

# Lexique

## La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain

Rouchet H., Août 2009

### Acronymes

Propres à la Région wallonne :

<b>CCATM</b>	commission – consultative – communale en aménagement du territoire et mobilité
<b>CPDT</b>	conférence permanente du développement territorial
<b>CWATUPE</b>	code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie
<b>DGATLP</b>	direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine rebaptisée <b>DGO4</b> au sein du Service public de Wallonie – <b>SPW</b>
<b>PCA</b>	plan communal d'aménagement
<b>RGBSR</b>	règlement général sur les bâtisses en site rural
<b>SAR</b>	site à réhabiliter
<b>SDER</b>	schéma de développement de l'espace régional
<b>SSC</b>	schéma de structure communal
<b>ZIP (- QI)</b>	zone d'initiatives privilégiées (- quartier d'initiative)

Propres à la Région de Bruxelles-Capitale :

<b>ADT</b>	agence de développement territorial, ancien <b>SRDU</b> – secrétariat régional au développement urbain
<b>CLDI</b>	commission locale de développement intégré
<b>CoBAT</b>	code bruxellois de l'aménagement du territoire
<b>PCD</b>	plan communal de développement
<b>PPAS</b>	plan particulier d'affectation du sol
<b>PRAS</b>	plan régional d'affectation du sol
<b>PRD</b>	plan de développement régional
<b>SDRB</b>	société de développement de la Région de Bruxelles-Capitale
<b>SLRB</b>	société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Dans les deux Régions :

<b>FEDER</b>	fonds européen de développement régional
<b>NIMBY</b>	Not In My BackYard – pas dans mon jardin
<b>RCU</b>	règlement communal d'urbanisme
<b>RRU</b>	règlement régional d'urbanisme
<b>SDEC</b>	schéma de développement de l'espace communautaire (européen)

## Définitions

**Chancre** : terrain comportant des bâtiments délabrés ou en ruine.

**Dent creuse** : terrain vierge isolé déstructurant le bâti, rien n'a été reconstruit après la destruction d'un bâtiment.

**Désurbanisation** : perte des caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des tissus urbains existants associée à une nouvelle urbanisation en périphérie (périurbanisation). Le centre perd des habitants et des activités au profit de la périphérie.

**Espace bâti** : Territoire urbanisé, incluant l'ensemble des biens immobiliers et des espaces publics.

**Façadisme** : conservation des façades de bâtiments anciens et tout en modifiant complètement tout le reste du bâtiment.

**Friche** : zone urbanisée inoccupée (friche industrielle, ferroviaire, portuaire, ancien cinéma, ancienne caserne, etc.) qui dévalorise son environnement immédiat et détériore l'image de marque du quartier et de la région. Elle peut vite devenir un chancre. (A ne pas confondre avec une friche agricole qui est une terre au repos.)

**Habitat** : mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit. Attention, dans ce contexte, cela ne se limite pas à l'ensemble des conditions d'habitation, de logement.

**Maître d'œuvre** : responsable de la conception technique, de la recherche des entreprises de travaux, du contrôle et du suivi des travaux d'exécution des ouvrages à réaliser. Il conçoit le projet pour le compte du maître d'ouvrage. Cette fonction est assurée en général par les architectes, mais elle peut concerner également d'autres professions, comme les entrepreneurs, les ingénieurs ou les bureaux d'études techniques. Pour des opérations de réhabilitation, les particuliers peuvent également assumer la fonction de maître d'œuvre, notamment pour la réhabilitation légère.

**Maître d'ouvrage** : Personne morale ou physique s'assurant de la faisabilité de l'opération, en définissant le programme, sa localisation, ses objectifs et en déterminant le plan de financement prévisionnel. Il est en relation avec les maîtres d'œuvre et les entreprises, qu'il choisit. En résumé, il commande, réceptionne et paie les travaux.

**NIMBY** : Not In My BackYard - Pas dans mon jardin – effet signifiant une réaction individuelle opposée à la réalisation d'un projet à finalité collective. On veut bien du projet, mais pas près de chez soi.

**Noyau d'habitat** : pour l'I.N.S., partie du territoire contenant un ensemble de maisons avoisinantes et leurs jardins, d'édifices publics, de petits établissements industriels ou commerciaux, ainsi que les voies de communication, les parcs, les terrains de sport, etc. Il est délimité par des terres arables, des bois, des terres incultes, éventuellement parsemés d'habitations dispersées. Les villes, les villages, tout comme les hameaux peuvent constituer des noyaux d'habitat.

**Réaffecter** : donner une nouvelle fonction, modifier l'affectation d'une parcelle de terrain ou d'un bâtiment notamment suite à la perte ou à l'abandon de son affectation antérieure (ex : un château fort en musée, un petit commerce en habitation).

**Réhabiliter** : remettre aux normes de confort, d'hygiène et de sécurité des bâtiments anciens tout en conservant les caractéristiques architecturales et urbanistiques majeures.

**Rénover** : remettre à neuf un bâtiment ou un objet jugé vétuste. (La rénovation peut inclure la démolition et la reconstruction totale sans souci de restauration.)

**Requalification des noyaux d'habitat** : opération qui vise à donner une nouvelle qualité, à ajuster aux besoins un espace densément bâti dans lequel l'homme habite au sens large (le milieu dans lequel il vit).

**Restaurer** : rétablir, remettre en bon état, réparer à l'identique. L'état originel doit être recherché. Cela implique aussi la remise en état d'usage (un moulin doit pouvoir moudre, un four à pain doit pouvoir cuire).

**SDEC – schéma de développement de l'espace communautaire** : document non contraignant, devant servir de cadre d'orientation pour les politiques de l'Union, ainsi que pour les politiques des collectivités régionales et locales. Il s'agit d'une démarche visant à intégrer dans une stratégie commune les diverses politiques sectorielles à incidence territoriale.

**Urbanisme fonctionnaliste** : pratique visant le traitement des espaces selon des fonctions spécifiques, ce qui se traduit par la spécialisation et la différenciation des secteurs concernés. (Opposé à la mixité des fonctions prônée actuellement)

#### Propres à la Région wallonne :

**CWATUPE – code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie** : code rassemblant de façon coordonnée les dispositions décrétales et réglementaires qui concernent les matières précitées.

**Rénovation urbaine** : en Région wallonne, opération d'initiative communale qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres. Elle vise à maintenir et à améliorer l'habitat par (...) la réhabilitation ou la construction de logements, la création ou l'amélioration d'équipements collectifs, d'espaces verts, ou de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service. (CWATUPE 2009, art 173)

**Revitalisation urbaine** : en Région wallonne, opération visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, à l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé. (...) La Région peut accorder une subvention (...) couvrant le coût de l'équipement et de l'aménagement en voirie, d'espaces verts, de l'équipement urbain à usage collectif. (CWATUPE 2009, art 172)

**Site à réaménager – SAR** : en Région wallonne, bien immobilier ou ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. Sur ce site, on peut y mettre en œuvre des actes et travaux de réhabilitation, d'assainissement du terrain, de construction ou de reconstruction sur le site. (CWATUPE 2009, art 167)

**Zone d'initiatives privilégiées – ZIP** : en Région wallonne, zone dont le périmètre est défini par le gouvernement dans le but de permettre des aides spécifiques et l'adaptation des aides existantes dans certaines zones géographiques déterminées (accès à des logements de qualité, action sociale, etc.). (CWATUPE 2009, art 174)

#### Propres à la Région de Bruxelles-Capitale :

**CoBAT – code bruxellois de l'aménagement du territoire** : code rassemblant de façon coordonnée les dispositions décrétales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire.

**Contrat de quartier** : programme de revitalisation initié par la Région de Bruxelles-Capitale, mené dans différents quartiers fragilisés en partenariat avec les communes. Ce programme prévoit différentes opérations (relatives au logement, à l'espace public, aux infrastructures socioculturelles et sportives, etc.) au sein d'un même quartier, à réaliser sur une période de quatre ans.

**Sites d'activités inexploités** : en Région bruxelloise, bien immeuble, bâti ou non, ou un ensemble de tels biens, d'une superficie totale au sol de trois ares et demi au moins, qui a été le siège d'une activité, autre que l'occupation d'un bien à titre de logement, et qui est inexploité depuis un an au moins ou s'il s'agit d'un immeuble de bureau qui est inexploité depuis dix ans au moins. (CoBAT 2009, art. 251).

**Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale – SDRB** : en Région bruxelloise, organisme public qui a pour objectifs de mettre des logements à la disposition de ménages à revenus moyen dans le cadre de projets de rénovation urbaine en partenariat public-privé, de développer des infrastructures d'accueil pour les entreprises et de mettre en réseau tous les intervenants (publics, privés, associatifs, habitants).

**Société du Logement de la Région Bruxelloise – SLRB** : en Région bruxelloise, organisme public qui contribue à rendre le logement accessible aux personnes à revenus modestes en construisant et en rénovant des logements, en dressant un état des lieux régulièrement, etc.

Outils d'aménagement du territoire stratégiques et normatifs (dans les deux Régions) :

En Région wallonne : caractère droit ; en Région bruxelloise : italique.

	Schémas	Plans	Règlements
<b>Région</b>	SDER (Schéma de développement de l'espace régional)  <i>PRD (Plan de développement régional) et Schémas directeurs (sur une portion déterminée du territoire)</i>	Plans de secteur  <i>PRAS (Plan régional d'affectation du sol)</i>	RRU (Règlement régional d'urbanisme)  <i>RRU (Règlement régional d'urbanisme)</i>
<b>Commune</b>	SSC (Schéma de structure)  <i>PCD (Plan communal de développement)</i>	PCA (Plans communaux d'aménagement)  <i>PPAS (Plans particuliers d'affectation du sol)</i>	RCU (Règlement communal d'urbanisme)  <i>RCU (Règlement communal d'urbanisme)</i>

Sauf dérogation, un document ne devrait pas prévoir des prescriptions contraires au document qui lui est supérieur (région supérieure à la commune ; schéma supérieur au plan, lui-même supérieur au règlement). Les documents régionaux existent, les documents communaux sont établis à l'initiative de la commune (ils peuvent exister ou non ou être en cours d'élaboration).

**Schéma** : document définissant le projet, la stratégie de développement territorial voulu pour la région concernée. Il n'a pas force de loi mais constitue le document de référence pour toutes les politiques régionales et locales en matière d'aménagement du territoire.

**Plan** : document cartographique qui détermine l'usage légal que l'on peut faire du sol tel que l'urbanisme fonctionnaliste le préconisait dans les années septante : chaque parcelle est classée dans une zone particulière ; on distingue les zones destinées à l'urbanisation (zone d'habitat, zone industrielle, etc.) et les zones non destinées à l'urbanisation (zone forestière, zone agricole, etc.). Ce document a force de loi.

**Règlement** : document définissant les spécificités des constructions et de leurs abords (gabarit, qualité thermique et acoustique, accessibilité des personnes à mobilité réduite, protection contre les incendies et les inondations, desserte en eau, électricité et télécommunications, limitation du bruit, etc.). Ce document a force de loi.

## Références

- AATL, 2009, *CoBAT Coordination officieuse*, 115 p. (Téléchargeable à l'adresse [http://www.bruxelles.irisnet.be/fr/citoyens/home/urbanisme/contexte\\_legal.shtml](http://www.bruxelles.irisnet.be/fr/citoyens/home/urbanisme/contexte_legal.shtml))
- Bouillon D. & al., 2001, *Guide de valorisation du patrimoine rural*, Ministère de l'Agriculture et de la pêche, Creapress éditions, France, pp. 18-21.
- Collectif, 1998, *Recensement général de la population et des logements au 1<sup>er</sup> mars 1991, Urbanisation*, Monographie 11 A, INS, p.11. (Téléchargeable à l'adresse : [http://statbel.fgov.be/studies/1991/11A\\_fr.pdf](http://statbel.fgov.be/studies/1991/11A_fr.pdf))
- Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, Plaquette n°2, 156 p. (Téléchargeable à l'adresse [http://cpdt.wallonie.be/index.php?id\\_page=852](http://cpdt.wallonie.be/index.php?id_page=852))
- Costermans C., 2001, *L'aménagement du territoire expliqué aux enfants*, Ed. Luc Pire, 155 p. (Epuisé, téléchargeable à l'adresse <http://users.swing.be/sites/keller/entree.html>)
- Halleux J.-M., 2005, *Organisation et aménagement du territoire urbain et régional*, ULg, notes de cours, non publié.
- Partoune C., 2008, *La régénération des noyaux d'habitat en Wallonie*, ISELL Sainte-Croix, note de cours Régendat en Sciences humaines, non publié
- Région Bruxelles-Capitale, n.d, *Qu'est-ce qu'un contrat de quartier ?*, <http://www.quartiers.irisnet.be>, consultation août 2009
- Service public de Wallonie DGO4, 2009, *CWATUPE coordination officieuse*, 286 p. (Téléchargeable à l'adresse <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUPE.pdf>)