



Maison de l'urbanisme  
LORRAINE ARDENNE

# Bulletin de liaison

2006/34



BONNE ANNÉE  
2007 !



## Habiter en milieu rural, c'est tendance !

Habiter en milieu rural, une tendance qui peut s'expliquer par l'attrait de la nature et de l'espace sur nos concitoyens ou par une certaine baisse de la qualité des centres villes. Facilité durant les dernières décennies par des terrains à bâtir accessibles et nombreux ainsi que par l'utilisation sans restriction de la voiture individuelle, ce phénomène de « rurbanisation » croissante peu maîtrisé a modifié en profondeur les sociétés rurales et la qualité des paysages et de l'environnement.

Mais petit à petit, les données économiques, sociales et culturelles changent et le problème de l'accès au logement se pose de plus en plus, parfois avec acuité dans certaines régions frontalières ou proches des villes. C'est ainsi que la multiplication de cellules familiales plus petites, l'augmentation de la durée de vie, les problèmes de mobilité, les défis énergétiques, la pression foncière dans certaines régions... suscitent ici ou là l'apparition de nouvelles formes d'habiter en milieu rural.

Comment les intégrer ? les développer ? les encadrer ? La Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne et l'association internationale Ruralité-Environnement-Développement ont consacré à ces préoccupations leur septième colloque interrégional, le 14 novembre dernier au Centre Schuman d'Attart.

Dans une salle plus que comble et devant un public composé d'élus, de fonctionnaires, de gestionnaires de projet, de promoteurs immobiliers et de représentants de mouvements associatifs, les orateurs luxembourgeois, français et wallons se sont succédés à la tribune pour évoquer la situation du logement dans les trois régions frontalières, replacer le problème du logement dans le cadre plus général de l'aménagement du territoire et pour nous faire partager des expériences nouvelles en matière de logement rural.

Quelques échos du colloque font l'objet de ce bulletin de liaison. Un dossier complet reprenant les interventions, introductions et conclusions sera disponible dans les semaines qui viennent.

Je profite de cet éditorial de fin d'année pour adresser à toutes et tous les meilleurs vœux de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne pour 2007.

Bonne lecture.

Danièle Antoine  
Administrateur-délégué

## DES ÉCHOS DE NOS ACTIONS...

Le premier décembre dernier, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne a eu le plaisir d'animer une rencontre entre les Conseillers en aménagement du territoire et agents communaux en charge de l'urbanisme des communes de son territoire d'action. Echanges conviviaux et fructueux entre les 20 participants représentant 16 communes du sud et du centre Luxembourg.

La Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne était également représentée à l'inauguration de l'exposition « Paysage intérieur des villages » qui a eu lieu à Nismes le 15 novembre dernier à l'initiative de la Maison de l'urbanisme de l'Arrondissement de Philippeville et du Groupe d'Action Locale de l'Entre-Sambre-et-Meuse.

**Maison de l'urbanisme  
Lorraine-Ardenne a.s.b.l.**

rue des Potiers, 304  
B-6717 ATTERT  
tél.: 063/23 04 98  
fax: 063/23 04 99  
email: info@murla.be  
www.murla.be

## L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT EN MILIEU RURAL : VERS UN MODÈLE URBAIN À LA CAMPAGNE ?

### Les grandes tendances du logement en Wallonie rurale (B)

Michel Dachelet,  
attaché, Direction Générale  
de l'Aménagement du  
Territoire, du Logement et  
du Patrimoine (DGATLP)  
du Ministère de la Ré-  
gion wallonne (B-Jambes)

### L'évolution du logement en Lorraine (F)

Guy Schmitt,  
chef de la cellule Statis-  
tiques, Division Habitat-  
Construction de la Direction  
Générale de l'Équipement  
(F-Metz)

### La politique en matière de logement au Grand-Duché de Luxembourg (L)

Daniel Miltgen,  
coordinateur du départe-  
ment Logement, conseiller  
de Gouvernement 1ère classe  
et président du Fonds du  
Logement, Ministère du  
Logement (L-Luxembourg)



Les exposés de Michel Dachelet pour la Région wallonne, de Guy Schmitt pour la Lorraine française et de Daniel Miltgen pour le Grand-Duché de Luxembourg traçaient les grandes lignes de l'évolution du logement et des politiques y liées dans la Grande Région. Il est maintenant évident que le logement, tant au niveau de son accessibilité que de sa qualité, est au cœur de la gestion de l'aménagement du territoire dans de nombreuses régions et communes rurales, avec plus ou moins d'acuité et de rapidité selon les sous-régions. Parfois encore imperceptiblement dans certaines communes mais de manière quasi fulgurante dans d'autres, la demande de logements en propriété augmente, les prix de l'immobilier sont en hausse, le besoin de logements locatifs ou collectifs est réel. Face à ce phénomène, si l'on souhaite que le milieu rural conserve ses qualités tant environnementales que de convivialité et de solidarité, les réponses apportées doivent s'appuyer sur le long terme et sur un projet territorial cohérent entre les différents pouvoirs de décision.

Pour le Grand-Duché de Luxembourg où la situation foncière est particulièrement délicate, Daniel Miltgen a évoqué quelques mesures récentes prises par le Ministre du logement : conclusion d'un pacte « logement » avec les communes, promotion du bail emphytéotique, taxes communales pour lutter contre la rétention immobilière...

Michel Dachelet, quant à lui, a évoqué quelques pistes directement liées aux outils de l'aménagement du territoire en Région wallonne : clarifier les éléments inscrits dans le SDER notamment en terme de densité, activer les notions de densité et de phasage au niveau du plan de secteur, définir des noyaux d'habitat à l'intérieur desquels mettre en œuvre des politiques discriminantes, réfléchir à la densité au niveau d'un territoire pertinent comme le bassin de vie en y incluant la dimension transfrontalière, encourager les initiatives communales par le biais du schéma de structure...

### La reconversion de bâtiments agricoles en appartements (L)

Flore Reding,  
ingénieur au service technique,  
Commune de Beckerich (L)



### Nouveaux appartements et densification de l'espace rural (B)

Claude Feltz,  
professeur d'aménagement  
du territoire, Faculté universitaire  
des Sciences agronomiques  
de Gembloux (B)



Flore Reding et Claude Feltz ont évoqué plus précisément la problématique des appartements en milieu rural soit par le biais de la réaffectation d'anciennes fermes, soit par la construction de nouveaux immeubles à appartements.

Car si le modèle de la villa « quatre façades » - qui s'accommode si bien des zones urbanisables en ruban largement dessinées au plan de secteur - a toujours la cote, la formule de l'appartement en milieu rural rencontre de plus en plus de succès dans les communes à forte pression foncière.

Des deux exposés, il ressort clairement que ce mode de logement issu de la ville peut être acceptable à condition qu'il soit adapté aux spécificités du milieu rural.

En ce qui concerne la réaffectation de fermes traditionnelles, il est essentiel de conserver la qualité patrimoniale de celles-ci. Cela passe par l'interdiction de surexploiter les bâtiments, la définition de surfaces minimales pour les habitations, sans oublier la gestion des parkings et des abords. On évitera autant que possible la

démolition d'une partie de ces fermes dans le but d'obtenir une opération immobilière la plus rentable possible mais qui nuit tant au patrimoine d'un village qu'au développement durable (production de déchets notamment).

En matière de constructions neuves, le problème de l'insertion urbanistique et architecturale d'un immeuble dans son milieu peut se régler assez aisément via un règlement communal d'urbanisme. Par contre, il est essentiel de bien réfléchir à la localisation de ces immeubles : le long d'une voirie à grand trafic ou dans des zones non équipées, l'immeuble à appartements est un non-sens en terme d'aménagement du territoire car il est primordial de pouvoir inclure les nouveaux arrivants dans un vrai tissu social, un lieu de vie collective où sont présents un minimum de services et d'équipements.

Dans cette problématique, il est important que les autorités communales aient un rôle d'arbitre et veillent à l'intérêt des futurs habitants et des riverains. L'existence d'un schéma de gestion du sol adossé à un projet territorial solide devient alors un allié précieux pour les communes dans leur dialogue avec les promoteurs immobiliers...



## AU FIL DE LA VIE...



### Le logement Tremplin, saut vers la propriété (B)

Claude Pilet, agent de développement, Fondation rurale de Wallonie (B-Perwez) et Emmanuel Jauquet, attaché administratif, Commune de Perwez (B)

### Un nouveau concept de logement social : «Les Maisons relais» (F)

Béatrice Frérot, chargée de développement, Association Ensemble (F-Laxou)

### Le projet Part'Agés, logements intergénérationnels (B)

Caroline Ducenne, coordinatrice de projets et Madeleine Fraiture, présidente, « asbl Le Collectif Logement - Maison de solidarité » (B-Hannut)

Quand la société et les conditions économiques changent, de nouveaux modes d'habiter sont sans doute à inventer. Certains acteurs, particulièrement dynamiques et novateurs, ont pris les devants et mis sur pied des initiatives nouvelles en matière de logement.

Claude Pilet et Emmanuel Jauquet nous ont présenté avec enthousiasme « le logement Tremplin, saut vers la propriété » à travers l'exemple de logements de ce type créés dans la commune de Perwez. Tout en permettant à de jeunes ménages d'accéder à un logement à loyer modéré, la mise à disposition de ces logements locatifs par une commune vise à encourager les ménages à s'installer plus tard sur le territoire communal grâce à un mécanisme de restitution d'une partie du loyer en cas d'achat ou de construction d'un logement dans cette même commune. Un exemple de cette formule de logement mis en place à Martelange a été développé par la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne dans son bulletin n°32.

Le programme de ce colloque consacré aux nouvelles formes d'habitat en milieu rural n'aurait pas été complet sans un exposé sur la problématique du logement social. Celle-ci fut abordé par un biais un peu inhabituel grâce à Béatrice Frérot et son expérience de « maison-relais » à Lunéville. Gérée par l'Association « Ensemble », cette maison-relais permet l'accueil et l'hébergement durable de vingt personnes ayant en commun une difficulté d'autonomie dans la vie quotidienne, du fait d'un handicap physique, mental ou psychique ou de difficultés sociales. En filigrane de cet exposé plongeant dans la réalité quotidienne des personnes défavorisées, se posait la question de l'intégration plus généralisée de ce type d'accueil en milieu rural.

Le projet Part'Agés présenté par Caroline Ducenne et Madeleine Fraiture ne s'éloigne pas complètement de cette préoccupation sociale puisqu'il consiste en une mise à disposition de logements intergénérationnels à loyer modéré dans le petit bourg d'Hannut. Il a pour but de permettre à des personnes de générations différentes d'occuper un logement à loyer modique dans un cadre qui préserve leur intimité tout en incitant l'entraide et la convivialité entre les locataires et ainsi favoriser l'échange entre les générations.

## L'habitat groupé à vocation communautaire (B)

Benoît Debuigne,  
chargé de mission, Habitat  
et Participation  
(B-Louvain-La-Neuve)



Dans un dernier exposé, Benoît Debuigne nous rappelait que l'habitat groupé à vocation communautaire est bel et bien déjà une réalité en Région wallonne. L'habitat groupé est une solution parmi d'autres permettant de diversifier l'offre de logements « alternatifs ». Il se caractérise notamment par un type d'organisation particulier tant au niveau spatial, collectif, volontariste que temporel. Des exemples en Belgique et en Hollande illustraient cet exposé qui se terminait par « dix petits conseils, à prendre ou à laisser » pour un habitat groupé réussi et durable.

## EN CLÔTURE...

### Discours de clôture

Jean-Pol Van Reybroeck,  
chef de cabinet du Ministre  
André Antoine en charge du  
Logement, des Transports et  
du Développement territorial  
(B-Jambes)



Au fil des exposés, la dimension transversale de la question de l'habitat en milieu rural s'est imposée. La réorganisation des fonctions face à l'étalement de l'urbanisation ne relève pas d'une seule solution toute faite car l'identité culturelle et la qualité de l'ancrage dans un milieu social donné sont aussi des composantes à prendre en compte aux côtés des problèmes de mobilité, de performance énergétique ou de qualité urbanistique.

Pour clôturer cette journée particulièrement riche en découvertes et en réflexions, nous avons eu le plaisir d'accueillir Jean-Pol Van Reybroeck, Chef de cabinet du Ministre André Antoine en charge du Logement, des Transports et du Développement territorial. Son intervention était structurée en trois points :

- l'évolution du plan de secteur et l'intention du Ministre de ne pas ouvrir, demain, de nouvelles zones d'habitat ; la mise en évidence du Règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR), qui supplée au manque de directives sur la troisième dimension du plan de secteur et permet, petit à petit, de bousculer quelque peu le modèle de la maison « quatre façades » tout en contribuant à densifier certaines zones bâties ;
- la volonté, en matière de performance énergétique, de partager la responsabilité entre le particulier et les pouvoirs publics en veillant à ce que ces derniers cessent de produire des règles contraires aux performances énergétiques et produisent des formes d'habitat économes en énergie ;
- la future réforme du permis de lotir qui devrait favoriser le découpage parcellaire « au pinceau et non plus au couteau », éviter la juxtaposition de projets individuels obtenus à renfort de dérogations au profit de la création de véritable quartier de vie que les futurs habitants auraient l'occasion de visualiser préalablement, et enfin faire la part belle à la qualité des espaces publics.

## LES PÔLES RURAUX DE DÉVELOPPEMENT

Ce colloque interrégional a bien montré que la question du logement, en cohérence avec le développement territorial, est une matière complexe, difficile à gérer par le seul pouvoir communal. La réflexion doit donc aussi se faire en amont au niveau d'un territoire pertinent à l'échelle transcommunale. Dans son introduction, Patrice Collignon, Directeur de l'association internationale Ruralité-Environnement-Développement, insistait sur l'importance, pour les espaces ruraux, de s'organiser en territoires de projet de manière à s'affirmer, au côté et avec les centres urbains, en pôles de développement. Si vous désirez en savoir plus sur ce projet, rendez-vous sur le site [www.ruraleurope.be](http://www.ruraleurope.be).