

LA MULTIPLICATION DES APPARTEMENTS EN MILIEU RURAL



DES RÉFLEXIONS ET DES PISTES POUR DENSIFIER
TOUT EN PRÉSERVANT L'IDENTITÉ RURALE



Dossier réalisé par la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

Rue des Potiers, 304

6717 Attert

Tél. : 063/23 04 98

Fax : 063/23 04 99

e-mail : info@murla.be

www.murla.be

Conception : Philippe Peeters

Coordination : Danièle Antoine

Mise en page : Carole Cardron

AVANT-PROPOS

UN RÉSEAU INITIÉ PAR LA MAISON DE L'URBANISME LORRAINE-ARDENNE

Parallèlement à des actions d'intérêt régional ou interrégional (colloque, publications, expositions, ...) largement diffusées, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne développe un service de proximité auprès de 24 communes du centre et du sud de la province de Luxembourg. Si ces communes le souhaitent, elles peuvent ainsi adresser à la Maison de l'urbanisme toute demande d'information, de conseil ou d'actions de sensibilisation spécifiques relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.

Dans cette optique, la Maison de l'urbanisme a initié, en 2006, un réseau des fonctionnaires communaux en charge de l'urbanisme et des conseillers en aménagement du territoire de ces 24 communes. Une première rencontre a eu lieu à Attert le premier décembre dernier. Lors de cette réunion, les participants ont eu l'occasion d'exprimer leurs attentes vis-à-vis de la Maison de l'urbanisme qui en a tenu compte dans l'élaboration de son programme 2007.

UNE JOURNÉE DE RÉFLEXION SUR LA CRÉATION D'APPARTEMENTS EN MILIEU RURAL

Le 11 mai dernier, elle a ainsi organisé une séance d'information sur les « petits permis » à Rossignol, commune de Tintigny. Elle a poursuivi son action le 15 juin par l'organisation d'une journée de réflexion sur la problématique des appartements en milieu rural à Mellier, commune de Léglise.

La matinée a débuté par une introduction de Philippe Peeters, collaborateur à la Maison de l'urbanisme, replaçant la problématique dans son contexte et analysant les avantages et les inconvénients de cette forme de densification pour le milieu rural.

Les participants, réunis en sous-groupes, ont ensuite apporté leurs réflexions sur le problème grâce à l'analyse de cas concrets.

L'après-midi, José Schwanen, premier attaché à la DGATLP – Direction d'Arlon était invité à donner le point de vue de l'Administration tandis que Sylvie Delviesmaison développait, pour la Maison de l'urbanisme, le thème de la création d'appartements par la réhabilitation de bâtiments existants. La journée était entrecoupée par les questions et les débats.

UN DOSSIER POUR AIDER À RÉFLÉCHIR ET AGIR

Dans la suite de cette fructueuse journée, le présent dossier a été conçu comme un aide-mémoire à l'attention des décideurs et des concepteurs. Sans prétendre à l'exhaustivité, il replace la problématique dans son contexte avant d'énumérer les éléments de localisation et de conception auxquels il faut être attentif lors de l'analyse d'un projet de création d'appartements en milieu rural.

Il invite enfin à une démarche plus globale et plus prospective en proposant aux communes de se doter d'outils de travail permettant d'anticiper le problème et d'éviter le traitement au cas par cas.

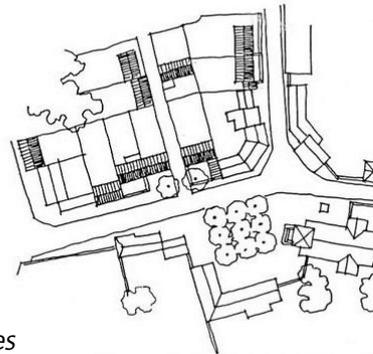
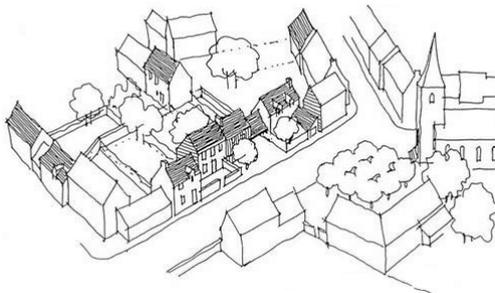
Danièle Antoine
Administrateur-délégué

LA DENSIFICATION EN MILIEU RURAL

Aujourd'hui, la plupart des spécialistes de l'aménagement du territoire plaident pour, d'une part, un arrêt de la dispersion de l'habitat en site rural et, d'autre part, une densification des centres, en ce compris le centre des villages.



dispersion de l'habitat



densification des centres

Densifier l'habitat revient à réduire la consommation d'espace par logement ou, corollairement, augmenter le nombre de logements par unité d'espace. La densité se mesure d'ailleurs généralement en nombre de logements à l'hectare ou au km.

Cette densification peut s'obtenir de plusieurs manières :

- boucher les « trous » existants avant d'étendre l'urbanisation à l'extérieur des villages ;
- augmenter le nombre de bâtiments par unité de longueur de voirie (réduire la largeur des parcelles, privilégier le recours à la mitoyenneté, ...) ;
- augmenter le nombre de logements par parcelle ;
- réhabiliter les bâtiments existants sous-utilisés ou désaffectés ;



boucher les « trous » existants



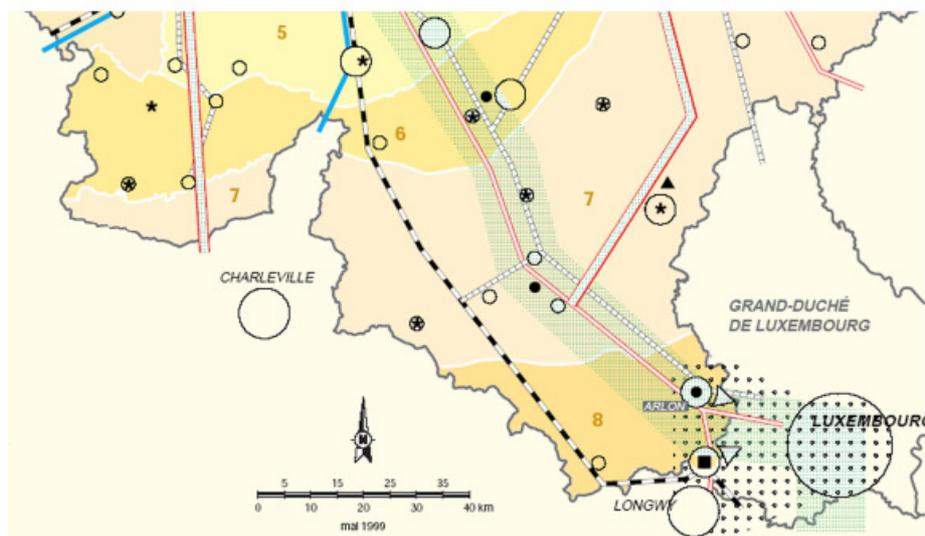
réhabiliter les bâtiments existants

LA MULTIPLICATION DES APPARTEMENTS DANS LE SUD DE LA PROVINCE DU LUXEMBOURG

LE CONTEXTE

Relativement bien préservée jusqu'à présent, la province du Luxembourg connaît, depuis quelques années, une extension galopante de son urbanisation et, plus récemment, une densification de son habitat. Essentiellement dues à la proximité du Grand-duché de Luxembourg (GDL), elles s'observent surtout dans les parties Sud et Est de la province, notamment pour les motifs suivants :

- l'attrait du GDL comme lieu de travail (salaires nets nettement plus élevés qu'en Belgique pour un emploi équivalent, bonnes connexions routières entre la province et le GDL) ;
- l'attrait de la Belgique comme pays de résidence pour les personnes travaillant au GDL (coût de la vie inférieur, disponibilité des terrains à des prix plus abordables en Belgique par rapport au GDL) ;
- un pouvoir d'achat sensiblement supérieur à celui des belges travaillant en Belgique.



*La ville de Luxembourg, pôle majeur d'emploi
(extrait du SDER)*

Comme cela s'est déjà produit précédemment dans d'autres parties de la Wallonie situées à proximité d'un pôle majeur d'emplois, la demande en logements ou en terrains commence à dépasser l'offre. Cette pression foncière se traduit par une augmentation des prix de l'immobilier (surtout des logements) ainsi que par un accroissement du nombre de logements par unité d'espace (densification), principalement par la création d'appartements.

Par conséquent, le prix des maisons unifamiliales devenant inabordable, la demande en appartements augmente. Parallèlement, sans qu'il n'y ait de réduction du prix, la taille des appartements diminue, ce qui renforce encore l'augmentation du prix au m² de logement.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Créer des appartements¹ est le meilleur moyen d'augmenter significativement la densité de l'habitat. En effet, sans opter pour des volumétries radicalement différentes, il est possible sans exagérer de multiplier par 5 la densité de logements par parcelle.

Par exemple, une parcelle tout à fait standard d'un lotissement classique peut accueillir un bâtiment de 15 m de large et 12 m de profondeur, R + 1 + T, soit ± 450 m² de plancher brut (en comptant la moitié de la superficie sous toiture). Une telle superficie et un tel volume conviennent pour accueillir facilement 5 appartements, soit 5 fois plus d'unités de logement qu'une maison unifamiliale, pour la même consommation d'espace et le même coût de viabilisation.



Immeuble à appartements à la volumétrie identique aux constructions environnantes

AVANTAGES

- L'investissement est plus intéressant pour le constructeur, qui dépense beaucoup moins et aura un revenu immobilier largement plus conséquent que pour le même nombre de maisons unifamiliales.
- Financièrement, le candidat habitant aura plus facilement accès à un logement sans devoir assumer le coût d'une maison.
- Les pouvoirs publics verront leur population augmenter plus vite en consommant moins de territoire et moins d'infrastructure.
- Dans les centres des principaux villages, la densification générée par la création d'appartements permet de recréer un seuil suffisant de clientèle pour les commerces, les services et les transports en commun, activités elles-mêmes génératrices d'emplois de proximité.
- La création d'appartements favorise la diversification des types de ménages qui s'installent dans un lieu (mixité sociale) et permet même à certaines personnes qui n'ont plus la possibilité d'habiter une maison de rester ou de revenir dans leur village natal (ancrage territorial).
- Réhabiliter en un ou plusieurs logements (selon le volume disponible) les dépendances agricoles (grange, étable, ...) des vieilles fermes traditionnelles redonne une nouvelle vie à ces bâtiments et favorise donc leur maintien.

¹ Dans ce dossier, nous entendons par « appartements » tout ensemble de logements aménagé sur une même propriété immobilière. On y retrouvera évidemment les logements superposés au sein d'un même bâtiment, mais aussi les bâtiments découpés en « tranches » verticales de logement, ainsi que des ensembles de bâtiments implantés sur une même parcelle et disposant d'aménagements extérieurs communs (parkings, accès, ...)

INCONVÉNIENTS

Si l'on n'y prend garde, la réalisation d'appartements en milieu rural peut cependant poser de nombreux problèmes.

- A propos du paysage, bien que ces préoccupations ne soient pas spécifiques aux appartements, on assiste fréquemment, d'une part à la dispersion des constructions dans les espaces non bâtis, surtout pour de grands ensembles, d'autre part à l'anéantissement des échappées visuelles au sein des villages. Par ailleurs, les constructions d'appartements vont souvent de pair avec une volumétrie atypique, des gabarits exagérés, une mauvaise intégration au relief, des aménagements de type urbain, une mauvaise gestion du stationnement, ...



Impact visuel trop important dans la silhouette villageoise

- En matière de typologie, les immeubles à appartements présentent souvent des formes, proportions et/ou matériaux inadaptés au contexte environnant.



Architecture peu adaptée au milieu rural

- D'un point de vue sociologique, les appartements sont souvent conçus de manière introvertie, sans relation avec le sol et/ou avec l'extérieur, qui dissuade les contacts sociaux. De même, ils manquent souvent d'équipements qui favoriseraient les activités et déplacements extérieurs (disponibilité d'un jardin, facilité d'accès à celui-ci, locaux pour vélos, pour matériel de jardin, ...). Ce qu'il faudra éviter, c'est d'importer des modes de vie urbains, incompatibles avec des modes de vie ruraux.



Importation de modes de vie urbains

- Quant à la mobilité, l'augmentation de la densité des déplacements automobiles est équivalente à l'augmentation de la densité de logements si les services (travail, commerces, école, ...) ne sont accessibles qu'en voiture. Cela a un impact sur l'environnement, les coûts individuels et collectifs, l'insécurité, ... Ce risque reste le même si les locaux permettant de ranger vélos et poussettes ne sont pas prévus, sont insuffisants, mal localisés ou mal conçus.
- En matière de patrimoine, lorsqu'il s'agit de transformer une construction traditionnelle en appartements, le maître de l'ouvrage est souvent tenté de modifier significativement le volume existant, de transformer lourdement les façades et/ou d'exploiter au maximum les volumes disponibles au détriment des caractéristiques patrimoniales, voire de l'habitabilité.



Perte des caractéristiques patrimoniales

- Enfin, sur le plan qualitatif, la création d'appartements va malheureusement souvent de pair avec, d'une part une faible qualité de l'habitabilité des logements et/ou de l'aménagement des abords due à la recherche du profit maximum, d'autre part une médiocrité de l'architecture soi-disant due à la multiplication des contraintes.

PRATIQUEMENT, COMMENT PROCÉDER ?

Face à la diversité des critères à prendre en compte, le présent chapitre a été conçu comme aide-mémoire destiné à tout acteur confronté à la création d'appartements en milieu rural (fonctionnaire de l'urbanisme, décideur, promoteur, architecte, ...).

LOCALISATION

Quel que soit le type de bâtiment envisagé, on veillera à insérer la construction dans un environnement bâti ou destiné à l'être à court terme. C'est en effet le seul moyen d'éviter la dispersion de l'habitat dans les espaces non bâtis, même s'ils se trouvent en zone constructible au Plan de Secteur. Pour le reste, c'est en fonction du type de bâtiment projeté et du type de village dans lequel il se situerait qu'il faudra se prononcer.

- Dans les petits villages², on n'autorisera que des maisons unifamiliales (à 2, 3 ou 4 façades). Créer des appartements dans ce genre de villages est en effet un non-sens, notamment du point de vue de la mobilité.
- Dans un village moyen³, outre des maisons à 2, 3 ou 4 façades, un nombre modéré d'immeubles à appartements, essentiellement répartis en « tranches » verticales, pourraient s'implanter. Il existe en effet une certaine demande – et un intérêt sociologique à la satisfaire – pour du logement locatif moyen dans ces villages même s'ils ne disposent pas de tous les services et commerces de proximité.
- Seuls les gros villages⁴ conviennent pour accueillir des immeubles à appartements superposés. Il faut en effet permettre à leurs habitants de s'affranchir de l'utilisation de la voiture pour des déplacements usuels, notamment vers le lieu de travail, les commerces, l'école, soit à pied (distance ≤ 0,5 km), soit à vélo (distance ≤ 2 km et trajet facile). Pour les trajets domicile-travail ou domicile-école secondaire, il faut veiller à la proximité d'une ligne de transports en commun performante (liaison rapide et fréquente vers des pôles d'attraction plus importants). Par ailleurs, ces villages doivent continuer à jouer un rôle central à l'échelle d'une commune par exemple. Il est même préférable d'y imposer une densité minimum pour leur permettre d'accueillir plus d'habitants sans trop s'étendre dans leur périphérie. Ces villages peuvent évidemment accueillir aussi des maisons unifamiliales, mais le modèle de la maison 4 façades devrait y être évité (trop faible densité).

² Par petit village, on entend un hameau ou un village ne disposant d'aucun commerce ou service de proximité ni d'une école.

³ Par village moyen, on entend un village disposant au moins d'une école primaire et, éventuellement, de l'un ou l'autre commerce ou service de proximité.

⁴ Par gros village, on entend un village contenant au moins une école primaire et un assortiment suffisant de services et commerces de proximité (boulangerie, boucherie, épicerie ou supérette, agences de banque, bureau de poste, ...)

CONCEPTION

L'autre catégorie de critères, au caractère parfois subjectif, porte sur la manière de concevoir le projet.

NOUVEAUX BÂTIMENTS

Lorsqu'il s'agit de construire un nouveau bâtiment, mis à part le nécessaire respect d'un certain nombre de règles urbanistiques, la liberté de conception est maximale. On sera donc particulièrement attentif aux critères suivants :

- architecture : l'existence d'un certain nombre de contraintes n'empêche pas une architecture contemporaine de qualité ;
- intégration : l'intégration de la construction au contexte environnant et au paysage requiert une implantation, une volumétrie et des matériaux semblables à ceux qui prédominent dans l'environnement bâti, ainsi qu'une bonne intégration au relief ;
- aménagements des abords : pour garantir l'intégration des aménagements extérieurs au contexte environnant, il faut éviter de sacrifier toute la zone de cour ouverte au stationnement, proscrire la construction de batteries de garage ou de car-ports à l'arrière, veiller à planter des espèces indigènes, bien choisir les revêtements de sol, encadrer la construction d'abris de jardin, ... ;
- convivialité : il convient de prévoir un accès aisé vers le jardin (collectif ou divisé en parties privées), un parking hors voirie mais n'envahissant pas toute la zone de cour ouverte (veiller à un contact avec l'espace-rue lors du transit des habitants entre la voiture et l'entrée de l'immeuble), ... ;
- commodité : le projet prévoira 2 places de stationnement hors voirie par logement⁵, un local pour vélos et poussettes facile d'accès et suffisamment grand, un local pour l'entretien du jardin facile d'accès et suffisamment grand, ... ;
- répartition : on veillera à privilégier autant que possible une répartition des logements en « tranches » verticales plutôt qu'horizontales et à éviter les logements mono-orientés ;



répartition des logements en « tranches » verticales

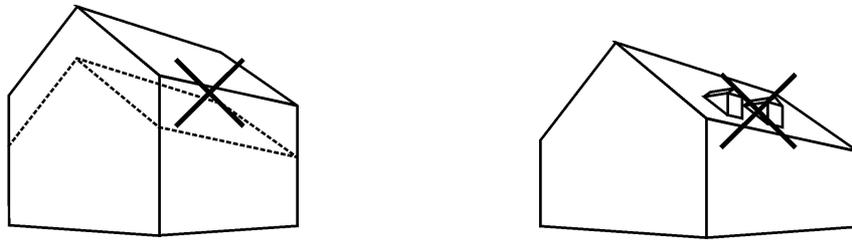
- confort : proposer des superficies généreuses, éviter les studios ou logements exclusivement sous combles (exceptionnellement, cela pourrait être admis pour autant que les fenêtres permettent des vues horizontales).

⁵ cette exigence garantit, d'une part qu'il n'y aura probablement jamais un déficit en disponibilité de places de stationnement pour les habitants et leurs visiteurs, d'autre part que le programme du projet ne propose pas une densité de logements excessive.

RÉAFFECTATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

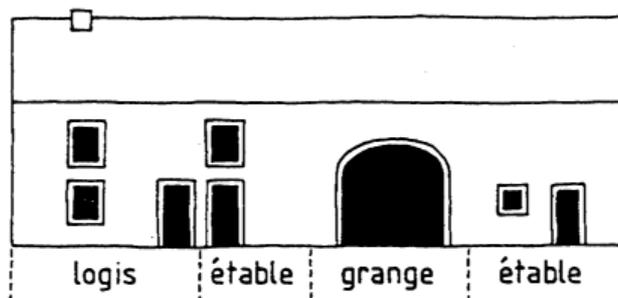
La plupart des critères relatifs à la conception de bâtiments neufs sont également applicables aux projets de réaffectation de bâtiments existants. En outre, lorsqu'il s'agit d'une construction ancienne traditionnelle, l'enjeu est d'en préserver les caractéristiques patrimoniales, notamment :

- maintien de la volumétrie : augmenter le volume existant, créer de volumes saillants en toiture ou des terrasses enclavées dans la toiture dénaturent les caractéristiques patrimoniales ;



Maintien de la volumétrie

- lisibilité de la façade : l'expression en façade des fonctions anciennes (corps de logis, étable, grange, ...) constitue une caractéristique essentielle du patrimoine rural, à préserver au maximum ;



Lisibilité de la façade

- réversibilité des interventions : prévoir la réversibilité des interventions permet que, dans plusieurs décennies, le bâtiment puisse être réhabilité une nouvelle fois, voire reconverti dans ses fonctions originelles ;
- nouveaux percements : lorsqu'ils sont indispensables, de nouveaux percements peuvent être envisagés mais, en tout cas, on s'abstiendra de les traiter à l'identique des anciennes baies, et on évitera autant que possible d'ajouter de trop nombreuses baies en façade principale ;



Réversibilité des interventions



Distinction entre nouvelles et anciennes baies

POUR ALLER PLUS LOIN

Pour garantir un traitement équitable des dossiers par l'administration communale et par l'administration régionale, il est indispensable qu'une commune confrontée à une pression foncière se dote d'un document de référence pour la conception et l'analyse des projets. Celui-ci apportera également une aide précieuse à la décision dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme. Nous suggérons, pour son élaboration, la méthodologie ci-après.

PREMIÈRE ÉTAPE : LE ZONAGE

Comme on l'a vu plus haut, 3 types de zones constructibles peuvent être identifiées :

1. Hameau ou petit village ne disposant d'aucun commerce ou service de proximité ni d'une école ;
2. Village disposant d'une école primaire mais pas ou peu de commerces ou de services de proximité ni d'une offre en transports en commun performante ;
3. Village (ou ville) disposant au moins d'une école primaire, d'un assortiment suffisant de services et commerces de proximité (boulangerie, boucherie, épicerie ou supérette, agences de banque, bureau de poste, ...) et d'une bonne desserte en transports en commun ;

DEUXIÈME ÉTAPE : LES CATÉGORIES D'IMMEUBLES

Pour chacune de ces zones, il faut à présent définir le type d'immeuble de logement que l'on est prêt à accepter ou non. Par exemple :

		Zone 1	Zone 2	Zone 3
A.	Maison unifamiliale 4 façades	Oui	Oui	Non
B.	Maison unifamiliale 3 façades	Oui	Oui	A voir selon la disposition des lieux
C.	Maison unifamiliale 2 façades	Non	Oui, au centre des villages	Oui
D.	Immeuble à logements multiples non superposés, donc répartis en tranches verticales et disposant chacun d'au moins 2 niveaux	Non	Oui	Oui
E.	Immeuble à logements multiples présentant des logements superposés	Non	Non	Oui

Il peut aussi se révéler intéressant, voire nécessaire, de prescrire une fourchette de densité de logements dans chacune de ces zones. La difficulté est de trouver des critères objectifs, applicables à chaque projet, compte tenu de la diversité des configurations de parcelles. En effet, une densité calculée, comme cela se fait généralement, en logements par hectare (densité par unité de surface) imposerait le même nombre de logements sur une parcelle de 10 m de large sur 100 m de profondeur (10 ares) que sur une parcelle de 40 m de large sur 25 m de profondeur (10 ares), ce qui serait un non-sens. Par contre, définir un nombre de logements minimum et maximum par unité de longueur de voirie (densité par unité de longueur de voirie) est plus judicieux. En effet, cela impose de recourir à des immeubles à logements multiples dès que la parcelle dépasse une certaine largeur⁶ et, parallèlement, écarte les projets qui visent à multiplier les logements dans le sens de la profondeur du terrain. Par exemple :

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Nombre de logements/10 m ¹ de voirie (min-max)	0,5-1	0,7-2	1,5-3

En ce qui concerne la salubrité des logements, le seul texte réglementaire applicable en Région Wallonne est le Code du Logement et, en particulier, l'un de ses arrêtés d'application (AGW du 11 février 1999) :

<http://wallex.wallonie.be/wallexII?PAGEDYN=tabmat2.htm&CODE=71390&IDREV=4&PAGETABMAT=310#713904>.

Les critères qui s'y retrouvent fixent plutôt les normes de salubrité minimales des logements, en-deçà desquelles ceux-ci devraient être considérés comme inhabitables. Bien que ces normes soient minimalistes, la manière dont elles sont établies est parfaitement exploitable dans le cadre d'un texte qui viserait un degré de qualité supérieur. La Région de Bruxelles-capitale, qui dispose aussi de son Code du Logement contenant des normes minimales de salubrité, s'est en outre dotée du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'habitabilité, au confort et à l'équipement des logements :

http://www.rru.irisnet.be/nl/RRU_TIT%20II_FR-NL.pdf. Bien que ses directives ne soient pas non plus transposables telles quelles dans le milieu rural wallon, il s'agit en tout cas d'un exemple dont on peut utilement s'inspirer.

⁶ Lorsque la parcelle est contiguë à plus d'une voie de circulation (par exemple les parcelles d'angle ou traversantes), seule la largeur la plus importante serait prise en considération.

TROISIÈME ÉTAPE : LE STATUT DU DOCUMENT

Pour que ces options soient réellement appliquées, il faut définir le statut du document qui sera élaboré.

LA LIGNE DE CONDUITE

Ce pourrait être, dans un premier temps, la rédaction d'une ligne de conduite communale qui reprend les options que la commune entend imposer. Ce document peut être élaboré par la commune elle-même et être approuvé par le collège seul ou, éventuellement, par le conseil communal. Bien qu'il n'ait pas de valeur juridique, il indique une prise de position collégiale et constante de l'autorité communale. Rappelons que, d'après l'article 1er du CWATUP, les décisions à prendre en matière d'urbanisme ne reposent pas nécessairement que sur des dispositions légales ou réglementaires.

• Inconvénients :

- ce document n'a aucune valeur juridique et n'est pas opposable aux tiers ;
- la commune ne peut donc pas refuser un permis en se limitant à relever la non-conformité du projet à la ligne de conduite en question ;
- la motivation de la décision peut être inspirée par la ligne de conduite mais doit être présentée comme spécifique au projet sanctionné ;
- il n'est pas garanti qu'en cas de recours contre la décision, la position de la commune serait suivie par l'instance de recours ;

• Avantages :

- procédure simple, rapide et interne à la commune (simple délibération du collège communal) ;
- coût inexistant si rédigé par un fonctionnaire ou un mandataire communal dans le cadre de leurs fonctions ;
- permet une certaine souplesse pour les cas atypiques ;
- position officielle, donc communicable, voire publiable ;
- position constante, gage de crédibilité pour le fonctionnaire délégué et les instances de recours ;
- efficacité satisfaisante car, sachant que c'est la position communale constante et officielle, les candidats constructeurs ou investisseurs préféreront généralement s'y soumettre plutôt que de tenter une épreuve de force (recours) longue et à l'issue hasardeuse ;

LE RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU) PARTIEL

Dans un second temps, la rédaction d'un règlement communal d'urbanisme sur ce thème pourrait être envisagée. C'est en effet l'outil le plus solide pour garantir son application tant par les demandeurs de permis que par les autorités régionales et les instances de recours.

• Inconvénients :

- nécessité de désigner un auteur de projet agréé ;
- procédure longue, non subsidiée (RCU partiel) et coûteuse (honoraires auteur de projet, enquête publique, publication dans les journaux, ...) ;
- document contraignant, même lorsque la commune souhaite s'en écarter ;

• Avantages :

- position non seulement officielle, mais également de notoriété publique (parution au Moniteur Belge) ;
- position communale constante, contraignante également pour le fonctionnaire délégué et les instances de recours qui devront justifier l'octroi des dérogations éventuelles ;
- document ayant une valeur juridique opposable ;
- possibilité de simplement s'y référer pour refuser un permis d'urbanisme ;
- quasi-certitude d'être suivi par l'instance de recours ;
- efficacité maximale car protège le collège lui-même contre les tentations clientélistes (toute dérogation doit non seulement être souhaitée par la commune mais aussi acceptée par le fonctionnaire délégué).

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	3
UN RESEAU INITIE PAR LA MAISON DE L'URBANISME LORRAINE-ARDENNE	3
UNE JOURNEE DE REFLEXION SUR LA CREATION D'APPARTEMENTS EN MILIEU RURAL	3
UN DOSSIER POUR AIDER A REFLECHIR ET AGIR	3
LA DENSIFICATION EN MILIEU RURAL	5
LA MULTIPLICATION DES APPARTEMENTS DANS LE SUD DE LA PROVINCE DU LUXEMBOURG	6
LE CONTEXTE :	6
AVANTAGES ET INCONVENIENTS	7
Avantages :	7
Inconvénients :	8
PRATIQUEMENT, COMMENT PROCEDER ?	10
LOCALISATION :	10
CONCEPTION :	11
Nouveaux bâtiments	11
Réaffectation de bâtiments existants	12
POUR ALLER PLUS LOIN	13
PREMIERE ETAPE : LE ZONAGE	13
DEUXIEME ETAPE : LES CATEGORIES D'IMMEUBLES	13
TROISIEME ETAPE : LE STATUT DU DOCUMENT :	14
La ligne de conduite	14
Le règlement communal d'urbanisme (RCU) partiel	14
TABLE DES MATIERES	15
BIBLIOGRAPHIE	15

BIBLIOGRAPHIE

Nouvelles formes d'habitat en milieu rural

Conférence internationale du 14 novembre 2006, organisée conjointement par l'association internationale Ruralité-Environnement-Développement et la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

Guide d'urbanisme pour la Wallonne

2004 – Ministère de la Région Wallonne

La maison rurale au quotidien :

- Remplacer la porte de grange
- Remplacer les châssis de fenêtre
- Créer de nouvelles ouvertures
- Remplacer la couverture du toit
- Aménager les abords de la maison

Publications de la Fondation Rurale de Wallonie

REMERCIEMENTS :

- les conseillers en aménagement du territoire et les fonctionnaires de l'urbanisme du territoire d'action de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne, pour leur participation à la journée d'étude du 15 juin 2007 ;
- M. José Schwanen, 1^{er} attaché à la DGATLP, pour son intervention à la journée d'étude du 15 juin 2007 et la relecture du document.

