



COLLOQUE **2026**

Les friches : un levier stratégique pour optimiser nos territoires

14.04.2026

La Sucrierie – Wavre

RECHERCHES, CENTRE DE
RESSOURCES & FORMATION

2025 - 2026



PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE

Dans la perspective d'un développement plus durable, l'Union européenne invite à tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette » d'ici à 2050.

En parallèle, des appels émanant de différents niveaux de pouvoirs insistent sur la nécessité de réindustrialiser l'Europe, après des décennies marquées par une désindustrialisation structurelle.

En mars 2023, la Cour des comptes a publié un rapport d'audit sur la politique wallonne relative aux parcs d'activités économiques, formulant une série de remarques sur l'absence de stratégie ou le faible pilotage de cette politique et suggérant une série de recommandations.

Via la présente recherche, la CPDT a été sollicitée pour fournir une série d'informations à la Région wallonne afin qu'elle se dote d'une stratégie renouvelée en matière d'infrastructures d'accueil pour les activités économiques, et pour préciser les contours du système d'information à associer à la stratégie.

Cette stratégie doit être à même de contribuer au développement économique tout en respectant les principes de l'optimisation spatiale dont la limitation de l'artificialisation nette.

D'un point de vue méthodologique, la CPDT s'est appuyée sur une revue de la littérature, ce y compris un benchmark des politiques de territoires voisins, des analyses de données, notamment afin d'évaluer l'évolution de l'artificialisation par l'activité économique, une série de rencontres avec des témoins privilégiés, des *focus groups*, et une enquête par questionnaire en ligne.



Revue
littérature



Analyses de
données



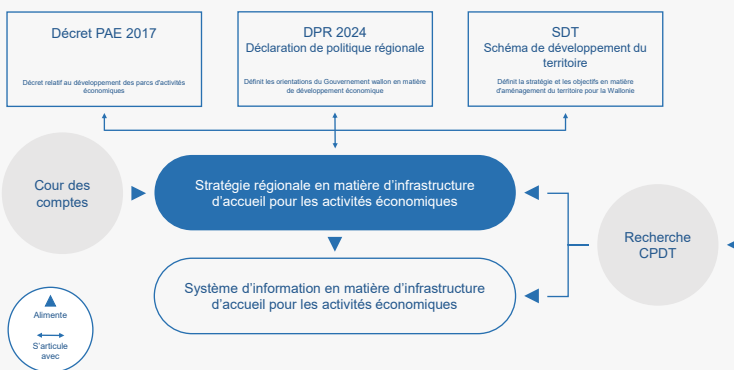
Rencontres avec des
témoins privilégiés



Focus group



Enquête



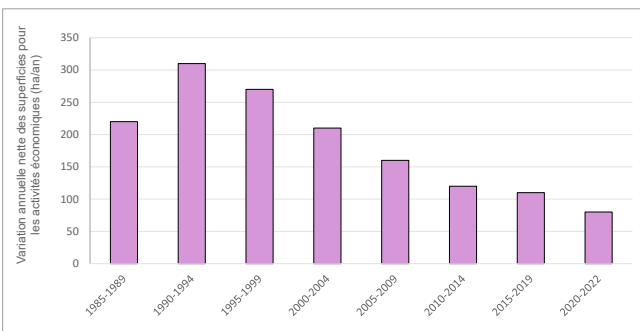
Les résultats de la recherche CPDT s'articulent autour de six questionnements.

- Quelles sont les principales caractéristiques de la politique actuelle ?
- Quels scénarios macro-économiques en matière de réindustrialisation ?
- Quelle spatialisation pour la stratégie régionale ?
- Quels acteurs pour la stratégie régionale ?
- Quelle trajectoire de fin d'artificialisation nette pour la stratégie régionale ?
- Quel système d'information associer à cette stratégie ?



ÉVOLUTION DE L'UTILISATION DU SOL PAR LES TERRAINS À USAGE INDUSTRIEL ET ARTISANAL

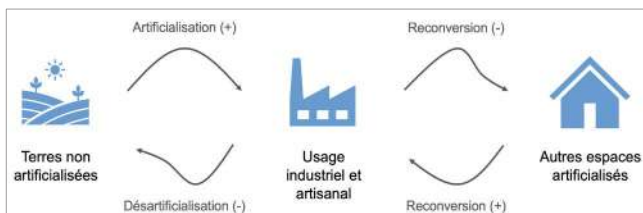
Cette analyse repose sur les données d'utilisation du sol produites par l'IWEPS.



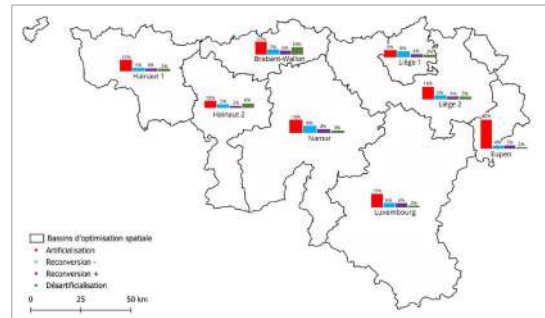
Source : IWEPS, 2023

La progression annuelle nette de l'utilisation du sol par les activités économiques tend à diminuer depuis le milieu des années 1990. Cette évolution nette observée résulte de la combinaison de flux bruts, parfois de sens opposé. Ainsi, les changements d'utilisation doivent être appréhendés à travers quatre grands types de transferts :

- l'artificialisation;
- la reconversion « négative »;
- la reconversion « positive »;
- la désartificialisation.



Sur la période 2012-2024, la superficie nette occupée par les terrains à usage industriel et artisanal a progressé de 1.363 hectares (+8,1 %). La superficie au sein des périmètres des centralités a quant à elle diminué de 239 hectares (-6 %).



Cependant, cette évolution masque des dynamiques sous-jacentes plus complexes :

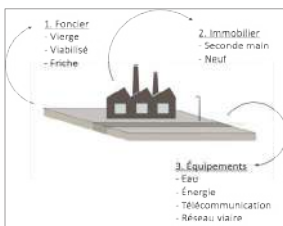
- l'artificialisation apparaît largement supérieure à l'évolution nette, avec une progression estimée à 2.445 hectares. Cette dynamique est légèrement atténuée par les autres types de transferts.
- la croissance des terrains à usage industriel et artisanal se joue majoritairement en dehors des centralités, dans des espaces périphériques.
- les reconversions négatives, c'est-à-dire les pertes d'usages productifs au profit d'autres usages artificialisés (résidentiels...) ou non artificialisés, dominent dans l'évolution du foncier économique au sein des centralités.
- de nombreuses désartificialisations observées sont temporaires plutôt que définitives, en lien avec le processus des projets de réhabilitation.



QUELLE STRATÉGIE TERRITORIALE POUR RÉINDUSTRIALISER LA WALLONIE ?

Cette analyse porte sur les perspectives macro-économiques liées à la réindustrialisation en Wallonie et la spatialisation de la stratégie régionale en matière d'infrastructures d'accueil des activités économiques. Les résultats sont issus d'une revue de la littérature, de rencontres avec des témoins privilégiés et de focus groups. L'objectif est que la stratégie régionale s'aligne davantage sur les enjeux liés à la réindustrialisation et sur les disparités spatiales observées en termes de redéploiement économique en Wallonie.

Les grands enseignements sont les suivants :



➤ Plus que « le terrain », c'est la typologie (foncier, immobilier), la localisation, la desserte et le niveau d'équipement des infrastructures d'accueil qui forge l'intérêt des acteurs économiques.

- Les activités économiques font face à de nombreux « vents contraires ». Certains freins peuvent toutefois être amoindris par un développement territorial adéquat.
- La Wallonie est inégale en termes de ressources matérielles et immatérielles. Or, ces ressources conditionnent le développement économique.

Matérielles

Foncier/immobilier, réseaux de transport, d'énergie, d'eau, TIC...

Immatérielles

Capital humain, R&D, innovation, services aux entreprises, réseautage...

- Le potentiel de redéploiement économique est davantage présent dans la moitié nord de la Wallonie, à proximité des régions urbaines (où les ressources territoriales sont les plus présentes).
- L'industrie « de base » (première transformation de la matière) peut performer en-dehors des métropoles. Cette caractéristique est un levier en matière de cohésion sociale et territoriale.
- L'industrie à haute intensité de connaissances et technologique privilégie la proximité des métropoles.

Note de recherche – Quelle stratégie territoriale pour réindustrialiser la Wallonie ? (bientôt disponible sur le site de la CPDT)

1. Industrie et réindustrialisation : objectifs, définitions, état des lieux wallon
2. Une réalité économique complexe : qui va réindustrialiser et avec quoi peut-on réindustrialiser ?
3. Les obstacles majeurs au redéploiement économique productif, à l'international et au niveau wallon
4. Quelles finalités et quelles ambitions pour l'industrie wallonne ? Scénarios et bases d'une approche systémique et « territorialisée »
5. Où réindustrialiser ? L'épineuse question spatiale : ressources territoriales, localisation des entreprises et disparités économiques
6. Une esquisse de stratégie territorialisée pour la Wallonie : déclinaison de l'approche par territoire





QUELLE ÉVOLUTION DES RÔLES DES ACTEURS POUR LA STRATÉGIE RÉGIONALE ?

L'objectif régional lié à l'optimisation spatiale du territoire et la limitation de l'artificialisation des sols incite à faire évoluer la gouvernance des infrastructures d'accueil pour les activités économiques. Cette analyse repose sur des rencontres auprès de témoins privilégiés, issus tant d'organismes publics que privés. Les entretiens menés ont permis de montrer qu'un (re)positionnement des rôles des acteurs pourrait en partie répondre à l'objectif régional.

Opérateurs privés

- Interventions des promoteurs privés couplant le plus souvent promotion foncière et immobilière, privilégiant des *business parks* en mitoyenneté et à forte emprise au sol, adaptés aux TPE/PME.
- Modèle répondant peu aux besoins des industries nécessitant des infrastructures sur mesure ou des surfaces importantes.
- Mobilisation de terrains dès 1,5 ha et rarement au-delà de 10 ha (hors logistique), avec une préférence pour les zones proches des pôles urbains dynamiques et bien accessibles.
- Aversion au risque : absence d'engagement dans des procédures de révision du plan de secteur...

Opérateurs publics

- Les acteurs privés sont plus à même de réaliser des opérations économes sur terrain vierge pour TPE/PME (et alternatives au format 4 façades) que les solutions proposées par les opérateurs publics.
- Il s'agit alors de réorienter progressivement les acteurs publics vers la gestion des sites déjà artificialisés (réhabilitation des friches, densification des PAE, immobiliers de seconde main), notamment via une évolution progressive des mécanismes de subsidiation tenant compte des multiples réalités du territoire wallon.

Comme recommandé dans la Stratégie de l'UE pour la protection des sols, une réduction progressive du taux des subsides liés à l'équipement des PAE sur terrain vierge au profit des opérateurs publics serait souhaitable.

Pourquoi garder à court terme de significatifs subsides pour les opérations sur terrain vierge ?

1. En cas de création de PAE d'intérêt régional, ainsi que les parcs spécifiquement dédiés à l'industrie et aux activités susceptibles de générer des nuisances significatives
2. Dans les parties du territoire wallon où les stocks de friches et de ZAE non mises en œuvre sont très limités et où des révisions du plan de secteur seraient dès lors nécessaires
3. Dans les territoires à l'accessibilité restreinte et éloignés des grands pôles urbains



QUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES AUX PROJETS SUR TERRAIN VIERGE ?

Une des clés de réussite à la conciliation des deux objectifs régionaux, à savoir, d'une part, réindustrialiser notre territoire et, d'autre part, appliquer les principes de l'optimisation spatiale afin de tendre d'ici à 2050 vers la fin de l'artificialisation nette des sols, est de fournir aux opérateurs publics la capacité de développer des solutions alternatives aux aménagements de PAE sur terrain vierge.

Les économies réalisées via la révision des taux de subsides liées à l'équipement des PAE sur terrain vierge pourraient ne pas uniquement servir à assainir les finances publiques. Elles pourraient en partie être allouées à des solutions alternatives en agissant sur les stocks de terrain déjà artificialisés :

- l'aménagement de PAE sur des friches préalablement assainies (potentiellement via des PPP);
- la densification des parcs d'activités existants par la mobilisation des parties de parcelle non bâtie;
- le réaménagement des parcs existants vétustes (*revamping*);
- l'activation du marché immobilier à vocation économique de seconde main.

Au-delà du volet financier, le renouvellement du rôle des acteurs peut également être l'opportunité de doter les opérateurs publics d'outils de maîtrise foncière facilitant la mise en œuvre des stocks dormants.

Outils curatifs

- Négocier en direct avec les propriétaires afin de valoriser le foncier artificialisé inutilisé.
- Utiliser le droit de préemption afin de reprendre la main sur le devenir du foncier à vocation économique.

Outils préventifs

- Recourir aux baux emphytéotiques afin de garder la main sur le devenir du foncier à vocation économique.
- Jouer sur la fiscalité afin d'inciter les acteurs économiques à une consommation foncière raisonnée.

Note de recherche – Gouvernance des infrastructures d'accueil pour les activités économiques : un cadre à renouveler.

(bientôt disponible sur le site de la CPDT)

1. Principales caractéristiques de la politique actuelle
2. Évolutions et articulation des rôles des acteurs
3. Alternatives à l'artificialisation de foncier vierge et leviers d'activation
4. Vers un système d'information régional

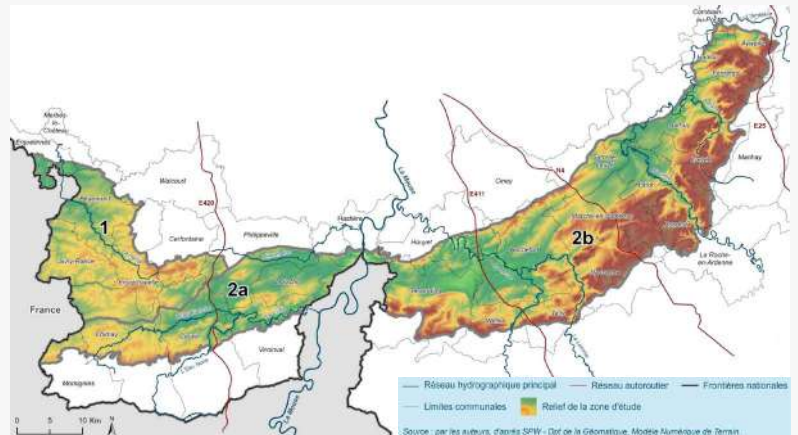


LA FAGNE-FAMENNE

Des paysages qui se succèdent du nord vers le sud

L'atlas de Fagne-Famenne aborde deux ensembles paysagers, le petit ensemble fagnard d'une part, la dépression de la Fagne-Famenne et sa bordure sud d'autre part. Le premier est renommé dans l'ouvrage **Fagne septentrionale**, le second **Fagne méridionale-Famenne**.

La Fagne septentrionale (1) couvre un plateau vallonné. Dans le nord, de vastes étendues partagées entre champs, prairies et bosquets accueillent un habitat groupé. Dans le sud, les paysages présentent un caractère herbager et forestier, tandis que l'habitat se disperse. La présence de haies autour des villages et dans le creux des vallées confère à ces lieux un aspect parfois bocager.



La Meuse sépare la Fagne méridionale (2a) et la Famenne (2b). À une dépression creusée dans les schistes succèdent, vers le sud, la Calestienne, plateau calcaire riche en phénomènes karstiques, et la remontée vers le massif ardennais. Ce profil en creux offre de vastes perspectives, tantôt jusqu'aux confins du Condroz, tantôt vers les boisements de l'Ardenne. Une alternance d'herbages, de bois et, sur les terrains calcaires, d'étendues cultivées caractérise les paysages ruraux. L'habitat, groupé, occupe préférentiellement les rebords septentrionaux et méridionaux de la dépression, ainsi que la limite entre la Calestienne et le sous-sol ardennais.



Frasnes-lez-Couvin (1) est, comme bon nombre de villages de Fagne méridionale-Famenne, implanté à l'interface entre les substrats schisteux de la dépression et les calcaires de la Calestienne. Son bâti occupe le pied d'une butte calcaire, ou « tienne », boisée (2). En contrebas, les vastes étendues quasi plates de la dépression sont couvertes de terres agricoles argileuses, majoritairement herbagères (3) ; le parc d'activité économique de Mariembourg y a été aménagé (4). À l'horizon (5) se dessinent les superficies boisées qui couvrent le sud de la Fagne septentrionale.

LA FAGNE-FAMENNE

Trois enjeux paysagers à l'échelle des ensembles paysagers

Trois enjeux ont été définis à l'échelle des ensembles paysagers. Ils concernent les **vues longues sur le paysage** en Fagne méridionale-Famenne, les **paysages forestiers et herbagers face au changement climatique** et le **devenir des grands espaces bâtis touristiques**.

La Fagne méridionale-Famenne permet des vues exceptionnellement étendues sur l'ensemble paysager depuis les hauteurs de ses bordures condrusienne et ardennaise. Des vues longues et diversifiées sur les paysages sont également offertes au cœur de l'ensemble depuis le sommet des buttes calcaires (les tiennes) et gréseuses et depuis le haut des versants des grandes vallées encaissées.

La valorisation de points et lignes de vue et le maintien du dégagement visuel aux avant et moyen-plans de ces sites, tant en dehors qu'au sein des localités implantées en hauteur, constituent des enjeux importants en termes d'accès aux paysages.



Les forêts et herbages de la Fagne-Famenne subissent la répétition de plus en plus marquée des périodes de sécheresse printanières et estivales, qui affaiblissent les essences forestières et dessèchent les prairies. La situation est particulièrement préoccupante en Famenne, sur les sols schisteux et calcaires peu épais, rapidement secs en l'absence de précipitations.

L'application de pratiques sylvicoles et culturales visant à augmenter la résilience des forêts et des herbages, ainsi que le maintien ou l'introduction dans les prairies d'éléments ligneux procurant de l'ombre aux animaux s'avèrent cruciaux pour la préservation de ces paysages et de leur qualité.

La Fagne-Famenne compte de vastes domaines édifiés pour la seconde résidence à l'écart des espaces bâtis préexistants. Leur relative homogénéité paysagère interne initiale est mise à mal par leur évolution en zones d'habitat permanent (annexes aux chalets et caravanes, constructions neuves de gabarit supérieur). En accord avec les populations résidentes, des lignes de conduite urbanistiques par domaine, visant le bâti et l'espace-rue, devraient être envisagées.

Le territoire de la Fagne méridionale-Famenne multiplie aussi les campings et villages de vacances, en particulier dans les grandes vallées. Ces équipements sont également en cours de transformation et pourraient bénéficier d'un encadrement paysager à l'échelle de ces grandes vallées.





LES VALLONNEMENTS BRABANÇONS

Les ensembles résidentiels, fruits de la périurbanisation

Les quartiers résidentiels peuplés de maisons quatre façades constituent une large part du paysage bâti de l'ensemble paysager des vallonnements brabançons. L'atlas dédié, en cours de rédaction, propose un décodage de ce type d'espace pour mettre en évidence des caractéristiques, selon des temporalités et des thématiques (typologie du bâti, espace public, végétation des jardins).

Clés de lecture des paysages périurbains par période

Typologie du bâti



Gabarit :

- Rez-de-chaussée + combles
- Volume principal (+ volume secondaire perpendiculaire)



Matériaux de parement :

- Brique souvent rouge parfois peinte en blanc
- Moellons et bois pour certains éléments



Toiture à deux versants
Nombreux détails architecturaux
Garage



Simplification de l'architecture
Brique rouge claire
Garage dans le volume principal
Lucarne



Gabarit :

- Rez-de-chaussée + étage 1+ combles
- Volume principal + volume secondaire

Matériaux de parement :

- Brique de teintes variées
- Enduit de ton clair
- Bois

Toiture à deux versants, voire plate

Diversification par les matériaux et volumes

Mitoyenneté plus fréquente

Garage non systématique

Style épuré

Apparition d'immeubles à appartements

1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010

2020

Végétation des jardins



Végétation structurante, **ornementale**, souvent **exotique**, importance de la **couleur**, marque la limite de propriété et crée parfois une barrière visuelle avec l'espace public



Végétation structurante, espèces le plus souvent **indigènes** et **graminées**, marque la limite de propriété



(photo SPW 2025)

UNE RECHERCHE QUI VISE À PRODUIRE UN RÉFÉRENTIEL

- DISPONIBLE SUR LE SITE DU SPW TERRITOIRE -

L'intensification qualitative, levier d'optimisation spatiale

Chaque projet de création de logements constitue une opportunité pour contribuer à la vitalité, à l'attractivité et au renouveau des territoires à densifier que sont les centralités et les cœurs excentrés wallons. Dans cette optique, la recherche a identifié six actions-clés à considérer lors de la création de logements :

- Aménager des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs;
- Favoriser la mixité fonctionnelle;
- Encourager l'écomobilité;
- Préserver, restaurer et développer l'infrastructure verte;
- Développer l'offre de logements abordables;
- Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers.

Public cible du référentiel :

Le référentiel présente de nombreuses références wallonnes 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.



Contenu du référentiel :

- 01. Introduction** - Que dit le SDT ?
À qui s'adresse ce référentiel ?
- 02. Créer des logements dans les centralités et cœurs excentrés wallons** - Les opérations de création de logements envisageables pour concrétiser les objectifs de densification du SDT
- 03. Six actions-clés pour une intensification qualitative** - Des actions-clés complémentaires à la création de logements
- 04. Des cas de création de logements répartis sur le territoire wallon** - Des opérations d'ampleur et d'approches variées localisées dans les centralités et cœurs excentrés
- 05. Des ressources** - Autres guides, références...

CRÉER DES LOGEMENTS DANS LES CENTRALITÉS ET CŒURS EXCENTRÉS WALLONS



SIX ACTIONS-CLÉS POUR UNE INTENSIFICATION QUALITATIVE

• Aménager des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs

Les nouveaux logements doivent intégrer, autant que possible, des espaces publics renforçant la qualité de vie et l'attractivité des centralités et des cœurs excentrés. Leur aménagement doit apaiser la circulation automobile et donner la priorité aux modes actifs. Ils doivent par ailleurs anticiper les effets du changement climatique et s'y adapter.



Blanmont, construction de deux logements et d'une bibliothèque (photo AAMathen)
Centralité villageoise



Namur, reconversion d'un abattoir en ensemble mixte (photo SPW 2025)
Centralité urbaine de pôle

• Favoriser la mixité fonctionnelle

L'attractivité des centralités repose notamment sur une offre diversifiée en équipements, services et commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens et encourageant les modes de déplacement actifs. Les friches et cellules vides sont à mobiliser en priorité. Dans les cœurs excentrés, en revanche, l'objectif est davantage de viabiliser l'offre locale existante.



Fleurus, réaffectation et extension d'une école (photo SPW 2025)
Centralité villageoise



Seraing, restructuration urbaine (photo SPW 2025)
Centralité urbaine de pôle

• Préserver, restaurer ou développer l'infrastructure verte

L'impact de l'urbanisation sur l'infrastructure verte est à limiter via l'intensification des centralités et la réutilisation de l'existant. Les éléments naturels sont à préserver et les nouveaux aménagements sont à connecter aux milieux naturels voisins.



Court-Saint-Etienne, réaffectation d'un moulin (photo SPW 2025)
Centralité urbaine



Liège, construction d'un habitat groupé sur une friche industrielle (photo SPW 2025)
Centralité urbaine de pôle



(photo SPW 2025)

• Encourager l'écomobilité

Pour réduire la dépendance à la voiture, il s'agit de localiser les nouveaux logements dans des centralités comptant transports, services, commerces et activités accessibles en 10 minutes à pied ou à vélo. Il s'agit également de favoriser les modes de déplacement actifs, d'intégrer la mobilité partagée et de rationaliser le stationnement.



Court-Saint-Etienne, réaffectation d'une école en logements (photo SPW 2025)
Centralité urbaine



Ath, restructuration d'une ancienne sucrerie (photo SPW 2025)
Centralité urbaine de pôle

• Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers

Les patrimoines paysagers, bâtis, culturels et naturels façonnent l'identité wallonne et renforcent l'attractivité du territoire. La création de logements doit se faire via la valorisation du patrimoine bâti, la restauration du patrimoine naturel et l'intégration du bâti neuf dans son contexte paysager.



Gembloux, construction d'un habitat groupé (photo La verte voie architecture)
Cœur excentré



Tournai, transformation de huit maisons classées (photo SPW 2025)
Centralité urbaine de pôle

• Développer l'offre de logements abordables

La création de logements abordables est encouragée pour répondre aux besoins actuels et futurs. Ces projets doivent s'implanter prioritairement dans les centralités, à proximité des commerces, services et mobilités. La rénovation du parc existant est également une priorité pour améliorer la qualité de vie des ménages.



Pont-à-Celles, réaffectation d'un hall industriel en logements publics (photo LRArchitectes)
Centralité urbaine



Dison, rénovation et construction de logements publics (photo Olivier Fourneau Architecte)
Centralité urbaine de pôle



L'HABITAT NON PERMANENT (HNP)

Un segment de l'hébergement touristique en plein essor

Définir et caractériser l'HNP

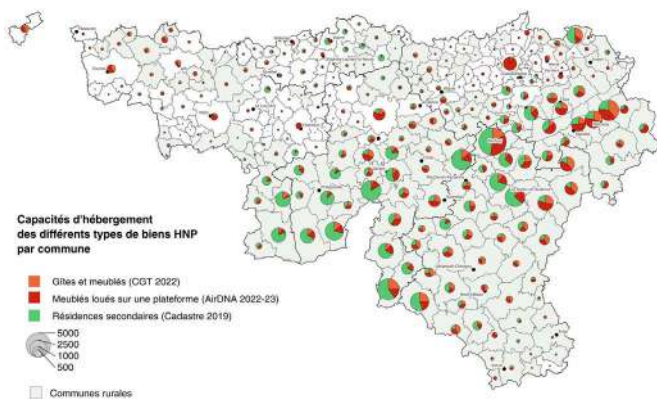
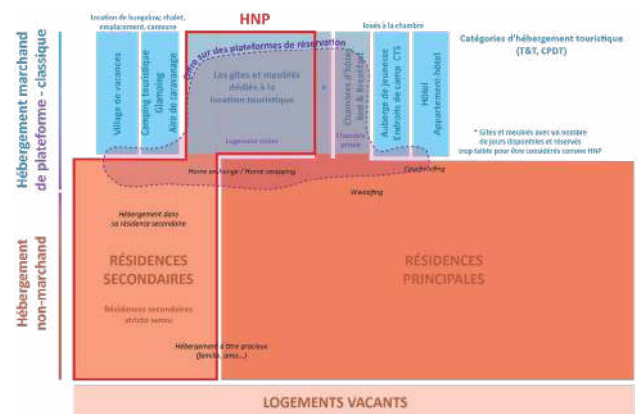
Pour être qualifié d'HNP, un bien doit remplir trois conditions:

- Il doit occuper un **bâtiment résidentiel** tel qu'une maison ou un appartement, ou un bien assimilable à cette typologie suite à une reconversion, comme une ferme ou un moulin ;
- Il doit avoir une **fonction touristique, récréative et/ou de loisirs**, et par conséquent, être aménagé et équipé pour accueillir des touristes, des vacanciers...;
- Il doit être **destiné à des séjours répétés mais de courte durée** tout au long de l'année, ou du moins pendant une grande partie de l'année, de sorte qu'il n'est plus disponible à des fins de résidence principale ou permanente.

Deux types d'HNP sont à distinguer:

- les gîtes et meublés de vacances
- les résidences secondaires

La place de l'HNP parmi les hébergements touristiques et résidentiels



Dénombrer et localiser les biens de type HNP

- Estimer l'ampleur des capacités d'hébergement de type HNP est une tâche complexe, en raison du manque d'une source de données centralisée, structurée et à jour.
- Les capacités d'hébergement ont augmenté de 11% entre 2018/2019 et 2022/2023, atteignant environ 123.000 lits touristiques.
- La géographie du phénomène est très marquée: une localisation en très large mesure concentrée sur le sud du sillon Sambre-et-Meuse, à l'exception des régions proches du Grand-Duché de Luxembourg.

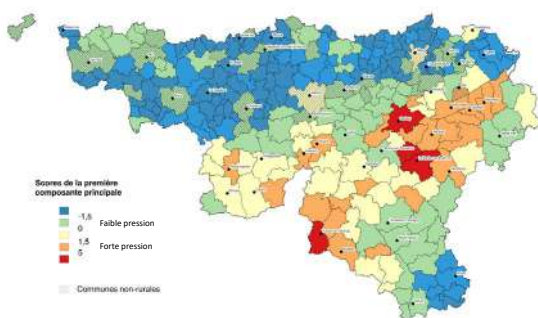


DIVERSITÉ DES TERRITOIRES RURAUX SOUS-PRESSION DE L'HNP

Analyse des indicateurs statistiques et de la presse

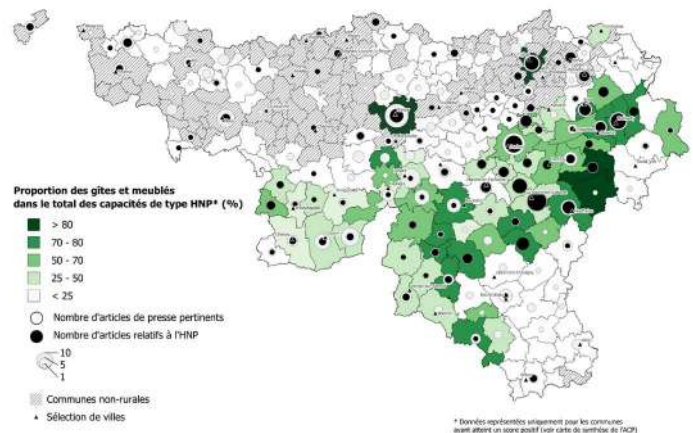
La recherche s'est attachée via différentes approches à caractériser les pressions exercées par le développement de HNP. Une **analyse en composante principale** synthétise l'information issue de :

- La presse écrite (pressions générées par les activités touristiques en général et spécifiquement l'HNP) ;
- Divers indicateurs (nombre de logements et d'hébergements HNP, nombre de ménages...).



Ci-dessus : ACP - synthèse des pressions exercées par l'HNP sur base d'indicateurs représentatifs du nombre d'hébergements, de leur capacité, du nombre de logements et de ménages ainsi que des articles identifiés dans la presse.

A droite : importance de la mise en location de gîtes et meublés dans les communes les plus sous pressions de l'HNP et couverture médiatique.



L'HNP exerce des pressions variables en ampleur et en nature sur les territoires ruraux. Quatre communes rencontrent des pressions particulièrement élevées (carte de gauche : en rouge), toutes sont des territoires touristiques de longue date. Elles s'insèrent toutefois dans des territoires soumis à pressions plus vastes. Parmi ceux-ci, les communes de l'est expérimentent une mise en location importante du parc HNP en gîtes en meublés (carte de droite). Cet ensemble connaît un traitement médiatique de l'HNP important. Ces articles portent essentiellement sur le besoin de régulation et de cadre de développement du secteur.

Autour de la vallée de la Semois, la mise en location sous forme de gîtes et meublés concerne une part plus limitée des HNP qui sont donc représentés principalement par des secondes résidences. On retrouve dans cette région un nombre d'articles plus limité mais concernant essentiellement l'HNP. Dans les vallées de la Meuse, de la Lesse et du Viroin, les pressions exercées par l'HNP sont plus faibles. Le traitement médiatique du tourisme y est important mais avec une part d'articles traitant de l'HNP variable. On y retrouve le plus fréquemment des argumentaires visant à préserver la capacité de développement du secteur touristique.



ENCADRER LES USAGES TOURISTIQUES DE L'HABITAT EN WALLONIE

Des outils à disposition des autorités communales et régionales

Dans les communes où l'habitat non permanent (HNP) s'est largement répandu, plusieurs problèmes émergent comme la pénurie de logements accessibles pour les résidents permanents, des nuisances sonores et des pertes fiscales pour les communes. Cet usage contribue également à l'artificialisation des terres et à l'étalement urbain. Dans certaines localités, plus d'un logement sur cinq nouvellement construit est destiné aux touristes ou aux résidents secondaires. Ces constats appellent à une régulation accrue de l'HNP. Pour aider les communes à évaluer l'ampleur de l'usage touristique des logements et à élaborer des stratégies adaptées, la CPDT a publié un guide pratique. Ce document détaille les outils disponibles pour encadrer l'HNP, le type d'HNP sur lequel ils agissent et les impacts qu'ils permettent d'anticiper ou d'encadrer.



Envie d'en savoir plus sur l'HNP, ses localisations préférentielles ou les outils et stratégies pour les encadrer ?

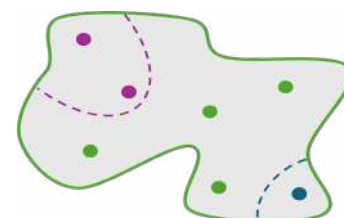
Scannez le QR code pour consulter notre guide.



Portée des outils actuellement disponibles pour encadrer l'habitat non permanent (HNP)

Outils	Location touristique	Résidence secondaire	Accès au logement	Nuisances sonores	Finances communales
Permis d'urbanisme – Hébergement touristique	X		(X)	X	
Indicateurs quantitatifs	(X)	X	X	X	
Ligne de conduite	X	X	X	X	
Schéma de développement communal	X	X	X	X	
Guide communal d'urbanisme	X	X	(X)	X	
Charge d'urbanisme	X	(X)	X		X
Ordonnance et règlement de police	X	(X)	(X)	X	
Charte	X			X	
Fiscalité communale	X	X	(X)		X

Afin d'atteindre leurs objectifs, les outils communaux doivent être adaptés aux variations locales.



Dynamique résidentielle

Dynamique touristique

Déprise



PREMIERS TRAVAUX POUR CONTEXTUALISER Eléments de définition et accessibilité pour les usagers

Service de base à la population

Choix conceptuel qui permet de rendre compte :

- de leur caractère essentiel
- de leur finalité d'intérêt collectif
- de la nécessité d'une accessibilité minimale

Le terme « de base » est ici entendu

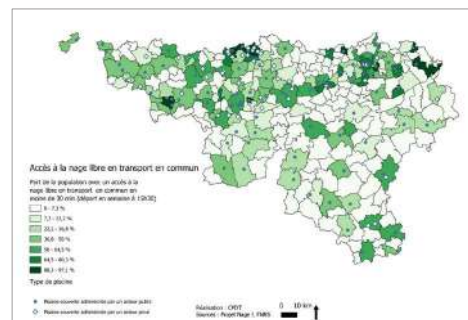
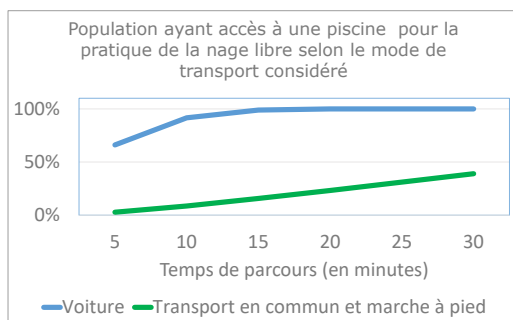
- dans une acception large
- englobant l'ensemble des services qui répondent aux droits fondamentaux

Dépasser publics/privés, marchands/non marchands

Équipement	Service
Support matériel, infrastructure, lieu	Prestation rendue à la population
Ecole, hôpital, stade, bibliothèque...	Enseignement, soins de santé, prêt de livres...
Peut exister sans service (ex : école désaffectée)	Peut prendre place dans divers types d'équipements
Fonction : support	Fonction : activité/prestation

Caractérisation de l'accessibilité aux services – le cas des piscines

Le temps de parcours considéré comme acceptable pour atteindre un service est une caractéristique territoriale structurante. La formulation de scénarios permet de questionner l'offre disponible et la capacité de la population à atteindre le service. La figure de gauche montre que l'entièreté de la population a accès à une piscine en moins de 20 minutes en voiture alors que plus de 60% de la population a un temps de parcours en transport en commun qui dépasse les 30 minutes. La figure de droite met en évidence le déficit d'accès, via les transports en commun, en l'absence de piscine sur le territoire communal.





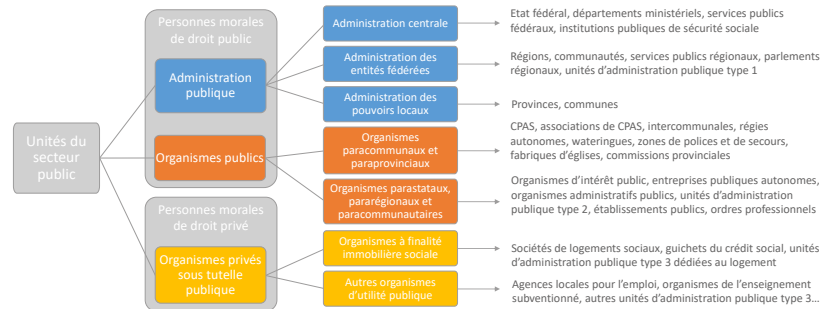
UNE NOUVELLE DONNÉE ACCESSIBLE SUR LE GÉOPORTAIL DE LA WALLONIE

Disposer d'une vision claire du **patrimoine foncier public** est essentiel pour comprendre et aménager le territoire. En 2023, la CPDT a développé une méthode pour identifier les propriétés du secteur public, à partir des données cadastrales.

Cette démarche a abouti à un **inventaire géoréférencé** des biens publics au premier janvier 2023, accessible sur le Géoportail de la Wallonie. Cet inventaire identifie les parcelles publiques, précise le type de propriétaire, les situations de copropriété et l'autorité de tutelle.

Typologie des unités du secteur public

La méthode s'appuie sur une typologie des **unités institutionnelles** du secteur public fondée sur les définitions de l'Institut des Comptes nationaux. Elle distingue les entités selon **l'autorité de tutelle** et leur degré d'autonomie.

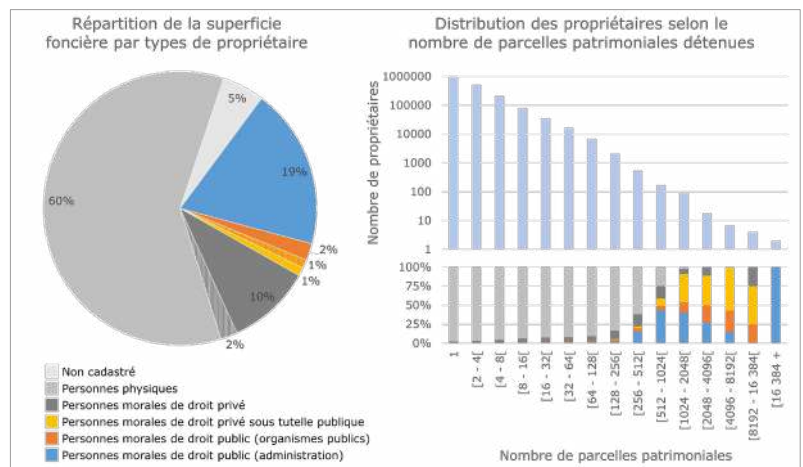


Structure de la propriété

L'analyse permet de **quantifier** les propriétés, publiques et privées, en termes de superficies et de nombre de biens, en tenant compte du partage des droits réels. Au 1^{er} janvier 2023, les propriétés publiques couvrent 385.562 hectares, soit **23%** du territoire wallon.



Visualisez la donnée sur Walonmap





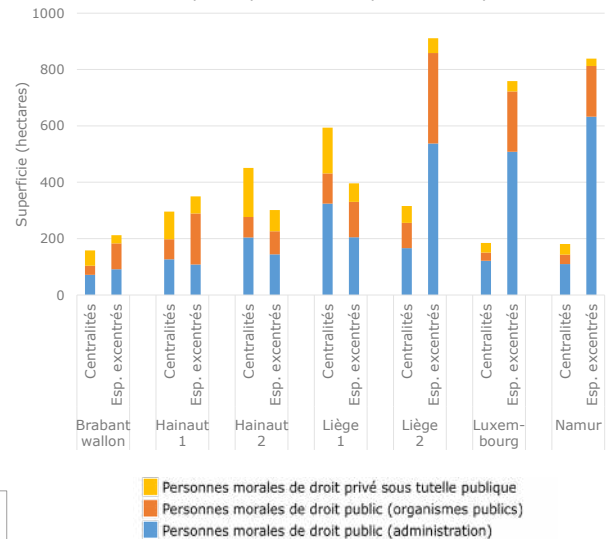
UNE NOUVELLE DONNÉE AU SERVICE DE L'ANALYSE TERRITORIALE

En facilitant l'accès à une information structurée, l'inventaire des propriétés du secteur public soutient l'analyse territoriale, la gestion foncière et l'action publique. Il contribue également au **suivi des politiques** d'aménagement du territoire.

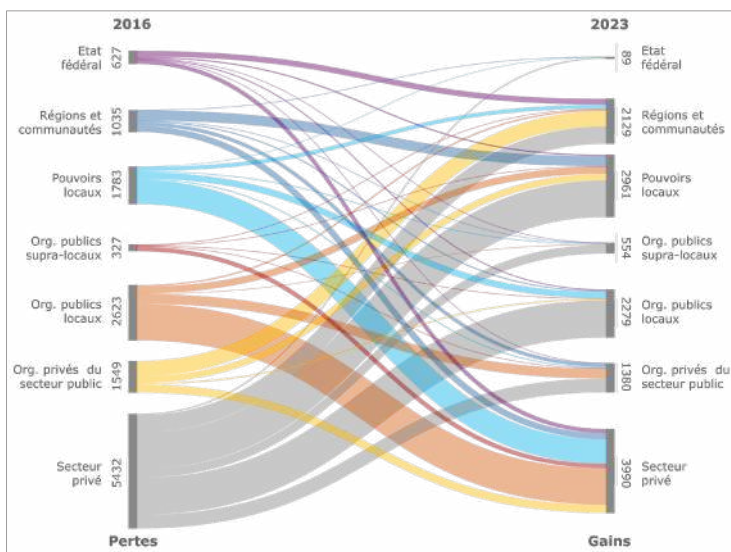
Il aide notamment à localiser et à valoriser :

- les terrains urbanisables publics;
- les terres agricoles publiques;
- les sites de grand intérêt biologique publics.

Disponibilités foncières résidentielles en propriétés du secteur public par bassin d'optimisation spatiale



Flux fonciers en hectares au sein du secteur public et entre secteurs public et privé (2016-2023)



Evolution du foncier public entre 2016 et 2023

Les transferts de propriétés entre 2016 et 2023 ont été analysés à partir des données cadastrales. Ils montrent un patrimoine foncier public globalement stable, mais marqué par des **recompositions internes importantes**, principalement au bénéfice des acteurs locaux et régionaux.

Sur la période, le secteur public enregistre un **gain net** d'environ 1.440 hectares (5.430 acquis, 3.990 cédés), principalement en forêts et prairies. Les réserves foncières en zones d'habitat et d'activités économiques diminuent toutefois sous l'effet de cessions.



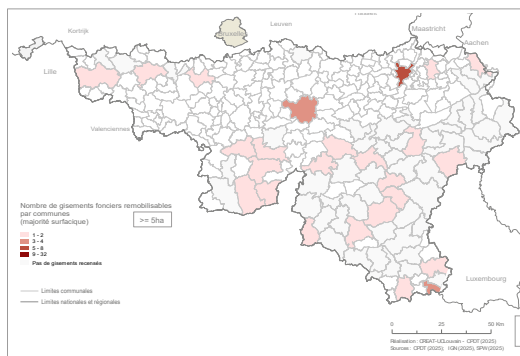
Identification, caractérisation et évaluation du potentiel de reconversion

La Wallonie s'est engagée dans une démarche stratégique visant à optimiser l'usage des terres et en réduire l'artificialisation. La reconversion des friches et autres gisements fonciers remobilisables (GFR) représente un levier essentiel pour répondre à ces enjeux. Cette mission vise à élaborer un cadre analytique permettant d'identifier les gisements et les caractériser afin d'aider la Région à évaluer leur potentiel de reconversion.

Identification des gisements

L'identification des GFR s'appuie sur l'élaboration d'une méthodologie SIG robuste et reproductible.

Cette approche a permis d'identifier 276 sites de plus de 5 hectares. Ensemble, ces sites totalisent une superficie de 4.217 hectares.



La méthodologie adoptée dépasse la seule notion de site à réaménager (SAR) pour intégrer une vision élargie des friches et mobiliser de manière croisée les bases de données existantes :

- SAR de fait
- Anciens SAR reconvertis, non artificialisés et en zone urbanisable au plan de secteur
- Sites à surveiller

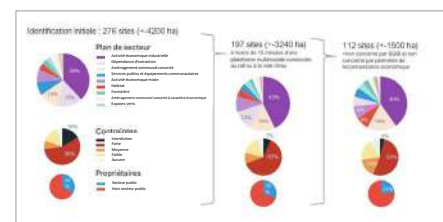
Caractérisation

Les gisements identifiés sont caractérisés vis-à-vis d'une série de critères :

- D'une part, des critères d'adéquation territoriale (accès aux infrastructures, inclusion en centralité, contexte urbanistique, statut de protection environnementale, biodiversité...)
- D'autre part, des critères de mutabilité qui influencent directement la faisabilité d'un projet de reconversion (risque de pollution, contraintes à la construction, morcellement parcellaire, part de propriété publique...)

Potentiel de reconversion

La démarche permet un filtrage progressif des sites sur la base de leurs caractéristiques.



L'approche offre ainsi un outil d'aide à la décision permettant d'identifier, au cas par cas, les sites les plus pertinents en fonction du projet de reconversion envisagé.



LES FRICHES DANS LA PÉDAGOGIE DE LA FORMATION

Depuis ses débuts en 2006, la Formation intègre les friches comme vecteur d'apprentissage. Leur diversité (industrielles, militaires, agricoles, tertiaires, ferroviaires...) et la variété de leur reconversion (logements, culture, services, espaces publics, tourisme, bureaux, infrastructures vertes...) en font des supports privilégiés pour comprendre les transformations territoriales contemporaines. Elles sont mobilisées à travers trois modalités pédagogiques complémentaires : l'utilisation de lieux réhabilités comme espaces de formation, l'observation de visu de friches lors de voyages d'étude ou de visites de terrain et l'analyse de cas d'étude. En tirant profit des friches réhabilitées, par la visite, l'étude et l'analyse, la CPDT ancre ses formations dans la réalité des territoires et leurs dynamiques de transition.

Sélection de friches explorées par la Formation en 20 ans (2006-2024) Des lieux qui inspirent la transformation territoriale. Et si vous les visitiez à votre tour ?

Ancien Hospice Kegeljan (Namur); Quartiers Rieselfeld et Vauban (Freiburg, Allemagne); Usines Henricot (Court-St-Étienne); Verrerie Parant (Trélon, France); La Tarlatane (Virginal); Monceau-Fontaine (Monceau-sur-Sambre); Quartier du Levant de Mons (Estinnes); Site Boch (La Louvière); Anc. commissariat des Armuriers (Liège); Parc de Wesserling (Alsace); Abbaye St-Denis (Mons); Friche Frasaco (Elbeuf, France); Jardins de Sainte-Adresse (Le Havre); Moulin Klepper (Neufchâteau); Abattoirs de Bomel (Namur), Eurofonderie et Sucrierie (Gembloux); Val Benoît (Liège); Thor Park (Genk); Maison des terrils (Saint-Nicolas); Anc. Pharmacie Coopérative et Stade St-Lambert (Ciney)... et de nombreuses autres.

Friches réhabilitées utilisées comme lieux de formation

La Formation montre l'exemple en privilégiant, lorsque cela est pertinent, l'organisation de sessions dans des lieux eux-mêmes issus de démarches de reconversion. Le choix des salles est mis en cohérence avec les thématiques abordées.

La Ferme de Froidmont à Rixensart

- Usage d'origine : ancienne ferme puis communauté religieuse
- Nouvel usage : lieu mixte - Centre d'insertion socioprofessionnelle (maraîchage bio, restaurant), activités culturelles (espace muséal, bibliothèque), salles de réunion, logement...
- Usage CPDT : lieu d'organisation de plusieurs formations





DE LA FRICHE VISITÉE À LA FRICHE ÉTUDIÉE

Friches observées lors des voyages d'étude et des visites de terrain

La Formation accorde une grande importance à l'immersion et à l'exemplarité. Les visites de terrain permettent de comprendre directement les démarches, les défis et les réussites liées à la reconversion des friches. La mise en lumière des initiatives inspirantes ouvre les perspectives et alimente la réflexion.

1. Quartier du VaartKom - Louvain

- Usage d'origine : ancien port et brasserie industrielle (Stella Artois)
- Nouvel usage : quartier mixte (logements, services, espaces publics)
- Usage CPDT : visite du module Espaces publics en 2019 et visite en autonomie en 2020

2. Quartier Rieselfeld - Freiburg, Allemagne

- Usage d'origine : terrain d'épandage des eaux usées
- Nouvel usage : écoquartier complet (logements, commerces, écoles)
- Usage CPDT : visites lors des voyages d'étude en 2006-2007-2008

Friches utilisées comme cas d'étude

L'approche pédagogique repose sur des études de cas ancrées dans la réalité des participant-es. Ces friches servent de supports concrets pour analyser des enjeux actuels d'aménagement et de reconversion.

3. Site Boch - La Louvière

- Usage d'origine : ancienne faïencerie industrielle
- Nouvel usage : requalification mixte (logements, activités culturelles)
- Usage CPDT : cas d'étude en module Urbanisme durable en 2010, lieu de formation du module SOL en 2017 et visite de terrain lors du séminaire transversal Recyclage foncier en 2022

4. Ancienne pharmacie coopérative - Ciney

- Usage d'origine : activité logistique et tertiaire
- Nouvel usage : logements via un PCA (pilotage du PCA)
- Usage CPDT : cas d'étude en module Recyclage foncier en 2023 et visite lors du séminaire Intensification qualitative en 2025

Extrait du roadbook Leuven 2020



1



2



3



4

M.HAINE ET S.VERELST (IGEAT-ULB), V.BOTTIEAU ET A.SINZOT (CREAT-UCLouvain),
B.BIANCHET, N.DUVIVIER ET S.MARBEHANT (Lepur-ULiège)
SOUS LA DIRECTION DE A.DIEKMANN ET J.-M.DÉCROLY (IGEAT-ULB), Y.HANIN (CREAT-UCLouvain) ET J.-M.HALLEUX (Lepur-ULiège)



VISITE EN AUTONOMIE DES ENTITÉS DE SERAING ET D'OUGRÉE

En 2025, la visite en autonomie, proposée par la Formation, a emmené les participants sur un itinéraire entre Seraing et Ougrée. L'occasion de découvrir comment la Ville de Seraing a su réinventer son territoire en réponse à la fermeture des sites sidérurgiques qui ont pourtant profondément façonné ses paysages et son identité. Face à ce bouleversement, les acteurs locaux ont défini une stratégie territoriale ambitieuse pour anticiper et accompagner les mutations économiques, industrielles, sociétales et spatiales. Matérialisée dans un Master Plan, cette démarche se décline en une série d'intentions et d'actions coordonnées, dont plusieurs réalisées et à découvrir au cours de la visite. En développant une vision sur le long terme du territoire, le Master Plan de Seraing est devenu un levier d'anticipation, capable de faire émerger des opportunités.

Parcours de la visite



1. La gare de Seraing
2. Rue des Glacières n°7
3. Rue Ferrer n°13
4. Ancienne halle aux métaux
5. Parc des Marêts
6. Parkour Park
7. La Ruche à projets
8. Neocittà
9. Parc Bernard Serin
10. Place Kuborn, cité administrative et siège Cockerill
11. Gastronomía
12. Meuse Loisirs
13. Esplanade de l'Avenir
14. Rue Molinay
15. La maison du Peuple
16. Friche Trixhe Jacobs
16. Parc LD
17. Construction (immeuble sur l'angle) dent creuse
18. Rue Ferdinand Nicolay
19. Le Phalanstère
20. Promotion Nicolay
21. Ateliers centraux
22. Passerelle Gaston Onkelinx
23. Parc Trasenster
24. Ancienne Mairie d'Ougrée
25. Maison des ingénieurs
26. Salle de concert l'OM

M.HAINE ET S.VERELST (IGEAT-ULB), V.BOTTIEAU ET A.SINZOT (CREAT-UCLouvain),
B.BIANCHET, N.DUVIVIER ET S.MARBEHANT (Lepur-ULiège)

SOUS LA DIRECTION DE A.DIEKMANN ET J.-M.DECROLY (IGEAT-ULB), Y.HANIN (CREAT-UCLouvain) ET J.-M.HALLEUX (Lepur-ULiège)



QUARTIER 1 - GARE ET CENTRE ANCIEN

Le centre ancien de Seraing s'est développé, à partir de la gare, concomitamment à l'activité industrielle. Il accueillait les logements des nombreux travailleurs des industries voisines et les services induits, mais aussi tous les inconvénients associés : bruit, pollutions... Avec le déclin industriel, il a perdu cette vocation structurante face à une offre de logements plus récents et des pôles d'emplois plus compétitifs sur les plateaux, notamment vers le Sart Tilman. Son caractère enclavé, par les friches et la voie ferrée, a contribué à réduire encore son attrait.



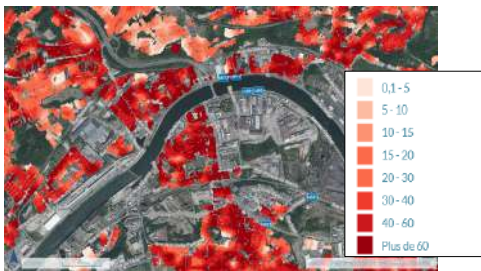
Le plan de secteur permet de comprendre l'imbrication du quartier entre les zones d'activités économiques anciennement occupées par de l'industrie lourde.

Extrait du plan de secteur (WalOnMap, 2025)



Projet Primo

De façon complémentaire aux grands projets emblématiques du Master Plan, la rénovation urbaine de Seraing passe par une multitude d'actions sur le bâti existant.



Le centre ancien de Seraing est un quartier dense (en de nombreux endroits, la densité nette indicative y est de plus de 60 logements/ha) et globalement peu végétalisé.

Densité résidentielle nette indicative (WalOnMap, 2025)

Master Park

L'objectif du Master Park est d'offrir à tous les habitants de Seraing un espace vert, qualitatif et attractif, à moins de 10 minutes de marche de leur domicile et de constituer ainsi un maillage récréatif et de détente.





QUARTIER 2 - ENTRÉE DE VILLE



Extrait du Master Plan de
Seraing - 2006

La réhabilitation de l'entrée de Seraing et de la rue Cockerill, véritable corridor entre la ville et l'industrie, fait partie, avec le boulevard urbain, des premières priorités du Master Plan. Elle a nécessité une réorganisation complète de la circulation et le recul du front industriel avec la reconquête progressive des anciens sites économiques.

Le Master Plan identifie la rue Cockerill comme « corridor de développement » et y poursuit quatre objectifs :

- réconcilier la ville et l'industrie en ouvrant les sites sidérurgiques et en valorisant ce patrimoine;
- générer une dynamique urbaine positive;
- renforcer l'attractivité, tant vis-à-vis de la population que des acteurs économiques;
- valoriser les ressources et acteurs locaux déjà présents.



Le parc Bernard Serin est un parc public développé sur d'anciens bâtiments à vocation économique.

Le Master Plan a proposé sur cette zone un programme d'anticipation (même si certains projets étaient déjà en cours de réalisation), qui s'est avéré un outil de négociations, notamment avec les propriétaires industriels (la Ville avait peu de maîtrise foncière) et les investisseurs privés que la Ville souhaitait attirer dans ce quartier dégradé.



Situation en 2006



Vision proposée



Réalisation





QUARTIER 3 - BOULEVARD URBAIN

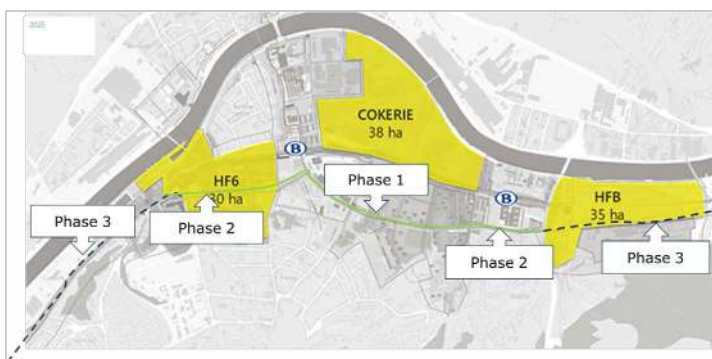
Les localités de Seraing et Ougrée ont, pendant plus de deux siècles, été envahies par les activités industrielles. La totalité de l'espace situé dans, autour et entre les deux entités a été utilisée à ces fins, notamment par les trois infrastructures majeures que sont le haut-fourneau 6 (HF6, démolé en 2006) à l'ouest, la Cokerie (en bord de Meuse) et le haut-fourneau B à Ougrée (HFB) à l'est. Accolés à ces géants, des implantations industrielles secondaires parsèment le territoire, comme l'aciérie LD, de même qu'un ensemble de grandes surfaces de commerce de détail.

L'ambition du Master Plan pour la zone qui connecte les deux entités de la vallée est de rétablir l'accessibilité, la visibilité et l'occupation de ce paysage postindustriel tout en créant une cohérence urbanistique. Plusieurs mesures ont été réalisées ou sont en cours en ce sens :

- la création du boulevard urbain;
- la réouverture de la voie ferrée et des liaisons bus entre Seraing et Ougrée;
- la création de parcs d'activités économiques.



Le boulevard urbain est la colonne vertébrale sur laquelle viennent se greffer les autres projets. Son tracé reconfigure le maillage viarie et passe au centre des friches qui sont situées au sud de la voie ferrée de façon à favoriser la mobilisation du foncier et à maximiser l'accessibilité des futurs terrains prévus pour les nouvelles activités économiques.



Son aménagement, mené par la Ville et le SPW avec le soutien du fonds FEDER, est projeté en 3 phases :

- Le tronçon central a été inauguré en septembre 2015;
- Une seconde phase de chantier, finalisée en 2024, a permis de prolonger le boulevard, à l'est, jusqu'au site du HFB, en passant derrière les Ateliers Centraux et, à l'ouest, en passant à l'arrière du site du HF6;
- Une troisième phase finalisera l'ensemble vers l'ouest, jusqu'au site du Val-Saint-Lambert, et vers l'est, en passant par le site du HFB.



QUARTIER 4 - OUGRÉE-BAS

Entité à part entière jusqu'à la fusion des communes, Ougrée était d'abord un petit village de bord de Meuse. L'usage du charbon puis le développement industriel du 19^{ème} siècle vont profondément modifier son territoire, principalement dans le bas de la vallée, dans le quartier dit de « Ougrée-bas ». Cette dénomination résulte de sa situation due au relief, en contrebas des autres quartiers résidentiels, mais dénote aussi d'une distinction de catégorie sociale.

Les mines, les usines, les hauts-fourneaux et les aciéries ont occupé des milliers de travailleurs, mais les ont laissés sans emploi lorsqu'elles ont, au fur et à mesure des années, fermé leurs portes, entraînant dans leur sillon de nombreuses autres infrastructures (commerces, hôpital,...). Auparavant vivant et prospère, le quartier a été délaissé et présente un faciès relativement délabré et abandonné.

Le quartier a la forme d'un quadrilatère dans lequel le Master Plan distingue deux parties principales :



1. Entre la Meuse et le rail, le quartier de Trassenster, actuellement peu peuplé.
2. Entre le rail et de part et d'autre du boulevard urbain, la friche (4ha) des Ateliers centraux. On y retrouve aussi la rue Ferdinand Nicolay.
3. À l'Est de ce quadrilatère, s'étend le site du haut-fourneau



Ancienne mairie d'Ougrée
(Source : Eriges)



Maison des ingénieurs
(Source : Eriges)



Merci à Eriges et en particulier à Valérie Depaye et Aubane Furnémont pour le temps accordé à nos questions et l'autorisation d'utiliser leurs illustrations.



Communiquer vers les acteurs de l'aménagement du territoire et les citoyens

De multiples canaux de communication sont utilisés pour diffuser l'information en matière d'aménagement du territoire et sensibiliser les acteurs du secteur ainsi que le citoyen à ses différentes facettes. Chaque canal possède ses spécificités et s'adresse à des publics diversifiés.

➤ Les rapports et publications

Disponibles en format papier et/ou numérique, ils présentent les résultats des recherches menées et proposent une vitrine de l'actualité de la CPDT à travers « La lettre » qui paraît deux fois par an. Celle-ci a bénéficié d'une refonte complète en 2025 et offre désormais une structure plus claire avec une mise en page moderne et aérée.

➤ Le site internet

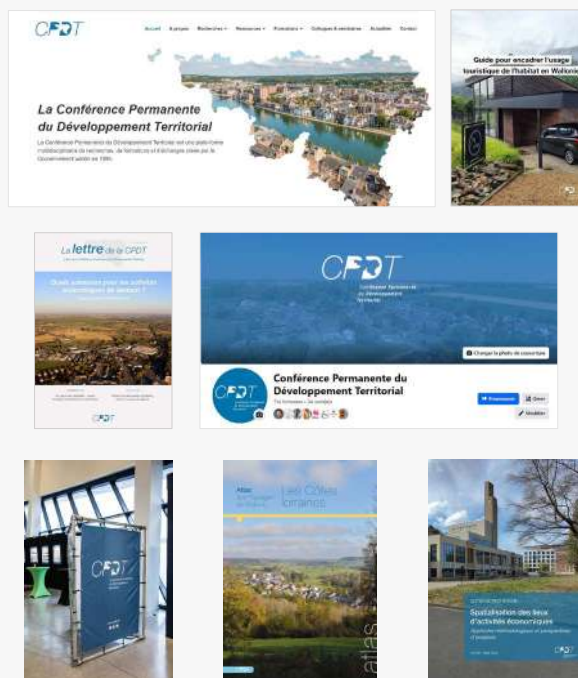
Entièrement repensé en 2023, il centralise et met à disposition des internautes l'ensemble des publications produites par la CPDT. Il relaie également toute son actualité.

➤ Les réseaux sociaux

LinkedIn, Facebook et Vimeo permettent de diffuser l'actualité de la CPDT et de renforcer la visibilité des actions menées.

➤ Le colloque et les séminaires thématiques

Ces événements ont pour objectif de créer des situations propices aux échanges d'expériences innovantes et aux rencontres professionnelles afin de susciter des collaborations transversales entre les acteurs du développement territorial.



Les équipes de recherche

ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement
et d'Aménagement du Territoire
CPi 130/03, Av. F. Roosevelt 50, 1050 Bruxelles
valerie.cawoy@ulb.be
Tél. 02/650 43 28

Responsables académiques : **Jean-Michel Decroly & Anya Diekmann**
Coordinatrice : **Valérie Cawoy**

UCLouvain-CREAT

Centre de Recherches et d'Études
pour l'Action Territoriale
Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
info-creat@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27

Responsable académique : **Yves Hanin**
Coordinateur : **Alexandre Leclercq**

ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville,
du Territoire et du Milieu rural
9 Allée de la Découverte B52/3, 4000 Liège
lepur@uliege.be
Tél. 04/366 58 87
Responsable académique : **Jean-Marie Halleux**
Coordinatrice : **Nadège Duvivier**

CPDT