



« Il y a, entre l'urbanisation d'aujourd'hui et celle de demain, tout un espace ouvert aux concitoyens et aux autorités communales. »

Pierre-Alain Franck,  
administrateur UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier)

## LA DENSIFICATION APAISÉE

Adopté en 2019, le Schéma de Développement du Territoire est entré dans les esprits des acteurs du secteur, mais il tarde à se concrétiser formellement sur le territoire. Il constitue pourtant une très belle opportunité pour chaque entité communale de réfléchir à son avenir.

Si vous souhaitez écouter une discussion, je vous propose de lancer vos interlocuteurs sur le thème de la 'densification des zones urbanisées' ! Il y a fort à parier que vous vous retrouverez à parler seul dans les 5 minutes qui suivront votre proposition. Il faut reconnaître que le thème est austère, qu'il paraît complexe tout autant qu'il génère dans l'esprit des interlocuteurs le spectre d'horribles tours démesurément grandes jetant une ombre glaciale sur les beaux jardins ensoleillés de votre quartier.

Contrairement à l'image que certains s'en font, 'densification' n'est pas nécessairement synonyme d'"horribles tours". Et le processus qui mène à la densification n'est pas obligatoirement non plus le fruit de la seule rencontre entre une opportunité foncière, un promoteur immobilier et une autorité communale. Il y a, entre l'urbanisation d'aujourd'hui et celle de demain, tout un espace ouvert aux concitoyens et aux autorités communales pour déterminer ensemble comment ils souhaitent voir leur territoire se développer dans les prochaines années, voire décennies.

La Wallonie a adopté en 2019 un Schéma de Développement du Territoire qui jette les bases de la réflexion à ce sujet. L'objectif premier est clair : compte tenu de croissance démographique et de la nécessité de construire des nouveaux logements, préserver les espaces verts en dehors des zones urbanisées et

optimiser l'utilisation des espaces urbanisés. Le principe de l'autonomie laisse cependant à chaque entité communale l'opportunité de déterminer elle-même comment elle souhaite mettre ce schéma régional en œuvre sur son propre territoire. Deux ans plus tard, force est de constater que très peu de communes ont entrepris la démarche de développer un 'schéma de développement communal'. C'est pourtant cet outil qui, parmi d'autres, permettra à chaque entité communale de structurer son développement territorial sur le long terme, en concertation étroite avec sa population locale et ses forces vives.

Mais les avantages d'un 'schéma de développement communal' ne s'arrêtent pas à la concertation publique. En structurant au mieux le développement de leur territoire, les autorités communales permettront à certains quartiers de retrouver la masse critique d'habitants afin d'attirer des nouveaux commerces (et/ou de pérenniser les commerces existants) et d'attirer de nouvelles offres culturelles et sportives. Ces densifications organisées justifieront le développement de nouveaux services publics ainsi que le développement de solutions de mobilité collective. Elles permettront enfin de rendre les logements de qualité davantage abordables et d'inciter les promoteurs immobiliers à s'attaquer à des friches urbaines.

La densification est rejetée quand elle n'est pas au service de la population (existante). Elle est, par contre, une magnifique opportunité à saisir. ■

Photo : Laïla Zahraoui