

# La lettre de la CPDT

Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

N° 50  
Juillet 2019

03 Recherche

Nos recherches en  
2019

07 Formation

« Ma commune,  
activ-a(c)trice du  
territoire communal »

11 Publication

Nouvel Atlas des  
Paysages de Wallonie

12 Atlas en ligne

Actualisation des  
cartes économiques



Six mois se sont écoulés depuis le colloque des 20 ans de la CPDT. Dès janvier, un nouveau programme annuel a lancé les travaux des équipes de recherche. Nous pouvons déjà vous dire que l'année 2019 sera riche en production de livrables (guide, vade-mecum, référentiel...). Pour deux recherches de 2018, prolongées de quelques mois, c'en est même le principal objet. Six autres recherches viennent compléter ce programme : quatre études, prolongées de 12 mois, et deux nouvelles recherches. Dans un mode innovant par rapport à la présentation habituelle du programme de travail, les coordinateurs scientifiques et les chercheurs répondent dans cette lettre à quelques questions ciblées que vous pourriez vous poser au sujet de celles-ci.

Du côté de la formation des conseillers en aménagement du territoire et urbanisme (CATUs), ce numéro de la Lettre revient sur la journée plénière d'ouverture de la session 2019. Vous pourrez y découvrir un condensé de cette journée, synthétisant quelques informations marquantes. La session printanière des modules thématiques est désormais clôturée et l'équipe de formateurs, avec l'appui de certains chercheurs, prépare déjà les modules de la session automnale.

Pour terminer ce tour d'horizon des principales missions de la CPDT, place à la communication. Sur notre site internet, vous trouverez les rapports scientifiques de l'année 2018 ainsi que les présentations et documents (posters, vidéos, comptes-rendus...) de notre colloque de décembre.

Cette lettre vous offre également un aperçu des nouvelles cartes du volet économique de l'Atlas des dynamiques territoriales et vous invite à vous procurer le 6<sup>e</sup> tome de la collection des Atlas des paysages de Wallonie : La Vallée de la Meuse. Cette publication, terminée fin 2017, est désormais disponible en version imprimée auprès du Service Public de Wallonie.

Tournons-nous à présent vers le futur : à vos agendas, le prochain colloque de la CPDT aura lieu à Mons au MICX, le 10 décembre 2019. Les détails à ce sujet suivront prochainement...

Et si vous souhaitez suivre de manière plus récurrente notre actualité rejoignez-nous sur les pages Facebook ou LinkedIn de la CPDT !

**Les coordinateurs de la CPDT,  
Valérie Cawoy, Martin Grandjean et Jean-Marc Lambotte**

## La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinatrice de la CPDT :  
**Annick Fourmeaux,**  
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine  
et Energie  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 Namur  
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be  
Tél. 081/33.21.35

### Les équipes de recherche

#### ULB-IGEAT

*Institut de Gestion de l'Environnement  
et d'Aménagement du Territoire*  
CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50  
1050 Bruxelles  
vcawoy@ulb.ac.be  
Tél. 02/650 65 60  
Coordination : **Marie-Françoise Godart  
Valérie Cawoy**

#### UCL-CREAT

*Centre de Recherches et d'Études  
pour l'Action Territoriale*  
Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve  
sabine.gerard@uclouvain.be  
Tél. 010/47 21 27  
Coordination : **Yves Hanin  
Martin Grandjean**

#### ULg-Lepur

*Centre de recherche en Sciences de la  
Ville, du Territoire et du Milieu rural*  
9 Allée de la Découverte, B52/3  
4000 Liège  
jm.lambotte@uliege.be  
Tél. 04/366 58 93  
Coordination : **Jean-Marie Halleux  
Jean-Marc Lambotte**

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à [publications@spw.wallonie.be](mailto:publications@spw.wallonie.be)

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à [vcawoy@ulb.ac.be](mailto:vcawoy@ulb.ac.be)

#### Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

#### Rédaction, graphisme & mise en page :

Benoît Kensier

#### Crédit photographique :

Dina Kathelyn (dessin p.11)

# Nos recherches en 2019

Certaines recherches présentent de nouveaux outils pour mieux comprendre les enjeux du territoire, agir efficacement dans le cadre de son aménagement et maîtriser son urbanisation. Les équipes de recherche de la CPDT vous en parlent !

## ► Quartiers Nouveaux (CREAT) <sup>1</sup>

Depuis 2014, la CPDT apporte son expertise dans les projets de Quartiers Nouveaux. Cette année, deux nouvelles thématiques sont développées par la recherche.

**14 sites Quartiers Nouveaux de grande ampleur ont été sélectionnés par le Gouvernement wallon. Depuis 2017, quel est l'apport de la CPDT à ces projets ?**

La CPDT a un rôle d'appui à l'administration en vue de contribuer au renforcement des aspects innovants des « Quartiers Nouveaux ». Elle organise ainsi des séminaires qui réunissent différents acteurs impliqués dans la réalisation de ces Quartiers Nouveaux (les communes, les bureaux d'études, les fonctionnaires régionaux encadrant les projets...). Elle participe également au partage de l'information en offrant un appui documentaire et en diffusant des informations utiles (publications, événements, bonnes pratiques...).

**La documentation produite ou mise à disposition du cluster est-elle accessible à tous ?**

Oui ! Une partie de l'information produite par la CPDT est disponible sur le site « Quartiers Nouveaux » de la DGO4 ainsi que sur le site de la CPDT.

**Après avoir traité d'agriculture urbaine, de participation citoyenne, de mobilité alternative, d'activités socioéconomiques, quelles thématiques seront traitées en 2019 ?**

Deux thématiques ont été retenues cette année. La première porte sur la mixité sociale et intergénérationnelle et la deuxième porte sur les équipements de soins de santé et l'offre éducative. Un premier séminaire sur la mixité sociale et intergénérationnelle a eu lieu le 15 mai à Namur. Un autre séminaire aura lieu à l'automne et portera sur la seconde thématique, nous aurons encore l'occasion d'en parler dans la prochaine lettre !

## ► Quartiers Nouveaux de taille moyenne (CREAT) <sup>1</sup>

Menée en 2018, la recherche produit cette année un référentiel adapté aux quartiers compris entre 2 et 15 hectares.

**En quoi cette recherche rejoint ou se différencie de la recherche relative à la localisation de Quartiers Nouveaux de grande ampleur menée par la CPDT en 2014 et 2015 ?**

La méthodologie d'identification des sites n'a pas changé et globalement, les mêmes indicateurs ont été utilisés pour les caractériser. Le point de différenciation est essentiellement la taille des sites observés qui était supérieure à 15 hectares dans la première recherche sur les Quartiers Nouveaux. Au final, nous sommes passés de 400 sites identifiés à plus de 6000. Sur base de l'analyse de différents cas wallons, le troisième volet de la recherche porte sur la question de l'adéquation du référentiel Quartier Nouveau aux quartiers de moindre envergure et à son adaptation.

## Que nous apprend l'analyse des besoins en logements menée en 2018 ?

Premièrement, on observe un besoin de créer davantage de petits logements. En effet, les tendances se confirment avec une prévision de croissance démographique liée en partie au vieillissement de la population et une augmentation des ménages isolés. Le marché s'adapte déjà avec une production de logements principalement portée par les appartements. Ceux-ci représentent maintenant 50% du marché contre seulement 30% dans les années nonante. Enfin, on apprend qu'à l'exception de quelques provinces, la production de logements devrait ralentir ces prochaines années...

**En 2018, l'objectif de la recherche était de produire de la matière pour réaliser cette année un référentiel s'inspirant de celui produit pour les quartiers de grande ampleur. Que nous apportera ce référentiel ?**

Ce référentiel, clairement orienté vers les quartiers de 2 à 15 hectares, présente des logiques spécifiques à la grande diversité de sites concernés. Il propose ainsi d'être particulièrement attentif aux liens entre les projets et le contexte dans lequel ils s'insèrent, à la diversité des acteurs et des situations. Ainsi par exemple trois grandes stratégies d'intervention sont identifiées : la requalification (les quartiers viennent s'insérer dans une structure spatiale existante, prolongent le tissu bâti et éventuellement, recréent un lien manquant), la consolidation (le projet consolide le quartier existant et lui apporte de nouvelles aménités) et enfin,

<sup>1</sup> Propos recueillis auprès de Martin Grandjean, CREAT

la création (nouvelle forme d'urbanisation sur un terrain vierge ou déstructuré). Dans sa conception, le nouveau référentiel livre aux lecteurs davantage de textes, de photos et une grande variété d'exemples tirés du contexte wallon.

recherche poursuit ses travaux en vue de la parution des 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> tomes.

### Quel sera le tome suivant et quand sera-t-il publié ?

Le 7<sup>e</sup> tome de la collection couvrira l'ensemble de la plaine et du bas-plateau limoneux hennuyers. Constitué de deux parties, au nord et au sud de l'ensemble de la Haine et de la Sambre. Il inclut notamment les régions de Mouscron, Tournai, Ath et Soignies. Le processus éditorial devrait se terminer à l'automne 2019. Nous travaillons également, sur un 8<sup>e</sup> tome dédié à l'ensemble des côtes lorraines avec notamment Arlon, Etalle, Virton et Messancy.

de la terre, comme les moulins, ou plus contemporaines comme les industries de transformation de la pomme de terre installées dans des zonings. Le sous-sol est, ou a été, localement exploité pour le calcaire, la craie, le porphyre ou encore l'argile. Spécificité de l'ensemble, jusque dans les années 1960, l'industrie textile y était très développée. Notons également que trois parcs naturels y sont inclus et que, grâce à des subsides européens, de nombreuses transformations purent être menées sur le territoire ces 30 dernières années.

### Pourquoi avoir choisi l'ensemble des côtes lorraines comme 8<sup>e</sup> tome ?

Principalement pour deux raisons. Premièrement, sa proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg et le développement de celui-ci entraînent d'importantes modifications dans la composition de certains paysages. Différents acteurs institutionnels sont en attente d'éléments pour encadrer le développement actuel des communes concernées. Deuxièmement, une dynamique relative aux paysages est à l'œuvre et les acteurs de terrain sont demandeurs d'une formalisation, de balises et d'encadrement.

## ► Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs (CREAT) <sup>1</sup>

Sur base des résultats de la recherche 2018, l'équipe de recherche a produit un livrable destiné à un large public comprenant les acteurs et décideurs locaux, les bureaux d'étude ou toute personne désireuse d'en savoir plus sur l'espace public.

### Comment avez-vous structuré votre livrable ?

Après avoir défini le concept d'espace public, les enjeux liés à celui-ci sont identifiés, notamment en termes de mobilité ou de vieillissement de la population. Une troisième partie se focalise sur les différents types d'espace public en Wallonie et les contextes territoriaux dans lesquels ils s'insèrent. Ensuite, un volet important met en avant les ambitions que doit avoir un espace public pour être exemplatif tant en termes concrets de réalisation que de processus. Le quatrième volet porte d'ailleurs plus spécifiquement sur les processus d'aménagement d'espaces publics. Enfin, le livrable propose une série d'outils que les acteurs du territoire peuvent mobiliser pour concevoir et financer les réalisations.

### Est-il prévu d'aller plus loin que cette mise à disposition d'un outil ?

Oui ! Si la recherche s'est bien arrêtée en avril, une partie des chercheurs vient toutefois en appui à l'équipe de la Formation CPDT 2019, dans le cadre de son nouveau module : Des espaces publics de qualité conviviaux et sûrs proposé aux CATUs lors de la session d'automne.

## ► Atlas des paysages de Wallonie (IGEAT) <sup>2</sup>

La CPDT a imprimé un nouvel Atlas ! Le 6<sup>e</sup> tome de la collection aborde l'ensemble de la Vallée de la Meuse (voir aussi en page 11). Par ailleurs, l'équipe de



### Pourriez-vous nous dire quelques mots sur les particularités de l'ensemble de la plaine et du bas-plateau limoneux hennuyers ?

L'ensemble est vaste : 13% de la superficie de la Wallonie et 53 communes sont concernées dont 22 dans leur totalité. Il est principalement rural tout en étant à la porte de régions urbaines et de grands bassins industriels : Métropole lilloise, Mons – Borinage, Charleroi – Basse Sambre, Région de Bruxelles-Capitale... Les terres consacrées à l'activité agricole couvrent près de 70% de la superficie de l'ensemble. Elles constituent la trame de fond paysagère, avec notamment des étendues de champs à perte de vue. Cette vocation agricole se marque par les nombreuses anciennes infrastructures de transformation des produits

## ► Gérer le territoire avec parcimonie (IGEAT & Lepur) <sup>2</sup>

Chaque année environ 12 km<sup>2</sup> sont artificialisés en Wallonie, principalement pour accueillir du bâti résidentiel. Le Gouvernement wallon, comme d'autres partenaires européens, souhaite réduire cette consommation d'une ressource non renouvelable : le sol. L'intention est ainsi traduite dans le Schéma de Développement du Territoire : « réduction de la consommation des terres non artificialisées à 6 km<sup>2</sup>/an d'ici 2030, et tendre vers 0 km<sup>2</sup>/an d'ici 2050 ».

La recherche commanditée par le Gouvernement wallon et débutée l'an dernier a été présentée au colloque de la CPDT en décembre 2018 et à la J1 des CATUs. Comment vont être valorisés les résultats de cette première année d'étude ?

Un vade-mecum est en train d'être testé. Il est destiné aux acteurs du développement territorial au niveau régional

<sup>1</sup> Propos recueillis auprès de Martin Grandjean, CREAT

<sup>2</sup> Propos recueillis auprès de Valérie Cawoy, IGEAT



et communal, principalement le politique et les administrations, mais également les bureaux d'études, les promoteurs... Dans une première partie, on y explique les processus d'artificialisation en cours, les enjeux sous-jacents, les bons réflexes à adopter... La seconde partie est conçue comme une boîte à outils. Treize mesures aidant à concrétiser les objectifs du Gouvernement et applicables aujourd'hui sont décrites et commentées de manière pédagogique. Nous espérons que cette publication, qui sera téléchargeable sur le site de la CPDT, puisse servir de socle aux pratiques d'aménagement du territoire parcimonieuses de demain.

**Revenons aux objectifs du Gouvernement wallon traduits dans le SDT : toutes les communes sont-elles logées à la même enseigne ? En d'autres mots, vont-elles toutes devoir fournir les mêmes efforts pour réduire l'artificialisation de leur territoire ?**

Etant donné les spécificités de chaque commune wallonne, non. C'est un des aspects étudiés cette année. Comment décliner les objectifs du Gouvernement spatialement ? Différents scénarios seront produits.

**Comptez-vous aller plus loin dans l'opérationnalisation de certaines mesures ? Et, pensez-vous interroger ou faire réagir des acteurs de l'aménagement du territoire ?**

Oui effectivement, d'autres volets de l'étude sont consacrés à ces aspects. L'année dernière l'organisation d'un atelier « Living Lab » avec des acteurs de l'aménagement territorial wallon (acteurs publics, parapublics, associatifs, privés...) avait permis de collecter leurs points de vue. L'expérience sera renouvelée. Par ailleurs, la recherche devrait aussi apporter des pistes pour un monitoring des processus d'artificialisation et de désartificialisation.

### ► Urbanisation des noeuds et mixité des fonctions (Lepur & CREAT) <sup>3</sup>

Cette année, l'équipe produit une note de recherche ainsi qu'un guide dont la version finale sera accessible fin 2019.

**Comment décrieriez-vous la situation wallonne actuelle en matière de nœud intermodaux et de mixité des fonctions ?**

Le travail à mener à cet égard est considérable. En termes de choix modaux et en comparaison avec d'autres pays voisins, en Wallonie, l'importance de la part de l'automobile interpelle. La Wallonie se caractérise par sa forte dépendance à la voiture notamment parce que depuis plus de 50 ans, l'urbanisation y a été peu concentrée là où se situe une offre significative en alternatives à la voiture. A l'horizon 2030, la vision « FAST » (Fluidité, Accessibilité, Santé/Sécurité et Transfert Modal) du Gouvernement wallon prévoit de réduire la part modale de la voiture à 60% (83%



en 2017) tout en augmentant nettement la part des transports en commun, des modes doux et du co-voiturage. En résumé, les ambitions impliquent un changement radical...

**Dans le cadre du Plan wallon d'investissements pour la période 2019-2024, le Gouvernement wallon a décidé de créer une centaine de « plateformes multimodales » ou « mobipôles ». De quelle manière la recherche a-t-elle apporté une aide à la décision par rapport à cet objectif ?**

La recherche vise à fournir un support méthodologique au Gouvernement wallon en vue d'identifier les nœuds intermodaux sur lesquels il sera pertinent d'investir. En d'autres mots, il s'agit d'une

aide à la décision en matière de choix ou d'identification de lieux potentiels pour les futurs nœuds intermodaux. La recherche donne également des recommandations, via un guide méthodologique pour aménager d'une manière qualitative ces nœuds tenant compte de différents profils types rencontrés en Wallonie.

**Comment ce guide est-il construit ? Va-t-il être testé ?**

Nous avons réalisé une première version du guide en avril. Elle contient des recommandations tant au niveau du choix de localisation qu'à celui des modalités d'aménagements des futures plateformes. Pour cette analyse, nous avons également adapté les méthodes proposées dans la recherche « Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs » (2018) quant à l'analyse qualitative des cheminements et espaces publics au sein et aux abords des noeuds. Enfin, le guide sera d'ici peu testé à travers l'étude de quelques cas et enrichi de ceux-ci dans une version définitive prévue pour fin 2019.

**Cette recherche apporte-t-elle des recommandations quant à l'aménagement des plateformes d'importance secondaire ?**

La base de la recherche s'étend sur les 262 gares et 15 000 arrêts de bus de Wallonie. Des recommandations adaptées au contexte ont été formulées tant pour les principaux pôles des grandes et moyennes villes, qui maximisent l'efficacité en termes de report modal que pour les polarités plus secondaires tant rurales que périurbaines, afin de répartir ces nœuds sur l'ensemble du territoire.

### ► Observation territoriale au service des politiques d'aménagement (CREAT) <sup>1</sup>

Cette nouvelle recherche tend à proposer aux acteurs locaux (en priorité à l'administration communale) un outil d'aide à la connaissance du territoire pour les accompagner dans l'élaboration d'un schéma de développement communal ou pluricommunal. Cet outil se traduira par la mise à disposition d'informations territoriales pertinentes.

<sup>3</sup> Propos recueillis auprès de Bruno Bianchet et Jean-Marc Lambotte, Lepur

## Est-il envisagé d'aller plus loin que la « réutilisation » de données déjà exploitées dans le cadre d'autres recherches de la CPDT ?

Il est prévu de repartir de toutes les données déjà produites par la CPDT et d'en actualiser certaines si cela est jugé pertinent. Le choix des données qui seront utilisées in fine intervient à mi-parcours. Les étapes de travail prévoient en effet d'aborder dans un premier temps l'ensemble des dimensions qui doivent être traitées dans les analyses contextuelles des schémas avant de cibler plus spécifiquement l'information territoriale qui sera produite dans le cadre de cette recherche. La production de l'information territoriale n'est cependant qu'une étape de la recherche. La question de sa diffusion (support, mise en forme...) est également au cœur de la recherche.

## Quels grands types de données allez-vous mobiliser ?

L'idée fondamentale est de s'appuyer sur des résultats obtenus à travers une série de recherches antérieures de la CPDT. Il s'agira dès lors d'exploiter en priorité, des données déjà mobilisées dans des recherches finalisées. On peut penser notamment aux recherches « Plan de secteur durable », « Système d'informations foncières et politiques publiques », « Schéma de développement du territoire », « Stratégie et référentiel pour des Quartiers Nouveaux de taille moyenne », etc. Des liens et des collaborations seront également établis avec les recherches en cours telle que « Gérer le territoire avec parcimonie ».

## ► Opérationnalisation d'une infrastructure verte pourvoyeuse de services écosystémiques (Lepur & IGEAT) <sup>4</sup>

Cette nouvelle recherche aborde un thème méconnu du grand public. Commençons par définir son contenu...

### Que désignent les termes « infrastructure verte » et « services écosystémiques » ?

Le concept d'« infrastructure verte » est

apparu dans les années 90 et a évolué de manière indépendante dans différentes disciplines. On peut y attacher deux idées centrales : la connectivité et la multifonctionnalité. Typiquement, il s'agit d'un réseau d'espaces naturels, semi-naturels ou d'agrément qui dessert une multitude de fonctions. En 2013, la Commission européenne définit l'infrastructure verte en précisant que celle-ci fait le lien avec les politiques d'aménagement du territoire et qu'elle est conçue et gérée en vue de produire des services écosystémiques.

Concernant les « services écosystémiques », le bilan millénaire au sujet de l'état des écosystèmes (Millennium Ecosystem Assessment) les a définis en 2005 comme les « bénéfiques que les humains tirent des écosystèmes ». Plusieurs types de services écosystémiques s'y retrouvent : les services d'approvisionnement (biens alimentaires, matières premières, combustibles), les services de régulation (climatiques, gestion de l'eau, purification de l'eau et de l'air), les services socio-culturels (récréationnels, éducatifs, spirituels, artistiques, enracinement) et les services d'appui qui ne bénéficient pas directement à l'homme mais qui sont nécessaires pour produire les autres services (formation des sols, cycle des nutriments).

### Existe-il déjà des infrastructures vertes en Wallonie ?

Dans le domaine de la conservation de la nature, la question du développement du réseau écologique existe depuis longtemps. Au niveau communal, elle est portée à travers les Plans communaux de développement de la nature mais aussi par certains SDC ou SOL. Il s'agit de réseau écologique mais il offre également différents services écosystémiques et, lorsqu'il fait l'objet d'une planification, il correspond à la définition européenne d'infrastructure verte. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, nombreux sont les projets qui intègrent une dimension écologique, paysagère et qui contribuent au développement d'espaces végétalisés. Pour considérer qu'il s'agit d'infrastructures vertes, il faut cependant s'interroger s'il y a eu une réflexion sur la connectivité de ces espaces végétalisés (la connectivité locale d'une part, et

l'intégration dans un réseau plus global d'autre part) et sur la production de services écosystémiques. Plusieurs projets ont vu le jour dans ce sens mais ils sont souvent récents ou en cours de développement. Cela va du développement d'un quartier écologique dans la Ville de Leuze-en-Hainaut au projet d'aménagement foncier de Rouvroy en passant par le projet Masterparc de Seraing.

### Comment s'orienter cette nouvelle recherche ? Quels vont être ses apports ?

Notre recherche a pour objectif la production, fin 2019, d'un vade-mecum afin d'informer les acteurs de l'aménagement du territoire sur la manière d'opérationnaliser l'infrastructure verte. Pour alimenter ce vade-mecum, nous réalisons un inventaire des outils juridiques disponibles en Wallonie et, en parallèle, une étude de projets d'infrastructures vertes référencés en Wallonie ainsi que dans les pays et régions limitrophes. De cette étude, nous souhaitons tirer des enseignements pouvant être transposés dans les communes de Wallonie, qu'elles soient rurales, péri-urbaines ou urbaines. Nous procédons d'abord à une étude basée sur la littérature et, par la suite, nous rencontrerons des acteurs de terrains d'une série de cas répertoriés en vue de les interviewer sur l'opérationnalisation concrète de leurs infrastructures vertes, les difficultés qu'ils ont rencontré et les moyens qu'ils ont mis en œuvre pour les surmonter.

<sup>4</sup> Propos recueillis auprès de Sébastien Hendrickx et Jean-Marc Lambotte, Lepur

# «Ma commune, activ-a(c)trice du territoire communal» Formation CPDT 2019

Le 21 mars 2019, se tenait la journée plénière d'ouverture de la Formation CPDT. Durant ce jeudi très ensoleillé, les CATUs se sont retrouvés dans la salle du Centre culturel de Dinant. Une première pour cet événement de la CPDT qui ne s'était pas encore aventuré au pied des falaises dinantaises...

Après une première information sur le décret sols, trois orateurs ont présenté aux CATUs une série d'alternatives innovantes de développement de l'habitat : les Community Land Trust, Novacitis et les Associations de Promotion du Logement. L'après-midi a ensuite démarré avec l'expérience des régies foncières communales en milieu rural ou péri-urbain. Ensuite, un représentant de l'Union professionnelle du secteur immobilier est venu partager la vision du secteur sur le développement immobilier en Wallonie. Cette journée bien remplie s'est finalement clôturée par la présentation de la recherche de la CPDT « Gérer le territoire avec parcimonie » (voir interview en page 4).

## ► Décret Sols et Banque de Données de l'Etat des Sols

Cette J1 de la Formation CPDT était une première occasion pour les CATUs d'en savoir plus sur la Banque de Données de l'Etat des Sols et le nouveau Décret Sols, en vigueur depuis le 1er janvier. Sauf dérogation, le Décret oblige le déclenchement d'études de sol dans les quatre cas suivants : lors d'un remaniement ou changement d'usage du sol, à la fin d'une activité à risque, suite à un dommage environnemental ou sur décision de l'administration. A l'issue d'une étude, un Certificat de Contrôle du Sol est délivré. La BDES rassemble désormais toutes les informations existantes sur le sol wallon et autrefois dispersées en Wallonie. La

banque permet la délivrance rapide d'extraits conformes, essentiels pour une série de démarches administratives comme la cession d'un terrain ou d'un permis d'environnement à risque. De plus, cet outil, consultable par un vaste public, permet à toute personne d'introduire une demande de rectification, moyennant des éléments de justification valables, pour n'importe quelle parcelle et sans nécessité d'avoir un droit réel sur le terrain.

## ► Les Community Land Trust

Assurer qu'un bien immobilier reste durablement accessible aux bas-revenus, malgré l'explosion des valeurs immobilières, tel est le pari des Community Land Trust. Ce modèle d'habitat répandu aux Etats-Unis, est apparu dans le paysage bruxellois il y a une petite dizaine d'années et pourrait bientôt se développer en Wallonie.

### Trois innovations majeures

Lors d'une opération immobilière, le mécanisme des CLT a la particularité de séparer la valeur d'un bâti de celle de son foncier. Par le biais d'une subvention publique, le terrain est acheté et devient la propriété d'un CLT constitué d'une fondation d'utilité publique garante sur le plan judiciaire et d'une ASBL chargée d'animer le projet. Ce procédé permet alors aux ménages fragiles de ne s'acquitter que du prix du bâti lors de l'achat. Deuxième innovation, si un ménage dé-

cide de vendre le bien, il récupère son investissement de départ ainsi que 25% de la plus-value estimée. Les autres 75% étant gelés. Par ce mécanisme, les nouveaux acheteurs ne devront s'acquitter que du prix du bâti augmenté d'une plus-value fortement réduite. Le bien ne perd alors jamais sa fonction sociale et reste durablement accessible aux bas-revenus. Enfin, le modèle prévoit une gouvernance partagée du bien au sein du quartier afin de permettre un débat collectif sur la qualité du CLT et la construction de projets sociaux amplifiés.

### Bientôt en Wallonie ?

Si le Gouvernement bruxellois a attribué un subside annuel de 2.000.000 euros (2014-2017) pour créer 30 logements CLT par an, la plateforme wallonne du projet peine encore à trouver son financement. Cependant, un premier CLT wallon verra le jour cet été et la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a intégré le projet dans sa politique du logement.

## ► Novacitis, coopérative d'entrepreneurs et de citoyens

Créée en novembre 2017, la coopérative citoyenne Novacitis souhaite permettre l'accès au logement sous une forme participative et collaborative. Un premier projet d'ampleur lui a été attribué à Liège.



### Revitaliser les quartiers

En tant que développeur immobilier, Novacitis a la volonté d'œuvrer à la revitalisation de quartiers par la création de biens immobiliers communs et d'espaces de vie à la fois inspirants et synonymes de bien-être. Pour y parvenir, la coopération s'ouvre avant tout aux projets moteurs de mobilisation citoyenne. Ses actions privilégient la collaboration avec les acteurs publics et privés ainsi que les associations locales. Soucieuse de la qualité de vie, la coopération définit ses critères d'aménagement autour du développement durable, de la mobilité douce, de la mixité des âges ou encore, de l'entrepreneuriat solidaire.

### Création d'un lieu de l'économie solidaire à Liège

En 2019, Novacitis entreprendra les travaux d'un site entièrement basé sur l'économie solidaire. C'est la Ville de Liège qui avait réalisé un appel à projet pour vendre le terrain d'une ancienne menuiserie située dans son centre. Outre la question du prix, l'appel contenait des critères qualitatifs visant à développer

des liens entre les citoyens et revitaliser le quartier. Une vision en adéquation avec celle de Novacitis qui a fini par remporter le projet. Les 2.000 m<sup>2</sup> de surface offriront des espaces de travail, des lieux de

transformation alimentaire, des magasins de circuit-court et de restauration... En tout, au moins 6 organisations solidaires devraient s'y installer d'ici 2021.

## Favoriser l'habitat alternatif en Wallonie

### L'échange entre les intervenants et les CATUs a porté sur les conditions permettant de favoriser l'habitat alternatif en Wallonie :

*« La Wallonie possède un vaste patrimoine immobilier dont les valeurs foncières explosent. Il est essentiel de trouver des mécanismes pour que celui-ci continue à remplir une fonction sociale. Tout patrimoine qui serait inutilisé doit être un objet de réflexion. Cela demande aux communes de jouer de créativité lorsque des marchés publics sont entrepris : pourquoi ne pas stipuler que l'attribution tient en compte la qualité sociale du projet, la capacité d'insertion et de contact dans le quartier ? Nous proposons des modèles de cahiers des charges aux communes pour les aiguiller dans leurs critères de sélection ».* **Loïc Geronnez - Community Land Trust**

*« Au-delà du logement, il y a aussi des réflexions sur les villes wallonnes elles-mêmes : comment veulent-elles se développer notamment dans leur entrepreneuriat, dans leur économie, dans leur vitalité ? Elles ont la possibilité d'adapter le cahier des charges de façon à privilégier des projets novateurs. En définissant des critères qui ne se limitent pas exclusivement au prix, les communes nous permettent de répondre à leurs appels. Nous en sommes demandeurs et espérons que les pouvoirs publics prennent conscience de la difficulté des acteurs non-subsidiés de répondre à certains marchés ».* **Catherine Hansoul - Novacitis**



Les orateurs Loïc Geronnez & Catherine Hansoul



## ➤ En tant que CATU, votre avis compte pour améliorer votre Formation CPDT !

« Les J1 avec du contenu concret sont appréciées ! Certains orateurs étaient moins locaux et en conséquence moins concrets. Je trouve aussi que dans les plénières, il y a souvent beaucoup plus d'outils pour les grandes villes que pour les communes plus rurales (...). »

Ecrivez-nous à  
simon.verelst@ulb.ac.be

### ▶ Les Associations de Promotion du Logement

Les APL ont comme objectif la réinsertion sociale par le logement des ménages et personnes les plus précaires. C'est en collaboration avec les communes, les services urbanistiques et les nombreux acteurs sociaux qu'elles espèrent dégager des solutions face aux difficultés qui entravent l'accès au logement.

#### Relogement et sensibilisation

De diverses manières, les APL travaillent à la mise à disposition de logements décentés. Outre leur assistance administrative, juridique, technique et psychologique aux personnes relogées ainsi qu'aux propriétaires, elles innovent dans les techniques employées. Parmi d'autres, celle du bail glissant : un mécanisme visant la réinsertion des locataires précaires et qui encourage la solidarité parmi les propriétaires. Les APL assurent également un rôle d'information sur les droits et devoirs des personnes relogées et forment les agents des CPAS sur la législation du logement.

#### Développer une activité APL

Les APL proposent leurs actions sur des territoires communaux de minimum 50 000 habitants ou d'au moins 5 communes différentes. Leur implantation se fait généralement lorsque des acteurs sociaux ou des communes décident de développer une activité APL après avoir constaté un manque de logements. Auprès des communes, les APL explorent les opportunités de création

### ▶ Développer une commune avec les régies

Les communes sont aujourd'hui confrontées à des législations de plus en plus complexes ainsi qu'à de nouvelles obligations qui peuvent dépasser leurs champs de compétences. Certaines missions les mettent directement en concurrence avec des opérateurs privés et les confrontent à des contraintes financières difficiles.

#### Les régies, une nécessité ?

Selon Philippe Lhomme (directeur de la Régie communale d'Engis), « Il devient une nécessité pour les communes d'approfondir la connaissance de leurs ressources immobilières pour travailler de manière plus efficace avec les développeurs. Les régies foncières confèrent aux communes une crédibilité accrue par rapport aux professionnels du secteur privé ». En Wallonie, environ 75 régies gèrent les biens fonciers des communes et leur développement.



### Un outil réservé aux grandes communes ?

Phillippe Lhomme : « Non, la taille de la commune n'a guère d'importance et une régie peut être constituée d'une équipe relativement petite. L'important est que la régie soit bien paramétrée au territoire. Le risque serait de vouloir externaliser trop de services et que cela ne devienne incontrôlable. Se munir d'une régie, reste une démarche qui sort des mécanismes traditionnels de la gestion communale. Un premier pas peut être de convaincre l'autorité de se départir d'une partie de son pouvoir tout en continuant d'en assurer la tutelle complète. »

### Comment trouver du foncier dans les tissus urbains ?

Selon Pierre-Alain Franck (UPSI), « Des partenariats public-privé sont nécessaires. L'UPSI préconise un partenariat de confiance entre les deux secteurs de manière à ce que le public mette à disposition, de façon gratuite et conditionnée, du foncier à des acteurs privés. En compensation, ceux-ci développeront alors un projet privé en s'engageant à réaliser les infrastructures et logements nécessaires aux communes. J'insiste sur le fait qu'on parle de mise à disposition du foncier où le développeur achète et développe avec ses propres risques financiers ».

### Les conditions d'une collaboration « win-win »

Pierre-Alain Franck insiste, « Ces projets nécessitent de travailler avec des personnes du secteur public possédant de véritables connaissances, d'où l'intérêt des régies communales. Le secteur devrait s'organiser en créant, par exemple, une plateforme de concertation et de partage de bonnes pratiques pour pouvoir ensuite discuter de manière cohérente et structurée avec le secteur privé. Il sera alors possible, grâce à des collaborations « win-win », de créer davantage de logements dans le long terme et de réussir à freiner l'étalement urbain ».

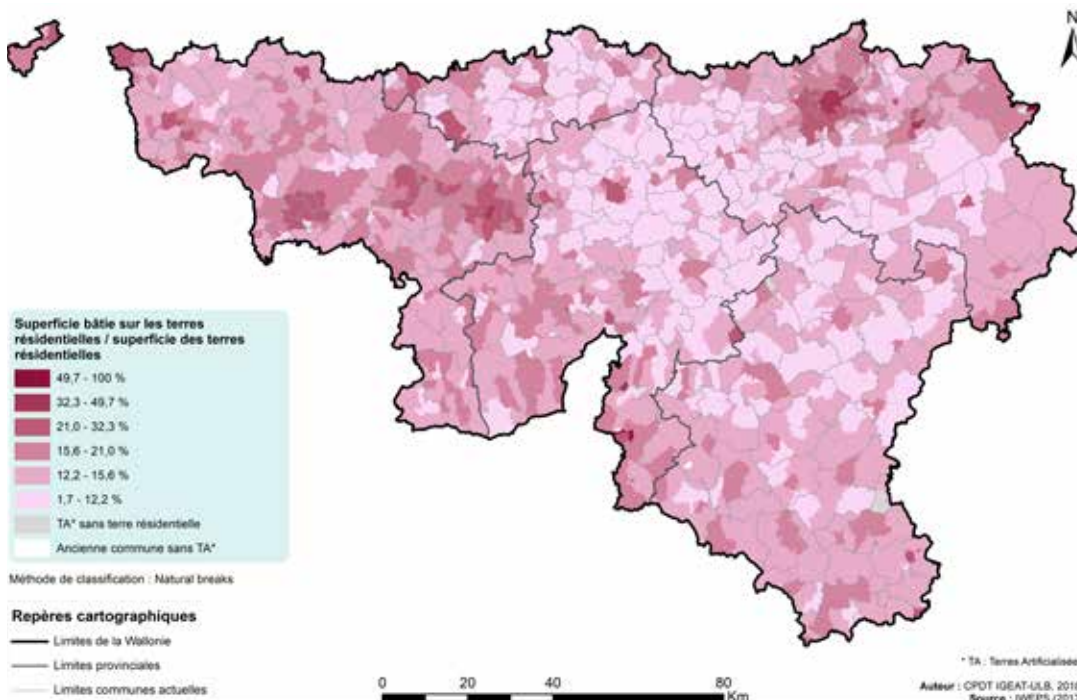
## ► UPSI : approche immobilière du secteur privé

Pour l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), la production de logements en Wallonie est aujourd'hui mise au défi par le Schéma de Développement du Territoire (SDT). Pour cause, la contrainte pour les promoteurs immobiliers de trouver du foncier en tissu urbain. Le secteur privé lance au secteur public un appel à la collaboration.

### La Formation CPDT 2019

Sept journées de formation des CATUs & sept thématiques :

- *Vieillesse : impacts territoriaux et réponses*
- *Paysage : un statut particulier dans le CoDT*
- *Charges d'urbanisme et négociation*
- *Aménagement du territoire et enjeux climatiques*
- *Développement territorial et tourisme*
- *Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs*
- *Zone d'enjeu communal – ZEC*



### → Densité du bâti résidentiel dans les TA\*

La J1 s'est clôturée par la présentation de la recherche de la CPDT « Gérer le territoire avec parcimonie » (voir interview en page 4). Parmi les nombreuses cartes produites en 2018, cette carte représente la superficie des parcelles résidentielles couverte par des bâtiments pour chaque ancienne commune. La carte fait logiquement ressortir les pôles urbains tandis que l'on remarque, hors zones urbaines, des différences importantes liées au type d'habitat traditionnel ou aux phases d'urbanisation successives.



# Nouvel Atlas des Paysages de Wallonie

La collection « Atlas des Paysages de Wallonie » de la CPDT présente son tome VI dédié à la Vallée de la Meuse. Vivant, cet Atlas de 360 pages regorge de photographies, de documents historiques, de cartes et de graphiques qui accompagnent le lecteur dans sa découverte de la Vallée de la Meuse en illustrant l'évolution de ses paysages.

Ce nouvel outil est destiné à un large public constitué aussi bien d'amateurs de paysages wallons que de professionnels de l'aménagement territorial et de décideurs politiques. Il livre au lecteur divers outils et recommandations tout en incluant une analyse historique et sociologique de nos paysages actuels pour en comprendre les changements et mieux réfléchir à leur avenir.

Cette fois-ci, l'ensemble paysager analysé s'articule autour des vallées de la Meuse et de la Basse Sambre namuroise. Les variations de profil topographique de la Vallée de la Meuse et celles de son urbanisation ont conduit à définir treize aires paysagères aux caractéristiques différentes et suffisamment homogènes que pour y mener des actions similaires. Ce sixième opus apporte ses recommandations d'actions quant aux divers enjeux globaux liés à la qualité paysagère future de la Vallée de la Meuse. Une qualité qui passe par la gestion du maillage touristique et de loisirs dont les pratiques sont en transformation constante et ra-

pide. L'exploitation industrielle, marqueur d'identité forte de ces paysages, présente également ses propres enjeux. En effet, la préservation de témoins d'activités anciennes n'est pas toujours assurée et les paysages industriels peinent à trouver une légitimité. Enfin, les paysages naturels diversifiés sont tantôt protégés tantôt menacés de disparition à cause du développement résidentiel, industriel, portuaire ou d'une végétation nouvelle.

## ► Plus de 30 communes incluses

Dans ce 6<sup>e</sup> tome, les lecteurs retrouveront des informations sur 34 communes situées dans la Vallée de la Meuse :

Amay, Andenne, Anhée, Ans, Beyne-Heusay, Blegny, Chaudfontaine, Dinant, Engis, Fernelmont, Flémalle, Fléron, Florefe, Grâce-Hollogne, Hastière, Héron, Herstal, Huy, Jemeppe-sur-Sambre, La Bruyère, Liège, Namur, Onhaye, Oupeye, Profondeville, Saint-Georges-sur-Meuse, Saint-Nicolas, Seraing, Soumagne, Ver-

laine, Villers-le-Rouillet, Visé, Wanze, Yvoir.



### Les auteurs

Etienne Castiau, Michèle Haine, Thais Pons & Stéphanie Quériat.

### En collaboration avec

Valérie Cawoy, Alain Coppens & Lisa Fraipont

### Direction scientifique

Marie-Françoise Godart

## Procurez-vous l'Atlas !

Les 6 tomes de la collection « Atlas des Paysages de Wallonie », en vente au prix de 18€ par numéro, peuvent être commandés auprès du Service Public de Wallonie.

SPW – Département de la Communication –  
Direction de l'Identité, des Publications et de l'Édition  
Place Joséphine-Charlotte, 2  
B-5100 Jambes  
E-mail : publications@spw.wallonie.be  
Tel : 17-18

Ils sont également téléchargeables sur le site <http://cpdt.wallonie.be> dans notre rubrique « Publications ».

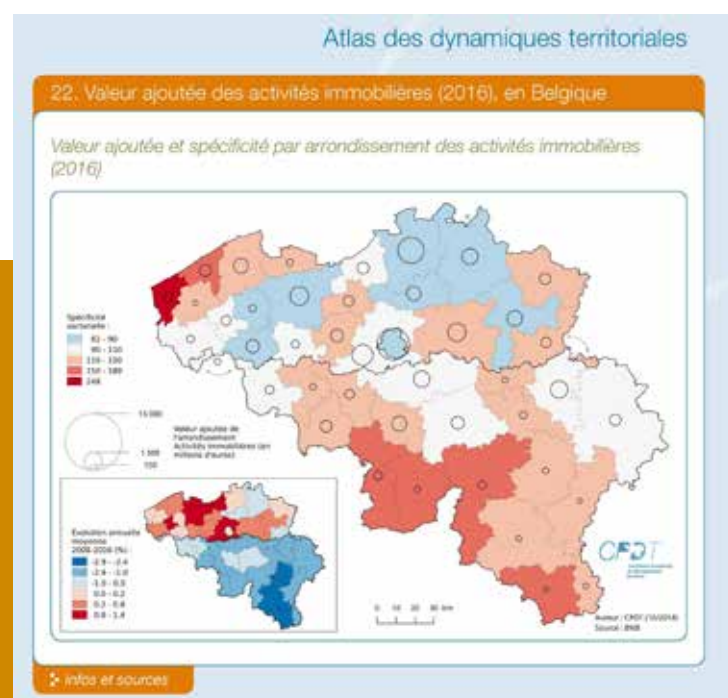
# Actualisation des cartes économiques

Sur le site de la CPDT, découvrez 26 nouvelles cartes désormais consultables dans la section « économie » de l'Atlas des dynamiques territoriales !

26 nouvelles cartes commentées détaillent la valeur ajoutée, en 2016, de 13 secteurs économiques phares aux niveaux national et wallon. Pour chaque secteur, la valeur ajoutée est estimée par arrondissement tandis qu'un aperçu de la croissance annuelle moyenne par secteur de 2008 à 2016, fait l'objet d'une carte complémentaire. Les cartes sont accompagnées d'un commentaire et de diverses précisions numériques ainsi que géographiques pour en faciliter la compréhension.

## 13 secteurs économiques cartographiés :

- Secteur primaire (agriculture, sylviculture et pêche)
- Secteur de la construction
- Secteur de la métallurgie et de la fabrication de produits métalliques
- Secteur de la fabrication des denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac
- Secteurs de l'industrie chimique, de la cokéfaction et du raffinage
- Secteur de l'industrie pharmaceutique
- Secteur de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, d'équipements électriques, de machines et équipements, de matériaux de transport
- Secteur du commerce de gros et de détail, des transports, des hôtels et restaurants
- Secteur de l'administration publique, de la défense, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale
- Secteur des activités financières et d'assurance
- Secteur des activités immobilières
- Secteur qui regroupe les activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Secteur de l'information et communication



➤ Le secteur des activités immobilières représente 8,5% de la valeur ajoutée nationale en 2016.

Il est globalement lié à la répartition de la population, mais également à la présence du tourisme. Il est d'ailleurs spécifique à la côte belge ainsi que dans la botte du hainaut et dans les Ardennes, régions rurales de tradition touristique.

L'évolution au cours de la période 2008 à 2016 oppose très clairement la Région wallonne, où la croissance est négative, et la Région flamande, où elle est généralement positive.