



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RECHERCHE R1 : INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES
CENTRALITES POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA
DEPENDANCE A LA VOITURE.

RAPPORT SCIENTIFIQUE



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2022



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de
Louvain - CREAT

Responsables scientifiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Yves Hanin

Pour le Lepur-ULiège : Jean-Marie Halleux

Chercheurs

Pour le CREAT-UCLouvain : Stéphanie Demeulemeester, Leslie Khoury, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort, Hélène Van Ngoc

Pour le Lepur-ULiège : Sophie Blain, Alice Boodts, Thibaut Croughs, Sébastien Hendrickx, Jean-Marc Lambotte, Anne-Sophie Stenuit

Pour citer ce rapport : S. Blain, A. Boodts, T. Croughs, S. Demeulemeester, J.-M. Halleux, Y. Hanin, S. Hendrickx, J.-M. Lambotte, L. Khoury, A. Leclercq, B. Le Fort, A.-S. Stenuit, H. Van Ngoc (2022). *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture*. CPDT subvention 2022. Rapport de recherche final, 62 p.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	5
1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE.....	7
2. METHODOLOGIE GENERALE.....	9
2.1 STRUCTURE DE LA RECHERCHE.....	9
2.2 REUNIONS TECHNIQUES.....	16
2.3 INTERACTION AVEC LA FORMATION.....	16
2.3.1 De la recherche vers les formateurs et les Catus.....	16
2.3.2 Des Catus vers la recherche.....	17
2.4 INTERACTION AVEC D'AUTRES RECHERCHES CPDT.....	17
2.5 COMMUNICATIONS RELATIVES A LA RECHERCHE.....	17
3. CALENDRIER DE LA RECHERCHE.....	19
PRINCIPAUX RESULTATS.....	20
4. VOLET 2 – OBJECTIVATION DES MESURES LIEES A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VISANT A REDUIRE L'ETALEMENT URBAIN.....	20
4.1 REDUCTION DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE.....	20
4.2 PERSPECTIVE OPERATIONNELLE DE SUIVI DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'ETALEMENT URBAIN A L'ECHELLE COMMUNALE (ET INFRA-COMMUNALE).....	20
4.3 LE RECYCLAGE URBAIN ET L'EXPLOITATION OPTIMALE DU STOCK BATI ET DU FONCIER ETANT OU AYANT JADIS ETE ARTIFICIALISE.....	22
5. VOLET 3 – PERSPECTIVES OPERATIONNELLES LIEES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES CENTRALITES URBAINES ET VILLAGEOISES.....	23
5.1 MODES DE RENFORCEMENT DURABLES DES CENTRALITES.....	24
5.2 DES DISPOSITIONS-CLES ET LEURS INDICATEURS POUR RENFORCER LES CENTRALITES WALLONNES : GUIDE PRATIQUE (VADE-MECUM).....	29
5.2.1 Enjeux de renforcement durable des centralités.....	29
5.2.2 Dispositions-clés et indicateurs.....	30
6. VOLET 4 – CONCILIER LA LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN ET L'ACCESSIBILITE FINANCIERE AU LOGEMENT.....	32
6.1 ACQUIS DES TRAVAUX ANTERIEURS.....	32
6.2 LA VACANCE IMMOBILIERE RESIDENTIELLE.....	33
6.3 LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	34
6.4 SYNTHESE DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.....	35
7. VOLET 5 - INSERTION DES ACTIVITES COMMERCIALES DANS LES CENTRALITES ET MIXITE RAISONNEE DES FONCTIONS.....	38

7.1	REGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DE TYPE COMMERCE DE DETAIL	38
7.1.1	Analyse du fonctionnement de l'outil LOGIC.....	39
7.1.2	Recommandations en vue d'améliorer l'outil LOGIC.....	45
7.2	IDENTIFICATION DES FREINS ET BLOCAGES A L'ELABORATION DES PROJETS MIXTES DANS LES CENTRALITES	47
7.2.1	Introduction.....	47
7.2.2	Rappel des freins.....	48
7.2.3	Synthèse des recommandations.....	48
8.	VOLET 6 - ANALYSE DES POLITIQUES EUROPEENNES ET DES REGIONS VOISINES RELATIVES A L'OBJECTIF D'ARRET DE L'ARTIFICIALISATION	52
8.1	ANALYSE DES POLITIQUES EUROPEENNES	52
8.2	ANALYSE DES POLITIQUES DES REGIONS VOISINES	53
8.2.1	Flandre.....	53
8.2.2	France	54
8.2.3	Grand-Duché de Luxembourg.....	55
8.3	CONCLUSIONS	58
9.	BIBLIOGRAPHIE	61

INTRODUCTION

La recherche « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » a débuté en date du 1^{er} janvier 2020 et est prévue sur une durée de 3 ans. Le rapport final de la subvention 2022 présente les principaux résultats de la troisième année de recherche en date du 31 décembre 2022.

Le rapport scientifique développe, sur une cinquantaine de page, les points suivants :

- **Contexte et objectifs** : ce chapitre contextualise la recherche au sein d'enjeux territoriaux identifiés en Wallonie et énonce les objectifs généraux de la recherche ;
- **Méthodologie générale** : ce chapitre expose la méthodologie générale poursuivie dans le cadre de la recherche ;
- **Principaux résultats** : ce chapitre reprend les principaux résultats des volets 2, 3, 4 et 5 de la recherche.

Les résultats détaillés sont repris au niveau de diverses annexes.

Annexe 2a – Volet 2 – Note de recherche « Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur

Fichier : CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.2a_Volet2 Note de recherche 81

Annexe 2b – Volet 2 – Perspective opérationnelle de suivi de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'échelle communale (et infra-communale)

Fichier : CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.2b_Volet2 Suivi_étalementurbain

Annexe 2c – Volet 2 – Note de recherche « Recyclage foncier et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé »

Fichier : CPDT_RF_Décembre2021_Annexe_R1.2c_Volet2 Note de recherche 85

Annexe 3a – Volet 3 – Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises : modes de renforcement des centralités wallonnes

Fichier : CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.3a_Volet3_ModesRenforcementCentralités.

Annexe 3b – Volet 3 – Guide pratique “Renforcer les centralités wallonnes. Des dispositions-clés et leurs indicateurs”

Fichier : CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.3b_Volet3_GuidePratique

Annexe 4 – Volet 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement

Fichier : CPDT_RF_Décembre2021_Annexe_R1.4_Volet4_Accessibilité_logement

Annexe 5a – Volet 5 – Régulation des implantations commerciales de type commerce de détail

Fichier : CPDT_RF_Décembre2021_Annexe_R1.5a_Volet5_Commerces_Logic

Annexe 5b – Volet 5 – Identification des freins et blocages à l'élaboration de projets mixtes dans les centralités

Fichier : CPDT_RF_Décembre2021_Annexe_R1.5b_Volet5_Mixité

Annexe 5c – Volet 5 – Note de recherche « Mixité fonctionnelle en centralité. Quels leviers pour soutenir l'élaboration des projets immobiliers mixtes ? »

Fichier : CPDT_RF_Décembre2021_Annexe_R1.5c_Volet5_Note de recherche 86

Annexe 6 – Volet 6 – Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation

Fichier : CPDT_RF_Décembre2021_Annexe_R1.6_Volet6_Politiques_ZAN

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

La Déclaration de Politique Régionale 2019 – 2024 (DPR) exprime la volonté du Gouvernement wallon de :

- freiner l'étalement urbain ;
- maîtriser la demande de transport ;
- revitaliser les centres urbains et ruraux, notamment par une localisation adéquate des commerces, services et équipements ;
- encourager la rénovation des bâtiments et améliorer l'efficacité énergétique de ceux-ci.

Concernant l'étalement urbain, la DPR souligne la volonté du Gouvernement wallon d'y mettre fin à l'horizon 2050 et de poursuivre les objectifs suivants :

- réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 et en y mettant fin à l'horizon 2050 ;
- préserver au maximum les surfaces agricoles ;
- maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ;
- localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun ;
- restaurer la biodiversité.

Sur la base des enseignements issus des recherches antérieures de la CPDT, il ressort que l'ensemble de ces défis ne pourra être atteint qu'en augmentant significativement l'efficacité de l'urbanisation en termes de localisation, de densité et d'intensité. Limiter l'étalement urbain au sein du territoire devrait *de facto* limiter :

- la dépendance automobile ;
- les coûts des équipements, infrastructures et services collectifs ;
- la fragmentation des paysages et des biotopes, principale cause de la perte de biodiversité sur le territoire.

Il a été proposé dans le cadre de cette recherche de se focaliser sur deux leviers indispensables pour lutter contre l'étalement urbain :

- **Optimiser la consommation foncière.** En effet, si la volonté du Gouvernement est de plafonner l'artificialisation des terres à l'horizon 2025 et d'y mettre fin à l'horizon 2050, il est primordial que les futures opérations de production de logements et de locaux d'activités à partir de terrains vierges renforcent l'intensité des centralités urbaines et villageoises et minimisent l'artificialisation des sols hors de celles-ci.
- **Augmenter le renouvellement urbain (« *Urban regeneration* ») au sein des villes et villages.** Pour ce faire, il est primordial d'éclairer les possibilités concrètes qu'offrent les tissus urbanisés en termes d'intensification et de densification tenant compte des besoins de la population (logements mais aussi aménités contribuant à la qualité de vie) et des contextes rencontrés (foncier, acteurs, etc.).

La recherche a été prévue sur une durée de 3 ans avec des résultats opérationnels attendus en fin de chaque subvention.

Cette troisième et dernière année de la recherche a pour but de finaliser les dernières analyses en cours en vue d'aboutir à des recommandations concrètes et de valoriser au mieux les résultats des divers travaux sous forme de publications. Outre cette valorisation, les travaux visent concrètement à :

- Formuler des recommandations et des pistes opérationnelles pour soutenir et encadrer la production du logement dans une logique d'intensification et de requalification des tissus urbanisés en centralité.
- Formuler des recommandations et des pistes opérationnelles pour garantir l'accès au logement de tous.
- Dégager des pistes permettant une orientation de l'implantation des commerces de détail vers les centralités urbaines et rurales, et une meilleure coordination des outils encadrant ces implantations avec ceux de l'aménagement du territoire.
- Formuler des recommandations en vue d'atténuer ou contourner les blocages inhérents au montage de projets mixtes.
- Analyser les politiques européennes et celles des régions voisines en vue d'identifier des éventuelles implications pour la Wallonie.

2. METHODOLOGIE GENERALE

2.1 STRUCTURE DE LA RECHERCHE

La recherche est structurée en 7 volets de la manière suivante (voir schéma p. suivante) :

- *Volet 1 : L'étalement urbain : définition et mesure (2020)*
- Volet 2 : Objectivation des mesures liées à l'aménagement du territoire visant à réduire l'étalement urbain
 - *Identification des trajectoires d'artificialisation et des superficies artificialisables (Région – Intercommunales de développement – Communes) (2020)*
 - *Analyse des dynamiques relatives à la production de logements, à l'artificialisation et aux développements commerciaux (2020)*
 - *Évaluation des gisements fonciers qui pourraient être protégés de l'urbanisation sans indemnisation (2020-2021)*
 - *Évaluation du recyclage urbain et du potentiel d'exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé (2020-2021)*
 - *Suivi de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'échelle locale (et supra-locale) (2021-2022)*
- Volet 3 : Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises (2020-2022)
- Volet 4 : Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement (2021-2022)
 - *Production d'un état de l'art au sujet du potentiel que représentent les logements sous-occupés pour atténuer l'impact de la limitation de l'artificialisation sur les marchés fonciers et immobiliers (2022).*
- Volet 5 : Insertion des activités commerciales dans les centralités et mixité raisonnée des fonctions (2021-2022)
- Volet 6 : Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation (2022)
- *Volet 7 : Mission d'expertise en continuation du groupe experts « données » (2020)*

Le présent rapport scientifique développe les résultats des volets ci-après :

Volet 2 : Objectivation des mesures liées à l'aménagement du territoire visant à réduire l'étalement urbain

La finalisation des travaux du volet 2 porte sur les trois thématiques suivantes :

a. Réduction du potentiel foncier urbanisable

Les analyses relatives aux gisements fonciers pouvant être protégés de l'urbanisation à moindre coûts d'indemnisation ont été finalisées en 2021. Ces travaux ont été valorisés à travers la publication d'une note de recherche en février 2022¹.

b. Perspective opérationnelle de suivi de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'échelle communale (et infra-communale)

Les travaux ont visé la finalisation, durant le 1er trimestre, des travaux qui ont été interrompus pour mener à bien l'actualisation de l'analyse contextuelle fin 2021. Il s'agit principalement de la rédaction du rapport sur la base des résultats présentés lors de la réunion technique du 06/10/2021.

(voir annexe R1.2a : *CPDT_RI_Juin2022_Annexe_R1.2a_Volet2_Suivi_etalementurbain*)

c. Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé

Les analyses relatives à la quantification du recyclage urbain et au potentiel de densification résidentielle ont été terminées en 2021 et ont abouti à des propositions de méthodes visant à améliorer le monitoring du recyclage urbain. Ces travaux ont été valorisés, au second semestre, à travers la publication d'une note de recherche.

Volet 3 : Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises

Les travaux menés en 2020 ont permis de mettre en évidence la diversité de la production résidentielle, les conditions et les freins de la mise en œuvre de tels projets, tant en termes d'urbanisme, de faisabilité immobilière, de mobilisation foncière que de négociation et accompagnement de projet. Forts de ces enseignements, les travaux de 2021 se sont attelés à identifier les dispositions contenues dans les outils SDC, GCU et SOL, de décrypter leur utilisation au regard de la finalité des outils quant au renforcement durable des tissus en centralités, et à tirer des recommandations pour leur utilisation optimale. **Les travaux de 2022** ont permis de présenter les résultats de la recherche sous forme d'un guide pratique à destination des acteurs locaux et auteurs de projet (publication en ligne prévue en fin 2022-début 2023).

¹ V. DEFER, P.-F. WILMOTTE & S. HENDRICKX (2022). *Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur*. Notes de Recherches 81, CPDT Wallonie

Le **guide pratique** visera à fournir un outil d'aide à l'appréciation des projets soumis à PU au regard d'ambitions de renforcement durable des centralités wallonnes. L'objectif du guide pratique est de livrer des modalités pratiques pour renforcer durablement les centralités. Ce document vise à aider au cadrage des opérations de développement ou de transformation urbaine soumises à permis d'urbanisme et d'urbanisation. Il s'adresse tant aux services communaux qu'aux auteurs de projets et fournit un lexique des principales dispositions-clés utiles pour cadrer/évaluer/motiver les demandes de permis dans une perspective de renforcement durable des centralités.

Il se compose d'une **introduction** rappelant le cadre régional et d'un préalable aux fiches pratiques présentant les enjeux complémentaires de renforcement durable des centralités urbaines et villageoises ; et de 8 fiches « **dispositions-clés** ». Chaque disposition est développée dans une fiche synthétique apportant des définitions, des questions-clés, des indicateurs et des dispositions complémentaires, comme autant de balises pour l'évaluation et la motivation des dossiers de demandes de permis d'urbanisme et d'urbanisation, par rapport à l'ambition de renforcement durable des centralités.

Finalités :

La vulgarisation des résultats du volet et leur diffusion via publication.

Résultats concrets attendus en 2022 :

La publication d'un guide pratique à destination des acteurs locaux proposant un outil d'aide à l'appréciation des projets soumis à PU au regard d'ambitions de renforcement durable des centralités wallonnes.

Volet 4 : Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement

Il ressort des travaux menés en 2021 que la mise en œuvre de politiques volontaristes de limitation de l'artificialisation aura un impact sur les marchés fonciers et immobiliers. Pour garantir l'accès au logement à tous et principalement aux personnes les plus vulnérables d'un point de vue socio-économique, des politiques publiques spécifiques en matière de logement, d'acquisition foncière et de recyclage urbain devront être menées concomitamment aux politiques de lutte contre l'étalement urbain.

Les travaux relatifs aux impacts de la limitation de l'étalement urbain sur l'accessibilité financière au logement seront poursuivis en vue d'aboutir *in fine* à des recommandations. Ces travaux comprendront la poursuite d'une documentation en vue de dégager des solutions permettant de minimiser ces impacts.

En particulier, les travaux développeront une réflexion sur l'amélioration de la réactivité du marché du logement à travers une optimisation de la mise sur le marché de l'offre latente. Cette offre latente concerne notamment le potentiel que représentent les logements sous-occupés. Une première analyse de la problématique inhérente à ces logements a été réalisée au second semestre à travers un état de l'art.

Finalités :

Dégager des solutions en vue de garantir l'accès au logement à tous.

Résultats concrets attendus en 2022 :

Formulation de recommandations et de pistes opérationnelles pour garantir l'accès au logement à tous.

Volet 5 : Insertion des activités commerciales dans les centralités et mixité raisonnée des fonctions

Ce volet vise à développer des réflexions sur la fonction commerciale et sur la mixité des fonctions. Il s'agit de dégager des pistes en vue d'orienter les activités économiques vers les centralités urbaines et rurales ou de faciliter leur insertion à travers la mixité des fonctions. Les travaux sont divisés en deux parties telles que décrit ci-dessous.

1. Régulation des implantations commerciales de type commerce de détail

Les travaux menés en 2021 se sont intéressés aux outils qui encadrent la régulation des implantations commerciales en Wallonie et dans les territoires adjacents. Un état des lieux juridique relatif à la question de la coordination (ou de l'intégration) des outils wallons relatifs au commerce avec ceux de l'aménagement du territoire a été réalisé. Une analyse comparative (*benchmark*) de l'efficacité des dispositifs de régulation des implantations commerciales, en Wallonie et dans les territoires voisins, a permis d'identifier une série de pratiques vertueuses par rapport à un objectif de redynamisation des centre-villes et de lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

Au niveau de la délivrance des permis, la Wallonie s'est dotée d'un outil d'aide à la décision, l'outil LOGIC, auquel l'autorité compétente doit recourir dans le cadre de l'examen d'une demande de permis d'implantation commerciale (cfr. Vade-mecum du Décret relatif aux implantations commerciales). Celui-ci s'appuie sur les 4 critères et les 8 sous-critères prévus par le Décret et l'arrêté du 2 avril 2015 en vue de justifier les projets au regard de différents objectifs : protection du consommateur (favoriser la mixité commerciale ; éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité), protection de l'environnement urbain (maintien d'un équilibre entre les différentes fonctions urbaines ; insertion dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain), politique sociale (densité d'emploi ; qualité et la durabilité de l'emploi) et contribution à une mobilité plus durable (mobilité durable ; accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité). Bien que ces critères ciblent des objectifs vertueux en matière d'aménagement du territoire et, plus largement, de développement durable, leur calibrage dans l'outil LOGIC (précisé par l'Annexe VIII du Vade-mecum du Décret) semble de nature à autoriser des localisations peu vertueuses, y compris pour des projets de grande envergure.

La recherche s'est appliquée à analyser rapidement les effets territoriaux de l'outil LOGIC tel qu'il est configuré depuis 2015 afin d'identifier l'origine des problèmes que cet outil semble générer mais aussi ses vertus. Dans la foulée, la recherche a proposé des recommandations en vue de corriger ces défauts qui ne relèvent ni du Décret, ni de ses arrêtés d'application. Ces recommandations resteront explicitement en lien avec l'objectif global

de la présente recherche, à savoir la redynamisation des centralités en vue de lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

Ces recommandations, de même que les observations faites en 2021, pourraient toutefois être utiles dans la perspective de la révision du SDT. Des interactions ont eu lieu à ce sujet avec les acteurs qui ont en charge la révision du SDT.

2. Freins et blocages au montage de projets mixtes

En 2021, la recherche a entamé une analyse sur les difficultés spécifiques liées au montage et à la gestion des opérations immobilières impliquant une mixité des fonctions. Dans un premier temps, un inventaire des freins et blocages aux montages des projets mixtes a été réalisé sur la base d'une revue de la littérature et d'entretien avec les acteurs de terrain liés aux infrastructures du développement économique (intercommunales de développement, certains fonds d'investissement publics...) et, d'autre part, les acteurs de la promotion immobilière tant résidentielle que commerciale.

Les travaux de 2022 ont visé :

- à formuler des recommandations en vue d'atténuer ou contourner ces blocages ;
- à soumettre celles-ci à un panel d'experts intervenant dans le processus de promotion immobilière.

Le volet 5 s'est clôturée par la rédaction d'une publication (Note de recherche ou Vademecum) visant à valoriser les résultats obtenus.

Finalités :

- Evaluer les effets territoriaux de l'outil d'aide à la décision LOGIC ;
- Formuler des recommandations en vue d'atténuer ou contourner les blocages inhérents au montage de projets mixtes.

Résultats concrets attendus en 2022 :

- Recommandations de formulation de critères clairs, simples, limités et articulés autour du type de commerce (courant, semi-courant léger et semi-courant lourd) pour mieux orienter les implantations commerciales adéquates vers les centralités urbaines et rurales et faire ainsi contribuer le dispositif de régulation des implantations commerciales à la lutte contre l'étalement urbain ;
- Recommandations quant aux améliorations à apporter dans le montage des projets mixtes en vue de favoriser la mixité des fonctions dans les centralités ;
- Valorisation des résultats à travers une publication.

Volet 6 : Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation

Les situations politiques et législatives liées à l'arrêt de l'artificialisation ont évolué depuis le début de la recherche au niveau européen et dans les régions voisines de la Wallonie.

De son côté, la Commission européenne a adopté le 17 novembre 2021 une stratégie pour les sols à l'horizon 2030 qui prévoit notamment la mise en place d'une directive-cadre visant la protection, l'utilisation durable et la restauration des sols ; directive qui traiterait notamment de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 (*No net land take by 2050*). Dans ce cadre, elle a lancé du 15 février au 16 mars 2022 un appel à contributions en prévision d'éventuelles dispositions légales mentionnées dans cette stratégie pour les sols, suivi d'une enquête auprès de citoyens et des parties prenantes sur cette même problématique entre le 02 août et le 24 octobre 2022.

Par ailleurs, en 2021, la France a adopté la Loi « Climat et Résilience » qui intègre des principes de mise en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation, reliant ainsi ces principes à la politique environnementale. En Flandre, le gouvernement avance dans la mise en œuvre du « *bouwshift* », avec notamment un accord sur les principes d'indemnisation en cas de changement d'affectation. Le Grand-Duché de Luxembourg prévoit la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 dans le cadre de la refonte en cours de son Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (l'équivalent du SDT).

La recherche a réalisé un état de l'art des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif de l'arrêt de l'artificialisation. A travers cette double analyse, l'idée est, d'une part, de déceler quelles sont les obligations qui sont susceptibles d'incomber à la Wallonie dans les années futures du fait de la Directive européenne en préparation en ce qui concerne spécifiquement la question de l'artificialisation et, d'autre part, d'identifier d'éventuelles bonnes pratiques, bonnes idées dans ce qu'envisagent de mettre en œuvre les territoires voisins et d'évaluer l'impact potentiel que ces intentions prévues ou adoptées dans les régions voisines pourraient avoir sur les flux de migrations résidentielles entre ces territoires voisins et la partie de la Wallonie qui leur fait face.

Finalités :

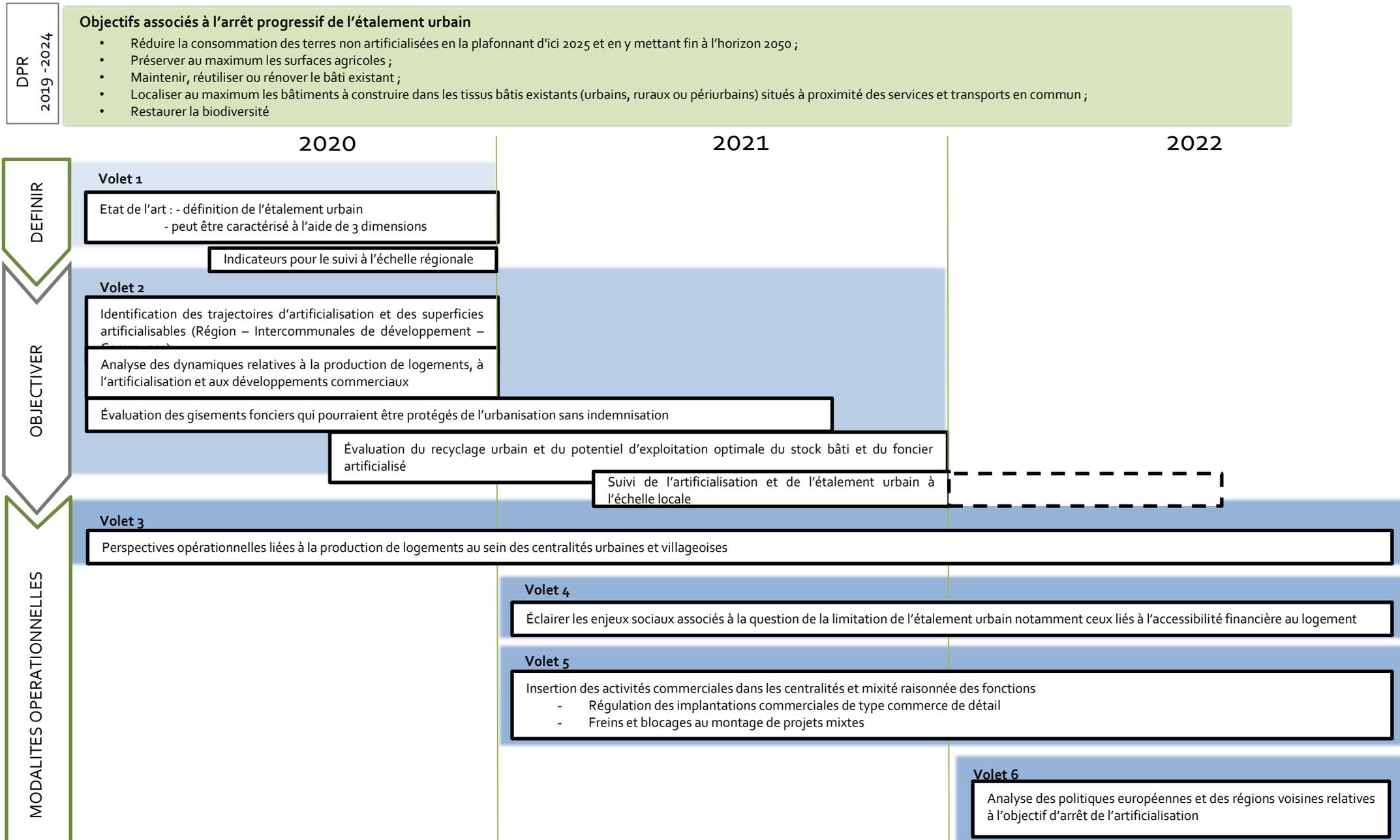
Analyser les politiques européennes et des régions voisines en vue d'identifier des éventuelles implications pour la Wallonie.

Résultats concrets attendus en 2022 :

État de la situation des politiques européennes et des régions voisines de la Wallonie liées à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation.

Volet 7 : Mission d'expertise en continuation du groupe experts « données » (volet terminé)

Schéma général de la recherche



2.2 REUNIONS TECHNIQUES

Différentes réunions techniques ont été organisées pour permettre un suivi plus spécifique des états d'avancement des différents volets.

Volet 3 :

- 09/03/2022 - Réunion technique avec Fabienne Thonet et Muriel Leclerc (SPW-DAL), Stéphanie Demeulemeester et Barbara Le Fort (CREAT-UCLouvain).
Objet : la structure et le contenu du VM
- 03/05/2022 – Réunion technique avec Claire Vanschepdael (SPW – présidente du CA) Fabienne Thonet et Muriel Leclerc (SPW-DAL), David Aerts (SPW-dir. Ext. BW), Vincent Desquesnes, José Schwannen et Thomas Dupaix (SPW – dir. Ext. Lux), Stéphanie Demeulemeester et Barbara Le Fort (CREAT-UCLouvain).
Objet : préciser le contenu du VM en fonction du public cible
- 21/09/2022 – Réunion technique avec Claire Vanschepdael (SPW-TLPE), Muriel Le Clercq (SPW-DAL), David Aerts (SPW-Dir.Ext. B.W.), Vincent Desquesnes (SPW-Dir.Ext. Lux.), José Schwannen (SPW-Dir.Ext. Lux.), Stéphanie Demeulemeester, Hélène Van Ngoc et Barbara Le Fort (CREAT-UCLouvain).
Objet : présenter l'état d'avancement et les corrections apportées sur la partie « modes de renforcement durable des centralités » et présenter la partie « dispositions-clés ».

Volet 5 :

- 12/05/2022 – Réunion technique avec Claire Vanschepdael (SPW – présidente du CA), Xavier Debue (SPW – secrétariat de la CPDT), Xavier Dubois (SPW – ARNE – DDR), Pierre Neri (SPW – EER – DIC), Julien Charlier (IWEPS – ODT), Laurent Dion (Cabinet Christophe Collignon), Coralie Vial (Cabinet Philippe Henry), Thiabut Croughs, Alice Boodts, Sophie Blain, Sébastien Hendrickx, Jean-Marc Lambotte et Anne-Sophie Stenuit (Lepur – ULiège).
Objet : présentation de l'état d'avancement des travaux d'enquête

2.3 INTERACTION AVEC LA FORMATION

2.3.1 De la recherche vers les formateurs et les Catus

- Diffusion des résultats du **volet 1** « L'étalement urbain : définition et mesure » et du **volet 2** « Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé » dans le cadre du séminaire transversal « nouveaux modes d'habiter » ;
- Diffusion de la réflexion sur les **4 modalités d'intervention** sur les tissus urbanisés développée dans le **volet 3** dans le cadre du séminaire transversal « enjeux climatiques » ;
- Utilisation **des indicateurs-clés** (jeu de carte développé en 2021 par le **volet 3**) dans le cadre d'un exercice de motivation de permis du séminaire transversal « nouveaux modes d'habiter »
- Visite du projet SAR/REVI des abattoirs de Bomel sur base de **l'étude de cas** réalisée par le **volet 3**, dans le cadre du séminaire transversal « nouveaux modes d'habiter » ;

- Diffusion d'étude de cas produites par le volet 3 pour la mise en place du parcours de visite de Tubize.

2.3.2 Des Catus vers la recherche

- **Apport pour le volet 3** à partir d'un exercice portant sur l'intensification d'un tissu via la division d'une habitation unifamiliale dans le cadre du séminaire transversal « nouveaux modes d'habiter ». Les résultats de cet exercice permettent d'alimenter le guide pratique (vade-mecum), à savoir la **fiche pratique « division du bâti »** ;

- **Apport pour le volet 3** à partir de la co-construction avec les catus d'un lexique commun dans le cadre du séminaire transversal « nouveaux modes d'habiter ». Les résultats de cet exercice permettent d'alimenter le guide pratique (vade-mecum), à savoir la **fiche pratique « types de bâti résidentiel »**.

2.4 INTERACTION AVEC D'AUTRES RECHERCHES CPDT

La recherche R3 intègre les résultats du volet 3, à savoir les 4 modalités d'intervention sur les tissus, dans le cadre de la rédaction d'un vade-mecum sur l'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

La recherche R6 « *Réhabilitation des friches* » alimente le volet 3 quant à la définition des périmètres sujets à la modalité d'intervention « restructuration ».

Le volet 3 « *Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises* » s'inscrit également dans la suite de recherches CPDT précédentes :

- « *Densification des tissus urbanisés en Wallonie* » (R.1.3, subventions 2011-2014),
- « *Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers* » (R.2, subventions 2014-2015)
- « *Quartiers nouveaux* » (R6, R2, R3 – subventions 2017-2019)
- « *Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs* » (R.2 – subventions 2019-2020)
- « *Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne* » (R.1 – subventions 2019-2020)

2.5 COMMUNICATIONS RELATIVES A LA RECHERCHE

La recherche a fait l'objet de diverses communication, orales et écrites, visant à diffuser ses résultats :

- Publication d'une Note de recherche CPDT : V. DEFER, P.-F. WILMOTTE & S. HENDRICKX (2022). *Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur*. Notes de Recherches 81, CPDT Wallonie
- Présentation de la recherche et des résultats relatifs à la part de production de logement issue du recyclage urbain (volet 2c), à la réduction des disponibilités foncières (volet 2a) et à l'accessibilité financière au logement (volet 4) au cours du séminaire « Lutte contre l'étalement urbain et habitat (re)groupé, même combat ? » organisé par l'ASBL Habitat et Participation le 18/02/2022
- Présentation des résultats relatifs à la réduction des disponibilités foncières (volet 2a) dans le cadre d'un Midi du Lepur le 24/03/2022
- Présentation des résultats relatifs au recyclage urbain (volet 2c) au séminaire InterU CPDT le 28/03/2022

- Présentation des résultats relatifs à la définition de l'artificialisation et de l'étalement urbain (volet 1), à la réduction des disponibilités foncières (volet 2a) et à l'accessibilité financière au logement (volet 4) au cours de la journée d'étude « Qu'est-ce qu'artificialiser veut dire ? » organisée par l'école supérieure des professions immobilières de Paris le 31/03/2022.
- Publication d'un article dans les cahiers de l'ESPI2r reprenant les actes de la journée d'étude du 31/03/2022
- Présentation des résultats relatifs à l'accessibilité financière au logement (volet 4) dans le cadre du séminaire « Comment garantir l'accès au foncier abordable à l'heure du ZAN ? » organisé par l'Agence d'urbanisme de la région angevine le 14/06/2022
- Présentation des résultats relatifs au recyclage urbain (volet 2c) dans le cadre du colloque Intersoil 2022 « Quelle stratégie pour les sols européens en 2030 ? » le 05/10/2022
- Exposition de posters présentant différents résultats de la recherche (volets 2a, 2c et 5) dans le cadre du colloque « Changements globaux et management des transitions : singulier ou pluriel ? » organisé par l'Unité de Recherche Sphères de l'ULiège le 20/10/2022.
- Présentation des résultats relatif à l'accessibilité financière au logement (volet 4) et au benchmark relatif à la régulation des implantations commerciales (volet 5) dans le cadre du colloque « Changements globaux et management des transitions : singulier ou pluriel ? » organisé par l'Unité de Recherche Sphères de l'ULiège le 20/10/2022.
- Exposition de posters présentant différents résultats de la recherche (volets 2, 3, 4 et 5) dans le cadre du colloque 2022 de la CPDT « Des outils pour aider à la gouvernance des territoires » le 15/12/2022.
- Présentation des résultats de la recherche (volet 2) durant l'atelier « Comment objectiver les moyens et outils à utiliser pour réduire l'artificialisation ? » du colloque 2022 de la CPDT « Des outils pour aider à la gouvernance des territoires » le 15/12/2022. »
- Présentation des résultats de la recherche (volets 3 et 5) durant l'atelier « Vers des projets denses et mixtes de qualité : témoignages d'acteurs » du colloque 2022 de la CPDT « Des outils pour aider à la gouvernance des territoires » le 15/12/2022. »

3. CALENDRIER DE LA RECHERCHE

	Janvier - Mars	Avril -Jun	Juillet - Septembre	Octobre - Décembre
Volet 2				
Réduction du potentiel foncier urbanisable				
Perspective opérationnelle de suivi de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'échelle communale (et infra-communale)				
Le recyclage urbain et l'exploitation optimale du stock bâti et du foncier étant ou ayant jadis été artificialisé.				
Volet 3				
Structure du guide pratique (vade-mecum)				
Recommandations par modalités d'intervention sur les tissus urbanisés				
Fiches techniques pour les dispositions-clés				
Synthèse et valorisation sous forme de guide pratique (vade-mecum)				
Volet 4				
Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement				
Volet 5				
Régulation des implantations du commerce de détail				
Analyse des blocages inhérents aux montages de projets mixtes				
Valorisation sous forme de publication				
Volet 6				
Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation				

PRINCIPAUX RESULTATS

4. VOLET 2 – OBJECTIVATION DES MESURES LIEES A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VISANT A REDUIRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1 REDUCTION DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE

Pour rappel, cette première partie du volet 2 s'est intéressée aux gisements fonciers qui pourraient être protégés de l'urbanisation sans indemnisation des moins-values. Dans un premier temps, ont été étudiés les dispositifs du Code du développement territorial qui permettent de protéger de tels gisements vierges. Cela implique une analyse des périmètres de protection et des zones du plan de secteur ainsi qu'un examen de la jurisprudence relative à la procédure d'indemnisation des moins-values planologiques.

Ensuite, sur la base de cette étude, les gisements vierges qui pourraient être protégés ont été identifiés et représentés cartographiquement en vue de quantifier l'importance de ceux-ci, de façon générale ou à l'échelle des communes wallonnes.

Dans le cadre de cette subvention 2022, ces travaux ont été valorisés à travers la réalisation de la note de recherche n°81 « Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur ».

Cette note de recherche a été publiée en février 2022. Elle est reprise en annexe : *CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.2a_Volet2_Note_de_recherche_81*.

4.2 PERSPECTIVE OPERATIONNELLE DE SUIVI DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'ETALEMENT URBAIN A L'ECHELLE COMMUNALE (ET INFRA-COMMUNALE)

En vue de limiter l'étalement urbain sur le territoire wallon, deux principales pistes d'actions ont été identifiées au sein des recherches antérieures de la CPDT à savoir :

1. **Optimiser la consommation foncière.** Si la volonté du Gouvernement est de mettre fin à l'artificialisation à l'horizon 2050 en plafonnant d'ici 2025, il est en effet primordial d'utiliser au mieux la ressource sol durant cette période de transition.
2. **Augmenter le renouvellement urbain des villes et villages.** Pour ce faire, il est primordial d'éclairer les possibilités concrètes des tissus urbanisés en termes d'intensification et de densification tenant compte des besoins de la population et des contextes rencontrés (foncier, acteurs, etc.).

Si des pistes d'actions ont été préalablement identifiées, leurs efficacités au regard des objectifs poursuivis, leurs modalités de mise en œuvre ainsi que leurs effets induits sur le territoire wallon doivent être objectivés en vue d'éclairer le Gouvernement quant à leur pertinence. Par conséquent, appréhender les processus d'artificialisation et d'étalement urbain en Wallonie nécessite un suivi et une évaluation adaptée, et ce à toutes les échelles du territoire.

Garantir la mesure et l'évaluation du phénomène à l'échelle locale est une priorité des autorités en vue d'opérationnaliser son objectif de mettre fin à l'étalement urbain.

Actuellement, le processus d'artificialisation est approché via la réalisation d'une différence entre les superficies artificialisées à des moments différents. Cela exprime un bilan d'artificialisation sur une période donnée. Cependant, les différents travaux menés dans le cadre des recherches CPDT ont démontré que derrière ce bilan, **des processus et dynamiques spécifiques** étaient à l'œuvre et qu'il existait un réel intérêt à se pencher sur le **processus d'artificialisation** (ce qui est nouvellement artificialisé, appelé également artificialisation brute) et sur celui de la **désartificialisation**.

Outre une meilleure connaissance des processus, il est également nécessaire de **spatialiser l'artificialisation à une résolution fine** en vue de la caractériser sur la base de critères spatiaux et territoriaux. Il s'agit d'élargir l'éventail d'analyses de l'artificialisation au sein du territoire en assurant des croisements de données spatiales. Suivre l'artificialisation et la désartificialisation doit permettre d'établir des indicateurs et de réaliser des diagnostics éclairés inhérents à ces processus au sein des multiples échelles et facettes du territoire.

Ce volet de la recherche propose de **conceptualiser le suivi et l'évaluation** de l'étalement urbain et de l'artificialisation pour répondre à cet enjeu. L'objectif final est de **dégager des pistes opérationnelles** de suivi de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'échelle communale (et infra-communale).

La méthode se décline en **quatre étapes**.

1. **Spatialisation** de l'artificialisation à une résolution territoriale fine ;
2. **Compréhension des dynamiques** (appréhension du processus à travers le temps) ;
3. Mise en évidence des **limites** en vue de l'évaluation du phénomène ;
4. Proposition des **recommandations** visant l'évaluation des processus à l'échelle communale.

L'état d'avancement des travaux présentés dans ce rapport intermédiaire porte sur la **spatialisation de l'artificialisation à une résolution territoriale fine** ainsi que sur les **premières recommandations** visant l'évaluation des processus à l'échelle communale.

Il concerne, d'une part, l'approche contextuelle et conceptuelle de la démarche et, d'autre part, deux approches exploratoires relatives à l'exploitation de deux bases de données distinctes : la base de données cadastrales de l'AGDP (SPF-Finances) et les données issues de l'outil de gestion des permis GESPER.

Dans le cadre de cette étude, avec l'objectif de mettre en avant des perspectives opérationnelles de suivi, notons que **l'artificialisation ainsi que l'étalement urbain** sont considérés comme des **processus**.

En vue de mettre en place un suivi opérationnel, le rapport développé en annexe (R1.2b) propose avant tout de revenir sur les concepts d'artificialisation et d'étalement urbain, ainsi que sur l'état de l'art des mesures de suivi de ces deux processus.

Le rapport développe ensuite deux approches :

- a. Suivi et évaluation de l'artificialisation et de l'étalement urbain à partir **des données du cadastre** (approche ex-post) ;
- b. Suivi et évaluation de l'artificialisation et de l'étalement urbain à partir **des permis d'urbanisme** (approche ex-ante).

L'ensemble des résultats et recommandations de ce volet se trouvent en annexe :
CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.2b_Volet2_Suivi_étalementurbain

4.3 LE RECYCLAGE URBAIN ET L'EXPLOITATION OPTIMALE DU STOCK BATI ET DU FONCIER ETANT OU AYANT JADIS ETE ARTIFICIALISE.

Pour rappel, cette troisième partie du volet 2 s'est intéressée au monitoring du recyclage urbain à travers deux analyses. La première analyse visait à objectiver la part du recyclage urbain dans la production de logements. Le SDT adopté en 2019 contenait en effet l'intention de porter cette part à 50 % d'ici 2030 et de tendre vers 100 % d'ici 2050.

De précédents travaux avaient déjà été consacrés à cette question à travers l'analyse des données issues de permis d'urbanisme. Toutefois, l'usage de ces données limite l'identification de l'ensemble des formes de recyclage urbain. Une nouvelle analyse a donc été menée à partir des données du cadastre en comparant les situations au 1er janvier 2010 et 2016. La part du recyclage urbain dans la production de logement a été estimée sur cette période à 37 %.

Parallèlement, une seconde analyse visait à estimer le nombre potentiel de logements qu'il est possible d'ajouter au sein même des tissus résidentiels déjà artificialisés via cinq modes de densification douce sans consommer de foncier vierge (extension verticale ou horizontale, bimby...).

Dans le cadre de cette subvention 2022, ces travaux ont été valorisés à travers la réalisation de la note de recherche n°85 « Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé ».

Cette note de recherche est en cours de publication. Elle est reprise en annexe :
CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.2c_Volet2_Note_de_recherche_85.

5. VOLET 3 – PERSPECTIVES OPERATIONNELLES LIEES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES CENTRALITES URBAINES ET VILLAGEOISES

En complément des résultats du volet 2, le volet 3 aborde la production de logements en Wallonie à partir **d'exemples concrets et d'observations de terrain**, permettant de saisir la réalité des transformations des tissus urbanisés.

Les travaux du volet 3 pour l'année 2022 s'inscrivent à la suite des travaux menés en 2020 et 2021. Pour rappel :

- **Résultats pour la subvention 2020** : A partir de l'analyse de cas d'étude wallons, la recherche a mis en évidence la **diversité** de la production résidentielle en Wallonie. Elle a également analysé et mis en exergue des **conditions** et des **freins** rencontrés dans la **mise en œuvre** de projets de production de logements en – et en lisière de – centralité, tant en termes d'encadrement urbanistique, de faisabilité immobilière, de mobilisation foncière que de négociation et accompagnement de projet.
- **Résultats pour la subvention 2021** : Forts des enseignements des travaux de 2020, la recherche a exploré la **capacité des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme SDC, GCU et SOL à encourager et encadrer le renforcement durable** des centralités wallonnes. L'analyse d'outils existants a permis d'identifier les **dispositions et indicateurs** utilisés dans la pratique de l'aménagement du territoire et de la gestion des demandes de permis qui sont *potentiellement* propices à l'encadrement du renforcement durable des tissus bâtis en centralité. **La mise en pratique** de ces dispositions dans le cadre des workshops de la formation CDPT interrogeant le renforcement des centralités wallonnes a permis de mettre en exergue **8 dispositions-clés**. La recherche a également produit des recommandations pour l'utilisation optimale des outils d'ATU au regard d'ambitions de qualité/durabilité.

Ces travaux préalables ont permis de mettre en avant **8 enjeux complémentaires de renforcement durable des centralités wallonnes**² comme grille d'analyse utile à l'appréciation des opérations résidentielles en centralité, **4 modes de renforcement durable** des tissus urbanisés en centralité supposant des approches opérationnelles spécifiques, ainsi que **8 dispositions-clés** permettant d'encourager et de cadrer le renforcement durable des centralités via des opérations de production de logements.

Les travaux de 2022 ont finalisé les investigations menées sur les modes de renforcement des tissus urbanisés, ainsi que les 8 dispositions-clés. Les résultats du volet 3 de la recherche seront publiés sous forme d'un guide pratique (**vade-mecum**) à destination des **acteurs locaux et auteurs de projet**.

² Ces enjeux sont issus d'une synthèse des récentes publications relatives au développement territorial durable : les questions-clés issues de la recherche CPDT « Ecoquartiers », les 8 critères de qualité définis dans la recherche CPDT 2011-2014 « Densité et densification des tissus urbanisés wallons », le référentiel Quartier Durable, les ambitions et objectifs du SDT et leur traduction dans le référentiel CPDT « des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire », ainsi que les mesures énoncées dans la recherche CPDT 2019 « Réduisons l'artificialisation du sol ».

5.1 MODES DE RENFORCEMENT DURABLES DES CENTRALITES

Le renforcement durable des centralités répond à une **diversité d'enjeux, de stratégies et de modalités d'intervention ou de mise en œuvre**, notamment du fait que le **contexte d'intervention est très variable**, qu'il s'agisse de projet de production de logements sur un terrain vierge ou au sein d'un tissu constitué, ou encore au sein d'un tissu hétérogène sans valeur patrimoniale ou dans un quartier recelant des bâtiments patrimoniaux isolés ou en ensemble.

Si l'on retrouve la densification résidentielle de manière récurrente dans les opérations de renforcement des centralités, il s'agira parfois d'accompagner une densité déjà existante, voire s'effectuant de manière inadaptée par « sur-division », et de **travailler essentiellement sur la (re)qualification du cadre de vie et du cadre bâti**. Dans d'autres cas, la densification devra avant tout être cadrée dans le temps et demandera un travail prioritaire sur les équipements et services pour la collectivité. Dans d'autres cas encore, l'enjeu de la densification sera dans l'acceptabilité sociale des projets ou la mise à disposition foncière et la transformation des tissus (pavillonnaires par exemple) avant tout objectif quantitatif à atteindre. Les exemples peuvent ainsi se multiplier.

L'analyse des cas d'études wallons³ et des outils d'ATU⁴ a permis de mettre en évidence **4 modes de renforcement durable** des tissus urbanisés existants : **la consolidation, la protection, la restructuration et le développement** ; étant entendu que chaque mode peut se décliner de diverses manières selon les contextes et les tissus urbanisés.

Ces 4 modes de renforcement sont à considérer à la fois sous forme de **périmètres stratégiques**, de zones du territoire présentant des caractéristiques spécifiques appelant à une réflexion particulière de renforcement et sous formes de **modalités d'intervention** se traduisant à l'échelle du projet d'architecture et d'urbanisme soumis à permis (voir Figures 1-4 ci-après).

Les recommandations liées à ces modes de renforcement durable sont détaillées dans l'annexe : CPDT RF Décembre2022 Annexe R1.3a Volet3 ModesRenforcementCentralités

L'équipe de recherche propose dès lors d'intégrer ces stratégies et modes de renforcement des centralités dans les documents stratégiques de développement territorial et les guides d'urbanisme comme les SDC, SOL et GCU.

Les modes d'intervention ont été présentés dans le rapport intermédiaire en juin 2022 et il a été convenu avec le comité d'accompagnement que ce résultat ne sera pas publié avant la mise à jour du SDT, afin d'assurer une bonne cohérence entre les concepts et les termes utilisés dans les différents documents.

La publication de ces résultats est donc reportée à 2023. La publication présentant les résultats du volet 3 de la recherche se focalisera dès lors sur les fiches pratiques précisant les dispositions-clés et leurs indicateurs pour accompagner et cadrer le renforcement des centralités wallonnes. Cette décision a été validée lors de la réunion de CA du 13/10/2022.

³ Voir rapport final et ses annexes de la subvention 2020 pour le volet 3 de la recherche R1 « *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture* ».

⁴ Voir rapport final et ses annexes de la subvention 2021 pour le volet 3 de la recherche R1 « *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture* ».

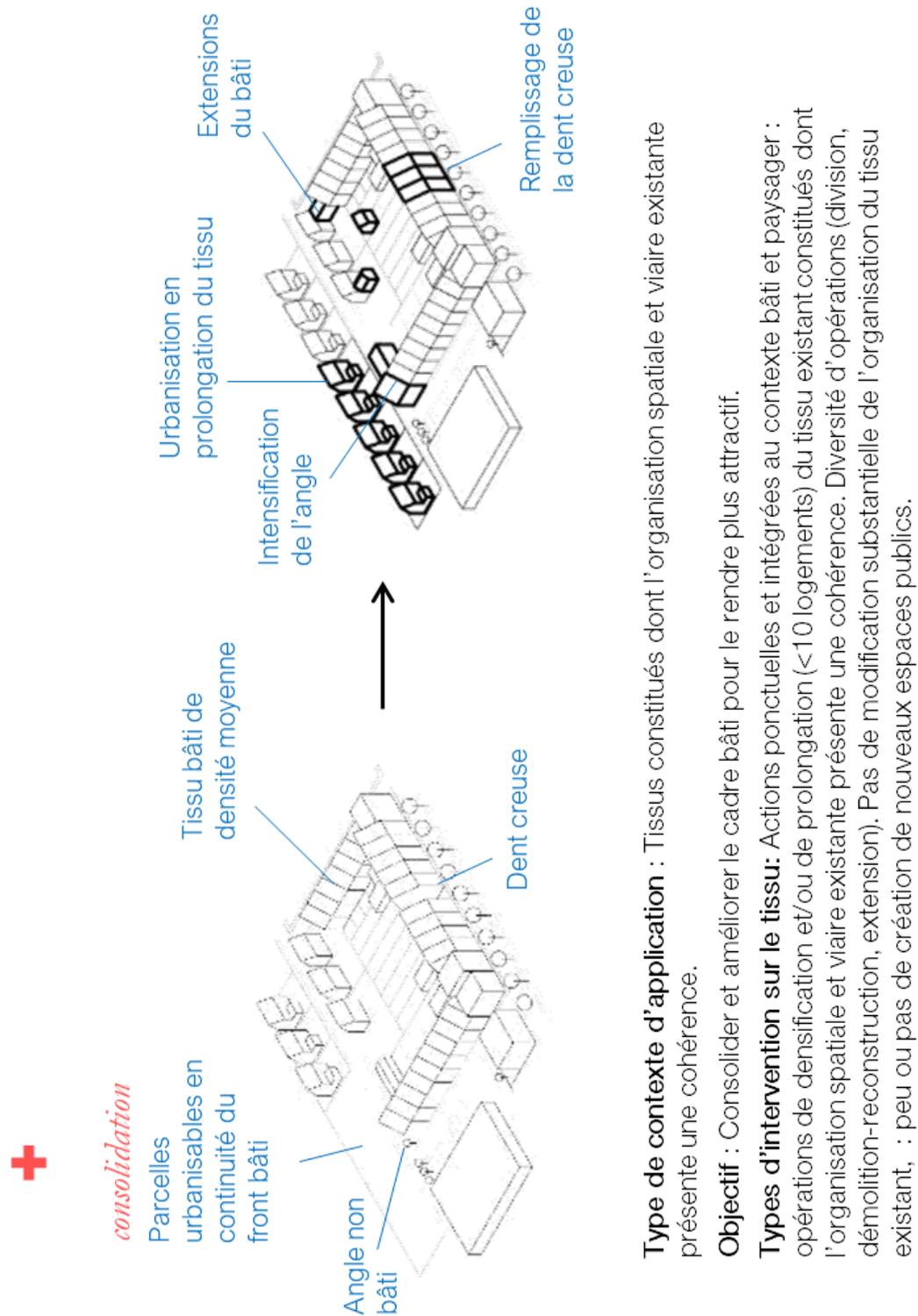


Figure 1. Mode de renforcement des tissus urbanisés : consolidation.

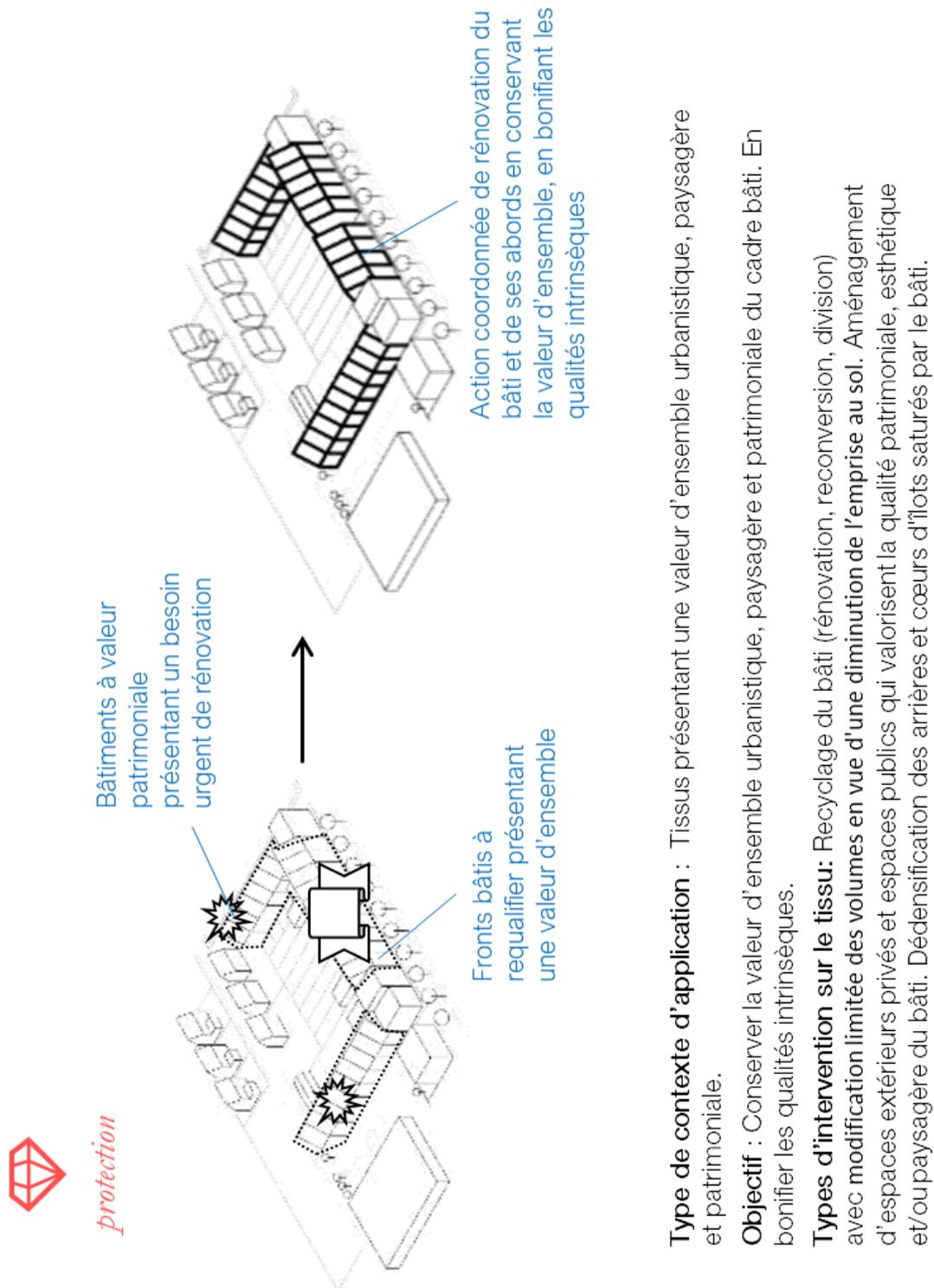
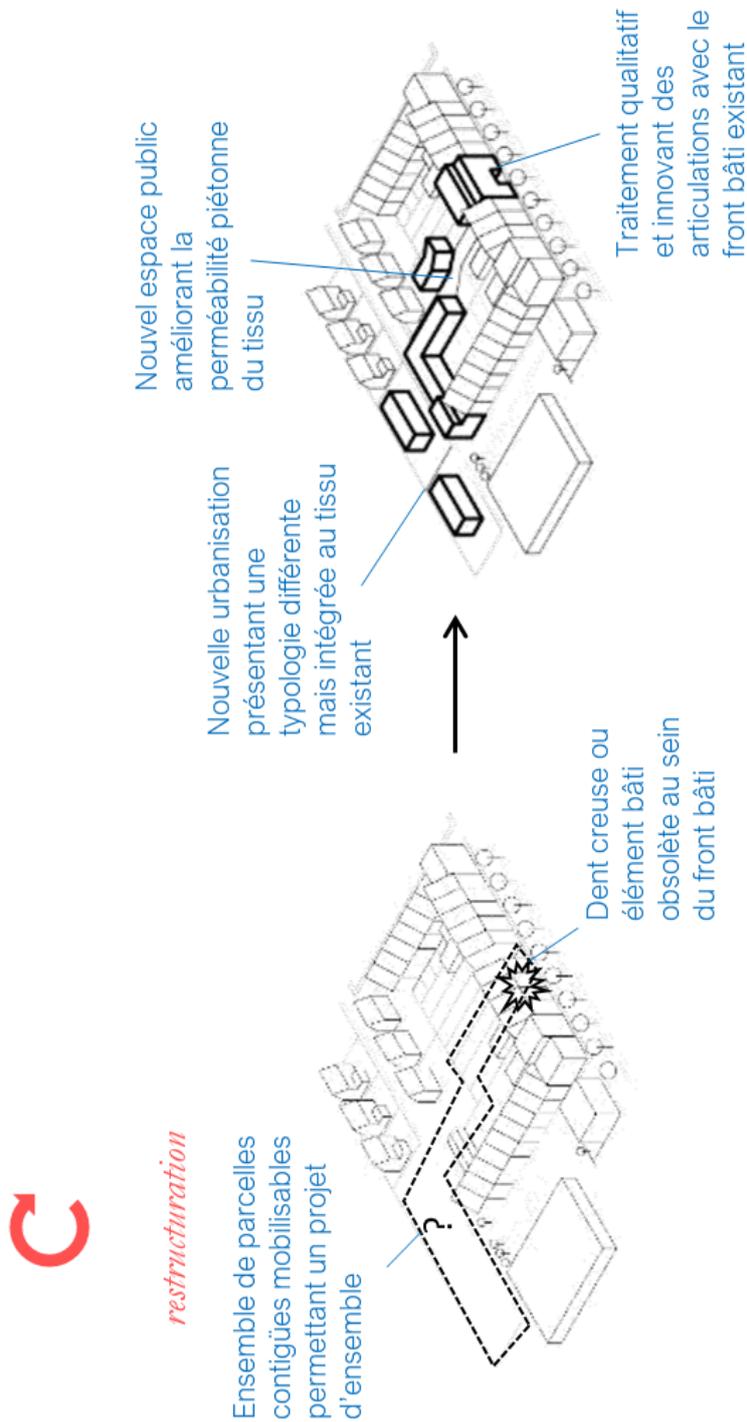


Figure 2. Mode de renforcement des tissus urbanisés : protection.

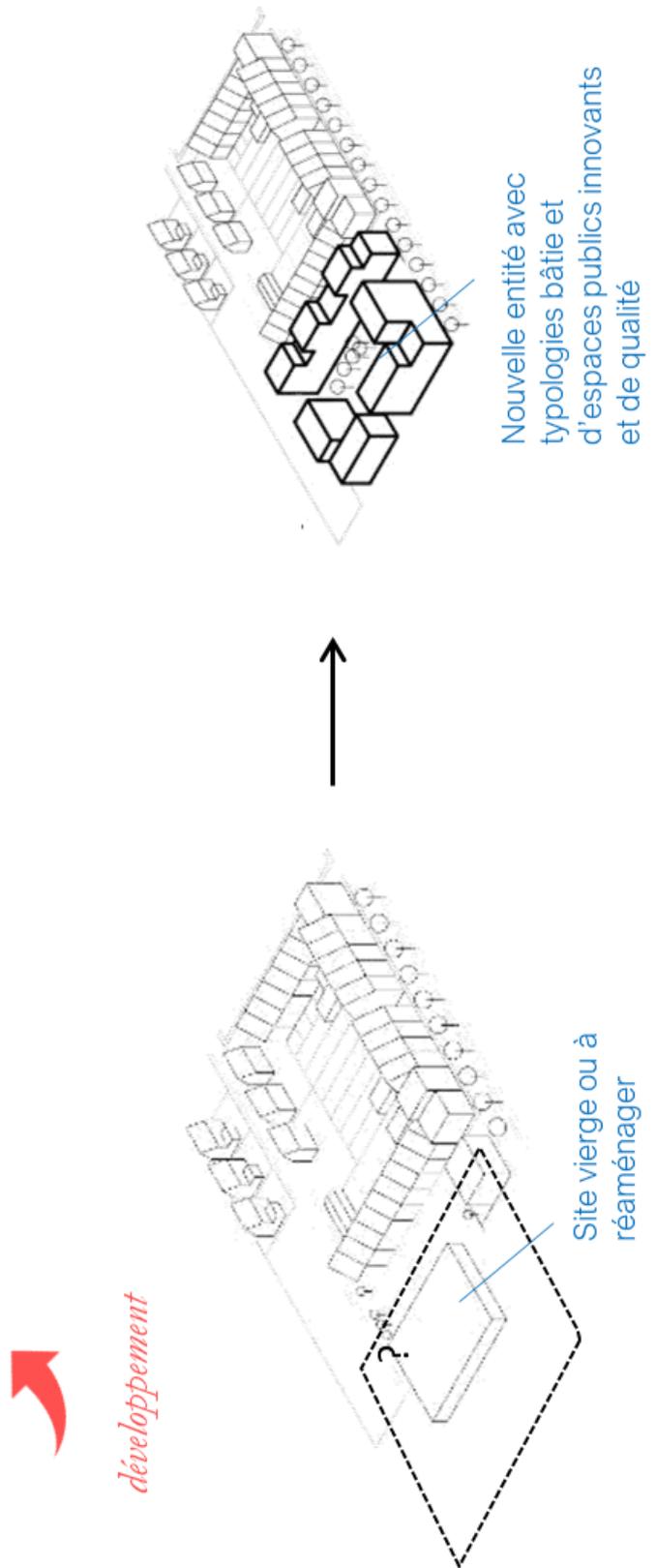


Type de contexte d'application : Tissus dont l'organisation spatiale et viaire existante est incohérente, à remanier car trop dense ou présentant un état de dégradation, ou un SAR de l'ordre de moins de 2ha inséré dans un tissu urbanisé.

Objectif : Concevoir une nouvelle organisation spatiale permettant une meilleure perméabilité piétonne et une intensification du tissu.

Types d'intervention sur le tissu: Nouvelle entité associant à la fois recyclage de bâti, nouvelle structure viaire (nouveaux maillages, nouveaux espaces publics) et nouvelles constructions (logements & aménités). Dédensification des arrières et cœurs d'îlots saturés par le bâti.

Figure 3. Mode de renforcement des tissus urbanisés : restructuration.



Type de contexte d'application Zones vierges ou assimilées (SAR de l'ordre de plus de 2ha à redévelopper).

Objectif : Développer ces sites à enjeux / stratégiques – bien situés.

Types d'intervention sur le tissu: Nouvelle entité (programmation et organisation spatiale) d'ampleur (> 10 logements & nouveaux services et aménités). Création d'espaces publics en continuité des tissus existants. Diversité de type de logement : privé, public, etc. Offre en mobilité alternative à la voiture individuelle.

Figure 4. Mode de renforcement des tissus urbanisés : développement.

5.2 DES DISPOSITIONS-CLES ET LEURS INDICATEURS POUR RENFORCER LES CENTRALITES WALLONNES : GUIDE PRATIQUE (VADE-MECUM)

La production de logements au sein des centralités wallonnes participe au défi de la réduction de l'étalement urbain. Celle-ci permet de lutter contre la fragmentation des paysages et des biotopes, principale cause de la perte de biodiversité sur le territoire, de préserver des espaces agricoles, de réduire le recours à la voiture individuelle, d'agir pour une moindre consommation énergétique et un meilleur partage des coûts des équipements, infrastructures et services collectifs, et pour l'arrêt de l'inflation des infrastructures routières.

Toutefois, il faut être vigilant aux effets indésirables qu'une densification non maîtrisée peut induire sur le prix du foncier et de l'immobilier, sur la qualité du cadre de vie ou encore sur l'équilibre social des villages, bourgades et quartiers. Il est dès lors important d'accompagner les projets d'architecture et d'urbanisme dans ce sens.

C'est l'objectif poursuivi dans les fiches pratiques présentées en annexe de ce rapport scientifique : *CPDT RF Décembre2022 Annexe R1.3 Volet3 GuidePratique.*

Le guide pratique vise à fournir un **outil d'aide à l'appréciation des projets résidentiels soumis à permis d'urbanisme** au regard d'enjeux de renforcement durable des centralités wallonnes.

L'objectif du guide pratique est de livrer des modalités pratiques pour accompagner les acteurs de l'aménagement du territoire et d'urbanisme à **rendre les centralités attractives**. Il s'adresse tant aux services communaux qu'aux auteurs de projets et fournit un guide pratique précisant les définitions et modalités d'application des principales dispositions-clés utiles pour cadrer/évaluer/motiver les demandes de permis dans une perspective de renforcement durable des centralités.

L'outil est à la fois **pédagogique et opérationnel**, il vise à guider le lecteur à partir de questions-clés, de points d'attention et à lui offrir des balises pratiques sous forme d'illustration et de fiches techniques. La publication finale devrait tenir en une septantaine de pages.

5.2.1 Enjeux de renforcement durable des centralités

Le renforcement des centralités est avancé comme un levier pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. Cependant, la réussite de l'intensification des centralités suppose la production d'un cadre de vie agréable, désirable et respectueux des gens et du territoire dans ses dimensions **collectives** (patrimoine commun), **inclusives** (territoire accessible à tous) et **environnementales** (territoire respectueux des ressources).

Cette ambition générale croise une série d'**enjeux complémentaires** indispensables pour apprécier un projet dans sa capacité à participer au **renforcement durable des centralités wallonnes** :

- **L'occupation du sol et l'intégration urbanistique du bâti** renvoie à la manière optimale d'occuper le sol par le bâti résidentiel dans le respect des particularités urbanistiques, paysagères et patrimoniales et d'une habitabilité optimale.
- **Le recyclage du tissu urbanisé** concerne les modalités de requalification des tissus bâtis existants via la rénovation, la reconversion ou la restructuration de celui-ci, en complémentarité avec le Code wallon du Patrimoine.

- **La valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux** du tissu urbanisé et de ses abords renvoie à une dimension sensible et identitaire du territoire qui requiert une attention particulière à l'intégration d'un projet dans un paysage bâti ou non bâti.
- **La qualité du logement** concerne l'ensemble des éléments participant au bien-être, au confort et à l'attractivité de l'environnement dans lequel un individu vit (lieu de travail, logement, espace public...).
- **L'offre de services de proximité et la mixité fonctionnelle** constituent un fondement essentiel du renforcement des centralités et visent l'ensemble des activités humaines exercées dans un périmètre de proximité et leur cohabitation heureuse.
- **L'écomobilité** vise la mise en place d'alternatives aux voitures individuelles, camionnettes, camions, etc. pour le transport de personnes et de marchandises via des dispositifs promouvant les modes de déplacements actifs, facteurs de santé physique et mentale, de convivialité et d'animation de l'espace public.
- **Un cadre de vie désirable et de qualité** concerne l'ensemble des éléments constituant l'environnement dans lequel un individu vit (lieu de travail, logement, espace public...).
- **La conception et la gestion durable des ressources et des rejets** renvoie à un ensemble de dispositifs techniques permettant un fonctionnement durable des activités humaines en anticipant leur intensification dans les centralités et en limitant leurs impacts environnementaux et paysagers, dans une logique de gestion durable des ressources du territoire.

5.2.2 Dispositions-clés et indicateurs

La sélection⁵ de dispositions-clés développées dans le guide pratique répond aux enjeux de renforcement durable des centralités wallonnes (cf. point précédent). Cette sélection est également issue de l'analyse de cas d'étude wallons, de la rencontre d'acteurs de l'aménagement du territoire concernés par des opérations wallonnes d'intensification et de renforcement de centralités, de la lecture d'outils d'aménagement du territoire du CoDT, ainsi que de workshops rassemblant conseillers communaux et agents régionaux autour de l'enjeu du renforcement des centralités. Ces étapes ont permis de dégager **les 8 dispositions les plus pertinentes**, qui rencontrent à la fois une pratique de terrain avérée et une série de questions fondamentales quant à leur utilisation, leur maîtrise et leur influence sur l'attractivité et la désirabilité des centralités :

- Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs,
- Mixité fonctionnelle,
- Végétalisation et biodiversité,
- Paysage et éléments d'intérêt paysager,
- Stationnement, levier d'écomobilité,
- Densité(s),
- Types de bâti résidentiel,
- Division du bâti.

⁵ La méthode de sélection des indicateurs et dispositions-clé est détaillée dans le rapport final de la recherche R1 de 2021 (Annexe R1.3 – volet 3).

Chaque disposition fait l'objet d'une fiche synthétique apportant des définitions, des questions-clés, des indicateurs et des dispositions complémentaires, comme autant de balises pour l'accompagnement (ex. via réunion de projet avec la Commune), l'évaluation et la motivation des dossiers de demandes de permis d'urbanisme et d'urbanisation, notamment via des indicateurs pratiques et pertinents pour questionner le projet par rapport à l'ambition de renforcement durable des centralités.

Si chaque fiche aborde un thème particulier, il est important de considérer les 8 dispositions comme complémentaires et formant un ensemble. En effet, une densité de logement élevée ne peut être qualitative qu'à condition d'être accompagnée d'un soin particulier apporté aux espaces publics, d'une offre suffisante en équipements publics (écoles, crèches...), d'une diversité de types bâtis, d'aménagements permettant une mobilité décarbonée, et qu'elle respecte les atouts paysagers et environnementaux du contexte bâti et non bâti et participe à leur mise en valeur.

6. VOLET 4 – CONCILIER LA LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN ET L'ACCESSIBILITE FINANCIERE AU LOGEMENT

La mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale, c'est-à-dire de limitation de l'étalement urbain et, plus spécifiquement, de limitation de l'artificialisation des terres, répond à la nécessité de gérer durablement le territoire. Cette politique peut toutefois entraîner une diminution de l'accessibilité financière au logement, une réduction de l'offre foncière entraînant une rareté foncière.

Il est important de noter que le maintien d'une offre abondante en terrains urbanisables, telle que présente en Wallonie, conduirait également à des impacts sociaux conséquents : l'abondance de terrains disponibles augmente l'accessibilité financière au logement mais l'éloignement de ces terrains aux centralités engendre une dépendance à la voiture et une précarité énergétique plus importante.

De façon résumée, l'accompagnement de la politique d'optimisation spatiale doit faire en sorte que la sobriété foncière, voulue par la limitation de l'artificialisation, ne conduise pas à une rareté foncière, synonyme de hausse des prix et d'impacts sociaux. Si les politiques d'aides au logement visent le soutien d'une offre accessible aux ménages défavorisés malgré la hausse des prix, les politiques d'aménagement du territoire peuvent entreprendre différentes mesures visant à atténuer la rareté foncière et donc la hausse des prix de manière générale. Il s'agit principalement de soutenir la production de logement à travers une exploitation optimale du stock bâti et du foncier existant. Ceci peut se faire à travers la reconstruction de la ville sur la ville mais également par la mise sur le marché de l'offre latente.

Cette offre latente concerne, d'une part, les logements inoccupés, lesquels font déjà l'objet de diverses mesures d'incitations visant à limiter la rétention et la vacance immobilière, et, d'autre part, les logements sous-occupés. La mise sur le marché de ces derniers représente un enjeu conséquent : l'apparition de ces logements sous-occupés est systémique dans nos régions en raison de la taille importante des logements et de la diminution de la taille des ménages, mais également en raison d'un manque de « rotation résidentielle » chez les personnes âgées. En conséquence, près de 60% de la population belge vit dans un logement sous-occupé (Eurostat, 2021), ce qui signifie qu'une part importante de ces logements pourrait être mieux utilisée de manière à réduire le besoin de construction de logements sur terrains vierges.

Les travaux réalisés dans ce cadre portent sur la réalisation d'un état de l'art de ces deux problématiques de telle manière à identifier différentes pistes de solution par une approche documentaire. **L'ensemble des résultats et recommandations issus de ces travaux se trouvent en annexe : CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.4_Volet4_Accessibilité_Logement.**

6.1 ACQUIS DES TRAVAUX ANTERIEURS

L'accessibilité financière au marché du logement est globalement liée aux lois de l'offre et de la demande qui établissent les prix du marché. Selon ces lois, une diminution de l'offre entraîne une augmentation du prix d'équilibre. Il en va de même pour l'augmentation de la demande qui se traduit à la fois par une augmentation de la quantité échangée sur le marché et par une augmentation du prix d'équilibre. À ceci près que le marché du logement présente une faible élasticité : à court terme, l'augmentation de la demande n'a pas d'impact sur la quantité offerte. Il en résulte une augmentation des prix d'autant plus forte.

C'est essentiellement l'augmentation de la valeur du foncier qui explique la hausse des prix. Cette valeur est notamment liée à des aménités externes telle que l'accessibilité aux transports en commun ou aux grands axes, la proximité de services ou de commerces, la qualité du cadre de vie... Elle est d'autant plus forte que le bien est situé à proximité des centres urbains. A l'inverse, nous pouvons dire que l'accessibilité financière au logement augmente à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains. En Wallonie, l'abondance de terrains urbanisables situés à distance des centres urbains renforce l'accessibilité financière au logement en proposant une offre à un prix relativement réduit. Cependant, cette offre entraîne une augmentation de l'étalement urbain et n'est pas sans conséquence sur le budget des ménages : s'installer à distance des centres urbains engendre généralement une plus grande dépendance à la voiture et des coûts énergétiques plus élevés.

Ces différents éléments ainsi que l'analyse de cas à l'étranger nous permettent de dire qu'**une réduction de l'offre foncière, par des politiques d'optimisation spatiale, risque de conduire à une hausse des coûts du logement**. Toutefois, la littérature internationale met en avant des solutions permettant d'améliorer l'accessibilité financière du logement à travers des stratégies ciblées et diversifiées. Nous pouvons ainsi distinguer des mesures de soutien, c'est-à-dire des aides à la pierre et à la personnes mises en œuvre par la politique du logement, et des mesures d'atténuation du phénomène, c'est-à-dire des mesures mises en œuvre par la politique d'aménagement du territoire visant à atténuer la rareté foncière et donc la hausse des prix.

L'aide au logement peut passer par des aides directes, notamment par un soutien à la création de coopératives dont l'objectif est de fournir des logements abordables, par des incitants économiques ou fiscaux, par des prêts hypothécaires avantageux, des garanties bancaires ou encore des conseils aux particuliers. Néanmoins, dans un contexte de hausse des prix, ces politiques risquent de s'avérer (de plus en plus) coûteuses pour les finances publiques.

Des mesures d'aménagement du territoire, visant à renforcer l'offre en logements abordables et à limiter la hausse des prix, semblent donc constituer une réponse nécessaire à l'exacerbation des coûts du logement. Dans certains cas, il s'agira essentiellement de renforcer des mesures existantes. Dans d'autre, il s'agira d'améliorer l'élasticité de l'offre en logement en incitant la mise sur le marché de l'offre latente que constituent la vacance structurelle et la sous-occupation des logements.

6.2 LA VACANCE IMMOBILIERE RESIDENTIELLE

La **vacance structurelle** correspond à une partie du parc de logement qui, pour différentes raisons, est inutilisée, à l'inverse de la vacance frictionnelle qui correspond à des logements en attente d'occupant selon des délais normaux. L'estimation de la vacance structurelle se fait à travers différentes méthodes (identification visuelle, registre de la population, faibles consommations en eau et électricité). Ces méthodes aboutissent généralement à l'identification d'une vacance potentielle qui, pour devenir la vacance avérée, requiert une confirmation de la part du propriétaire. Selon M. Flas (2021), la Wallonie compte près de 45 000 logements potentiellement inoccupés dont un peu plus de 15 000 logements avérés inoccupés.

Les facteurs à l'origine de cette vacance structurelle sont multiples mais on peut les relier à un défaut de la part de l'offre ou de la demande. Ainsi, la perte d'attractivité de certains lieux peut expliquer une absence d'intérêt se traduisant par une absence de demande. Au niveau de l'offre, le problème est essentiellement lié aux caractéristiques des logements ou au profil des propriétaires. Les logements qui ne présentent pas les critères minimums de salubrité ne peuvent être mis sur le marché. En ce qui concerne les logements situés au sein de maison de commerce, l'absence d'entrée indépendante complique l'accès au logement et entraîne généralement leur inoccupation. Du côté des propriétaires, on observe qu'une majorité de logements vacants sont détenus par des personnes âgées de plus de 65 ans. Or, il s'avère que l'âge constitue une difficulté à différents niveaux pour la gestion locative d'un bien ou pour sa rénovation. La gestion locative est parfois compliquée en raison de la distance qui sépare le bien du lieu de résidence des propriétaires.

Une conséquence de cette vacance est le fait qu'elle compromet la mise sur le marché de logements accessibles aux ménages disposant de revenus modestes mais également le renforcement du besoin de création de nouveaux logements, entraînant un accroissement de l'artificialisation des terres et de l'étalement urbain.

Une autre conséquence est la dégradation du bien immobilier, entraînant une perte de valeur immobilière, des difficultés de réhabilitation et, par voie de conséquence, une dégradation de l'image du quartier et un renforcement du phénomène de vacance.

6.3 LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

La **sous-occupation** des logements fait référence au fait qu'une partie des logements sont jugés comme trop grands pour les besoins des ménages qui les occupent. Cette sous-occupation s'évalue en termes de pièces excédentaires ou de surface habitable excédentaire par rapport au nombre d'occupants sur la base de référentiels. Elle est généralement identifiée à partir d'enquêtes mais pourrait faire l'objet d'un indicateur statistique construit par le croisement de données du cadastre et du registre de la population. Eurostat (2021) estime qu'environ 60 % de la population belge vit dans un logement sous-occupé, ce qui s'explique en partie par la taille des logements et par la diminution de la taille des ménages.

La cause classique de la sous-occupation est le fait que des personnes âgées continuent à occuper la maison familiale après le départ des enfants. La diminution de la taille des ménages et l'espérance de vie croissante contribuent à mettre ce phénomène en exergue. La diminution de la taille des ménages et, en particulier, l'augmentation du nombre de personnes isolées mettent en avant le besoin de produire des petits logements. L'accès à des services à domicile, en matière de soins de santé notamment, et à des solutions technologiques permettant de pallier l'isolement et la dépendance physique des personnes âgées, renforcent l'autonomie des personnes âgées et favorisent le vieillissement à domicile.

Ceci a pour principale conséquence un manque de rotation résidentielle empêchant l'accès pour les familles à des logements adaptés à celles-ci. Ceci contraint les jeunes ménages à se tourner vers le marché du logement neuf et à s'éloigner des centres urbains, participant à l'artificialisation et à l'étalement urbain. Du côté des personnes âgées ou isolées, la sous-occupation d'un grand logement peut entraîner un risque de précarité lié à une consommation énergétique plus élevée.

Le vieillissement de la population implique que la demande pour des établissements pouvant accueillir les seniors va s'accroître dans les années à venir. La Fédération des Maisons de repos belges estime que la capacité d'accueil au sein des maisons de repos ne sera pas suffisante pour répondre à cette demande. Elle estime ainsi les besoins à 287 000 lits en 2050 alors que le pays en compte actuellement environ 150 000 (La Mendola, 2022).

Dans ce contexte, il apparaît utile de développer une offre alternative adaptée aux besoins des seniors et suffisamment attractive pour inciter ceux-ci à quitter leur domicile. Plusieurs formules existent :

- L'habitat kangourou est un lieu de vie destiné à la cohabitation entre un jeune ménage ou une famille et un senior. Typiquement, l'habitat kangourou se développe à partir d'un grand logement sous-occupé par un senior. Celui-ci s'installe au rez-de-chaussée de son logement et aménage l'étage pour y accueillir un nouveau ménage. La relation prend la forme d'un contrat entre le senior qui devient bailleur et le nouveau ménage. Le cas échéant, des transformations seront apportées au logement initial en vue de disposer de deux logements distincts avec certaines pièces communes. Les parties profitent des avantages d'une cohabitation intergénérationnelle, avec des échanges d'expériences de vie différentes, le maintien d'un lien social et un revenu locatif pour le bailleur.
- L'habitat groupé correspond à des logements conçus avec des espaces privatifs destinés à l'habitation de différents ménages et des espaces communs destinés à la collectivité. La gestion de l'habitat est réalisée par le groupe d'habitants. Ce dernier peut intégrer des personnes âgées permettant de rompre leur isolement et de faire jouer la solidarité intergénérationnelle.
- L'habitat abbeyfield est un habitat groupé entre personnes âgées qui est spécifiquement adapté pour les seniors autonomes ne souhaitant pas vivre seules. Ce type d'habitat peut être constitué sous forme d'ASBL dont les habitants sont membres et, de ce fait, cogestionnaires de l'habitat. Un contrat d'adhésion à l'ASBL remplace le contrat de bail et une participation aux frais de l'ASBL tient lieu de loyer. Chaque habitant dispose d'un espace de vie privatif pouvant se limiter à une chambre, une petite cuisine et une salle de bain, tandis que les pièces telles que le salon, la buanderie, un atelier de bricolage... constituent des pièces communes.
- L'habitat domino est un habitat groupé entre personnes âgées qui permet l'intégration de personnes âgées souffrantes et dépendantes aux soins de santé. Celles-ci ont accès à divers services médicaux. Ce type d'habitat prend généralement place dans un appartement intégré dans un grand bâtiment de fonctions mixtes et situé en centre-ville.

D'après une enquête réalisée par S. La Mendola (2022) auprès des populations âgées vivant au sein de maisons de type 4 façades de différents quartiers de Neupré et Chaudfontaine, la préférence des aînés, en alternative à la sous-occupation de leur logement, porte en premier lieu sur un déménagement en appartement, puis sur l'habitat Kangourou. Viennent ensuite l'abbeyfield et l'habitat groupé et, enfin, l'habitat Domino (ce dernier étant logiquement perçu comme synonyme de perte d'autonomie).

6.4 SYNTHÈSE DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

On comprend aisément, vu les chiffres évoqués aux paragraphes précédents que les logements inoccupés et sous-occupés représentent un potentiel important pour accroître l'offre en logements dans un souci de limitation de la hausse des prix et de limitation de l'étalement urbain.

Différentes possibilités de mesures sont ainsi identifiées :

1. Le **zonage inclusif** vise l'inclusion de logements commercialisés à un prix inférieur au prix du marché dans les projets immobiliers. Les développeurs immobiliers sont ainsi mis à contribution par le biais d'une charge d'urbanisme. Lorsque les documents d'aménagement du territoire, tels que les schémas de développement communaux, définissent cette obligation pour les promoteurs et précisent les zones où elle s'applique, ceux-ci peuvent intégrer cette charge à leur calcul de rentabilité en amont du projet et, le cas échéant, reporter le coût de ces charges sur le prix d'achat du foncier.
2. La mise en œuvre d'une **politique foncière active** par les autorités publiques, à travers l'achat ciblé de terrains et leur mise à disposition à des fins de production de logement, permet à l'autorité publique de conditionner l'utilisation de ces terrains en spécifiant le niveau de commercialisation des logements créés. Le cas échéant, les autorités peuvent réaliser un portage foncier en vendant les droits réels du terrain en différé ou en scindant ces droits par un mécanisme de droit de superficie ou d'emphytéose. A l'instar des Pays-Bas, les autorités publiques pourraient également intervenir par une production foncière consistant à viabiliser les terrains acquis avant de les mettre sur le marché. Elles peuvent ainsi capter la plus-value issue de cette production et réguler le marché en vendant les terrains au prix le plus bas possible.
3. La vacance immobilière résidentielle fait déjà, en Wallonie, l'objet d'un nombre important de mesures incitatives ou répressives. La principale difficulté d'application de ces mesures concerne l'**identification des logements inoccupés**. Une amélioration de l'identification de la vacance immobilière pourrait s'appuyer sur l'utilisation combinée de plusieurs méthodes, en particulier l'analyse des domiciliations et le recensement à partir des faibles consommations d'eau et d'électricité.
4. Les programmes d'aides à la **rénovation des logements** sujets à une vacance structurelle en raison de leur état pourraient être renforcés par un mécanisme à l'image de *l'urban homesteading* mis en œuvre au Royaume-Uni. Il s'agirait de créer une structure publique ou parapublique (ou de renforcer les compétences d'une structure existante) dont l'objectif serait la mise à disposition de logements abandonnés à des citoyens qui souhaitent les réhabiliter en vue de devenir propriétaires de ces logements pour une durée déterminée. Un tel mécanisme nécessite de disposer des droits réels sur ces immeubles à l'abandon, ce qui peut être fait par une acquisition mais également par un bail emphytéotique. Une telle structure publique interviendrait comme intermédiaire et comme soutien financier entre le propriétaire des logements abandonnés et les citoyens ne disposant pas de moyens suffisants pour acquérir ces droits réels.
5. La sous-occupation des logements est liée à la réduction de la taille des ménages. Celle-ci met en exergue un **besoin de production de petits logements**. Or, il apparaît que différents règlements d'urbanisme imposent des tailles de logements parfois nettement supérieures à la taille idéale pour un ménage isolé. Ces règlements communaux privilégient ainsi la production de logements destinés à plusieurs personnes alors que le nombre de ménage d'une seule personne est en augmentation constante. Des mécanismes d'incitation à la production de logements de petite taille pourraient être envisagés à l'attention des communes. À un niveau local, la production de petits logements pourrait être favorisée en autorisant les développeurs immobiliers à dépasser une certaine densité de logements en échange de la production d'une part élevée de logements commercialisés à des prix inférieurs au prix du marché. Cette production de petits logements devrait être stimulée en particulier dans les zones densément peuplées.

6. La sous-occupation des logements est principalement étudiée sous l'angle de la faible mobilité résidentielle des seniors. Une amélioration de la **mobilité résidentielle** passe par une réduction des coûts engendrés par un déménagement. Pour les propriétaires occupants, une partie de ces coûts provient du niveau élevé des droits d'enregistrement. En Flandre et en France, il est possible, sous certaines conditions, de réduire les coûts liés à cette taxation sur la base du montant déjà payés pour une habitation précédente. La mise en œuvre d'un mécanisme de portabilité des droits d'enregistrement tel que celui-ci participerait à améliorer la mobilité résidentielle et donc le déplacement des personnes âgées vers des logements plus adaptés.
7. L'information et la **sensibilisation** vis-à-vis des solutions proposées pour la gestion locative d'immeubles inoccupés ou vis-à-vis des logements alternatifs tels que l'habitat kangourou ou l'habitat *abbeyfield* ne doivent pas être négligées. Il apparaît clairement qu'il existe un manque d'information et de connaissance, en particulier des logements alternatifs chez les personnes âgées. Or, l'information vis-à-vis de ces formes d'habitat alternatifs semble suffisante pour convaincre une part significative des personnes vivant dans un logement sous-occupé de quitter leur logement. On note également que c'est à l'âge de la retraite, entre 50 et 70 ans, que les personnes âgées sont les plus réceptives vis-à-vis de cette information.
8. Il s'agit également d'**améliorer l'offre en logements alternatifs** destinés aux personnes âgées. Une part importante de personnes âgées envisagent difficilement le placement en maisons de repos. Ce choix est généralement fait en raison d'une perte d'autonomie ou pour éviter l'isolement. L'offre de places en maison de repos est par ailleurs trop faible pour les besoins futurs. L'habitat kangourou pourrait être favorisé par des prêts à des taux avantageux en vue d'aménager son logement pour permettre ce type d'habitat. Par ailleurs, des aides spécifiques pourraient être proposées en vue de favoriser le développement d'associations productrices d'habitat groupés de type *abbeyfield*.

L'exemple des pays voisins, en l'occurrence la France, laisse également penser que certaines mesures répressives pourraient être contreproductives dans certains contextes. Ainsi, dans les communes où la pression immobilière n'est pas élevée, la vacance structurelle peut être liée à une demande insuffisante induisant des délais plus longs pour la vente. Dans ce cas, la taxation (ou le risque de se voir infliger une amende) limiterait l'attractivité des biens pour les producteurs immobiliers et nuirait à leur remise sur le marché.

Ceci confirme la nécessité qu'un préalable à la mise en place d'une politique ambitieuse de régulation des prix du logement est de disposer d'un système d'observation efficace de la production de logement, de l'évolution des prix des logements et de l'accessibilité de ceux-ci en fonction de l'évolution des revenus de la population. De même, la mise en place d'un système d'identification et de suivi de la sous-occupation des logements semble nécessaire pour évaluer les mesures mises en place et assurer le bon fonctionnement des politiques d'optimisation spatiale.

7. VOLET 5 - INSERTION DES ACTIVITES COMMERCIALES DANS LES CENTRALITES ET MIXITE RAISONNEE DES FONCTIONS

La lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture est associée à une volonté de redynamiser les centralités urbaines et rurales, notamment à travers une meilleure régulation du développement commercial. Cette volonté intègre la problématique de la **gestion des implantations commerciales** en vue de privilégier les politiques durables de revitalisation des quartiers commerçants et des petits commerces dans les centres urbains et les villages et de lutter contre le phénomène des cellules vides. La limitation de l'étalement urbain passe par une amélioration de la « rentabilité spatiale » des activités humaines en **concentrant différentes fonctions, notamment des fonctions résidentielles et économiques, à un même endroit**. Mais bien qu'elle apparaisse comme une solution, la mixité des fonctions est rarement mise en œuvre car elle se heurte à différents blocages pouvant être lié à différents facteurs.

L'objectif est de dégager des pistes permettant une meilleure orientation de l'implantation des commerces de détail vers les centralités urbaines et rurales et des recommandations quant aux améliorations à apporter dans le montage des projets mixtes en vue de favoriser la mixité des fonctions dans les centralités. Dans cette perspective, la recherche développe :

- a. une analyse des effets territoriaux du dispositif de régulation des implantations commerciales. Cette analyse est **synthétisée au point 7.1 et détaillée à l'annexe 5a (CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.5a_Volet5_Commerces_LOGIC)**.
- b. une analyse des freins spécifiques liés au montage et à la gestion des opérations immobilières impliquant une mixité des fonctions et des solutions pouvant être apportées à ces freins. Cette analyse est **synthétisée au point 7.2 et détaillée à l'annexe 5b (CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.5b_Volet5_Mixité)**.

Dans le cadre de cette subvention 2022, les travaux relatifs à la mixité des fonctions ont été valorisés à travers la réalisation de la note de recherche n°86 « Mixité fonctionnelle en centralité. Quels leviers pour soutenir l'élaboration des projets immobiliers mixtes ? ». **Cette note de recherche est en cours de publication. Elle est reprise en annexe : CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.5c_Volet5_Note_de_recherche_86.**

7.1 REGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DE TYPE COMMERCE DE DETAIL

Les travaux menés en 2021 se sont intéressés aux outils qui encadrent la régulation des implantations commerciales en Wallonie et dans les territoires adjacents. Un état des lieux juridique relatif à la question de la coordination (ou de l'intégration) des outils wallons relatifs au commerce avec ceux de l'aménagement du territoire a été réalisé. Une analyse comparative (benchmark) de l'efficacité des dispositifs de régulation des implantations commerciales, en Wallonie et dans les territoires voisins, a permis d'identifier une série de pratiques vertueuses par rapport à un objectif de redynamisation des centre-villes et de lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

En 2022, la recherche s'est orientée vers une analyse des effets territoriaux de l'outil d'aide à la décision LOGIC qui fournit une évaluation des projets d'implantations commerciales au regard des objectifs du Schéma Régional de Développement Commercial.

Cette évaluation est basée sur des indicateurs qualitatifs qui évaluent les quatre critères et les huit sous-critères prévus par le Décret relatif aux implantations commerciales et l'Arrêté du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale. Ces critères d'évaluation sont les suivants : protection du consommateur (favoriser la mixité commerciale ; éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité), protection de l'environnement urbain (maintien d'un équilibre entre les différentes fonctions urbaines ; insertion dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain), politique sociale (densité d'emploi ; qualité et la durabilité de l'emploi) et contribution à une mobilité plus durable (mobilité durable ; accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité).

La révision du Code de développement territorial (CoDT) et de celle du Schéma de Développement du Territoire (SDT) visent, entre autres, à intégrer ce qui se rapporte aux dimensions territoriales de la gestion des implantations commerciales. À ce sujet, le Gouvernement wallon a approuvé, en première lecture, l'avant-projet de décret modifiant le CoDT et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (DIC).

Avec cet avant-projet, la planification commerciale serait désormais ramenée dans la planification urbanistique aussi bien au niveau régional (l'actuel SRDC dont les aspects territoriaux doivent intégrer le SDT) qu'au niveau communal (l'actuel SCDC à intégrer dans le SDC). Ceci concrétise ainsi la DPR qui promeut la fusion des plans et des permis commerciaux dans les outils de l'aménagement du territoire. Les projets d'implantation commerciale de moins de 1 500 m² relèveront d'une décision communale (au lieu du seuil de 2500 m² dans l'actuel DIC). Ceux de plus de 1 500 m² relèveront désormais du Fonctionnaire Délégué et ce, dans le but de favoriser une meilleure approche globale du territoire pour des projets qui, par nature, sont plus susceptibles que d'autres d'avoir des incidences supra-communales.

Même si l'outil d'aide à la décision LOGIC n'est plus amené à jouer un rôle central dans le processus de décision relatif aux implantations commerciales, il sera susceptible d'être toujours pris en compte dans ce cadre.

Les travaux présentés dans ce chapitre explorent le fonctionnement de l'outil LOGIC en vue de déceler les effets territoriaux susceptibles d'être générés par la méthode de calcul des indicateurs quantitatifs. Au point 7.1.1, une analyse consiste à identifier les éventuelles faiblesses de l'outil et à formuler des hypothèses quant à l'influence possible de ces faiblesses sur le développement territorial. Au point 7.1.2., des recommandations d'amélioration de l'outil sont proposées en vue de mieux orienter les implantations commerciales adéquates vers les centralités urbaines et rurales et ainsi assurer la contribution de cet outil à la lutte contre l'étalement urbain.

7.1.1 Analyse du fonctionnement de l'outil LOGIC

Les indicateurs quantitatifs s'appuient sur une typologie des communes basée sur leur degré d'équipement en commerce de détail. Cette typologie, extraite d'une annexe de l'Atlas du commerce de Wallonie (Deville et al., 2014), répartit les communes en cinq classes à partir des données issues des premiers recensements commerciaux. Plus exactement, elle regroupe les communes selon leur degré d'équipement en implantations commerciales (classes 2 à 4), mais également selon un critère de localisation pour les communes situées dans une agglomération (classe 1). Cette classe des communes d'agglomération regroupent cependant des communes qui présentent des offres commerciales très variables :

- les communes centrales des grandes agglomérations (Liège, Charleroi, Namur, Mons, La Louvière, Verviers...) à l'offre commerciale très abondante, surtout dans l'équipement de la personne, donc dans les achats semi-courants légers et rayonnant largement autour d'elles-mêmes pour de nombreuses autres fonctions que le commerce (enseignement secondaire et supérieur, hôpitaux, services publics provinciaux, régionaux ou nationaux...);
- des polarités secondaires d'agglomération qui comptent souvent un équipement scolaire significatif (au niveau de l'enseignement secondaire surtout) et une offre commerciale bien développée, surtout dans l'alimentaire (donc dans les achats courants) et l'équipement de la maison (donc dans les achats semi-courants pondéreux) à l'image de Châtelet, Seraing, Herstal, Ans ou Fléron ;
- des communes d'agglomération qui ont essentiellement un caractère résidentiel faute d'une offre commerciale et en service à la population et en emploi bien souvent significative au regard du volume d'habitants, à l'image de communes comme Colfontaine, Quaregnon, Courcelles, Farciennes, Beyne-Heusay, Saint-Nicolas, Oupeye, Dison, Pepinster...

Notons que les indicateurs quantitatifs évaluent les sous-critères en différenciant les trois types d'achats :

- Les achats de biens de consommation courante qui recouvrent l'ensemble des secteurs commerciaux de l'alimentation générale, spécialisée etc. ;
- Les achats de biens légers de consommation semi-courante qui rassemblent les secteurs commerciaux des équipements de la personne, comme les vêtements, les soins mais aussi les petits équipements de la maison, tels que les décorations et les multimédias ;
- Les achats de biens lourds de consommation semi-courante qui recouvrent l'ensemble des secteurs commerciaux du mobilier, du bricolage, des électroménagers, des transports, des animaux, etc.

Six des huit sous-critères utilisés par l'outil LOGIC ont été analysés. En effet, les sous-critères relatifs à la densité de l'emploi et à la qualité de l'emploi n'ont pas été analysés, d'une part, parce qu'ils relèvent davantage d'une dimension spatiale et, d'autre part, parce que l'outil ne prévoit pas d'indicateur pour évaluer la qualité de l'emploi.

7.1.1.1 Favoriser la mixité commerciale

L'outil LOGIC évalue statistiquement la mixité commerciale à l'échelle communale à l'aide d'un indice de mixité commerciale qui est calculé sur la base du rapport des superficies commerciales qu'occupe chaque type de bien de consommation sur l'ensemble des surfaces commerciales de la commune. Cet indice tient compte des trois types d'achat et les distingue dans son calcul (Antoine et al., 2015, pp. 126 - 129). Une valeur de référence par classe de communes wallonnes est comparée avec la valeur de l'indice de mixité commerciale en situation-projet dans le but d'éviter d'accroître l'écart entre la valeur de la commune du projet et la valeur moyenne de la classe de la commune.

Ce sous-critère permet de conserver une cohérence communale pour les trois types d'achats (courants, semi-courants légers et semi-courants lourds) en comparant les parts que représentent au sein de chaque commune les superficies propres aux 3 grands types d'achats à la moyenne de sa classe dans la typologie commerciale. Le sous-critère semble adapté aux enjeux

de renforcement des centralités urbaines. Cependant, la classe des communes d'agglomération regroupe des communes très différentes en termes de surfaces commerciales nettes. En termes de mixité,

- les communes centrales des agglomérations (type 1) présentent généralement une offre commerciale relativement mixte avec une prédominance des commerces d'achats semi-courants légers, typiques des centres-villes. Ces communes présenteront dès lors un indice de mixité faible à très faible ;
- les communes correspondant à des pôles secondaires d'agglomération (type 2) présentent une offre commerciale bien développée avec une nette prédominance des commerces d'achats courants (notamment des supermarchés ou hypermarchés) et des commerces d'achats semi-courants lourds, typiques des périphéries. Ces communes présenteront un indice de mixité moyen, voire faible lorsque l'offre en commerces d'achats semi-courant peu pondéreux est bien présente ;
- les autres communes d'agglomération (type 3) présentent une offre fortement dominée par les commerces d'achats courants (notamment des supermarchés ou hypermarchés) et des commerces d'achats semi-courants lourds. Ces communes présenteront généralement un indice de mixité élevé.

Le fait que ces communes aux profils opposés du point de vue de la mixité commerciale soient regroupées n'est pas sans conséquence sur l'évaluation fournie par l'outil. En effet, dans les communes qui présentent un indice de mixité élevé, un projet de complexe commercial intégrant une large surface de vente dédiée aux achats semi-courants légers réduira la valeur de l'indice de mixité et apparaîtra favorable du point de vue de ce sous-critère. Cependant, de tels projets dans les communes de troisième type font généralement concurrence à l'offre commerciale des centres-villes.

7.1.1.2 Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'outil LOGIC calcule le taux d'équipement par commune et par bassin de consommation, c'est-à-dire le rapport entre la surface par type de bien de consommation et la population totale de la commune ou du bassin de consommation (Antoine et al., 2015, pp. 130 - 134). Ces valeurs sont comparées aux moyennes par classe de la typologie commerciale.

Le but d'une comparaison avec la typologie commerciale est donc d'empêcher que les valeurs des taux d'équipement dans la commune (ou dans le bassin de consommation) dans laquelle s'inscrit le projet ne s'écartent des valeurs moyennes observées dans la classe de communes (ou dans les autres bassins de consommation) et ce selon chaque type d'achat (Antoine et al., 2015, p. 132).

L'objectif sous-jacent est donc de comparer entre elles les offres commerciales (en termes de surface de vente en m² par 100 habitants) pour chacun des trois grands types de commerce de la commune d'implantation, en tenant compte de la surface additionnelle du projet, et des communes qui présentent la même importance en termes de rayonnement ou d'attraction.

Comme pour le sous-critère précédent, la comparaison avec cette typologie des communes joue pour ce sous-critère un rôle fondamental. Dans la classe des communes d'agglomération, on y mélange en son sein des communes qui au niveau commercial sont :

- D'une part, très largement rayonnantes car il s'agit de villes-centres d'importance régionale (Liège, Namur, Mons, Charleroi...) dotées d'une très large offre commerciale, surtout au niveau des achats semi-courants légers ;
- D'autre part, tout à fait dépendantes de ces communes centres (ainsi que, parfois de pôles secondaires des plus grandes agglomérations), il y a les communes n'ayant à ce stade qu'une offre assez modeste essentiellement concentrée sur les achats courants et semi-courants lourds.

A nouveau, le fait d'avoir mélangé dans la classe 1 « communes d'agglomération » des communes très peu équipées au niveau commercial et des communes très bien équipées génère bien évidemment un très large écart-type pour chacun des trois types d'achat. Ceci pourrait avoir pour effet d'accroître considérablement la surface de vente supplémentaires qu'autorise l'outil LOGIC pour ce critère.

7.1.1.3 Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

L'outil LOGIC vérifie l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines selon une caractérisation de la mixité fonctionnelle de l'environnement urbain autour du projet. Pour ce faire, l'environnement urbain est défini comme « l'espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à une distance euclidienne (« à vol d'oiseau ») de moins de 250 mètres du projet » (Antoine *et al.*, 2015, p. 135). L'outil LOGIC calcule les superficies de l'espace qu'occupe chaque fonction urbaine dans le quartier en se basant sur les données cadastrales et en les regroupant selon six catégories :

- Logement ;
- Bâtiment agricole ;
- Industrie et artisanat ;
- Commerce et service ;
- Lieu public et infrastructure ;
- Espace non bâti (Antoine *et al.*, 2015, 135 – 138).

Cette valeur est comparée, ensuite, à la moyenne wallonne, valeur de référence obtenue pour chaque type d'achat au départ de la localisation de l'offre commerciale actuelle (Antoine *et al.*, 2015, pp. 135 – 138).

Au contraire de ce qui est attendu, c'est-à-dire que les commerces d'achat semi-courants légers obtiennent de faibles valeurs de mixité fonctionnelle car ils se situent traditionnellement dans les polarités commerciales centrales, la moyenne wallonne de l'indice propre aux commerces d'achats semi-courants légers n'est que très légèrement inférieure à la moyenne propre aux commerces d'achats courants (24,6 contre 25,0) et l'écart-type est plus conséquent pour les achats semi-courants légers que pour les achats courants (6,1 contre 5,6). Ce résultat contre-intuitif est *a priori* lié au fait que, parmi les 6 fonctions prises en compte dans le calcul de l'indice, il y en a deux qui ne sont en général que très peu présentes en situation centrale au sein des centres-villes et du centre des principaux bourgs : la fonction bâtiments agricoles et la fonction non bâti. Le poids accordé à ces deux fonctions (1 poids sur 6 chacune) fait que, contrairement à ce qui est intuitivement attendu, ce ne sont pas les centres-villes qui sont les lieux ayant le meilleur indice (donc l'indice le plus faible) mais le centre des gros villages et des petits bourgs. La méthode utilisée pour construire cet indicateur lèse dès lors dans une certaine mesure le centre des pôles urbains car les terrains non bâtis (et plus encore les bâtiments agricoles) y sont peu présents.

7.1.1.4 L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de point de vente dans les projets locaux de développement et / ou dans la dynamique propre du modèle urbain

Dans ce sous-critère-ci, la surface de vente du projet est comparée à la superficie totale des cellules commerciales du nodule commercial dans lequel le projet prend place pour chaque type de bien. Pour déterminer le nodule associé au projet sur la base de la localisation parcellaire de celui-ci, l'outil LOGIC identifie le nodule présent dans un rayon de 250 mètres autour du projet et sélectionne le nodule avec lequel la distance est minimale. Si aucun nodule n'est trouvé dans un rayon de 350 mètres alors le projet n'est rattaché à aucun nodule et obtiendra, en général, un avis défavorable pour ce sous-critère. Néanmoins, il faut préciser que si le projet s'inscrit dans la vision stratégique communale présentée dans son schéma communal de développement commercial ou son schéma de développement communal, alors il doit être favorisé. Et à l'inverse, si le projet s'écarte de la vision stratégique communale, alors il doit être évité (Antoine et al., 2015, pp. 138 - 141).

Ce sous-critère tend à freiner l'installation d'un commerce qui déstructurerait le paysage commercial local, c'est-à-dire ce qui existe déjà dans les nodules commerciaux. Si le projet est envisagé dans le centre urbain d'une commune ne disposant actuellement que d'une offre commerciale assez faible, un peu en deçà du seuil requis (en termes de surface de vente totale – 5.000 m² – ou de nombre de points de vente – 20) pour qu'un nodule puisse y être identifié mais que par contre, un autre nodule a bien été délimité un plus loin en périphérie, alors ce projet en centre urbain sera considéré comme extrêmement déstructurant alors que le même projet s'il est implanté dans ce nodule commercial périphérique ne sera jugé que sur sa taille par ce sous-critère. Bien entendu, l'inverse peut se retrouver aussi, ainsi, si aucun nodule commercial n'a été délimité à cette heure en périphérie mais que dans les relevés du SEGEFA, il en existe un dans le centre de la principale localité, alors cet indicateur donnera d'office une cote négative en périphérie mais pourra favoriser un projet de faible ampleur qui s'implanterait dans le centre.

7.1.1.5 Mobilité durable

D'un point de vue plus pratique, LOGIC évalue la durabilité de la mobilité générée par le projet en quantifiant la présence de logements à proximité de ce dernier. Dans un premier temps, LOGIC définit trois périmètres pertinents au regard des objectifs généraux du SRDC (notamment la réduction des distances effectuées en voiture pour réaliser ses achats) et liés aux trois types d'achat (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) :

1. Périmètre « courant » : enveloppe de 350 mètres au départ du projet ;
2. Périmètre « semi-courant léger » : enveloppe de 3 kilomètres au départ du projet ;
3. Périmètre « semi-courant lourd » : enveloppe de 10 kilomètres au départ du projet (Antoine, 2015).

Dans un second temps, l'outil LOGIC calcule le nombre de logements dans chacun des périmètres au départ des données du cadastre et les rapporte à la taille du projet (en m² de surface de vente nette).

Ce sous-critère de mobilité durable est censé contribuer à orienter les commerces vers là où il est aisé de recourir aux modes alternatifs à la voiture, ce qui implique de privilégier des sites qui bénéficient d'un voisinage de grands volumes de logements. Néanmoins, nous constatons que l'objectif est atteint seulement pour les achats courants (où la distance prise en compte pour le calcul du nombre de logements est de 350 m). Les rayons de 3 et 10 kilomètres accordés pour les achats semi-courants légers et lourds tendent en revanche à favoriser des localisations qui renforcent la dépendance à la voiture et fragilisent les centralités étant donné que ces périmètres autorisent, surtout dans les grandes agglomérations et au niveau des villes moyennes et petites, les implantations commerciales en périphérie de ces centralités et le long de grands axes routiers.

7.1.1.6 Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité

Pour évaluer l'accessibilité en transport en commun, l'outil LOGIC se base sur les fréquences cumulées de passage de bus aux arrêts situés à moins de 350 mètres du projet (seulement pour les projets de bien de consommation courante et semi-courante léger). Pour ce faire, LOGIC réalise plusieurs étapes :

- identification des arrêts de bus à une distance euclidienne inférieure à 350 mètres des parcelles cadastrales composant le projet ;
- individualisation des lignes de bus aux arrêts identifiés lors de la première étape ;
- addition des passages du samedi des lignes de bus identifiées et individualisées.

Une fois que le calcul des fréquences cumulées de passage de bus aux arrêts à moins de 350 mètres du projet est réalisé, cette valeur est comparée aux valeurs de référence selon le type de communes. Ces valeurs de référence sont obtenues sur la base de l'accessibilité en transport en commun de l'offre commerciale actuelle (Antoine et al., 2015, pp. 145 - 147).

Néanmoins, l'outil LOGIC se limite à trois classes pour les 262 communes de Wallonie, à savoir les communes d'agglomération (classe 1 de la typologie commerciale des communes), les communes bien équipées (classe 2 de la typologie) et les autres communes (classes 3, 4 et 5 de la typologie).

Pour chacune de ces trois grandes classes de communes retenues pour ce sous-critère, on voit qu'elles intègrent à la fois :

- des communes où la fréquence cumulée de passage des bus est très largement supérieure (parfois de plusieurs centaines de pourcents) de la valeur seuil fixé au sein de l'outil LOGIC pour déclencher une cotation favorable (respectivement 105, 28 et 12 passages par jour). Cette situation conduit à un certain laxisme par rapport à l'objectif de se servir de cet outil pour orienter au niveau local vers le bon endroit le type de commerces qu'il est bon de localiser au sein des centres-villes, à savoir ceux liés aux achats semi-courants peu pondéreux. Dans ce type de communes, de nombreuses localisations excentrées vont ainsi générer au niveau de ce critère un avis tout à fait favorable ;
- des communes où cette fréquence est inférieure à ce seuil, parfois de beaucoup (y compris parfois de plus de 50 % ; ce qui, même si le projet en question se situe à moins de 350 m de l'arrêt le mieux desservi de la commune, déclenche d'office un avis extrêmement défavorable.

7.1.1.7 Conclusions

Sur la base de l'analyse du fonctionnement de l'outil LOGIC, il apparaît que celui-ci ne parvient pas encore pleinement à jouer le rôle qu'entendait lui faire jouer le législateur lorsqu'il a retenu les quatre critères et les huit sous-critères listés à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale. L'outil étant mal calibré à différents niveaux, les évaluations qu'il fournit ne sont pas toujours en phase avec ce que l'on peut intuitivement considérer être un développement territorial durable. En particulier, dans sa configuration actuelle, cet outil d'aide à la décision ne permet pas du tout à nos yeux d'orienter les nouvelles implantations commerciales de manière à redynamiser l'offre commerciale des pôles commerciaux situés au cœur des centralités urbaines et rurales et à contribuer à la lutte contre la dépendance à la voiture.

L'une des faiblesses majeures identifiées concerne la typologie commerciale des communes établie en 2012 qui sert à calibrer certains indicateurs. Le fait que la classe des communes d'agglomération regroupe des communes aux profils commerciaux assez éloignés nous semble susceptible de générer des effets territoriaux indésirables non négligeables au niveau de ces communes.

Une autre faiblesse réside dans la mauvaise calibration des deux sous-critères qui doivent contribuer à une mobilité plus durable. Les indicateurs ainsi produits s'avèrent dans certains cas très laxistes et dans d'autres cas tellement sévères qu'aucune localisation d'un nombre non négligeable de communes ne peut être retenue comme générant une cotation favorable à cet égard. Le sous-critère relatif à la mixité des fonctions est lui aussi mal calibré car tel qu'il fonctionne, ce ne sont pas les centres-villes qui disposent de l'indice de mixité le plus élevé mais d'autres lieux qui disposent également dans leur voisinage de bâtiments agricoles et de terrains non urbanisés.

Malgré ces faiblesses, l'outil LOGIC présente un intérêt indéniable par le fait qu'il constitue un outil d'aide à la décision qui objective et traite chaque demande de permis de façon relativement homogène en minimisant la part de subjectivité inhérente à ce type de décision. Le fait qu'il distingue clairement les trois grands types d'achats lors de l'examen des demandes de permis est selon nous une avancée majeure et fondamentale qu'a permis cet outil par rapport à ce qui existait précédemment.

7.1.2 Recommandations en vue d'améliorer l'outil LOGIC

Suite à cette analyse des effets potentiellement indésirables de l'outil LOGIC, nous formulons de multiples recommandations, c'est-à-dire des pistes d'amélioration du fonctionnement de cet outil afin qu'il contribue davantage à la redynamisation des polarités commerciales centrales situées au cœur des centralités urbaines et rurales et à la lutte contre la dépendance à la voiture.

Plusieurs des recommandations que nous formulons visent aussi à améliorer la transparence de l'outil, qui a pour la quasi-totalité des acteurs qui sont amenés à l'utiliser un effet de « boîte noire » malgré l'existence d'une annexe du Vade-mecum du décret qui explique la façon dont chacun des sept indicateurs qui le composent fonctionne.

Plusieurs des recommandations formulées visent notamment à éviter certains effets indésirables qui, vu le fonctionnement de plusieurs critères, favorisent explicitement des projets y compris d'envergure qui s'implanteraient au sein des communes secondaires des grandes agglomérations (au détriment des communes voisines, qu'elles soient internes à ces agglomérations ou extérieures à celles-ci), en ce compris en des localisations fort dépendantes de la voiture.

D'autres visent à minimiser certains côtés très généreux, voire laxiste de l'outil pour certains critères, dû au fait que ceux-ci sont parfois mal calibrés. Nous avons notamment cherché à corriger les faiblesses de l'outil qui donnent *a priori* des cotations vite plutôt défavorables à des projets qui s'implanteraient dans des communes peu densément peuplées, y compris au cœur de la localité principale de celle-ci. Nous avons aussi voulu corriger là où lors de la conception de l'outil, ses auteurs ont tenté d'éviter d'être trop pénalisant pour les communes peu densément peuplées, à tel point que, ce faisant, celui-ci en devient excessivement permissif au sein des territoires les plus densément peuplés, y compris pour des projets de grande envergure qui, potentiellement, pourraient renforcer le déclin des centres-villes voisins et renforcer la dépendance à la voiture.

Nos recommandations visent explicitement, par rapport à ce qu'a pour effet l'outil LOGIC actuel, à être bien plus strict concernant la localisation future des commerces d'achats semi-courants peu pondéreux. Ce type d'achats, typiques des centres-villes, doit, selon nous, être le plus possible implanté au sein de périmètres de polarités commerciales centrales ou d'aires centrales d'approvisionnement, c'est-à-dire des périmètres où se concentre le commerce et qui, par rapport au contexte local, offrent une accessibilité optimale par les alternatives à la voiture, comme le pratiquent explicitement les Néerlandais et les Allemands. Bien entendu, pour aller dans ce sens, il s'agirait de délimiter au sein de la plupart des communes un ou plusieurs périmètres de ce type par commune. Comme en Allemagne, afin d'éviter trop de rigidité, on pourrait toutefois permettre que des projets commerciaux périphériques intègrent des commerces qui vendent jusqu'à 10 % de biens de consommation semi-courante peu pondéreux (comme c'est souvent le cas dans beaucoup d'hypermarchés et de grands supermarchés).

Nous recommandons d'ailleurs d'appliquer les quatre sous critères relatifs à la protection de l'environnement urbain, d'une part, et à la contribution à une mobilité plus durable, d'autre part, non seulement aux projets de plus de 400 m² mais aussi à ceux qui ont une surface de vente inférieure à ce seuil. Cela nous semble indispensable si l'on veut minimiser à terme la très forte dépendance à la voiture qui caractérise la Wallonie à cet égard lorsque l'on se compare avec les régions et pays voisins (Blain S. *et al.*, 2021, pp. 16 à 18).

Globalement, nous recommandons d'intégrer davantage la régulation liée aux implantations commerciales avec la gestion des projets immobiliers résidentiels afin de promouvoir à l'avenir une très forte mixité entre le commerce et le logement, en particulier pour les commerces d'achats courants et d'achats semi-courants peu pondéreux. Associer fortement ces deux types de développement s'inscrit pleinement dans la volonté de l'actuel gouvernement d'intégrer la régulation des implantations commerciales aux outils de l'aménagement du territoire via le CoDT et les outils stratégiques dédiés au commerce au sein du SDT à l'échelle régional et des SDC à l'échelle communale.

En ce qui concerne les achats courants, nous allons même jusqu'à proposer une logique spatiale articulant le commerce et les lieux de résidence de la population qui pourrait aider à la délimitation

des futures centralités par les communes comme cela est prévu au travers de la réforme du CoDT et du SDT, en vue là aussi de fortement minimiser à l'avenir la dépendance à la voiture associée à ce type d'achats.

A contrario, nous avons recommandé de retirer certaines contraintes que prévoyait l'actuelle version de l'outil LOGIC et que nous jugeons excessives, voire contraires à ce qui est souhaité si l'on veut tendre vers une mobilité plus durable (nous proposons par exemple de retirer du champ d'application du sous-critère qui traite de l'accessibilité en bus les commerces d'achats courants, de porter la distance seuil à partir d'un arrêt de bus de 350 m à 500 m et de laisser tomber complètement 3 des 8 sous-critères actuellement intégrés à l'outil : les deux qui concernent les objectifs de politique sociale ainsi que le premier visant à favoriser la mixité commerciale).

Quelle que soit le futur de l'outil LOGIC, il reste nécessaire, pour prendre les bonnes décisions, de disposer d'un relevé de l'offre commerciale régulièrement mis à jour, comme celui qui alimente cet outil d'aide à la décision. Il serait toutefois bon que ces données de l'offre commerciale soient davantage rendues accessibles (notamment pour les divers bureaux d'études et les communes qui auront à utiliser activement ces données), tout comme les autres données qui peuvent facilement être cartographiées et qui sont internes à l'outil, à l'image des nodules commerciaux délimités par le SEGEFA sur la base de ces relevés de l'offre et qui font, dans la foulée de ceux-ci, l'objet eux aussi d'une actualisation jusqu'ici régulière.

7.2 IDENTIFICATION DES FREINS ET BLOCAGES A L'ELABORATION DES PROJETS MIXTES DANS LES CENTRALITES

7.2.1 Introduction

La limitation de l'étalement urbain passe par une amélioration de l'efficacité dans l'utilisation du sol. Il s'agit d'améliorer la « rentabilité spatiale » des activités humaines, d'une part, à travers une meilleure densité, mais également en concentrant différentes fonctions, notamment des fonctions résidentielles et économiques, en un même endroit. Mais bien qu'elle apparaisse comme une solution, la mixité des fonctions est difficilement mise en œuvre car elle se heurte à une série de freins liés à différents facteurs.

En vue de préciser ce concept et de proposer des leviers à l'élaboration de projets mixtes dans les centralités, les travaux réalisés ont procédé en deux étapes :

- une étude des freins relatifs à l'élaboration de projets mixtes dans les centralités, menée en 2021 ;
- une étude sur les recommandations pour lever ces freins, menée en 2022.

Ces deux études intègrent un bref état de la littérature scientifique, suivi d'entretiens menés auprès de témoins privilégiés et des parties prenantes à la question de la mixité raisonnée des fonctions en milieu urbain, ainsi que de tables-rondes menées au sein de l'équipe du LEPUR.

7.2.2 Rappel des freins

Si l'ensemble des experts interrogés au cours de cette étude ont conscience de l'intérêt des projets de mixité fonctionnelle en centralité, tous s'accordent également à dire que la mixité fonctionnelle reste un défi et qu'il existe des freins forts à sa mise en place. Les freins et blocages recensés en 2021 correspondent majoritairement à ceux auxquels sont généralement confrontés les porteurs de projets immobiliers en tissu urbain existant, **freins amplifiés du fait de la multiplication des fonctions impliquées dans le projet**, et ainsi des intervenants impliqués, des démarches, des contraintes. Il s'agit des problèmes liés :

- En **amont** du projet : à l'acquisition du foncier, au plan de secteur peu enclin à favoriser l'introduction de nouvelles fonctions ; à la complexité et à la lenteur administratives ; à la difficile coordination entre de multiples intervenants ; au manque de portage politique des projets et d'adhésion des citoyens (réactions NIMBY) qui paralysent l'avancée du projet ; à la difficulté d'évaluer l'impact d'un projet sur la mobilité ;
- **Pendant** la construction du projet immobilier : aux contraintes structurelles/logistiques liées à l'insertion d'un projet au sein d'un environnement déjà bâti ;
- En **aval** du projet : au manque d'adéquation du projet avec la réalité du contexte socio-économique qui va engendrer des difficultés de commercialisation.

Quelques **freins inhérents à la mixité**, liés surtout à la combinaison des fonctions, ont également été mis en lumière. Il s'agit :

- En **amont** des projets, au niveau de la conception : des problèmes de divergence de critères d'attractivité selon les diverses fonctions ; la combinaison de normes différentes ; des subsides insuffisants et des outils d'aménagement du territoire inadaptés ;
- En **aval** du projet : des difficultés de commercialiser des biens par les *retailers* qui sont spécialisés dans des *corebusiness* différents, des conflits de copropriété à l'usage et la difficulté à gérer les flux que la multiplication des usagers de la mixité induit sur le territoire.

Le modèle culturel (qui associe le logement à un endroit isolé et calme) et la concurrence territoriale pluricommunale (entre communes centrales et communes périphériques) constituent également des freins à la densification des centralités car il est difficile de soutenir une centralité (surtout quand celle-ci est en déclin), qui est concurrencée par des [terrains vierges dans les] périphéries qui présentent moins de contraintes. Tant qu'il sera possible de contourner cette mixité au sein de tissu urbanisé, celle-ci ne sera pas spontanée. L'absence de réelle obligation à adhérer à cette multifonctionnalité en centralité en Wallonie (à l'inverse de Bruxelles qui y est assujettie de fait) ne favorise pas non plus cette mixité. En Wallonie, elle pourrait être soutenue par des avantages pour l'inciter (prime, subside) ou au contraire en pénalisant les projets monofonctionnels par des sanctions (taxation).

7.2.3 Synthèse des recommandations

L'identification de l'ensemble de ces freins au montage de projets multifonctionnels a permis d'orienter notre travail de collation de recommandations en vue de favoriser la multifonctionnalité en centralité. Pour ce faire, nous avons confronté les solutions relevées dans la littérature scientifique aux propositions d'amélioration des conditions de montage des projets suggérés par les experts interrogés en 2022.

Compte tenu de la diversité des types de projets mixtes, diversité qui rend par ailleurs difficile l'élaboration d'une typologie, il est également complexe de proposer des solutions figées et uniques pour résoudre les freins ou blocages évoqués ci-dessus. Il ressort de cette recherche qu'il n'existe « pas de recette mais quelques ingrédients indispensables » à la bonne mise en œuvre d'un projet mixte en centralité.

Nous présentons ci-après les recommandations à l'amélioration de conditions de montage des projets mixtes en centralité, les plus fréquemment évoquées.

1.

Une stratégie territoriale est essentielle au niveau communal au moins, supracommunal au mieux dans laquelle sont identifiés clairement les différentes zones, les enjeux et les besoins locaux, et qui intègre la mobilité et le développement économique lié à la consommation et à l'emploi, ainsi que l'attractivité du territoire (cadre de vie qualitatif). La convergence de l'ensemble de ces éléments stratégiques (identification claire des espaces à urbaniser, où promouvoir de la mixité, où intégrer/préserver des activités économiques [productives], où concentrer le commerce ; revitalisation des centres-villes et cadre de vie qualitatif ; accessibilité multimodale) participe à attirer les investisseurs et promoteurs immobiliers en leur offrant un cadre d'action efficace et en leur garantissant une certaine sécurité juridique. Il est donc fortement recommandé aux communes de se doter d'un tel document. Ce document stratégique peut prendre la forme d'un SDC, d'un Masterplan, d'un PCDR ou encore d'un SCOT. Outre la clarté d'un tel document, l'important semble être le délai de son élaboration afin qu'il soit approuvé et pris en considération suffisamment rapidement pour être en phase avec les contextes locaux. Cela implique de simplifier le processus d'élaboration de tels documents. Par ailleurs, un délai plus court devrait favoriser le portage politique par les élus locaux qui verraient la mise en œuvre lors de leur mandature.

2.

Au niveau local, la **programmation du projet urbain et architectural** doit passer par une bonne coordination en amont entre les différents acteurs dans un processus de co-construction du projet, plutôt que de négociation. La consultation participative des citoyens est essentielle pour s'assurer de l'acceptabilité des projets mais aussi de leur pertinence et favoriser ainsi leur bonne commercialisation. Cette étape du processus de montage des projets est à améliorer en Wallonie.

Cette acceptabilité sociale et la bonne commercialisation des projets passent aussi par une **bonne anticipation de la mixité** au sein d'un projet, c'est-à-dire de l'attractivité du projet et de la pertinence des fonctions qui y sont présentes. Cela passe par une approche transversale du projet qui inclut et articule :

- La création d'un cadre de vie qualitatif avec une attention particulière apportée au critère nature ;
- Une bonne évaluation de l'impact du projet en termes d'accessibilité et de mobilité et une vérification de l'application du principe STOP (privilégier la marche à pied, puis le vélo, puis les transports en commun avant de penser à la voiture privée) pour chaque projet s'il veut répondre à son objectif de favoriser la proximité et de réduire l'impact sur les émissions de GES ;
- Et enfin, un bon diagnostic des besoins socio-économiques pour s'assurer de toucher une masse critique. Pour ce faire, il peut être pertinent d'envisager de se doter d'outils d'anticipation et de référentiel d'opportunité et/ou de systématiser une collaboration étroite entre institutions en charge de la dynamisation urbaine ou rurale (telles que des

ADL, Gestions de Centre-Ville, GAL...) et développeurs, promoteurs pour déterminer les besoins et attentes.

À ce sujet, il a été suggéré de mettre à disposition des communes et des promoteurs un outil consultatif de bonnes pratiques pour les accompagner dans l'évaluation de la pertinence d'un projet mixte. Pour un tel guide d'accompagnement, le niveau régional pourrait fournir des recommandations générales, des prérequis qui devraient s'appliquer à tout projet, et à un niveau local. Cette grille de lecture serait précisée grâce au document stratégique territorial dont elle constituerait un outil opérationnel. Une telle grille d'évaluation pourrait intégrer les critères objectivables suivants :

- la pertinence des fonctions ;
- la compatibilité entre fonctions ;
- l'adéquation du projet avec la mobilité et l'accessibilité du site ;
- la qualité du cadre de vie et de l'organisation spatiale ;
- voire la flexibilité des espaces par rapport à de nouvelles activités.

3.

La réglementation peut constituer un levier à l'élaboration de la mixité fonctionnelle en centralité. Afin d'encourager sa mise en œuvre, la mixité fonctionnelle doit en effet s'accompagner de réelles contraintes réglementaires permettant une meilleure articulation entre planification stratégique et aménagement opérationnel. Ainsi, idéalement, la révision totale du plan de secteur est non seulement souhaitée mais semble indispensable du fait que cet outil, désormais obsolète, tend plutôt à encourager l'étalement urbain. L'outil ZEC devrait être amélioré de manière à faciliter la procédure de reconnaissance d'une zone. Les documents d'urbanisme devraient en effet pouvoir laisser à des fonctions la possibilité de muter facilement et de façon réversible vers d'autres affectations. Il s'agirait ici de « donner à la mixité fonctionnelle des contours assez flous, de façon à pouvoir s'adapter au gré des opportunités ». Cette recommandation pourrait être accompagnée par des réglementations plus flexibles (une homogénéisation des normes PEB et de sécurité incendie par exemple, une formulation plus large des fonctions dans les demandes de permis afin de faciliter le changement d'affectation au sein d'un même bâtiment, notamment dans le cas de fonctions économiques).

4.

Le cadre opérationnel de la stratégie de renforcement des centralités et de réduction de l'artificialisation devrait être renouvelé. D'une part en développant une **maitrise publique du foncier** de telle manière qu'elle contribue à la stratégie territoriale, afin de s'assurer de l'acquisition et de l'affectation des terrains, de la lutte contre l'étalement urbain et le soutien à la régénération foncière. Cette stratégie foncière serait facilitée par la mise en place ou le développement des régies foncières communales, ainsi que par la mobilisation systématique de mesures fiscales et de dispositifs d'acquisition ou d'affectation de terrains ou bâtiments. D'autre part, il s'avère utile **d'adapter les outils de financement** en proposant pour le secteur public des montants de subsides plus élevés, une formule de subsides mixtes, enfin en simplifiant les outils opérationnels de revitalisation (en fusionnant les périmètres, en proposant des dispositifs généraux et non des procédures spécifiques, en simplifiant les appels à projets afin de réduire le délai d'élaboration et de subsidiarisation pour augmenter la participation des communes). Parallèlement à ces instruments publics, il conviendrait de soutenir des moyens alternatifs tels que les Community Land Trust ou les Budgets Participatifs.

5.

Enfin, cette conception multifonctionnelle de projet immobilier implique la création de **nouveaux métiers** pour répondre aux freins spécifiques à l'ampleur des projets et à la combinaison des fonctions. Il s'agit d'un acteur ensemblier pour s'assurer de la bonne réalisation d'un projet et de la qualité architecturale de celui-ci ; d'un subsidiologue communal pour répondre aux appels à projets et développer des partenariats privés-publics ; d'un *Mixed-Used Retail manager* spécialisé dans la commercialisation des projets mixtes et enfin, pour la gestion du projet au quotidien, d'un gestionnaire de site, sorte de syndic de copropriété multifonctionnelle, avec des compétences à la fois techniques et de négociation.

8. VOLET 6 - ANALYSE DES POLITIQUES EUROPEENNES ET DES REGIONS VOISINES RELATIVES A L'OBJECTIF D'ARRÊT DE L'ARTIFICIALISATION

L'objectif d'arrêt de l'artificialisation nette trouve ses origines dans la feuille de route, publiée en 2011 par la Commission européenne, en vue d'une Europe efficace dans l'utilisation des ressources. Toutefois, en l'absence de cadre législatif, la compréhension de la notion d'artificialisation a évolué différemment entre les États membres. Plusieurs États ont ainsi pris la main pour se doter d'une définition de l'artificialisation et pour définir des principes de mises en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation nette.

De son côté, la Commission européenne a adopté le 17 novembre 2021 une stratégie pour les sols à l'horizon 2030 qui prévoit notamment la mise en place d'une directive-cadre visant la protection, l'utilisation durable et la restauration des sols ; directive qui traiterai notamment de la mise en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation des terres.

Dans les pays et régions voisins de la Wallonie, la situation a évolué depuis la mise en place des objectifs stratégiques. En 2021, la France a adopté la Loi « Climat et Résilience » qui intègre des principes de mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN), reliant ainsi ces principes à la politique environnementale. En Flandre, le gouvernement avance dans la mise en œuvre du « *bouwshift* » avec notamment un accord sur les principes d'indemnisation en cas de changement d'affectation. Le Grand-Duché de Luxembourg prévoit la mise en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation nette d'ici 2050 dans le cadre de la refonte en cours de son Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (l'équivalent du SDT).

Dans ce contexte, il a été jugé utile de réaliser un état de l'art des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif de l'arrêt de l'artificialisation. À travers cette double analyse, l'idée est, d'une part, de déceler quelles sont les obligations qui sont susceptibles d'incomber à la Wallonie dans les années futures du fait de cette directive européenne en préparation en ce qui concerne spécifiquement la question de l'artificialisation et, d'autre part, d'identifier d'éventuelles bonnes pratiques, bonnes idées dans ce qu'envisagent de mettre en œuvre les territoires voisins et d'évaluer l'impact potentiel que ces intentions prévues ou adoptées dans les régions voisines pourraient avoir sur les flux de migrations résidentielles entre ces territoires voisins et la partie de la Wallonie qui leur fait face.

Les résultats de ces travaux sont présentés en annexe :
CPDT_RF_Décembre2022_Annexe_R1.6_Volet6_Politiques_ZAN

8.1 ANALYSE DES POLITIQUES EUROPEENNES

Dans sa résolution du 28 avril 2021, le Parlement européen déplore le manque de protection juridique des sols européens et de leur biodiversité. Il souligne la nécessité de protéger les sols et de les gérer de manière durable, et invite la Commission à définir un cadre juridique commun à l'échelle de l'Union européenne. Elle appelle également à un soutien financier en vue d'assurer la protection des sols, leur gestion durable, leur conservation et leur restauration.

Le 17 novembre 2021, La Commission européenne a adopté une stratégie visant la protection des sols à deux horizons temporels. A court terme (2030), il s'agit notamment de lutter contre la désertification et la dégradation des sols et de faire progresser la restauration des sols et des écosystèmes dégradés. A long terme (2050), il s'agit entre autres d'atteindre l'objectif d'arrêt de l'artificialisation nette, d'être climatiquement neutre et résilient aux changements climatiques.

En matière d'arrêt de l'artificialisation, les États membres sont invités à définir des objectifs de limitation de l'artificialisation et d'intégrer la séquence « éviter-réduire-compenser », notamment en priorisant la réutilisation des terres artificialisées, dans leur stratégie. De plus, il sera demandé un monitoring sur ces objectifs de la part des États membres.

De son côté, la Commission entend adopter une législation sur la santé des sols et d'y introduire une définition de la notion d'artificialisation nette des sols. Une proposition de Directive est attendue pour le deuxième trimestre 2023.

Par ailleurs, un projet de règlement du Parlement européen vise à imposer une augmentation de la superficie des espaces verts urbains de 3 % par rapport à 2021 à l'horizon 2040 et de 5 % à l'horizon 2050.

8.2 ANALYSE DES POLITIQUES DES REGIONS VOISINES

8.2.1 Flandre

La Flandre s'est fixé l'objectif ambitieux de réduire le rythme d'artificialisation à hauteur de 3 ha par an en 2025 et d'arrêter d'artificialiser en 2040. D'abord communiquée à travers l'expression « stop au béton » (*betonstop*), la stratégie flamande appelle à présent à une évolution des pratiques en matière de construction (*bouwshift*).

Selon le rapport de la taskforce *bouwshift*, la stratégie devrait se faire sur deux volets. Le premier concerne le renforcement des noyaux et les centres et le second doit se concentrer sur la préservation des espaces ouverts c'est-à-dire en diminuant progressivement l'artificialisation des terres. En ce qui concerne la préservation des espaces ouverts, la protection de certaines zones prioritaires pourrait passer par un gel et un rezonage de celles-ci (c'est-à-dire la transformation de zones destinées à l'urbanisation en zones non destinées à l'urbanisation). Ce rezonage concernerait en moyenne environ 100 hectares par communes. Le renforcement des noyaux passerait par la densification ou le réaménagement du tissu bâti existant. Une première étape consistera à définir les noyaux à renforcer, ce qui devrait être fait au niveau communal avec une échéance en 2025. Passé ce délai, c'est la Région qui reprendrait la main sur cette tâche.

Le rapport propose par ailleurs plusieurs pistes de mesures juridiques :

- Le financement de projets de désimperméabilisation ;
- L'instauration d'une taxe de développement sur les nouveaux projets sur terrains vierges ;
- La variation du précompte immobilier au niveau communal (centimes additionnels) ;
- La mise à jour du revenu cadastral ;
- Le subventionnement des communes remplissant certains objectifs ;
- L'optimisation de la taxe sur les immeubles abandonnés ;
- L'optimisation du système actuel de taxes sur les avantages de la planification ;
- Le « gel temporaire » de certains terrains ;
- La limitation des possibilités de dérogation et la prévision des obligations supplémentaires en termes de délivrance de permis ;
- L'instauration du droit de préemption dans les zones agricoles, forestières ou naturelles mais il faudra y consacrer des budgets importants.
- L'introduction de la neutralité urbanistique, autrement dit de la compensation planologique ;

En ce qui concerne la compensation planologique, un projet de Décret en ce sens devrait entrer en vigueur fin 2023. Le mécanisme proposé s'inspire de celui qui existe en Wallonie.

Comme la Wallonie, la Flandre est confrontée à une abondance de terrains urbanisable. Parmi ceux-ci, les zones d'expansion résidentielle comptent environ 12 200 hectares de parcelles non urbanisées. Une partie de ces zones, adjacente à des zones urbaines, serait conservée comme des zones de réserves pour le développement du logement.

Enfin, le projet de décret sur les outils de mise en œuvre vise à harmoniser les procédures, notamment celles relatives au versement d'indemnités compensatoires, et à fournir un « catalogue » des instruments existants. Quelques nouveaux instruments sont également proposés :

- « Contrats d'activités ⁶ » pour les activités non agricoles mais implantées en zone agricole et qui pourraient faire l'objet d'une certaine « tolérance ». Lié au fait que de nombreuses autres activités sont présentes dans les zones agricoles ; Cela va permettre de personnaliser spécifiquement la zone via un changement de fonction (qui seront déterminées dans un cadre) dans une zone de parc ou une zone agricole afin d'améliorer l'efficacité spatiale et augmenter la qualité de l'espace extérieur. En conséquence, cela aura pour effet de diminuer la demande de nouveaux espaces supplémentaire et de lutter contre l'inutilisation et la dégradation du bâti existant. Enfin, ce type de « contrat » vise à dynamiser la zone rurale. ⁷
- Transfert des droits de développement : « bourse d'échanges de droit ». Il y a deux types de sites : ceux où il faut limiter les possibilités de développement et ceux où on peut élargir les possibilités de développement. Les propriétaires de terrains situés dans des zones où le développement doit être limité ne sont pas indemnisés mais reçoivent des droits de développement négociables. Le Décret jette les bases afin de développer un système régional avec transferts de droit de développement mais le système devra être approfondi dans des législations ultérieures et après qu'une convention ait été élaborée entre gouvernement flamand et autorités locales concernées. Une banque de droit devra également être créée dans un Décret postérieur.
- « Rémunération équitable » : indemnité versée par le Gouvernement quand le titulaire d'un permis de construire non expiré et légalement accordé devient inapplicable en raison d'une interdiction de construction par le biais d'une mesure gouvernementale.

Il sera nécessaire d'instaurer un suivi de l'occupation et de l'utilisation des sols. Dans le cadre de ce suivi, deux indicateurs sont à prendre en compte : il s'agit de l'artificialisation, d'une part, et de l'imperméabilisation, d'autre part.

8.2.2 France

La loi du 22 août 2021, plus communément appelée Loi « Climat et Résilience », est divisée en cinq thématiques et reprend 305 articles au total. Les 5 thématiques sont : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir dans un contexte plus global de respect de l'environnement. Les dispositions plus spécifiquement liées au zéro artificialisation nette (ZAN) en lien avec l'aménagement du territoire se retrouvent dans le texte à partir du titre V intitulé « se loger ».

⁶ « Conventen- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies »

⁷ Une longue réflexion juridique est développée dans le document parlementaire concernant cette possibilité de former des contrats.

Les dispositions fixent un objectif en ce qui concerne la réduction du rythme d'artificialisation pour les dix prochaines années. Elles introduisent également une définition de l'artificialisation. Enfin, elles organisent la coordination entre les objectifs du ZAN et les différents plans et schémas qui sont élaborés à des échelles différentes dans l'optique d'une approche différenciée et territorialisée. Ainsi :

- Le SRADDET (Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires) devient un outil-clé dans le cadre de la réduction de l'artificialisation des sols étant donné qu'il devra fixer les objectifs à moyen et long terme de la politique ZAN ;
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) établi un objectif de réduction de rythme de l'artificialisation par périodes de dix ans ;
- Le schéma directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF) et le schéma d'aménagement régional (SAR) doivent fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ;

Au niveau du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et de la carte communale, l'ouverture de nouvelles zones urbanisables ne peut être envisagée qu'à la condition que la capacité d'aménager et de construire soit déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Un système de rapportage est également prévu au niveau communal. En effet, au moins une fois tous les trois ans, le maire devra présenter un compte rendu de l'état de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le Gouvernement quant à lui prévoit de publier tous les cinq ans au moins un rapport sur l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols.

Deux décrets sont pris en application de loi du 22 août 2021, l'un pour préciser certaines notions liées au SRADDET, l'autre pour préciser la nomenclature selon laquelle il convient de considérer si une surface est artificialisée ou non. Cette nomenclature n'est toutefois pas d'application durant une période de transition de dix ans pendant laquelle les objectifs porteront uniquement sur la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers.

8.2.3 Grand-Duché de Luxembourg

8.2.3.1 L'application du ZAN au Grand-Duché de Luxembourg

Le projet de Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire 2023 (PDAT2023) s'inscrit dans la foulée de l'adoption de quatre Plans directeurs sectoriels (PDS) dits primaires préparés à la fin de la législature précédente et entrés en vigueur le 1^{er} mars 2021 : les PDS « transports », « logement », « paysages » et « zones d'activités économiques ».

Ce projet de PDAT, qui a été soumis à consultation au mois de septembre 2022, se montre très volontariste par rapport aux deux objectifs politiques majeurs qu'il se fixe : l'objectif politique n°1 « Réduction de l'artificialisation du sol » et l'objectif politique n°2 « Concentration du développement aux endroits les plus appropriés ». A travers ce PDAT2023, le Département de l'Aménagement du Territoire (DATer) et le Ministre en charge de l'aménagement du territoire veulent se donner des moyens pour réussir la gageure de parvenir à atteindre le *No Net Land Take* d'ici 2050 et de concentrer les développements au bon endroit en vue de maximiser l'usage des modes alternatifs à la voiture. Les mesures retenues pour l'objectif de réduction de l'artificialisation du sol sont au nombre de cinq :

- Reconversion des friches et des espaces urbanisés désaffectés existants et à venir (friches industrielles, commerciales ou pétrolières, stations-services, etc.) ;
- Orientation du développement vers l'intérieur des périmètres urbanisés ;

- Soutien à la rénovation et à la réhabilitation des bâtiments existants en lieu et place des constructions neuves, pour profiter de l'énergie grise déjà dépensée et installée dans le parc immobilier actuel ;
- Renaturation d'espaces urbanisés désaffectés ayant vocation à rétablir des continuités d'espaces libres, verts, agricoles, horticoles ou forestiers ;
- Reconversion des quartiers monofonctionnels existants en quartiers multifonctionnels.

Pour l'objectif de concentration du développement aux endroits les plus appropriés, les mesures qui lui sont propre sont au nombre de 6 :

- Développement polycentrique suivant l'armature urbaine ;
- Organisation de la mobilité en fonction des Centres de développement et d'attraction (CDA) ;
- Déconcentration concentrée des équipements et services publics suivant l'armature urbaine ;
- Densification adaptée des localités à caractère rural et urbain ;
- Création d'endroits réservés aux activités économiques peu ou pas compatibles avec un environnement d'habitat ;
- Investissements publics à impact territorial orientés en fonction de l'armature urbaine.

La mise en œuvre de ces objectifs passe par une très rapide limitation de la quantité de terrains qui pourront être construits, surtout au sein des communes dites à développement endogène qui sont les communes rurales et périurbaines non polarisantes. Elles, qui représentent plus de 60 communes sur les 102 du pays et qui accueillent ces dernières années plus de 26 % de la croissance démographique, ne devraient plus en capter qu'un peu moins de 10 % à l'avenir si le contenu du projet de PDAT2023 est adopté tel qu'il se présente à ce stade.

L'ambition est de réorienter les développements qui ne pourraient plus se faire dans les campagnes surtout au sein des trois grandes agglomérations du pays, où l'intention est d'accélérer fortement le rythme de production de logements sans consommer trop de foncier vierge grâce, d'une part, à une forte densité et mixité des projets qui y verront le jour et, d'autre part, au recyclage de friches encore disponibles pour une réurbanisation.

Dans les territoires urbains, il s'agit notamment d'appliquer le concept de la ville du quart d'heure qui implique densité et mixité au sein d'une organisation concentrique de l'urbanisation. Les quartiers des gares et haltes des transports en commun doivent devenir des points stratégiques du développement urbain en vue de favoriser le recours aux modes doux. Dans ce cadre, une grande attention est portée à la qualité des espaces publics.

Dans les territoires ruraux, le projet de PDAT2023 préconise une démarche d'intensification à l'intérieur des micro-centralités villageoise en vue de promouvoir l'émergence d'une masse critique de citoyens engendrant ainsi de nouveaux besoins et demandes notamment en ce qui concerne une offre de commerce et services de proximité. Il insiste donc sur la revitalisation des centres de villages et la localisation pertinente des services.

Un volet du PDAT2023 promeut la mise en place d'une stratégie pour une réutilisation rationnelle des surfaces dédiées au stationnement dans un contexte de réduction de la dépendance à la voiture individuelle. Ce volet suggère que les besoins en stationnement public devraient être réévalués au regard de l'offre en modes de transports alternatifs à la voiture et des possibilités de regroupement des places de stationnement dans des bâtiments évolutifs et multifonctionnels. La libération de ces surfaces permettrait leur réutilisation pour la création de logements à proximité des points de mobilité.

8.2.3.2 Les conséquences potentielles sur le territoire wallon

Dans son ensemble, cette ambitieuse stratégie de développement territoriale présente de nombreuses bonnes idées pour la Wallonie et sa politique d'optimisation spatiale. Toutefois, si les intentions que met en avant le contenu de ce projet de PDAT2023 venaient à être appliquées telles qu'elles, il y aurait de sérieux impacts pour le territoire wallon.

En ce qui concerne les impacts plutôt positifs, au niveau du développement économique, on peut penser que les futures limitations progressives des nouvelles ressources foncières à destination de l'accueil des entreprises au niveau des ZAE vont progressivement réduire l'attrait du Grand-Duché pour une série d'activités économiques, celles qui n'ont pas une utilisation très intensive de la ressource sol. Ceci devrait entraîner un très net renforcement de la spécialisation progressive de l'activité économique du Luxembourg vers les activités à haute intensité spatiale (surtout celles qui peuvent s'installer dans des tours de bureaux) et un rejet au contraire des activités nécessitant davantage de surfaces par emploi ou chiffre d'affaires généré vers les territoires adjacents.

La Province de Luxembourg et le sud-est de la Province de Liège devraient en profiter doublement. D'une part, elles devraient voir l'hémorragie des entreprises qui quittent leur territoire pour migrer vers le Grand-Duché s'estomper en partie. En revanche, la difficulté pour elles de recruter ou de conserver du personnel qualifié face aux salaires que peuvent proposer les employeurs voisins grand-ducaux devrait encore se renforcer avec la progressive réduction attendue de la population active au sein de la Grande Région. D'autre part, ceci offre pour IDELUX et la SPI l'opportunité d'attirer un certain nombre d'entreprises qui souhaitent profiter du voisinage du cœur de la Grande Région et de sa situation au cœur de l'Europe du Nord-Ouest mais qui ne pourront plus trouver place ou se payer le prix d'une installation au sein du Grand-Duché vu l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier économique que ce pays devrait connaître. Pour profiter de l'arrivée de ce type d'activité, il faudra toutefois pouvoir faire face aux problèmes liés au recrutement de la main d'œuvre que connaissent tous les employeurs à proximité de la frontière du Grand-Duché (quel que soit le pays d'installation).

Au niveau du développement commercial, le projet de PDAT2023 est beaucoup moins clair sur ce qu'il préconise. On peut toutefois s'attendre à ce qu'à l'avenir, on ne puisse plus observer le développement à proximité de la frontière belgo-luxembourgeoise de nouveaux développements d'ampleur de type grand complexe commercial monofonctionnel (type *retail park* ou centre commercial) mais que les nouveaux développements commerciaux au sein du Grand-Duché devront à l'avenir davantage être intégrés dans des projets mixtes. De plus, il n'est pas impossible que certains des shopping centers monofonctionnels voisins de la frontière avec la Belgique comme ceux de Schmiede, Weiswampach, Pommerloch ou Oberpallen soient à l'avenir fortement remaniés pour les transformer en quartiers multifonctionnels mariant commerce et promotion immobilière résidentielle accordant nettement moins de place à la voiture.

C'est bien davantage au niveau du marché résidentiel que l'impact transfrontalier attendu des orientations voulues par le DATer et le ministre de l'aménagement du territoire exprimées au travers du projet de PDAT2023 devrait s'avérer puissant. Plutôt qu'une réorientation massive de très nombreux ménages vers les immeubles à appartements qui verraient le jour dans les trois grandes agglomérations du pays, il est hautement probable qu'une partie très significative de la croissance démographique que devrait générer la poursuite du fort développement économique attendu au Grand-Duché se réalise sur les territoires voisins. Il est certain que beaucoup de ménages qui ne pourront plus se permettre d'acheter une maison unifamiliale au Grand-Duché devraient préférer se diriger vers les pays voisins, en particulier vers le sud-est de la Wallonie s'ils préfèrent vivre dans une maison individuelle, quitte à s'exiler hors de ce pays plutôt que d'y vivre dans un petit appartement.

On peut donc s'attendre à l'amplification d'une tendance qui est déjà en forte croissance ces dernières années. En effet, dès aujourd'hui la moitié de la croissance démographique observée au sein de la Province de Luxembourg est le fait d'étrangers. En conséquence, la population étrangère y est passée de 11 106 habitants en 2002 à 26 314 habitants en 2022.

Bien entendu l'arrivée massive de populations d'origine étrangère en recherche d'une maison unifamiliale et un regain d'attrait au niveau des entreprises peu ou moyennement intensive en main d'œuvre au regard de la ressource foncière devrait amplifier la consommation de foncier observé au sein du sud-est de la Wallonie, à contrecourant complet de la trajectoire voulue par le Gouvernement wallon au travers de l'optimisation spatiale qu'il veut promouvoir au travers de son futur SDT et de la prochaine mouture du CoDT.

Un autre effet de cette arrivée massive attendue de milliers de ménages d'origine étrangère dont au moins un des membres est actif au Grand-Duché est l'effet rebond qu'il devrait générer au niveau du marché immobilier dans les communes du Sud-Luxembourg belge. Cet afflux massif devrait renforcer plus encore la fuite de population autochtone qui ne peuvent plus rivaliser sur le marché local du logement avec ces nouveaux habitants car ils ne possèdent pas (encore) de hauts revenus car leur lieu de travail ne se situe pas au Grand-Duché ou car ils commencent à peine au niveau de leur carrière dans un emploi qui n'est pas encore très rémunéré. Il s'avère de plus en plus important de prendre des mesures en vue de faire face à cet effet rebond qui, de proche en proche, pourrait s'opérer sur de grandes distances et qui tend dès lors à allonger considérablement la longueur des navettes à destination du lieu de travail, sachant que ce phénomène puissant se passe aussi dans d'autres contextes métropolitains transfrontaliers ou transrégional (en particulier dans le Brabant wallon et à son pourtour). Ce phénomène coïncide dès lors avec chacune des zones de haute pression foncière de la Wallonie.

8.3 CONCLUSIONS

À travers sa stratégie relative à la protection des sols, la Commission européenne reprend la main pour établir un cadre juridique commun à l'échelle de l'Union européenne en ce qui concerne la mise en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation nette. Par le biais d'une directive, elle entend notamment introduire une définition de la notion d'artificialisation nette des sols et imposer aux États membres la fixation d'objectifs de limitation de l'artificialisation. De plus, il leur sera demandé de préparer un monitoring de ces objectifs.

Cette démarche apparaît opportune dans la mesure où la compréhension de la notion d'artificialisation diverge entre les États membres et où des différences dans sa mise en application pourraient entraîner une forme de concurrence entre ceux-ci, par exemple pour l'accueil de fonctions économiques.

Le statut donné aux espaces verts sera déterminant dans un contexte d'accroissement de la pression immobilière. On peut en effet craindre que les fonctions faibles constituent des variables d'ajustement face aux contraintes que représente le ZAN, or les espaces verts pourraient être considérées soit en tant que ressource foncière (pour urbaniser sans artificialiser), soit en tant que moyen de compensation (pour pouvoir artificialiser ailleurs). A ce sujet, le projet de règlement européen visant à renforcer les espaces verts semble tout à fait opportun.

En Flandre, le rapport final de la taskforce *bouwshift* fait état de différentes propositions en vue de préserver les terres non artificialisées et de renforcer les noyaux urbains. Toutefois, à ce stade, ces propositions (dont certaines ont été examinées par la CPDT en 2018) revêtent un caractère assez théorique et manquent d'opérationnalité.

La France est clairement plus avancée dans sa législation relative au ZAN. Elle a élaboré un système assez complet afin d'atteindre les objectifs du ZAN, tant en termes d'implications des outils de l'aménagement du territoire, avec des conséquences en cascade importantes, qu'en termes de suivi et de rapportage de la concrétisation des mesures sur le terrain. Toutefois, en ce qui concerne la notion d'artificialisation, elle s'écarte de la vision de l'Agence européenne de l'environnement en proposant sa propre définition. Elle risque toutefois de devoir faire marche arrière en fonction de la définition que l'UE va adopter et des écarts qu'elle autorisera par rapport à celle-ci.

Au Grand-Duché de Luxembourg, le projet de Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire 2023 se montre très volontariste par rapport à ses objectifs de réduction de l'artificialisation du sol et de concentration du développement aux endroits les plus appropriés.

Cette ambitieuse stratégie de développement territoriale présente de nombreuses bonnes idées pour la Wallonie et sa politique d'optimisation spatiale. Toutefois, si les intentions que met en avant le contenu de ce projet de PDAT2023 venaient à être appliquées telles qu'elles, il y aurait de sérieux impacts pour le territoire wallon. En particulier, une partie significative de la croissance démographique associée au développement économique attendu au Grand-Duché de Luxembourg devrait se reporter sur les territoires voisins, amplifiant la tendance d'installation des travailleurs transfrontaliers dans des maisons individuelles au sud-est de la Wallonie. Ceci entraînerait, d'une part, une hausse de l'artificialisation sur le territoire wallon et, d'autre part, une diminution de l'accessibilité financière au logement dans les communes concernées. Il s'avère de plus en plus important de prendre des mesures en vue de faire face à cet effet rebond qui, de proche en proche, peut s'opérer sur de grandes distances et qui tend dès lors à allonger considérablement la longueur des navettes à destination du lieu de travail.

Un phénomène similaire pourrait s'observer au nord de la Wallonie, en raison de la différence de temporalité entre les objectifs wallon et flamand d'arrêt de l'artificialisation. En effet, si la Flandre remplit son objectif d'arrêt de l'artificialisation en 2040, elle devrait également connaître une hausse des prix immobiliers entraînant le transfert d'une partie de la demande sur la Wallonie.

En ce qui concerne la mise en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation, la Flandre est confrontée aux mêmes problématiques que la Wallonie, notamment une certaine abondance de l'offre foncière. La taskforce *bouwshift* envisage le gel et le zonage des terrains urbanisables situés dans des zones prioritaires. Les zones d'expansion résidentielle adjacentes à des zones urbaines seraient conservées comme des zones de réserves pour le développement de logements. Pour les autres zones, les pistes envisagées sont le gel temporaire et l'acquisition via le droit de préemption. Le mécanisme de transfert des droits de développement est envisagé comme solution au problème de l'indemnisation des moins-values. Pour la Wallonie, des mécanismes similaires ont été proposées dans le cadre de la recherche CPDT « Gérer le territoire avec parcimonie » (André et al., 2018).

La France a conditionné l'ouverture de nouvelles zones urbanisables à la justification de celles-ci au regard de la capacité d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés. En Wallonie, il pourrait s'agir de prioriser la mobilisation des friches ou des sites à réaménager par rapport à l'ouverture de nouvelles zones urbanisables ou la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concertée.

De son côté, l'Europe envisage d'imposer aux États membres la diminution et, à terme, la suppression des incitants financiers à l'artificialisation. En Wallonie, les avantages fiscaux pour les propriétaires et les prêts à des taux préférentiels pourraient ne s'appliquer que pour l'acquisition de logements n'impliquant pas une artificialisation du territoire.

Enfin, la Wallonie devra réaliser un monitoring de l'artificialisation des terres et de l'imperméabilisation des sols. En ce qui concerne le suivi de l'artificialisation, les indicateurs que fournit l'Observatoire du Développement Territorial (IWEPS) pourraient être améliorés grâce aux méthodologies proposées dans le cadre du volet 2 de la présente recherche. Nous recommandons en particulier la mise en place d'un indicateur de suivi du recyclage urbain, permettant de rendre compte de la réutilisation des espaces déjà artificialisés, mais également la mise en place d'un indicateur permettant de rendre compte du potentiel de densification que représente le stock bâti et le foncier artificialisé. De tels indicateurs pourraient être mis en place rapidement sur la base des méthodologies développées dans le volet 2c. Le suivi de l'artificialisation pourrait également être combiné à celui de l'imperméabilisation par le biais d'une typologie de l'artificialisation et de l'imperméabilisation telle que celle qui a été mise au point par le groupe de travail initié par le SPW-ARNE.

9. BIBLIOGRAPHIE

André M., Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Gloesener J., Haine M., Hendrickx S., Roberti T., Tauvel C., Ruelle C., Godart M.-F. (2018). *Gérer le territoire avec parcimonie*. CPDT, Rapport final de la subvention 2018, 281 p.

Antoine S., Foulon C., Gregoire V., Lannoy M., Liberton L., Marek A., Neri P., Poleur G., Tailfer L. & Godfroid I. (2015). *Vade-mecum décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales*. Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle de l'économie, de l'Emploi et de la Recherche. Département du développement économique, Direction des Implantations Commerciales. Jambes. 126 – 147. https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/Doc/VADE%20MECUM%20V1.0%20-%2012.05.2015.pdf. Consulté en mars 2022.

Antoine S. (2017). *Politique des implantations commerciales : des décisions ... LOGIC ?* In SPW éditions, les Analyses commerciales, 5. https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/Doc/Doc2017/Think%20Retail%205%20-%20Des%20décisions%20...%20LOGIC%20-%2013.04.2017.pdf, consulté en mars 2022.

Bellefontaine, L., Bottieau, V., Léonard, F., Meuris, C., sous la dir. de Vanderstraeten, P. (2011). *Eco-quartiers*. Notes de Recherches 16, CPDT, 207 p.

Berger, C. ; Berger, N. ; Bottieau, V. ; Demeulemeester, S. ; Le Fort, B. ; Sinzot, A. ; Van Ngoc, H. (2019). *Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire. Référentiel*. Conférence Permanente de Développement Territorial, Hors-Séries, 95 p.

Berger, N., Dawance, B., Demeulemeester, S., Destain, D., Hanssens, J., sous la dir. de Rosa, E. (2019). *Aménager les espaces publics wallons. Eléments constitutifs d'un vade-mecum*. Conférence Permanente de Développement Territorial, Hors-Séries, 88 p.

Bodart, C. ; D'Andrimont, C. ; De Fijter, A. ; Fontaine, P. ; Harou, R. ; De Muynck, S. ; Fischer, A. ; Le Fort, B. ; Godart, M.-F. ; Hanin, Y. ; Goossens, M. ; Occhiuto, R. ; Vanderstraeten, P. (2013). *La densification des tissus urbanisés en Wallonie, opportunités pour leur qualification*. Conférence Permanente de Développement Territorial, Notes de recherche 43, 24 p.

Bottieau V., Dawance B., Defer V., Demeulemeester S., Georges M., Grandjean M., Hanin Y., Hendrickx S., Lambotte J.-M., Leclercq A., Le Fort B., Legrand A., Nouri M., Ruelle C., Van Ngoc H., Wilmotte P.-F. (2020). *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture*. CPDT subvention 2020. Rapport de recherche final. 68 p.

Devillet G., Jaspard M. & Vazquez Parras J. (2014). *Atlas du commerce en Wallonie. Structures, dynamiques, comportements spatiaux des consommateurs*. In Presses Universitaires de Liège. Liège – Belgique. 108.

Eurostat (2021). *Housing in Europe* — 2021 interactive edition.

Flas M. (2021). *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : leurs freins de leur identification et de leur remise en état*. Université de Liège, Travail de fin d'étude réalisé en vue de l'obtention du grade de master Ingénieur Civil Architecte, 131 p.

Godart, M.-F. et Ruelle, C. (2019). *Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie. Une information – Un projet de territoire – Des mesures applicables*. Conférence Permanente du Développement Territorial, Hors-Séries, 86 p.

La Mendola, S. (2022). *La sous-occupation des maisons quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats. Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine*. Université de Liège, Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Master en Sciences Géographiques, Orientation Générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial, 136 p.

Le Fort, B., Léonard, F., Meuris, C., sous la dir. d'Hanin, Y. et Vanderstraeten, P. (2012). *Densité et densification. Proposition d'un lexique pour les tissus urbanisés en Wallonie*. Notes de Recherche 36, CPDT, 28 p.

Le Fort, B., sous la dir. de Vanderstraeten, P. et Hanin, Y. (2015). *Les tissus urbanisés wallons, des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité*. Notes de Recherche 57, CPDT, 56 p.

Marique, A.-F., Loiseau, V., Godard, F., Delbar, C., sous la dir. De Teller J. (2014). *Référentiel quartiers durables*. Guides méthodologiques, Aménagement du Territoire, SPW Editions