

# La **lettre** de la CPDT

*L'actu de la Conférence Permanente du Développement Territorial*

## **Quels scénarios pour les activités économiques de demain ?**

*Enjeux, limites et orientations*



### TRANSMETTRE

Au cœur des centralités : quand formation et recherche se rencontrent

### DÉCOUVRIR

Partez à la découverte de Seraing avec le nouveau Roadbook

## 03

## TRANSMETTRE

**Recherche et formation : échanges sur l'intensification qualitative des centralités et coeurs excentrés**



## 06

## DÉCOUVRIR

**Roadbook 2025 : reconquêtes territoriales à Seraing**



## 08

## S'INFORMER

**Quelles politiques mener en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques ?**



## ÉDITO

Cette année 2025 se termine en beauté pour la CPDT. Nous avons le plaisir de vous présenter cette lettre qui a fait peau neuve afin de vous offrir un visuel plus moderne et une nouvelle structure. Vous y découvrirez ainsi des catégories d'articles associées à une couleur pour mieux identifier les types de contenus. Toutes nos ressources et publications sont désormais présentées en quatrième de couverture.

Au-delà du changement graphique, cette nouvelle formule vise à mieux mettre en valeur la diversité des travaux menés par la CPDT. Recherche, Formation, analyse territoriale : chaque article reflète les grandes questions qui animent nos équipes et les enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les territoires wallons.

En vous souhaitant une excellente lecture.

## Coordinateur de la CPDT

Sébastien Pradella  
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie  
Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Namur  
sebastien.pradella@spw.wallonie.be  
Tél. 081/33.21.35

## Les équipes de recherches

ULB - IGEAT  
Institut de Gestion de l'Environnement et d'aménagement du Territoire  
Coordination : Anya Diekmann, Jean-Michel Decroly & Valérie Cawoy  
UCLouvain - CREAT  
Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale  
Coordination : Yves Hanin & Alexandre Leclercq  
ULiège - Lepur  
Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural  
Coordination : Jean-Marie Halleux & Nadège Duvivier

## La lettre de la CPDT est disponible :

sur notre site [cpdt.wallonie.be](http://cpdt.wallonie.be) ou par voie postale par simple demande au 1718 ou par mail à [ediwall@spw.wallonie.be](mailto:ediwall@spw.wallonie.be). Toutes questions relatives aux abonnements se fait par mail à Valérie Cawoy : [valerie.cawoy@ulb.be](mailto:valerie.cawoy@ulb.be)

Editeur responsable : Sébastien Pradella  
Autrice : Pascaline Auriol  
Conception de la Lettre : Jimmy Havenith  
Code ISSN : 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)  
Couverture : zones d'activités économiques au nord-est d'Enghien

# Recherche et formation : échanges sur l'intensification qualitative des centralités et cœurs excentrés



Construction de deux logements dans une dent creuse en centralité à Liège avec création d'un local vélo - © SPW 2025

Cette année, l'équipe de la recherche CPDT « Répondre aux besoins actuels et futurs en logements dans les centralités via l'optimisation spatiale » a pris activement part à la Formation des CATUs et agents du DATU. En retour, les chercheuses ont bénéficié des apports des participants à la Formation sur l'intensification qualitative des centralités et cœurs excentrés wallons lors des visites et discussions.

## Levier de l'optimisation spatiale ?

Créer des logements et activités en centralité contribue à limiter l'étalement urbain et à diminuer la dépendance à la voiture individuelle. Limiter l'étalement urbain, c'est aussi lutter contre la dégradation des paysages et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Concrètement, pour respecter le Schéma de développement du territoire (SDT), il s'agit de créer trois logements sur quatre dans les centralités à l'horizon 2050. Dans les cœurs excentrés, la création de logements devra permettre de viabiliser les équipements, commerces et services de proximité existants et de garantir la qualité de vie.

Chaque projet de création de logements constitue une opportunité pour contribuer à la vitalité, l'attractivité et au re-

nouveau des territoires à densifier que sont les centralités et les cœurs excentrés. Dans cette optique, la recherche a identifié six actions-clés à considérer lors de la création de logements. Il s'agit d'aménager des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs, de favoriser la mixité fonctionnelle, d'encourager l'écomobilité (et reconstruire la place du stationnement), de préserver, restaurer et développer l'infrastructure verte, de créer des logements abordables et, enfin, de valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers.

La recherche a pour objectif de produire un référentiel qui sera prochainement en ligne sur le site web du SPW Territoire. Cet outil pratique sera accessible à tout maître d'ouvrage, élu, agent communal ou régional, membre de CCATM, particulier. Il vise à informer, sensibiliser et illustrer la création de logements qualitatifs dans les centralités et cœurs excentrés.

Plusieurs parties composent le référentiel. La première présente les opérations de création de logements envisageables pour concrétiser les objectifs de densification du SDT. La deuxième expose les six actions-clés qui accompagnent la création de logements. Enfin, la partie la plus conséquente est un recueil d'exemples de création de logements wallons. Ils ont été sélectionnés notamment en fonction de leur localisation en

centralités ou cœurs excentrés et de la mise en œuvre d'au moins une des actions-clés étudiées. Les chercheuses ont veillé à la diversité des types d'opérations, à l'ampleur des projets ainsi qu'à leur répartition homogène sur le territoire wallon.

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.

### Envie de contribuer au référentiel ?

L'équipe de recherche vous invite à lui transmettre les coordonnées de tout projet de densification résidentielle réalisé après 2000, mis en œuvre et qui satisfait au moins une action-clé. Mail : [stephanie.demeulemeester@uclouvain.be](mailto:stephanie.demeulemeester@uclouvain.be)



### Une journée de mise en pratique : sept déclinaisons locales

En liens étroits avec la recherche, l'atelier pratique de la Formation a présenté 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. Ce format de journée favorise les échanges entre chercheurs et praticiens, ce qu'ils apprécient particulièrement.

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 est amené à identifier les atouts et faiblesses du projet et à proposer des améliorations. Analyser un projet en groupe, en discuter, met également en lumière la multiplicité des regards que portent les participants sur l'intensification.



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-Etienne, 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.

## Méthodes croisées : la Formation comme espace de recherche

Par leurs partages d'expériences, les participants contribuent à leur tour à la recherche. 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. La grille d'analyse thématique des projets s'est révélée 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.

Le regard critique des participants a mis en évidence des éléments à préciser ou à reformuler, afin d'assurer une compréhen-

sion et une utilisation optimales de la grille par l'ensemble des acteurs impliqués dans les projets de création de logements. CATUs et agents du DATU ont insisté sur le fait que l'intégration d'un projet dans son contexte, tant paysager qu'urbanistique, constitue le fondement de toute analyse de projet.

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, l'habitabilité des rez-de-chaussée, la gestion des risques liés aux changements climatiques, l'accueil et la gestion d'infrastructures vertes, le maintien des familles et des classes moyennes dans les centralités urbaines et villageoises, ou encore la mobilisation foncière.

Les discussions l'ont démontré : **seule une approche qualitative permettra d'adapter la densification aux réalités des territoires wallons**. Le référentiel apparaît dès lors comme un outil clé pour nourrir cette réflexion sur l'équilibre à trouver pour viser une densification qualitative contribuant au cadre de vie des habitants.

Un prochain article présentera des conclusions et autres éléments de débat recueillis lors des sept journées de formation.

# Roadbook 2025 : reconquêtes territoriales à Seraing

Depuis 2020, le programme de la Formation des CATUs et agents du DATU comprend une journée de visite d'un territoire en mode autonome, à l'aide d'un support explicatif détaillé et sur base d'un itinéraire préparé par la CPDT. Cette année, le roadbook propose un parcours en autonomie à travers le centre de Seraing jusqu'à Ougrée, au fil d'un paysage industriel et urbain en profonde transformation.

## D'une industrialisation rapide au Master Plan

**T**erritoire rural en bord de Meuse, aux versants boisés, Seraing vit un premier virage conséquent à l'aube du 19<sup>e</sup> siècle. La création de charbonnages et l'implantation en 1817 des premières usines métallurgiques de John Cockerill, modifient totalement le paysage en peu de temps. Le transport fluvial mosan, le chemin de fer puis le réseau viaire participent au développement d'une urbanisation rapide et dense du fond de la vallée et à la composition d'un paysage industriel.

Dès la fin du 20<sup>e</sup> siècle, la fermeture des charbonnages et le déclin de la sidérurgie marquent un second virage précipité du territoire sérésien. Tout s'enchaîne : la formation de friches, le départ des ouvriers, l'arrivée d'une population plus précarisée, la fermeture de commerces et la détérioration du tissu urbain. Cela entraîne de nombreuses répercussions sur la vitalité des quartiers. Dans la foulée, l'AREBS (Agence pour le Redéploiement Économique du Bassin Sérésien) commande rapidement une étude urbanistique. En 2006, le Master Plan est finalisé avec l'aide de nombreux partenaires publics et privés, dont les industriels. À la fois stratégique, opérationnel, financier et prospectif, il a l'avantage de proposer **une ligne de conduite et des actions de revalorisation, qui « traversent » les mandats politiques.**



## Un renouveau territorial

Les transformations engagées depuis les années 1990 sont conséquentes et toujours en cours. D'anciens entrepôts sont abattus. Le Haut fourneau 6 et la cokerie sont démantelés, libérant une vaste superficie de terrains disponibles pour contribuer au nouveau visage de Seraing. L'entrée de ville côté Meuse a été totalement retravaillée, mêlant divers styles et époques architecturales. En 2018, la réouverture des gares de Ougrée et Seraing aux voyageurs désenclave la commune et la relie à Liège.



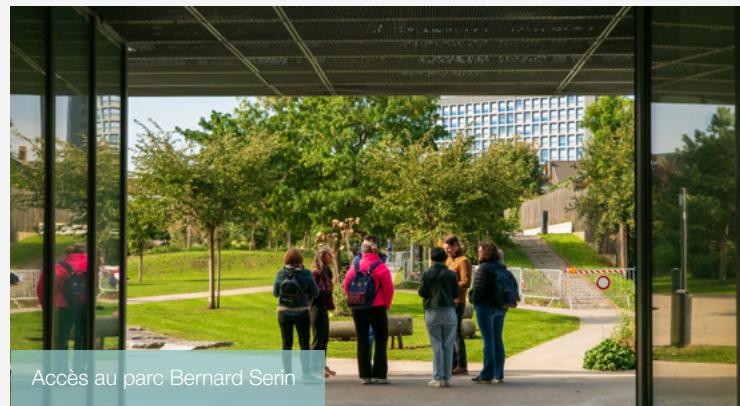
L'aménagement de la nouvelle gare de Seraing crée une nouvelle entrée de ville. Beaucoup d'étudiants se déplacent en train pour venir dans l'un des nombreux établissements scolaires. D'ailleurs, le parc de Trasenster, qui sera ouvert au public, accueillera des résidences pour étudiants.

Autre élément structurant, le nouveau boulevard urbain connecte Seraing à Ougrée. Il traverse et dessert également les anciens terrains industriels qui seront voués à des activités économiques, des espaces verts et des habitations. Dans un souci de rappeler le passé industriel, certains éléments ont été maintenus et transformés, comme les Ateliers Centraux à Ougrée et le futur espace Gastronomia à Seraing. La conservation des structures métalliques permet le passage de la lumière et une perméabilité visuelle. Les nouvelles constructions s'inspirent des gabarits industriels et intègrent des pignons conservés.

## Une visite, des ressentis, de la curiosité

Ce 2 octobre 2025, plusieurs groupes de participants étaient sur le terrain, roadbook et carte interactive dans les mains, appareil photo prêt à dégainer pour les « photos souvenirs ». Échanges et anecdotes sur la vie à Seraing et ses transformations ont animés ces rencontres improvisées entre CATUs et agents du DATU.

L'étonnement et la surprise accompagnent la visite du centre de Seraing. Le changement d'échelles et d'ambiances est rapide. On passe de la rue au boulevard, du micro au macro, du minéral au végétal, du calme à l'animation. Le changement de gabarit des voiries et bâtiments participe à l'effet de surprise, le tout sur des distances assez courtes. La rue Cockerill, élargie, lumineuse et bordée de nouvelles constructions (grands gabarits) aux styles architecturaux très diversifiés, contraste énormément avec le



architecturale des projets de rénovation du bâti. Le nombre de maisons en vente pose question, et les conduit à consulter les prix de l'immobilier, à les comparer avec leur territoire. À chaque coin de rue, ils sont interpellés : là une ancienne halle aux métaux, là des détails architecturaux sur les façades, etc.

## Une évolution inspirante ?

Le paysage de la ville évolue tantôt lentement (le temps des montages de projets) tantôt rapidement (démolition). Le chantier est énorme et toujours en cours, fait d'expériences et de réussites. Les acteurs publics et privés ont osé s'outiller d'un plan stratégique, trouver des fonds, créer des partenariats, pour, pas à pas, offrir un nouveau visage et reconstruire la vitalité à Seraing. Les agents du DATU rencontrés lors de cette visite, espèrent qu'elle inspirera d'autres communes à se lancer dans de vastes projets de rénovation, réhabilitation et de reconstruction de la ville sur la ville.

Comme les précédentes, cette visite est une richesse pour les participants, tant sur le plan humain que sur le fond, en approfondissant leur culture de l'urbanisme et du réaménagement des territoires industriels. Le roadbook étant disponible sur le site de la CPDT, profitez-en pour faire la visite !



quartier aux rues étroites et densément bâties de maisons anciennes mitoyennes, aux gabarits et matériaux relativement homogènes (briques et pierre bleue). Des passages emmènent les modes actifs à travers les intérieurs d'îlots à la découverte de parcs, proches les uns des autres construisant ainsi le maillage d'espaces verts projeté dans le Master Plan.

La curiosité invite les participants à comparer la situation actuelle avec le passé à l'aide de google street map et des orthophotoplans. Les images révèlent les transformations profondes comme la suppression du système de transport de la fonte en fusion, au-dessus des voies ferrées.

Le centre-ville présente un tissu bâti dense. De multiples maisons et cellules commerciales sont encore vides. Les CATUs en visite ce 2 octobre débattent, analysent l'intégration



Place Kuborn et l'Orangerie, récente construction du groupe John Cockerill



Envie d'en apprendre plus sur le sujet ?

<https://cpdt.wallonie.be/publications/roadbook-seraing/>

# Quelles politiques mener en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques ?



Cette vaste et complexe question d'actualité, notamment au regard des ambitions de réindustrialisation de la Wallonie, a mené les chercheurs à prendre du recul quant à la mise à disposition des infrastructures d'accueil des activités économiques.

## Remise en contexte

Dans la perspective d'un développement durable du territoire, le Schéma de Développement du Territoire met en œuvre le concept d'optimisation spatiale en fixant des objectifs chiffrés pour les terrains à vocation économique. À l'horizon 2030, 30% de ces terrains seront aménagés sur des terres déjà artificialisées. Ce taux atteindra 100% à l'horizon 2050. Or, ces objectifs entrent en contradiction avec le modèle classique de mise à disposition du foncier à vocation économique. En effet, celui-ci se base avant tout sur la création et l'équipement de parcs d'activités économiques (PAE) par la mobilisation de foncier vierge viabilisé, et donc alimente l'artificialisation du sol. Publié en 2023, le rapport d'audit de la Cour des comptes sur la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques, pointe son caractère non stratégique et non durable.

La recherche de la CPDT vise à fournir des balises afin que la Région établisse une nouvelle stratégie régionale qui soit en phase avec les principes d'optimisation spatiale, notamment la limitation de l'artificialisation, tout en soutenant le développement économique. Le présent article expose une partie des conclusions de cette recherche qui se clôture en décembre 2025. Elles invitent à reconstruire la mise à disposition des infrastructures d'accueil tant au niveau de la gouvernance que de l'opérationnalisation, en transformant cette mise à disposition en un véritable soutien «territorial» à l'activité économique et aux entreprises confrontées à de nombreux enjeux et défis.

## Caractéristiques principales de la politique actuelle

L'évaluation de la politique des infrastructures d'accueil pour les activités économiques identifie une série de faiblesses tant en termes d'efficacité spatiale (limiter la consommation des terrains) que d'efficacité économique (contribuer au développement économique).

Concernant le volet spatial, deux enjeux principaux ressortent. Le premier pointe la gestion peu économe en terrain. Cela se traduit par une densité faible et une sous-utilisation des parcelles par les activités économiques. De nombreux espaces vides (entre les bâtiments, zone de recul, parking, zone de réserve, etc.) caractérisent les paysages des PAE, entre autres en raison des règles d'urbanisme qui encouragent la non-mitoyenneté, mais aussi en raison de la croissance pressentie des activités par les entreprises et, dès lors, d'un (éventuel) besoin d'espace. Le second enjeu relève d'une inadéquation fréquente entre le type d'entreprise et sa localisation. En effet, la localisation des PAE en dehors des zones habitées a contribué à apaiser les milieux urbains en attirant des entreprises génératrices de nuisances diverses. Cependant, d'autres entreprises ont profité d'un effet d'aubaine des PAE en s'y installant, malgré leur compatibilité avec un environnement urbain. Cette « délocalisation » induit des « effets secondaires » moins désirables. Citons la réduction de l'accessibilité multimodale aux pôles d'emploi et la dévitalisation économique de quartiers.

Rétrospectivement, de nombreuses entreprises ont bénéficié de l'équipement de parcelles par des opérateurs publics au sein de PAE, dans le cadre d'un déménagement ou d'une première implantation.

Le volet économique repose sur la croyance que fournir des terrains viabilisés à prix abordables, à partir de terrains vierges en PAE, est attractif. Par ailleurs, un caractère omnipotent pour le développement économique est encore souvent conféré au foncier. En effet, cette offre en terrains a longtemps été vue comme l'un des atouts majeurs permettant d'encourager ce développement économique régional. Or cette pensée est à nuancer. D'une part, elle ne répond qu'aux besoins d'une partie des entreprises, et génère auprès d'autres, au contraire, des effets d'aubaine avec leurs impacts mentionnés plus haut. La diversité et l'évolution des besoins immobiliers des entreprises (location, achat en seconde main, localisation spécifique, parfois plutôt en milieu urbain qu'au sein des PAE) ne sont donc que partiellement pris en compte. D'autre part, le coût du foncier est souvent un moindre frein à l'installation d'une entreprise comparé, par exemple, aux coûts des charges salariales et aux rôles importants des facteurs immatériels. Une exception doit toutefois être formulée pour les très petites structures et les activités dont la nature nécessite de l'espace. Ces activités ressentent ce coût de manière plus significative.

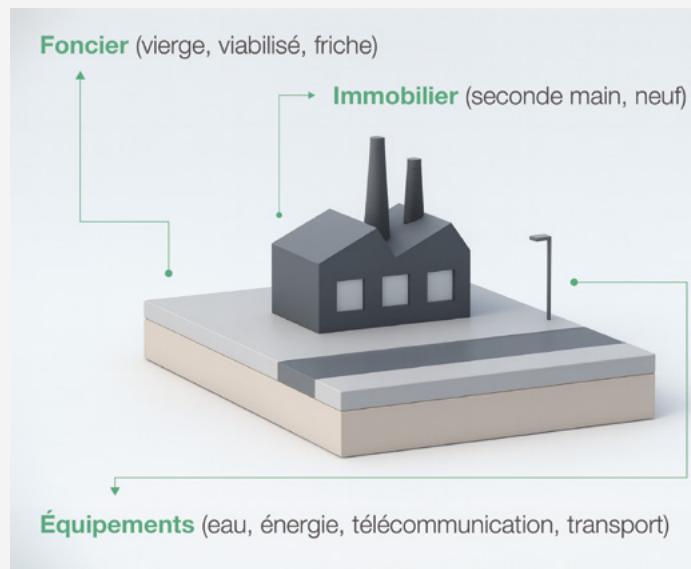
Enfin, l'étalement de l'urbanisation génère, au-delà des conflits de voisinage, une concurrence entre fonctions d'utilisation du sol. Les enjeux de préservation des terres agricoles, du besoin de foncier pour le développement économique et pour les logements, s'entrechoquent et engendrent une pression sur le foncier.

Jusqu'à présent, pour les terrains économiques, aucune mesure contraignante n'a été mise sur pied pour suivre et atteindre l'objectif de réduction de l'artificialisation des terres du SDT.

## Une infrastructure d'accueil, récapitulatif

L'ensemble des supports physiques, qui permettent aux entreprises de s'implanter sur un territoire donné, forment une infrastructure d'accueil.

Ils se composent de trois éléments complémentaires illustrés par le schéma ci-dessous.



Outre ces **facteurs matériels**, la revue de littérature met en évidence le rôle capital que jouent les **ressources immatérielles** (disponibilité et qualification de la main d'œuvre, formation, réseau d'acteurs, innovation et recherche, etc.) sur le développement économique.

## Vents contraires

Les nombreuses incertitudes quant aux dynamiques mondiales fragilisent le tissu économique européen. Les tensions géopolitiques entravent le commerce international et font augmenter, entre autres, le coût des produits. La hausse du prix de l'énergie, surtout de l'électricité, constitue un frein important au déploiement industriel et à l'enjeu de sa décarbonation, de même que le retard de l'Europe en matière d'intelligence artificielle et de digitalisation de l'économie.

Au niveau régional, c'est le manque d'infrastructures d'accueil de qualité, permettant de rencontrer les besoins des entreprises (très bonne localisation, bonne desserte, de taille adéquate, etc.), parmi lesquels les grands terrains, qui est souvent évoqué, tout comme le temps long de reconversion des « meilleures » friches.

Ces « vents contraires » que subissent l'économie wallonne et européenne, rendent la réindustrialisation (et plus largement le redéploiement économique) incertaine. Un des buts de la nouvelle stratégie devrait être de proposer des infrastructures d'accueil qui permettent d'aider les entreprises à faire face à certains de ces enjeux.

## La question des friches

Quoique considérées comme une ressource foncière, les entreprises portent un intérêt très variable aux friches. Le coût, la pollution éventuelle, la lenteur administrative, l'intérêt biologique de certains sites entravent leur reconversion. De plus, l'insertion de friches au sein de tissus urbanisés agit comme un réel repoussoir à leur accueil de nouvelles activités économiques, en raison des nuisances et du charroi que celles-ci pourraient générer.

En complément à cette recherche, une équipe de la CPDT caractérise les friches de grande taille afin d'identifier les affectations les plus cohérentes (industrie, logement, projet mixte, renaturation) selon leurs caractéristiques.



## Proposition de scénarios à l'horizon 2035

Deux focus groups, composés d'experts issus de milieux variés et au fait de l'état de l'industrie en Wallonie, ont été organisés par l'équipe de recherche en avril 2025.

Deux scénarios ont été plébiscités lors des échanges. Le premier est réaliste et plutôt tendanciel (stabilisation de l'industrie). Le second, plus ambitieux, vise une réindustrialisation significative mais faisable, sous réserve d'interventions visant à **tirer le plus parti des ressources territoriales matérielles et immatérielles de la Wallonie** et d'interventions diverses visant à les maintenir et/ou à les développer. Le but est de soutenir la souveraineté économique et de favoriser l'effet d'entraînement sur les autres activités économiques.

De manière générale, le développement exogène (lié à l'action d'investissements étrangers) a fait l'objet d'une certaine attention en Wallonie alors qu'une bonne part du potentiel de redéploiement économique se trouve en grande partie ailleurs. En effet, il réside au sein du tissu économique wallon composé de nombreuses TPE et PME, dont certaines avec un fort ancrage et attachement territorial. Au côté des futures initiatives entrepreneuriales, **ces entreprises existantes ont le potentiel de contribuer à la réindustrialisation via leur diversification ou le démarrage de nouvelles activités**. Leurs besoins s'orientent plutôt vers de l'immobilier locatif ou de seconde main, ou du foncier de petite superficie. Néanmoins, il convient également de prévoir une série d'infrastructures d'accueil adéquates pour les quelques gros investissements étrangers qui pourraient se concrétiser en Wallonie.

## Spatialiser la stratégie d'accueil des activités économiques ?

Les infrastructures d'accueil pour les activités économiques sont un des facteurs soutenant le développement économique parmi les nombreuses autres ressources territoriales. D'ordres matériel et immatériel, celles-ci sont réparties de manière différenciée sur le territoire wallon. Elles influencent le niveau de développement actuel des divers bassins économiques et conditionnent aussi la force et la forme que prendrait la réindustrialisation, et plus largement le redéploiement économique.

Considérant cette répartition inégale, les résultats de la revue de la littérature et d'interviews d'acteurs privilégiés du monde économique convergent vers la pertinence d'une **spatialisation différenciée** de la future politique régionale. Il s'agit de mieux prendre en compte les logiques économiques en œuvre et les caractéristiques territoriales spécifiques à la Wallonie. Il convient ainsi de **diversifier les infrastructures d'accueil en termes de typologie, de taille, de localisation** (macro et micro) **ou encore d'équipement** (exemples : PAE à destination d'activités « lourdes » et/ou génératrices de nuisances, friche d'intérêt réhabilitée, technopôle, espace urbain mixte compatible avec certaines activités économiques, etc.).

De manière généralisée, la partie nord de la Wallonie est caractérisée par un potentiel plus important pour l'économie productive. En effet, les ressources territoriales nécessaires à ce type de développement s'y trouvent davantage localisées qu'au sud du Sillon (sans pour autant écarter totalement cette partie sud). C'est aussi dans le nord, à proximité des métropoles, que se trouve le terreau (ressources territoriales) le plus favorable au développement de l'industrie à haute intensité de connaissance et technologique. À l'inverse, des activités au plus près des premières phases de transformation de la matière et/ou plus extensives, ont le potentiel de se développer aussi à l'écart des métropoles. Le sillon wallon se retrouve dans cette configuration territoriale. Dans ce bassin où demeurent des infrastructures diverses (pour certaines héritées de l'histoire industrielle), l'enjeu est moins la « place » que celui de résorber, sur le moyen et le long terme, le déficit actuel dans une série de ressources territoriales, notamment immatérielles (capital humain et main d'œuvre, esprit d'entreprendre, densité économique, recherche et développement, etc.).

Les compétences associées échappent certes à l'aménagement du territoire, mais ce fait souligne **l'importance d'une plus grande transversalité entre les politiques dédiées au redéploiement économique** de la Wallonie, et l'intégration de temporalités différentes.



Parc d'activités économiques Marche-en-Famenne - Aye  
Vue depuis la Tour de la Famenne

## Priorité à la qualité du foncier et à l'intégration des politiques sectorielles

Les résultats et enseignements de la recherche s'acheminent ainsi vers un autre constat. Pour la Wallonie, l'enjeu est davantage une question de « qualité » du foncier (et de l'immobilier) que de quantité. D'une part, les scénarios plébiscités aux focus groups relativisent quelque peu la demande en foncier économique, surtout dans un contexte de stabilisation de l'industrie. D'autre part, l'argument « la Wallonie a de la place » reflète avant tout un stock « brut » de foncier qui ne tient pas compte de son intérêt réel aux yeux du monde économique (soit sa « qualité »). Cette notion qualitative concerne le type et la taille des infrastructures d'accueil, leur localisation (macro et micro, dans ou hors du tissu urbanisé, etc.), leur accessibilité multimodale, leur équipement, etc.

Par son offre adéquate, bien équipée et bien localisée, la nouvelle stratégie pour les infrastructures d'accueil permettrait ainsi de réduire, en partie, les freins générés par les « vents contraires ». Outre la question foncière, intégrer les politiques d'aménagement du territoire, de développement économique, d'environnement, d'énergie, de mobilité, de formation et de recherche d'emploi offrira un terreau plus favorable au redéploiement économique et plus résilient face aux incertitudes.



Zone d'activité économique « la Sucrerie » à Frasnes-lez-Anvaing



Envie d'en apprendre plus sur le sujet ?

<https://cpdt.wallonie.be/publications/spatialisation-des-lieux-dactivites-economiques/>

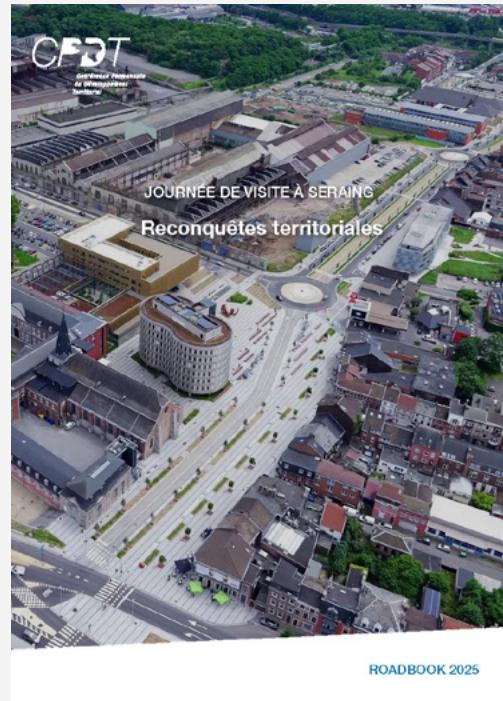


## Différenciation spatiale du potentiel de transfert modal vers le vélo en Wallonie

Face à l'urgence climatique, la congestion urbaine généralisée et le manque d'activité physique, promouvoir le vélo comme alternative à la voiture devient un impératif politique.

Adoptée en 2017, la vision FAST2030 de la Région Wallonne vise à multiplier par cinq l'usage du vélo d'ici à 2030. Cet objectif nécessite une évaluation de la faisabilité de cette ambition, ainsi qu'une réflexion pour cibler les actions et territoires prioritaires.

La présente recherche mobilise une grille d'analyse prospective du potentiel cyclable, structurée autour de quatre composantes : accessibilité, domaine vital, motilité et perception. Des méthodes de modélisation ont permis d'identifier les entreprises wallonnes et les territoires communaux présentant un fort potentiel cyclable.



## Journée de visite à Seraing

Le programme de la formation CPDT 2025 comprenait une journée de visite en autonomie dans une centralité wallonne.

Cette année, Seraing fut mise à l'honneur. Un roadbook est proposé pour découvrir pourquoi et surtout comment cette ville a défini et met en oeuvre une vision stratégique du devenir de sa centralité.

Contexte historique, présentation des acteurs, de la stratégie urbaine puis de divers projets à travers un parcours dans la ville composent le roadbook.

Envie de découvrir une ancienne cité industrielle en pleine reconquête territoriale ? Le roadbook est là pour vous guider.



Retrouvez l'ensemble de nos publications en accès libre sur [www.cpdt.be](http://www.cpdt.be)