

La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial



n° 65
Décembre 2024

03

Un vade-mecum pour mettre en œuvre l'optimisation spatiale à l'échelle communale

07

Optimisation spatiale : dix réflexes à adopter

8

CoDT : l'infrastructure verte fait son entrée dans le Schéma d'orientation local

10

Mission foncière : les terrains mutables en centralité

11

À la découverte d'Hasselt : suivez le roadbook

L'année 2024 a été marquante pour le développement territorial en Wallonie. Avec l'entrée en vigueur de la réforme du Code du développement territorial (CoDT) et du Schéma de développement du territoire (SDT), le concept d'optimisation spatiale s'impose comme une finalité centrale du développement territorial. Sur cette base, la détermination des centralités apparaît comme un élément clé pour atteindre les objectifs de préservation des terres et d'utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation.

Le vade-mecum sur les schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale » s'inscrit dans cette nouvelle ligne de conduite régionale. Fruit d'une collaboration entre la CPDT et le SPW, ce guide pratique fournit des informations concrètes et opérationnelles pour traduire l'optimisation spatiale à l'échelon local dans un SDC. Constitué d'un texte transversal court et illustré de fiches thématiques, il permet de comprendre les concepts introduits par le SDT et de concevoir une stratégie territoriale communale. Ce numéro de la Lettre vous en donne un aperçu.

Les grandes finalités du développement territorial mises en avant par la réforme du CoDT étaient déjà au cœur des recherches et publications de la CPDT. Ces finalités incluent l'optimisation spatiale avec la réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain, le développement socio-économique, l'attractivité territoriale, la maîtrise de la mobilité et la gestion qualitative du cadre de vie. Cette lettre revient sur deux d'entre elles.

Le vade-mecum « Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie », publié en 2019, propose treize mesures et dix réflexes pratiques à adopter pour une gestion rationnelle de l'espace, préservant les ressources naturelles et renforçant l'attractivité des centralités, offrant ainsi des pistes de réflexion complémentaires au SDT pour éclairer la mise en œuvre de l'optimisation spatiale. Ceux-ci sont présentés en page 7.

Quant au vade-mecum « Infrastructures vertes : Pourvoyeuses de services écosystémiques », il détaille un concept qui vient d'être intégré aux SDC et aux SOL. L'objectif est clair : favoriser une trame paysagère et écologique cohérente pour assurer le bien-être des citoyens tout en répondant aux défis climatiques et aux enjeux en matière de biodiversité.

Dans nos travaux en cours liés à l'optimisation spatiale, les centralités sont au cœur des réflexions. Comment, par exemple, y inscrire le nouveau bâti tout en garantissant qualité de vie et attractivité ? Une des réponses réside dans la valorisation des terrains mutables. La recherche qui vous est présentée en page 10 vise ainsi à mieux identifier ce foncier souvent peu visible et à développer des mécanismes pour mieux le mobiliser.

De l'autre côté de la frontière linguistique, le développement territorial rencontre des questionnements similaires aux nôtres. La Formation CPDT vous propose de découvrir comment nos voisins néerlandophones y répondent avec le guide de visite, « roadbook », du centre d'Hasselt.

Enfin, la CPDT est fière de vous annoncer la parution d'un nouvel atlas des paysages, une ressource essentielle pour appréhender les caractéristiques de nos territoires. Le tome 8 est consacré aux Côtes lorraines et présente une analyse descriptive détaillée des paysages, essentiellement ruraux, de l'extrême sud de la Wallonie.

Ce numéro de la Lettre de la CPDT présente des outils et des résultats de recherche qui alimentent les réflexions en phase avec les ambitions du SDT et la réforme du CoDT. Ceux-ci visent à soutenir concrètement les acteurs du développement territorial dans la mise en œuvre de l'optimisation spatiale, en offrant des enseignements pratiques ainsi que des pistes de solutions face aux défis actuels et futurs auxquels les territoires sont confrontés.

Les coordinateurs de la CPDT
Valérie Cawoy, Nadège Duvivier et Alexandre Leclercq

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 130/03, Av. F. Roosevelt 50
1050 Bruxelles

valerie.cawoy@ulb.be

Tél. 02/650 43 28

Coordination : Anya Diekmann, Jean-Michel Decroly et Valérie Cawoy

UCL-CREAT

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

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
alexandre.j.leclercq@uclouvain.be

Tél. 010/47 21 27

Coordination : Yves Hanin &
Alexandre Leclercq

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

n.duvivier@uliege.be

Tél. 04/366 58 93

Coordination : Jean-Marie Halleux &
Nadège Duvivier

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

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



Publié sur le site du SPW-Territoire, le vade-mecum dédié aux schémas de développement communaux (SDC) thématiques « optimisation spatiale » est le fruit d'une collaboration étroite entre la CPDT, le SPW-TLPE et le Cabinet du Ministre Borsus. Des échanges avec les auteurs de projets de SDC ont également fait évoluer la table des matières et nourri le contenu du vade-mecum.

UN VADE-MECUM POUR METTRE EN ŒUVRE L'OPTIMISATION SPATIALE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Non-contraignant, ce document-guide apporte un éclairage aux communes qui souhaitent se lancer dans l'élaboration d'un SDC thématique « optimisation spatiale ». Il peut également servir de référence pour le volet « optimisation spatiale » d'un SDC global qui, pour rappel, traite également des aspects paysagers, des réseaux de communication et de transport ainsi que de l'infrastructure verte.

Le lecteur y trouvera les éléments nécessaires à la transposition de l'optimisation spatiale à l'échelle communale. Illustré de nombreux exemples, il explique comment identifier les principaux éléments qui expriment la stratégie territoriale communale, offre une série de balises permettant d'élaborer la carte de

structure territoriale (échelle, représentation, éléments de légende, etc.) et propose des objectifs, principes et modalités de mise en œuvre, et mesures types.

LIEN ENTRE OPTIMISATION SPATIALE, SDT ET SDC

Liée à l'objectif européen du « zéro artificialisation nette » en 2050, la notion d'optimisation spatiale est introduite par la réforme du Code du développement territorial (CoDT) et la révision du Schéma de développement

du territoire (SDT). Pour rappel, ce concept vise à limiter l'artificialisation des sols et à lutter contre l'étalement urbain, tout en assurant la qualité de vie et l'attractivité du territoire wallon.

La Région invite les communes wallonnes à jouer à leur tour leur rôle dans cette démarche en se dotant d'un schéma de développement communal ou en le révisant, le cas échéant. Pour leur permettre de se concentrer exclusivement sur la mise en œuvre de l'optimisation spatiale, le CoDT met en place le SDC thématique spécifiquement axé sur celle-ci.

¹ <https://territoire.wallonie.be>

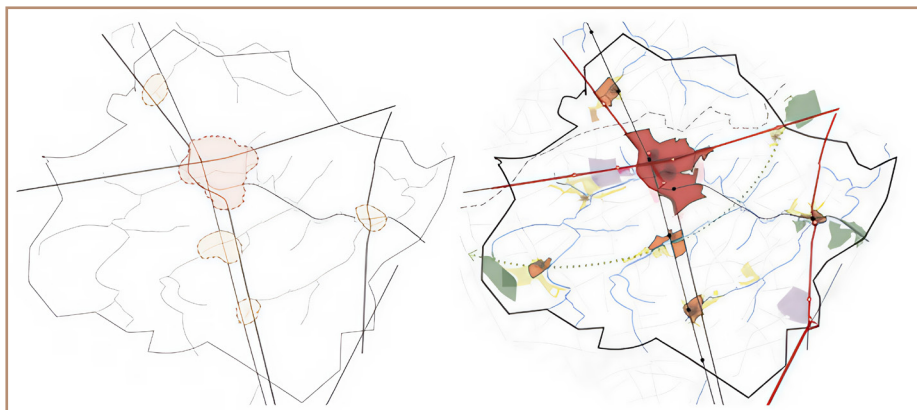
POURQUOI SE DOTER D'UN SDC THÉMATIQUE « OPTIMISATION SPATIALE » ?

Le SDC thématique « optimisation spatiale » donne aux communes wallonnes la possibilité de cibler la réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres lors de l'élaboration de leur stratégie territoriale.

D'une manière générale, il permet aux autorités communales de fixer elles-mêmes les dispositions relatives à la mise en œuvre du concept d'optimisation spatiale sur leur territoire et de se donner des balises pour encadrer le développement de celui-ci.

Sur base des réalités locales et du projet communal,

- Il précise et cartographie les centralités reprises dans le SDT ;
- Il identifie les notions complémentaires associées aux centralités (cœurs, axes structurants) et aux espaces excentrés (cœurs) ;
- Il détermine des mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors des centralités.



Exemple de déclinaison de la proposition du SDT selon le contexte local et le projet de développement communal.
Réalisation : CPDT (2024) – CREAT-UCLouvain

Le SDC thématique « optimisation spatiale » définit la structure bâtie communale en tenant compte des spécificités locales en matière de paysage, de réseaux de communication et de transport ainsi que d'infrastructure verte, qu'il considère comme opportunités ou contraintes à l'urbanisation.

Etant donné qu'il se concentre sur la structure bâtie, le SDC thématique « optimisation spatiale » traite principalement du logement, des services et équipements et des activités économiques – en particulier du commerce.

LA STRUCTURE TERRITORIALE COMMUNALE : UN ÉLÉMENT-CLÉ

Parmi les éléments qui expriment la stratégie territoriale d'optimisation spatiale communale, la carte de structure territoriale identifie et exprime cartographiquement la structure bâtie communale, en déterminant notamment les centralités, les cœurs et les axes structurants à renforcer ou à développer, de même que les éléments structurant les espaces excentrés, en ce compris les cœurs excentrés, où l'urbanisation sera orientée pour éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des terres.

Dans un SDC thématique « optimisation spatiale », les principaux éléments structurants de la structure paysagère, des réseaux de communication et de transport ainsi que de l'infrastructure verte n'y apparaissent qu'en fond de plan.



Exemple de carte de structure territoriale d'un SDC thématique « optimisation spatiale ».
Réalisation : CPDT (2024) – CREAT-UCLouvain

QUELS SONT LES CONCEPTS DE STRUCTURATION SPATIALE À DÉCLINER DANS LES SDC ?

Pour mettre en pratique le concept d'optimisation spatiale, le CoDT et le SDT prévoient la détermination de centralités. Pour composer la structure bâtie communale, le SDT introduit également des notions complémentaires, « concepts territoriaux », que sont les cœurs et axes structurants de centralité, les espaces excentrés et cœurs excentrés, auxquelles il associe différentes mesures guidant l'urbanisation.

1. Les centralités

La centralité désigne une partie de ville ou de village qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun. Une commune peut comporter plusieurs centralités.

Ces centralités sont à renforcer, notamment pour y accueillir davantage de logements, équipements communautaires et activités commerciales et tertiaires.

Les centralités peuvent être distinguées en plusieurs types : villageoise, urbaine et urbaine de pôle. Ces distinctions ont des implications différentes sur les développements attendus en termes de densité de logements, de niveaux d'équipements et de services ou encore de localisation de commerces.



Le centre de Verviers, un exemple de centralité urbaine qui bénéficie d'une desserte importante en transports en commun (train et bus) et concentre logements, commerces, équipements et services.

2. Les cœurs de centralité



L'hypercentre de Namur dont la place de l'Ange est un lieu d'animation et de concentration d'activités où convergent de nombreux flux. Ce type d'espace répond à la définition d'un cœur de centralité urbaine de pôle.

Les cœurs de centralité sont le ou les quartiers de la centralité, qui concentrent non seulement des logements, mais aussi davantage de commerces d'achats légers, de services et d'équipements ou qui disposent d'un nœud de transports en commun. Ce sont des lieux dynamiques où les activités et flux sont plus importants. Il s'agit principalement :

- Des quartiers de l'hypercentre concentrant les commerces d'achats légers, les services et équipements.
- Des quartiers péricentraux rassemblant les commerces, services et équipements collectifs de proximité.
- Des quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun, dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre.



Le quartier de la gare à Gembloux, où convergent les flux et qui concentre logements, équipements (écoles, salle de sport...) et établissements Horeca, correspond à la définition d'un cœur de centralité urbaine.



La placette et la maison rurale multiservices à Berloz (bibliothèque, salle de réunion et de fête, agence de développement local et centre d'information) correspondent à la définition d'un cœur de centralité villageoise.

3. Les axes structurants de centralité

Les axes structurants de centralité sont les axes majeurs de déplacement qui irriguent les centralités et le long desquels se concentrent localement les logements, commerces et autres activités économiques. Ces axes présentent généralement une bonne accessibilité, notamment en transports en commun.



Le boulevard urbain de Marche-en-Famenne est un bel exemple d'axe structurant de centralité, accueillant à la fois des commerces, d'autres activités économiques, des services et logements.

4. Les espaces excentrés

Il s'agit des espaces, hors des centralités, urbanisés ou susceptibles d'accueillir des projets d'urbanisation.

Dans les espaces excentrés, les espaces urbanisés prennent des formes diverses allant des fermes isolées dans la campagne à des ensembles agglomérés de faible densité. Historiquement, l'urbanisation hors des centralités résulte du développement de hameaux, de villages, de quartiers ouvriers ou de sites industriels. À travers le temps, d'autres formes d'urbanisation, parfois gourmandes dans l'utilisation du sol, y ont vu le jour : quartiers résidentiels pavillonnaires, parcs d'activités économiques et commerciaux, infrastructures et équipements publics, sites de loisirs et touristiques... Ces espaces comportent des « cœurs excentrés ».



Urbanisation résidentielle en ruban d'un espace excentré (Gozée, Thuin).

5. Les cœurs excentrés

Dans les espaces excentrés, les cœurs excentrés font référence aux quartiers des centres historiques des villes et villages ou à des parties de quartiers résidentiels. Ces quartiers, pour être reconnus comme cœurs excentrés, doivent présenter une forme d'urbanisation compacte, concentrer, à l'échelle de la commune et de ses anciennes sections, un nombre plus important de logements et disposer d'équipements et services de proximité et/ou de commerces facilement accessibles par les modes actifs.

Il est fait référence au cœur excentré en se fondant sur une analyse territoriale

à l'échelle de la commune ou, le cas échéant, sur son identification dans un schéma de développement communal ou pluricommunal.



Situé dans la périphérie de Verviers, le village de Jehanster est un bel exemple de cœur excentré qui concentre un nombre plus important de logements, des services (médecin, kinésithérapeute...) et des commerces de proximité (boucherie...).

L'INFLUENCE DE LA STRUCTURE TERRITORIALE RÉGIONALE SUR LA STRUCTURE BÂTIE COMMUNALE

La structure territoriale régionale influence directement le développement communal. Le Schéma de développement du territoire (SDT) identifie des pôles, communes ou groupements de communes, qui, par la présence suffisante de population, de services et d'activités économiques, rayonnent sur les communes environnantes.

En termes d'accueil de services, équipements et activités économiques, le SDC thématique « optimisation spatiale » doit prendre en considération l'éventuel statut de pôle ou l'éventuelle dépendance de la commune étudiée.

SIX FICHES THÉMATIQUES ILLUSTRÉES

Le vade-mecum comporte des fiches thématiques pour faciliter la réalisation d'un schéma de développement communal. Elles portent sur les aspects particuliers suivants : des recommandations liées au processus d'élaboration, le contenu attendu de l'analyse contextuelle, la construction des trajectoires de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation, la manière d'aborder le commerce, le traitement de la densité de logements, ainsi que des lignes de conduite pour guider les interventions sur les espaces bâtis et non bâtis wallons.

À titre d'exemple, la première fiche présente des bonnes pratiques pour fluidifier la conception d'un SDC thématique « optimisation spatiale » et s'adresse principalement aux communes n'ayant jamais réalisé ce type de document. Une bonne maîtrise du processus d'élaboration permet non seulement de gagner du temps, mais aussi de faciliter la mise en œuvre et de renforcer l'acceptation du SDC.

Cette fiche se termine par une proposition de calendrier prévisionnel mettant en avant les étapes-clés, telles que la construction de l'avant-projet, ou les processus d'information, de consultation ou de concertation, et tout en respectant les obligations administratives.

Pour se procurer le vade-mecum, rendez-vous sur le site du SPW-Territoire



Schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale »

Vade-mecum



Equipe de recherche

BERGER Coraline – CREAT
CAWOY Valérie – IGEAT
DEMEULEMEESTER Stéphanie – CREAT
HAINE Michèle – IGEAT
HANIN Yves (Resp. scientifique) – CREAT
GRANDJEAN Martin – CREAT
LE FORT Barbara – CREAT

OPTIMISATION SPATIALE : DIX RÉFLEXES À ADOPTER

Dans son vade-mecum « Réduisons l’artificialisation des sols en Wallonie », la CPDT vous propose dix réflexes à adopter pour intégrer l’objectif d’optimisation dans vos pratiques quotidiennes.

Chaque année, environ 12 km² sont artificialisés en Wallonie, principalement pour accueillir du bâti résidentiel. Ce sont essentiellement les terres agricoles qui pâtissent de ce phénomène, posant d’emblée la question de la résilience et de l’autonomie alimentaire de la Wallonie. De nombreux autres enjeux justifient que l’artificialisation des sols soit maîtrisée : biodiversité, patrimoine naturel, questions socio-culturelles, qualité de vie, identité paysagère ou encore défi climatique.

Les communes wallonnes sont dès lors appelées à fixer des trajectoires de réduction de l’artificialisation à travers un schéma de développement communal (SDC). Quel que soit le rythme choisi, toutes doivent atteindre le zéro artificialisation nette d’ici 2050.

Concrètement, comment faire ?

Appliquer ces mesures dans les pratiques quotidiennes de l’aménagement du territoire reste un défi. C’est pourquoi nous vous proposons dix réflexes à adopter pour veiller à l’optimisation spatiale, à votre échelle (tableau). Accompagné de ce tableau synthétique, vous ne perdrez jamais de vue l’optimisation spatiale et les réflexes qui y conduisent.

UN VADE-MECUM POUR ADAPTER LES PRATIQUES QUOTIDIENNES

LE SDT, UN NOUVEAU CADRE POUR L’OPTIMISATION SPATIALE

Dans le Schéma de développement du territoire (SDT), la Wallonie s’engage pour un développement qui assure l’optimisation spatiale et un cadre de vie qualitatif : « Elle réduira l’étalement urbain en renforçant les centralités des villes et des villages. L’offre en services, en commerces et en logements y sera intensifiée surtout dans les lieux les mieux desservis par les transports en commun. Il y sera veillé au maintien de la mixité et de la cohésion sociale. »¹

Pour favoriser l’optimisation spatiale, pas de formule magique. L’approche doit être transversale et demande d’agir de l’amont à l’aval. Dans son vade-mecum intitulé « Réduisons l’artificialisation des sols en Wallonie », publié en 2019, la CPDT identifiait 13 mesures à mettre en place pour :

1. Connaître le territoire
2. Planifier le territoire
3. Réutiliser le territoire
4. Gérer les conséquences de la planification

Certaines mesures visent davantage la préservation des terres, d’autres une utilisation plus efficace des terres, d’autres encore combinent les deux dimensions.

Prochainement sur le site de la CPDT, nous approfondirons les 13 mesures évoquées dans le vade-mecum afin de mieux comprendre les leviers mobilisables tant au niveau communal que régional.

Pour en savoir plus, consultez et téléchargez le vade-mecum « Réduisons l’artificialisation des sols en Wallonie ».



Réflexes/Mesures	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13 mesures et 10 réflexes pour concrétiser l’optimisation spatiale en Wallonie	Observation foncière	Débat public	Urbanisation et nœuds de transports	Seuils de densité	Infrastructures vertes	Confinement de la croissance urbaine	Actions foncières et remembrement	Friches et recyclage	Immobilier et recyclage	Lutte contre la rétention foncière et immobilière	Urbanisme transitoire	Plus-values et moins-values liées à la planification	Compensations des incidences environnementales
1	Identifier au sein du territoire les zones à intensifier ou au contraire à préserver de l’urbanisation												
2	Implanter les fonctions génératrices de déplacements de façon cohérente au sein des zones à intensifier												
3	Privilégier les développements au sein des tissus urbains existants												
4	Privilégier le recyclage des terrains déjà artificialisés												
5	Au sein des zones à intensifier, favoriser le recyclage et optimiser l’occupation des biens immobiliers existants												
6	Au sein des zones à intensifier, planifier, mettre en œuvre et gérer le réseau d’infrastructures vertes												
7	Décourager systématiquement les développements au sein des zones non urbanisables au plan de secteur ou identifiées localement comme « à préserver »												
8	Privilégier des urbanisations plus économes en foncier												
9	Faire preuve de pédagogie et expliquer au citoyen la politique menée												
10	Encourager et soutenir l’innovation et la créativité en matière d’aménagement urbain												

¹ <https://territoire.wallonie.be/storage/territoire/documents/content/publication/sdt-web-pages.pdf>

❖ CODT : L'INFRASTRUCTURE VERTE FAIT SON ENTRÉE DANS LE SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL

En 2020, l'infrastructure verte était le sujet d'un vade-mecum de la CPDT : « Infrastructures vertes : Pourvoyeuses de services écosystémiques ». Retour sur ce concept que le CoDT intègre désormais dans le Schéma d'orientation local (SOL) et dans le Schéma de développement communal (SDC).

Bois, espaces verts publics, plans d'eau, sentiers cyclopédestres, façades végétalisées... Voici quelques exemples d'espaces et d'éléments naturels, semi-naturels et artificiels qui, dans une approche de planification stratégique et de gestion territoriale, peuvent constituer une « infrastructure verte ».

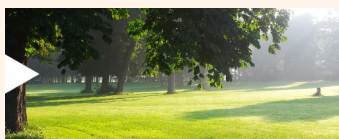
Il s'agit d'un véritable support au développement de nos territoires car la société tire de nombreux bienfaits de ces éléments naturels ou végétalisés, des bienfaits appelés services écosystémiques. L'aménagement et la mise en réseau de ces éléments peuvent répondre à différents enjeux sociétaux, économiques et écologiques, comme l'adaptation aux changements climatiques ou le maintien d'un cadre de vie agréable pour tous.

Le vade-mecum publié en 2020 propose à l'ensemble des acteurs locaux – administrations et autorités communales, auteurs de projets, collectifs de citoyens ou encore entreprises – un référentiel synthétique avec différentes pistes opérationnelles pour mettre en place de telles infrastructures.

Cet ouvrage présente notamment des pistes opérationnelles pour intégrer l'infrastructure verte dans les différents outils d'aménagement du territoire (SDT, SOL, GCU) et garantir sa mise en œuvre depuis sa planification jusqu'à sa réalisation et sa maintenance.

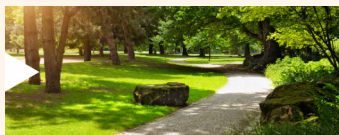
Le tableau de la page ci-contre reprend des exemples d'éléments de l'infrastructure verte pouvant être représentés dans la carte d'orientation du SOL ou dans les indications qui l'accompagnent.

En ligne, consultez et téléchargez le vade-mecum sur les infrastructures vertes



* Pôle de l'infrastructure verte

Un pôle de l'infrastructure verte est un espace qui assure la délivrance de services écosystémiques et qui mérite d'être connecté aux espaces dédiés à l'habitat ou aux activités humaines de manière à renforcer l'accessibilité à ces services.



* Éléments de liaison

Les éléments de liaison sont des éléments ponctuels ou linéaires constitutifs de l'infrastructure verte qui assurent, de façon continue ou discontinue, la connectivité entre les pôles de l'infrastructure verte de manière à assurer l'accessibilité des services écosystémiques par la population.



* Éléments de support

Les éléments de support sont des espaces de l'infrastructure verte qui ne sont pas dédiés en priorité aux fonctions de l'infrastructure verte. Cependant, ils délivrent des services écosystémiques de manière plus diffuse et peuvent contribuer à renforcer le rôle des pôles de l'infrastructure verte.

	* Pôle de l'infrastructure verte	* Éléments de liaison	* Éléments de support
Fonction sociale et récréative 	Espace (vert) public, espace cultivé en copropriété, espace d'accueil touristique, potager collectif, groupe de jardins familiaux	Voirie cyclopédestre, voirie résidentielle aux abords végétalisés, voirie principale incluant des espaces réservés aux différents usagers, liaisons cyclopédestres vertes, cônes de vue, point d'appel paysager	Cours et jardins, recul par rapport à la voirie et cours ouvertes
Bien-être et santé 	Espace (vert) public, groupe de jardins privés ou familiaux, potagers collectifs	Liaison piétonne, voirie résidentielle aux abords végétalisés	Cours et jardins
Qualité de l'air 	Espace boisé, espace d'intégration paysagère		
Régulation du climat local 	Plan d'eau et zone humide, espace vert public, parc, espace vert	Groupe de jardins (en fonction de l'orientation du front bâti), espace boisé, zone cultivée, alignement d'arbres, noue végétalisée	Espace boisé, espace cultivé
Gestion des eaux pluviales et des risques d'inondation 	Zone d'immersion temporaire, bassin d'orage végétalisé, aléa d'inondation élevé, noue d'infiltration	Axe de ruissellement, ruisseau, fossé planté, bande de végétation anti-érosive	Parking végétalisé, toiture verte, tamponnement sur l'espace public, jardin de pluie, drains dispersants, bassin d'orage paysager en zone d'espace vert, prairie humide et zone d'immersion temporaire, aléa d'inondation (moyen et faible)
Qualité de l'eau 	Zone de lagunage	Bande enherbée le long des cours d'eau	
Production alimentaire 	Verger conservatoire, espace cultivé en copropriété, compostage	Bande enherbée permettant le déplacement des prédateurs dans le cadre de la lutte biologique ou des pollinisateurs	
Production de biomasse 	Bois productif, délaissés		Haie
Protection et développement de la nature 	Espace vert (éventuellement avec périmètre de protection des espèces)	Liaison écologique, toiture verte, passage à faune, élément du maillage écologique (arbre isolé, alignement d'arbre, haie, mare et étang, ruisseau et fossé, bande enherbée, zone de fauche tardive, pierrier, falaise)	Zone d'immersion temporaire, toiture verte, haie, verger, zone bocagère, prairie humide, jardin

❖ MISSION FONCIÈRE : LES TERRAINS MUTABLES EN CENTRALITÉ

Suite à la dernière réforme du CoDT et l'entrée en vigueur du SDT, les centralités sont avancées comme un instrument de mise en œuvre de l'objectif d'optimisation spatiale. Une densification de l'urbanisation doit y être privilégiée tout en y augmentant la qualité de vie, l'attractivité socio-économique, la biodiversité et le déploiement des mobilités actives.

Dans les centralités, les disponibilités foncières sont, à l'échelle régionale, encore importantes et peuvent être aisément mises en œuvre ; c'est notamment le cas des ZACC à urbaniser. À côté de cette urbanisation, impliquant généralement une artificialisation des terres, il existe également des terrains, le plus souvent artificialisés, dont la mobilisation constitue un enjeu pour renouveler le tissu villageois ou urbain. Toutefois, ces derniers sont actuellement peu ou difficilement mobilisés en raison de leur morcellement ou de leurs contraintes spécifiques. Cet enjeu de mobilisation foncière est d'autant plus prégnant dans certaines centralités où le foncier disponible peut s'avérer rare et recherché. En effet dans ces dernières, des phénomènes spéculatifs sous la forme de rétention, de prix excessifs, voire de densité inappropriée risquent d'apparaître freinant d'autant la requalification et le renforcement de la centralité.

Afin d'appuyer et d'orienter le renforcement des centralités, une meilleure connaissance du foncier mutable, c'est-à-dire potentiellement mobilisable, est primordiale. La recherche menée vise donc à aider les communes et la Région wallonne pour identifier, d'une part, un potentiel foncier mutable, et d'autre part, les outils pour mobiliser ces terrains mutables afin de contribuer au renouvellement urbain et villageois.

En Wallonie, à côté des friches « historiques » liées à la fin de certaines activités (sites industriels, terrains militaires, sites hospitaliers ou ferroviaires) qui offrent des espaces souvent vastes et clairement identifiables pour de nouveaux projets, rencontrer les objectifs d'optimisation spatiale va nécessiter la mobilisation d'un foncier plus étriqué au sein des tissus urbains et villageois. Une fois ce foncier, parfois qualifié d'invisible, identifié, il convient d'en préciser le potentiel qui peut être transformé pour accueillir des projets d'urbanisation pour y bâtir, déployer des coulées vertes, des cheminements ou des nœuds intermodaux. Cette capacité fait référence à la notion de mutabilité foncière.

De nombreux aspects déterminent cette capacité. Parmi ceux-ci, nous identifions les caractéristiques intrinsèques du terrain (taille, morcellement, nombre et type de propriétaires), les orientations stratégiques et le positionnement à l'échelle du quartier, de la centralité et de la commune et plus singulièrement des facteurs tels que les dispositions réglementaires (plans, schémas et permis en vigueur), les contraintes physiques et d'accessibilité, la dynamique immobilière de reconversion, l'acceptabilité sociale et la gouvernance de projet. La conjugaison de ces différents aspects va définir le degré de mutabilité foncière d'un terrain.

Faisant suite aux travaux menés par la CPDT sur la transformation immobilière des parcelles bâties et sur la priorisation de la valorisation des sites à réaménager, cette nouvelle mission s'est donc d'abord concentrée sur l'identification de terrains potentiellement mutables et sur le développement d'un premier indicateur de mutabilité foncière. Pour ce faire elle identifie, d'une part, des terrains potentiellement mutables en centralité participant au renouvellement urbain et villageois. D'autre part, elle indique un degré de mutabilité (mutabilité faible à forte) pour ces terrains au regard de différents facteurs (tailles, contraintes, attractivités...). Ainsi, un potentiel foncier associé au renouvellement urbain et villageois est identifié et caractérisé.

Différents mécanismes d'activation du foncier pourront, notamment selon le degré de mutabilité foncière, être envisagés car l'objectif est de rationaliser et rentabiliser l'assiette foncière par des dispositifs existants tels que le remembrement urbain, le relotissement et d'autres pratiques innovantes. Après une première identification et caractérisation du potentiel foncier mutable, il nous paraît opportun d'analyser plus en profondeur ces différents mécanismes d'activation du foncier contribuant au renouvellement urbain et villageois.

Bibliographie

BIANCHET, B., DUPONT J., FETTWEIS, R., HANIN, Y., HAROU, R., NIHOUL, A., QUADU, F., VAN NGOC, H. (2022). Réhabilitation des friches. CPDT subvention 2022. Rapport de recherche final.

BLAIN, S., BOODTS, A., GROUGHS, T., DEMEULEMEESTER, S., HALLEUX, J.-M., HANIN, Y., HENDRICKX, S., LAMBOTTE, J.-M., KHOURY, L., LECLERCQ, A., LE FORT, B., STENUIT, A.-S., VAN NGOC, H. (2022). Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. CPDT subvention 2022. Rapport de recherche final.

GROUGHS, T., HENDRICKX, S., & HALLEUX, J.-M. (2021). R1 Intensification et requalification des centralités, rapport scientifique : annexe 5c. CPDT.

DURAND, A. (2012). La mutabilité en urbanisme, une rupture méthodologique ? Urbanisme n°383.

HENDRICKX, S., & BOODTS, A. (2022). Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti foncier artificialisé. Notes de Recherche CPDT n°85.

JUNGERS, Q., LECLERCQ, A., NERI, P., RADOUX, J., & F. WALDNER. (2015). Vers un plan de secteur durable. Note de recherche CPDT n°61.

RÉGION WALLONNE. (2024). Schéma de développement du territoire.

❖ À LA DÉCOUVERTE D'HASSELT : SUIVEZ LE ROADBOOK

Cette année, la Formation CPDT invite les CATUs et les agents du SPW-TLPE-DATU à traverser la frontière linguistique et explorer comment l'urbanisme se fait en Flandre, à travers une immersion au cœur de Hasselt.

CROISER LES REGARDS ET PERSPECTIVES

Inscrite dans le cadre du programme de formation 2023-2024, axé sur l'évolution des métiers de l'urbanisme, cette journée de visite propose d'investiguer les pratiques de nos voisins néerlandophones. Face aux défis actuels, comment les urbanistes et aménageurs d'Hasselt relèvent-ils ces enjeux avec leurs propres codes et outils ?

UNE VILLE À TAILLE HUMAINE

Bien que chef-lieu de la province de Limbourg et important centre administratif, scolaire et universitaire, le centre d'Hasselt conserve une taille humaine. Un parcours, à pied, attrayant s'est rapidement dessiné. Il s'agit d'une boucle de 5,6 km au départ de la gare d'Hasselt, parcourant le quartier du canal, le centre-ville, le boulevard urbain, s'aventurant dans de petites venelles et mettant en lumière de nombreuses réaffectations de friches.

Les différents projets et points d'intérêt de la visite ont été sélectionnés par l'Equipe Formation pour la façon dont ils répondent aux défis, actuels et projetés, du développement territorial, tels que la réduction de l'artificialisation et le renforcement des centralités, les changements climatiques ou l'accessibilité au logement. Certains ont été choisis dans le but d'interpeller, de questionner nos propres pratiques et points de vue d'urbanistes wallons. D'autres encore visent à stimuler les imaginaires, élargir le champ des possibles et des potentiels.

UNE VILLE EN MOUVEMENT

Le choix d'Hasselt est l'occasion d'illustrer le concept de la ville des 10 minutes : mixité de fonctions, proximité des services, aménagements pour la mobilité active (piétons et cyclistes), etc. Le partage de l'espace reste toutefois perfectible, notamment à cause du stationnement automobile, encore omniprésent.

Autre tendance mise en avant par le parcours proposé : une politique volontariste de reconstruire la ville sur la ville, basée sur la réaffectation et la démolition-reconstruction. Les friches urbaines sont perçues comme des opportunités. Cette vision pragmatique de la régénération urbaine s'accompagne d'autres interventions comme l'ouverture de cœurs d'îlot, la végétalisation de façades et la création de parcs, transformant petit à petit le paysage urbain.

Mais ce qui semble marquer le plus les CATUs et agents du DATU, au regard des retours reçus, c'est la vision esthétique audacieuse d'Hasselt. La Ville ne craint pas les ruptures et ose les contrastes urbanistiques. Elle juxtapose des styles variés, alliant patrimoine ancien et réhabilitation contemporaine, créant un paysage unique.

EXPLORATION EN MODE AUTONOME

Depuis 2020, les journées de visite de la formation se présentent sous un format autonome, offrant à chacun la liberté d'explorer le territoire à son rythme. Pour ce faire, l'Equipe Formation met à disposition un roadbook détaillé, accompagné d'une proposition de parcours.

Beaucoup des CATUs et des agents du DATU en ont profité pour réaliser la visite avec leurs collègues, leur échevin.e, les membres

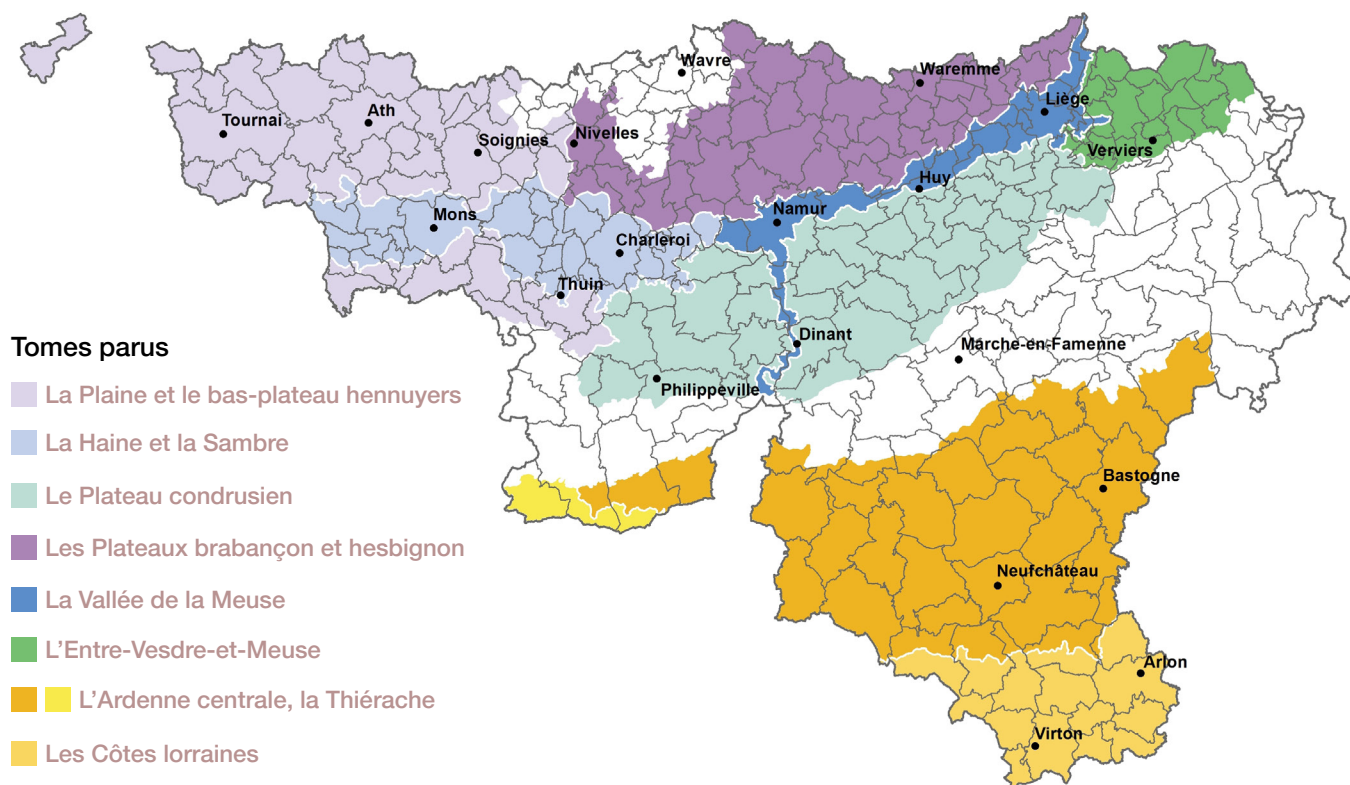
de la CCATM ou encore en famille. Du côté des équipes de recherche de la CPDT, elle a également été l'occasion de team building (photos).



NOUVEAUTÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CPDT

L'onglet « Ressources » de notre site internet s'enrichit d'une nouvelle catégorie de documents : les roadbooks des visites de villes en autonomie, organisées dans le cadre de la Formation CPDT ces dernières années. Ces guides de visites urbaines constituent un précieux outil didactique qui peut être utilisé dans des contextes variés : CCATM, activité de team building, cours, etc. Ils sont actuellement au nombre de trois : Marchen-Famenne, Tubize et Hasselt.

Les Atlas des Paysages de Wallonie



Le tome 8 des Atlas des Paysages de Wallonie dédié aux Côtes lorraines est disponible en version imprimée !

Les atlas sont conçus comme des outils de connaissance, de sensibilisation et de gestion à destination d'un très large public, allant du décideur public ou privé jusqu'au citoyen avide de mieux connaître les différentes facettes de la Wallonie.

La collection décrypte les paysages dans lesquels nous vivons à travers des analyses descriptives, une approche historique et prospective et une approche sociologique. Une série d'enjeux et constats (à une échelle locale et, à une autre, plus globale) sont pointés, de même que les objectifs paysagers et les pistes d'action envisagés pour y répondre.

Au fil des 332 pages, vous découvrirez, comme pour les volumes précédents, une publication richement illustrée par des photographies, des cartes, des dessins, etc. produits par l'équipe de recherche ou issus de divers documents, notamment historiques.

Pour se le procurer, rendez-vous sur le site d'Ediwall - Les éditions du service public de Wallonie

