

La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

n° 56  
Juin 2021

03

Prévenir la mutation  
des domaines  
agricoles périurbains

06

Edition du tome VII  
de la collection des  
Atlas des paysages  
de Wallonie

09

Formation CPDT :  
une année sous le  
thème des centralités  
et du commerce

10-11

Pôle aménagement  
du territoire et Chaire  
CPDT



La progression rapide de la vaccination contre la Covid-19 laisse entrevoir la perspective d'une levée progressive du confinement qui a bousculé notre mode de travail et nos relations. Nous espérons dès lors pouvoir vous retrouver à nouveau en présentiel lors d'un prochain évènement CPDT tel les modules d'automne de la formation des CATUs et des DATUs ou le prochain colloque de la CPDT. Celui-ci aura lieu, comme ce fut la cas ces dernières années, en décembre (plus d'informations à ce sujet dans les prochaines semaines via les news sur notre site internet et les réseaux sociaux).

A cette occasion nous serons heureux de pouvoir vous présenter des résultats extraits de nos travaux en cours tels que ceux en lien avec le fil rouge de la formation en cette année 2021 : le thème des centralités et du commerce comme levier d'attractivité. La présente Lettre vous propose notamment un premier aperçu à ce sujet.

Vous y découvrirez aussi une brève synthèse des résultats d'une recherche menée l'an passé portant sur la mutation des domaines agricoles périurbains. Il s'agissait de réfléchir aux multiples fonctions que jouent ces espaces et à réfléchir à leur devenir.

Le septième volume de la collection des Atlas des paysages de Wallonie est paru et vous est présenté. Cette dernière livraison concerne l'ensemble paysager de la Plaine et du bas-plateau limoneux hennuyer. D'ici à son impression courant 2021, comme pour toutes nos publications, vous pourrez découvrir cette dernière en ligne via notre site internet.

Cette Lettre est aussi l'occasion de vous faire découvrir une mission méconnue de la CPDT : notre participation aux travaux du Pôle aménagement du territoire, un des organes de la fonction représentative wallonne.

Ce nouveau numéro de la Lettre, se termine par la présentation du sujet de deux nouvelles recherches doctorales. Celles-ci ont débuté en janvier à la suite de l'attribution, fin de l'année passée, de bourses dans le cadre de la Chaire CPDT en développement territorial. Vous découvrirez que les sujets de recherche sont en phase avec des questions d'actualité au niveau des politiques de l'aménagement du territoire, en particulier avec celle de la maîtrise de l'étalement urbain.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ces diverses contributions.

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

## La Conférence Permanente du Développement Territorial

### Coordinatrice de la CPDT :

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

## Les équipes de recherche

### ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement  
et d'Aménagement du Territoire

CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50  
1050 Bruxelles  
valerie.cawoy@ulb.be  
Tél. 02/650 65 60  
Coordination : Marie-Françoise Godart &  
Valérie Cawoy

### UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études  
pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve  
sabine.gerard@uclouvain.be  
Tél. 010/47 21 27  
Coordination : Yves Hanin &  
Martin Grandjean

### ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la  
Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte 9 B52/3  
- 4000 Liège  
jm.lambotte@uliege.be  
Tél. 04/366 58 93  
Coordination : Jean-Marie Halleux &  
Jean-Marc Lambotte

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

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

### Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

### Conception de la Lettre :

Benoît Kensier

### Crédit photographique et illustrations :

CPDT / Anne Sinzot (dessins)

Code ISSN : 2466-9067



Le devenir de ce capital foncier situé aux abords des villes constitue un enjeu important à différents égards. Il s'agit notamment de préserver ou de développer une agriculture de proximité mais aussi de permettre le développement d'autres fonctions telles que le développement de la nature aux abords des villes, l'éducation à l'environnement de la population citadine ou encore le développement d'un tourisme de proximité.

## PREVENIR LA MUTATION DES DOMAINES AGRICILES PÉRIURBAINS

Propos recueillis auprès de l'équipe de Sébastien Hendrickx, Lauriano Pepe et Serge Schmitz (Lepur).

- ❖ La recherche s'est penchée sur les espaces agricoles qui se situent dans l'espace périurbain. Pourquoi avoir ciblé spécifiquement ces zones ?

Sur le territoire wallon où la périurbanisation est importante, les espaces agricoles situés aux portes des villes représentent une superficie importante. Nous identifions plus de 50.000 hectares de terres agricoles au sein des communes d'agglomération urbaine dont environ 10 % sont situés en zone urbanisable et 5 %

en zone d'aménagement communal concerté. Ces espaces situés aux portes des villes constituent à la fois des importants gisements fonciers et des espaces de respiration qui participent au métabolisme de la ville et offrent de nombreux services environnementaux, paysagers et économiques.

### ❖ En quoi les domaines agricoles périurbains sont-ils amenés à vivre une mutation ?

L'avenir de ces espaces est incertain dès lors que l'agriculteur en charge d'une exploitation approche de la retraite et que, par ailleurs, les pressions foncières sur les terrains deviennent importantes. On sait aussi que l'agriculture dans son ensemble connaît des difficultés sur le plan de la rentabilité financière des exploitations, ce qui amène les agriculteurs à diversifier leurs pratiques. Au niveau des espaces périurbains, cette diversification s'explique également par une adaptation à ce contexte particulier, d'une part, à travers des stratégies de commercialisation particulière, et d'autre part, par un élargissement à des activités non agricoles (services récréatifs, centres équestres, gîtes ruraux).

### ❖ La recherche postule que le maintien de ce capital foncier agricole constitue un enjeu important. A quels égards ?

L'agriculture périurbaine est intéressante du point de vue des dimensions sociales, économiques et environnementales. Il s'agit notamment de préserver ou de développer une agriculture de proximité, avec des effets positifs en matière de sécurité alimentaire, de cohésion sociale

ou d'emploi, mais aussi de permettre le développement d'autres fonctions telles que le développement de la nature aux abords des villes, l'éducation à l'environnement de la population citadine ou encore le développement d'activités de tourisme et de loisir de proximité, etc.

### ❖ Qu'elles sont les principales pressions auxquelles ces espaces agricoles font face ?

La durabilité des exploitations agricole est sujette à différentes menaces telles que :

- L'accroissement de la pression foncière qui limite l'accessibilité financière aux terres agricoles par les exploitants ou incite à un non renouvellement des baux de la part des propriétaires.
- Le morcellement des terres agricoles rendant leur exploitation plus complexe ou moins rentable par une réduction des superficies exploitées et une cohabitation parfois difficile avec les riverains.
- La conversion des terres agricoles en prairies à chevaux qui sont parfois plus intéressantes du point de vue économique.

### ❖ Quels sont les principaux scénarios d'évolution mis en avant par la recherche ?

La recherche s'est basée sur l'analyse de dix cas d'étude au sein de six communes d'agglomération pour identifier sept enjeux collectifs et six forces motrices qui concernent les espaces agricoles périurbains. A partir de ceux-ci, nous avons identifié les différentes issues possibles. Et en combinant ces issues, nous obtenons 6 perspectives d'avenir pour les espaces agricoles périurbains :

- Une apparition d'une friche en l'absence de perspective économique pour la fonction agricole et absence d'autres potentiels à valoriser.
- Une reconversion en espace naturel ou de loisirs, si la perte de la fonction agricole se fait en présence d'un potentiel récréatif ou pour la biodiversité.
- Une urbanisation totale lorsque la pression foncière est telle qu'elle l'emporte sur les autres fonctions potentielles.
- Une urbanisation raisonnée avec l'aménagement d'espaces verts.
- Une poursuite de l'agriculture conventionnelle lorsque l'exploitation se porte suffisamment bien grâce à la seule fonction agricole.
- Une diversification des activités agricoles ou non agricoles lorsque la situation permet de générer des services pour la collectivité.

### ❖ La recherche a relevé les pratiques qui visent la préservation d'une agriculture, souvent multifonctionnelle, aux portes des villes, en Belgique et dans d'autres pays. Quels outils et mesures pourrait-on mettre en œuvre en Wallonie ?

Divers pays ont développé des outils qui permettent de protéger le foncier agricole, ou la fonction économique de l'agriculture dans un périmètre donné, qui peuvent s'appliquer aux espaces périurbains. Il est encore plus intéressant de constater que certains de ces outils visent également à intégrer les espaces agricoles dans le métabolisme urbain. En France, les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles naturels et périurbains (PAEN) visent clairement



LE MORCELLEMENT DES TERRES AGRICOLES PÉRIURBAINES



ce double objectif d'intégration et de préservation à travers une maîtrise de l'étalement urbain. Le PEAN comprend un programme d'action qui vise notamment à favoriser les exploitations agricoles en tentant de maîtriser la pression foncière par l'acquisition de foncier via un droit de préemption spécifique. Au Québec, on remarque l'intégration d'une démarche participative dans l'élaboration des Plans de développement de la zone agricole. Cette démarche cherche à mettre en valeur l'agriculture en tant que ressource limitée et patrimoniale et repose sur la réalisation d'un diagnostic, suivi d'un plan d'action en vue d'une meilleure intégration des espaces agricoles et leur diversification vers des activités complémentaires. En outre, de plus en plus, la reconnaissance

de la multifonctionnalité de l'agriculture entraîne une reconnaissance des multiples services qu'elle rend sur le plan environnemental. La notion de « paiements pour services environnementaux » s'est ainsi développée et prend une place importante notamment dans la réforme de la politique agricole commune sous le terme d'éco-régime. Il est cependant encore trop tôt pour savoir si ces éco-régimes pourront s'appliquer aux espaces agricoles périurbains qui sont perçus jusqu'ici comme « insuffisamment agricoles » ou « insuffisamment ruraux » pour répondre au premier ou au deuxième pilier de la PAC.

Au-delà des outils et de mesures qui pourraient être développés, un dialogue entre les différents acteurs concernés

est primordial. Aujourd'hui, l'agriculture (qu'elle soit urbaine ou non) peut avoir une influence dans divers domaines d'action (alimentaire et économique, mais aussi environnemental, touristique, et même culturel et social). De ce fait, la préservation de l'agriculture est devenue un enjeu collectif et la prise en compte des nombreux acteurs et politiques qui se cachent derrière est indispensable pour trouver des solutions à long terme.

### Le cas de la commune de Herstal

La recherche a analysé une série de communes wallonnes dont celle de Herstal, intéressante à plusieurs égards.

Aux abords du village de Milmort, l'agriculture était favorisée par des terres de bonne qualité du point de vue agronomique jusqu'à la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Par la suite, ces terres agricoles vont être morcelées suite à la périurbanisation et, en particulier, à la construction des liaisons autoroutières E40 et E313 qui vont enclaver le village et à la création de la zone 3 du parc industriel des Hauts-Sarts. Aujourd'hui, la rentabilité financière des exploitations, principalement de type grandes cultures céréalières, est mise à mal par la petite taille des parcelles. Certains agriculteurs que nous avons interviewés considèrent que le maintien de leur exploitation est possible mais qu'une transition vers des pratiques plus adaptées au milieu périurbain ou une activité secondaire compatible avec l'agriculture devrait être envisagée afin d'assurer la rentabilité sur le long terme.

La pression foncière a entraîné une hausse du prix du foncier importante sur ces terres agricoles qui se situent en majeure partie en



Vue sur une prairie bocagère située au sein du village de Milmort

zone d'aménagement communal concerté, en zone d'habitat ou en zone d'activité économique industrielle. Pour autant, les fonctions économique ou résidentielle attribuées à ces terrains dénotent avec l'intérêt biologique et paysager qu'offrent les larges ouvertures paysagères et les prairies bocagères situées au cœur du village. Ces dernières participent au réseau écologique bien qu'il soit fortement interrompu par l'artificialisation.

La commune est bien consciente de ces enjeux. Dans son schéma de développement communal, elle a prévu la conversion d'une

importante ZACC en zone agricole. Par ailleurs, elle propose de juguler la périurbanisation au sein des zones d'habitat par une bande verte établissant un objectif de zéro logement à l'hectare. Cependant, cette disposition a été attaquée par les agriculteurs eux-mêmes en raison de la moins-value occasionnée sur les terrains dont ils sont propriétaires. Le Conseil d'Etat a donné gain de cause aux agriculteurs puisque cet objectif de zéro logement à l'hectare entre en contradiction avec la zone d'habitat du plan de secteur.



La CPDT présente son tome VII dédié à la Plaine et au bas-plateau hennuyers. Cet atlas de plus de 440 pages regorge de photographies, de documents historiques, de cartes et de graphiques qui accompagnent le lecteur dans sa découverte de cet ensemble paysager. L'équipe de recherche a aussi investigué la thématique des paysages sonores. Des liens hypertextes permettent au lecteur d'écouter les enregistrements audio réalisés sur le terrain.

## ÉDITION DU TOME VII DE LA COLLECTION DES ATLAS DES PAYSAGES DE WALLONIE

### L'ensemble paysager de la Plaine et du bas-plateau limoneux hennuyers

L'ensemble paysager de la Plaine et du bas-plateau limoneux hennuyers s'étend dans le nord-ouest de la Wallonie, de part et d'autre de l'axe urbain et industriel occupant la dépression de la Haine, et dans l'enclave de Comines-Warneton. Seul un groupe de collines s'élevant à l'interfluve entre l'Escaut et la Dendre anime un relief généralement calme. Inférieure à vingt mètres dans les plaines de l'Escaut et de la Lys, à l'ouest, l'altitude s'élève au-delà de 130 mètres au sommet des collines et à l'est de la Sennette. Elle dépasse 200 mètres au sud de la Sambre.

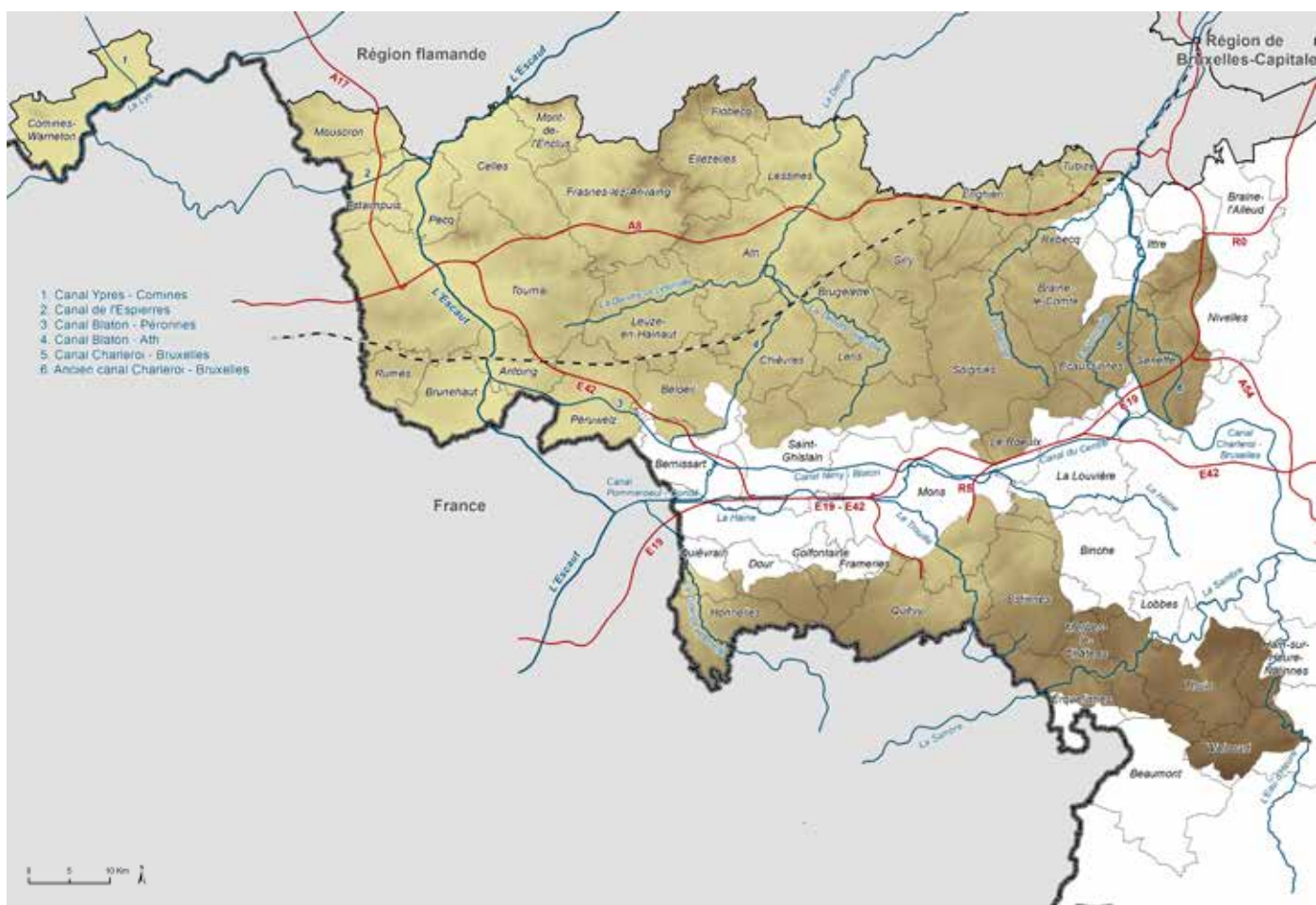
Au nord de la dépression de la Haine, Tournai et un chapelet de villes plus modestes apportent une composante urbaine. L'ensemble s'étend sur 2 269 km<sup>2</sup>, soit près de 13% de la superficie de la Wallonie. Il couvre cinquante-trois communes, dont vingt-deux dans leur totalité.

**Marie-Françoise Godart, Derek Bruggeman et Etienne Castiau (IGEAT) de l'équipe de recherche à l'origine de ce 7<sup>e</sup> tome, vous en disent davantage sur ce nouvel ensemble paysager.**

❖ **Après avoir dédié le tome VI de la collection « Atlas des Paysages de**

### Wallonie » à la Vallée de la Meuse, pourquoi s'être ensuite intéressé à l'ensemble paysager de la Plaine et du bas-plateau hennuyers ?

Les travaux de 2016 dans le cadre de l'analyse contextuelle du Schéma de développement du territoire (SDT) ont montré de grandes zones encore privées de tout type d'identification paysagère, dont la plaine et le bas-plateau limoneux hennuyers. Cet ensemble, le plus grand de tous, abrite trois parcs naturels, qui eux-mêmes ont vocation à conscientiser au paysage et à le valoriser. Enfin, l'ensemble possède des caractéristiques particulières comme la présence de



nombreuses carrières, des effets frontières avec la Région flamande et la France, d'importantes zones dominées par l'agriculture et peu touchées par l'urbanisation, la présence de l'Escaut et de Tournai, l'une des plus anciennes villes de Wallonie au riche passé historique.

❁ **Cela nous amène aux caractéristiques premières de cet ensemble. Qu'est-ce qui le singularise des autres ensembles observés ?**

Ce qui l'individualise, c'est avant tout l'existence d'un relief de plaine dans sa partie occidentale. Nous parlons ici des plaines de l'Escaut et de la Lys, qui sont les deux véritables plaines que l'on retrouve en Wallonie et qui constituent la prolongation des plaines flamandes. La platitude de ce relief contribue à y raccourcir les vues. Elles sont souvent cloisonnées par des éléments bâtis ou végétaux : talus de chemin de fer ou de bord de route,

lignes arborées ou boisements, etc.

Les autres caractéristiques fortes de l'ensemble sont partagées avec certaines autres sous-régions, mais restent assez rares en Wallonie. Il s'agit notamment de la présence d'un habitat dispersé dans le nord-ouest, tandis que dans le sud l'habitat est groupé en villages avec de grandes étendues non-bâties entre chaque entité. Du fait du caractère limoneux et fertile du sol, de grandes étendues de cultures intensives et ouvertes (sans haies et avec vues dégagées) façonnent le paysage qui évolue d'une année à l'autre en fonction du cycle des cultures. Dans les fonds de vallée, des terres humides accueillent des saules têtards et des rangées ou carrés de peupliers. Les carrières de calcaire et de porphyre sont un autre élément marquant du paysage. Les plus anciennes, parfois abandonnées, forment d'énormes cratères creusés dans le terrain et désormais inondés.

Enfin, le caractère très ancien de certaines villes constitue également une spécificité. Les centres-villes de Tournai, Ath, Soignies ou Braine-le-Comte ont conservé une trame médiévale encore bien perceptible.

❁ **Parle-t-on d'un paysage en évolution ? A quelles dynamiques principales a-t-il été soumis ?**

En effet ! L'une des principales évolutions de cet ensemble, celle du paysage agricole, a été traitée en détail dans le tome II de la collection des Atlas des Paysages de Wallonie, disponible pour nos lecteurs sur le site de la CPDT.

Une autre dynamique majeure, partagée au sein d'une large partie de l'ensemble est la transformation du bâti. D'une part, il y a une dégradation du bâti ancien vernaculaire et, d'autre part, il y a une dilution de celui-ci et de sa structure spatiale suite à la progression des développements résidentiels récents.



Le bâti rural traditionnel composé de fermes en brique avec toitures en tuile est parfois, lorsqu'il n'a pas été démoli, transformé de manière assez radicale lors de sa rénovation. Cela entraîne une perte de nuances et d'identité au niveau de cette composante du paysage.

Par ailleurs, les carrières continuent de s'étendre, entraînant la disparition des paysages agricoles à leurs abords. Au terme de leur exploitation, les carrières sont colonisées par la végétation ou inondées et accueillent des biotopes intéressants. On observe également le développement des parcs éoliens, notamment dans la partie sud de l'ensemble où, à Estinnes, l'on retrouve les plus grandes éoliennes de Wallonie.

Les autres changements sont plus ponctuels ou plus diffus, notamment au niveau des productions agricoles (développement de la vigne dans le sud par exemple) et de la multiplication des hangars autour des fermes.



❖ **La qualité paysagère future de l'ensemble semble être conditionnée par divers enjeux globaux pour lesquels l'Atlas attribue des objectifs et donne des pistes d'action. Quels en sont les principaux ?**

Ces enjeux sont forcément liés aux évolutions précédemment mentionnées. Il s'agit notamment de préserver ou de rénover le bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales originelles. Cela passe notamment par la sensibilisation des propriétaires. Le respect de l'équilibre entre habitat dispersé et groupé et de

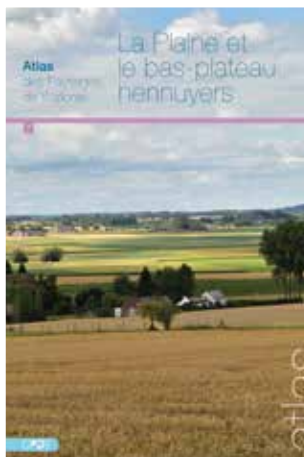
la densité des groupements dans le cadre de l'urbanisation résidentielle future est un autre enjeu important.

On citera aussi des objectifs relatifs à la mise en valeur des paysages créés par l'activité extractive des carrières (via des points de vue sur les cratères ou des cheminements en leur sein) et aux efforts visant à maintenir, voire renforcer, une présence des alignements d'arbres (parfois menacés le long des routes pour des raisons de sécurité routière), d'arbres isolés ou de haies au sein des espaces ouverts. Ces éléments arborés sont en effet garants de la diversité des paysages agricoles dévolus aux larges parcelles de champs et de prairies.

❖ **A quel ensemble paysager le tome VIII sera-t-il dédié ?**

Aux Côtes lorraines, c'est-à-dire la partie la plus méridionale de la Wallonie, au sud de l'Ardenne. Il s'agit également d'un ensemble rural soumis à la pression immobilière découlant du développement économique du Luxembourg.

Sa rédaction se clôture cette année et une publication est prévue pour 2022.



**Collection des Atlas des paysages de Wallonie**

- Tome 1 - L'Entre-Vesdre-et-Meuse
- Tome 2 - Les Plateaux brabançon et hesbignon
- Tome 3 - Le Plateau condrusien
- Tome 4 - La Haine et la Sambre
- Tome 5 - L'Ardenne centrale et la Thiérache
- Tome 6 - La Vallée de la Meuse
- Tome 7 - La Plaine et le bas-plateau hennuyers

**Prochaine édition :**

- Tome 8 - Côtes lorraines

Les Atlas sont téléchargeables sur le site [cpdt.wallonie.be](http://cpdt.wallonie.be) dans la rubrique Publications.

Les exemplaires imprimés des tomes 2 à 6 (et prochainement 7) sont à commander via le site [ediwall.wallonie.be](http://ediwall.wallonie.be) (recherche avec le mot « paysage »).



## LA FORMATION CPDT

### ❖ UNE ANNÉE SOUS LE THÈME DES CENTRALITÉS ET DU COMMERCE

**Dans le prolongement des réflexions sur la lutte contre l'étalement urbain menées en 2020, la formation des CATUs et des agents du DATU explore cette année la notion des centralités et le rôle que peut jouer l'activité commerciale dans leur dynamisation.**

Le thème des centralités et du commerce comme levier d'attractivité est le fil rouge de cette nouvelle année de formation. Il est alimenté par les différentes activités de la formation, apportant chacune leur angle d'approche et leur spécificité : webinaire, modules thématiques, visites, workshops et colloque. Visant la construction d'un vocabulaire commun, d'une culture collective et fédératrice de l'aménagement du territoire, la formation 2021 croise à la fois les expériences des CATUs, des agents du DATU et les recherches CPDT. Elle favorise ainsi les échanges entre les communes et la Région, entre les chercheurs et les experts de terrain. Les résultats des réflexions et échanges menés au cours de la formation et ceux issus de la recherche peuvent s'enrichir mutuellement et seront in fine synthétisés lors du colloque de fin d'année.

#### **Webinaire d'ouverture « Attractivité des centralités wallonnes : le commerce comme levier ? »**

Première maille de ce fil rouge, le webinaire d'ouverture de la session 2021, qui s'est tenu le lundi 22 mars, a permis d'introduire les notions de centralité et du commerce comme levier et de les interroger au regard de nos pratiques du territoire. Retour sur les premiers enseignements.

Les premières évocations relatives aux centralités wallonnes remontent à la définition des périmètres urbains en 1975. Le concept, hérité d'une vision radioconcentrique du territoire, a été nuancé, ajusté, redéfini au gré des objectifs de développement territorial qui l'ont accompagné. Aujourd'hui, le CoDT propose de renforcer les centralités pour répondre à 4 finalités : la lutte contre l'étalement urbain, le développement socio-économique, la gestion qualitative

du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité.

La notion de centralité renvoie dès lors à une densité d'habitants et une mixité fonctionnelle à accroître aux endroits clés du territoire bénéficiant d'une bonne accessibilité. Cependant, si la densité et la mixité apparaissent comme des modalités essentielles pour renforcer les centralités, il faut tout autant considérer la centralité dans sa valeur symbolique et l'image collective du territoire qu'elle suggère. Par ailleurs, l'approche multiscalaire nous invite tantôt à parler de centralité à l'échelle du territoire régional, tantôt à l'échelle de nos quartiers et de nos hameaux.

La centralité recouvre ainsi diverses dimensions auxquelles des objectifs de développement territorial pourront être associés : attractivité, connectivité ou encore accessibilité spatio-temporelle. Les centralités pourront se décliner selon leur morphologie, leurs programmations, les flux et leur valeur identitaire. Ces différents aspects seront travaillés tout au long de cette année de formation, au cours des diverses sessions : visite, workshops et modules thématiques.

Le webinaire a aussi été un moment propice pour questionner le commerce dans sa capacité à participer au renforcement des centralités. Il a permis dans un premier temps d'aborder le positionnement de la fonction commerciale dans un système territorial où habitat, services, identité et commerce sont interdépendants. Il a aussi pointé quelques chiffres-clés du secteur commercial. Ce fut l'occasion de mettre l'accent sur la réalité du marché immobilier commercial qui suit une double tendance : d'une part, le déclin structurel de l'offre et, d'autre

part, une forte croissance des surfaces dédiées, se traduisant sur le territoire par l'accroissement des petites cellules commerciales vides en cœur de ville et de village et le développement de nouvelles enseignes en dehors le long des routes et chaussées. De plus, l'e-commerce, particulièrement renforcé avec la crise sanitaire, bouleverse encore plus les comportements des consommateurs.

Pour encadrer le développement commercial et soutenir le commerce en cœur de village, des quartiers et des centres-villes, la Direction des implantations commerciales du SPW met à disposition les outils de régulation prévus au travers du décret des implantations : permis d'implantation, permis intégré, schéma régional et communal de développement commercial, ainsi que des outils de soutien : Creashop, indemnités compensatoires, réseau des gestionnaires de centre-ville.

Positionner le commerce comme levier d'attractivité en vue de renforcer les centralités, au travers des outils de régulation des implantations commerciales entre autres, est donc un défi complexe qui suppose en préambule d'élargir, de nuancer et d'opérationnaliser le concept de centralité. C'est notamment à quoi s'attèle la formation CPDT 2021, tout un programme !



## PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### ❖ UNE MISSION PEU CONNUE DU CENTRE DE RESSOURCES DE LA CPDT

Deux chercheuses de la CPDT assistent aux réunions du Pôle aménagement du territoire, section aménagement régional. Elles participent à l'examen des dossiers, le plus souvent d'intérêt régional, et à la rédaction des avis demandés par le Gouvernement au Pôle. Une démarche « win-win », en particulier lorsque des thèmes de recherche de la CPDT recoupent des enjeux d'aménagement du territoire rencontrés dans des dossiers examinés par le Pôle.

#### Le Pôle aménagement du territoire

La CPDT participe aux travaux du Pôle aménagement du territoire (Pôle AT) - au sein de la section aménagement régional - depuis sa création en 2017. Le CoDT, en son article D.1.5, lui a en effet octroyé un siège au sein de cet organe de la fonction représentative wallonne. Les universités, puis la CPDT, étaient déjà parties prenantes de la commission qui s'appelait auparavant la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire (CRAT). Deux chercheuses se relayent pour assurer cette mission inscrite au programme de travail de la CPDT.

#### Le travail au sein du Pôle AT

La section « aménagement régional » du Pôle AT examine et remet avis sur les révisions du plan de secteur et certains projets soumis à évaluation environnementale (permis unique) dont les projets éoliens – part substantielle du travail de ces dernières années –, ainsi que sur certains autres dossiers (schémas, plans, guides...) et permis à titre supplétif de la CCATM. L'analyse du Schéma régional de développement commercial ou la création de parcs naturels font aussi partie de ses attributions. Elle se réunit deux fois par mois et traite au minimum de 4 à 6 dossiers par réunion. La mission nécessite un travail en amont d'analyse des dossiers, la participation aux réunions et la lecture

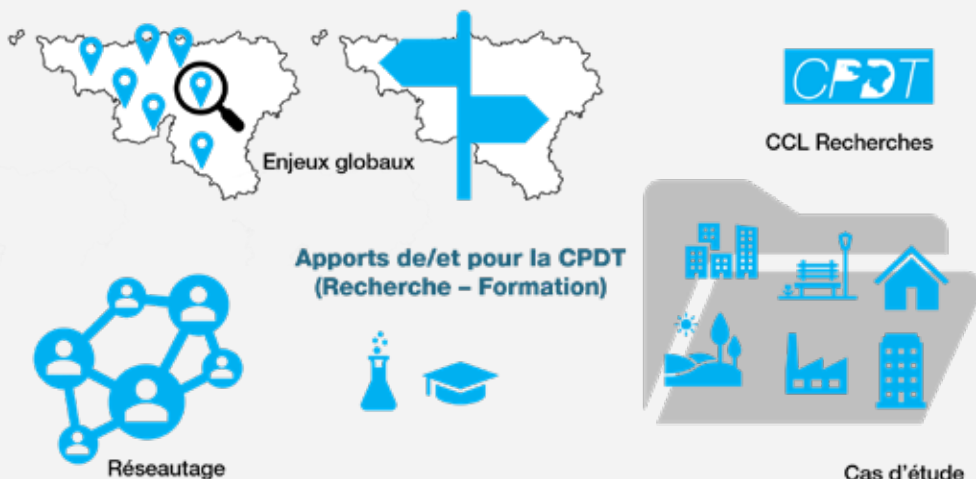
des avis. Outre ce travail au sein de la section « aménagement régional », des avis d'initiative nécessitant un important investissement en groupe de travail et des rencontres avec les homologues flamand et bruxellois du Pôle AT complètent le travail des chercheuses au sein du Pôle AT. En outre, une des chercheuses est déléguée par le pôle AT au comité d'accompagnement des maisons de l'urbanisme. Pour enrichir ses réflexions, avis et recommandations, le pôle auditionne des experts et bénéficie des séminaires organisés par le CESEW. Les résultats de certaines recherches CPDT sont présentés dans ce cadre.

#### Apports de/et pour la CPDT

L'objectif de cette mission est double. D'une part, apporter une expertise scientifique dans les échanges et les débats sur différents aspects de l'aménagement du territoire relevant du cadre légal comme un projet de décret ou la mise en œuvre d'un projet opérationnel au niveau régional ou local. D'autre part, assurer le lien avec les équipes de recherche de la CPDT en leur

apportant un éclairage sur les projets et outils mis en œuvre sur le terrain tout en veillant à préserver le caractère confidentiel des débats et des avis émis en séance. Les chercheuses sont unanimes : « C'est un travail passionnant mais qui peut vite devenir chronophage quand on veut aller au bout des dossiers pour en comprendre les tenants et aboutissants ».

Depuis 2020, un échange plus régulier et plus dynamique avec l'ensemble des chercheurs de la CPDT a été mis en place afin de faciliter le transfert des informations entre la mission de représentation au pôle AT et les autres tâches de la CPDT. L'expérience acquise au travers des dossiers examinés apporte éclairage et base documentaire, tant pour les missions de recherche que pour la formation. Ainsi, début de cette année, un séminaire sur la problématique éolienne, et plus globalement les enjeux de la transition énergétique, a été organisé en lien avec la recherche CPDT en cours portant sur « Des outils au service de l'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire ».





### ❖ DEUX NOUVELLES THÈSES

La Chaire CPDT a pour objectif l'accroissement de la portée scientifique et transrégionale des recherches en développement territorial. Elle finance des doctorats qui constituent un apport original à la réflexion sur les perspectives territoriales de la Wallonie. Suite au Concours 2020, nous vous proposons de découvrir les sujets de Barbara Stinglhamber et Charlotte Bernier.

#### **Barbara Stinglhamber : « La Ville à la métrique cyclable : une solution pour la densification urbaine en Wallonie ? »**

L'être humain voyage depuis toujours. Au cours de l'histoire, son mode de transport a évolué et, avec lui, les tissus urbains. L'Histoire montre comment les villes se sont transformées : elles ont développé, autour des centres piétons du Moyen-Âge, des voiries pour accueillir les chevaux et calèches pour ensuite s'orienter vers la construction de voies de chemin de fer, permettant une dissociation des lieux de résidence et de travail. La généralisation de l'automobile après la Seconde Guerre mondiale a redessiné le territoire belge : la métrique automobile est devenue la norme urbanistique conduisant à l'étalement urbain.

Aujourd'hui, une convergence de différents processus s'observe : évolution technologique, vision politique pour plus de mobilité douce, nouvelle représentation culturelle du déplacement en vélo, budgets alloués aux aménagements cyclables... Le vélo serait-il la prochaine norme modale ?

L'objectif du projet de recherche est de déterminer :

- Quelles seraient les logiques de structuration de l'urbanisation liées aux modes doux : infrastructures de déplacement (voiries et stationnement) et types de tissus bâtis (mixité et densité).
- Dans quelle mesure la métrique cyclable pourrait répondre aux besoins de densification urbaine en Wallonie.
- Comment ce mode de transport pourrait répondre aux besoins des navetteurs wallons. À travers cet objectif, le projet de recherche tente d'alimenter les réflexions politiques sur la densification urbaine en offrant un outil d'aide à la décision construit

en partant des besoins de l'utilisateur quotidien. La recherche s'axe à partir de deux entrées.

D'une part, une entrée « Utilisateurs », visant à déterminer les besoins et attentes des usagers en fonction des types de trajet. Une enquête auprès des navetteurs de Wallonie aboutira à l'identification des spécificités culturelles régionales et provinciales en vue d'identifier les facteurs incitant au transfert modal pour certains types de trajet.

D'autre part, une entrée « Territoire », alimentée par les résultats de l'entrée « Utilisateurs ». Une étude approfondie de 3 types de territoires est effectuée : milieu rural, territoire urbain et territoire périurbain. Celle-ci permet de caractériser l'utilisation quotidienne du vélo en Wallonie en fonction des contextes territoriaux et dresse les perspectives d'une urbanisation orientée vélo (voiries, stationnement, infrastructures, tissus bâti et non bâti), en lien avec les politiques urbaines actuelles de densification.

#### **Charlotte Bernier : « Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ? »**

Dans le SDT approuvé en 2019, le Gouvernement wallon formule l'ambition de drastiquement limiter l'artificialisation des sols. Cette ambition s'inspire de la doctrine Zéro Artificialisation Nette (ZAN) formulée par la Commission européenne. Dans le SDT, le Gouvernement wallon formule également des ambitions sur la production de logements. En effet, à l'horizon 2050, 350 000 nouveaux logements seraient nécessaires pour rencontrer les besoins de la population wallonne. Face à ces ambitions potentiellement antagonistes, le projet de recherche vise à répondre aux questions suivantes :

- Quel est l'impact des politiques d'urbanisme et d'aménagement sur le prix des logements ?
- La future mise en application du ZAN est-elle susceptible d'impacter l'activité de la construction et le prix des logements ?
- Quelles sont les politiques d'accompagnement qui pourraient permettre de limiter les impacts pressentis et, en particulier, les impacts sur les faibles revenus ?

Répondre à ces questions apparaît impérieux alors que les décisions opérationnelles relatives à la mise en œuvre du ZAN pourraient entrer en application dans les prochaines années. Lorsque ce sera le cas, cela risque de déclencher un débat tendu sur la question de l'accessibilité financière au logement. Il semble donc urgent d'anticiper ce débat par une objectivation robuste des effets attendus. La recherche prévoit de confronter les conclusions de la littérature scientifique internationale aux avis des acteurs actifs en Wallonie. Elle poursuivra ensuite avec une analyse de séries temporelles sur les grands indicateurs de l'immobilier résidentiel. Cela permettra notamment de mettre en avant les situations de tensions entre prix et revenus. La recherche développera ensuite des modèles économétriques visant à évaluer comment l'application du ZAN risque d'impacter les prix et la production immobilière par commune. Elle vérifiera ici la triple hypothèse que la raréfaction des terrains constructibles risque d'entraîner une hausse des prix, une baisse de la production en logements ainsi qu'un impact négatif sur la qualité du cadre bâti. Pour terminer la recherche, il est prévu une approche qualitative basée sur une seconde vague d'entretiens auprès d'acteurs wallons. Ces entretiens analyseront comment les résultats obtenus sont à prendre en compte pour adapter les politiques wallonnes au ZAN – en particulier la politique du logement.



POUR VOUS AIDER À FAIRE FACE AUX ENJEUX TERRITORIAUX DE DEMAIN,  
LA CPDT MET À VOTRE DISPOSITION DE NOMBREUSES RESSOURCES SUR  
LE SITE CPDT.WALLONIE.BE



PLUS D'UNE CENTAINE DE  
PUBLICATIONS



NOS DERNIERS  
ENREGISTREMENTS VIDÉOS

POUR VOUS ABONNER À NOTRE NEWSLETTER, SCANNEZ LE QR CODE CI-DESSOUS OU  
COMPLETEZ LE FORMULAIRE D'INSCRIPTION DISPONIBLE EN LIGNE

