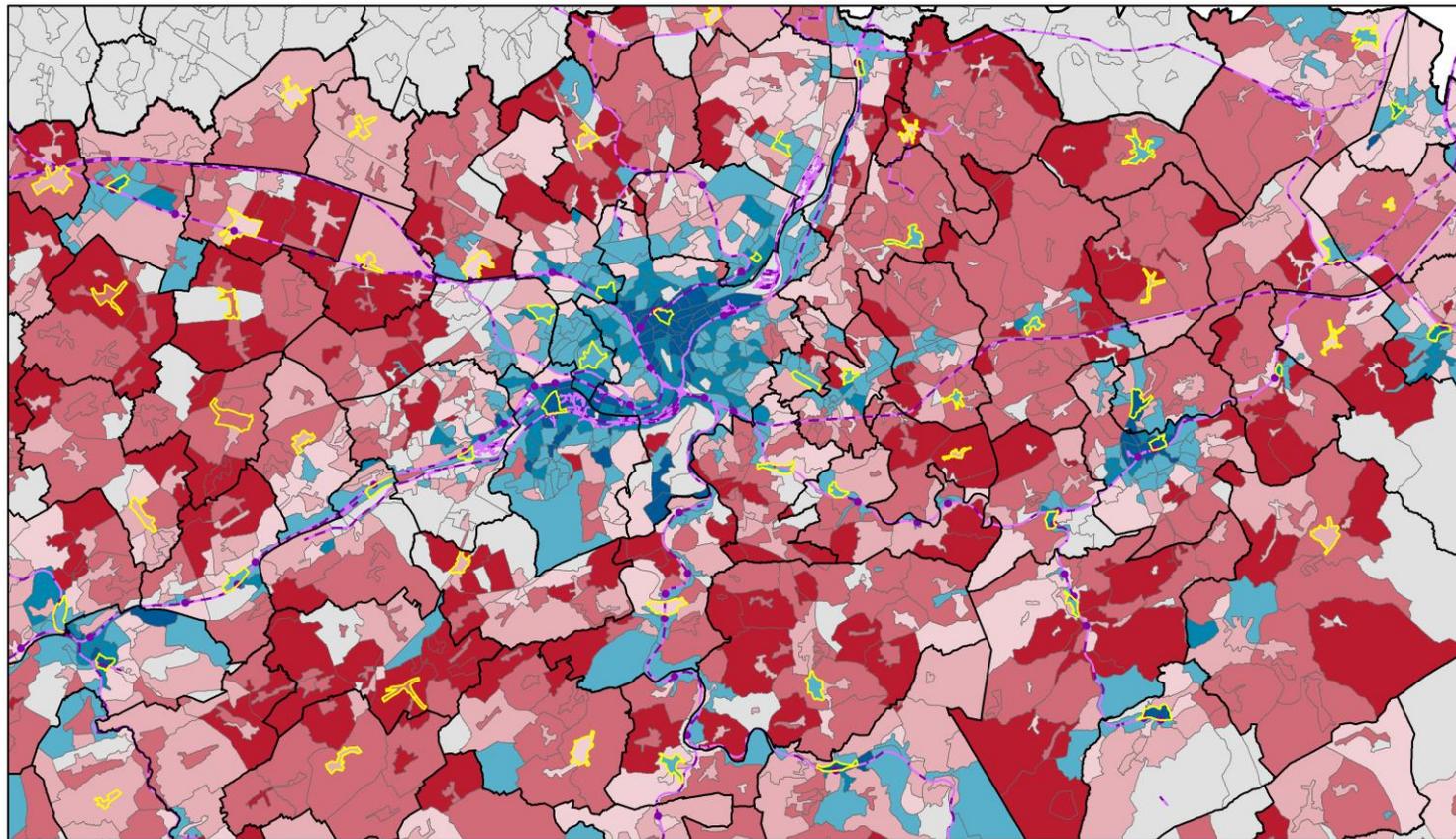
*Les centralités
proposées dans
l'Annexe 2 du
SDT pour la
region Ourthe-
Vesdre-
Amblève*



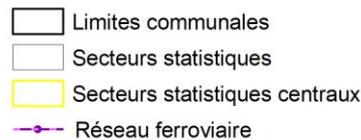
Concentrer la population ds les centralités = moyen efficace de minimiser la dépendance à la voiture

Ratio du nombre de voitures par ménage (2021) par secteur stat.

En moyenne, les secteurs statistiques centraux des 262 communes de la RW ont un ratio 16% < au ratio moyen communal



Nombre de voitures par ménage



Possession d'automobiles par ménage



Réalisation : Lepur 2023
Sources : STATBEL 2021



Les normes de densité destinées à limiter l'artificialisation et l'étalement urbain

Pour les projets d'urbanisation résidentielle > à 0,5 ha (ou 5.000 m²), le SDT propose des normes de densité minimale ou maximale

Dans les espaces excentrés :

Maximum :

Max. 10 log./ha sauf :

- Ds les cœurs de centralité : max. 18 log./ha
- Ds les rubans : max. 5 log./ha

Dans les centralités :

Minimum :

- Centralités villageoises : min. 20 log./ha
- Centralités urbaines : min. 30 log./ha
- Centralités urbaines de pôle : min. 40 log./ha ha

A partir du 1er août 2024, les 253 communes wallonnes ont 6 ans pour adapter ces principes à leur propre réalité via l'élaboration d'un SDC (Schéma de Développement Communal)



L'élaboration des SDC sera un des principaux dossiers dans la plupart des communes

Pour ce faire, elles et le bureau d'étude agréé en AT qu'elles mandateront pourront s'appuyer sur un Vade-mecum élaboré par des collègues de la CPDT (CREAT-UCL)

Dans ce cadre les questions principales seront :

- Quelles villages principaux reprendre comme centralités et avec quelle délimitation ?
- Quel délimitation des cœurs d'espaces excentrés pour certains villages disposant d'un minimum de densité résidentielle, de service et de desserte en TC ?
- Quelle normes de densité résidentielle (minimale et maximale) appliquer concrètement à chaque type d'espace ?
- Où localiser chaque futur nouveau commerce ?

Il faudra aussi ensuite assurer un monitoring par rapport aux 2 trajectoires liées à l'optimisation spatiale

Quelle masse critique est suffisante pour assurer la pérennité de services à la population de proximité de type libre-service alimentaire, pharmacie, école primaire et maternelle...) dans les principaux villages et quartiers périurbain ?



En Wallonie, on compte environ une pharmacie pour un peu plus de 2.000 habitants

Tenant compte d'une espérance de vie de 80 ans, une population d'environ 2.000 habitants implique en moyenne au jeune âge des cohortes de 25 enfants par année de scolarité (en l'absence de baby boom significatif spécifique à une époque)

Classe de population en 2008	Nombre d'anciennes communes ayant au moins un libre-service alimentaire en 2008	Nombre total d'anciennes communes	Part des anciennes communes ayant une surface commerciale alimentaire
< 700	27	523	5,2%
700 - 999	37	216	17,1%
1.000 - 1.199	25	83	30,1%
1.200 - 1.499	37	107	34,6%
1.500 - 1.999	58	117	49,6%
2.000 - 2.499	46	87	52,9%
2.500 - 3.999	98	127	77,2%
4.000 - 6.999	95	107	88,8%
> 7.000	104	104	100,0%

Source : SPF Mobilité, 2008



Vu que cette masse critique de près de 2.000 habitants semble suffisante pour assurer la pérennité de services à la population de proximité de type libre-service alimentaire, pharmacie, école primaire et maternelle... dans les principaux villages et quartiers périurbain :

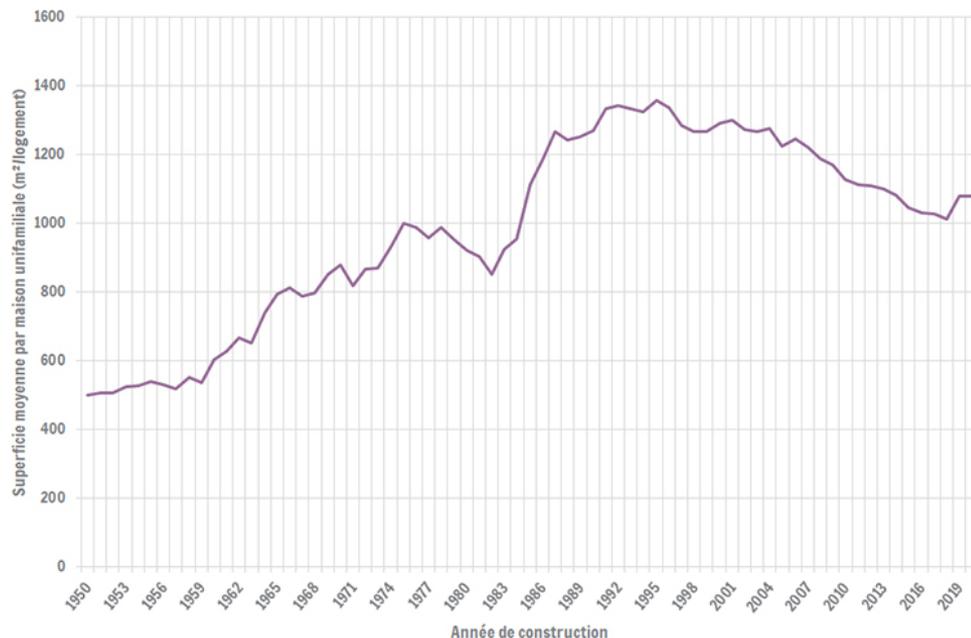
Concentrer à l'avenir le maximum de nouveaux logements et de nouveaux services à la population de proximité dans autant de disques de 400 à 700 m de rayon (soit 10' de marche) qu'on compte de fois ce seuil de 2.000 habitants dans le volume total de population qu'atteindra chaque commune d'ici 2050 = solution optimale pour minimiser fortement à long terme la dépendance à la voiture pour ce type de déplacements de proximité fréquents

En préconisant le concept de villes et villages des 10' et la concentration des logements dans les centralités, le projet de SDT s'approche de cette logique

Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Dans le cadre de l'enquête publique du SDT, nombreux rejets de la densification par des représentants politiques des communes périurbaines et rurales car, selon eux, des densités de 20 ou 30 log./ha minimum dénaturerait gravement les spécificités de leur territoire rural



Evolution de la surface au sol moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie

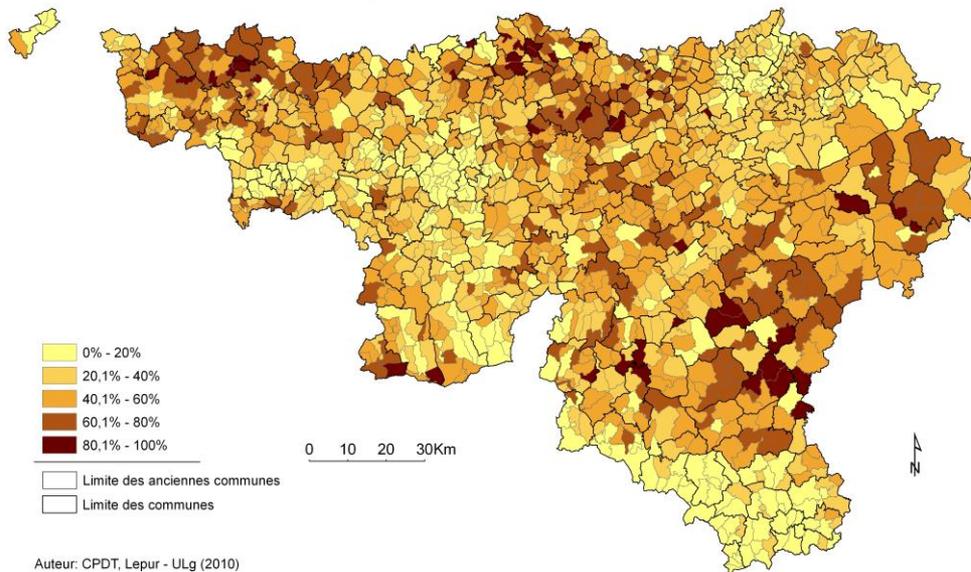
Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains

Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits avant 1850 en Wallonie par ancienne commune



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

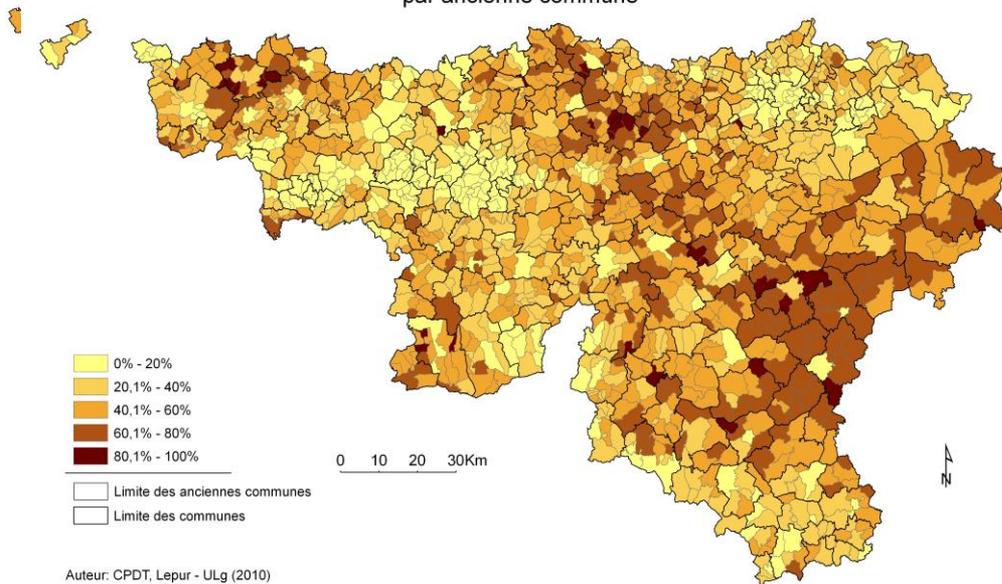
Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains

Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits avant 1850 en Wallonie
Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits entre 1850 et 1918 en Wallonie par ancienne commune



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

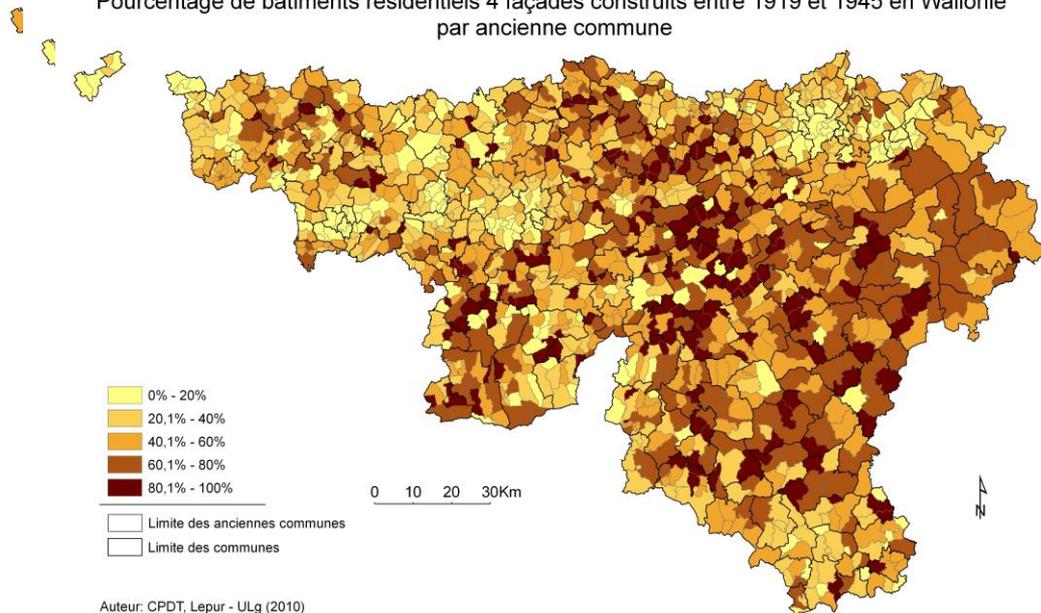
Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains

Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits avant 1850 en Wallonie
Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits entre 1850 et 1918 en Wallonie
Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits entre 1919 et 1945 en Wallonie
par ancienne commune



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

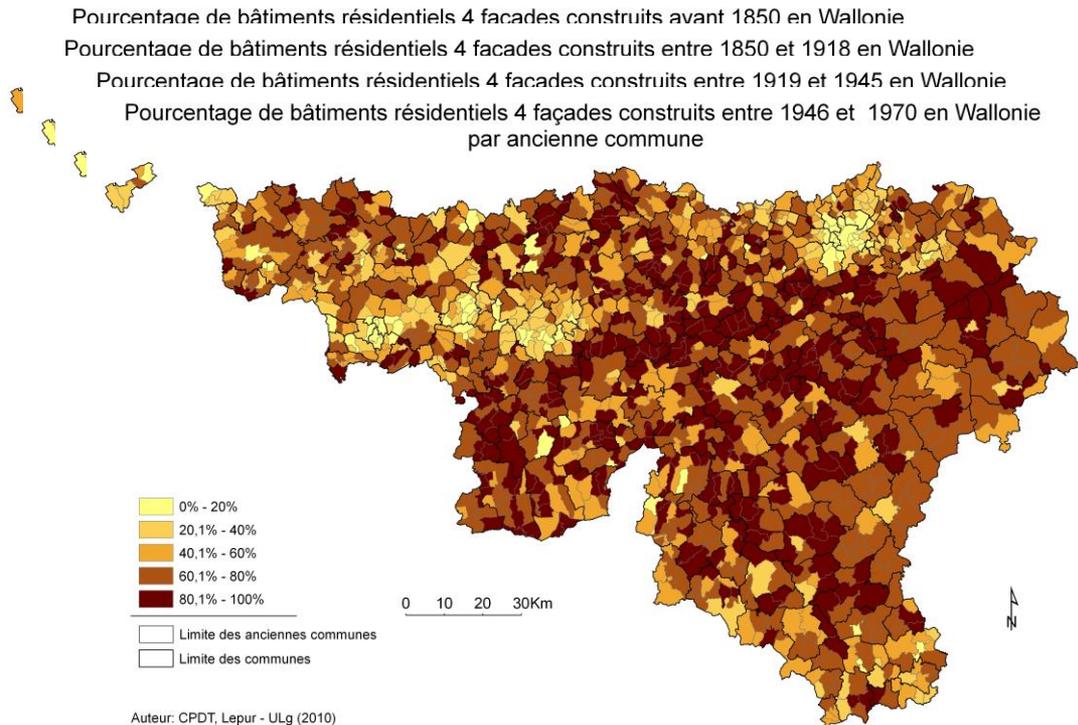
Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

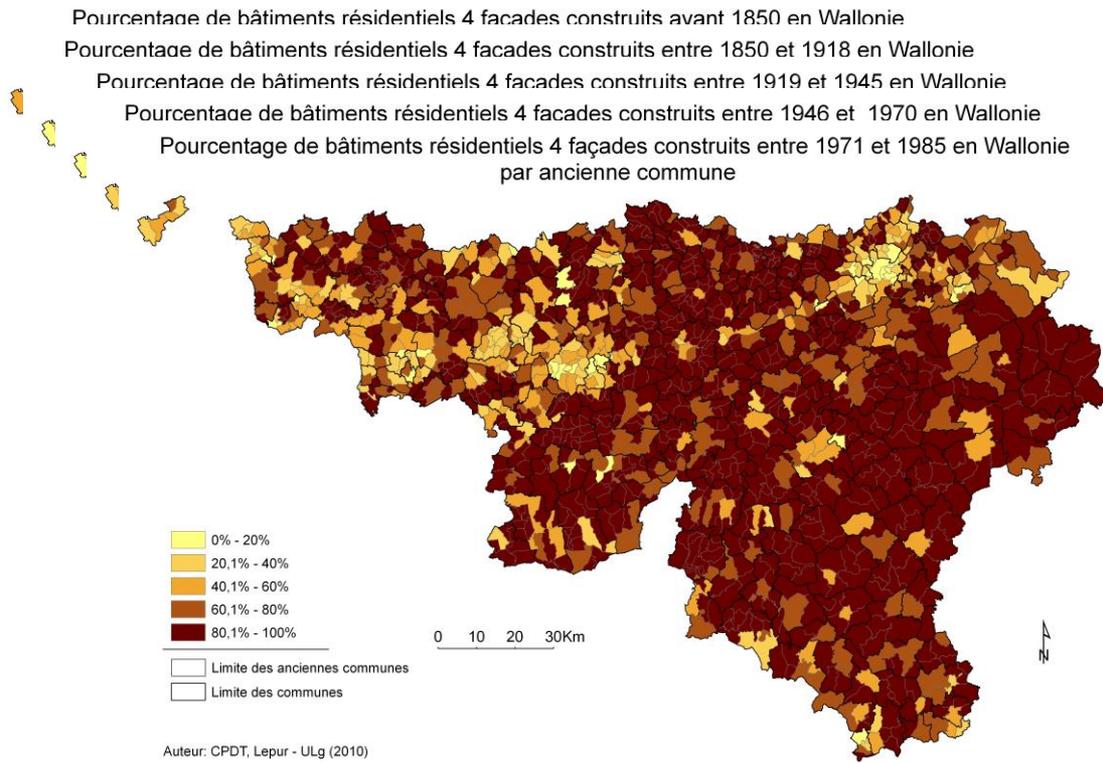
Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

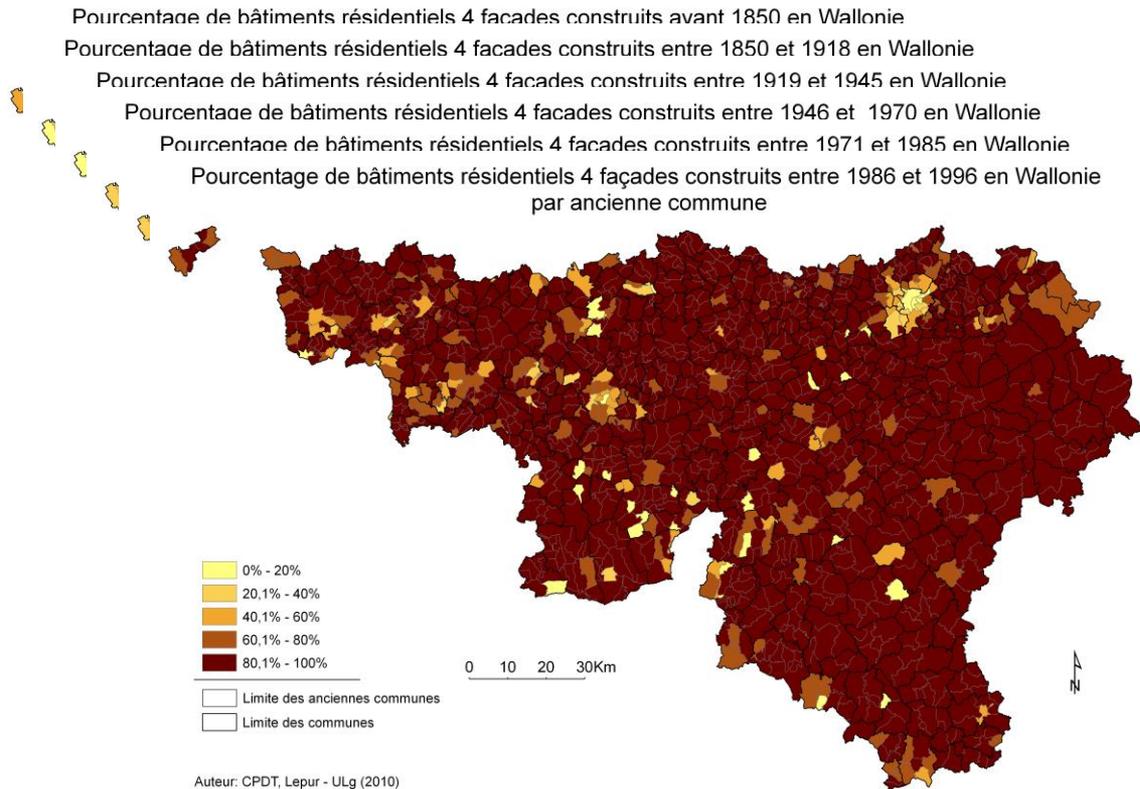
Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains

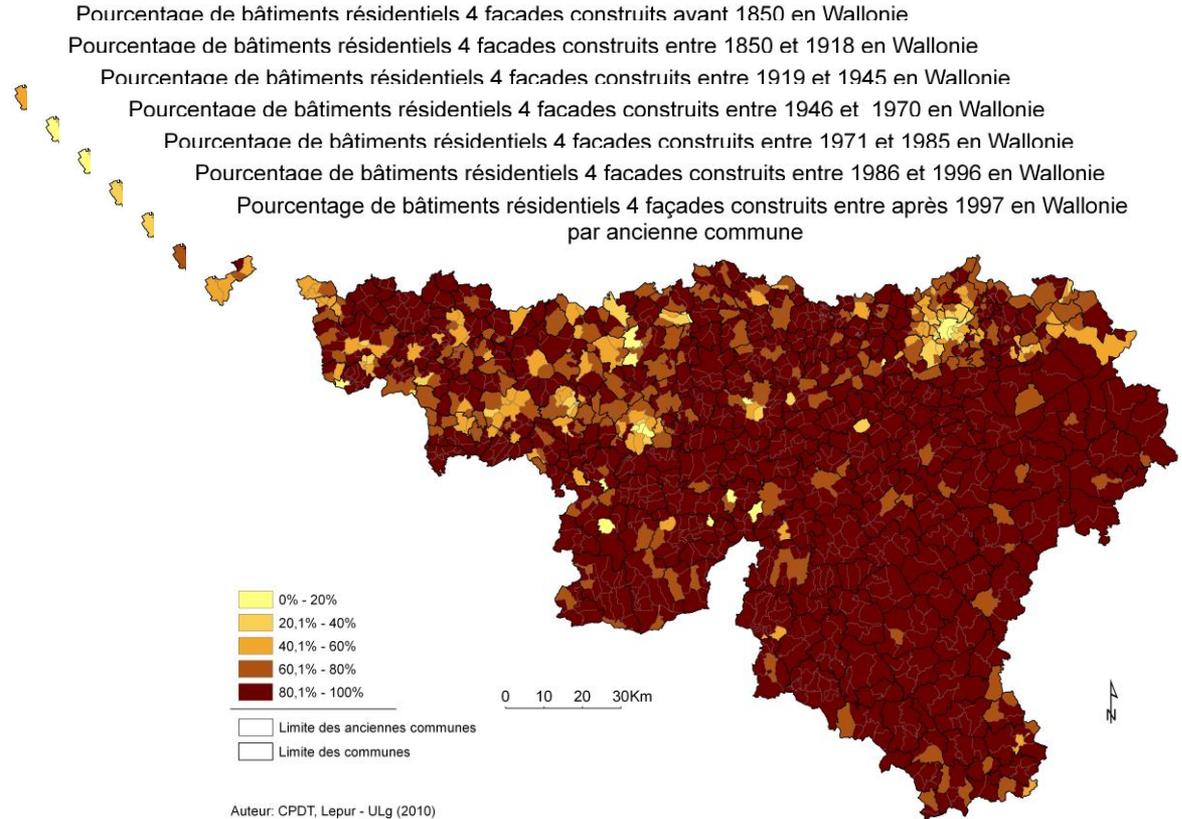


Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

La villa 4 façades sur sa parcelle de plus de 1.000 ou 1.200 m² est en fort décalage avec l'habitat traditionnel qui est bien plus compact et (semi-)mitoyen que la vision qu'en ont les (néo-)ruraux et périurbains



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie

Exemples ds la commune d'Olne



Nécessité de revenir en milieu rural et périurbain à des densités résidentielles plus durables en s'inspirant des typologies bâties d'avant 1950



Vision souvent très erronée de la population périurbaine et rurale des typologies bâties d'avant 1950 spécifiques aux villages et hameaux de Wallonie



Merci pour votre attention