

	FICHES THÉMATIQUES	
	FICHE 10	ORGANISATION DE L'ESPACE BATI

## OBJET

Cette fiche reprend les principes et orientations du SDER relatifs à l'organisation des villes et villages, au bon développement de leur urbanisation et à la gestion du cadre de vie.

Certaines questions relatives à l'architecture seront aussi abordées. En effet, la qualité du cadre de vie de tout un chacun passe nécessairement par la qualité de l'architecture qui l'entoure, et cela est vrai tant pour le traitement de l'extérieur que pour celui de l'intérieur des bâtiments et des logements.

## PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les fonctions sociales des villes et villages sont en constante mutation. En réponse à cette dynamique, le SDER met l'accent sur l'importance d'inclure dans la conception et dans la gestion de ces espaces trois objectifs majeurs :

- permettre une occupation et un développement des espaces bâtis qui soient cohérents avec leurs caractéristiques sociales, physiques et naturelles et tout en leur procurant des avantages nouveaux : voir ci-dessous l'objectif A "Structuration des villes et des villages";
- mettre en valeur et créer des espaces bâtis de qualité : voir l'objectif B "Qualité du cadre de vie";
- promouvoir et développer une culture architecturale permettant une saine émulation et un attrait nouveau pour les investisseurs : voir l'objectif C "Développement d'une culture architecturale".

## OBJECTIF A : STRUCTURATION DES VILLES ET DES VILLAGES (p.152)

Voir également la fiche 1.

Du fait de la concentration de personnes et d'activités, les noyaux centraux des villes et des villages jouent un rôle essentiel dans la structuration du territoire. Or, depuis quelques décennies, différents facteurs ont contribué à les déstructurer :

- la dilution de l'urbanisation et son effilochage le long d'axes routiers;
- l'incrustation d'équipements hors échelle dans le tissu d'habitat;
- l'abandon de certains quartiers centraux par une population aisée, partiellement remplacée par une population plus pauvre;
- la dégradation due à la congestion du trafic de voitures.

Aujourd'hui, restructurer ces espaces est devenu une nécessité.

## MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

### Renforcement de la centralité

Il faut freiner la délocalisation de certaines activités polarisatrices (entre autres les commerces, les services à la population et aux entreprises, les équipements collectifs) vers les périphéries, et au contraire créer les conditions favorables au maintien, voire au redéploiement de ces fonctions dans les cœurs des villes et des villages.

#### Protection des fonctions faibles

Des problèmes naissent parfois entre fonctions lorsque l'une d'entre elles devient dominante au point de déstabiliser les autres. Il peut s'ensuivre des mécanismes d'exclusion et une évolution vers la monofonctionnalité. Les autorités locales et régionales ont à prévoir les moyens pour maîtriser ces processus d'exclusion et doivent anticiper les risques de déstabilisation qui affaiblissent l'attractivité du centre. On veillera notamment à protéger les fonctions faibles telles que le logement ou le commerce de proximité, susceptibles d'être exclues par la spéculation immobilière, et à empêcher la formation de quartiers monofonctionnels.

#### Conditions d'accessibilité

Bon nombre de fonctions centrales réclament une excellente accessibilité. Pour éviter leur exode en dehors des villes, il faut assurer de bonnes conditions d'accès en ciblant les modes de transport les plus appropriés. Les études de circulation et de déplacement devront comprendre des mesures pour optimiser l'accessibilité depuis l'extérieur, mais également pour organiser une mobilité interne compatible avec la qualité de vie des usagers et habitants. Les plans de mobilité et de déplacement constituent à cette fin des instruments privilégiés. Le centre étant d'abord un lieu de rencontre et d'échange, on y privilégiera la marche à pied, le vélo et les transports en commun; la circulation automobile et le parcage seront organisés et gérés pour soutenir la vitalité du centre. La structuration de l'espace et des modes de transport devra assurer une accessibilité réelle des personnes à mobilité réduite de manière à favoriser leur intégration sociale (voir la fiche 5).

#### Aménité des espaces publics

La qualité de l'aménagement des rues et des places, tant dans les villages que dans les villes, contribue au maintien et au développement des fonctions des centres. Il s'agit de poursuivre les efforts de rénovation et de revitalisation déjà réalisés et d'optimiser les expériences de management des centres des villes initiées par le Gouvernement wallon afin de rendre une nouvelle attractivité aux noyaux centraux.

Les obstacles aux déplacements des personnes à mobilité réduite seront progressivement supprimés et des cheminements accessibles seront réalisés.

### Densification de l'urbanisation

Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement (voir la fiche 1).

## Densification équilibrée

Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des centres anciens.

La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens seront mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants.

Dans les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des routes; on lui préférera l'organisation d'ensembles structurés autour du centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales.

## Articulation du centre et des quartiers

La structuration du territoire appelle aussi des actions différenciées dans les quartiers péri-centraux.

Les quartiers entourant le noyau central seront structurés en complémentarité avec celui-ci, sans entrer en concurrence mais en affirmant le rôle spécifique de chacun. Les réseaux de communication, avenues, rues et places, itinéraires piétonniers et cyclables participeront à la structuration des quartiers ainsi qu'à leur articulation avec le centre.

Sur le plan spatial, les quartiers doivent être conçus comme des ensembles cohérents qui apparaissent comme tels lorsque l'on parcourt l'habitat.

Les pôles en formation dans les banlieues des grandes villes devront être renforcés. On sera toutefois attentif à ce qu'ils ne provoquent pas une déconcentration du noyau central mais développent plutôt des spécificités complémentaires à celui-ci.

Dans les quartiers périphériques, on concentrera les équipements de base (commerces, services et équipements de proximité) autour d'un espace central de façon à créer des pôles locaux d'animation. Il s'agit de veiller à ce que chaque quartier dispose des équipements essentiels (voir la fiche 1).

## Mixité raisonnée des activités

La mixité se trouve au centre de la réflexion sur la structuration de l'espace parce qu'elle apparaît comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exempte de nuisances.

Dans les centres, on privilégiera une mixité sélective des activités en assurant leur compatibilité et, de préférence, leur complémentarité. En particulier, on favorisera la mixité des activités économiques et des logements tant publics que privés en veillant à assurer à chacune de ces fonctions des conditions de développement satisfaisantes. On favorisera aussi la présence d'équipements culturels de proximité (salles de quartier, maisons de village, foyers culturels, etc.) au sein de l'habitat.

Dans certains cas, on préférera la constitution de petites zones spécialisées pour éviter les nuisances (quartiers de bureaux, d'administration, d'activité économique, etc.); mais celles-ci resteront de petite taille et seront intégrées dans la structure afin qu'une mixité soit recréée à une échelle spatiale supérieure au sein de secteurs urbains. Là où de vastes zones urbaines sont à restructurer fondamentalement, une réflexion globale sera menée afin d'y promouvoir les fonctions adéquates et complémentaires avec les activités existantes (voir la fiche 4).

## Lisibilité de la structure spatiale

L'aménagement des espaces publics contribuera à différencier les zones centrales et périphériques; une hiérarchisation fonctionnelle et visuelle des voiries peut en effet contribuer à une meilleure lisibilité de la structure. Il s'agit aussi de rechercher un agencement spatial convivial et de ponctuer certaines perspectives par des repères visuels.

Les entrées d'agglomération constituent, elles aussi, des éléments significatifs de l'espace bâti; à ce titre, elles doivent être requalifiées. On marquera également les entrées de villes et de villages par des éléments visuels permettant l'orientation; on recomposera progressivement les principaux axes du réseau par un traitement du bâti et des plantations (voir la fiche 12).

Les limites entre les quartiers devront être davantage marquées, aussi bien par des espaces publics différenciant les ambiances urbaines que par les caractéristiques du bâti. On veillera à composer la frange de l'urbanisation en la distinguant de l'espace ouvert; les limites d'agglomération devront être traitées dans un souci d'inscription de l'habitat dans le paysage.

## OBJECTIF B : QUALITÉ DU CADRE DE VIE (P.172)

Quotidiennement, des actes d'aménagement et des travaux (entretenir, construire, transformer, démolir, etc.) font évoluer l'environnement bâti. La Région et les pouvoirs locaux entendent contribuer, dans la mesure de leurs compétences, à l'amélioration du cadre de vie, principalement par les mesures suivantes :

- mener des actions d'envergure dans certaines zones dégradées;
- aménager des lieux de socialisation dans les zones qui en sont dépourvues;
- mettre en place des mesures visant à constituer à l'avenir de réels quartiers;
- développer une culture architecturale.

## MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

### Actions d'envergure pour améliorer les situations matérielles et sociales

L'exode de la population et le déclin économique qui affectent certains quartiers appellent une politique de réhabilitation qui doit être menée dans des zones d'intervention définies comme prioritaires et limitées en nombre, ceci afin d'atteindre une efficacité optimale. Il faut donc :

- identifier les zones concernées au sein des villes et des zones rurales, sur base de critères objectifs (dans l'esprit de ceux qui ont servi à la définition des zones d'initiatives privilégiées ou ZIP). La définition de ces zones est une des tâches de l'Observatoire de l'habitat, mais elle doit s'appuyer sur la participation des pouvoirs locaux qui sont plus proches des problèmes de terrain;
- mettre en place des programmes d'intervention intégrant de manière transversale différentes politiques (urbanisme, logement, environnement, aide sociale, action culturelle, etc.). Par des

actions de rénovation urbaine ou de développement rural, on favorisera surtout l'initiative et la participation des habitants en misant sur le dynamisme communal;

- favoriser l'intégration entre les diverses composantes de la population et développer les solidarités locales. Il s'agit en effet de remédier aux situations de diversité sociale mal vécues, d'éviter la formation de ghettos, de lutter contre les processus de marginalisation de certaines catégories d'habitants et de favoriser le respect des diversités culturelles et sociales.

## Lieux de socialisation

Il n'est pas rare que de vastes zones se soient urbanisées sans que des lieux de rencontre et d'échange aient été aménagés pour les habitants. Les actions de restructuration et de rénovation sont l'occasion d'y remédier. On visera notamment à :

- créer des espaces ou des équipements de rencontre destinés aux habitants dans le cadre d'opérations de revitalisation et de rénovation urbaines ou d'aménagement d'espaces de convivialité. La création d'équipements pour les jeunes et les personnes âgées est à réaliser prioritairement (maisons et espaces de plein air);
- construire ou rénover des maisons de quartier et de village en recourant aux diverses subventions proposées, notamment dans les périmètres des ZIP et dans le cadre d'opérations de développement rural;
- aménager et ouvrir au public des espaces verts dans les quartiers denses qui en sont dépourvus;
- susciter et soutenir les initiatives privées tendant à créer des lieux communautaires au sein des quartiers où ils n'existent pas.

## Quartiers d'habitat

Trop souvent, les nouveaux quartiers d'habitation sont de simples zones de résidence. Il faut au contraire susciter des formes d'habitat présentant une ambiance urbanistique où peut se tisser un réseau de relations sociales. Les mesures qui suivent pourront y contribuer :

- viser la constitution de quartiers structurés; il s'agit notamment de réaliser des espaces publics de qualité, de constituer des lieux de référence (places, aires de jeux, espaces verts publics, etc.) et de bien structurer les réseaux et voies de communication;
- éviter au maximum l'implantation de l'habitat en ruban le long des routes ou sa dispersion, et promouvoir au contraire de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privés et publics sera particulièrement étudiée;
- dédensifier certains quartiers en y recréant des espaces verts privés et publics, en interdisant la construction dans les intérieurs d'îlots, en pratiquant le remembrement ou le relotissement, en démolissant certains bâtiments sans intérêt;
- assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions comme des rénovations.

Dans le cadre des actions de rénovation et de construction de logements sociaux, les mesures qui viennent d'être décrites seront de mise et on veillera particulièrement à intégrer les logements dans le tissu d'habitat.

## OBJECTIF C :

### DÉVELOPPEMENT D'UNE CULTURE ARCHITECTURALE (p.173)

La qualité du cadre de vie quotidien de tout un chacun passe nécessairement par la qualité de l'architecture qui l'entoure, et cela est vrai tant pour le traitement de l'extérieur que pour celui de l'intérieurs des bâtiments et des logements.

Il est essentiel de promouvoir et de développer en Wallonie une culture architecturale qui, dans une démarche d'intégration, permette une saine émulation et un attrait nouveau pour les investisseurs locaux et étrangers.

Cette culture devra être l'objet de promotion, d'information et d'encouragement par les pouvoirs publics tant auprès du grand public que dans les milieux professionnels. Il s'agira de valoriser les ouvrages contemporains et d'enfin considérer les réalisations d'aujourd'hui comme étant le patrimoine de demain.

Une prise de conscience collective de l'intérêt d'une architecture de qualité, de la maison au grand édifice public, sera de nature à contribuer à l'amélioration de l'attractivité de la Wallonie.

## MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

### Promotion de l'innovation et de la qualité (pp.176, 212)

Il s'agit de favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat et de logement pour mieux répondre aux besoins, ainsi que de susciter une meilleure qualité sur le plan architectural et urbanistique. L'effort doit être porté sur la production de formes d'habitat plus denses, constituant des quartiers résidentiels attractifs dans les agglomérations.

Dans ce but, il faut faire connaître les projets de qualité, afin d'obtenir des effets d'entraînement.

Les exemples produits ou subventionnés par les pouvoirs publics doivent ainsi promouvoir la qualité architecturale et urbanistique des constructions neuves et des aménagements d'espaces publics, surtout dans les périmètres sensibles des centres.

Il s'agit de contribuer par là à la création d'un patrimoine de qualité pour les générations futures.

### Nouvelles techniques de construction (pp.176, 196)

Pour développer des nouvelles techniques de construction, différentes pistes peuvent être suivies :

- stimuler la recherche dans le domaine des matériaux durables et recyclables et encourager leur utilisation;
- orienter la production des éléments et des systèmes de construction préfabriqués en veillant à leur intégration sur les plans architectural et urbanistique;
- susciter les techniques de réaménagement et d'équipement des espaces publics;
- favoriser la formation et valoriser l'expertise des métiers de la construction notamment dans le génie civil, les transports en commun ou l'architecture, l'urbanisme et l'aménagement (immobilier résidentiel et d'entreprise);
- exporter le savoir-faire wallon à l'étranger.

## Économies d' énergie

Voir également la fiche 16.

L'habitat est un des secteurs fortement consommateurs d'énergie. Il est possible de promouvoir un habitat économe en énergie de diverses manières, notamment par :

- le choix des matériaux de construction, l'isolation, la suppression de ponts thermiques, le double vitrage, l'éclairage naturel, etc.;
- des équipements techniques performants (notamment chaudières à condensation);
- une régulation plus fine et la télégestion des installations techniques;
- l'habitat groupé, l'architecture compacte;
- des techniques alternatives : l'énergie solaire, la pompe à chaleur, le stockage souterrain de chaleur;
- d'une façon générale, une meilleure adéquation entre le système de chauffage (ou de refroidissement, de ventilation, d'éclairage) et sa régulation, et l'occupation du bâtiment.

Ces techniques alternatives ne seront véritablement promues que si on introduit la certification énergétique des bâtiments. Celle-ci fait l'objet d'une directive européenne (SAVE 1994) mais n'est toujours pas transposée en droit belge. Actuellement, les seuls instruments réglementaires existants en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments sont les normes sur l'isolation thermique (K55) et sur l'entretien des brûleurs mazout (CEDICOL).

## Outils de sensibilisation et de responsabilisation (pp. 215, 223)

Voir également la fiche 24.

### Assistance architecturale

Dans un souci de sensibilisation accru, on mettra en place des outils d'assistance architecturale et urbanistique.

### Sensibilisation dès l' école

Dès l'école, les écoliers et les lycéens doivent être sensibilisés à la manière dont se construit leur cadre de vie. Les étudiants qui se destinent à des professions liées à l'usage et à la gestion de l'espace (architectes, urbanistes, ingénieurs, etc.) doivent pour leur part être amenés à prendre conscience des dimensions globales et transversales, et pas seulement sectorielles, de leur future pratique.

Dans cette optique, il faut :

- intégrer une initiation à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'habitat dans les cours d'étude du milieu et de géographie, en collaboration avec les responsables des programmes d'enseignement;
- développer des outils didactiques adaptés aux différents niveaux d'enseignement sous forme de malles pédagogiques, de publications, de vidéogrammes, de suggestions d'activités dans le cadre des diverses matières enseignées, etc.;
- organiser des classes de découverte du cadre de vie sur le modèle des classes vertes ou des classes de patrimoine;

- accentuer la pluridisciplinarité et l'information sur les enjeux spatiaux dans les sections de l'enseignement supérieur liées à la gestion du cadre de vie.

#### Formations ciblées pour différents types d'acteurs

Les mandataires politiques et les membres des commissions consultatives n'ont pas toujours une connaissance approfondie des mécanismes d'évolution et de mutation du territoire. D'autre part, les professionnels du cadre de vie doivent pouvoir bénéficier d'une formation continue en la matière. Enfin, certaines catégories professionnelles actives dans des secteurs particuliers devraient également recevoir une formation adaptée.

Pour contribuer à ces formations, plusieurs pistes sont à suivre :

- organiser des cours et des formations continuées pour les décideurs et les acteurs professionnels ou volontaires de la gestion du cadre de vie (architectes, paysagistes, géomètres, promoteurs, lotisseurs, agents immobiliers, notaires, mandataires, fonctionnaires, membres des commissions, etc.) ;
- maintenir et soutenir les savoir-faire traditionnels en matière de construction ;
- organiser des formations et des remises à niveau concernant les anciennes et nouvelles techniques de construction.

---

Les fiches "Opérationnalisation du SDER" ont été réalisées par la Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU) de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP) avec la collaboration du Centre de recherche en aménagement du territoire (CREAT) de l'Université catholique de Louvain (U.C.L.) et du Laboratoire d'aménagement des territoires (Faculté universitaire des sciences agronomiques de Gembloux). Elles sont destinées aux professionnels concernés par l'aménagement de l'espace et le développement territorial (responsables politiques, fonctionnaires régionaux et communaux, chercheurs, aménageurs, urbanistes, architectes, etc.) ainsi qu'aux usagers impliqués dans ces démarches (commissions consultatives, mouvements associatifs ou organisations professionnelles, etc.). Elles présentent les options et mesures du SDER en les classant par thèmes. La fiche 00 expose la méthodologie et un index thématique. La liste des fiches est la suivante :

1. structuration de l'espace	9. patrimoine bâti	17. risques naturels et technologiques
2. contexte suprarégional	10. organisation de l'espace bâti	18. révisions du plan de secteur
3. coopération entre communes	11. logement	19. aménagement opérationnel
4. activités économiques	12. paysages	20. gestion foncière
5. mobilité	13. agriculture, forêts	21. administrations régionales
6. patrimoine naturel, biodiversité	14. tourisme	22. politiques communales
7. environnement	15. équipements et services publics	23. permis d'urbanisme et de lotir
8. ressources naturelles	16. énergie	24. sensibilisation et responsabilisation

---