



La lettre de la CPDT

Investeren in ruimte

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

provincie limburg

3 colloque

Un moment de réflexion, de rencontre et de fête qui a aussi tracé des pistes pour l'avenir.

7 localisation des commerces

Une expertise analyse la situation dans les régions voisines. Interview de Jean-Marc Lambotte.

8 localisation des entreprises

Une expertise analyse la situation en Région flamande. Interview de Pierre Fontaine.

10 recherche doctorale

La qualité de l'espace résidentiel. Interview de Marc Servais.

12 prochaine publication

Le deuxième « Atlas des Paysages de Wallonie », consacré aux Plateaux brabançon et hesbignon, sortira à la rentrée. Interview des chercheurs.

Juin 2009

Edito

N° 21

Par les responsables académiques¹

Après dix années de fonctionnement, la CPDT se trouve à un moment crucial de son existence. Si tout se déroule au mieux, elle devrait quitter sa période de prime jeunesse pour entamer la délicate transition entre l'adolescence et la maturité.

Le colloque du 24 mars a été l'occasion pour tous les acteurs liés de près ou de loin à la CPDT de faire un bilan des actions et un retour sur le chemin déjà parcouru. Le colloque a permis de voir que tant les missions que les thèmes de recherches avaient connu une importante évolution au cours des dix dernières années. La grande majorité des recherches menées ont apporté aux décideurs, mais aussi à divers acteurs régionaux et locaux, un éclairage spatialisé et en profondeur sur divers facteurs d'évolution de la Wallonie et de son territoire.

Les recherches menées sur le moyen terme restent certes la mission de base de la CPDT. Mais l'expertise acquise progressivement dans les centres universitaires a poussé les politiques à les solliciter aussi pour répondre à des questions plus immédiates et plus ciblées. Cette nouvelle mission a vu le jour après la première période de rodage et sa reconnaissance s'est traduite par son inscription, avec les autres missions de la CPDT, dans le CWATUPE. Outre les recherches de base et les expertises ponctuelles, les acquis des équipes de recherche sont actuellement valorisés au travers de la

formation des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme, mise en place depuis quatre ans. Enfin, la dernière période de subvention a aussi vu émerger une mission de recherche plus fondamentale, au travers du financement de doctorats permettant d'apporter un éclairage en profondeur et dégagé de l'urgence sur des problématiques touchant le territoire wallon.

Les dix ans de la CPDT asseoient sa crédibilité scientifique et son rôle d'aide à la décision, entre autres missions désormais pérennisées dans leur financement. En cette période de crise sociétale profonde, il appartiendra au futur gouvernement issu des élections du 7 juin de s'appuyer sur toutes les forces vives de la Région pour répondre aux défis de l'évolution des modes de vie, de la prise en compte croissante de l'environnement (et du développement durable plus généralement) ainsi que pour positionner fortement la Wallonie au sein de l'espace européen.

Fort de son expérience et des résultats engrangés lors des nombreuses recherches finalisées ou en cours, la CPDT est prête à prendre sa part dans le processus et à apporter son savoir-faire aux acteurs wallons, au travers de ses diverses missions.

Une réflexion de fond est entamée au sein des équipes universitaires pour mettre en évidence les grands enjeux de société des prochaines années, en lien avec le territoire et les réponses évoquées à la crise actuelle. Une adaptation du fonctionnement de la CPDT, basée sur l'expérience accumulée et une comparaison à d'autres organismes européens ayant des missions proches, voire similaires, devraient également permettre d'apporter des réponses toujours plus efficaces aux questions que se posent les responsables politiques en matière de développement territorial. Par sa liberté de recherche et le potentiel scientifique qu'elle rassemble, couplés à une pratique concrète des questions de développement territorial, la CPDT peut contribuer à la promotion de stratégies qui permettent de propulser la Wallonie à l'avant-garde des régions européennes en matière d'attractivité, d'usage parcimonieux de l'espace, de réponses alternatives aux défis socio-économiques et de développement durable.

¹ M.-F. Godart et C. Vandermotten (ULB), Y. Hanin (UCL), J. Teller (Ulg), Responsables académiques de la CPDT

Le dixième anniversaire de la CPDT est endeuillé par la perte de l'une de ses fidèles collaboratrices. Lucia Gaiardo nous a quitté sur la pointe des pieds, ce jeudi 4 juin 2009.

Lucia a été l'une des chevilles ouvrières des recherches menées sur le patrimoine bâti pendant plusieurs années. Elle a ensuite assuré la coordination de l'équipe «Formation» avec beaucoup d'enthousiasme et de rigueur. Son sens du travail bien fait et sa grande intelligence, sa gentillesse et sa sensibilité, son humanité, sa volonté et son sens de l'humour, resteront pour longtemps inscrits dans la mémoire et le cœur de ceux qui ont eu le plaisir et le privilège de la côtoyer durant les années qu'elle a passées à la CPDT.



Photo de couverture : F. Dor, SPW - DGO4

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Fonctionnaire gestionnaire :
Luc Maréchal, SPW-DGO4 - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
Luc.MARECHAL@spw.wallonie.be
Tél. 081/33 24 25

Les équipes de recherche

ULB-GUIDE

Groupe universitaire interdisciplinaire de développement urbain et rural
Rue de Villers 227
6010 Charleroi
guide@ulb.ac.be
Tél. 071/60 02 70 ou 02/650 65 60
Coordination : Marie-Françoise Godart
et Pierre Obsomer

UCL-CREAT

Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire
Place du Levant 1
1348 Louvain-la-Neuve
creat@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : Yves Hanin
et Alain Malherbe

ULg-LEPUR-FUSAGx

Laboratoire d'Etudes en Planification Urbaine et Rurale
Rue de l'Aunaie 30-32 bte 38
4000 Sart-Tilman
lepur@ulg.ac.be
Tél. 04/366 58 87 ou 58 88
Coordination : Jacques Teller
et Bernadette Vauchel

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale sur simple demande à Florence Lechat (Florence.LECHAT.ext@spw.wallonie.be)

Editeur responsable : L. Maréchal
Rédaction : D. Istaz et D. Costermans
Crédit photographique : J.L. Carpentier (SPW-DIRCOM), S. Dawance, F. Dor (SPW-DGO4), équipe Paysages de la CPDT, Multidéveloppement (Maastricht)
Mise en page : C. Lemaire
Graphisme : Debie Graphic Design
Impression : JacOffset

La lettre N° 22
paraîtra en novembre 2009



Colloque « dix ans »

La CPDT a dix ans La Wallonie dans dix ans

Le colloque de la CPDT, qui se tient tous les deux ans, revêtait cette année une importance toute particulière. Il s'agissait certes toujours de valoriser et diffuser les travaux de la CPDT et de rassembler le monde de l'aménagement wallon, mais cette fois, la CPDT a aussi manifesté une ambition d'envergure : dresser le bilan de dix années de recherches, confronter ses travaux dans leurs méthodes et leurs résultats à la vision prospective d'experts étrangers, et ouvrir le débat sur l'avenir du territoire wallon.

A **A**lain Malherbe, coordinateur universitaire, détaille le programme : « *En salle, les exposés ont alterné les bilans des travaux de la CPDT, dont l'objectif était aussi de dégager des tendances pour l'avenir, et les discours d'interlocuteurs externes, recadrant les enjeux dans leur contexte et dans une démarche prospective¹. Trois thèmes avaient été retenus : les activités économiques, la résidence et le patrimoine bâti et paysager. La discussion s'est ouverte par l'exposé de Thierry Paquot, philosophe urbaniste français, qui nous a incité à sortir de la logique planificatrice pour voir ce qui nourrit la réflexion.* »

La mobilité était le quatrième thème à l'ordre du jour. « *La CPDT a travaillé sur la mobilité², mais nous avons plutôt pris le parti d'interroger les opérateurs wallons en mobilité, comme la DGO1, la DGO4, la SRWT (Société régionale wallonne des transports) et l'IVEPS. Chaque opérateur a été interpellé sur un point précis, en fonction des compétences de l'organisme, sur la façon dont il envisageait l'avenir par rapport aux grands défis. Le débat a montré le manque de liaison au niveau régional entre développement territorial et mobilité. Il est grand temps de se pencher ensemble sur la mobilité des Wallons. Il reste beaucoup à inventer.* »

Confronter la réflexion aux projets

L'un des objectifs de la CPDT, à travers ces « biennales », est de réunir les acteurs de l'aménagement et du développement territorial dans une dynamique qui permette aussi d'offrir un lieu de rencontre et de mise en réseau des acteurs de l'Aménagement du Territoire wallon (fonctionnaires, mandataires, techniciens, conseillers, urbanistes) et d'être à l'écoute des programmations locales (mais aussi des tendances, des tensions, des questionnements). Dans le cadre de ce dixième anniversaire, il était dès lors particulièrement pertinent de confronter la réflexion universitaire aux projets qui vont voir le jour dans les prochaines années, portés par les acteurs locaux, les régions voisines, les villes, les quartiers. Cette confrontation a pris la forme d'une exposition qui a réuni quarante projets, à travers laquelle le public a pu découvrir, sous forme de maquettes, plans ou cartes, des projets d'aménagement et de développement de villes et de communes wallonnes ou de régions voisines dont les projets auront une incidence sur notre propre développement (Bruxelles-Capitale, le Limbourg hollandais, le Nord-Pas-de-Calais...)

Isabelle Dalimier, commissaire de l'exposition, explique que l'idée d'une exposition-promenade a rencontré un gros succès, tant du côté des exposants que de celui des visiteurs : « *La CPDT est attentive aux projets de territoire mis en place à différentes échelles en Wallonie et dans ses régions limitrophes. Les chercheurs se sont aussi mobilisés pour créer des posters présentant leurs travaux, ce qui a montré l'abondance et la diversité des recherches menées par la CPDT.* »

Bernadette Vauchel, coordinatrice universitaire, présente les éléments qui ressortent des projets : « *Un premier élément intéressant, c'est que la plupart des projets, ceux des villes mais aussi ceux des communes plus rurales, sont des projets de revitalisation et de rénovation. Un deuxième élément à retenir, c'est que les régions voisines ont répondu positivement à notre appel et continuent à nous solliciter et à garder le contact avec nous. Il y a une volonté de transversalité, de partenariat avec la CPDT. Cela fait écho au débat sur les territoires pertinents en ce qui concerne le développement territorial durable.* »

¹ Lire pages 5 et 6

² Voir sur notre site <http://cpdt.wallonie.be> > recherches > par thème > mobilité



Une prise de hauteur pour les acteurs de terrain

Pour les Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme, le colloque a fait office de journée inaugurale de la nouvelle session de formation. Traditionnellement, le programme de formation comprend sept jours par an. Les premier et dernier jours sont plus théoriques, alors que les cinq autres jours, en modules, abordent des cas pratiques. Les deux jours théoriques sont aussi ceux où les Conseillers se retrouvent en plénière et peuvent échanger leur expérience. Puisque les Conseillers sont des partenaires privilégiés de la CPDT, il était évident de les convier à ce colloque.

En les invitant, les organisateurs ont permis qu'ils se confrontent à un discours plus théorique. Depuis l'épistémologie de l'aménagement jusqu'aux pratiques de terrain, les sujets étaient variés, tant dans les domaines abordés que dans les discours. Yves Hanin, l'un des responsables du programme de la formation, défend cette « prise de hauteur » nécessaire : « Il est sûr que l'exposé de Thierry Paquot ne laisse pas indifférent. Certains Conseillers nous ont demandé qui était ce philosophe dont le discours leur est passé au-dessus la tête mais d'autres nous ont écrit pour nous dire qu'ils étaient contents d'avoir de temps en temps quelqu'un qui

Tous les documents sont téléchargeables sur le site de la CPDT, depuis les résumés des interventions en salle jusqu'aux fiches-projets des exposants, en passant par le programme, les transparents, ou encore les publications que les participants ont reçues à l'accueil.

La parution des actes est prévue pour cet automne.



Légende

Un des objectifs de l'exposition : confronter la réflexion universitaire aux projets portés par les acteurs locaux.

élève la réflexion, pose des questions et remet en cause le vocabulaire. On réfléchit avec les mots qu'on utilise. Pour les Conseillers, avoir un langage commun est important. Alain Bourdin a mis en évidence le fait qu'il n'y a pas de solution toute faite. Les conseillers le savent bien et c'est un réconfort pour eux qu'en France où les élus locaux sont omniprésents dans le débat et l'action (alors que chez nous, au niveau communal, il n'y a pas le même investissement), il n'existe pas plus de solution toute faite. Bourdin dit : c'est à vous d'être imaginatif, de produire des solutions. Catherine O'Miel est venue parler du bassin minier du Nord-Pas de Calais, montrant que le paysage patrimonial est vivant et sert à faire de l'identité autour de projets. Là aussi les Conseillers ont pu se confronter à l'idée que ce n'est pas seulement en faisant du diagnostic qu'on crée une dynamique, que ce n'est pas l'autorité publique seule qui permet d'avancer, mais que c'est la convergence d'une série d'acteurs derrière un projet. En conclusion, Paquot nous dit que la manière de voir le territoire en Région wallonne est dépassée et qu'il faut le penser sur de nouvelles références ! »

Un premier bilan ?

A l'heure des premiers bilans, ce colloque peut sans réserve être qualifié de réussi. Un des critères immédiat de ce succès est le nombre de participants (650). Le site internet de la CPDT a lui aussi battu des records de consultation. Dès le lendemain du colloque, nous avons été sollicités par des participants qui souhaitaient accéder aux abstracts, aux transparents et aux enregistrements des communications.

Au-delà des chiffres, c'est surtout la représentativité et la qualité des participants qui démontre qu'après dix ans, la CPDT est devenue une institution de référence dans le monde de l'aménagement wallon et bien au-delà. Certaines des interventions ont permis une prise de hauteur rare dans nos pratiques et nous ont donné l'occasion de mettre en perspective nos travaux, nos compétences, mais surtout et encore aujourd'hui notre réflexion sur le territoire, son développement, son aménagement. Son *ménagement*, comme le dit si joliment Thierry Paquot.



Croiser enjeux et territoires

Le colloque fut aussi l'occasion de confronter le travail mené par la CPDT au cours de ces dix années aux regards d'experts étrangers... L'objectif était double : faire le bilan et ouvrir le débat dans une vision prospective afin d'orienter les futures recherches dans la CPDT. Jacques Teller¹, un des responsables universitaires, résume les apports de cette confrontation.

Le colloque était organisé de telle façon que chaque présentation du travail de la CPDT était suivie de l'intervention d'un expert étranger afin d'élargir la vision d'un point de vue territorial et prospectif. « Il y avait un décalage entre les exposés de la CPDT et ceux des intervenants extérieurs. Ce décalage est lié au mode de travail de la CPDT, qui l'a amenée à se rapprocher de plus en plus des acteurs du territoire. Les invités sont venus avec un regard plus provocateur et un langage qui prend à rebrousse-poil la manière dont les problèmes sont posés par les acteurs politiques, de terrain et professionnels. Ceci n'est pas sans intérêt pour la suite de nos travaux : comment nous positionnons-nous par rapport à notre audience ? »

Ces experts ont mis le doigt sur une série d'éléments utiles pour le futur travail de la CPDT. « Alain Bourdin, sociologue et urbaniste français, a développé un discours critique, en faisant l'effort de comprendre notre démarche. Il a pris l'exemple de la désurbanisation pour interroger la façon dont on la comprend et on l'aborde, pour se demander si nous n'ignorons pas, dans le processus de réflexion, les pratiques des habitants, l'évolution des modes de vie... Les prendre en compte permettrait de poser d'autres questions, d'ouvrir la porte à des expériences et des solutions sans doute plus innovantes. Il a aussi noté que la CPDT travaille de manière relativement sectorielle, par

thème, ce qui est apparu dans la structure même du colloque. Les enjeux en termes prospectifs sont au contraire de croiser les différentes thématiques. Si l'on tient compte des exposés développés au colloque, deux axes devraient être mieux recoupsés : la connaissance du territoire (la manière dont le territoire fonctionne en tant que système) et la compréhension des stratégies des ménages (comment le territoire est utilisé par les individus et les ménages au cours du temps). »

Le territoire ? « La plupart des exposés ont posé la question des échelles spatiales pertinentes. Par exemple, l'exposé de Jean Peyrony, de la DG Regio, a insisté

sur l'existence de nouveaux territoires fonctionnels qui ne coïncident pas nécessairement avec les limites administratives. Il a montré, pour le transfrontalier, l'émergence d'une échelle d'action intermédiaire qui ne mobilise ni nouveaux moyens ni investissements, mais de la coordination. On retrouve là les enjeux de la planification territoriale : coordonner des politiques à des échelles qui vont permettre des alignements, des coopérations entre entités et de travailler sur un territoire qui a du sens pour les gens. Ce qui suppose aussi d'étudier quelles sont les données à recueillir pour travailler à ces échelles. »

Les stratégies des individus et des ménages ? « Ils étaient très présents dans



¹ Université de Liège



les exposés des invités : Alain Bourdin a abordé les logiques à l'œuvre, Anne Aguilera a développé celles des ménages installés entre deux bassins d'emploi, Michel Laffut a insisté sur le lien entre problèmes sociaux et territoire. Mais ce qui est revenu chez presque tous les intervenants, c'est la question du rapport entre espaces de vie et espaces de travail. On est confronté aujourd'hui au découplage de ces espaces et on peut aborder cette question à différentes échelles. La solution préconisée par certains passe par une réflexion en terme de localisation, chez d'autres c'est l'infrastructure et d'autres formes de mobilité qui sont plutôt mises en avant.»

Les posters exposés par les chercheurs ont été très remarqués, tant par leur quantité que par leur qualité. « Ces apports importants sont à capitaliser de façon plus régulière, encore faut-il voir comment. La question est apparue dans plusieurs exposés : comment faire remonter des connaissances locales au niveau régional, voire européen. Dans la CPDT, on a par exemple mis en place une plate-forme au niveau de la politique de la ville, c'est-à-dire une structure qui permette aussi aux acteurs de s'exprimer, de travailler avec nous sur des problématiques qu'ils identifient. C'est une piste pour l'avenir : si on ouvre plus d'espace aux acteurs de terrain, la CPDT peut avoir une position plus distanciée par rapport aux thématiques et laisser les acteurs de terrain faire leur part de chemin également. »

De toute la réflexion et de la dynamique prospective dégagées au colloque, mûrit une nouvelle manière d'aborder la recherche, dans la continuité du développement territorial durable, qui permettrait d'aller au-

delà de ce qu'apporte l'approche thématique adoptée précédemment. « Organiser le travail non plus par thème, mais par territoires qui croiseraient différents thèmes, c'est une voie qui pourrait être privilégiée par la CPDT. Ces territoires peuvent être les pôles urbains, les territoires transfrontaliers, les espaces ouverts ou même des espaces plus petits comme des friches. On a aussi identifié lors du colloque une série d'enjeux incontournables : l'énergie, la crise économique, les problèmes de mobilité, la recomposition des ménages et le vieillissement de la population. De façon générale, plusieurs grands points semblent émerger, relativement liés les uns aux autres. Il y a la question du découplage entre espaces de vie et espaces de travail et la manière dont on peut organiser le territoire par rapport à ceux-ci, en termes de renforcement de la mixité ou de nouvelles mobilités : rapproche-t-on les espaces ou au contraire travaille-t-on à leur connexion, en sachant que le transport public n'est pas nécessairement la réponse adaptée à tous les problèmes et que d'autres scénarios peuvent être envisagés. Il y a aussi le problème des

différents types d'attentes des individus et ménages par rapport à ces espaces de vie et de travail, et comment leur proposer, dans une optique prospective, de nouveaux services en la matière. On a tendance à séparer différentes mobilités (travail, éducation, loisir) alors que pour l'individu toutes ces activités s'enchaînent et sont intégrées de manière plus ou moins rationnelle. Enfin, la question du logement durable pourrait également être abordée en terme de services offerts aux habitants et un aspect important ici sera celui du logement abordable. Un dernier sujet concerne la transformation du périurbain : comment travailler sur les espaces peu denses et transformer des systèmes territoriaux existants : cela pose la question de l'énergie mais aussi des services, de la mobilité et de la diversité des lieux. » Il serait souhaitable de croiser ces thématiques sur différents territoires, à différentes échelles.

Voici des pistes qui ne manqueront pas d'alimenter la réflexion sur la prochaine programmation.



Légende

Dix ans de collaboration interuniversitaire dignement fêtés par Pierre Govaerts (UCL), Marie-Françoise Godart (ULB) et Bernadette Mérenne (ULg)



Les implantations commerciales

La prochaine réforme de l'Etat inclura très probablement la régionalisation des permis socio-économiques des implantations commerciales de plus de 400 m². Le gouvernement wallon a confié à la CPDT une expertise sur la question. Jean-Marc Lambotte, un des chercheurs de l'équipe¹, nous en parle.

Quels sont les objectifs de cette expertise ? « La délivrance des permis commerciaux, actuellement du ressort du fédéral, se base sur quatre critères de type socio-économique. La directive européenne Services (ex Bolkentein), qui vise à libéraliser les services, interdit désormais l'application des trois critères liés à la concurrence (emploi, impacts sur le consommateur et impacts sur le commerce existant) pour la délivrance des permis. Le prochain transfert de compétences et la nécessaire transposition de la directive Services avant la fin de cette année ont conduit le gouvernement wallon à confier à la CPDT une réflexion afin d'établir les lignes de force d'une stratégie régionale des implantations commerciales dans la perspective du développement territorial durable. Il s'agit de faire le point sur les données et les outils existants, et de réaliser une analyse comparative de la prati-

que dans les régions qui nous entourent. Concrètement, la réflexion doit mener à mettre en avant d'autres critères, basés sur l'aménagement du territoire. »

Vous avez étudié la situation commerciale dans six régions voisines : la Flandre, le Luxembourg, la France, la Grande-Bretagne, les Pays-Bas et l'Allemagne. Quelles sont les lignes de force qui peuvent être tirées de cet exercice ? « Nos propositions sont axées sur deux types de critères. Le premier est le respect de la hiérarchie urbaine. La plupart des pays limitent l'autonomie communale pour les projets qui ont un impact supra-communal. L'Allemagne ou les Pays-Bas se basent sur la théorie des places centrales : ils veulent concentrer les implantations commerciales à rayonnement large dans les zones de polarité forte préexistantes : les pôles centraux mais aussi les pôles secondaires plurifonctionnels au sein des agglomérations. Cette logique évite qu'une petite commune, basse dans la hiérarchie urbaine, puisse accepter un projet de dimension régionale. » Et le deuxième type de critère ? « C'est celui de la bonne localisation au niveau microspatial, prenant en compte la bonne accessibilité par les alternatives à la voiture et la proximité de la résidence. La Grande-Bretagne, les Pays-Bas et l'Allemagne réfléchissent en termes de métrique piétonne par rapport aux lieux de résidence. »

Tous les commerces ne peuvent pourtant pas être accessibles de la même façon ? « Non. Les Pays-Bas par exemple distinguent trois types d'implantation. Pour les commerces de biens de consommation courants (produits alimentaire, d'entretien), l'important est la bonne mixité entre logements et commerces, la maximalisation du nombre de petits pôles commerçants à proximité des lieux de résidence. Pour les commerces de biens semi-courants peu pondéreux (vêtements, chaussures, parfums, livres...), il faut veiller à une bonne accessibilité à pied et en transports en commun. Ces commerces doivent être uniquement localisés dans les centres-villes et, au sein des principales agglomérations, dans le centre des pôles secondaires. Ils ne peuvent être installés en périphérie, où les transports en commun sont peu fréquents et le volume de population insuffisant. Par contre, les commerces de biens semi-courants pondéreux (équipements de maison, jardinage, gros électroménager...) trouvent leur place en périphérie, y compris dans certaines zones d'activité économique. » Une conclusion ? « Si on limite les commerces en périphérie et on privilégie les tissus urbains et les centres-villes, il faut une politique qui facilite les projets au sein de ces tissus. »

C'est un enseignement dont la Région wallonne pourra s'inspirer lors de la future et probable régionalisation des permis socio-économiques.



Légende

Les entrées de ville en Wallonie : bien souvent, une succession de commerces... accessibles essentiellement en voiture.

¹ J.-M. Lambotte avec A. Bastin et A. Doguet, puis F. Pirart, sous la direction scientifique de B. Mérenne.



La localisation des entreprises en Région flamande

Le gouvernement wallon a confié à la CPDT une expertise portant sur l'aménagement du territoire et la stratégie de localisation des activités économiques en Flandre, finalisée en décembre 2008. Pierre Fontaine, le chercheur qui a réalisé cette étude sous la direction scientifique de Christian Vandermorten explique l'intérêt de cette démarche.

En quoi consiste l'expertise sur laquelle vous avez travaillé ? « Elle complète des travaux menés précédemment par la CPDT, en particulier l'expertise sur les plans stratégiques des régions frontalières¹ et les recherches sur les besoins en parcs d'activité, en étudiant plus précisément la stratégie de localisation des entreprises dans une région voisine, la Flandre. En 1997, la Région flamande a adopté son plan stratégique de développement territorial, le *Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)*, valable dix ans mais actualisé en 2003. Elle a aussi voté de nouveaux décrets réformant l'organisation de l'aménagement du territoire. Tout récemment, en décembre 2008, son gouvernement a lancé un processus de révision partielle devant mener à l'adoption d'un nouveau plan prolongeant le premier jusqu'en 2012. Via le RSV, il a souhaité mettre en place une stratégie territoriale globale basée, notamment, sur le concept de la concentration déconcentrée. Schématiquement, on peut dire qu'il s'agit de maîtriser l'urbanisation en renforçant les zones urbaines dans lesquelles doit être concentrée la majorité des créations d'habitat et d'activités économiques, tout en renforçant également les noyaux villageois. La concrétisation de cette stratégie est prescrite dans le plan de manière assez précise. En termes de méthode, l'autorité régionale agit via le principe de subsidiarité, c'est-à-dire en impliquant fortement les deux autres

niveaux de pouvoir, les provinces et les communes. Une des manifestations les plus remarquables de cette volonté est que chacun des niveaux doit élaborer son propre plan stratégique. J'ai étudié le contenu économique du RSV qui, entre autres choses, quantifie les superficies d'espace à vocation économique à créer (7 000 hectares), détermine les lieux où peuvent être localisés les parcs d'activité et les activités qu'ils peuvent accueillir. Il distribue à chacun des trois niveaux impliqués les tâches spécifiques et la part de l'effort général qu'il doit accomplir. L'expertise a ainsi consisté à porter un regard spécifique sur la straté-

gie flamande de création et de localisation des parcs d'activités économiques, sur les outils et moyens pour l'opérationnalisation de cette stratégie et, bien sûr, sur les résultats obtenus en dix ans. »

Quel est l'intérêt pour la Région wallonne d'une expertise sur la localisation des activités économiques en Flandre ? « De manière générale, une connaissance fine des divers mécanismes mis en place chez nos voisins est susceptible de nous inspirer dans nos choix stratégiques et opérationnels, par exemple en cas de révision du SDER ou des plans de secteur, ou plus spécifiquement lors d'une nouvelle détermination des besoins en zones d'activité. Le plan flamand et ses révisions partielles n'existent que grâce à de nombreuses études spécifiques, portant par exemple sur les méthodes de quantification des besoins, sur les souhaits et intentions des entreprises par rapport à leur localisation, sur les possibilités de lutter contre la rétention foncière ou encore sur les moyens de mettre sur le marché des parcelles qualifiées jusqu'ici temporairement voire définitivement indisponibles. Ces travaux parallèles sont riches d'enseignements. Plus pragmatiquement, les choix de nos voisins ont régulièrement des incidences sur nos activités. Par exemple, l'adoption d'un programme de création de zones pour activités économiques liées aux voies d'eau dans toutes les communes longeant le Canal Albert (nommé



² Lire le dossier consacré à ce sujet dans la Lettre de la CPDT n° 19.



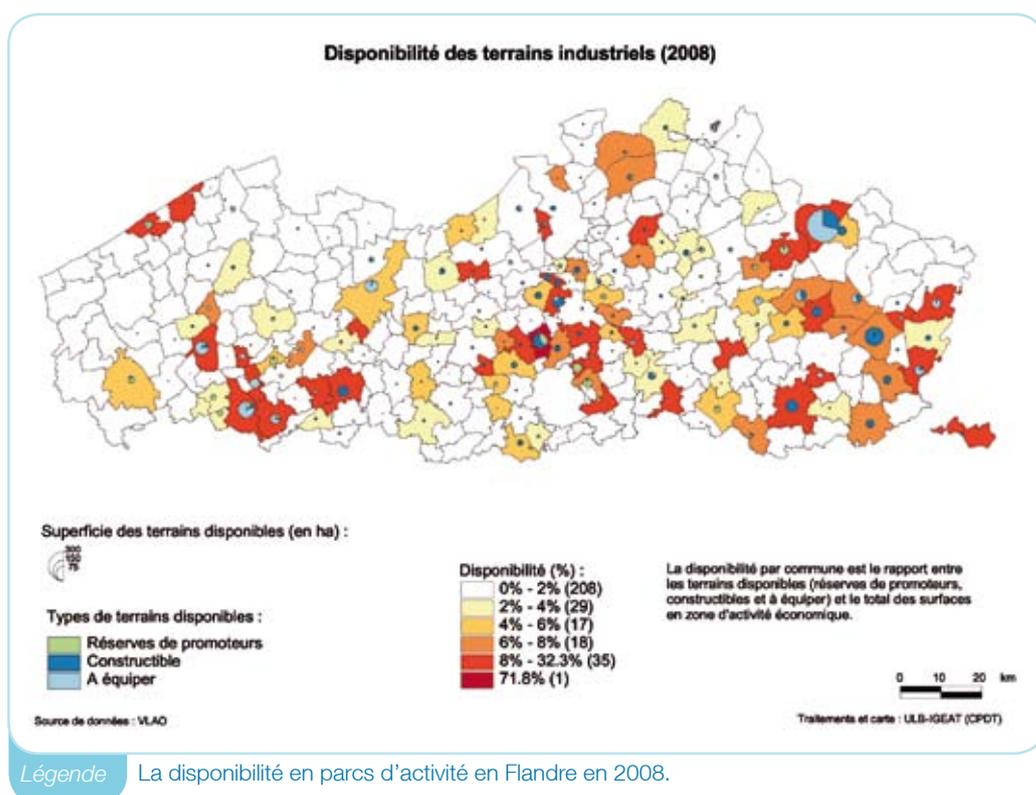
Economisch Netwerk Albertkanaal) n'est pas sans conséquence pour le Port Autonome de Liège. »

En quoi la politique de localisation des entreprises est-elle différente en Flandre ? « Le plan flamand, le RSV, contient une partie contraignante et une compatibilité spatiale, c'est-à-dire des objectifs quantifiés, ce qui n'est pas le cas du SDER. Concernant la stratégie de localisation des activités économiques, le RSV comme d'autres documents de régions limitrophes a opté pour la concentration des activités économiques au sein des pôles économiques existants – comme les ports, l'aéroport international, la gare TGV d'Anvers, les parcs logistiques multimodaux à vocation internationale – ainsi que des zones urbaines. La plus grande part des futures zones d'activité économique (80 à 85 % selon les provinces) doit être créée dans ces zones. Le reste peut l'être dans les zones rurales, à condition que ce soit dans les noyaux des centres villageois et que n'y soient autorisées que les entreprises présentant un intérêt au niveau local. Cette mesure est la mise en pratique du principe de concentration déconcentrée. Pour l'activité économique, le plan prévoyait la création de 7 000 hectares supplémentaires entre 1997 et 2007, dont 4 100 à charge du pouvoir régional. L'objectif n'a pas été complètement atteint et ce pour diverses raisons, dont certaines sont similaires aux difficultés qu'éprouve la Région wallonne dans un contexte stratégique pourtant différent. En Région flamande, la part des terrains encore disponibles en 2008 dans les zonings est en

moyenne de 4,8 % et certaines zones ont des taux très faibles de disponibilité immédiate et à court terme. Malgré l'existence depuis 1997 d'un vaste programme de création et de valorisation de parcs, la Flandre connaît depuis le début des années 2000 une tendance continue à la baisse de disponibilité des espaces spécifiquement voués à l'activité économique. »

Certains outils pourraient-ils être utilisés lors d'une révision du SDER en Wallonie ? « La concentration déconcentrée, telle qu'elle est mise en application par plusieurs de nos voisins, mérite l'attention. En Flandre, cette option est traduite en objectifs chiffrés pour la localisation des nouveaux logements et des nouvelles activités économiques. Elle est complétée de mesures favorisant l'accessibilité de ces lieux en transports en commun, seul moyen de réussir une

telle ambition. Un tel dispositif nécessite la volonté de l'ensemble des acteurs et n'est pas simple à mettre en œuvre, ni nécessairement couronné de succès. Mais son application en Wallonie me semble devoir être envisagée si l'on veut assurer à long terme le développement économique et sociétal de la Région. Par ailleurs, des outils intéressants ont été mis au point chez nos voisins. La Flandre a par exemple créé un organisme collectant en permanence et sur tout son territoire l'information nécessaire à la parfaite connaissance des disponibilités en terrains et en bâtiments et, plus généralement, de l'état et l'usage des parcelles. C'est assurément un service à développer en Région wallonne si l'on veut être capable de satisfaire les besoins des acteurs économiques tout en relevant les défis du développement territorial durable. »



Recherche doctorale

Terrains à bâtir : le goût des gens



Marc Servais
Académie Louvain

Licencié en Géographie (2000) et DEA en Urbanisme et Développement territorial (2006).

La thèse de Marc Servais porte sur la « Qualité de l'espace résidentiel : complémentarité des approches économétrique et sociologique ».

Elle est réalisée sous la direction conjointe de Marie-Laurence De Keersmaecker et d'Yves Hanin.

La thèse de Marc analyse le prix des terrains en Wallonie. « J'essaie de voir, de deux manières différentes, quels sont les éléments qui vont influencer le prix des terrains, en partant de l'hypothèse que le prix est fonction de l'intérêt qu'on y porte. Si quelque chose vient influencer le prix, c'est qu'on y tient et que cela a une importance dans notre qualité de vie. Je tente de cerner les comportements des gens qui déterminent leur choix de localisation. » Lorsqu'il s'agit de mesurer la qualité de vie de l'espace résidentiel, l'économétrie et la sociologie offrent chacune une réponse à une des facettes du problème. « Ces deux types d'étude ont rarement été menées sur un même échantillon. L'objectif principal de ma thèse est de voir si ces deux approches se contredisent, se renforcent ou si elles sont complémentaires dans l'analyse de la décision de localisation résidentielle. »

La première approche est économétrique. Elle utilise la méthodologie hédonique qui vise, par l'étude statistique du marché immobilier, à calculer la valeur marchande d'équilibre donnée à différentes caractéristiques du bien. « L'étude se base sur le prix de vente des terrains que je croise à une série d'autres éléments. J'ai reçu du Ministère des finances toutes les ven-

tes de terrains sur une année, avec leur prix, et cela pour zone couvrant un tiers de la Wallonie. J'ai conservé, parmi ces terrains, tous ceux qui sont situés en zone bâtable et je les ai référencés. J'attribue à ces terrains des valeurs pour une série d'éléments qui peuvent influencer le prix. Ces éléments sont, entre autres, la distance à Bruxelles ou à des villes secondaires, des caractéristiques plus ponctuelles du terrain (comme la pente, l'orientation ou la superficie), des aspects liés à l'aménagement du territoire (comme le potentiel foncier, la proximité à une gare ou à une entrée d'autoroute, la présence d'une forêt ou d'une surface industrielle) ou encore la criminalité... Je compare les ventes avec toutes ces caractéristiques et j'essaie de voir lesquelles influencent positivement ou négativement le prix d'un terrain. Comme j'ai 1 500 terrains en zone bâtable, cela permet d'avoir des statistiques fiables. Au niveau des résultats, on peut noter que le critère central qui influence le prix est celui de la distance à Bruxelles : il explique 30 % du prix des terrains. Les critères intrinsèques sont également déterminants : la pente et la surface ; mais aussi, de manière négative, la proximité d'industries. Par contre, la proximité à une entrée d'autoroute ne ressort pas vraiment de manière statisti-

que, peut-être parce que le réseau autoroutier est important en Wallonie et que, dès lors, toutes les zones bâtables sont bien accessibles. La proximité d'une forêt, qui au niveau international est considérée comme un critère déterminant, ne joue pas en Wallonie. J'ai pensé que c'était peut-être parce que la zone d'étude était grande, mais j'ai testé ce critère pour le Condruz, donc sur une zone plus petite et moins influencée par Bruxelles que le Brabant, et malgré cela il ne ressort pas positivement. Cette partie analytique est à présent terminée. »

Marc ne s'est pas limité à cette approche économétrique et se fonde aussi sur l'analyse sociologique pour compléter sa vision. « J'ai envoyé, avec l'aide de l'administration, une enquête sociologique aux 1 500 personnes qui avaient acheté ces terrains. Dans un questionnaire long de quatre pages, j'ai posé des questions sur le choix de la localisation sur base de critères plus qualitatifs, qu'on ne peut pas mesurer par ailleurs. Par exemple, je leur ai demandé la raison pour laquelle ils avaient acheté ce terrain à cet endroit précis, ou encore si la proximité de la famille, la réputation du lieu ou la connaissance du vendeur avaient eu un rôle dans leur décision. Dans les analyses quantitatives, ce



sont des éléments qu'on ne prend pas en compte et qui pourtant peuvent avoir une influence majeure. Ne se trompe-t-on pas en oubliant ces éléments sociologiques simples, basés sur le discours des gens ? Voilà en quoi c'est complémentaire à la première partie de ma recherche : y faire entrer aussi les critères sociologiques. Sur les 1 500 envois, j'ai reçu 310 réponses, c'est-à-dire 20 % des terrains vendus, ce qui permet d'avoir des statistiques fiables. Est-il intéressant de faire entrer en compte des éléments sociologiques dans une analyse du marché ? Cette étude est un test. Au niveau de l'enquête, les ré-

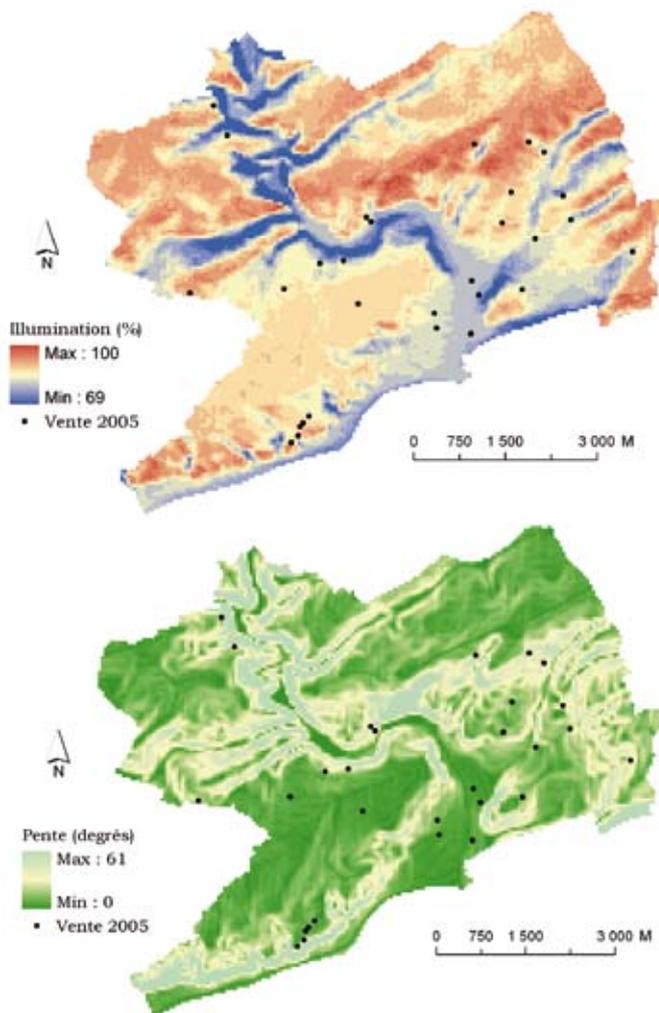
sultats montrent que la réputation du lieu a une influence importante sur le choix de localisation des gens. Ainsi, Gesves à Namur, Lasne dans le Brabant ou le sud de Charleroi sont considérés comme des endroits idylliques. Cela peut contraster avec les éléments rationnels de l'analyse hédonique comme la proximité de Bruxelles. La connaissance du vendeur joue aussi : si on achète un terrain à quelqu'un qu'on connaît bien, l'analyse statistique montre que le prix est plus faible. Je travaille actuellement à cette partie, que je vais devoir faire rentrer dans l'analyse générale. »

Comment le désir d'habiter peut-il s'articuler ou être articulé avec les notions de développement durable et de densification des centres ? « En aménagement du territoire, de nombreux outils réglementaires ou indicatifs se penchent sur l'endroit où vont habiter les gens. S'ils ne sont pas pensés en adéquation ou au moins en négociation avec le désir des gens, le risque est grand que ces outils ne remplissent pas leur mission. Ainsi, en Brabant wallon, deux grands projets de modification du plan de secteur au profit de l'habitat ont vu le jour autour des gares RER, dans une optique de développement durable. Si le choix de ces deux sites au niveau régional semble répondre à une demande (proximité de Bruxelles, de transport en commun), les choix qui seront fait au niveau de l'aménagement de ces nouveaux quartiers seront également déterminants en termes de développement durable et d'acceptation par les habitants potentiels. Pour savoir si on peut concilier le développement durable et les envies de gens, il faut déjà connaître quelles sont ces envies. »

En conclusion ? « Ce qui me semble intéressant, c'est l'approche pluridisciplinaire. C'est pour cela que j'ai changé le titre. Au départ je parlais de confrontation entre deux approches, mais il s'agit en fait d'une complémentarité. Il n'y a pas concurrence entre les deux analyses. En restant cantonné dans une discipline, on perd une partie de l'explication. En associant les disciplines, on peut mieux comprendre toutes les facettes d'un phénomène. »

Commune de Wanze. Les deux cartes présentent deux des critères entrés dans le modèle hédonique : l'ensoleillement des terrains et la pente des terrains (les points noirs sur les cartes sont les terrains vendus en 2005). On peut voir que la variation de ces deux caractéristiques est grande pour les différents terrains analysés.

Légende



Atlas des Paysages de Wallonie

Les Plateaux brabançon et hesbignon

Le deuxième volume de la série des « Atlas des Paysages de Wallonie », attendu par beaucoup d'entre vous, sortira à la rentrée. Les chercheurs¹ le présentent.

Le paysage est « une composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité » nous dit la Convention européenne du paysage. La prise de conscience de l'importance des paysages s'est concrétisée dans la CPDT notamment par la réalisation de la collection des Atlas des Paysages de Wallonie. Les chercheurs nous l'avaient présentée dans la Lettre de la CPDT n° 15, lors de la parution du premier volume, consacré à l'Entre-Vesdre-et-Meuse. Ils nous en rappellent ici les bases. « Nous partons de la Convention de Florence, ratifiée par la Région wallonne qui s'engage ainsi à prendre en compte les paysages dans les politiques d'aménagement du territoire. Cette convention tient compte de la dimension paysagère au sens large : elle s'intéresse aux paysages exceptionnels mais tout autant aux paysages quotidiens ; elle préconise des interventions de protection, de gestion et d'aménagement. Nous utilisons la publication sur les Territoires paysagers, produite par la CPDT en 2004, qui subdivise la Wallonie en treize grands ensembles paysagers, eux-mêmes divisés en territoires paysagers. Chacun des atlas reprend un de ces ensembles et identifie au sein des territoires des aires paysagères. En changeant d'échelle d'analyse, nous produisons un document qui décrit plus finement les paysages et émet une série de recommandations. »

Les chercheurs préparent deux volumes : celui des Plateaux brabançon et hesbignon sortira très prochainement, tandis que celui consacré au Condroz paraîtra en 2010. « La méthodologie que nous avons mise au point pour le premier atlas peut être utilisée pour ces deux ensembles paysagers même si le terrain est beaucoup plus vaste et les caractéristiques fort différentes. »

Comment définir les Plateaux brabançon et hesbignon ? « Ces bas-plateaux limoneux forment un ensemble de grands paysages ouverts agricoles. En passant par l'autoroute, on a à tort une image de paysage monotone de grandes cultures, mais quand on y regarde de plus près, la diversité apparaît, apportée entre autres par les vallées qui accueillent des villages, des herbages et un couvert arboré plus important. Même les grands paysages de plateaux sont animés : les saisons apportent une variété de couleur dans les champs, liée aux types de culture. Par ailleurs, si l'ensemble ne possède pas de ville importante, la

plus grande étant Nivelles, il est influencé par la présence de grandes agglomérations à sa périphérie, ce qui a des répercussions sur le développement des villages, qui débordent souvent des vallées. »

Une conclusion ? « Nous avons mis en avant trois enjeux globaux pour l'ensemble paysager : la gestion du développement des noyaux villageois ; la préservation des grandes espaces ouverts de cultures, identitaires de l'ensemble et présentant les meilleures terres d'Europe, soumis à la pression de l'urbanisation ; la valorisation de la voie romaine, qui traverse l'ensemble d'ouest en est et qui est une voie historique de dimension européenne. »

Vivement la parution de ce nouveau tome !



¹ C. De Witte, C. Neuray, M. Nielsen, T. Pons et C. Van der Kaa, sous la direction scientifique de M.-F. Godart et C. Feltz.