

La lettre de la

**CPDT**

*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*



n° **62**  
Juillet 2023

**03**

Evolutions et recommandations territoriales pour le secteur touristique wallon

**07**

Freins et leviers à la réhabilitation des friches en Wallonie

**09**

Quelles évolutions pour les nouveaux métiers de l'urbanisme ?

**11**

Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ?

Alors que se termine l'enquête publique sur le projet de Schéma de développement du territoire approuvé provisoirement par le Gouvernement wallon le 30 mars dernier, ce numéro de la Lettre est l'occasion de mettre en avant plusieurs travaux menés par la CPDT ayant un lien direct avec l'objectif de l'optimisation spatiale que vise ce projet de SDT.

Une partie de la Lettre est consacrée aux **résultats de la recherche CPDT « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir »**. Présentés sous forme de recommandations, ils sont destinés aux acteurs du développement territorial afin qu'ils puissent disposer des clés de compréhension à la prise en compte des enjeux liés à la fonction touristique dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire.

En vue d'atteindre d'ici 2050 l'objectif que se fixe le Gouvernement wallon au travers de son projet de SDT en matière d'optimisation spatiale, il s'avère nécessaire de mettre les bouchées double pour **renforcer la réhabilitation des friches** et, au-delà, pour soit reconstruire la ville sur la ville sur ces sites, soit faire entrer tout ou partie de ces sites dans une logique de compensation au travers d'un processus de désartificialisation. Cette Lettre de la CPDT est l'occasion de faire le point sur les nombreux enseignements déjà dégagés par la recherche relative à la réhabilitation des friches débutée l'an passé.

Le webinaire du 23 mars, ayant lancé la session 2023 de la Formation CPDT des CATUs et des agents du DATU, est évoqué. Celui-ci avait pour thème : **Quelles évolutions pour les nouveaux métiers de l'urbanisme**. Différents intervenants belges et étrangers ont à cette occasion présenté leur expérience. Les enseignements tirés par les formateurs lors de ce webinaire sont mis en avant.

Cette lettre présente ensuite la recherche doctorale en cours menée par Charlotte Bernier (Lepur). Celle-ci vise à déterminer **comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie**. Cette recherche permet d'ores et déjà d'attirer l'attention sur la nécessité d'accompagner la politique visant l'optimisation spatiale par des mesures complémentaires destinées à faciliter l'accès au logement et à limiter la rétention foncière et immobilière.

Enfin, le point nouvelles publications de la CPDT met en avant une note de recherche consacrée aux **trajectoires connues au cours du temps par des hébergements touristiques dans trois territoires touristiques wallons**. Cette analyse s'intéresse à la pérennité de l'activité ou à sa cessation, à la génération de friches touristiques et à leur reconversion à de nouveaux usages.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

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 : 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](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

### Crédits :

Adobe Stock (photos), Anne Sinzot (illustration page 9)

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



## ÉVOLUTIONS ET RECOMMANDATIONS TERRITORIALES POUR LE SECTEUR TOURISTIQUE WALLON

La recherche CPDT « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » 2020-22, s'est intéressée au secteur touristique par diverses approches : analyse des zones de loisirs, identification des besoins territoriaux du secteur, étude de l'apparition et des trajectoires des friches touristiques, etc. Cet article présente le dernier volet de la recherche qui formule un ensemble de recommandations territoriales pour le secteur touristique wallon.

Proposer des mesures d'encadrement et de développement de la fonction touristique est une nécessité qui s'inscrit dans la vision de mettre fin à l'artificialisation et à l'étalement urbain tout en permettant la concrétisation de nouveaux types d'offres touristiques.

Les recommandations mises en avant par la recherche sont subdivisées en plusieurs catégories développées dans le rapport de

recherche 2022 consultable sur le site de la CPDT. Tout d'abord, elles ont été réparties entre celles relatives aux connaissances du secteur touristique et celles servant à l'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial. Ce sont ces dernières recommandations dont il est sujet ici.

*Le rapport de la recherche « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » est consultable sur le site de la CPDT*



## RECOMMANDATIONS

Deux mesures concernent l'encadrement des hébergements touristiques existants : il s'agit, d'une part, de l'élaboration d'un règlement-taxe sur les séjours et sur les secondes résidences, et, d'autre part, de la mise en place de règlements de police comprenant des dispositions spécifiques à la fonction touristique. Ces mesures qui s'adressent directement aux communes, ont l'avantage d'être directement applicables puisqu'elles reposent sur les possibilités offertes par la législation existante. La recherche met à disposition des modèles basés sur ceux rédigés par le SPW - pouvoirs locaux. Ils peuvent être modifiés en fonction des réalités et besoins des communes<sup>1</sup>.

La deuxième catégorie de mesures cible l'encadrement et le développement de la fonction touristique en amont des projets. Celles-ci comprennent la définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux ou la caractérisation des besoins de zones de loisirs dans ces mêmes outils (un point amplement développé dans la Note de recherche CPDT « Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au plan de secteur »<sup>2</sup>, 2022), toutes deux applicables par les communes. D'autres mesures, qui nécessitent la modification d'un code ou des mesures complémentaires au niveau régional, abordent les autorisations (urbanisme, exploitation, environnement, touristique) temporaires, à durée limitée. Cette catégorie reprend également le permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation d'un bien (une variante est

entrée en application récemment suite à une modification du CoDT), l'avis d'opportunité touristique que pourrait rendre le CGT<sup>3</sup> ou le CWT<sup>4</sup> dans le cadre de la procédure de délivrance de permis et, au niveau communal et intercommunal, l'identification du gisement de zones de loisirs inaptés à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du plan de secteur sans indemnisation.

La troisième catégorie traite du développement de la fonction touristique là où c'est le plus opportun. Il s'agit de la définition d'une stratégie territoriale touristique régionale, de la mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT et via les outils existants pour le développement économique, de la connaissance de terrains affectés à la zone de loisirs et répondant à certains critères<sup>5</sup>, de bonnes pratiques d'encadrement de la fonction touristique au sein des zones forestières et agricoles ou de l'insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques. Un ensemble de critères (accessibilité, proximité des activités et services, etc.) est d'ailleurs fourni dans l'optique de la fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain. Ceux liés à la mobilité font écho aux critères de la CPDT posés dans la recherche « Réhabilitation des friches », 2022<sup>6</sup>.

Enfin, une mesure spécifique concerne la persistance de la fonction touristique dans le temps et consiste à utiliser à cette fin des véhicules juridiques existants comme le droit d'emphytéose, de superficie, le contrat de gestion, etc. Dans ce sens, la recherche a également émis des recommandations pour éviter le déclin d'une activité touristique ou

pour gérer celui-ci<sup>7</sup>.

Nombre de mesures, pour être pleinement effectives, nécessitent des moyens humains et financiers supplémentaires. D'autres exigent des modifications législatives.

## NOUVELLE RECHERCHE

Un constat posé par l'équipe de recherche est approfondi cette année dans le cadre d'une nouvelle recherche. Depuis quelques années, la presse et certains acteurs communaux relaient des nuisances engendrées par la forte présence d'hébergements touristiques (secondes résidences, gîtes de grande capacité, location airbnb, etc.) au sein de villages. Cette problématique semble s'être accentuée suite au Covid : bruits, déchets, coûts des logements en hausse, etc. Dans certains endroits, la destination principalement résidentielle serait mise en péril par la fonction touristique dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. Par ailleurs, la demande touristique actuelle (comme la vague des cabanes perchées, insolites...) incite à l'implantation d'infrastructures touristiques dans des zones non destinées à l'urbanisation (les zones agricoles, forestières ou naturelles). Le CoDT a d'ailleurs entrouvert une porte à ces types d'implantations.

La question suivante est donc posée : comment concilier les fonctions résidentielles et touristiques (secondes résidences, gîtes, etc.) au sein des petites villes et villages ? Mais aussi, comment s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et soit compatible avec l'accès au logement dans les localités concernées ?

Initiée cette année et prévue sur une durée de 2 ans, la recherche « Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent » s'intéresse à la diversification des fonctions des espaces ruraux ayant conduit à l'émergence d'une concurrence entre des usages du territoire, elle-même potentiellement génératrice de tensions, voire de conflits entre habitants et usagers.

### Responsables scientifiques :

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY, Anya DIEKMANN. Pour le Lepur-ULiège : Serge SCHMITZ

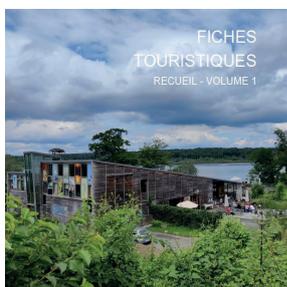
### Coordinatrice scientifique :

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

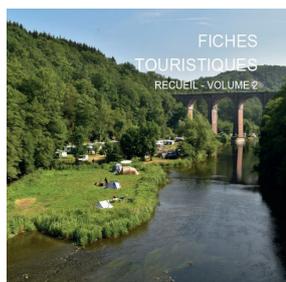
### Chercheurs :

Pour l'IGEAT-ULB : Derek BRUGGEMAN, Xavier COURTOIS, Michèle HAINE, Stéphanie QUERIAT. Pour le Lepur-ULiège : Anne-Sophie STENUIT

## Sur le même thème



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



3 autres publications sur le tourisme parues en 2022

<sup>1</sup>Page 54 du Point 2.2.1 de l'annexe « Evolution et recommandations pour le secteur touristique wallon » du rapport scientifique 2022 de la recherche « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir ». Sélectionner la recherche sur la page « recherche » du site de la CPDT.

<sup>2</sup> Consultable et téléchargeable sur la page publications du site.

<sup>3</sup> Commissariat général au Tourisme

<sup>4</sup> Conseil wallon du tourisme

<sup>5</sup> idem 2, page 54 de la publication.

<sup>6</sup> Sélectionner la recherche « Réhabilitation des friches » sur la page « recherche » du site.

<sup>7</sup> Recommandations synthétisées dans la Lettre de la CPDT n°61 (avril 2023), page 6.



## FREINS ET LEVIERS À LA RÉHABILITATION DES FRICHES EN WALLONIE

Le paysage économique wallon a considérablement changé au cours des cinquante dernières années. De nombreuses activités se sont arrêtées ou ont été délocalisées, laissant un nombre important de terrains et de bâtiments à l'abandon ou sous-utilisés. Malgré une politique de réhabilitation volontariste, les friches restent nombreuses, ce qui soulève des questions quant aux facteurs influant sur la réaffectation de ces espaces.

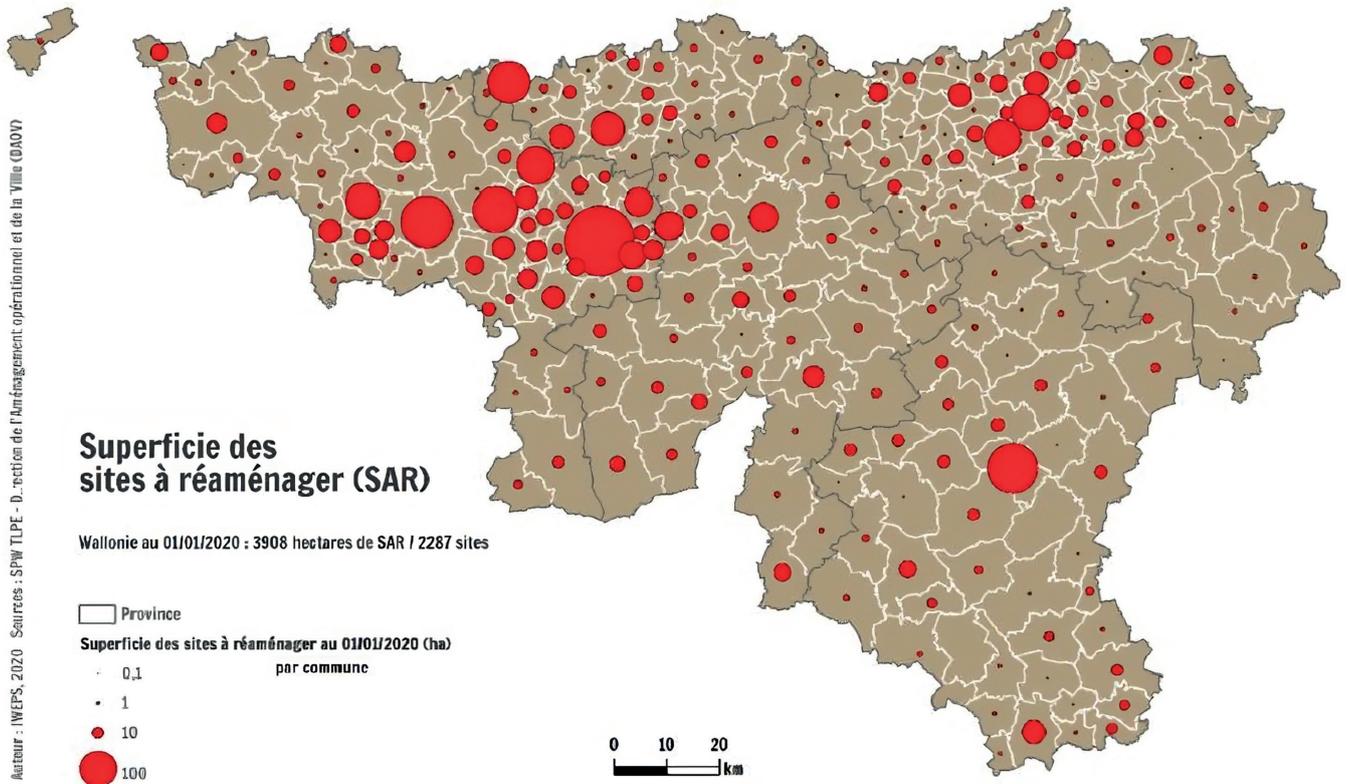
Par le passé, de nombreux sites ont été urbanisés afin d'accueillir des activités qui, aujourd'hui, ont perdu leur raison d'être ou ont été transférées vers de nouvelles implantations. Ces sites nécessitent une réflexion sur leur devenir et sur leur meilleure réaffectation possible dans l'espace et le temps.

La réhabilitation des friches fait sens avec les

orientations politiques de la Wallonie qui s'est fixée comme objectif d'encourager la gestion parcimonieuse des sols et la reconstruction de la « ville sur la ville » en s'appuyant sur le concept d'« optimisation spatiale » qui vise à une utilisation plus efficace du sol. Les friches représentent un gisement foncier essentiel pour atteindre les objectifs fixés par le gouvernement wallon et sont la clé d'une transition plus globale qu'il convient

de saisir. Ces réflexions doivent cependant s'appuyer sur une connaissance tant des sites désaffectés que de leur potentiel de recomposition territoriale.

## LES FRICHES EN WALLONIE



**Figure 3 : Répartition par superficie des sites à réaménager au 1<sup>er</sup> janvier 2020**

Au 1er janvier 2020, la Wallonie comptait 2 287 sites (représentant 3 809 hectares) répertoriés dans l'inventaire des SAR de fait<sup>1</sup> réalisé par la Région.

Ils sont majoritairement localisés le long du sillon Sambre-et-Meuse mais l'ensemble

des communes est concerné par le phénomène. La province la plus touchée en termes de superficie est la province de Hainaut avec 1 825 ha. C'est aussi celle qui comprend le plus grand nombre de sites (863). La province de Liège est également caractérisée par un grand nombre de sites

(695) mais la superficie totale absolue est bien moins grande (786 ha). A contrario, les provinces du Brabant wallon, de Namur et de Luxembourg sont caractérisées par des sites moins nombreux (entre 100 et 300) et généralement de plus petite taille (IWEPS, Sites à réaménager, 2021).

## FREINS ET LEVIERS

La CPDT a examiné les processus de réhabilitation de friches en Wallonie afin de comprendre, d'une part, les principaux freins tels que la complexité des procédures, les contraintes techniques, la faisabilité économique ou encore, l'acceptabilité des projets et, d'autre part, les facteurs favorables à leur mise en œuvre.

Pour établir ces constats, l'équipe de recherche a dressé une revue de la littérature existante et a mené des entretiens avec des acteurs clés actifs dans des projets de réaménagement de friches : des intercommunales de développement économiques, différentes directions du service public de Wallonie, la SPAQUE<sup>2</sup>, l'union des villes et communes de Wallonie ou encore des acteurs privés.

L'analyse de la littérature et des résultats

issus des entretiens ont fait émerger des freins et leviers qui ont été regroupés en **cinq thématiques majeures des processus de réhabilitation**.

**Les premiers résultats obtenus par la recherche « Réhabilitation des friches » sont compilés au sein d'une pré-liste consultable en annexe du rapport final de 2022 disponible sur le site de la CPDT<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup> Distinction entre SAR « de fait » et SAR « de droit » : tout site d'une ancienne activité à l'abandon et répondant à la définition du CoDT peut être considéré comme SAR « de fait ». Un inventaire des SAR « de fait » est réalisé par la Direction de l'Aménagement Opérationnel et de la Ville (DAOV) du SPW – Territoire Logement Patrimoine Énergie (TLPE). Le SAR « de droit », quant à lui, est un site qui fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance d'un périmètre opérationnel officiel. Dans certains cas, cette reconnaissance d'un SAR « de droit » permet d'obtenir des financements régionaux pour leur acquisition ou réaménagement (IWEPS, Sites à réaménager, 2021).

<sup>2</sup> La SPAQUE est un opérateur multitâche spécialisé dans l'assainissement des sols pollués.

<sup>3</sup> Sur le site de la CPDT, consulter la recherche « Réhabilitation des friches » sur la page « Recherches en cours ».

## CINQ THÉMATIQUES AVEC LEURS FREINS ET MOTEURS À CONSIDÉRER DANS LE PROCESSUS DE RÉHABILITATION D'UNE FRICHE

### LE FONCIER

**Cette première composante s'intéresse à la question de la maîtrise foncière du site, de son attractivité territoriale et de sa localisation.**

Un élément central est l'importance de la maîtrise foncière. Différentes modalités d'acquisition publique existent dont l'acquisition à l'amiable qui est à privilégier. Cependant, dans de nombreuses situations, l'accès au foncier est complexe et il n'est pas rare d'être confronté à des comportements allant de la rétention à la spéculation de la part des propriétaires. Certains terrains peuvent également être fortement morcelés et/ou détenus par plusieurs propriétaires, dans certains cas en indivision, compliquant davantage la procédure d'acquisition. Le recours à la préemption et/ou à l'expropriation doit être appréhendé avec beaucoup de discernement en raison de l'incertitude juridique, de la longueur des procédures et du montant des indemnités à verser aux propriétaires rendant l'équilibre économique de la reconversion complexe.

En ce qui concerne le coût d'acquisition du terrain, plusieurs pistes sont envisageables en lieu et place de l'achat immédiat. L'achat conditionné à l'obtention de permis, la renonciation au droit d'accession (RDA), le droit de superficie et d'emphytéose ou bien encore le portage de terrain par un organisme tiers sont autant de pistes d'action à envisager. Ces mécanismes sont analysés actuellement dans le cadre du benchmark « bonnes pratiques ».

Un autre élément mis en évidence est l'incidence de facteurs tels que la dynamique immobilière mais également le choix de l'affectation (économique, industrielle, résidentielle, etc.) sur la rentabilité d'une opération de réhabilitation. En effet, l'attractivité d'un site est impactée par la valeur foncière pouvant être tirée d'une opération. Celle-ci varie en fonction de l'affectation future et conditionne aussi le niveau d'un éventuel assainissement. Cette dynamique suscite ainsi une concurrence entre usages « forts » et « usages faibles » sur un même site et peut parfois s'avérer

un obstacle à l'affectation la plus judicieuse, qui n'est peut-être pas toujours la plus rentable.

Rappelons-ici que la rentabilité économique d'une opération dépend du projet autorisé, et ce en incluant le coût de la gestion des pollutions. Il est donc tout à fait possible que la valeur de vente d'un terrain soit nulle ou même négative si le projet autorisé génère peu de revenus et/ou si les coûts d'assainissement sont trop élevés. Dans tous les cas, disposer d'un diagnostic des friches précis (situation du terrain, dégradation du bâti, propriétés du sol, biodiversité, niveau de pollution) et d'une connaissance des dynamiques économiques et sociodémographiques du territoire permet de mieux appréhender les enjeux en la matière. Ces connaissances qui seraient favorisées par la possible mise en place d'un observatoire du foncier seront primordiales pour une utilisation plus efficiente du sol dans une optique d'optimisation spatiale.

Enfin, quelle que soit la stratégie foncière choisie, la gestion des temporalités est un point primordial. L'urbanisme transitoire et les occupations temporaires constituent une opportunité pour gérer les temps longs de la régénération et les nuisances associées, créer une image positive des friches en proposant une réponse aux besoins locaux et le cas échéant tester les affectations potentielles d'un site.

### L'ASSAINISSEMENT

**Cette composante étudie la question de l'assainissement des sols et en particulier des procédures wallonnes qui y sont associées.**

Au regard des statistiques disponibles en Wallonie, on peut penser que seule une petite proportion des sites repris à l'inventaire des SAR « de fait » est concernée par des risques de pollution et que la notion de SAR n'est pas automatiquement synonyme de site pollué. Néanmoins, plusieurs acteurs ont insisté sur le fait que les friches peuvent présenter des remblais de

mauvaise qualité physico-chimique ou des complications liées au sous-sol, tels que des risques géotechniques et des substructures, entraînant une faible prévisibilité des coûts d'assainissement. À ce titre, il est opportun d'étudier cet aspect dès le début du projet, de planifier les éventuels travaux d'assainissement et ainsi éviter d'éventuelles (mauvaises) surprises. Rappelons ici que certaines parties de friche peuvent tout de même présenter des caractéristiques pédologiques intéressantes à préserver, notamment en matière de résilience des territoires face au changement climatique.

Un autre aspect mentionné par nos interlocuteurs est la mauvaise gestion des terres excavées. Dans de nombreux cas, celles-ci sont envoyées de façon inopportune en sites récepteurs de type IV (récréatif et commercial) et V (industriel et voirie) faute d'avoir fait l'objet d'une différenciation plus fine, or il existe un manque d'exutoires, tant au niveau des sites récepteurs qu'au niveau des installations autorisées en Wallonie. Il est donc recommandé de bien caractériser les lots de terres selon la typologie en vigueur et d'envisager la réutilisation des terres excavées, soit sur le site d'origine si elles sont issues d'un site de nature non suspecte, soit en les valorisant dans une zone d'usage de même type ou d'usage moins sensible (une telle réutilisation permet d'éviter l'application de l'AGW Terres et les obligations de contrôler et de valoriser les terres sur un site récepteur adéquat).

### L'AMÉNAGEMENT

**Cette composante détaille la procédure spécifique aux sites à réaménager et expose certains outils urbanistiques utilisés pour la réhabilitation de friches.**

Différents outils d'aménagement à l'échelle locale peuvent être mobilisés le cas échéant dans le cadre de la réhabilitation de friches : outils plus stratégiques tels que le SOL ou plus opérationnels tels que les SAR, mais aussi la rénovation ou la revitalisation urbaine, le périmètre de remem-

brement urbain, etc. Les interviews menées montrent l'importance accordée à la durée des procédures qui sont souvent considérées par les opérateurs comme trop longues (SAR, SOL, etc.). Des analyses comparatives pourraient aider à objectiver ce qu'il en est réellement. Si le dossier SAR inclut les projets et travaux d'aménagement, recourir à un autre outil plus stratégique en complément est vu comme inutile par plusieurs acteurs interviewés. La procédure périmètre SAR - permis prévue par le CoDT semble prometteuse en termes de gain de temps, particulièrement du point de vue des acteurs privés, mais n'est pas une possibilité réellement offerte en pratique, ce qui est déploré. Un important avantage des SAR comme des PRU (Périmètre de Remembrement Urbain) sur le plan de l'efficacité est la possibilité d'accorder dans ces périmètres un permis dérogeant au plan de secteur. Certains outils sont plus spécifiquement adaptés à des affectations en logement comme la rénovation ou la revitalisation urbaines, d'autres orientés vers les activités économiques comme les possibilités de subventions renforcées pour les zones d'activités économiques créées sur un SAR.

### LES INTERACTIONS ENTRE PARTIES PRENANTES

**Cette composante rappelle le rôle des différents acteurs de la réhabilitation et s'intéresse aux interactions entre ces derniers. Elle propose en guise de levier de nouvelles configurations d'action entre ces acteurs.**

Le cloisonnement entre procédures est fréquemment déploré par les acteurs interviewés. Mener la réflexion sur l'assainissement des sols, la réaffectation et le réaménagement du site en parallèle permet un gain temporel et financier en adaptant le projet aux caractéristiques du site. Face à une approche sectorielle, il est judicieux de favoriser dès le départ une collaboration active entre acteurs des différents secteurs, centrée sur un projet global de réhabilitation-réaffectation d'un site. En effet, si de prime

abord il semble logique d'adopter une perspective chronologique (acquisition-assainissement et, le cas échéant, -réaménagement), dans les faits, ces différentes phases s'interpénètrent et s'influencent mutuellement, rendant complexe le processus d'intervention sur un site, et montrant l'intérêt d'un pilotage unique et d'une fonction de chef de projet. À ce titre, le mécanisme du « brownfield covenant », utilisé en Flandre, semble une piste à investiguer. Il est également intéressant d'avoir connaissance de sites bien localisés même sans qu'un projet soit immédiatement prévu dans la foulée, afin de contribuer à la constitution d'un stock de terrains disponibles sur des terrains artificialisés.

### LE FINANCEMENT

**Cette composante est par nature plus transversale. Les différentes modalités de financement ont été explicitées, en prêtant une attention particulière aux enveloppes budgétaires publiques (européennes, régionales) mobilisables pour l'assainissement ou la réhabilitation des sites.**

Les financements wallons mobilisables pour acquérir les terrains, les réaménager et concrétiser les projets sont principalement orientés en pratique vers les acteurs publics, qu'il s'agisse des subventions ordinaires aux personnes morales de droit public pour l'acquisition du site et les actes et travaux de réaménagement dans un périmètre SAR, ou des financements alternatifs.

Le CoDT prévoit également des dispositifs de financement orientés vers le secteur privé, mais ceux-ci ne sont actuellement pas mis en pratique : l'article D.V.19 du CoDT permet l'octroi d'une subvention d'un euro à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé qui investissent trois euros dans des actes et travaux concernant un ou plusieurs biens immobiliers repris dans le périmètre d'un SAR, dont au minimum deux euros consistent en l'aménagement ou la réalisation de logements. Cette aide apparentée au mécanisme de

la revitalisation urbaine aurait un effet incitatif aux yeux de plusieurs acteurs rencontrés. Cependant, aucun budget n'est actuellement prévu en la matière en raison notamment des strictes limitations imposées aux aides d'Etat au sein de l'Union européenne. Dans un souci d'efficacité et d'efficience, cette aide pourrait être plus ciblée vers des projets situés dans des zones moyennement ou peu attractives.

Un autre mécanisme activable prévu dans le CoDT est la prise en charge, à concurrence d'un maximum de 5 % par an, pendant 5 ans, des intérêts d'un emprunt d'un montant maximum de 500 000 € contracté en vue de réaliser les actes et travaux. A ce jour, ce mécanisme n'est pas non plus financé. La remontée des taux d'intérêt pourrait augmenter son attractivité.

Enfin, la méthodologie de sélection des projets candidats aux financements dans le cas des crédits alternatifs est le système d'appel à projet. Celui-ci est inégalement accessible aux divers opérateurs en raison du manque de ressources humaines disponibles pour certains d'entre eux. En effet, nombre de communes de petite ou moyenne taille sont mal outillées (ressources économiques, ressources humaines, compétences...) pour répondre efficacement à ces appels à projet. Des organismes d'accompagnement peuvent jouer un rôle facilitant dans ce contexte.

D'autres pistes de financement existent : les montages publics/privés pourraient être encouragés. Par ailleurs, certains opérateurs bénéficient d'une plus-value foncière très importante suite à la réalisation des travaux sur les terrains. La recherche de procédures permettant une récupération partielle par exemple, par les pouvoirs publics, de cette plus-value foncière pourrait être développée. Ces indications ne sont pas exhaustives. Il faut néanmoins préciser que la recherche de subventions, ainsi que la constitution de dossiers d'éligibilité peuvent être très chronophages.

### Equipe de recherche

Bruno BIANCHET (Lepur – ULiège)  
 Joachim DUPONT (CREAT – UCLouvain)  
 Réginald FETTWEIS (Lepur – ULiège)  
 Yves HANIN (CREAT – UCLouvain)  
 Raphaëlle HAROU (CREAT – UCLouvain)  
 Joëth NIHOUL (CREAT – UCLouvain)  
 Joël PRIVOT (Lepur – ULiège)  
 Fiorella QUADU (CREAT – UCLouvain)

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

## ❖ QUELLES ÉVOLUTIONS POUR LES NOUVEAUX MÉTIERS DE L'URBANISME ?

La construction de processus d'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme, la réhabilitation et le recyclage des tissus urbanisés et sols pollués, l'évolution (et la diversification) des modes d'habiter s'invitent de plus en plus dans les métiers des administrations de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ces trois thématiques - à l'ordre du jour des séminaires de Formation de cette année - résonnent avec les propos tenus par les intervenants lors du webinaire organisé le 23 mars sur l'évolution des métiers de l'urbanisme. Nous tentons ici de tisser les liens entre cette première journée de formation et les séminaires en cours.

Commençons par la fin du webinaire et les conclusions tirées par A. Sinzot (CPDT) en trois mots : procédures, acteurs, enjeux.

### PROCÉDURES ET ASPECT LÉGAUX

Un premier constat est le floutage de la règle (code, planification...) pour tendre vers des indications. Or, plusieurs intervenants ont souligné l'importance de la règle. Elle permet d'assurer le vivre ensemble mais aussi d'intégrer des enjeux qui dépassent le projet. Pourtant, comme l'a fait remarquer B. Moritz, la dimension planologique est de plus en plus écartée, pour éviter de modifier le plan avec lequel on préfère « ruser ».

Un second constat partagé par les intervenants est l'ajout de nombreuses législations connexes telles que celles liées à la mobilité, l'énergie, la pollution des sols... L'urbaniste doit manier davantage de législations et procédures (en évolution constante) afin d'assurer la solidité des décisions, sans toutefois déformer les analyses sur l'opportunité des projets et en intégrant les enjeux émergents (voir plus bas).

### ACTEURS

Le deuxième mot clé utilisé pour conclure le webinaire était « Acteurs ». Les différents intervenants ont montré la diversité de métiers de l'urbanisme au sein des administrations communale et régionale et la diversité de tâches que chaque agent exécute.

E. Vivant a pointé la multiplication des métiers connexes et l'externalisation de

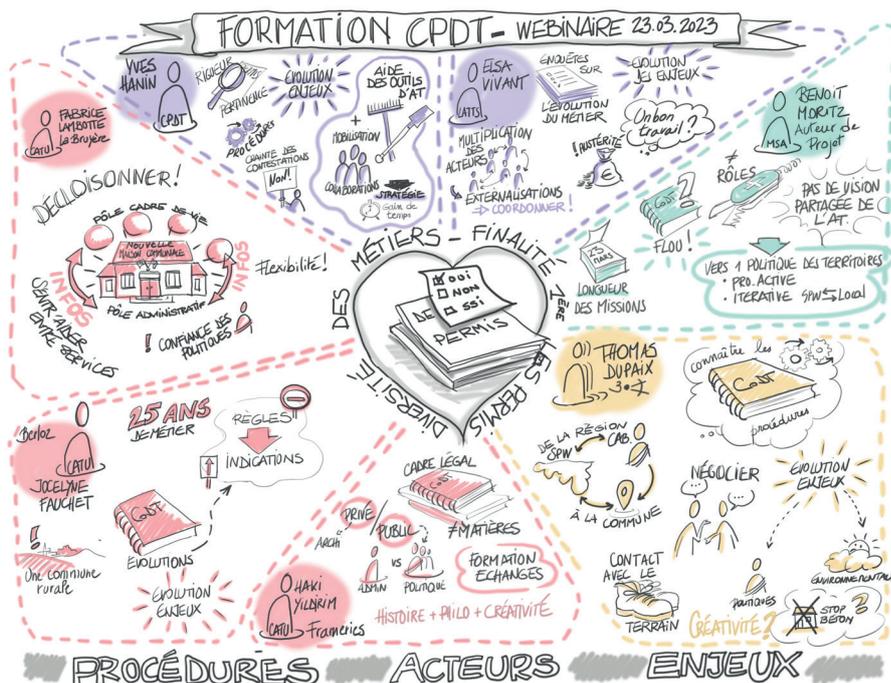
certain métiers de l'administration. Cette dernière évolution n'est peut-être pas sans rapport avec une autre tendance mise en évidence par B. Moritz : l'extension des missions des bureaux d'études, ceux-ci étant notamment de plus en plus impliqués dans le choix de l'outil à mettre en place.

En conséquence de la multiplication des acteurs impliqués, des législations et des nombreuses réunions associées, E. Vivant a évoqué le manque de lisibilité des processus de décision : on ne sait plus qui décide. Le nécessaire décloisonnement dilue la responsabilité de la décision et fait disparaître le décideur, dont le rôle est à redéfinir et réaffirmer. Alors que l'image associée à l'urbaniste est habituellement un chef

d'orchestre, il est davantage un homme (ou femme)-orchestre (successivement arbitre, négociateur, prospectiviste, communiquant ou vulgarisateur) ou un jongleur qui manie les différentes législations.

### ENJEUX

Les intervenants ont souligné la multiplicité des enjeux liés à l'émergence de nouvelles thématiques. Cependant, E. Vivant a rappelé la persistance de certains enjeux encore insolubles tels que le mal logement. Les injonctions désormais adressées à l'aménagement du territoire portent sur la fin de l'artificialisation, la gestion des risques climatiques, la sobriété énergétique



tout en assurant un logement décent pour tous et en permettant la mobilité de tous, y compris des plus précaires, et s'avèrent souvent contradictoires.

Cet accroissement des attentes brouille les cartes : quels sont les objectifs prioritaires ? Quels arbitrages sont légitimes ?

Au regard de ces tensions, la décision sera toujours critiquable ce qui rend, pour les urbanistes, difficile l'accès au sentiment d'avoir fait du « bon travail ». Y. Hanin (CPDT) pose une question : comment faire du glocal ? C'est à dire, des projets qui répondent à des enjeux globaux, qu'on ne peut ignorer, mais en adéquation avec des situations locales complexes et des héritages qui pèsent sur les projets.

Les évolutions évoquées lors du webinaire sont fortement liées aux thématiques des trois séminaires organisés pour les CATUs lors de cette session 2023 de la formation CPDT et présentées ci-après. Ces changements ne seront pas tous abordés directement dans les formations mais il est intéressant de les avoir à l'esprit.

## RÉHABILITATION ET RECYCLAGE DES TISSUS URBANISÉS ET SOLS POLLUÉS

L'ambition d'aller vers une fin de l'artificialisation et une réduction de l'étalement urbain remet la thématique du recyclage foncier et de la réhabilitation des tissus sur le devant de la scène. Comment jongler avec les différentes évolutions législatives ? Comment gérer des questions techniques (et parfois très réglementées et liées à des acteurs divers) avec des implications urbanistiques très concrètes (surtout pour le projet, infaisabilité ou modification de l'ensemble du projet) ? Comment analyser des projets de recyclage foncier au regard de critères d'adéquation avec le contexte local, avec les enjeux globaux tout en tenant compte des contraintes et des surcouts associés au processus de réhabilitation ? Comment cadrer le projet alors que cette régulation peut postposer ou compromettre la suppression d'un chancre ?

## EVOLUTION DES MODES D'HABITER

Avec les diversifications des enjeux et des attentes de la population, les modes d'habiter se transforment : habitat léger (yourte, tiny house, etc.), colocation, logements collectifs, co-living. Pourtant, il ne s'agit pas d'un phénomène neuf : les modes d'habiter ont toujours évolués avec notamment la notion de famille, l'âge de la population, l'accessibilité au logement, la mobilité résidentielle... L'accès au logement est depuis longtemps un enjeu de politique publique. Comment poser des décisions d'urbanisme qui mettent à profit ces évolutions pour réduire le mal logement ? Comment jongler entre les diverses législations (qui ne donnent, en outre, pas les mêmes définitions) ? Comment combiner lutte contre le mal logement et réduction de l'impact environnemental ? Comment intégrer la possibilité de nouveaux modes d'habiter dans la planification ? Comment arbitrer entre les attentes diverses de la population ?

## ACCEPTABILITÉ SOCIALE DES PROJETS

De plus en plus, la légitimité de la décision en matière d'urbanisme est remise en question. Les citoyens et les associations s'invitent dans le débat public autour des projets et aspirent à influencer les décisions. La combinaison des diverses attentes n'est pas simple : les aspirations, par moment contradictoires, peinent parfois à intégrer certains enjeux locaux ou globaux.

Comment construire une décision légitime alors que les législations évoluent en permanence et se multiplient ? Comment fonder des décisions sur des enjeux émergents alors que ceux-ci ne font pas toujours consensus parmi les acteurs impliqués ? Comment construire des décisions acceptables localement et fondées sur des enjeux globaux ? Comment construire des décisions légitimes alors que les priorités sont floues et que le rôle de décideur est remis en question ? Qui est légitime pour participer à la décision et qui tranche ?

## CONCLUSION

Face à la multiplication des enjeux, des acteurs et des législations applicables à un permis, il est essentiel d'éclairer ses décisions par des outils de planification, par une bonne connaissance des évolutions locales et globales et des domaines connexes à l'aménagement du territoire. Simultanément, le rôle de l'autorité publique dans le portage de projet, la mobilisation des forces vives et dans la concertation des acteurs et de la population semble amené à (re)prendre de l'importance en vue de construire des projets légitimes, assurer le recyclage foncier et accompagner une évolution des modes d'habiter en phase avec les enjeux émergents. Ces éléments passeront par le développement d'une culture de l'aménagement du territoire et la participation des urbanistes aux débats publics.

Citons aussi l'importance de comprendre comment fonctionne les processus de décisions et les métiers de l'urbanisme. Ce regard sur nos pratiques est nécessaire pour pouvoir accompagner les évolutions et non les subir.

Enfin, les présentations données lors du webinaire du 23 mars par les membres des administrations étaient porteuses de solutions pour répondre à ces évolutions et celles-ci sont peut-être le meilleur moyen de conclure :

- Mieux faire circuler l'information en réfléchissant à nos manières de travailler, avec notamment plus de transversalité ;
- Faire preuve de créativité en s'appuyant sur l'histoire et en faisant preuve de philosophie ;
- Décoder les perceptions des acteurs de l'urbanisme (y compris publics) et leurs enjeux pour pouvoir négocier ;
- Se poser sans cesse la question « Est-ce le bon projet, au bon endroit ? ».

L'équipe de la Formation CPDT remercie les différents intervenants qui ont accepté de présenter leurs perceptions du métier et de ses évolutions.

**Pr Yves Hanin** (UCLouvain, CPDT)  
**Pr Elsa Vivant** (Université Gustave Eiffel et directrice du LATTs)  
**Pr Benoit Moritz** (ULB et Bureau MSA)  
**Jocelyne Fauchet** (Commune de Berloz)  
**Fabrice Lambotte** (Commune de La Bruyère)  
**Haki Yildirim** (Commune de Framerie)  
**Thomas Dupaix** (Commune de Marche-en-Famenne)

## ❖ COMMENT CONCILIER LA LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION ET L'ACCÈS AU LOGEMENT EN WALLONIE ?

Inspirés par l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) formulé par la Commission européenne, le Gouvernement wallon prévoit de drastiquement limiter l'artificialisation des sols, tout en ambitionnant de répondre à la demande en nouveaux logements. Face à ces ambitions potentiellement antagonistes, cette recherche doctorale a pour objectifs d'évaluer les impacts probables du ZAN – « l'optimisation spatiale » dans le vocable choisi par le Gouvernement wallon – sur le prix du logement. Cette thèse, menée par Charlotte Bernier (Lepur), s'inscrit dans le cadre de la chaire CPDT.

Afin de cadrer et de contextualiser la recherche, une revue de la littérature a été réalisée. Elle porte sur les retours d'expériences des pays européens dans lesquels le concept de la ville compacte est mis en application depuis de nombreuses années. Les principaux résultats<sup>1</sup> montrent une tendance à la libéralisation du marché du logement qui, couplée à des mesures de restrictions foncières et à une faible élasticité de l'offre, conduit à un risque de **forte exacerbation des problématiques d'accessibilité au logement si des mesures complémentaires destinées à faciliter l'accès au logement** et à limiter la rétention foncière et immobilière ne sont pas prises en parallèle. La mise en œuvre de telles politiques est indispensable si l'on souhaite minimiser les problématiques de justice et de ségrégation spatiale, d'exclusion sociale et faciliter l'accès au logement sur le marché tant acquisitif que locatif.

Face à ces constats et pour proposer à terme des politiques d'action territoriale efficaces, il apparaît nécessaire de disposer d'un bon **état des lieux** et de connaissances fines des dynamiques et problématiques déjà présentes. Cela passe, entre autres, par une **cartographie** la plus fine possible des valeurs foncières. L'objectif est de permettre de différencier les parts respectives **des valeurs foncières** et de la construction dans l'augmentation du prix du logement de ces dernières années. En parallèle, cela doit également permettre de quantifier l'impact d'une limitation de l'offre foncière sur les prix pratiqués.

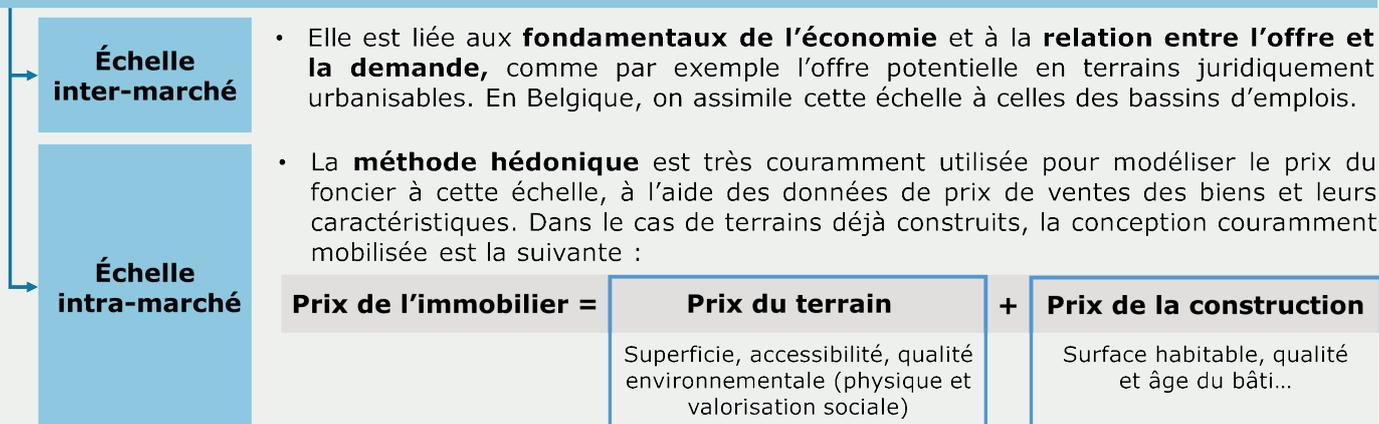
### Quels sont les moyens dont on dispose pour y parvenir ?

Une évaluation des valeurs de l'ensemble des terrains construits ou potentiellement à construire en Belgique est théoriquement

possible à l'aide de modèles dits économétriques ou hédoniques (méthode basée sur les préférences révélées pour l'estimation de la demande ou pour l'analyse des valeurs). Ils permettent de modéliser le prix d'un bien sur la base d'un certain nombre de variables explicatives prédéfinies. Pour cette modélisation, il convient de prendre en compte les deux échelles de formation des valeurs : l'échelle inter-marché et l'échelle intra-marché, qui ont trait à des variables différentes (voir figure ci-dessous).

Pour ce faire, l'utilisation de **modèles économétriques spatiaux hiérarchiques** et autorégressifs est en cours d'exploration. Ces modèles doivent permettre de prendre en compte ces deux niveaux de formation des prix et de pallier aux problèmes d'hétérogénéité spatiale et de segmentation spatiale du marché immobilier souvent associés aux modèles hédoniques classiques.

### Formation des valeurs foncières et immobilières



<sup>1</sup>Bernier. C., Fettweis. R., Hendrickx. S. & Halleux. J.-M. (2021). Recherche 1 : intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Volet 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement, CPDT, Rapport final, 93 p. Disponible sur le site internet de la CPDT.

## PUBLICATION

### ❖ TRAJECTOIRES D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES : MAINTIEN/CESSATION DE L'ACTIVITÉ, MISE EN FRICHE ET RECONVERSION

La recherche « Tourisme et territoire » (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. Les résultats ont fait l'objet d'une nouvelle publication de la CPDT.

#### Résumé

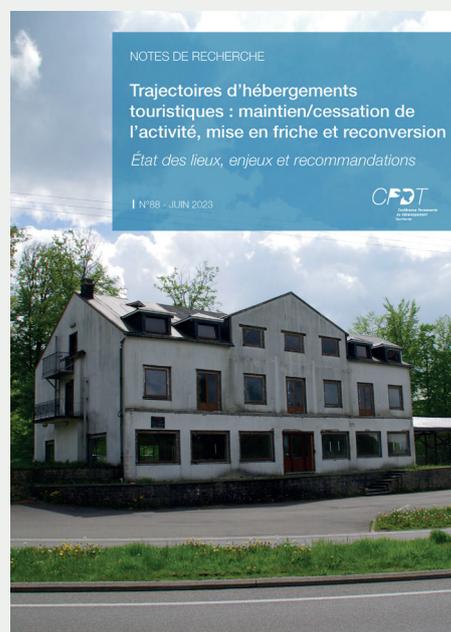
Le manque de littérature scientifique sur les friches touristiques n'est pas le reflet de l'absence de ce phénomène. L'identification et la reconstitution des trajectoires de 1500 enseignes hôtelières (associées à quelque 760 bâtiments hôteliers) et 200 hébergements à forte emprise spatiale et assimilés (campings, terrains de caravanage, parcs résidentiels de week-end, centres de tourisme social<sup>1</sup>) dans une sélection de territoires wallons (vallée de la Semois, vallée de l'Ourthe et Entre-Sambre-et-Meuse) a mis en évidence un déclin important et la « sortie de route » de nombreux hébergements touristiques. La digestion, par le territoire, de ces infrastructures ayant perdu leur fonction touristique prend du temps voire n'a pas encore abouti pour certains d'entre eux dans le cadre réglementaire actuel.

Plusieurs facteurs ont été identifiés pour expliquer la décroissance presque continue de l'offre hôtelière depuis 1960-1965 et, depuis 1990, de l'offre des hébergements à forte emprise spatiale. Parmi ceux-ci, on retrouve des événements climatiques (inondations notamment), des évolutions à l'échelle internationale (crises financières, émergence des vols low cost, diminution de la durée des séjours, etc.), des normes et législations contraignantes (normes incendie par exemple), mais aussi des éléments propres aux hébergements (infrastructures

vieillissantes, absence de continuité familiale...). À une échelle plus fine, des éléments de géographie et de typologie hôtelières ont également été identifiés. Ceux-ci influencent les trajectoires de ces hébergements et leur potentielle reconversion après arrêt de la fonction touristique.

Dans cette publication, des recommandations ont pu être établies à partir de ces observations et analyses ainsi que grâce aux échanges menés avec douze acteurs de terrain (administration wallonne, communes, CPAS, maisons du tourisme, hôtels, camping et fédération wallonne de camping).

La note débute par un résumé des études, recherches, analyses, principalement scientifiques, traitant de la question des friches touristiques. La méthodologie mise au point pour étudier les trajectoires des hébergements touristiques est ensuite brièvement explicitée. Les résultats obtenus pour les zones d'étude investiguées et les éléments de compréhension tirés de la littérature et d'analyses sont réunis dans les points suivants. Une synthèse des entrevues réalisées avec des acteurs de terrain complète le volet analytique mené par l'équipe de recherche. Enfin sont formulées une série de recommandations issues de l'ensemble des travaux et une conclusion générale portant sur les enseignements les plus importants de ce travail est formulée.



Les nouvelles publications sont consultables et téléchargeables sur le site de la CPDT !

<sup>1</sup> Un centre d'hébergement de tourisme social est un établissement à but non lucratif offrant l'hébergement en chambre ou en dortoir. Il offre des services de type hôteliers et propose des animations.