

OCCUPONS  
LE TERRAIN!



Une campagne du  
réseau Occupons le  
terrain



STOP BÉTON  
MAINTENANT,  
IL EST TEMPS !



# LE MONDE PART EN CACAHUÈTE...

*À l'heure de l'effondrement de la biodiversité et du dérèglement climatique, nos biens communs que sont les forêts, terres agricoles et espaces verts disparaissent sous le béton au profit d'intérêts économiques court-termistes, sans répondre aux besoins de logement des personnes précarisées. Les politiques actuelles sont insuffisantes pour inverser la tendance. Il faut revoir en profondeur notre modèle de gestion de nos espaces : passer de l'aménagement du territoire à un ménagement du territoire.*

## **Le climat dérégulé**

Été comme hiver, les températures montent et les événements extrêmes se multiplient ; canicules, sécheresses et inondations se font de plus en plus fréquentes.

Or, les espaces verts et les milieux naturels sont nos meilleurs alliés pour lutter contre ce dérèglement climatique. Les prairies et forêts sont des puits de carbone : elles captent le CO<sub>2</sub> de l'atmosphère, contribuant ainsi à la régulation du climat, tant au niveau mondial que local. Les arbres, par l'ombrage qu'ils procurent et l'effet de l'évapotranspiration (transpiration végétale), génèrent des îlots de fraîcheur bienvenus en période de canicule. De plus, les surfaces non imperméabilisées régulent le cycle de l'eau et jouent un rôle tampon en cas de précipitations extrêmes. Nous avons d'ailleurs pu constater les conséquences dramatiques de l'urbanisation excessive lors des inondations de 2021. Notre capacité à résister au dérèglement climatique diminue avec chaque nouvelle urbanisation, chaque nouveau tronçon de route... Sans nature, pas de futur !

## **La biodiversité en danger**

La biodiversité s'effondre ; on parle de 6<sup>ème</sup> extinction de masse. A l'échelle mondiale, plus de 44 000 espèces animales et végétales sont amenées à disparaître sous peu. En Wallonie, la situation n'est guère plus réjouissante : 40 % des chauves-souris, 32 % des oiseaux et 43 % des reptiles sont menacés d'extinction, et 95 % des habitats naturels visés par la Directive Habitats sont dans un état de conservation défavorable. Cette limite planétaire de la biodiversité, nous l'avons donc largement dépassée. Nous en subissons déjà certaines conséquences, qui iront croissant dans les années à venir si nous ne faisons rien pour stopper l'hémorragie sans plus attendre. De nombreux services rendus par la nature vont disparaître, comme l'air que nous respirons, la pollinisation, la nourriture, la régulation des cycles de l'eau, du carbone, de l'azote.

L'étalement urbain contribue activement à la destruction et à la fragmentation des habitats naturels, qui constitue la première cause d'érosion de la biodiversité. Il est grand temps d'y mettre un sérieux coup de frein !

## **La souveraineté alimentaire en péril**

Dans les zones rurales, les terres agricoles se font plus rares, leurs prix s'envolent et les revenus des agriculteurs plongent. De nombreuses terres sont menacées par des projets de lotissements et de zonings ou détournées de leur fonction nourricière (culture de sapins de Noël, agro-carburants, agrivoltaïsme, loisirs de plein air, ...), et leur usage n'est pensé ni en adéquation avec les besoins alimentaires de la population, ni avec l'urgence d'une transition agroécologique.

Il est impératif que les politiques foncières, et plus généralement alimentaires, soient aux services des besoins des citoyen-ne-s et des paysan-ne-s qui développent des projets nourriciers, justes et durables pour garantir le droit à l'alimentation pour tous et toutes.

### **La destruction d'espaces essentiels pour le bien-être et la santé**

De nombreuses études ont mis en évidence l'effet positif des espaces verts sur le bien-être et la santé. Le contact avec la nature a notamment des effets bénéfiques sur le système immunitaire, la flore intestinale et la santé mentale. Ainsi, les personnes qui ont la chance d'habiter à proximité d'espaces verts se rendent moins souvent chez le médecin et risquent moins de souffrir d'anxiété ou de dépression. L'accès à des espaces verts publics est d'autant plus important pour les personnes qui ne disposent pas d'un jardin privé. Ce sont aussi des lieux de rencontre, qui contribuent à la cohésion sociale et à la convivialité d'un quartier, et donc au bien-être de ses habitant-e-s. Les projets immobiliers menacent ces espaces essentiels pour notre bien-être et notre santé. Leur disparition accentue le stress des riverains et entraîne avec elle la perte des aménités, biens communs irremplaçables.

### **La mobilité : tout à la bagnole privée**

L'étalement urbain, qui se matérialise notamment par l'urbanisation « en ruban » le long des routes, fut permise historiquement par l'essor de la voiture individuelle devenue au fil du temps l'instrument principal de la mobilité. Par un cercle vicieux, cet étalement renforce à son tour la dépendance à la voiture, puisque les populations vivant dans des zones éloignées des centres-villes et mal desservies en transports en commun n'ont souvent aucun autre choix pour se déplacer. Ce couple diabolique étalement-voiture entraîne de nombreux impacts négatifs : pollution de l'air, pollution sonore, encombrement des villes, parkings omniprésents dans l'espace public, perte de temps considérable dans les embouteillages, mais aussi impacts sociaux pour les ménages à faibles et moyens revenus pour qui les coûts très importants liés à la possession d'une voiture viennent s'ajouter au coût du logement.

### **Des injustices sociales**

La majorité des frais liés aux nouvelles infrastructures (réseau routier, égouttage, gaz, électricité) est supportée par de l'argent public. C'est donc l'ensemble de la population qui paie pour un nombre restreint de bénéficiaires - les promoteurs immobiliers et les futurs résidents de ces nouveaux quartiers.

Ces nouvelles constructions ne règlent absolument pas les difficultés d'accès au logement des personnes en situation précaire ou disposant de revenus modestes. Les entreprises immobilières visent avant tout la rentabilité financière et consacrent donc une part disproportionnée de leurs projets à des logements « de standing » hors de prix, totalement inaccessibles aux catégories les plus précarisées de la population. En revanche, celles-ci sont souvent les plus exposées aux conséquences négatives de l'urbanisation : perte d'accès aux espaces verts, pollution de l'air, inondations, etc.

**Climat, biodiversité, agriculture et logement. Quatre crises distinctes, avec des causes multiples mais liées au moins par une cause commune mais liées au moins par une cause commune : la manière dont nos territoires sont « aménagés » et soumis aux logiques de rentabilité et de profit à tout prix, avec le béton et l'asphalte comme outils.**

# UN PASSÉ COULÉ DANS LE BÉTON

Au milieu des années 1980, l'affectation de toutes les parcelles de sol wallon, et en particulier les zones constructibles ou non, fut déterminée par la cartographie du [Plan de Secteur](#). Guidée avant tout par un objectif d'urbanisation, cette division du territoire n'a pas suffisamment tenu compte des enjeux environnementaux, encore très peu présents à l'époque dans la conscience collective. C'est pourquoi, à côté des zones déjà construites et des zones interdites à la construction, elle a prévu 1100 km<sup>2</sup> de zones constructibles.

Ce Plan de Secteur n'a fait l'objet d'aucune révision majeure et réfléchie depuis lors. Tout au plus des changements d'affectation ponctuels visant avant tout à satisfaire des intérêts privés et une certaine vision du développement économique.

En 40 ans, plus de la moitié des espaces constructibles ont été construits ou artificialisés, sous la forme de lotissements, de zonings industriels, de zones commerciales, etc. au rythme moyen de 15 km<sup>2</sup> par an. A titre de comparaison, ces [575 km<sup>2</sup> de](#) terrains nouvellement artificialisés équivalent à la superficie cumulée des 5 principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Namur, Mons, La Louvière). C'est aussi celle de 82 000 terrains de football !

Cette urbanisation effrénée est inséparable de décennies de politiques publiques reposant sur le développement permanent du réseau routier et autoroutier qui a sans cesse accru la dépendance à la voiture et au camion, contribuant fortement au dérèglement climatique et à la dégradation de la santé humaine (pollution de l'air, bruit...). Le réseau routier wallon est [l'un des plus denses d'Europe](#), avec une densité de 4800 km/1000 km<sup>2</sup>, c'est-à-dire **quatre fois plus que la moyenne** européenne !

Aujourd'hui, 525 km<sup>2</sup> de terres restent potentiellement urbanisables. Il s'agit majoritairement de terres agricoles, mais aussi de forêts et autres espaces verts, [comme les fameuses dents creuses qui apportent un peu de respiration dans les tissus urbanisés très denses](#). Si nous n'agissons pas rapidement pour préserver ces espaces, voilà ce qui se profile à l'horizon : des territoires gris où il ne fait plus bon vivre, des terres de moins en moins accessibles pour les paysans et paysannes et donc pour la production alimentaire, une biodiversité en chute libre, un manque de logements pour les plus précaires, une accélération du dérèglement climatique avec des inondations plus fréquentes et des chaleurs suffocantes. Bref, la perpétuation des tendances actuelles, mais en pire...

# DES RÉPONSES POLITIQUES INSUFFISANTES

**Continuer sans rien changer**, ce serait décider de détruire les espaces naturels, agricoles et forestiers et les innombrables services rendus par la nature se situant dans ces zones constructibles et d'accélérer la course vers le désastre.

**Changer par des demi-mesures** n'est pas non plus une solution satisfaisante. C'est pourtant la voie suivie ces dernières années par les pouvoirs publics wallons qui se sont peu à peu engagés à agir pour freiner l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Mais leur démarche reste terriblement frileuse. Ils continuent, comme si de rien n'était, à fixer leur objectif de « zéro artificialisation nette\* » à l'horizon 2050. Quant aux mesures transitoires devant mener à cet objectif, elles restent floues, timides et fondamentalement inhibées par la volonté d'affecter le moins possible l'usage du droit de propriété sur les terrains constructibles.

C'est notamment le cas du Schéma de Développement Territorial, qui entend limiter l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation des "centralités" des villes et des villages, mais qui définit leurs contours de manière trop floue et annonce que 25 % de l'urbanisation peut encore avoir lieu **en-dehors** de ces "centralités" : l'étalement urbain peut donc se poursuivre allègrement... avec à la clé moins de voisins pour les candidats à la construction dans les 25% visés. Que du bonheur pour les quelques privilégiés qui peuvent encore se payer une villa 4 façades en reportant les coûts environnementaux sur la collectivité !

**En résumé, les réponses politiques sont trop faibles, trop lentes, trop floues, voire carrément contre-productives, alors que l'urgence des enjeux environnementaux exige au contraire une rupture franche et rapide.**

*\* Concept selon lequel toute nouvelle artificialisation du territoire serait compensée par la « désartificialisation » d'une surface équivalente. Ce concept présente de grosses faiblesses car il ne tient pas compte du temps long nécessaire au rétablissement d'écosystèmes fonctionnels ni de la dégradation parfois irréversible des sols qui ont été bétonnés et tassés pendant des années.*

# NOUS VOULONS UN STOP BÉTON MAINTENANT !

Le réseau Occupons le Terrain est né du regroupement de collectifs citoyens mobilisés contre des projets immobiliers, industriels, commerciaux, touristiques, ... que les populations jugent inadaptés et nuisibles dans les lieux et sous les formes qu'on leur propose, sinon qu'on leur impose.

Depuis quelques années, à travers nos mobilisations locales et nos rencontres, s'est affirmée la conscience que nous ne luttons pas simplement pour défendre un bout de terre mais que nos combats locaux s'inscrivent dans un combat plus large pour un monde solidaire où les espaces verts, en ville comme à la campagne, et les terres agricoles préservées contribuent à améliorer la santé de toute la population et à fournir une nourriture locale de qualité à tout le monde. Nos combats en accompagnent d'autres, en particulier celui pour le droit à un logement abordable pour tous et toutes dans un cadre de vie sain et agréable.

Notre réseau a grandi au rythme de mobilisations et de victoires, locales, temporaires ou plus durables que nous avons remportées. Mais, avec elles, a aussi grandi la conscience que ces victoires partielles et ces mobilisations sans cesse recommencées, ici et ailleurs, ne suffisent pas et qu'une réponse structurelle de fond est nécessaire.

Pour y arriver, il faut passer à l'action maintenant, ensemble. A nous de faire de la préservation de nos ressources naturelles un enjeu de taille et de lui donner de la visibilité.

Les revendications suivantes nous semblent essentielles aujourd'hui.

## Au niveau régional :

- 1) La révision en profondeur du **Plan de Secteur** à l'échelle wallonne d'ici 2030 afin de **protéger définitivement** les terrains aujourd'hui définis comme constructibles et présentant un intérêt environnemental et/ou agricole ;
- 2) En attendant cette révision globale, un **accompagnement et un soutien aux communes** qui demandent une modification du Plan de Secteur pour rendre des terrains non constructibles ;
- 3) Un **arrêt immédiat de tout changement d'affectation** des terrains inscrits en zone agricole, en zone forestière, en zone naturelle ou en zone d'espaces verts au Plan de Secteur qui viserait à les rendre urbanisables ;
- 4) Un **encadrement strict des prix des terres agricoles**, avec une priorité absolue à un **usage nourricier, juste et durable** de celles-ci, en adéquation avec les besoins alimentaires de la population et en excluant les activités non nourricières qui prennent place aujourd'hui en zone agricole ;
- 5) Un **encadrement strict des loyers**, couplé à un renforcement massif des aides publiques à la **rénovation** et à l'**isolation** du bâti existant.

# NOUS VOULONS UN STOP BÉTON MAINTENANT !

## Au niveau communal :

- 1) La mise en place et l'affirmation publique d'un **moratoire** en **refusant tout permis** de construction sur les terrains ayant un usage agricole ou d'espace vert, quelle que soit leur affectation au Plan de Secteur
- 2) La réalisation ou la mise à jour d'un **Schéma de Développement Communal (SDC)** intégrant ce moratoire en co-construction avec les citoyens et citoyennes à chaque étape de la procédure
- 3) **L'accès élargi à l'information** dans le cadre des enquêtes publiques, par une information visible et lisible aux abords du site concerné et la publication de l'ensemble des documents sur le site web de la commune en complément indispensable à la consultation au format papier
- 4) La **lutte résolue contre les logements vides**, couplée à la **rénovation** et l'isolation des bâtiments existants et à la **réaffectation** des surfaces déjà imperméabilisées (les friches industrielles et commerciales à l'exception de celles qui présentent un intérêt biologique, mais aussi les grands ensembles commerciaux et leurs immenses parkings)
- 5) La **préservation rigoureuse des terres agricoles publiques** et leur utilisation pour favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs et le développement de projets agro-écologiques.

Ces différentes mesures ont pour but de développer un logement de qualité à coût raisonnable, en visant en premier lieu à assurer le droit au logement pour les personnes à faibles revenus tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.



# C'EST BIEN GENTIL VOTRE PROJET...

## Mais il faut bien loger les gens, non ?

L'argument démographique, qui stipule que l'urbanisation croissante serait une nécessité pour répondre à la croissance de la population, ne tient pas la route. L'artificialisation des sols augmente beaucoup plus rapidement que la population. En effet, la [surface résidentielle moyenne](#) en Wallonie est passée de 225 m<sup>2</sup>/habitant en 1985 à 305 m<sup>2</sup>/habitant en 2023 ! La surface résidentielle par habitant en Wallonie est 3 fois plus élevée qu'aux Pays-Bas, 2 fois plus qu'en Allemagne, et même 1,7 fois plus qu'en France. Malgré une densité de population deux fois plus faible que la nôtre, les Français sont donc plus parcimonieux que nous dans leur usage du territoire !

Les Belges auraient-ils donc vraiment « [une brique dans le ventre](#) » ? Ne serait-ce pas plutôt une belle grande chappe de béton ? Tout comme l'attrait pour les grosses voitures puissantes est socialement construit – bien aidé par la [publicité automobile](#) – il en va de même pour l'[habitat pavillonnaire](#), et les techniques de persuasion mises en œuvre par le secteur immobilier ne sont guère plus subtiles. L'imaginaire fondé sur la « maison à 4 façades et 2 voitures », en tant qu'indicateur de réussite sociale, nous est imposé dans les médias. Il est le résultat de la volonté convergente d'entreprises de construction, de sociétés immobilières et de grands groupes automobiles, qui ont déployé toute leur puissance pour imposer ce mythe dans l'imaginaire collectif. Cela va des affiches pour des prêts immobiliers à la com' ultra léchée des sites en ligne et des publicités. L'influence du modèle américain n'y est pas étrangère, alors que les réalités locales et les désirs individuels sont bien plus diversifiés. Difficile de demander un prêt pour des travaux de rénovation sur une maison ouvrière des années 1930 quand votre agence bancaire ne conçoit l'habitat que façon « [Desperate housewives](#) » ...

A titre de solution alternative, la Wallonie compte plus de [40.000 logements inoccupés](#), d'après une étude de l'Université de Liège alors que, d'après les [projections démographiques du Bureau du Plan](#), la population wallonne devrait encore croître de seulement 2 % et se stabiliser vers 2040. Commençons donc par réhabiliter l'existant !

## Mais urbaniser le territoire, ça crée de l'emploi ?

Le secteur de la construction témoigne régulièrement de sa difficulté à recruter de la main d'œuvre et cherche à encourager les jeunes à considérer une carrière dans les [métiers en pénurie](#). Les ressources humaines sont limitées. Par conséquent, à moins de gâcher des chantiers, il ne sera pas possible de continuer à construire du neuf un peu partout, alors que le bâti existant doit être rénové pour répondre aux objectifs fixés par la région en termes de rénovation énergétique des logements : atteindre un PEB\* moyen de A à l'horizon 2050. Nous estimons que c'est vers ces chantiers plus qualitatifs de rénovation que doivent s'orienter la force de travail et le savoir-faire du secteur de la construction.

Donner la priorité à la rénovation, c'est ménager le territoire, pour donner la priorité au confort des habitant-e-s et à l'atténuation du dérèglement climatique.

\*Indicateur de performance énergétique



Quant à l'accueil des activités économiques et industrielles, là aussi, il reste un potentiel important de valorisation de l'existant. En effet, non seulement il reste de l'espace dans de nombreux parcs d'activités économiques, mais en plus la Wallonie compte au bas mot [3000 ha de friches industrielles](#). Toutes ne sont pas urbanisables, et pour certaines d'entre elles l'urbanisation n'est plus souhaitable car elles accueillent une importante biodiversité, mais [le potentiel reste tout de même conséquent](#).

### **Mais ça va coûter cher d'indemniser les propriétaires ?**

Un argument qui nous est souvent opposé, quand nous parlons d'une révision globale du Plan de Secteur, c'est le coût important lié à l'indemnisation des propriétaires de terrains à bâtir, qui se verraient lésés par la chute de la valeur de leur terrain, si celui-ci était réaffecté en zone agricole ou en zone d'espaces verts.

Tout d'abord, le fait qu'un terrain se situe en zone urbanisable au Plan de Secteur ne signifie pas nécessairement qu'il soit constructible. Une recherche de la Commission Permanente de Développement Territorial (CPDT) a mis en évidence de nombreux cas dans lesquels un terrain en zone urbanisable apparaît, dans les faits, comme [non constructible](#). Il s'agit de terrains situés en zone inondable, de terrains exposés à des contraintes karstiques, de terrains protégés par la Loi de la Conservation de la Nature, ou encore de terrains trop éloignés des infrastructures existantes (eau, électricité, routes).

Par ailleurs, on peut questionner la pertinence de cette volonté d'indemnisation. Dans le contexte actuel de dérèglement climatique et d'effondrement de la biodiversité, une réduction globale de notre consommation de ressources est nécessaire pour garantir un futur viable pour tout le monde. Dans cet ordre d'idée, il paraît concevable que les plus riches devront consentir à l'abandon de certains privilèges, comme celui de jouir d'une manière illimitée du droit de propriété, dans la mesure où construire sur celle-ci porterait atteinte au bien-être de l'ensemble de la population et des générations futures. Il serait, dans cette logique, profondément injuste de consacrer de l'argent public à l'indemnisation pour des parcelles dont l'urbanisation serait de toute façon contraire à l'intérêt général. Il est important de considérer que changer l'affectation au Plan de Secteur ne signifiera pas, pour ces propriétaires, une impossibilité de tirer un revenu de leurs terrains : ils ne pourront plus bâtir dessus, mais pourront toujours les exploiter pour l'agriculture ou la production de bois, par exemple. Et ils pourraient bien entendu toujours les revendre ou les louer.

## EN RÉSUMÉ...

### En résumé, pourquoi faut-il stopper l'artificialisation des terres ?

L'artificialisation des terres est une catastrophe environnementale :

- Elle contribue à la destruction et à la fragmentation des habitats naturels, qui sont la première cause d'érosion de la **biodiversité**
- Elle détruit les terres agricoles, mettant en péril notre **souveraineté alimentaire** et les paysan·ne·s qui nous nourrissent
- Elle détruit des forêts et des prairies, puits de carbone nécessaires pour la lutte contre le **dérèglement climatique**
- Elle détruit des espaces verts qui contribuent au **bien-être** et à la santé de la population

L'étalement urbain qui l'accompagne est socialement injuste parce que :

- Il est financé par les **collectivités qui paient** pour le développement d'infrastructures (réseau routier, gaz, électricité, égouttage...) dans les zones nouvellement artificialisées, au bénéfice des promoteurs immobiliers
- Il assure la domination sur le marché de grands groupes immobiliers et financiers visant un rendement financier maximal et donnant pour cela la priorité à la création de logements au coût et/ou au loyer élevés qui ne sont **pas accessibles aux personnes à faibles revenus**
- Il vide en partie les villes des couches aisées ou moyennes qui migrent vers des communes de plus en plus éloignées. Cet exode limite les rentrées financières de ces villes et donc leurs budgets sociaux, ce qui augmente la **pauvreté** et relègue les habitants à faibles revenus vers des quartiers de plus en plus précarisés.

**Pour plus de justice environnementale  
et sociale, rénovons les bâtiments,  
réhabilitons les terrains déjà bétonnés  
en préservant les espaces verts  
et les terres agricoles !**