

# La qualité paysagère et l'ancrage identitaire des espaces d'activités urbains : un atout pour le développement de l'économie urbaine

## *Landscape Quality and the Identity Anchoring of Urban Activity Areas: A Trump Card for the Development of the Urban Economy*

Ch. Ruelle<sup>1</sup>

*L'implantation de nouveaux espaces d'activités crée régulièrement de vives contestations parmi les populations riveraines. Ces réactions de rejet, souvent cataloguées de « nimbystes », constituent l'occasion de se poser quelques questions sur la conception des espaces d'activités urbains : une conception de meilleure qualité et prenant davantage en compte les spécificités paysagères locales ne contribuerait-elle pas à améliorer l'accueil réservé à court et à plus long terme par les populations?*

*The development of new economic estates regularly provokes strong reactions among local communities. These protests, usually considered as nimbyst, question the design of urban economic estates: might a better quality design more concerned with local landscape features be more welcome by the communities on the short and longer terms?*

**Mots-clés :** friche urbaine, paysage, patrimoine industriel, économie, qualité de vie, identité, populations.

*Key words:* urban brownfield, landscape, industrial heritage, economy, quality of life, identity, communities.

La localisation des activités économiques en milieu urbain est depuis longtemps encouragée, à juste titre (CEC 1990). Les activités qui sont compatibles avec le milieu urbain devraient systématiquement y trouver place, afin d'économiser nos ressources foncières, de dynamiser certains tissus urbains, mais également parce qu'une implantation urbaine permet aux entreprises de bénéficier de toute une série de services offerts naturellement par la ville : transports en commun, restauration, banques et autres (Dawance, 2006).

Mais l'implantation d'un espace d'activité en milieu urbain est souvent plus compliquée, et de nombreux enjeux y sont associés. Le développement de ces espaces passant souvent par la réhabilitation d'un ancien site industriel, il nécessite notamment de se positionner face à un certain « héritage du passé ». Or celui-ci peut être vecteur d'identité et d'identification, à des degrés variables certes, mais en y touchant, on touche forcément à l'identité d'une population ou d'une partie de celle-ci. Le « patrimoine » dont il est question dans ce contexte

<sup>1</sup> Ingénieur de Recherche au LEMA (Local Environment Management & Analysis) de l'Université de Liège. Courriel : C.Ruelle@ulg.ac.be.

ne fait pas forcément référence à une liste pré-établie par des experts (les classiques « monuments et sites »), mais plutôt à des éléments du paysage urbain qui ont peu à peu revêtu une importance pour les habitants et autres utilisateurs du territoire (les deux approches pouvant se confondre en certains points).

Selon le géographe Di Meo (2007), les rapports entre identité et territoire sont particulièrement accentués en milieu urbain. La ville, constituée de strates multiples, fournit un matériau d'identification à de nombreuses catégories de populations. L'identité, en tant que construction sociale, est un effort permanent de mise en cohérence, dans l'espace et dans le temps. Sous cet angle, on comprend mieux que la gestion du changement est essentielle.

En milieu urbain pourtant, les réactions « à vif » sont souvent moins prononcées qu'en périphérie : les activités économiques s'implantant sur une friche localisée au sein d'un quartier fragilisé bénéficient souvent du fait que les habitants y entrevoient un peu d'espoir (en termes d'emploi, de renouveau). Pour autant, le risque de réactions négatives à moyen et plus long terme est loin d'être nul. Lorsque les populations riveraines réalisent que l'espace d'activité n'apporte pas forcément de plus-value au quartier, le risque de voir se développer incivisme et insécurité n'est alors pas négligeable.

Par ailleurs, sans remettre en question la nécessaire intégration des activités économiques compatibles en milieu urbain, on peut se demander s'il est judicieux d'affecter les friches urbaines aux seules fonctions économiques. Les friches urbaines constituent en effet un formidable potentiel d'amélioration de l'attractivité de certains quartiers, en termes d'espaces publics, d'espaces verts, de bâtiments communautaires ou encore de logement. Toutes ces fonctions « faibles » doivent être soutenues dans les contextes où elles manquent cruellement. De nombreux bâtiments actuellement sous-utilisés et situés aux environs de ces friches s'en trouveraient par ailleurs valorisés, et pourraient par effet indirect, être réinvestis par l'activité économique. De surcroît, on peut observer qu'il ne suffit pas de « nettoyer » un site pour que des investisseurs de qualité se bousculent au portillon... ceux-ci auraient plutôt tendance, tout

comme les populations, à rechercher les quartiers qui offrent un cadre agréable. On ne peut donc qu'encourager les acteurs du développement économique à sortir des limites de leurs sites et à s'inquiéter de la qualité d'un environnement urbain plus vaste : intégrer l'échelle plus globale du quartier peut constituer un levier déterminant pour la réhabilitation d'un site donné.

Il n'est donc pas suffisant, on l'aura compris, de « simplement » implanter des espaces d'activités en milieu urbain pour assurer le succès et la durabilité de la démarche. Et notamment, un facteur crucial, en termes d'acceptation et de succès à court et à long terme d'un espace d'activité urbain, réside dans la manière dont on gère le changement : s'inscrire dans une certaine continuité, respecter l'histoire du site et de son contexte, et surtout, viser une qualité d'aménagement qui soit capable de donner un second souffle au site et à ses alentours.

Afin d'étayer cette réflexion, la suite de l'article présentera quelques-uns des résultats du projet CSI<sup>2</sup> (*Creating a Setting for Investment*), dont l'objectif principal était d'explorer la relation entre qualité paysagère et attractivité d'un site vis-à-vis des entreprises. Dans ce contexte, le LEMA de l'Université de Liège était chargé d'explorer les perceptions des populations locales dans le cadre de la régénération des friches industrielles urbaines en nouveaux espaces d'activités. Une question centrale concernait l'influence de la qualité paysagère des espaces d'activité sur l'accueil qui leur est réservé, à court et à long terme, par les populations riveraines. L'idée était d'éviter les blocages juridiques à court terme, mais aussi d'assurer des relations de bon voisinage à long terme. Le LEMA a ainsi réalisé des enquêtes de terrain auprès de la population de six quartiers wallons comportant une friche industrielle ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou devant faire l'objet d'un traitement paysager dans le cadre du projet CSI. Il s'agissait de Courcelles (terris du site Perrier-Chenoit), Court-Saint-Etienne (site des anciennes usines Henricot), Liège (Belle-Ile, site d'une ancienne fabrique de conduites d'eau), Seraing (site de l'ancienne aciérie LD), Trooz (site de l'ancienne usine Prayon), Ans (futur parc d'affaires, site de l'ancien Grand Bazar). Au total, 460 personnes ont été interrogées<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> *Projet Interreg IIIB, Europe du Nord-Ouest, 2004-2008, [www.environment-investment.com](http://www.environment-investment.com)*

<sup>3</sup> *Pour plus de détails sur l'enquête réalisée, voir le rapport de recherche complet: RUELLE C. (2008). Research Action 4.6 Community Involvement, projet CSI, LEMA-ULg, février 2008. Consultable sur [www.environment-investment.com/](http://www.environment-investment.com/)*

La méthode choisie pour réaliser ces enquêtes se situe entre le sondage d'opinion et l'entretien en face à face. Notre objectif était d'objectiver le débat sur la perception des paysages, en particulier les paysages « économiques », en générant des données suffisamment robustes autour de ce thème. Un second objectif en lien avec les sites qui devaient faire l'objet d'un traitement paysager dans le cadre du projet CSI était de consacrer du temps aux habitants des différents quartiers, afin qu'ils puissent exprimer librement leurs attentes par rapport à ces espaces et à leur rôle au sein des quartiers, afin d'une part d'en informer les aménageurs, et d'autre part, de désamorcer d'éventuels conflits. Un corpus commun d'une vingtaine de questions, ouvertes et fermées, a été utilisé pour mener chaque entretien. L'utilisation d'un grand nombre de supports visuels au cours de ces entretiens a grandement contribué à faciliter la discussion. Les questions posées étaient de quatre types:

- informations générales (âge, sexe, niveau de formation, profession, etc);
- perception du quartier (qualité de vie, dynamisme des autorités locales, avantages et inconvénients du quartier, projets de déménagement) ;
- préférences paysagères générales (réactions à la vue de différents paysages existants, préférences en termes de structuration paysagère, envies et attentes associées aux espaces verts...);
- Usages et perceptions associés aux sites (principales caractéristiques, fréquentation et pratiques, réactions face à des simulations de traitement paysager...).

Cet article se propose, sur base des données récoltées, de discuter de la perception des paysages industriels en Wallonie. Il se propose d'envisager les friches industrielles comme des espaces d'opportunité, tant en matière de construction identitaire qu'en matière de développement territorial au sens strict.

## Les friches industrielles comme héritage du passé

Lors d'un séminaire organisé dans le cadre du projet CSI, nous présentions quelques cas de régénération de friches industrielles dans la Ruhr, lorsqu'un participant réagit: « *Tout ça c'est très bien, mais en Wallonie, il n'y a aucune sensibilité par rapport à cette esthétique industrielle... Ces engins industriels ne sont pas du patrimoine, ce ne sont même pas des bâtiments, et personne ne veut les conserver!* ». Un peu surpris par cette assertion, et compte tenu du succès de la stratégie de régénération menée dans la Ruhr<sup>4</sup> et des démarches initiées dans d'autres régions d'Europe<sup>5</sup>, nous avons voulu savoir ce qu'il en était en Wallonie. Existait-il une sensibilité à ces paysages industriels qui soit valorisable dans le processus de reconversion économique de notre région ou ce participant avait-il raison quand il nous affirmait le contraire? Dès lors, une des questions posées dans le cadre de nos enquêtes de terrain consistait à présenter des photos de cinq anciennes friches industrielles ayant fait l'objet d'une réhabilitation : trois sites wallons, et deux sites étrangers, dont le parc paysager de Duisburg (encadré ci-dessous). Les nouvelles fonctions de ces différents sites n'étaient pas précisées, de manière à focaliser autant que possible l'attention des personnes interrogées sur l'aspect visuel et paysager de ces projets. Les personnes étaient invitées à consulter les images, et nous leur demandions ensuite par quel site elles se sentaient le plus attirées et pourquoi.

Dans quatre des six quartiers wallons visités (Courcelles, Court-Saint-Etienne, Liège, Ans), environ 20% des personnes interrogées ont choisi le paysage de Duisburg comme paysage préféré, ce qui en fait le deuxième par ordre de préférence dans chacun de ces quatre quartiers. Quant aux motifs qui poussent les personnes interrogées à choisir ce paysage (tableau 1), les deux registres majoritairement mobilisés dans les répon-

---

<sup>4</sup> Avec 2.8 millions de touristes en 2006, le tourisme est devenu un important secteur de l'économie régionale dans la Ruhr (croissance de 4,1% en 2006, comparée à 1.8% dans la totalité du Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie ; depuis 1990, ce secteur a crû de 28% dans la Ruhr). Sources: <http://www.rvr-online.de/>, <http://business.metropol Ruhr.de/>

<sup>5</sup> La région de Bilbao a par exemple classé in extremis son haut-fourneau et réfléchit maintenant à une requalification paysagère de l'ensemble de la vallée industrielle, s'appuyant sur les témoins de son histoire.

## Le parc paysager de Duisburg

En 1985, l'industrie sidérurgique Thyssen clôture définitivement ses activités. Quelques années plus tard, son site (200 hectares) est converti en un vaste espace vert, afin de compenser l'urbanisation de terrains vierges pour de nouvelles activités économiques d'une part, et de répondre à un manque d'espaces verts en milieu urbain d'autre part. Le projet s'inscrit également dans la stratégie régionale de valorisation du patrimoine industriel et de l'identité de la vallée de la Ruhr. D'un point de vue financier, les responsables publics et gestionnaires du site avaient de surcroît calculé qu'il serait nettement plus coûteux de démolir les hauts-fourneaux que de les conserver. L'argent que coûterait leur démolition, placé à bon taux, rapporterait en effet de quoi entretenir confortablement le site.

La conception paysagère du parc est confiée à l'architecte paysagiste Peter Latz. La plupart des vestiges de l'industrie sont conservés et réutilisés pour des activités récréatives et culturelles, ou simplement comme composants paysagers. Des sentiers de promenade sont créés sur tout le site, en grande partie sur les anciennes voies ferrées (parfois en hauteur, ce qui permet de dominer le parc et les quartiers environnants). Différents types de jardins sont élaborés, ainsi que des plaines de jeux. Une large place est donnée à l'observation de la nature particulière qui s'est développée en raison de la pollution des sols. Les aménagements paysagers ont également été étudiés afin de permettre une dépollution lente du site. Pour en savoir plus : <http://www.landschaftspark.de/>



Le parc paysager de Duisburg, dans la Ruhr. ■

ses étaient la « présence de la nature » (38,71%) et la « conservation du patrimoine » (25,81%). Il est intéressant que la nature soit mise en avant pour ce type de paysage, alors qu'on pouvait s'attendre à lui voir associés des problèmes de pollution par exemple. Il est manifestement possible de changer l'image de ces sites industriels, moyennant des opérations légères de verdurisation et de mise en valeur. Le deuxième registre, la conservation du patrimoine, tend à montrer que les équipements industriels sont considérés par de nombreuses personnes comme faisant partie du patrimoine collectif.

Par contre, dans les deux quartiers restants (Seraing et Trooz), le paysage de Duisburg est clairement rejeté : respectivement 7% et 2% des personnes seulement le choisissent. Des réponses à d'autres questions, il est apparu que ce sont les deux quartiers qui souffrent aujourd'hui encore de pollution industrielle, expliquant un rejet très net envers tous les éléments associés à celle-ci. A cause de cette souffrance, bon nombre d'habitants n'envisagent pas la possibilité qu'une valeur esthétique ou culturelle puisse être associée à ces paysages industriels, ce que l'on peut comprendre.

Tableau 1 - Justification des préférences paysagères : comparaison échantillon total / personnes qui ont choisi Duisburg.

Pourquoi	Echantillon total	Duisburg
Verdure, nature	40,65%	38,71%
Eau	8,26%	0,00%
Activités	12,17%	16,13%
Patrimoine/nostalgie	5,43%	25,81%
Ambiance	5,65%	3,23%
Aménagements	18,26%	12,90%
Espace	2,17%	0,00%
Sécurité	0,22%	0,00%
Logement	2,83%	0,00%
Sans réponse	4,35%	3,23%
Total	100,00%	100,00%

Source : LEMA 2008

A Seraing, un exercice complémentaire a consisté à donner aux personnes interrogées un jeu de douze photos représentant des éléments du paysage sérésien, et à leur demander de les classer par ordre de préférence. Ensuite, il leur était demandé de justifier cet ordre, et les mots utilisés pour décrire chacune des photos étaient enregistrés puis rassemblés sous forme de registres : esthétique, aménagement, identitaire (tableau n°2). Il ressort de cet exercice que les paysages associés à l'industrie (non réhabilités) sont massivement rejetés, les principaux registres utilisés pour les décrire étant l'esthétique négative et la fonction industrielle négativement perçue (en raison de ses nuisances). Environ 10% des personnes refusent même de classer les images associées à l'industrie, et les laissent sur le côté. Néanmoins, parmi les paysages industriels, certains éléments très visibles et parmi les plus connus (plus de 90% des personnes les reconnaissent), mobilisent plus que les autres le registre identitaire et en particulier le sous-registre du patrimoine. Il s'agit du haut-fourneau B et de la rue Ferdinand Nicolay, le long de laquelle on peut voir les « Ateliers centraux ».



Rue Ferdinand Nicolay à Ougrée et les Ateliers centraux. Photo : F. Dor, SPW-DGO4



Le Haut-Fourneau B à Ougrée. Photo F. Dor, SPW-DGO4

Tableau n°2 - Registres associés au haut-fourneau B et à la rue Ferdinand Nicolay à Ougrée (Seraing).

Registres :		Pourcentages Haut-Fourneau B:	Pourcentages rue F. Nicolay:
• Registre esthétique	- Négatif	20,00%	26,42%
	- Positif	5,00%	9,43%
	- Lié à la qualité de la photo	1,67%	0,00%
Total esthétique		26,67%	35,85%
• Registre aménagement	- Négatif	5,00%	7,55%
	- Positif	0,00%	1,89%
Total aménagement		5,00%	9,43%
• Registre identitaire	- Projection	0,00%	5,66%
	- Patrimoine, nostalgie	33,33%	22,64%
	- Fonction économique (+)	5,00%	1,89%
	- Fonction industrielle (-)	30,00%	24,53%
Total identitaire		63,33%	54,72%

Source : LEMA 2008.

Ces résultats illustrent plusieurs choses. Tout d'abord, l'importance de prendre le temps dans l'identification des éléments qui doivent ou non être conservés. En effet, les populations riveraines rejettent aujourd'hui le haut-fourneau B, mais si d'aventure il était mis à l'arrêt un jour, qu'en serait-il? L'attachement identitaire vis-à-vis de cet élément pourrait alors éventuellement se développer. Il s'agirait donc de laisser « du temps au temps », afin de ne pas commettre d'erreur irréparable. Comment en effet ce territoire se définirait-il sans ces éléments qui marquent si fortement son visage? Certains n'hésitent pas à affirmer qu'ils « défigurent » le paysage, qu'ils sont autant de « balafres » et voudraient supprimer toute trace de cette industrie. Il semble pourtant que cela ne soit pas si simple, puisqu'une partie non négligeable des citoyens wallons éprouve une attirance pour les paysages hérités de l'ère industrielle.

Ces résultats posent également la question des populations à prendre en compte lorsqu'on explore les perceptions associées aux paysages comme indicatrices de leur valeur. Est-il judicieux de prendre en considération les seuls riverains? N'y a-t-il pas un intérêt à réfléchir à cette question à l'échelle plus large de l'agglomération, ou encore à l'échelle de la vallée? Des résultats obtenus dans le cadre du projet CSI (Ruelle 2008), on peut en effet affirmer que ces paysages industriels ont une valeur en termes d'attractivité territoriale. En comparant les caractéristiques socio-démographiques des personnes qui ont marqué une préférence pour le paysage de Duisburg avec celles de l'ensemble de l'échantillon, on s'aperçoit de surcroît qu'il s'agit de personnes plus jeunes (principalement entre 18 et 28 ans ; on observe par contre un net rejet des plus de 60 ans), qu'il s'agit de personnes qui ont un niveau de formation plus élevé (études supérieures universitaires ou non-universitaires), qui sont plus fréquemment célibataires, cohabitantes et sans enfants (cohérent avec le fait s'il s'agit d'une catégorie de population plus jeune), et enfin, ce sont plus fréquemment des personnes employées dans les secteurs de la création, mais aussi de la santé et du social, dans l'enseignement et l'administration, ainsi que des étudiants. Ces caractéristiques montrent que le patrimoine industriel a un rôle à jouer, en termes de composition paysagère, d'attractivité et d'image régionale, en particulier vis-à-vis de la jeune génération hautement qualifiée.

Une piste complémentaire pour évaluer l'intérêt des paysages industriels consiste à observer leur « artialisation » (Quériat 2007). Aujourd'hui, on ne peut en effet que constater le changement de regard qui s'opère, notamment par le fait de leur utilisation par un nombre croissant d'artistes. Ceux-ci explorent de nouvelles esthétiques et contribuent ainsi à faire évoluer les perceptions et les valeurs en matière de qualité paysagère. Il s'agit d'un indicateur intéressant à prendre en compte.

Les résultats du projet CSI posent enfin la question de la pertinence des critères généralement utilisés dans la question de la conservation. Des critères comme la rareté ou l'authenticité ne tiennent en effet pas forcément compte de la capacité des éléments considérés à participer à l'identité et au développement d'un territoire. N'aurions-nous donc pas intérêt à nous doter de critères et de méthodes complémentaires, afin de garantir une approche de la question de la conservation du patrimoine qui soit plus participative (Gaiardo et Godfroid, 1996) mais également qui soit davantage tournée vers l'avenir? N'y a-t-il pas des éléments à conserver, même si d'un point de vue strictement patrimonial ils ne présentent pas d'intérêt, mais simplement parce qu'ils font partie de l'histoire sociale d'un lieu et/ou agissent comme de véritables « attracteurs » pour certaines catégories de population?

En ce qui concerne la question du temps, il faut veiller à ce que « prendre le temps » ne soit pas synonyme d'inaction. Un autre résultat des enquêtes menées dans le cadre du projet CSI est l'effet désastreux des friches urbaines sur le moral des habitants des quartiers environnants. A Seraing comme à Ans (sites en grande partie arasés au moment de l'enquête), le vide et l'inertie (ainsi que le mauvais entretien) associés aux sites en attente sont très mal vécus: « *Il faut faire quelque chose, mettre des magasins, un parc, n'importe, mais il ne faut pas laisser ça vide comme ça !* ». A moyen terme, cette situation peut s'avérer très néfaste pour l'attractivité d'une zone bien plus large que le site lui-même. Mentionnons à ce sujet l'étude réalisée dans le Nord-Pas-de-Calais (Letombe et Zuindeau 2001) qui démontre l'impact négatif des friches industrielles sur les valeurs résidentielles voisines, ou encore les propos de l'agence nationale britannique pour la régénération: "Derelict land and buildings have a strong negative im-

“... pact on an area and can hasten its downward spiral” (English Partnerships 2006). Cet impact négatif, à long terme, se répercute forcément sur le site lui-même, car un quartier environnant dégradé n’offre pas aux investisseurs potentiels une image qui donne confiance.

Ce temps de la réflexion doit donc être géré, et les friches assumées, valorisées, et non subies. Au lieu d’« assainir » les sites industriels à la hâte, pourquoi ne pas par exemple encourager les utilisations temporaires (visites, expositions, activités festives) de ces sites qui ont rythmé la vie de toute une population? Activités éphémères et mises en valeur festives sont susceptibles de renverser les perceptions, de faire émerger de nouvelles lectures, de nouveaux usages et pratiques, de générer des idées de projet, et enfin, de redonner une certaine fierté aux habitants d’un lieu. Le pré-verdissement peut également constituer un moyen efficace pour améliorer rapidement et à moindres frais l’image d’un site en attente et du quartier qui l’entoure. L’impact positif des espaces verts sur l’attractivité des zones résidentielles environnantes est en effet démontré : ils ont pour effet la hausse de l’indicateur que constituent les prix de l’immobilier résidentiel voisin (Halleux 2002).

### Les friches industrielles comme potentiel de développement

D’un autre côté, les friches industrielles constituent autant d’opportunités pour l’implantation de nouvelles activités, et il ne faut pas négliger cet aspect des choses alors que les terrains se font rares et que les coûts de déplacement flambent. Mais les tensions entre volonté de conservation et souhait de réutilisation pour de nouvelles activités sont intrinsèques au processus de régénération des friches urbaines. Elles sont même susceptibles de l’enrichir. Ce sont en effet les compromis et la satisfaction de multiples logiques qui font la richesse d’un fragment de ville. Ce sont également les liens tissés entre le passé et le futur d’un territoire qui le rendent passionnant et attrayant. Le débat est en tout cas toujours nécessaire, et si on veut éviter les controverses destructrices, il faut veiller à ce que l’une des deux logiques ne piétine pas complètement l’autre. C’est pourquoi le développement d’espaces d’activités en milieu urbain nécessite une approche très différente de la création de nouveaux espaces d’activités sur site « vierge ».

Pour s’en convaincre, observons les sites urbains sur lesquels on a appliqué la méthode de la table rase avant d’y appliquer la formule d’urbanisation de type « zoning ». Ils donnent des résultats médiocres, que ce soit en termes de qualité paysagère ou en termes de développement économique. Des entreprises s’implantent sur ces sites, mais quelles entreprises, de quelle manière, et à quel prix pour l’image des lieux et des quartiers environnants? Ces réalisations malheureuses témoignent de l’absence de réflexion concernant la qualité paysagère et l’identité que l’on souhaitait donner aux lieux. Le problème, c’est que conçus de cette manière, ces sites ne font pas le poids face aux « zonings » périphériques. Ils sont peu accessibles et souvent situés en bordure de noyaux urbains dégradés offrant une image peu valorisante pour une entreprise. Enfin, étant donné leur petite taille et leurs formes étriquées, après l’implantation de quelques entreprises, il ne reste plus que des reliquats de terrain, mal agencés et difficilement commercialisables. Définitivement, l’urbanisation lâche typique du « zoning » ne trouve pas sa place au sein d’un tissu urbain serré. Par ailleurs, ces espaces d’activités n’apportent pas de plus-value aux quartiers qui les jouxtent, constituant même pour certains une réelle nuisance visuelle, contribuant à renforcer leur déclin. Au final, le « zoning » et le quartier se font donc mutuellement du tort.

Les espaces d’activités urbains doivent donc être conçus différemment, pour attirer d’autres types d’entreprise, et en particulier, certaines entreprises de services, qui pourraient davantage tirer parti du milieu urbain et lui être bénéfique. Dans cette perspective, la qualité paysagère doit devenir l’un des objectifs majeurs des aménageurs. Le projet CSI, par le biais d’interviews qualitatives menées auprès de chefs d’entreprises dans les trois régions partenaires du projet, a confirmé que les entreprises du secteur tertiaire sont nettement plus sensibles à la qualité paysagère et à l’image que leur implantation donne à voir à leurs employés, clients et autres visiteurs. Si l’on en croit de nombreux observateurs qui s’inscrivent dans la lignée des travaux de Drucker (1969), ces entreprises sont de plus en plus nombreuses, et on peut parler d’émergence d’une économie basée sur la connaissance.

Lieux de travail et lieux de vie ont développé suite au zonage leurs propres langages urbanistiques supportant aujourd'hui assez mal la confrontation. Des chefs d'entreprise interrogés dans le cadre du projet CSI expliquent ainsi que s'ils n'attachent pas grand soin aux abords de leur entreprise, c'est parce que « ce n'est qu'un lieu de travail ». Ils expliquent que s'ils avaient pu construire leur maison à côté de leur entreprise, c'eût été différent. Le fait que le paysage du « zoning » ne corresponde pas à l'idée qu'on se fait d'un cadre de vie agréable explique en partie l'accueil particulièrement virulent que de nombreuses populations réservent à l'implantation de nouvelles activités économiques non loin de leur lieu de vie. L'image attachée à ce type de développement reste extrêmement négative et ressemble plus ou moins à ce qui suit.



Paysages de « zoning ». Photos : F. Dor, SPW-DGO4 ■

Dans l'esprit de nombreuses personnes, espace d'activités et qualité paysagère ne vont ainsi pas de pair, voire sont incompatibles. A Trooz par exemple, les habitants interrogés sur ce qui leur venait à l'esprit s'ils pensaient au parc Prayon, répondent en majorité : « C'est un zoning ! », et dans le même temps s'expliquent : « Evidemment c'est laid, mais ils doivent bien travailler ! », « Ce n'est pas attrayant, mais bon ce sont des industries, ça ne peut pas être beau ! », « On a besoin d'usines, alors quoi ? »



« Ce n'est pas attrayant, mais bon ce sont des industries, ça ne peut pas être beau ! » Zoning de Trooz.  
Photo F. Dor, SPW-DGO4 ■

Dans des contextes fragilisés en particulier, la localisation d'activités économiques (assimilées à des emplois) semble réduire les exigences de la population en termes de qualité paysagère. Est-ce pour autant qu'il faut accepter d'y localiser des entreprises peu soucieuses de la qualité des aménagements? Cela ne ferait que renforcer la fragilité et le manque d'attractivité de ces territoires. Aux acteurs publics et parapublics de tirer ces territoires vers le haut en y développant des projets inventifs et vecteurs d'image positive. Les populations locales devraient leur être davantage reconnaissantes, car il est frappant de constater le soutien obtenu, dans la dernière partie des entretiens menés dans le cadre du projet CSI, vis-à-vis des propositions d'améliorations paysagères du parc Prayon (images virtuelles ci-des-

sous). 91,8% des personnes interrogées estiment en effet que si ces améliorations étaient réalisées, cela contribuerait à améliorer la qualité de vie dans leur quartier. Pourtant, ces améliorations consistaient modestement en davantage de plantations, un cheminement piéton et quelques bancs.



*Simulations de traitements paysagers. Simulations of landscape treatments. © LEMA-ULg*

Le fait que les habitants de Trooz ne comprennent d'abord pas le lien entre qualité paysagère et espaces d'activités, mais s'avèrent ensuite enthousiastes vis-à-vis des aménagements paysagers proposés, montre également qu'on ne peut pas réclamer ce que l'on ne connaît pas. Ceci se vérifie également auprès des chefs d'entreprise interrogés, qui n'avaient souvent pas conscience des traitements paysagers possibles pour leur site. C'est toute une culture de la qualité paysagère qui est donc à développer.

La qualité paysagère, vectrice d'identité positive, pour les entreprises comme pour les populations, doit donc se promouvoir, se travailler, s'améliorer. Pour cela, les acteurs publics, mais également les architectes, les urbanistes et les paysagistes ont un rôle fondamental à jouer. Encore faut-il leur en donner l'occasion. Car ce n'est qu'en modifiant les pratiques, en pensant autrement les espaces d'activités, que les représentations collectives qui y sont attachées s'en trouveront améliorées, et du même coup l'accueil qui leur est réservé par les populations.

Enfin, il y a toujours lieu, avant toute chose, de s'interroger sur la pertinence d'affecter l'ensemble d'une friche urbaine à l'activité économique. Cela peut en effet être totalement contre-productif dans les contextes où la demande est faible. Les autorités publiques auraient alors davantage intérêt à travailler l'attractivité des lieux en y développant des espaces publics de qualité (parcs, fonctions récréatives) ou encore du logement. L'activité économique pourrait ainsi venir par après, comme fonction induite. Mentionnons pour exemple le cas du parc André Citroën à Paris (site de l'ancienne usine Citroën). La première étape a été d'y développer un parc (dessiné par des paysagistes de renom) et des logements. Les programmes de bureaux et autres activités économiques sont venus ensuite, attirés par la transformation du lieu (Holden 1995).

## En conclusion

Le patrimoine est reconnu depuis longtemps comme vecteur de croissance et de développement urbain. English Heritage, British Property Federation et RICS, dans un guide traitant de la valeur économique du patrimoine (Jonas 2006), font état de niveaux de commercialisation plus importants dans les anciens bâtiments reconvertis que dans les nouvelles constructions. Le patrimoine au sens large a donc clairement sa place dans le contexte du développement économique. Une meilleure prise en compte de celui-ci est susceptible de faciliter la reconversion et le renouveau à long terme d'un site et plus largement d'une région, aussi bien en termes d'acceptabilité par la population qu'en termes d'attractivité.

Au vu des résultats de la recherche CSI concernant la perception du patrimoine industriel, cette ressource pourrait être davantage valorisée en Wallonie. La question mérite qu'au moins on y réfléchisse, et qu'on ne cède pas d'emblée aux pulsions de ceux qui voudraient voir disparaître les « stigmates » de l'histoire de notre région au profit d'un paysage lisse et sans caractère comme on en fait tant. Sans pour autant singer la démarche menée dans la Ruhr, n'aurions-nous pas tout intérêt à assumer et valoriser l'histoire de notre région, à inscrire nos actions dans une certaine continuité ? Car c'est

aussi cela, la durabilité : minimiser les interventions, réduire les coûts de démolition et les déchets, respecter et valoriser l'existant, tenir compte du rôle structurant de certains éléments majeurs de nos paysages. Pour ce qui concerne le patrimoine industriel, c'est d'autant plus important que nous avons montré qu'il attire la jeune génération, susceptible de nourrir le développement de notre région. A l'échelle de la friche industrielle urbaine, en milieu densément peuplé, n'est-ce pas d'ailleurs plus judicieux d'encourager la création d'entreprise? Certaines intercommunales l'ont déjà bien compris, et y localisent des pépinières pour jeunes entreprises. Elles ne rêvent plus d'attirer sur ces sites de grands investisseurs étrangers, qui manifestement préfèrent les vastes sites vierges en périphérie, voire les régions « vierges » de toute industrialisation et de tradition fordiste, ce qui expliquerait notamment le développement de l'axe Luxembourg-Namur-Bruxelles (Mérenne-Schoumaker 2002).

Dans la perspective de favoriser la création d'entreprises, un dialogue pourrait s'instaurer entre patrimoine industriel mis en valeur et pépinière d'entreprises à l'architecture audacieuse, mettant en scène les activités passées et futures, et permettant de gérer la relation territoire – identité de manière continue et intelligente, quitte à reconsidérer la question de la conservation des « reliques » industrielles à un moment ultérieur.

Dans cette même perspective, le rôle des intercommunales de développement économique devrait davantage évoluer vers le portage d'espaces à moyen et long terme, et éviter une commercialisation trop rapide. Car le temps est très important dans les processus de régénération : il y a manifestement, pour les chefs d'entreprise comme pour les habitants, des paysages « en devenir » (qui donnent confiance) et des paysages « en déclin » (qui n'inspirent pas confiance). Et pour que ces derniers soient à nouveau perçus de manière positive, il faut investir dans la qualité, prendre le temps de travailler l'attractivité, communiquer et attendre. Se ruer sur les premiers investissements, c'est risquer de compromettre la réussite à long terme du processus de régénération, en dégradant un peu plus l'image d'un territoire.

La régénération des friches urbaines peut paraître très compliquée, et difficilement rentable, en particulier s'il s'agit de développer un programme mixant les fonctions ou s'il faut conserver-recycler certaines parties du site, mais ces friches constituent un formidable potentiel de dynamisation des villes, aujourd'hui encore trop peu exploité. Aux différents acteurs du développement économique de relever le défi et de mener davantage de démarches inventives pour que ces espaces participent conjointement au développement de l'économie urbaine et à l'amélioration de la qualité de vie des quartiers environnants.

## Bibliographie

CEC (1990). *Green paper on the urban environment*. COM(90) 218 final, Brussels, 27 June 1990.

COE (2000). *European landscape Convention*. CETS n°176, Treaty open for signature by the Member States of the Council of Europe and for accession by the European Community and the European non-member States since 20/10/2000 (Florence), and entered into force (10 ratifications) on 01/03/2004.

DI MEO G. (2007). *Identités et territoires : des rapports accentués en milieu urbain ?* Métropoles, 1, Varia (<http://metropoles.revues.org/document80.html>), mis en ligne le 15 mai 2007. Consultation le 02 juin 2008.

DAWANCE S. (2006). *Travailler en ville – Comment promouvoir l'activité économique en milieu urbain ?* Inter Environnement Wallonie asbl - Fédération des associations d'environnement. Consultable sur [www.iewonline.be/](http://www.iewonline.be/)

DRUCKER, P. (1969). *The Age of Discontinuity; Guidelines to Our changing Society*. New York: Harper and Row.

ENGLISH PARTNERSHIPS (2006). *Brownfield Research Summary – The economic impact of recycling brownfield land*. English Partnerships – The National Regeneration Agency, Reference: ENG0043. [www.englishpartnerships.co.uk/](http://www.englishpartnerships.co.uk/)

GAIARDO, L. ET GODFROID Y. (1996), *A la découverte du patrimoine social – Essai de définition et d'élaboration d'une méthode d'identification*. Etude réalisée sous la direction du Prof. Jean PUISSANT, Convention n°95/10874 entre la Région Wallonne et G.U.I.D.E. (Groupe Universitaire Interdisciplinaire de Développement Urbain et Rural).

HALLEUX J-M. (2002). *Valuing the green structures – Commented bibliography on the use of hedonic models to assess green structures influences on residential property values*. Working document for COST C11 – Green Structure and Urban Planning, WG 1B : Human Performances.

HOLDEN R. (1995). *Post-industrial landscapes: London and the Aesthetics of Current British Urban Planning. Theme : Planning with landscape*. Built Environment, Volume 21, Number 1.

JONAS D. (2006). *Heritage works – The use of historical buildings in regeneration, a toolkit of good practice*. English Heritage, British Property Federation et RICS. March 2006. Consultable sur [www.eukn.org/eukn/](http://www.eukn.org/eukn/)

LETOMBE G. et ZUINDEAU B. (2001). *L'impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières : une application de la méthode des prix hédoniques à l'arrondissement de Lens (Nord - Pas de Calais)*. Revue d'économie régionale et urbaine, n°4, 605-624.

MERENNE-SCHOUMAKER B. (2002). *La localisation des industries – Enjeux et dynamiques*. Presses Universitaires de Rennes, 2002. pp77-78

QUERAT S. (2007). *L'artialisation, une piste pour l'identification de paysages patrimoniaux en Wallonie*. Territoire(s) Wallon(s) n°1, Septembre 2007.

RUELLE C. (2008). *Research Action 4.6 Community Involvement, projet CSI*, LEMA-ULg, février 2008. Consultable sur [www.environment-investment.com/](http://www.environment-investment.com/)