

La lettre de la



Conférence Permanente
du Développement
Territorial



n° 66
Juillet 2025

03

Un guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie

07

Réhabiliter les friches : un levier pour l'optimisation spatiale

8-9

Nouvelles notes de recherche sur le bâti résidentiel et les lieux d'activités économiques

10

Le commerce, affaire d'aménagement du territoire

12

L'outil ATOL-C : prévoir l'optimisation spatiale à l'échelle communale

La CPDT poursuit ses travaux pour doter les acteurs du territoire wallon d'outils pratiques et de méthodes rigoureuses.

Ce numéro met en lumière plusieurs contributions structurantes : un guide d'encadrement de l'usage touristique des logements, une méthode de valorisation des friches, ainsi que deux nouvelles notes de recherche consacrées à la morphologie du bâti et à la spatialisation des lieux d'activités économiques.

Par ailleurs, la Formation CPDT a clôturé son cycle 2024 en abordant les enjeux commerciaux sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Enfin, un nouvel outil, ATOL-C, est disponible pour soutenir les communes dans la définition de trajectoires locales d'optimisation spatiale. Ensemble, ces productions renforcent la capacité d'action territoriale face aux défis contemporains.

Les publications présentées dans les prochains articles sont consultables et téléchargeables en accès libre sur le site cpdt.wallonie.be



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 & Valérie Cawoy

UCLouvain - 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 deux 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

Éditeur responsable :

Sébastien Pradella
Conception de la Lettre :
Benoit Kensier

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

Crédits : Anne Sinzot (Dessins)



UN GUIDE POUR ENCADRER L'USAGE TOURISTIQUE DE L'HABITAT EN WALLONIE

Face aux défis croissants liés à l'essor des résidences secondaires et des gîtes, la CPDT met à la disposition des communes et de la Région un nouvel outil : un Guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat.

Conçu comme un support pratique, il propose des recommandations concrètes, illustrées par des exemples, pour aider les autorités à mieux gérer l'habitat non permanent (HNP). L'objectif principal ? Trouver un équilibre entre le développement touristique et la fonction résidentielle des localités rurales qui intègre le concept d'optimisation spatiale.

L'habitat non permanent ?

Présent sous diverses formes, l'habitat non permanent (HNP) désigne des biens résidentiels utilisés de manière répétée et de courte durée à des fins touristiques et de loisirs. Il se décline en deux grandes catégories : d'un côté, les locations touristiques – gîtes ou hébergements proposés via des plateformes comme Airbnb – accueillant des visiteurs pour de brefs séjours ; de l'autre, les résidences secondaires, généralement utilisées par une famille et des proches pour des séjours de loisirs le week-end ou pendant les vacances. Derrière ces deux réalités se cachent toutefois des dynamiques bien différentes, aux effets contrastés sur les territoires et les populations locales.



Consultez et téléchargez le guide depuis le site de la CPDT

Cet outil s'adresse principalement aux décideurs locaux, tels que les autorités communales et les administrations régionales, mais également aux acteurs impliqués dans l'aménagement du territoire, aux bureaux d'études, aux services d'analyse, etc.



À l'heure où l'optimisation spatiale devient un impératif, l'habitat non permanent soulève des enjeux majeurs entre consommation de sol, pression foncière et tensions sociales

L'optimisation spatiale, en particulier en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion du bâti résidentiel, est aujourd'hui au cœur des enjeux d'aménagement du territoire. À l'horizon 2050, l'habitat non permanent (HNP) – résidences secondaires et locations touristiques – ne peut plus être ignoré, notamment face à l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN).

Les résidences secondaires et les locations touristiques tendent aujourd'hui à supplanter les autres formes d'hébergement touristique. Elles investissent des bâtiments de toutes époques, y compris une part significative de constructions récentes. À Vresse-sur-Semois, par exemple, au moins 30% des logements construits au cours des vingt dernières années sont occupés par de l'HNP.

L'HNP prend place dans des logements qui pourraient accueillir des résidences princi-

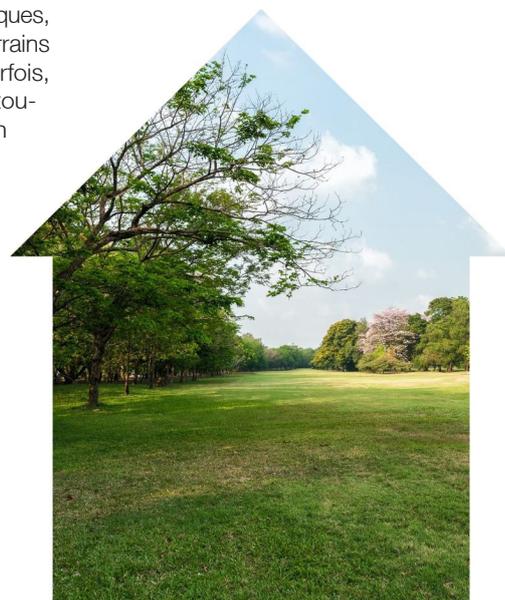
pales, participe à l'artificialisation des sols et peut favoriser, à terme, l'apparition de friches touristiques en raison de la concurrence qu'il exerce vis-à-vis des autres formes d'hébergement touristique.

Généralement situées en dehors des zones urbanisées, les résidences secondaires accentuent l'étalement urbain et la fragmentation des territoires. Les locations touristiques, quant à elles, occupent souvent des terrains plus vastes, équipés de jardins et, parfois, de piscines. Pour les six communes touristiques étudiées, on observe qu'en moyenne 20 % des locations touristiques occupent des bâtiments construits entre 2001 et 2022 (dernière année traitée dans l'étude).

Une première phase de recherche a mis en évidence les tensions récurrentes autour de l'HNP. Parmi celles-ci : les nuisances sonores générées par certains hébergements touristiques, la flambée des prix immobiliers provoquée par le développement de l'HNP, ou encore un manque à gagner fiscal pour les communes par rapport aux recettes générées par les additionnels à l'impôt sur les personnes physiques

notamment. L'impact sur les services (publics), bien que difficile à quantifier, a également été souligné dans plusieurs territoires.

Dans ce contexte, intégrer pleinement l'HNP dans les politiques d'aménagement devient essentiel pour garantir un développement territorial plus équilibré.



Evaluer l'ampleur de l'habitat non permanent sur son territoire

Entre artificialisation, tension sur le logement et manque à gagner fiscal, l'HNP impose des choix d'aménagement : le Guide de la CPDT aide les communes à mesurer l'ampleur de l'HNP.

Pour mesurer l'impact de l'habitat non permanent sur un territoire, une administration doit s'appuyer sur une méthodologie rigoureuse, combinant identification et quantification des logements concernés. La première étape consiste à distinguer les deux grandes catégories d'HNP : les résidences secondaires et les locations touristiques. Parmi elles, le recensement des résidences secondaires est un levier-clé, car ce sont elles qui contribuent le plus à l'ampleur du phénomène. Pour cela, les communes peuvent exploiter les outils à leur disposition, notamment croiser les données du cadastre et du registre national, afin d'identifier les logements potentiellement non occupés en permanence.

Toutefois, pour différencier parmi ces logements ceux qui sont réellement vacants de ceux servant de résidences secondaires et

de locations touristiques, ces informations ne suffisent pas. D'autres sources, comme les taxes communales – taxe sur les résidences secondaires ou taxe de séjour –, apportent des indices précieux. De même, l'examen des attestations de sécurité incendie (ASI) ou des relevés de consommation d'eau et d'électricité permet d'évaluer les périodes d'occupation. Sur le terrain, les observations des agents communaux viennent préciser ces analyses et valider certaines hypothèses. Les communes peuvent également affiner leur diagnostic en adoptant une approche à plusieurs échelles. Une vision communale globale est essentielle, mais une analyse plus fine, centrée sur des villages ou des quartiers spécifiques, permet de mettre en lumière des dynamiques locales. Le rapport entre le nombre de logements et le nombre de ménages, ou encore l'évolution des transactions immobilières sont autant d'indicateurs statistiques révélateurs de l'impact de l'HNP sur le marché immobilier et sur l'accès au logement pour les résidents permanents.

Enfin, pour formaliser ces observations, les communes peuvent interroger directement les propriétaires sur l'usage réel de leurs biens.

Selon les résultats obtenus, les communes pourront alors envisager des mesures de taxation ou d'encadrement de l'HNP.

Sur un territoire, trois dynamiques immobilières fréquentes et aux impacts contrastés

L'HNP s'inscrit dans des dynamiques immobilières, des réalités économiques et des évolutions démographiques pouvant varier sensiblement d'une commune à l'autre, mais aussi d'une localité à l'autre. Le Guide aide à identifier ces dynamiques immobilières caractérisées par trois grandes tendances : la dynamique résidentielle, la dynamique touristique et la dynamique de déprise.

Les localités mues par une **dynamique résidentielle** se caractérisent par une prédominance de l'habitat permanent. Ici, les résidences secondaires et les logements inoccupés restent marginaux, signe d'une pression foncière et immobilière faible liée au tourisme. Cette situation est souvent observée dans les zones rurales peu touchées par le tourisme ou dans des territoires bénéficiant

d'une forte attractivité liée notamment à la proximité d'un important pôle d'emploi.

À l'inverse, les localités soumises à une **dynamique touristique** se distinguent par une forte présence de l'HNP. Ce phénomène, souvent lié à une forte attractivité touristique, entraîne une pression immobilière aigue, avec une augmentation des prix, qui complique l'accès au logement pour les habitants permanents. Face à cette tension, les autorités locales doivent jongler entre le développement du tourisme et la nécessité de préserver une offre résidentielle accessible.

Enfin, la **dynamique de déprise** concerne les territoires où de nombreux logements

restent vacants, conséquence d'un déclin démographique ou d'une dégradation du bâti. Vieillesse de la population, exode des jeunes actifs, perte d'attractivité économique sont autant de facteurs qui accentuent ce phénomène. Dans ces zones, la vacance prolongée des logements fragilise l'équilibre territorial et rend plus difficile la revitalisation des centres-bourgs.

Ces dynamiques, bien que distinctes, peuvent se chevaucher et poser des défis complexes face auxquels les administrations doivent mettre en place des politiques adaptées aux réalités locales. Le Guide pour encadrer l'usage touristique de l'habitat en Wallonie offre aux décideurs des outils

concrets pour orienter, réguler ou préserver le développement touristique, tout en maintenant un équilibre avec l'habitat permanent. Les communes peuvent ainsi adapter leur stratégie en fonction des enjeux : encadrer la dynamique touristique pour limiter ses impacts, encourager un tourisme durable ou encore préserver une offre de logements accessibles aux résidents permanents. Le guide apporte des recommandations pratiques pour accompagner ces choix, en tenant compte des particularités de chaque territoire.

Pour aider les communes à réguler l'HNP, le Guide propose une boîte à outils. Chaque levier d'action y est présenté, avec ses atouts et ses contraintes, pour éclairer les choix locaux en fonction des différentes dynamiques immobilières présentes et de la vision des responsables communaux pour leur territoire. Voici ces outils :

Permis d'urbanisme - hébergement touristique. Permet de réguler directement l'HNP marchand tout en l'assortissant d'une série de conditions.

L'utilisation d'indicateurs quantitatifs. Fournit des informations quantitatives sur un phénomène spécifique. Des indicateurs quantitatifs sont essentiels pour caractériser une situation existante, fixer des objectifs chiffrés, motiver une décision, assurer un suivi ou encore évaluer l'évolution d'un phénomène.

Ligne de conduite. Outil informel sans contrainte sur la forme ni sur le fond qui permet à une commune de communiquer sa vision et les principes qu'elle entend mettre en oeuvre sur un sujet donné.

Schéma de développement communal. Dresse une vision pour l'avenir du territoire communal et élabore une stratégie pour la concrétiser. Il vise à encadrer l'ensemble des actions de développement territorial de la commune, en particulier la délivrance des permis.

Guide communal d'urbanisme. Encadre, à travers les demandes de permis, la façon de construire ou d'aménager des espaces, qu'ils soient publics ou privés. Il s'agit donc ici de réguler la « forme » de l'HNP.

Charge d'urbanisme. Obligation imposée par l'autorité compétente au demandeur de permis d'urbanisme, consistant à réaliser des actes et travaux en vue de compenser l'impact résiduel de son projet pour la collectivité.

Ordonnance de police administrative générale et règlement de police communal. Réglemente la vie quotidienne sur le territoire d'une commune en matière de tranquillité, de salubrité, de sûreté et de propreté.

Charte. Outil informel qui repose sur un engagement moral, non dépendant d'une police administrative, et qui reprend un ensemble de résolutions et de réflexions formulées par les collectivités ou fédérations. Destiné aux populations, adhérents ou visiteurs, il vise à encourager l'adoption de comportements plus responsables.

Fiscalité communale. Permet de générer des revenus, de compenser les pertes financières et les éventuels surcoûts générés par l'HNP, tout en encourageant, de manière secondaire, un usage plus efficient du bâti et un meilleur accès au logement.



Le GCU : un levier pour limiter les nuisances de l'HNP et encadrer les résidences secondaires

Le **Guide communal d'urbanisme (GCU)** est un outil, défini par le Code du développement territorial (CoDT), utile pour encadrer la forme urbanistique de l'HNP. Bien que le GCU soit un dispositif facultatif, son adoption permet aux communes de mieux gérer l'implantation et les caractéristiques de ces habitats, notamment pour éviter les nuisances liées à leur présence.

Avantages et inconvénients du GCU pour encadrer l'HNP

Le GCU peut encadrer l'aménagement des espaces publics et privés en lien avec l'HNP. Il permet de fixer des règles sur la volumétrie, l'implantation des constructions, l'aménagement des abords, ainsi que la gestion des espaces dédiés au stationnement des véhicules. Ces éléments sont essentiels pour limiter l'impact potentiel de l'HNP, notamment en matière de nuisances sonores et visuelles. En outre, le GCU peut être utilisé pour garantir le respect de certains critères environnementaux, comme la lutte contre l'imperméabilisation du sol ou la prévention du risque d'inondation.

En définissant un urbanisme adapté au contexte local, il permet d'encadrer de manière précise l'implantation des constructions tout en respectant l'environnement et les paysages locaux. Cela est particulièrement pertinent pour les zones qui connaissent un développement rapide de l'HNP.

Le GCU est l'outil clé pour permettre la régulation de la transformation de logements en résidences secondaires. Si le GCU définit des mesures d'urbanismes spécifiques aux résidences secondaires, le conseil communal peut soumettre à permis d'urbanisme leur création ce qui lui permet d'encadrer leur nombre sur son territoire.

Cependant, il est important de souligner que l'application du GCU peut s'avérer contraignante, en raison du temps et des ressources nécessaires pour sa mise en place. C'est un frein important pour les communes manquant de moyens ou de personnel dédié. De plus, bien qu'il permette d'encadrer la forme et l'organisation des constructions, il ne suffit pas à lui seul pour prévenir toutes les nuisances. Un travail complémentaire est nécessaire sur la localisation des HNP, souvent en lien avec d'autres outils tels que le Schéma de développement communal (SDC).

La ligne de conduite : un outil souple pour orienter sans imposer

Certaines communes ont recours à une **ligne de conduite** pour encadrer l'HNP. Cet outil informel de droit souple permet de définir des principes directeurs précisant la manière dont la commune entend appliquer différentes législations. En tant que document public, il constitue un engagement politique de la part des autorités communales. Il peut être appliqué à la création d'hébergements touristiques ou à l'aménagement de bâtiments destinés à l'HNP.

Avantages et inconvénients de la ligne de conduite pour encadrer l'HNP

Son principal intérêt réside dans sa capacité à guider l'administration et les porteurs de projets en détaillant les attentes de la commune. Cela la rend particulièrement utile pour traiter des questions complexes, comme l'intégration de l'HNP dans le contexte local. De plus, la ligne de conduite favorise une communication claire et transparente, en énonçant les principes et les critères utilisés pour analyser les demandes de permis d'urbanisme. Cet aspect est essentiel pour obtenir l'adhésion des porteurs de projets, qui peuvent ainsi mieux s'aligner sur les attentes des autorités locales.

La souplesse de cet outil permet aux communes de prendre en compte les évolutions locales, qu'elles soient liées aux dynamiques immobilières, aux changements politiques ou aux crises imprévues. Cependant, cette flexibilité n'est pas sans inconvénients. Si la politique communale est instable, la possibilité de mise à jour régulière de la ligne de conduite peut la rendre peu lisible sur le long terme, et les critères souples risquent de compliquer l'application des décisions administratives. De plus, l'outil, en raison de son caractère informel et indicatif, n'a pas le même poids juridique qu'une réglementation plus formelle. Cela signifie qu'une commune pourrait choisir de ne pas suivre ses propres recommandations, bien qu'elle doive toujours justifier sa décision avec une motivation appropriée.

Le SDC : un cadre stratégique pour agir localement

Le **Schéma de développement communal (SDC)** est un outil de planification stratégique pour l'aménagement du territoire communal défini par le CoDT. C'est l'outil par excellence pour la mise en oeuvre de l'optimisation spatiale à l'échelle communale. Il offre une vision à long terme pour le développement du territoire.

Avantages et inconvénients du SDC pour encadrer l'HNP

Le SDC offre une approche cohérente et globale de l'aménagement du territoire, prenant en compte les spécificités locales et les enjeux liés à l'HNP tout en tenant compte des autres fonctions du territoire, telles que les services ou le commerce. Par ailleurs, il sert de référence pour la délivrance des permis et permet d'imposer des charges d'urbanisme justifiées.

Le recours au SDC permet de mieux localiser l'implantation de l'HNP, en particulier en lien avec un développement touristique durable et les besoins en logements des communes. L'outil donne une visibilité claire sur les zones où le développement de l'HNP est encouragé, limité, ou même exclu. Il définit également les objectifs spécifiques liés à l'équilibre entre résidences principales et HNP, afin de mieux maîtriser la pression exercée sur certaines zones. Le SDC offre aussi des opportunités en faveur de la reconversion de certains bâtiments en logements permanents selon la localisation au sein de la structure territoriale et les besoins locaux. De plus, en adaptant la stratégie aux dynamiques locales, le SDC peut éviter une éviction progressive des résidences principales en faveur de l'HNP.

Cependant, la mise en place d'un SDC nécessite un travail préalable important ce qui peut poser des questions en termes de décalage entre l'urgence des enjeux actuels observée dans certaines communes et l'adoption du document. Par ailleurs, en l'absence de GCU, le SDC n'a, dans le cadre législatif actuel, que peu d'impact quant à la transformation de logements en résidences secondaires.

Enfin, le guide conclut en proposant diverses recommandations à l'attention des autorités régionales. Celles-ci visent à aller plus loin que les outils existants. Elles abordent notamment la possibilité d'avoir une connaissance de l'usage de chaque unité de logement (résidence principale, résidence secondaire, location touristique, inoccupé...) et de disposer de leviers d'action afin de réguler ces usages en cas de nécessité.

❖ RÉHABILITER LES FRICHES : UN LEVIER POUR L'OPTIMISATION SPATIALE

Longtemps considérées comme des chancres à éradiquer, les friches wallonnes sont aujourd'hui davantage perçues comme des ressources à valoriser pour le développement territorial. Ce renversement de perspective s'inscrit dans une dynamique régionale de recyclage du foncier. La CPDT propose des volets méthodologiques pour guider cette mutation stratégique.

Article de Joachim Dupont (CREAT-UCLouvain)

La Wallonie, marquée par un passé industriel dense et des mutations économiques importantes, porte un lourd héritage de friches. Longtemps perçues comme des espaces problématiques – sources de pollutions, de nuisances ou d'insécurité – elles sont désormais reconnues comme des ressources stratégiques dans la dynamique de renouvellement du territoire wallon.

Ce changement de regard, amorcé depuis plusieurs années, s'affirme aujourd'hui comme un véritable changement de paradigme. La réhabilitation des friches ne relève plus uniquement d'une logique de gestion des risques sanitaires ou environnementaux. Elle s'inscrit dans une approche de valorisation, visant leur intégration dans une stratégie d'optimisation spatiale. Cette évolution, confirmée par les travaux de la CPDT (Recherche sur la réhabilitation des friches, 2021, 2022, 2023) traduit une transition vers une gestion active et coordonnée du foncier, à l'échelle régionale comme locale.

Derrière cette transition se dessine une volonté politique claire : favoriser la réaffectation des friches dans une logique de recyclage du foncier et du bâti, en articulant assainissement et réaménagement. Cela suppose de renforcer le rôle d'encadrement de la Région et des pouvoirs locaux, notamment via la maîtrise foncière. Cela implique de mieux connaître le contexte territorial dans lequel s'inscrivent chacun de ces SAR (sites à réaménager), et également d'évaluer les conditions de rentabilité, etc., afin de cibler les sites nécessitant un soutien public et de mobiliser les acteurs privés dès que possible. En filigrane, la complexité et la temporalité longue de la réhabilitation sont soulignées.

Des volets méthodologiques pour guider l'action publique

Face à ces enjeux, la CPDT guide les collectivités et les opérateurs dans l'identification, l'analyse et la planification des projets de réhabilitation des friches à travers trois grandes étapes :

1. Identification des potentialités

La première étape consiste à repérer les friches présentant un potentiel élevé de reconversion, en fonction de critères d'opportunité territoriale. Il s'agit notamment de privilégier les sites situés en centralité du SDT, hors des sites protégés, connectés aux transports en commun, proches de services et d'équipements, ou pouvant répondre à des besoins en logements ou en activités économiques.

Cette phase repose sur l'usage de l'outil Excel « Priorisation », développé par la CPDT, qui permet d'effectuer un premier tri des sites selon un scénario de développement défini. L'outil favorise une lecture croisée des données d'accessibilité, de localisation, de taille, ou encore de connectivité territoriale. L'enjeu n'est pas seulement de hiérarchiser, mais de fonder les décisions sur des bases objectives, en tenant compte à la fois du potentiel de requalification et des stratégies territoriales existantes. À ce stade, l'outil vise une application locale, à l'échelle communale.

2. Évaluation des contraintes et des opportunités

Une fois les sites identifiés, une analyse approfondie est menée pour cerner les facteurs susceptibles de freiner ou de favoriser leur réhabilitation.

Cette étape vise à documenter l'ensemble des contraintes – juridiques (affectations au plan de secteur, servitudes), environnementales (pollution, risques naturels), techniques (accessibilité, topographie, réseaux), ou sociales (acceptabilité, dynamiques locales) – ainsi que les opportunités spécifiques qu'offre chaque site (potentiel de renaturation, densification possible, cohérence avec les projets de quartier, etc.).

Ce diagnostic complet permet de mesurer la faisabilité de chaque projet de réhabilitation et d'orienter les choix d'aménagement en conséquence. Il contribue également à la

mise en œuvre de stratégies différenciées, adaptées au profil de chaque site.

3. Planification des interventions et intégration territoriale

La dernière étape consiste à définir une stratégie d'intervention cohérente, en articulant les objectifs du projet à ceux des documents de planification territoriale (SDT, SDC, PCDR, etc.).

Il s'agit de concevoir un programme de réhabilitation durable, en intégrant des aménagements de qualité : mixité fonctionnelle, diversité des usages, présence d'espaces verts, mobilité douce, etc. Cette phase mobilise également des outils opérationnels (maîtrise foncière, concessions d'aménagement, appels à projets, etc.) pour rendre le projet réalisable.

Elle permet enfin de planifier les étapes de mise en œuvre dans le temps, d'organiser la coordination entre les acteurs publics et privés, et de prévoir les moyens financiers et techniques nécessaires.

Des perspectives ouvertes par la recherche

Dans la continuité de ce travail, la CPDT poursuit en 2025 une mission portant sur la qualification du potentiel de mobilisation des sites à réaménager (SAR) ayant pour ambition d'adapter la méthode à une application régionale, en mobilisant les données disponibles. Cette recherche porte une attention particulière aux enjeux de redéploiement économique et de renaturation.

Parallèlement, une mission entamée en 2024 (Mission foncière : les terrains mutables en centralité) et abordée dans un article de la lettre de la CPDT n°65, explore la mobilisation du foncier mutable situé en centralité dans le SDT. Elle vise à mieux comprendre les mécanismes de mutation foncière et les outils à mobiliser pour encourager la transformation de ces espaces.

Les résultats des études sur les friches viennent alimenter les missions en cours citées ci-haut de la CPDT, notamment les leviers pertinents pour favoriser la réhabilitation dans une perspective de renouvellement urbain.

❖ MORPHOLOGIE DU BÂTI RÉSIDENTIEL

Grâce à une nouvelle méthode de classification du bâti, développée par le Centre de ressources de la CPDT, il est désormais possible d'analyser finement la morphologie des habitations à partir des données cadastrales et du PICC. Cette approche, qui distingue les typologies de bâti (4 façades, semi-mitoyen, mitoyen), permet d'observer leur répartition et leur évolution à l'échelle communale et régionale.

La nouvelle Note de recherche de la CPDT sur ce sujet se compose de deux parties : l'une consacrée aux aspects méthodologiques, à destination des gestionnaires de données, et l'autre présentant les résultats, accessible à tous ceux qui s'intéressent à l'évolution du bâti résidentiel en Wallonie.



tats à 87%. Les erreurs les plus fréquentes concernent des distinctions entre bâtiments mitoyens et semi-mitoyens.

Quels sont les principaux enseignements tirés de l'analyse de l'évolution du bâti résidentiel en Wallonie ?

Les résultats mettent en évidence l'inversion, en termes de type de bâti dominant, entre le bâti mitoyen et le bâti ouvert qui s'est produite au cours du 20^e siècle. Le bâti mitoyen, souvent associé à de l'habitat ouvrier ou des maisons de maîtres, qui était le type dominant jusqu'au milieu du 20^e siècle, se voit progressivement remplacé par de l'habitat quatre façades en milieu (semi-) rural au fur et à mesure que l'activité industrielle décline. Dans le même temps, ce type de bâti est popularisé au travers de politiques en matière d'accès à la propriété mises en place dès 1939, ce qui ouvre la voie à une urbanisation diffuse à l'extérieur des villes qui va se poursuivre et s'amplifier tout au long du siècle dernier.

Les données les plus récentes montrent un retour à la densification au début du 21^e siècle. Si le bâti ouvert reste largement dominant, son emprise au sol diminue nettement. Par ailleurs, la part de bâtiments semi-mitoyens dans la production de logement augmente significativement entre 2010 et 2020 au détriment des bâtiments isolés et devient majoritaire dans certaines communes.

Cette connaissance actualisée de l'évolution de la morphologie du bâti résidentiel donne-t-elle des pistes d'action pour favoriser l'optimisation spatiale ?

Les phénomènes observés montrent une certaine remise en question du modèle de la maison quatre façades tel qu'on l'a connu à la fin du 20^e siècle. Celle-ci est couplée à une volonté de densifier que l'on peut associer aux préoccupations environnementales, à la diminution de la taille des ménages, à l'augmentation générale des coûts de construction mais également à la raréfaction du foncier dans certains territoires.

Il est plutôt encourageant de constater que le marché du logement s'adapte à ces différentes évolutions. À l'avenir, il faudra davantage envisager la production de ces logements dans les centralités, avec des contraintes parfois importantes en termes de foncier disponible, nécessitant de revenir à des formes de bâti plus parcimonieuses.

Propos recueillis auprès de Sébastien Hendrickx (Lepur-ULiège), co-auteur de la Note de recherche avec Eva Van Huffel (Lepur-ULiège)

Quel est l'objectif principal de cette méthode de classification du bâti et pourquoi un tel diagnostic était-il nécessaire ?

La classification du bâti en différentes catégories permet d'analyser l'évolution de l'urbanisation au cours du temps. Dans notre cas, nous avons établi une typologie du bâti résidentiel selon trois catégories : le bâti ouvert, c'est-à-dire les maisons quatre façades, le bâti semi-mitoyen et le bâti mitoyen. Ces différentes formes sont couramment associées à des impacts différents en termes de consommation d'espaces et de déperditions énergétiques. Il faut évidemment relativiser ce deuxième point par le fait que certaines maisons, selon l'âge du bâti ou la rénovation de celui-ci, présentent une meilleure isolation thermique.

L'analyse de l'évolution de cette typologie reste intéressante pour expliquer les causes de l'étalement urbain et pour évaluer le coût que représente l'adaptation du parc de bâtiments résidentiels aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre. C'est dans cette optique qu'un premier diagnostic avait été réalisé en 2010 et il nous semblait important de mettre à jour ce diagnostic, notamment vis-à-vis de l'impact de cette évolution en matière d'étalement urbain.

Quels ont été les principaux défis méthodologiques pour mettre en place la méthode de classification ?

En 2010, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) était chargée tant de la représentation cartographique des parcelles que de celle des bâtiments. La première analyse s'appuyait sur la correspondance entre ces deux données pour évaluer la mitoyenneté du bâti en fonction de la juxtaposition des limites parcellaires et des limites du bâti. Or, depuis 2014, l'AGDP a cessé de mettre à jour la géométrie du bâti. C'est désormais le SPW qui, à travers le PICC, fournit la donnée de référence pour l'emprise bâtie. Et l'AGDP a dû progressivement corriger les limites parcellaires pour les ajuster à la précision du PICC.

Les données du plan cadastral de 2021 sur lesquelles nous nous sommes appuyés pour cette analyse, présentent encore des disparités importantes avec le PICC. C'est pourquoi il a fallu adapter la méthodologie pour minimiser les erreurs liées à la superposition de ces deux jeux de données. Les résultats ont ensuite été validés sur la base d'un échantillon par comparaison de l'orthophotoplan de 2021. Cette vérification a permis d'évaluer la précision de nos résul-

❖ LA SPATIALISATION DES LIEUX D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La répartition des activités économiques est un indicateur clé pour analyser l'organisation d'un territoire, mesurer son intensité et évaluer l'accessibilité aux services. Pour affiner cette connaissance, le Centre de ressources de la CPDT s'est appuyé sur la banque-carrefour des entreprises, considérée comme la source la plus fiable et exhaustive, en la géoréférenciant grâce au logiciel PhacochR.

Une Note de recherche détaille la méthodologie employée, la validation des résultats et leur comparaison avec d'autres sources de données. Elle propose également une première analyse de la distribution spatiale des lieux d'activités économiques en Wallonie. De caractère méthodologique, elle s'adresse avant tout aux futurs utilisateurs de cette géodonnée, en leur fournissant une vision claire de sa construction.



plètes que celles disponibles dans les autres sources de données. Dans certains cas, cette exhaustivité peut même devenir une limite car les adresses contenues dans la BCE ne correspondent pas nécessairement à des enseignes ayant pignon sur rue.

Quels sont les apports spécifiques du géoréférencement de la BCE via le logiciel PhacochR pour la compréhension des dynamiques économiques en Wallonie ?

Les données de la BCE présentent l'inconvénient de ne pas être géoréférencées, ce qui justifie le recours à d'autres sources, bien que moins fiables. L'utilisation du logiciel PhacochR, développé par l'ULB, offre un géoréférencement propre à la Belgique, basé sur le système BeST address et autorisant des imprécisions dans la manière dont sont encodés les noms de rues. La plupart des abréviations sont reconnues, en tenant compte du trilinguisme belge.

C'est important car, sans cette propriété, seul 80% de la BCE pourrait être géolocalisé du fait d'une correspondance parfaite entre les adresses encodées dans la BCE et celles de BeST address. Dans notre cas, moyennant la correction de quelques adresses, nous avons pu géocoder 96% des adresses de la BCE, 3% d'échec s'expliquant par des adresses situées hors Belgique.

L'analyse des codes NACE reprenant les activités principales des entreprises permet d'étudier la distribution spatiale par secteur d'activité, ce qui offre des perspectives intéressantes dans la compréhension du tissu économique... mais également de son évolution car cette analyse peut être facilement reproduite ultérieurement.

Propos recueillis auprès de Sébastien Hendrickx (Lepur-ULiège), co-auteur de la Note de recherche avec Fabian Massart et Eva Van Huffel (Lepur-ULiège)

En quoi la localisation précise des services et entreprises peut-elle influencer les décisions en matière d'aménagement du territoire, de mobilité et d'attractivité économique ?

La localisation précise des lieux d'activités économiques est une information importante pour caractériser un territoire, en déterminer l'intensité ou simplement évaluer l'accès de sa population à différents services. C'est notamment la proximité à différents services de base, éventuellement via une offre en transport en commun, qui définit le périmètre des centralités du SDT.

On voit donc que ces informations sont importantes en matière de gouvernance territoriale. Elles peuvent également être utiles pour identifier les carences d'un territoire, discerner si l'implantation de nouveaux commerces répond à un besoin avéré ou encore affiner la vocation d'un territoire sur la base de la connaissance du tissu économique.

Pourquoi la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) constitue-t-elle une source de données plus fiable et exhaustive que les autres bases existantes pour la localisation des activités économiques ?

La BCE est la donnée « source authentique » pour ce qui concerne l'enregistrement des entreprises et elle réunit les informations provenant des guichets d'entreprises, de l'office de la TVA, de l'ONSS, etc. Elle présente l'avantage de fournir des données ouvertes sur l'identification et la localisation des sièges sociaux des entreprises ainsi que des établissements. Les autres bases de données sont généralement spécialisées à certains types d'entreprises et s'appuient généralement sur les données issues de la BCE. Dans certains cas, elles ne reprennent que les sièges sociaux des entreprises.

Nous avons comparé la BCE à d'autres sources de données et il s'avère que, dans une majorité des cas, les informations contenues dans la BCE sont plus précises et plus com-



Consulter ces deux Notes de recherche sur le site de la CPDT

❖ LE COMMERCE, AFFAIRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le 5 décembre dernier, la Formation CPDT clôturait son programme 2024 par un webinaire sur un thème d'actualité : le transfert des compétences en matière de développement commercial au niveau du CoDT. L'occasion d'aborder l'évolution des enjeux commerciaux, plus particulièrement en matière de gouvernance territoriale et au regard des nouvelles balises fixées par le CoDT et le SDT. Cette évolution met également en lumière le rôle du commerce dans la mise en œuvre des centralités et des objectifs d'optimisation spatiale.

Commerce et aménagement : une évolution structurante

Avec la suppression du décret sur les implantations commerciales et la réforme récente du CoDT, ce sont désormais, depuis août 2024, les services d'urbanisme communaux et régionaux qui deviennent les premiers acteurs de l'instruction des demandes d'implantation commerciale.

De nouvelles balises encadrent dès lors ces projets, posant des questions stratégiques, sur leur taille, leur localisation, etc.

Des expertises variées pour une thématique centrale

Le webinaire s'organisait autour d'une série de focus présentés par l'équipe formation et complétés par des interventions d'acteurs et experts, certains d'entre eux ayant pris part à l'intégration du volet commercial dans le CoDT, d'autres étant impliqués dans l'instruction des futurs dossiers d'implantation commerciale.

Ainsi, les interventions ont permis d'explorer plusieurs facettes de ce changement de paradigme :

- **Le cadre légal** : retour sur l'évolution des textes et sur les nouvelles dispositions du CoDT et leurs impacts avec l'éclairage de Maître Vandamme.
- **Les balises réglementaires** : explications des balises du CoDT et des enjeux et impacts dans l'analyse des dossiers de demandes de permis d'implantation commerciale, avec l'expertise d'Alysson Marek du SPW.

- **Une nouvelle gouvernance** : aperçu des acteurs accompagnant les communes dans la gestion de ces dossiers et présentation de la section «développement commercial» du pôle d'aménagement du territoire avec son président Jean Junglings.
- **Les stratégies territoriales locales** : focus sur les Schémas de développement communaux (SDC) comme outils de traduction de la stratégie commerciale.
- **Des outils pour les communes** : présentation par Vincianne Bloemeling (UpCity) des fiches de données commerciales, établies par la Région et UpCity, visant à accompagner les acteurs locaux. Celles-ci sont maintenant disponibles sur WalOnMap.

Un changement de paradigme en cours

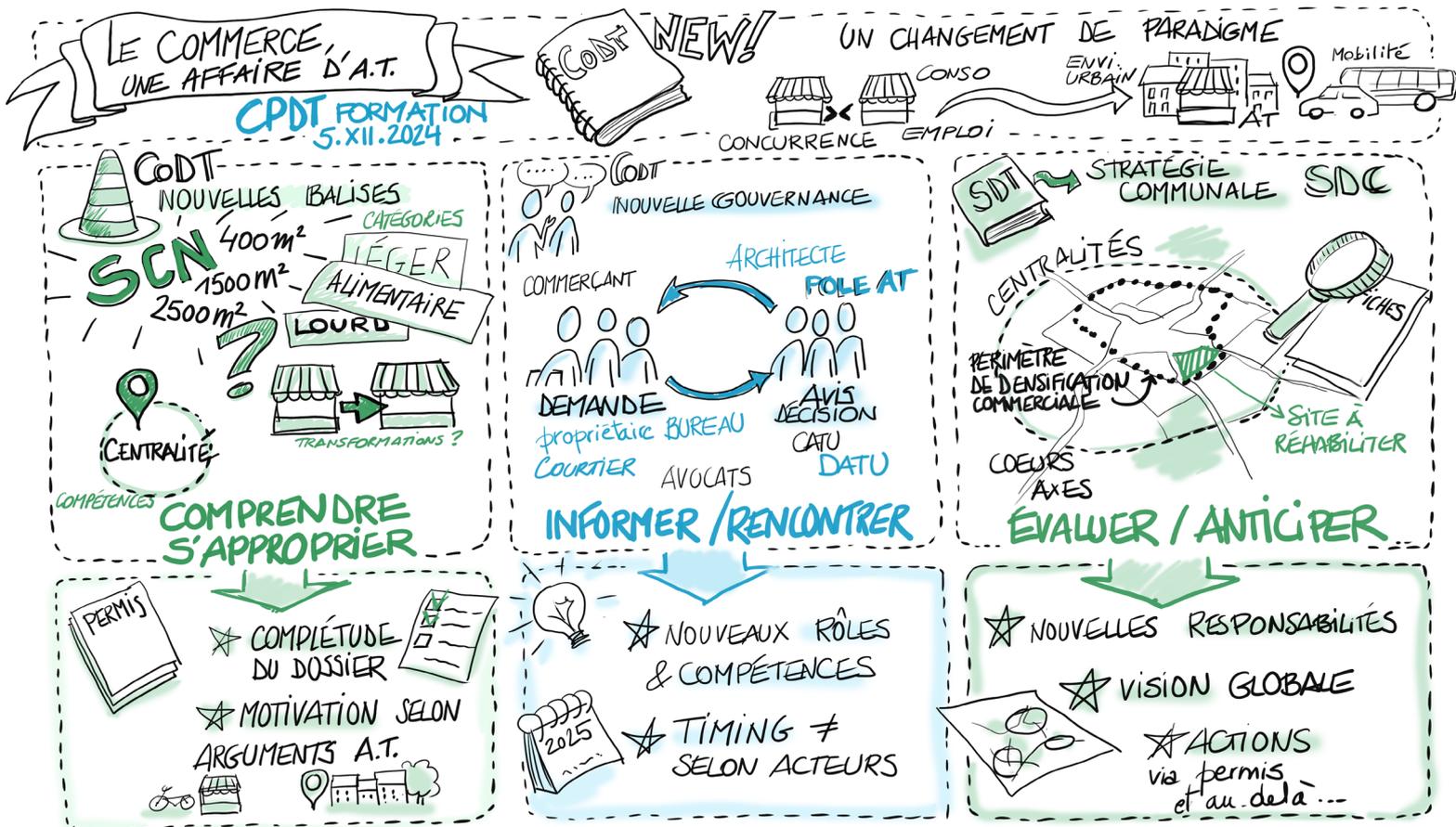
Les différentes présentations du webinaire ont mis en lumière un basculement : l'aménagement du territoire est désormais la clé de lecture centrale du développement commercial en Wallonie. L'arbitrage, historiquement dominé par des considérations essentiellement socio-économiques, cède la place à une gestion orientée par et pour les enjeux d'aménagement du territoire. Cette évolution se traduit par des effets tangibles sur les pratiques professionnelles :

- Sur le plan législatif : le CoDT et le SDT introduisent de nouvelles règles qui exigent l'acquisition de nouveaux réflexes en matière de gestion des demandes de permis, et ce dès le stade de la complétude. L'intégration de ces balises réglementaires et de leur traduction dans

le SDT entraîne une évolution fondamentale des métiers de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, avec le traitement de dossiers d'implantation commerciale et l'appropriation de concepts neufs.

- Au niveau des acteurs : les nouvelles procédures redéfinissent les rôles et impliquent un dialogue renforcé entre les communes et le SPW, mais également avec le Pôle Aménagement du territoire, les bureaux d'études et les demandeurs. Une collaboration étroite et continue entre les différents intervenants permettra d'assurer la cohérence des décisions et d'intégrer les enjeux territoriaux le plus en amont du projet.
- Sur le plan stratégique : le SDC devient un levier central pour encadrer la dynamique commerciale à l'échelle communale, en s'appuyant notamment sur les fiches de données. Il est l'outil dans lequel seront traduites territorialement les ambitions commerciales et les stratégies locales différenciées. Le SDC permet d'identifier des mesures concrètes pour encourager ou freiner les projets commerciaux en fonction des typologies et de leur localisation par rapport aux centralités.

Ce tournant invite à repenser l'enjeu commercial et à l'ancrer plus durablement dans nos réalités territoriales. Il ne modifie pas seulement les pratiques : il transforme en profondeur la posture des acteurs de terrain et demande d'évaluer les projets commerciaux au regard de leur cohérence avec les objectifs d'optimisation spatiale et de cohésion territoriale. Face à ces évolutions, les défis sont de taille et requièrent curiosité, agilité et coopération. Ils ouvrent aussi de nouvelles perspectives et dessinent les contours d'un urbanisme en mouvement capable d'accompagner les transitions en cours.



Synthèse graphique du webinaire (@Anne Sinzot)

Des ressources claires et accessibles

Toutes les vidéos du webinaire sont disponibles en ligne.

Si vous travaillez sur une demande de permis commercial, l'élaboration d'un SDC, ou si vous souhaitez approfondir la question du commerce dans l'aménagement du territoire, vous trouverez dans ces présentations une mine d'informations pratiques.

Visionner les vidéos



NOUVEL OUTIL DISPONIBLE

❖ ATOL-C : UN OUTIL D'AIDE À L'ÉLABORATION DE TRAJECTOIRES POUR L'OPTIMISATION SPATIALE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Le Schéma de développement du territoire (SDT) vise une artificialisation nette des terres de 0 km²/an d'ici 2050, en limitant l'étalement urbain et en concentrant la production de logements dans les centralités (à raison de trois logements sur quatre).

À travers le principe de subsidiarité, prôné notamment dans le SDT, et en tenant compte des modalités de mise en œuvre de l'optimisation spatiale prévues par le Code du développement territorial (CoDT), les communes sont aujourd'hui invitées à se saisir de ces enjeux fondamentaux que sont la limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres.

Pour les accompagner, le Centre de ressources de la CPDT a mis au point ATOL-C, un outil numérique à la fois accessible et interactif, conçu pour aider les communes à élaborer leur propre trajectoire de réduction de l'artificialisation nette et de l'étalement urbain. Son objectif : fournir un premier éclairage aux communes, leur permettant de se positionner sur leurs trajectoires en tenant compte de leurs spécificités.

Propos recueillis auprès d'Alexandre Leclercq (CREAT - UCLouvain), auteur de la Note de recherche

Un cadre régional, des réponses locales

Face à l'urbanisation croissante et à la nécessité de limiter l'artificialisation des terres, les autorités régionales ont mis en place un cadre structurant avec le Schéma de développement du territoire (SDT). Celui-ci repose sur le principe de subsidiarité : les communes sont invitées à s'atteler à ces enjeux à leur échelle, en élaborant leur propre Schéma de développement communal (SDC). Cette responsabilité implique une bonne compréhension de ce qu'est l'artificialisation nette et une capacité à interpréter des données parfois complexes.

C'est précisément pour répondre à ces besoins qu'a été conçu l'outil ATOL-C. Pensé comme un appui opérationnel, il offre aux communes un premier éclairage sur leurs



Une Note de recherche disponible sur le site de la CPDT présente en détail l'outil ATOL-C.

dynamiques d'artificialisation et d'étalement urbain en lien avec les grandes orientations régionales, les aidant ainsi à se positionner sur ces enjeux à leur échelle. Grâce à cette approche, ATOL-C contribue à nourrir les réflexions concernant l'élaboration de trajectoires adaptées aux spécificités territoriales à l'échelle communale. Pour ce faire, l'outil s'appuie sur des données issues notamment de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) et des travaux de la CPDT.

“Le SDT fixe des trajectoires régionales, mais les communes doivent les décliner à leur échelle. C'est là que l'outil ATOL-C prend tout son sens et apporte un soutien opérationnel”, explique Alexandre Leclercq, chercheur.

Un outil conçu pour éclairer les choix communaux

ATOL-C offre une interface web interactive qui permet d'explorer un ensemble de données structurées en trois volets : l'artificialisation nette, l'étalement urbain résidentiel et les spécificités territoriales. Pour chaque commune, il devient possible d'observer l'évolution de l'artificialisation nette sur dix ans, d'analyser la répartition des logements en fonction des centralités définies par le SDT, et d'estimer le potentiel foncier mobilisable. Ce panorama permet de mieux cerner les enjeux locaux, d'évaluer les marges d'adaptation face au

principe de réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain à l'horizon 2050 et in fine de nourrir une réflexion stratégique à l'échelle communale.

Mais l'un des grands apports d'ATOL-C est de proposer un langage commun et une méthode partagée pour aborder la question de l'artificialisation nette. Au-delà de la simple compilation de chiffres, l'outil met en avant les indicateurs les plus pertinents pour permettre aux communes de se positionner clairement, en cohérence avec les orientations du SDT et les prescriptions du CoDT. Il invite également à réfléchir à l'échelle supra-communale, en comparant les dynamiques entre territoires. Une commune sous forte pression foncière peut se situer à proximité d'une autre qui présente une autre dynamique foncière : ce type de contraste peut orienter des stratégies d'aménagement différenciées, inciter à mutualiser certains objectifs ou ajuster les priorités à l'échelle d'un ensemble de communes.

Comme le souligne Alexandre Leclercq, ATOL-C ne prédit pas l'avenir. Il fournit des données objectivées, sans prescrire de solutions toutes faites. Il s'agit d'une base d'information, conçue pour éclairer les décisions politiques, renforcer la compréhension des enjeux territoriaux et favoriser une vision partagée entre acteurs locaux et régionaux.

Une évolution continue au service des territoires

Présenté le 18 juin 2024 lors d'une séance consacrée aux méthodes d'élaboration des trajectoires communales, ATOL-C a déjà suscité l'intérêt de plusieurs communes. L'outil continuera d'évoluer, avec une mise à jour annuelle prévue pour intégrer les données les plus récentes.

Son objectif demeurera inchangé : offrir un cadre solide pour aider les communes à élaborer une stratégie d'aménagement cohérente, efficace et ancrée dans les réalités locales.

Découvrir l'outil ATOL-C

