

03

Trajectoires et friches touristiques : évolution des hébergements

07

Colloque 2022 : Des outils pour aider à la gouvernance des territoires 09

Adaptabilité et acteurs des territoires : retour sur l'année 2022 de la Formation CPDT 11

Cinq nouvelles publications

## Edito



Le premier édito de l'année est l'occasion de vous présenter brièvement le contenu de **notre programme de travail 2023**.

Alors que cette lettre revient sur le déroulé et les enseignements du parcours de la formation en 2022, **la formation de 2023**, à destination des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme et d'agents du SPW – TLPE a débuté fin mars avec un premier webinaire introductif. Le programme de la formation s'étale à présent sur deux années avec comme fil conducteur « **l'évolution des métiers de l'urbanisme** ». En 2023, la priorité sera donnée aux séminaires partagés avec trois thématiques abordées : la réhabilitation et le recyclage des tissus urbanisés et sols pollués, l'évolution des modes d'habiter et l'acceptabilité sociale des projets.

Les deux doctorantes de la CPDT entament leur troisième année de travaux. S'inscrivant dans la volonté du gouvernement d'accélérer la transition écologique en cours, les recherches qu'elles mènent portent sur les enjeux de la pratique du vélo (cf. article de la lettre 60) et sur celui de l'accessibilité financière au logement dans le cadre de la mise en œuvre de la limitation de l'artificialisation.

En parallèle, quatre recherches sont au programme cette année. Les recherches « Réhabilitation des friches » et « Atlas des paysages de Wallonie » entamées préalablement sont prolongées et deux nouvelles recherches débutent. Ces dernières se pencheront d'une part sur les bonnes pratiques à intégrer dans les outils locaux tel que le schéma de développement communal et d'autre part sur les tensions et conflits qui naissent autour du recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent (gîte, seconde résidence...) dans les espaces ruraux. Le contenu de ces recherches et les résultats obtenus vous seront présentés plus en détails dans les prochaines lettres.

Les missions du **centre de ressources** ont été élargies afin de répondre à deux demandes : la production d'une information territoriale au service des politiques d'aménagement et une veille sur les stratégies de développement territorial et les outils de mise en œuvre de la fin de l'artificialisation dans les régions voisines. Ces missions s'ajoutent à la représentation de la CPDT au pôle aménagement du territoire.

Quant au contenu de ce numéro de la lettre, il porte sur le volet de la recherche « **Tourisme et territoire** » consacré à l'évolution d'hébergements touristiques au cours du temps (trajectoires et friches touristiques), le **colloque** de l'année passée et les nombreuses **publications** de ce début d'année qui permettent de valoriser les résultats d'une série de recherches qui se sont clôturées en décembre.

Nous vous souhaitons une bonne lecture,

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

# LE NOUVEAU SITE INTERNET DE LA CPDT EST MAINTENANT DISPONIBLE EN LIGNE! cpdt.wallonie.be Conférence Permanente Territorial Une navigation améliorée pour faciliter la consultation des nombreuses publications de la CPDT

Couverture: Château de Bouillon

# 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: Anya Diekmann, Jean-Michel Decroly

### **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 ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à ediwall@spw.wallonie.be

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à valerie.cawoy@ulb.be

### Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

Conception de la Lettre :

Benoît Kensier

Crédits:

Adobe Stock (photos), Aude de Larivière (illustration page 7)

Code ISSN: 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)

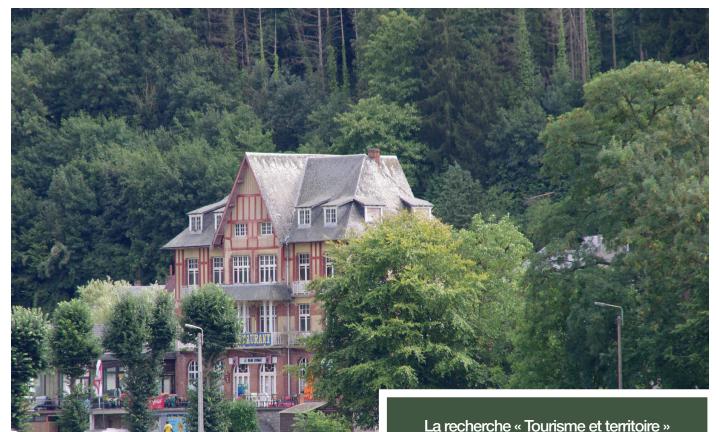


Photo: L'ancien hôtel Beau Rivage à Anseremme, démoli en 2022

# TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES: ÉVOLUTION DES HÉBERGEMENTS

(2020-2022) a consacré un volet aux trajectoires et friches touristiques des hôtels et hébergements à forte emprise spatiale. L'équipe a reconstitué leur évolution de 1920 à nos jours pour ensuite l'interpréter au regard de différents événements (locaux, nationaux, internationaux) mais également pour comprendre les raisons du déclin, identifier les territoires impactés et analyser les types de reconversions rencontrés.

L'histoire de l'activité touristique en Wallonie remonte principalement au 19e siècle. Depuis, les aménagements touristiques ont dû changer, s'adapter et se renouveler en réponse à la transformation des pratiques, de l'évolution des touristes et de leurs besoins. Néanmoins, pour diverses raisons et notamment suite à une diminution d'adéquation avec la demande, certains produits et infrastructures touristiques ont parfois perdu leur fonction. En sortant du champ touristique, ils deviennent ainsi des « friches touristiques ».

Peu voire pas du tout investigué, ce processus se doit d'être pris en compte pour appréhender et encadrer au mieux le déclin des hébergements touristiques à venir mais aussi pour gérer le système touristique wallon dans son ensemble tant sur les

aspects touristiques que sur d'autres volets tels que l'aménagement du territoire.

Sous l'appellation « friche touristique », la recherche ici présentée tient compte des objets ayant perdu leur fonction touristique initiale. Il peut donc s'agir de bâtiments abandonnés mais aussi de bâtiments reconvertis ou en attente de reconversion.

# Conditions

météorologiques

Difficulté de trouver un repreneur

### **VERS LA MISE EN FRICHE**

Différents facteurs peuvent entraîner le déclin et la cessation d'une activité touristique. Il n'est évidemment pas possible de lister toutes les causes possibles, d'autant qu'elles ne sont pas forcément négatives pour l'ensemble du secteur touristique. Certains facteurs sont propres au produit touristique tandis que d'autres lui sont extérieurs. Ici quelques-uns des facteurs recensés pour la période 1990-2020 :

Age avancé des exploitants

Concurrence du low-cost

Crise financière de 2008

**Evolution politique** (mondiale et européenne)

Développement d'autres types de logement (gîtes, Airbnb...)

Diminution de la durée des séjours

Adaptation à la demande

### **MÉTHODOLOGIE**



### Bâtiment ayant hébergé l'hôtel du Collège et puis Belle Vue (Dinant) au début du 20e siècle, en 2009 et en 2018





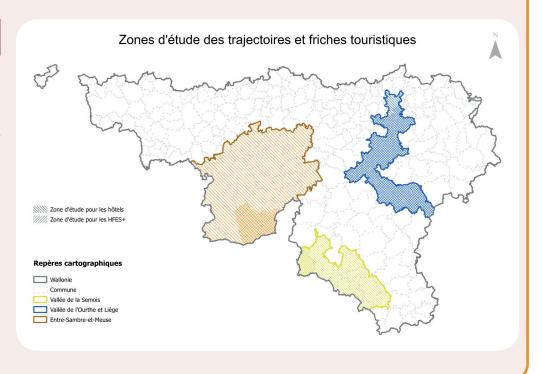


### DE 1920 À AUJOURD'HUI...

L'équipe a procédé à une minutieuse collecte d'informations sur les hôtels à travers diverses sources (guides, cartes postales anciennes, Internet, réseaux sociaux...). La base de données élaborée a permis de tracer des traiectoires sous forme d'un classement de l'activité recensée entre 1920 et aujourd'hui. La méthode a été appliquée aux HFES+ (hébergements à forte emprise spatiale) à partir des années 1950, malheureusement les données disponibles étaient moins détaillées.

### PRÈS DE 1000 **OBJETS ANALYSÉS**

L'étude a porté sur 800 hôtels (anciens ou actuels) recensés et précisément localisés. Ceux-ci sont répartis sur trois zones d'étude : la Vallée de la basse et moyenne Semois, la Vallée de l'Ourthe et l'Entre-Sambreet-Meuse. Un recensement d'environ 200 sites ayant accueilli par le passé ou accueillant encore aujourd'hui des HFES+ complète l'échantillonnage. Cette sélection peut être considérée comme représentative de l'évolution touristique de l'ensemble de la Wallonie.



### HÔTELS ET HFES+

Pour identifier, comprendre et apporter des pistes de solution aux friches touristiques posant problème, il a été nécessaire de retracer l'évolution de l'activité des hébergements étudiés. Cela comprend la connaissance de la période de début et de fin d'activité (le cas échéant), les éventuelles modifications au cours du temps (travaux / rénovation, capacité d'accueil...), le type de reconversion opérée....

Dans le cadre de cette recherche, il a été choisi d'étudier deux types d'hébergement :

Les hôtels. L'ancienneté de l'objet et du phénomène de friche associé, et leur multiplicité, rendent l'étude des hôtels, hostelleries, motels, auberges... particulièrement intéressante. De plus, la multiplication de la fermeture d'enseignes dans certains centres ou territoires touristiques peut impliquer l'apparition d' « effet domino » à anticiper.

Les hébergements à forte emprise spatiale (HFES+). Les campings, villages de vacances, parcs résidentiels de week-end (PRWE), hébergements de tourisme social repris sous ce vocable et ceux qui peuvent y être assimilés (domaines de vacances...) occupent souvent des superficies importantes d'un seul tenant et sont générale-ment localisés au sein des zones de loisirs. Apparus plus récemment que les hôtels, leur offre a été modifiée au cours des trente dernières années ce qui rend leur étude pertinente.

### **INTERLOCUTEURS PUBLICS**

Avec la fin de la fonction touristique disparaît le suivi de l'infrastructure par l'administration régionale compétente en la matière (Commissariat Général au Touristique - CGT). C'est souvent la commune qui sera alors l'interlocuteur principal pour les problématiques liées à ces objets sortis de la sphère touristique. En cas d'inoccupation ou de chancre, la commune peut agir en taxant l'immeuble (taxe sur les immeubles inoccupés) ou en prenant un arrêté pour insalubrité afin que des travaux soient effectués.

Cette vision à l'échelle uniquement locale entraîne un manque de prise de conscience de la déprise potentielle, de sa récurrence éventuelle et de ses effets sur les territoires à une échelle supra-communale, voire à l'échelle de territoires touristiques formant des ensembles cohérents, comme les vallées.

### RECONVERSION DES ACTIVITÉS

Selon les vallées analysées, entre 16 et 27 % des hôtels créés entre 1920 et 2020 sont encore actifs. Deux tiers environ des hôtels qui ont cessé leur activité ont connu une reconversion, parfois au terme d'une période d'attente ou d'abandon plus ou moins longue.

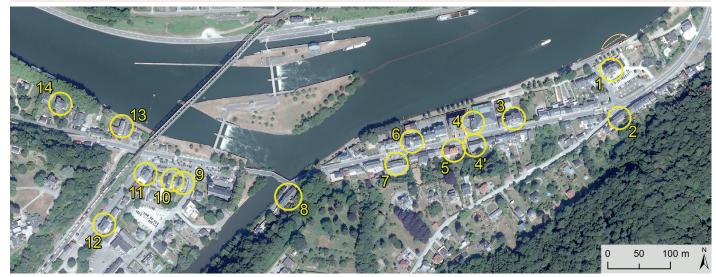
La reconversion des hôtels en logement est la situation la plus fréquemment rencontrée au sein des zones étudiées. Dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe, la moitié de ces logements environ garde une vocation touristique (gîtes par exemple), tandis que, dans l'Entre-Sambre-et-Meuse, on observe essentiellement une reconversion en logement privatif (appartements notamment). Quelques cas de transformations en séniorie / maison de repos / home sont également constatés.

La reconversion de l'hôtel (ou le maintien d'une partie de l'établissement) en restaurant / café est une forme de réutilisation également souvent rencontrée – elle représente environ 20-30 % des reconversions - de même que l'usage pour un autre type de commerce. Ceux-ci occupent alors le rez-de-chaussée alors que les étages sont dédiés au logement ou restent inoccupés.

Quant aux HFES+, la reconversion en habitat permanent est fréquente. On peut citer d'autres exemples de réutilisation comme la transformation en espace vert, en parc ou encore en terrain de scoutisme.

La présence de friches touristiques a un impact plus important lorsque les objets sont concentrés dans un même lieu. C'est le cas pour les vallées touristiques, moins dans un espace où le tourisme est plus diffus comme l'Entre-Sambre-et-Meuse.

A Anseremme (vallée de la Meuse) bien que la plupart des hôtels aient perdu leur activité au cours des années 1950 à 1970, le village continue aujourd'hui encore à « digérer » les marques de ce passé. Le centre du village et les anciens hôtels Beau Rivage (1), Au Repos des Artistes (2), Delbrassine (3), Beau Séjour et son annexe (4 et 4'), des Pays-Bas (6), de la Meuse (7), de la Lesse (8), de la Place (9), de la Taverne bruxelloise (10), de la Passerelle (11), de la Station/Fabry (12), Mosan (13), Britannique (14) et la pension Villa Maryse (5)



🤍 Source : orthophotoplans 2009-2010, SPW-Direction de l'Intégration des Géo-Données – extrait de l'Atlas de paysages de Wallonie n°7 – La Vallée de la Meuse, p. 66.

### PAROLES DU TERRAIN



Pour cerner les différents aspects de l'évolution des hébergements touristiques, l'analyse quantitative a été complétée par les témoignages d'une série d'acteurs de terrain. De manière synthétisée, voici quelques éléments apportés par ces personnes.

### FACTEURS DE DÉCLIN ET ADAPTABILITÉ

Pour expliquer le déclin et la disparition de certaines formes d'hébergements touristiques, plusieurs facteurs ont été évoqués. Ceux-ci se traduisent souvent par des difficultés à anticiper et à s'adapter durablement aux nouvelles tendances touristiques pour parvenir à fidéliser la clientèle.

Les répondants soulignent l'importance d'adopter un esprit collectif à l'échelle d'un territoire, comme par exemple celui couvert par une maison du tourisme. Ainsi la collaboration et le partenariat entre acteurs sont des facteurs de durabilité de l'activité touristique au sein d'un territoire.

### IMPACT DES FRICHES

L'abandon pur et simple d'un hébergement touristique est perçu comme une situation peu courante, n'ayant pas (ou très peu) d'impact sur le tourisme local. En revanche, les conséquences négatives sont souvent ressenties par les habitants immédiatement concernés, qui le vivent très mal (image dégradée de leur quartier, zone dangereuse...). Aux yeux de quelques acteurs interviewés, la friche devient un problème à gérer si elle se situe sur le parcours régulièrement emprunté par les touristes (parcours de promenade, chemin menant à des lieux emblématiques...).

### INQUIÉTUDES ET DIFFICULTÉS

Les différentes inquiétudes et difficultés évoquées concernent principalement la législation et les interlocuteurs.

Il est unanimement reproché à la législation d'être constituée de règles trop nombreuses, trop strictes, trop rapidement changeantes et trop en retard sur les tendances touristiques.

L'existence de subsides et subventions est généralement connue des acteurs de terrain. Tous les acteurs n'ont cependant pas l'opportunité d'en bénéficier. Ces aides sont parfois inadaptées à la situation et au statut de l'hébergement ou nécessitent des démarches que les acteurs expliquent ne pas nécessairement avoir l'occasion / le temps de mettre en œuvre. Une certaine stabilité dans le temps de ces subventions est par ailleurs souhaitée.

Outre les aides financières, la reconnaissance du tourisme en tant qu'activité économique a été mentionnée à plusieurs reprises. Elle faciliterait l'accession à différentes aides et services d'accompagnement des (futurs) professionnels du tourisme.

Enfin, la croissance des secondes résidences, gîtes et motor-homes inquiète habitants et acteurs du tourisme par le flux de touristes généré et parfois le comportement de ceux-ci.

# TROIS GRANDS TYPES DE RECOMMANDATIONS

Les recommandations peuvent être regroupées en trois volets d'action.

- Prévenir pour offrir la possibilité de maintenir l'activité (législation, subventions, supports techniques pour les exploitants et les administrations locales...).
- Accompagner la perte de fonction. Il s'agit d'une phase cruciale qui influencera le devenir d'un site en déclin.
- Gérer / reconvertir. La manière de réaliser un changement d'usage et / ou d'affectation de l'hébergement touristique n'est pas sans conséquence pour le site en lui-même ou pour l'espace qui l'environne.

Que l'objectif soit d'éviter le déclin d'une activité touristique ou de gérer celui-ci, deux conditions de base ont été mises en évidence pour toutes les phases et situations rencontrées.

La première consiste à établir une connaissance de la trajectoire des hébergements touristiques (activités passées, situation actuelle, évolutions...), en incluant le contexte local et régional. Elle est essentielle pour permettre d'établir les besoins du secteur, ainsi que ceux des autorités compétentes impliquées, et envisager les leviers d'actions pour veiller au bon aménagement du territoire lorsque survient une situation de déclin ou de friche touristique.

La deuxième condition de base consiste à avoir un référent principal, pour les différents acteurs, qui centralise les informations et directives et qui est en mesure d'intervenir dans toutes les étapes de suivi et de gestion pendant et après la période d'activité d'un hébergement.

La « digestion » de la friche par le territoire qui l'entoure, pour une éventuelle poursuite du tourisme et / ou pour le bien-être et la sécurité des habitants, est une autre recommandation : par exemple gommer rapidement la signalétique (sur le bâtiment, le réseau routier et le web), modifier la façade pour une meilleure intégration (Cf. illustration de l'hôtel à Dinant, page 4), encourager l'usage des étages pour les hôtels dont seul le rez-de-chaussée est reconverti... Il importe néanmoins aussi d'investiguer l'attachement de la population à certaines marques du passé touristique qu'elle souhaiterait préserver.

Pour la partie trajectoires et friches de la recherche « Tourisme et territoire » :

Anya Diekmann, Xavier Courtois et Stéphanie Quériat (IGEAT - ULB)

### Sur le même thème





3 autres publications sur le tourisme sont parues l'an dernier

# A (re)-découvrir sur le site de la CPDT!



### **COLLOQUE CPDT**

### DES OUTILS POUR AIDER À LA GOUVERNANCE DES TERRITOIRES



, illustration: Aude de Larivière

En décembre 2022, vous étiez nombreux à assister au colloque annuel de la CPDT. Cette année, les exposés d'orateurs invités et les ateliers thématiques conduits par les équipes de recherche ont présenté et contextualisé des outils et recommandations pour réduire l'artificialisation, renforcer les centralités, accompagner les processus d'acceptabilité sociale, encadrer l'évolution des pratiques touristiques et soutenir le développement économique au travers de la mise en place de tiers-lieux.

### SUR LE SITE DE LA CPDT

retrouvez les présentations, posters et illustrations du colloque ainsi que les comptes rendus des ateliers sur la page « colloque »

### **DEUX ORATEURS SUIVIS DE CINQ ATELIERS**

La journée a débuté avec une présentation de Rafaëlla Fournier, référente territoriale au CEREMA (France), sur les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine. Après une introduction sur le concept de densité en tant que notion multiple traduite pas différentes formes urbaines et nécessitant une approche transversale, elle a évoqué la méthodologie du CEREMA pour identifier des stratégies de densification cohérentes notamment par rapport aux souhaits des habitants.

Marc Laget, responsable du programme « Nouveaux Lieux, Nouveaux liens » à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (France), a ensuite pris la parole pour une présentation sur les enjeux liés aux tiers-lieux décris comme des laboratoires de redynamisation territoriale, portés par des communautés locales, qui répondent à des enjeux de politiques publiques.

La journée s'est poursuivie avec cinq ateliers durant lesquels les équipes de recherche de la CPDT et le public ont pu interagir sur base de cas concrets, retours d'expérience, témoignages de bonnes pratiques, etc.

### 1. COMMENT OBJECTIVER LES MOYENS ET OUTILS A **UTILISER POUR REDUIRE** L'ARTIFICIALISATION?

A travers la DPR (Déclaration de politique régionale). l'actuel Gouvernement wallon 2019-2024 s'est prononcé en vue de « freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050 ». Il s'est dès lors inscrit dans les pas de la Commission européenne qui vise à atteindre d'ici 2050 l'objectif du No net land take ou Zéro Artificialisation Nette (NNLT / ZAN).

Afin d'atteindre cet objectif ambitieux de réduction progressive mais (quasi) complète de l'artificialisation, l'objectivation des tendances en cours, des moyens et outils à utiliser, apparait comme une aide à la décision indispensable pour les autorités. Cet atelier a permis de faire un focus sur différents éléments mis en avant ces trois dernières années par la recherche CPDT « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain » et par l'IWEPS.

L'atelier s'est organisé autour de trois grands axes: (I) contextualisation de la lutte contre l'artificialisation des sols, (II) tendances et perspectives relatives à l'artificialisation et au recyclage urbain et (III) objectivation de quelques mesures / actions/outils envisageables pour réduire l'artificialisation.

### 2. L'ADAPTATION DES OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À L'ÉVOLUTION DU TOURISME

Les infrastructures touristiques évoluent au cours du temps par leur localisation, leur forme et leur intégration au territoire. Ces changements, qui résultent de l'évolution de la demande et des pratiques touristiques, mais aussi de mutations socio-techniques globales, contribuent à transformer les territoires, par l'apparition de nouveaux usagers et de nouvelles fonctions.

Dans ce contexte, il importe d'interroger l'influence que peuvent exercer les outils de l'aménagement du territoire, en particulier les plans et codes réglementaires, tant sur l'évolution des infrastructures ellesmêmes que sur les effets territoriaux de leur déploiement. Ces outils permettent-ils d'encadrer de manière satisfaisante l'émergence de nouvelles pratiques et offres touristiques ? Peuvent-ils servir à baliser spatialement les développements touristiques ? Sont-ils à même de limiter les tensions entre des fonctions et usages peu compatibles entre eux ? Comment s'articulent-ils à d'autres outils de régulation? Pour aborder ce vaste champ de questionnements, l'atelier s'est focalisé sur deux thèmes : les outils permettant de réguler la cohabitation des fonctions résidentielles et touristiques et les enjeux liés à la mise en œuvre dans le plan de secteur d'une affectation spécifique aux activités de loisirs et à l'hébergement touristique (les zones de loisirs).

### 3. LE PROCESSUS D'ACCEPTABILITE SOCIALE DES PROJETS

L'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme s'inscrit dans un processus global qui dépasse la demande de permis et la gestion de conflit. Il importe d'agir sur les conditions de départ et le contexte d'insertion du projet, de susciter le dialogue autour du projet, d'anticiper et gérer les conflits, le cas échéant de recourir à une dynamique de mise en œuvre progressive et enfin de formaliser l'aboutissement du projet. Sondés après l'inscription à l'atelier quant à leurs besoins / attentes, les participants ont été orientés vers les contenus pertinents d'un guide à paraître (cf. page 11)

### 4. LE TIERS-LIEU, UN OUTIL DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ADAPTÉ À DE NOUVELLES RÉALITÉS

Les tiers-lieux constituent un outil pour le déploiement des nouvelles formes d'économie au sein des tissus urbanisés - toutes tailles d'agglomération confondues - parmi lesquelles les économies numériques, créatives ou encore circulaire. Si en Wallonie les tiers-lieux sont peu développés, des initiatives s'en rapprochant existent bel et bien. L'objectif de l'atelier est ainsi de mettre en avant ce concept et d'explorer les pistes pour l'opérationnaliser.

### 5. VERS DES PROJETS DENSES ET MIXTES DE QUALITE : TEMOIGNAGES D'ACTEURS

La lutte contre l'étalement urbain suppose d'augmenter significativement l'efficience de l'urbanisation en termes de localisation, de densité et d'intensité des tissus urbanisés et des nouveaux logements. Eléments centraux de ces processus, les concepts de mixité fonctionnelle et de densité résidentielle recouvrent des champs d'application vastes qu'il s'agit de mieux appréhender. L'atelier a proposé ainsi d'aborder, à travers la participation de quelques témoins privilégiés, une série de questionnement autour de ces concepts (Comment organiser la cohabitation des fonctions? Existe-t-il des indicateurs pour encadrer la mixité fonctionnelle ? Quelle est la pertinence des différents indicateurs de densité? etc.).

# MERCI A TOUS LES PARTICIPANTS!









FORMATION CPDT - La Formation des Conseillers en Aménagement du Territoire et en Urbanisme des communes wallonnes et des agents régionaux du DATU (SPW-TLPE)

### \* ADAPTABILITÉ ET ACTEURS DES TERRITOIRES : RETOUR SUR L'ANNÉE 2022



Dans la continuité du Colloque 2021 « Territoires en mutation : les acteurs s'adaptent », la formation CPDT s'est intéressée en 2022 aux capacités d'adaptation du territoire et de ses acteurs. Dans un contexte où chocs et crises se succèdent, les CATUs et agents du DATU ont cogité, ensemble, pour mieux anticiper l'« inattendu ».

### L'ADAPTABILITÉ, **UN ATOUT POUR LE TERRITOIRE**

Faire évoluer les projets, remettre en question les pratiques... Savoir s'adapter est indispensable alors que les périodes d'incertitude et d'instabilité se succèdent rapidement.

Quelles stratégies territoriales développer face aux évolutions sociétales, aux changements climatiques, au contexte politique? Comment adapter les pratiques, les outils et les collaborations pour préparer nos territoires aux défis actuels, mais également futurs? Comment éviter que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain? Comment travailler de façon systémique et collective devant la diversité des enieux du développement territorial? Ces questions ont jalonné le programme de la formation CPDT en 2022, notamment lors des journées partagées entre CATUs et agents du DATU.

### LE WEBINAIRE D'OUVERTURE : INTÉGRER L'ADAPTABILITÉ DANS LES PRATIQUES

Le webinaire d'ouverture a permis d'intro-

duire le concept d'adaptabilité, de l'interroger pour mieux l'appréhender et l'intégrer dans les pratiques professionnelles (cf. Lettre CPDT n°59). A travers quelques exemples, nous avons vu que, quels que soient les objectifs d'évolution territoriale recherchés, et donc les stratégies développées, l'adaptabilité du territoire suppose l'adaptabilité des acteurs. Et cette dernière passe par la créativité, le dialogue et les échanges. Structures d'organisation ensemblière, transcommunalité, intelligence collective, groupes de travail multi-acteurs sont autant de méthodes et d'organisations à encourager car elles permettent le partage d'expériences, la mutualisation des moyens et des idées, voire inspirent de bonnes pratiques.

### LA VISITE DE TUBIZE : S'INSPIRER DE TERRITOIRES QUI ONT DÛ S'ADAPTER

Quand on évoque Tubize, les représentations sont multiples : zone au passé industriel conséquent, et donc aux nombreuses friches; territoire profondément marqué par les inondations de 2010 et 2011; rare commune du Brabant wallon où les prix de l'immobilier restent compétitifs ; pôle d'attraction par sa situation idéale par

rapport à Bruxelles ; ville coupée par les infrastructures (rail, canal...) et subissant des problèmes de mobilité...

La visite, en autonomie, proposée aux CATUs et agents du DATU a été l'occasion d'appréhender la complexité des multiples facettes de Tubize, et surtout, d'observer les réponses apportées par la Ville aux chocs et incidents qui ont déstabilisé son territoire.

L'histoire récente de Tubize permet d'identifier principalement 4 évènements qui ont imposé, imposent et imposeront à la commune de s'adapter:

- Les inondations, principalement celles des étés 2010 et 2011;
- · Le ralentissement des activités industrielles et l'arrêt de l'activité sidérurgique au début des années 2000;
- L'augmentation du coût de l'énergie et des transports carbonés;
- La croissance démographique sous l'influence du pôle métropolitain bruxellois.

Le parcours, d'environ 6 kilomètres, a emmené les participants à divers points



Visiter et cheminer permet d'expérimenter les densités, les ouvertures paysagères, les ambiances, les distances.



L'adaptabilité du territoire, c'est également offrir des espaces d'entre-deux, verts et sociaux comme ces potagers collectifs (Tubize) permettant la rencontre et l'expérimentation.



Tubize (rue Ferrer): le réaménagement de ce petit espace vert, au sein d'un quartier dense répondait à divers enjeux: renforcement de l'attractivité du quartier en offrant un espace de respiration; gestion des inondations en donnant plus de place à l'expansion de l'eau; maillage pour les modes doux.

d'intérêts figurant les stratégies d'adaptabilité mises en place. Chaque participant disposait d'un roadbook didactique, d'une cartographie en ligne et de plusieurs vidéos d'interviews de personnes-ressources.

LES SÉMINAIRES PARTAGÉS : ÉCHANGER POUR GARANTIR DES MESURES D'ADAPTABILITÉ EFFICACES

Comme souligné lors du webinaire d'ouverture, l'adaptabilité passe par l'échange et le dialogue entre acteurs du terrain. Les séminaires partagés entre CATUs et agents du DATU ont cette volonté de contribuer à la construction d'une vision et d'un vocabulaire communs.

Cet automne, ils étaient axés autour du Référentiel « Constructions et aménagements en zone inondable » rédigé par le LEMA-ULiège et diffusé par le SPW. La journée s'est organisée en deux grand temps, une mise en contexte dynamique sous forme de fresque à construire collectivement en groupe et une mise en pratique du référentiel à partir d'un projet sur le territoire de Hamoir.

Le premier exercice visait à donner à tous les participants une vision globale du phénomène d'inondation, afin que soient mieux compris et intégrés les liens de causes à effet entre le cycle de l'eau et in fine la submersion du bâti. La fresque du risque d'inondation (serious game, produit par l'équipe formation, inspiré des fresques

du Climat et de la ville - cf. Lettre n°60) a permis de décoder les contraintes d'un tel événement sur le territoire et d'identifier les éléments sur lesquels CATUs et agents du DATU peuvent avoir prise dans leurs pratiques professionnelles respectives.

L'après-midi étaitorganisée autour d'une mise en application du référentiel en question, à partir d'un cas d'étude au cœur du village de Hamoir. Ce projet de densification d'un site localisé en zone d'aléas moyen et fort a permis d'interroger les objectifs du ZAN et de renforcement des centralités et d'explorer les 4 stratégies identifiées dans le référentiel (analyser, éviter, atténuer, compenser) et les 14 balises associées. En groupe, CATUs et agents du DATU ont échangé, argumenté et proposé des modifications du projet en fonction de la stratégie suivie. L'exercice a permis de mieux appréhender le contenu du référentiel, d'y apposer un regard critique et de croiser les compétences et expériences de chaque participant sur la problématique des inondations.



Mise en pratique et dessin de la fresque du risque à l'inondation lors des séminaires partagés.

Les différentes journées de la formation ont confirmé que l'adaptabilité des territoires passe par celle de ses acteurs. Celle-ci nécessite, prioritairement, une volonté d'échanges, de discussions, y compris sur les sujets de divergences. La créativité est le second élément indispensable pour s'adapter : il est question d'anticiper les situations catastrophiques, d'imaginer le « pire » pour s'y préparer, mais aussi d'éviter de reproduire des méthodes « toutes faites » et plutôt d'ajuster en fonction des potentiels et des contraintes propres à chaque territoire.



Nous remercions l'ensemble des fonctionnaires communaux et régionaux, les chercheurs, les équipes techniques, ainsi que les témoins et personnes-ressources, qui ont contribué à la construction de la formation de l'année 2022.



### PUBLICATIONS - A consulter, partager et télecharger gratuitement sur le site de la CPDT

Les recherches de la CPDT ont récemment abouti sur la publication de cinq notes de recherches et guides pratiques sur diverses thématiques : le renforcement des centralités et le processus d'acceptabilité sociale, les tiers-lieux et enfin, le recyclage urbain et l'exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé.

### **CONTRIBUER ENSEMBLE AU** RENFORCEMENT DES CENTRALITÉS

Guide pratique pour soutenir le processus d'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme



Dans un contexte d'évolution des pratiques d'aménagement du territoire, notamment pour répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, des tensions peuvent émerger lors du développement de nouveaux projets d'habitat. Ce quide vise à outiller les différents acteurs concernés - gestionnaires de collectivité, porteurs de projets, experts techniques, experts en animation territoriale et participation citoyenne, représentants de la population, utilisateurs du territoire - pour créer et entretenir un climat de dialogue nécessaire à un renforcement des centralités en respectant des critères de qualité ambitieux tant pour le processus que pour les projets.

Ce guide pratique adopte une structure chronologique pour mettre en évidence les différents moments propices pour faciliter le processus d'acceptabilité sociale des projets.

Premièrement, avant l'émergence du projet, il convient d'ouvrir le débat sur les conditions de lancement et le contexte d'insertion de celui-ci. Ensuite, lors de l'élaboration du projet et la négociation, le processus de projet et de décision peut être ouvert aux parties prenantes pour susciter le dialoque. Porter une attention aux opposants du projet augmentera les chances de gérer les conflits.

Lors de l'instruction, pour rendre les projets plus acceptables, il est possible de les améliorer afin qu'ils bouleversent moins le cadre de vie et apportent une plus-value au quartier. Enfin, les processus de concrétisation du projet peuvent être ouverts aux citoyens-habitants via divers dispositifs dynamiques d'expérimentation.

Accompagner la production de logements par des dispositions visant la qualité du cadre de vie et l'écomobilité participe au développement de centralités durables et attractives, réel levier contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

Ce quide pratique vise à aider au cadrage des opérations de développement ou de transformation urbaine soumises au 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.

La sélection de dispositions-clés développées dans ce quide répond aux enjeux de renforcement durable des centralités wallonnes. 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 et d'urbanisme du CoDT, ainsi que de workshops rassemblant conseillers communaux et agents régionaux autour de l'enjeux 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

### RENFORCER LES CENTRALITÉS **WALLONNES: 8 DISPOSITIONS-CLÉS ET LEURS INDICATEURS**



### RECYCLAGE URBAIN ET EXPLOITATION OPTIMALE DU STOCK BÂTI ET DU FONCIER ARTIFICIALISÉ



Cette note de recherche traite de l'amélioration du suivi de l'étalement urbain à travers une meilleure connaissance de la production de logement dans un contexte de limitation de la consommation foncière. La première partie propose une évaluation de la production de logement sur la base d'une analyse diachronique des données patrimoniales. À la différence de précédentes études basées sur les données issues de la délivrance de permis, cette évaluation permet de distinguer les nouvelles constructions sur terrains vierges de celles sur terrains artificialisés. Sans toutefois prendre en compte l'ensemble des formes de recyclage urbain, elle aboutit au constat que celui-ci représente environ 37 % des logements produits. La seconde partie propose d'utiliser les données patrimoniales pour objectiver le potentiel de production de logement que représente cinq modes de recyclage urbain. Les résultats sont exprimés en termes de superficies disponibles et traduits en potentiel de logements. La distribution spatiale de ce potentiel est présentée à l'échelle communale. Bien qu'ils soient théoriques, les résultats montrent que le stock bâti et le foncier artificialisé présentent un potentiel de densification impressionnant. Même en se limitant aux parties de territoires présentant une bonne accessibilité aux services de base, la mobilisation de ce potentiel suffirait à rencontrer les besoins en logements pour les cinquante prochaines années.

### DES TIERS-LIEUX AUX PLATEFORMES D'INNOVATION TERRITORIALES ...

Définitions et clarification de concepts

Depuis de nombreuses années déjà, les domaines du numérique, du circulaire et du créatif sont sur le devant de la scène, que ce soit dans l'actualité ou dans les stratégies et politiques mises en place par les niveaux de pouvoir compétents, de l'Union européenne aux villes et communes, en passant par la Wallonie.

Une série de lieux proposant une multitude de services destinés à catalyser des idées, de l'innovation et de la création en biens, produits et services divers sont apparus comme de puissants leviers pour activer et renforcer les écosystèmes locaux tout en stimulant la collaboration et un solide esprit de communauté.

Le terme de « tiers-lieu » est encore relativement générique, et regroupe une série de réalités différentes. Il est apparu, en Wallonie, le besoin de définir et d'expliquer de manière plus approfondie non seulement le terme en lui-même, mais aussi les différentes réalités qu'il recouvre, en s'inspirant d'une série de travaux, parmi lesquels une réalisation de la Sowalfin, du SPW Economie et de l'Agence wallonne du Numérique. L'objectif de cette note de recherche est avant tout un essai de clarification de concepts, et correspond à l'un des volets de l'année 2021 de la recherche sur les dynamiques économiques émergentes et le territoire.



### LES TIERS-LIEUX À VOCATION ÉCONOMIQUE



Le terme de tiers-lieu englobe des réalités assez larges et dont les finalités peuvent être diverses : sociales, culturelles, économiques... Dans le cadre de ce guide, ce sont, en premier lieu, les tiers-lieux à vocation économique que les auteurs souhaitent voir se multiplier en Wallonie.

Il s'adresse à toute personne intéressée par le développement d'un tiers-lieu à des fins de (re)dynamisation (socio-)économique, à commencer par les acteurs locaux, tant publics (élus, fonctionnaires communaux, agents et gestionnaires locaux ou supra communaux, etc.) que privés (bureaux d'études, entreprises individuellement ou en réseaux, associations professionnelles, etc.).

Chaque projet devant composer avec un territoire et des acteurs uniques, l'exercice de création d'un tiers-lieu peut se révéler complexe. En effet, il n'existe pas de « recette universelle » qui pourrait être appliquée sans considération du contexte local. Malgré cela, les nombreuses réflexions théoriques et empiriques permettent de baliser la mise en place d'un tiers-lieu. Dès lors, à défaut d'une recette « clé sur porte », ce vade-mecum délivre une liste de quelques ingrédients considérés comme primordiaux, voire indispensables.

UN SITE SPÉCIALEMENT DÉDIÉ AU GUIDE!

