

## ATELIER SUR LE DENSIFICATION EN MILIEU RURAL POUR LES MEMBRES DE CCATM DE LA PROVINCE DE HAINAUT

La demande en logements en Wallonie augmente et continuera à augmenter dans les années à venir. Cette réalité est liée à l'accroissement de la population et à la modification de la structure familiale réduisant la taille des ménages. Plus de logements et des logements plus petits devront donc être produits.

Mais la consommation territoriale de ces dernières décennies, de l'ordre de 2.000 hectares par an, n'est plus tenable ni pour le territoire lui-même, ni pour le patrimoine agricole et paysager pas plus que pour les finances publiques qui doivent assumer les charges de l'étalement de l'habitat.

Alors le territoire devra être densifié pour résister à cette pression de demande en foncier tant dans les milieux urbains, périurbains que ruraux.

Densification, le mot peut faire peur, surtout pour les ruraux et les néo-ruraux venus chercher « à la campagne » un espace vital plus grand.

Mais les demandes de densification en milieu rural existent bel et bien et peuvent prendre différentes formes : réaffectation et division d'anciennes fermes ou granges, construction de petits appartements, division de terrains bâtissables de grande taille.

Sollicités par quelques CCATM, nous avons organisé des ateliers d'échanges inter CCATM sur ce sujet et proposé au débat des grilles d'analyse et d'évaluation des projets de densification.

### LA DENSIFICATION EN MILIEU RURAL, COMPRENDRE ET RÉGULER LE PHÉNOMÈNE

Ce sont 2 groupes de 3 CCATM du Hainaut qui ont été conviées à mener ce travail collaboratif : Lobbes, Montigny-le-Tilleul et Thuin et Brugelette, Lens et Silly.

Dans un premier temps, une mise en contexte de ce que signifie la densification en milieu rural leur a été fournie. Ensuite, les membres ont travaillé en atelier sur des cas concrets et décortiqué les grilles d'analyse que nous leur proposons. Enfin, remise en commun et évaluation des thématiques pour les faire correspondre au mieux aux besoins des CCATM.

Dans ce dossier, vous trouverez la contextualisation, la méthodologie, les résultats obtenus et le suivi de cette activité.

### Qu'est-ce que la densité ?

Pour la mise en contexte, nous avons demandé à Barbara Lefort du CREAT<sup>1</sup> d'éclairer les membres des CCATM sur les aspects théoriques de la densification.

En effet, dans le cadre des recherches de la CPDT<sup>2</sup>, elle a travaillé sur la densification dans les noyaux urbanisés en Wallonie. Une publication intitulée « Les noyaux urbanisés wallons » a concrétisé cette recherche.

Barbara Lefort a tout d'abord défini différents type densités, qu'elles s'expriment en nombre d'habitants ou de logements par surface, qu'elles considèrent des surfaces habitables ou des surfaces de parcelles.

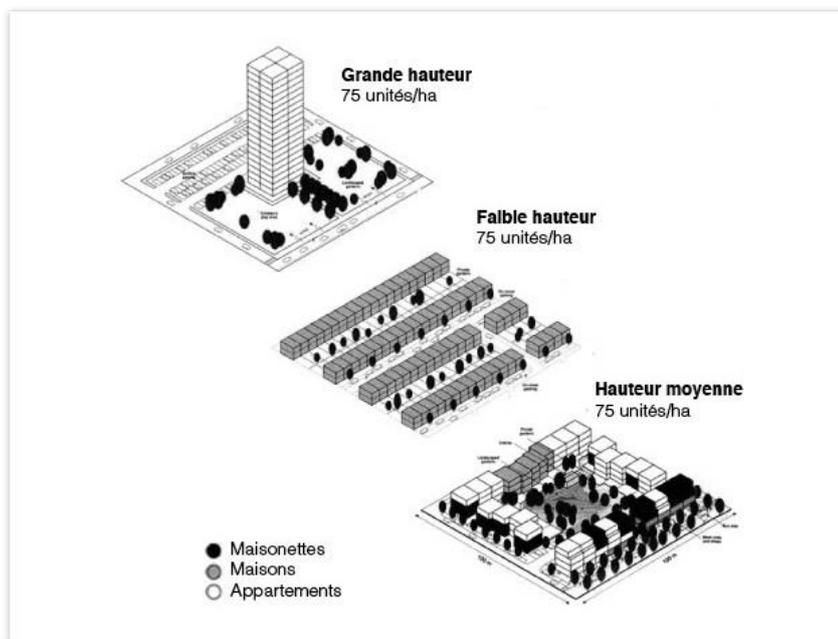
Pour l'unité la plus couramment adoptée, le nombre de logements à l'hectare, les formes construites proposées sont variées et peuvent être très différentes.

Or, pour le citoyen qui observe le paysage, c'est la notion de densité perçue et donc de forme construite qui a le plus d'importance.

De plus, en fonction de ses références culturelles, il aura sa propre interprétation de la densité, plus ou moins faible ou plus ou moins forte donc plus ou moins oppressante, à ses yeux.

<sup>1</sup> Centre de Recherches et d'Etudes pour l'Action Territoriale – <http://sites.uclouvain.be/creat-loci/>

<sup>2</sup> Conférence Permanente du Développement Territorial – <http://cpdt.wallonie.be/>



Dans le modèle ci-contre, il apparaît clairement qu'une même densité de logements sur un même territoire pourra être perçue et interprétée différemment d'un individu à l'autre.

Source: *Vivre en Ville, adapté de Urban Task Force, Towards an urban renaissance, 1999*

## Les formes de la densification en milieu rural

L'étude de la CPDT sur les noyaux urbanisés wallons en a défini 12 types différents<sup>3</sup>. Parmi ces 12 types, 3 peuvent être considérés comme les plus couramment rencontrés en milieu rural : le tissu semi-continu ancien, correspondant à la structure de nombreux centres villageois, le tissu semi-continu d'extension, extension des villages le long des voiries, souvent dénommé « l'extension en ruban » et le tissu ouvert en ensemble, caractéristique du « lotissement 4 façades ».

Chaque forme de tissu urbanisé présente des caractéristiques urbaines, fonctionnelles, sociales, de mobilité, d'intégration d'espaces de convivialité... plus ou moins qualitatives.

L'intérêt de l'étude, au-delà de cette caractérisation des tissus, réside dans des propositions de leur transformation lors de projet de densification, transformation visant une amélioration des conditions de vie des habitants ; le projet de densification orienté de la sorte devenant alors un plus pour le quartier ou la commune.



Structure de tissu de centre de village - Source : CPDT



Proposition de densification du tissu de centre de village - Source : CPDT

<sup>3</sup> Toutes les fiches sont accessibles sur le site de la CPDT : <http://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-57>

## Des grilles pour analyser les projets

Après les notions théoriques, place à la pratique.

Nous avons proposé aux CATUs qui le souhaitent de présenter un cas concret de densification qu'il ait déjà été présenté pour avis à la CCATM ou pas. Le but : critiquer et compléter des grilles d'analyse et d'évaluation de la pertinence de projets de densification rurale, ce travail étant réalisé par des groupes mixtes (inter CCATM).

Pour Lobbes, Montigny-le-Tilleul et Thuin, deux groupes ont été formés sur base de deux projets assez différents : l'affectation future d'une ZACC en zone d'habitat et la démolition d'un bâtiment affecté à de la petite industrie avec reconstruction sur le site d'un immeuble à appartements.

Pour Brugelette, Lens et Silly, un seul projet a été proposé par un des CATUs, la réaffectation d'un grand site industriel, proche du centre du village, en zone d'habitat avec les équipements nécessaires à sa taille. Et nous nous sommes servis comme deuxième cas de figure de la construction de l'immeuble, cas proposé lors du premier atelier.

Chaque groupe a analysé un des deux projets à la lumière de deux angles d'approche : **la localisation** du projet et **l'intégration** dans son environnement.

Pour les deux aspects, nous avons défini une série de critères émis sous forme de questions. Les réponses positives ou négatives aux questions permettant aux membres d'objectiver au mieux leur avis.

La globalisation des réponses aux critères de localisation doit permettre de répondre à la question générale : « *le lieu choisi pour ce projet de densification est-il judicieux ?* » et pour le critère d'intégration : « *les formes de densification proposées sont-elles intégrées à l'environnement proche ?* »

*Merci à Anne-Sophie Dujardin et Véronique Gaspard, CATUs de Thuin et de Brugelette pour avoir géré l'accueil convivial des participants dans leur commune.*



A partir du travail des 4 groupes et de leurs remarques sur les grilles, nous y avons apporté des modifications, surtout des ajouts de critères ou des modifications permettant une compréhension plus aisée de certains d'entre eux.

Nous avons complété les grilles tout en conservant un nombre limité de critères pour ne pas alourdir l'analyse et prendre alors le risque de restreindre son utilisation. Des critères spécifiques au projet traité pouvant toujours être ajoutés par les utilisateurs.

Nous avons gardé la structure de l'analyse sous les deux angles : la localisation et l'intégration.

Les critères pris en compte pour la localisation sont :

- ✓ L'accessibilité aux équipements (écoles, commerces...).
- ✓ L'impact par rapport aux infrastructures existantes (voiries, égouttage...), le coût de leur entretien, la nécessité d'en créer.
- ✓ L'accessibilité aux transports en commun.

Les critères pris en compte pour l'intégration du projet à son environnement sont :

- ✓ Le site paysager.
- ✓ L'architecture environnante.
- ✓ La mobilité douce et motorisée individuelle.
- ✓ Les espaces publics.
- ✓ Le stationnement.
- ✓ L'intégration sociale.
- ✓ L'intégration d'autres fonctions.

Et pour répondre à des demandes plus spécifiques issues de ces deux ateliers, nous proposons deux autres tableaux de critères.

Le premier pouvant être utilisé en amont, avant toute évaluation du projet lui-même et qui porte sur « l'opportunité territoriale de choisir ce lieu », sur base de critères de qualités paysagères, agricoles ou environnementales majeures mais aussi sur les facteurs de risque, telles les inondations.

Le second permettant une évaluation dite de la durabilité du projet, aux niveaux énergétique, gestion des eaux, et de la convivialité des espaces communautaires.



*CATUs ou membres d'une CCATM du Hainaut, vous pouvez nous contacter pour réitérer cette formation dans votre commune, en collaboration avec certaines de vos voisines.*

## Et le Bimby, vous connaissez ?

Cet acronyme signifie « build in my back yard » ou « construire dans mon jardin » en réponse au Nimby qui signifie « not in my back yard » ou « pas dans mon jardin ».

Au-delà des termes, il s'agit d'autoriser et même de favoriser des divisions de parcelles privées pour construire des logements supplémentaires et ainsi densifier le territoire par touche cosmétique.

Ce concept devenu projet pilote a été initié par deux ingénieurs architectes français Benoît Le Fol et David Miet et soutenu par des bureaux d'études, des collectivités territoriales et des instituts de recherche universitaire.

L'idée de départ était de « créer une nouvelle filière de production de la Ville au sein de tissus pavillonnaires existants », issue du constat que dans ce type d'habitat, une population vieillissante souhaitait diminuer ses charges d'entretien et par contre augmenter son pouvoir d'achat.



Un exemple : une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines - Source : <http://bimby.fr>

Sans nullement forcer de potentiels candidats, il s'agit pour les autorités compétentes, d'accompagner de manière positive, un projet de division du foncier, par un propriétaire qui souhaite réduire sa parcelle tout en la valorisant.

Clairement, d'autres types de tissus urbanisés, à l'habitat peu dense situés dans les villages, peuvent s'inspirer de cette politique de densification douce où propriétaires et autorités locales en sont les partenaires associés.

## Et l'habitat kangourou ?

D'autres formes de densification « douce » existent : l'habitat dit kangourou qui consiste à scinder une maison unifamiliale en deux logements autonomes mais groupés permettant d'accueillir, à l'étage un jeune couple et au rez-de-chaussée une personne âgée.



Source : <http://www.atoimontoit.be>

Il s'agit d'un habitat intergénérationnel où la collaboration et l'entraide sont mises en avant. Des organismes agréés comme « Association de Promotion du Logement » soutiennent cette nouvelle forme d'habiter.

Et ce ne sont pas que des projets urbains ; l'ASBL « A toi mon toit » gère, depuis l'été 2015, un logement de ce type à Brugelette. L'organisme prend en charge la gestion du logement réservé à l'aîné et assure l'accompagnement des habitants dans leur gestion des espaces communs.

En milieu rural, la réaffectation de bâtiments agricoles inoccupés peut aussi soutenir la densification.



Bâtiment agricole réaffecté à Beaumont

Toutes ces formes de densification sont intéressantes, méritent d'être étudiées au cas par cas et doivent être accompagnées par les autorités locales pour ne pas produire des logements de trop petites tailles ou inadaptés aux attentes et nécessités du confort moderne.