



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Gisements fonciers remobilisables

Identification spatiale et caractérisation des friches
à l'échelle wallonne

Colloque CPDT - 14 avril 2026



Contexte

1

Répondre aux besoins en terrains économiques (DPR 2024-2029, pp 79-80)

Déployer 1500 ha au cours de la législature pour favoriser la réindustrialisation et la création d'emplois industriels en Wallonie

Disposer d'un potentiel de terrains équipés, localisés à proximité des nœuds de communication et mobilisables rapidement en misant prioritairement sur les friches stratégiques. (DPR)

2

Réduire l'artificialisation des terres

30% des nouveaux terrains à vocation économique seront aménagés sur des terres déjà artificialisées à l'horizon 2030 et de porter cette part à 100% à l'horizon 2050, sauf en cas d'une compensation via une désartificialisation équivalente (SDT, 2024, p63)

3

Renforcer la biodiversité ainsi que les milieux naturels (Stratégie « Biodiversité 360° »)

Promouvoir la création de réserves naturelles, préserver et restaurer les habitats naturels

5% du territoire wallon sous protection forte à l'horizon 2030

Finalité et démarche

Enjeux

Friches → foncier stratégique au cœur des réflexions actuelles sur le développement territorial ainsi que sur les perspectives de gouvernance foncière en Wallonie.

Finalité

Accompagner une approche stratégique régionale liée à la remobilisation des friches

Démarche

Développer une vue d'ensemble des friches à l'échelle régionale et éclairer leurs potentiels de remobilisation

Objectifs

Cette mission vise à élaborer un cadre analytique permettant de :

1

Mieux identifier les gisements fonciers remobilisables au sein du territoire (méthodologie d'identification et d'agrégation / dépasse la simple notion de sites à réaménager de fait / s'appuyer sur les bases de données disponibles).

2

Évaluer le potentiel de reconversion des gisements fonciers remobilisables (friches, etc.) (en lien avec les priorités régionales et les spécificités territoriales associés aux types de reconversions stratégiques envisagées).

→ Potentiel économique lourd (industriel)

→ Potentiel de renaturation (renforcement de la biodiversité)

→ Potentiel résidentiel (présentiel)

3

Fournir un premier éclairage sur le potentiel de reconversion des gisements fonciers remobilisables.

Approche méthodologique

- 1 Identification spatiale des friches
- 2 Caractérisation des perspectives de reconversion
- 3 Formalisation des informations – premier éclairage – limites et perspectives
Proposer des recommandations visant à optimiser l'exploitation de la base de données SAR

Approche méthodologique

1

Identification spatiale des friches

- Dépasser la simple notion de sites à réaménager de fait (SAR de fait) = adopter une approche large axée sur le foncier mobilisable → gisements fonciers remobilisables (GFR)
- Sites de plus de 5 ha
- S'appuyer sur les bases de données disponibles et exploiter dans un premier temps la base de donnée SAR
- Permettre une systématisation de l'identification

Développement d'une méthode SIG

CMI Industry (Manage)



Cimenterie Sainte-Aldegonde n°1 (Morlanwelz)



Approche méthodologique

2

Caractérisation des perspectives de reconversion

- Critères pertinents axés sur les priorités régionales, les spécificités territoriales et les types de reconversions stratégiques envisagées
- Critères de mutabilité / critères d'adéquation
Natura 2000, aléa inond., PASH, Fluxys, PDS, BDES, connectivité ...
- S'appuyer sur les bases de données SIG existantes (complétude régionale) – homogénéité de traitements à l'échelle régionale
- Approche comparative – premier éclairage

Activité économique productive « lourde »

Renaturation

Développement résidentiel/présentiel

Base de données SIG



+ -230 attributs (critères)

Élaboration d'une base de données SIG

Approche méthodologique

3

Formalisation des informations – premier éclairage – limites et perspectives

- Gisements fonciers remobilisables (GFR) en constante évolution (actualisation ?)
- Démarche « Top-Down »
- Critères adaptés à l'échelle régionale
- Critères dépendant des bases de données disponibles à l'échelle régionales
- Périmètre identifié sur base de la DB SAR de fait

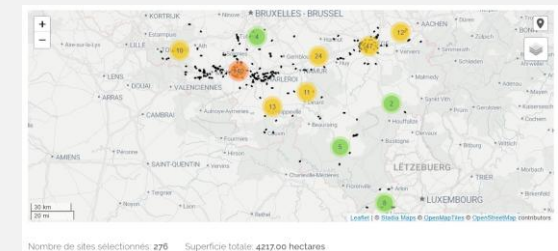
Premier éclairage / ouverture du champ de l'analyse à l'échelle régionale

Base à vérifier / corroborer

Echanges techniques DAOV-SPW-TLPE (imbrication des données)

- Pas de réponse univoque
- Requêtes et filtrage
- Via des critères liés à l'aménagement du territoire

Aide à la décision



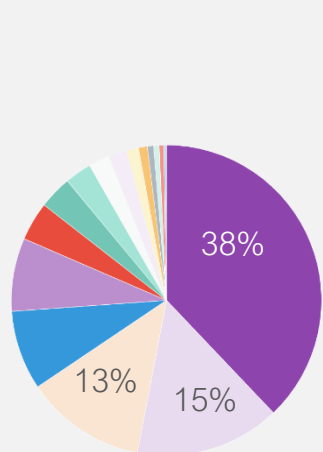
Premiers enseignements

Caractérisation des perspectives de reconversion

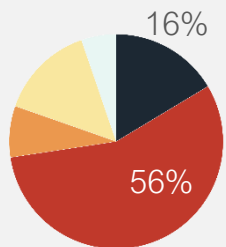
Gisements fonciers remobilisables identifiés

Logique de filtrage

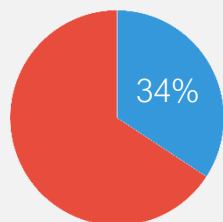
+/-276 sites (+/-4200 ha)



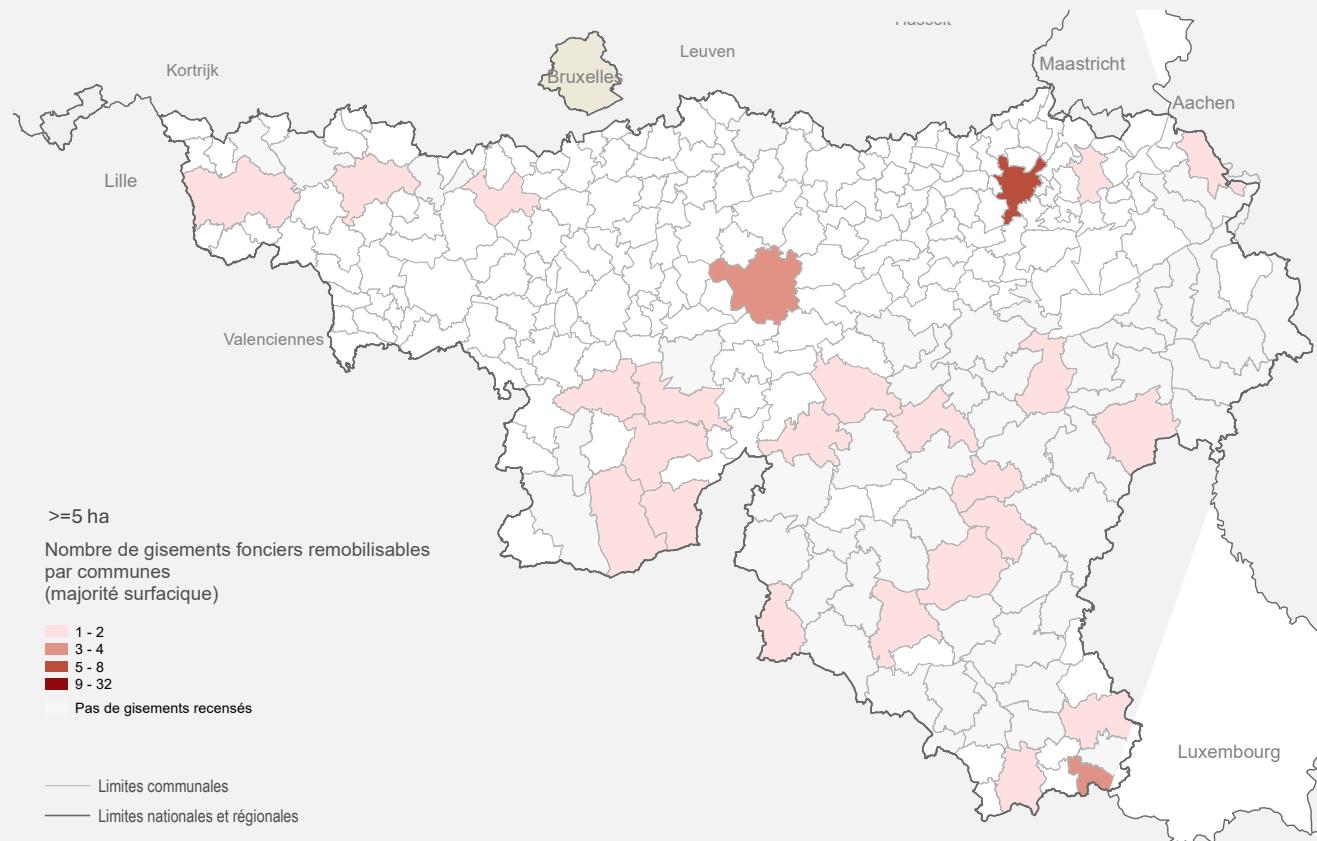
- Activité économique industrielle
- Aménagement communal concerté
- Dépendance d'extraction
- Activité économique mixte
- Habitat
- Services publics et équipements communautaires
- Espaces verts
- Forestière
- Non affecté zone blanche
- Aménagement communal concerté à caractère économique
- Agricole
- Centre de fouissement technique
- Habitat à caractère rural
- Parc
- Loisirs
- Plan d'eau
- Naturelle
- Enjeu communal
- Vierge de toute affectation annulation du Conseil Etat



- Interdiction
- Forte
- Moyenne
- Faible
- Aucune



- Secteur public
- Hors secteur public



0 25 50 Km
Réalisation : CREAT-UCLouvain - CPDT (2025)
Sources : CPDT (2025); IGN (2025), SPW (2025)

Caractérisation des perspectives de reconversion

Logique de filtrage – orientation économique productive « lourde »

276 sites (+-4200 ha)



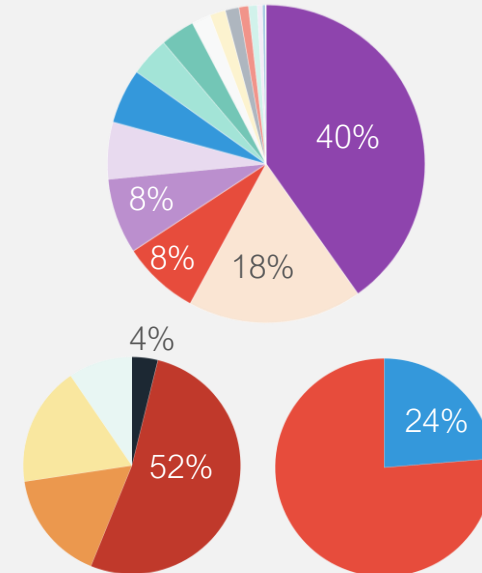
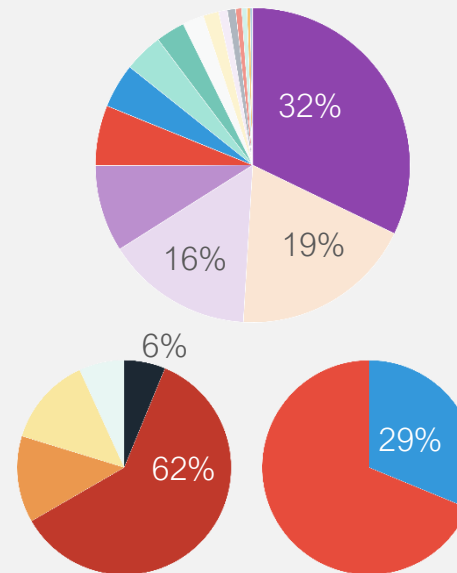
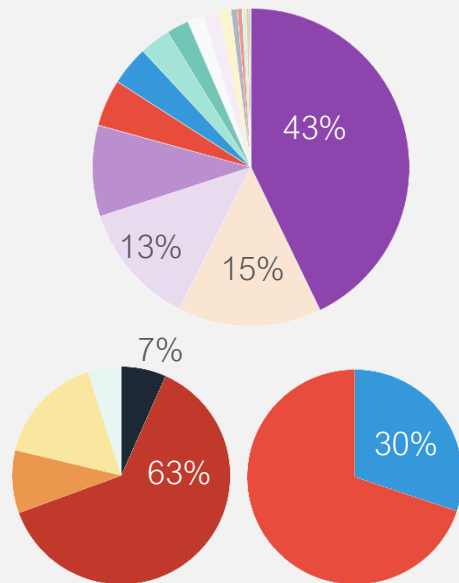
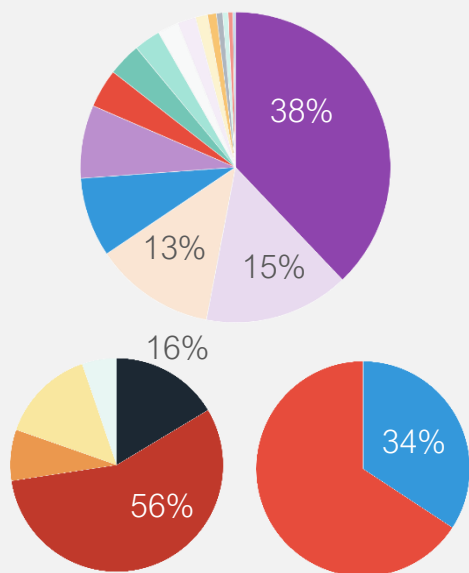
197 sites (+-3240 ha)
à moins de 15 minutes d'une
plateforme multimodale connectée
au rail ou à la voie d'eau et
présentant au moins 5ha d'un seul
tenant pour des activités éco. prod.
« lourdes »



164 sites (+-2400 ha)
+non concerné (à plus de 75%)
par PRE



112 sites (+-1500 ha)
+non concerné (à plus de 75%)
par SGIB



Perspectives et développements

- Aide à la décision en matière de requalification et valorisation des gisements fonciers remobilisables (>5ha)
- Base de connaissance à affiner en fonction des réalités locales
- Actualisation et pérennisation de la démarche (+ intégration nouvelle base de données)
- Réflexion plus large sur le foncier (de stratégie, de prospection et de gestion/suivi)
 - Compensation planologique – PDS (qui consiste à inscrire des zones non urbanisables au plan de secteur en lieu et place de zones urbanisables à l'occurrence d'au moins 85% de la superficie de la nouvelle zone urbanisable inscrite (art. D.II.45 §3, CoDT).
 - Contrepartie à l'artificialisation (par la désartificialisation) pour assurer le respect de la trajectoire ZAN;
 - Réparation environnementale qui peut par exemple comprendre la réintroduction de corridors écologiques, la réhabilitation de biotopes pour favoriser la biodiversité, en adéquation avec la Stratégie Biodiversité 360°.

Merci pour votre attention