

RECHERCHE R3 : RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS DANS LES CENTRALITÉS VIA L'OPTIMISATION SPATIALE (2/3 ANS)

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

Les dernières réformes du CoDT ainsi que l'adoption du SDT ont introduit le concept d'optimisation spatiale. Ce concept vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente des sols par l'urbanisation. Il intègre également la réduction de l'étalement urbain.

Le renforcement des centralités est avancé comme levier pour mettre en œuvre l'optimisation spatiale. Ceci implique toutefois de relever les défis liés à la densification. Des modalités de densification qualitative, veillant à préserver un cadre de vie de qualité et une accessibilité adéquate, éléments indispensables à l'attractivité résidentielle, sont dès lors à énoncer.

La thématique de l'intensification étudiée dans le cadre de la présente recherche CPDT aborde la production de logements limitant la consommation des terres via la construction sur terrain déjà artificialisé ou le recyclage des bâtiments existants. Selon les contextes, ces processus peuvent prendre des formes diverses : subdivision, rehausse ou extension horizontale, réaffectation d'immeuble, démolition et reconstruction, BIMBY, etc.

Résultant principalement d'initiatives individuelles, ces processus sont à accompagner, voire encadrer, car s'ils amènent une réponse globale aux enjeux susmentionnés, ils peuvent engendrer des effets non désirés, voire amener à la création de logements ne répondant pas aux normes.

Ainsi, la recherche CPDT « Intensification et requalification des centralités pour limiter l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » avait identifié une multitude d'enjeux complémentaires (intégration urbanistique, recyclage du tissu urbanisé, valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux, qualité du logement, mobilité et stationnement...) dont il y a lieu de tenir compte dans tout projet d'intensification. Associées à ces enjeux, huit dispositions-clés pour renforcer les centralités avaient fait l'objet d'une analyse approfondie (voir CPDT « Renforcer les centralités wallonnes, 8 dispositions-clés et leurs indicateurs »).

S'appuyant sur les résultats déjà produits, la présente recherche se focalise sur la conceptualisation et la réalisation d'un référentiel lié à l'intensification qualitative. Elle aborde cette thématique sous deux angles complémentaires :

- L'aménagement des centralités et espaces excentrés (via les cœurs excentrés) : Il fournit des points d'attention (structuration, fonctionnalité) liés à l'intensification / consolidation résidentielle des centralités et espaces excentrés visée par le SDT (SA2.P3, SA2.P5, ...)
- Le projet : Il vise à fournir des points d'attentions pour les projets d'intensification en particulier au regard de leur contribution à la création d'un cadre de vie de qualité visé par le SDT (SA2.P3, AI7.P2 ...).

Ce référentiel sera conçu pour être mis en ligne et être évolutif et sera illustré par des exemples concrets.

2. APERÇU DU DÉROULEMENT DES TRAVAUX

2.1 CADRE PREALABLE

Lors de cette deuxième année de recherche, l'élaboration du référentiel est poursuivie.

Ce référentiel expose les pratiques clés de l'intensification qualitative et présente des projets de création de logements. Il a pour ambition d'accompagner les praticiens de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Il s'adresse tant aux élu, services communaux et régionaux qu'aux auteurs de projets et à tout maître d'ouvrage (développeur immobilier privé, société de logements publics et particulier. Il sera accessible sous forme de page dédiée sur le site web du SPW-TLPE. Il pourra être mis à jour et continuellement enrichi par de nouveaux exemples.

2.2 DEMARCHE

Dans le programme de travail 2025 de la CPDT, il est prévu de poursuivre la production du contenu du référentiel, de le préciser et de l'adapter aux contraintes liées au format web.

Plusieurs missions ont dès lors été menées en parallèle :

- la consolidation du référentiel (structure et rendu) en collaboration avec la cellule web du SPW, afin que celle-ci puisse élaborer la page web ;
- la précision du contenu des fiches thématiques / actions-clés de l'intensification ;
- l'enrichissement de la base de données de projets de densification résidentielle ;
- la production de nouvelles analyse de cas de densification résidentielle ;
- la rédaction d'une première version de la note 'focus' sur le stationnement.

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

3.1 CONTENU DU REFERENTIEL

a. INTRODUCTION DU REFERENTIEL

L'introduction du référentiel, qui constitue la page d'accueil du site web et en présente le contenu, a été retravaillée et synthétisée afin de correspondre au format web.

b. CREER DES LOGEMENTS DANS LES CENTRALITES ET CŒURS EXCENTRES WALLONS

Cette première partie, rédigée au cours de l'année 2025, présente les opérations de création de logements envisageables pour concrétiser les objectifs de densification du SDT.

c. SIX ACTIONS-CLES COMPLEMENTAIRES

Six autres actions-clés de l'intensification qualitative qui accompagnent la création de logements :

- Aménager des espaces (verts) publics qualitatifs, conviviaux et sûrs ;
- Favoriser l'implantation de services, commerces et équipements ;
- Favoriser l'écomobilité (provisoire) ;
- Préserver, restaurer et développer l'infrastructure verte (provisoire) ;
- Développer l'offre en logements abordables (provisoire) ;
- Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers (provisoire).

Ces fiches, majoritairement rédigées en 2024, ont fait l'objet d'un travail conséquent de restructuration, de synthèse et de clarification afin de les rendre davantage compréhensibles par tout un chacun.

d. UNE SÉLECTION DE PROJETS DE CRÉATION DE LOGEMENTS SITUÉS DANS LES CENTRALITÉS ET CŒURS EXCENTRÉS WALLONS.

La partie la plus conséquente du référentiel est un recueil d'exemples de création de logements wallons. Conçu comme une base de données avec un système de recherche par critères, le référentiel met à disposition un grand nombre de références utiles aux auteurs de projet et maîtres d'ouvrage. Celles-ci peuvent également être profitables aux élus, agents communaux, membres de CCATM qui souhaitent découvrir des exemples d'intensification qualitative des centralités et cœurs excentrés.

En décembre 2025, les résultats sont les suivants :

- 51 cas analysés / pouvant être mise en ligne,
- Une base de données rassemblant 225 projets.

51 cas analysés :

Pour chaque cas analysé, une introduction présente l'opération de densification et son programme. Des chiffres clés, une carte d'identité, le contexte physique et réglementaire sont donnés, ainsi que les atouts du projet en termes d'intensification qualitative. Les analyses sont illustrées de cartes, orthophotos et par des plans, photos ou tout autre document graphique fourni par l'auteur du projet.

L'auteur de chaque cas a été contacté, informé de la publication de son projet et invité à transmettre des informations sur celui-ci.

Une base de données rassemblant 225 projets.

La base de données regroupant des projets de densification résidentielle constituée durant la première année de recherche a été complétée de nouveau cas. Elle compte actuellement 225 projets (190 projets en centralité / 35 projets en cœur excentré).

Ceux-ci ont été sélectionnés selon les critères suivants : Il s'agit de cas

- De densification résidentielle,
- Situés en centralités ou cœurs excentrés,
- Répartis de façon homogène sur le territoire wallon,
- Finalisés,
- Qui satisfont au moins une des thématiques / actions-clés,
- D'ampleurs et approches variées.

Les chercheuses ont veillé à la diversité des opérations et à leur répartition homogène sur le territoire wallon.

e. DES RESSOURCES

La dernière partie du référentiel rassemble des ressources utiles (notes thématiques / focus, guides et documents de référence).

Une première version de la note 'focus' sur la question du stationnement a été rédigée et présentée en 2025.

3.2. MISE EN LIGNE DU RÉFÉRENTIEL

L'équipe de recherche a collaboré avec la cellule web du SPW afin que la page web du référentiel puisse être mise en place. Cette collaboration a permis d'établir une version bêta en décembre 2025.

3.3. RECHERCHE ET FORMATION :

L'équipe de la recherche a pris activement part à la formation des CATUs et agents du DATU via les ateliers pratiques 'Intensification qualitative des centralités et cœurs excentrés wallons' qui se sont donnés en septembre et octobre 2025.

L'atelier a permis de présenter aux CATUs et agents du DATU le référentiel, les actions-clés de l'intensification qualitative, ainsi que de nombreux cas de création de logements dans les centralités et cœurs excentrés wallons. Via une visite de terrain, les participants ont exploré différents exemples de création de logements. Des exercices de réflexion collaborative autour des six actions-clés étaient également au programme. La présentation d'actions-clés renforçant la qualité des projets d'intensification, ainsi que la mise à disposition de projets wallons qualitatifs, ont offert aux acteurs du territoire des références concrètes et utiles.

Au total, l'équipe formation et les chercheuses ont organisé sept journées d'atelier, chacune se déroulant dans une centralité différente : Bastogne, Ciney, Court-Saint-Étienne, Dison, Liège, Monceau-sur-Sambre, Tournai. Chaque journée comprenait une visite de terrain ponctuée de projets de création de logements. Sept livrets, un par centralité, retracent le parcours de visite et sont accessibles sur le site de la CPDT.

Pour enrichir la formation, les chercheuses ont conçu une grille d'analyse des projets de création de logements en centralités et cœurs excentrés. À travers les six actions-clés accompagnant la création de logements qualitatifs, l'utilisateur peut identifier les atouts et faiblesses du projet et proposer des améliorations.

Par leurs partages d'expériences, les participants ont contribué à la recherche. Leur regard critique a mis en évidence des éléments à préciser ou à reformuler. La grille d'analyse thématique des projets s'est révélée être un outil pertinent pour structurer les réunions de projet, définir les conditions de qualité des permis ou élargir l'analyse du projet à l'échelle de la centralité ou du cœur excentré. Au fil des ateliers, des sujets de discussion ou d'interrogation ont émergé de façon récurrente à propos de l'intensification des centralités : la question du stationnement, la gestion des risques liés aux changements climatiques, l'accueil et la gestion d'infrastructures vertes.

3.4 PERSPECTIVES

a. MISE EN LIGNE ET PUBLICATION DU RÉFÉRENTIEL

La CPDT finalisera la mise en ligne du référentiel. Les documents produits en 2025 seront implémentés par le SPW-TLPE sur la page dédiée au référentiel.

b. POURSUITE DE L'ANALYSE DES CAS ET POURSUITE DE LA COLLECTE DE CAS D'ÉTUDES

Les analyses des cas d'intensification pourront être encodées sur la page web par l'équipe de recherche. A côté de cela, l'équipe poursuivra son travail de recensement et d'analyse de cas.

c. FOCUS THÉMATIQUES

La note dédiée au stationnement sera finalisée, tandis qu'une ou plusieurs autres notes seront produites.

4. COMMUNICATIONS

Sans objet.

5. LISTE DES ANNEXES

L'ensemble des annexes n'est pas diffusable à ce stade de la recherche.

- Annexe R3.1 : Introduction
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.1_Introduction
- Annexe R3.2 : Créer des logements
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.2_Creer_des_logements
- Annexe R3.3 : Espaces publics
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.3_Espaces_publics
- Annexe R3.4 : Mixité fonctionnelle
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.4_Mixite_fonctionnelle
- Annexe R3.5 : Infrastructure verte
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.5_Infrastructure_vert
- Annexe R3.6 : Ecomobilité
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.6_Ecomobilite
- Annexe R3.7 : Logements abordables
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.7_Logements_abordables
- Annexe R3.8 : Patrimoines
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.8_Patrimoines
- Annexe R3.9 : Focus stationnement
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.9_Focus_Stationnement
- Annexe R3.10 : Listing 225 projets sélectionnés
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.10_Listing_225Projets
- Annexe R3.11 : Listing 51 projets analysés
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.11_Listing_51Projets
- Annexe R3.12 : Tableau d'encodage des 51 projets analysés
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.12_Tabeau_encodage_51Projets
- Annexe R3.13 : Présentation CA3 11 décembre 2025
Fichier : CPDT_R3_251217_Annexe_R3.13_CA3

6. COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

Responsable scientifique

Pour le CREAT- UCLouvain : Pr Yves HANIN

Chercheurs

Pour le CREAT - UCLouvain :

- Coraline Berger (communication-environmentaliste-urbaniste)
- Juliette Bollen (architecte urbaniste)
- Stéphanie De Meulemeester (architecte urbaniste)
- Leslie Khoury (architecte urbaniste)
- Alexandre Leclercq (bio-ingénieur)
- Fiorella Quadu (ingénieure agronome)