

Equilibre entre RENOVATION et CONSTRUCTION

Enjeux socio-économiques et

ROBUSTESSE des territoires

CHAUMONT-GISTOUX

16.09.2026

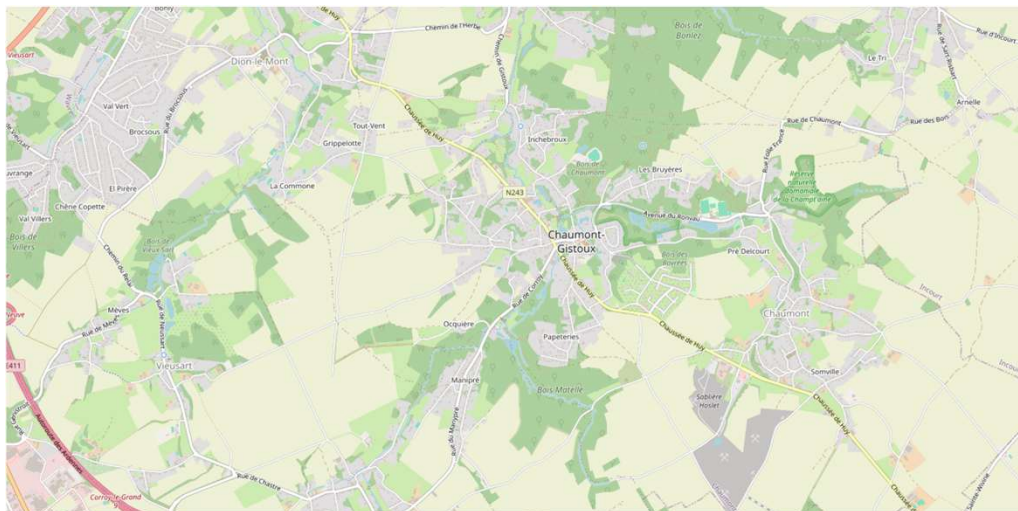
Bénédicte Dawance

m.urbanisme@ccbm.be

b.dawance@ccbm.be

0499 88 17 20

CHAUMONT GISTOUX HIER, AUJOURD'HUI ...et DEMAIN!



....

1970 +/- 4400 habitants



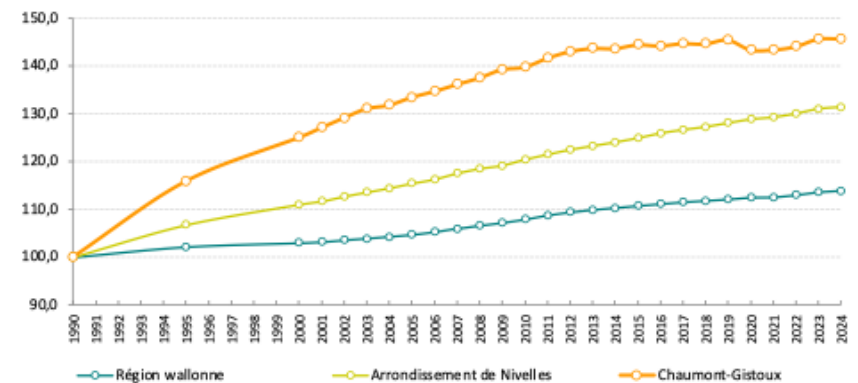
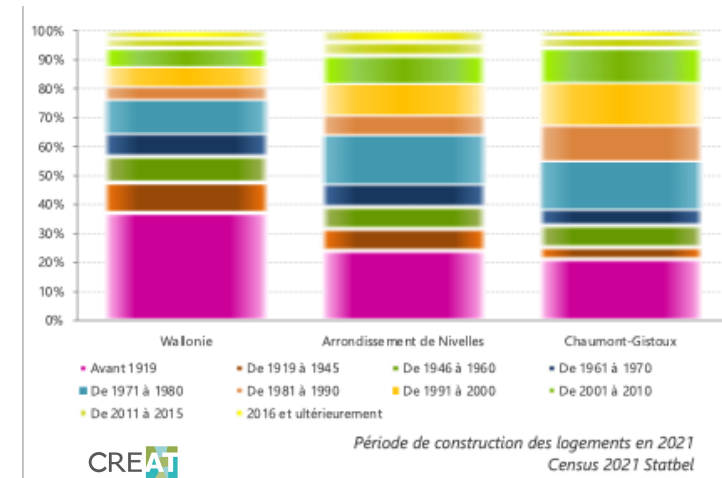
1990: 8115 habitants

1998: 10 041 habitants

2006: 10 926 habitants

2016: 11 691 habitants

2026: 11 918 habitants



Evolution de la population 1990-2024 (1990 = 100) SPF-DGS Statbel

CHAUMONT GISTOUX HIER, AUJOURD'HUI ...et DEMAIN!

59 hectares CONSOMMÉS
entre 2010 et 2020

8 200 ha en Région wallonne

1 116 ha en Brabant wallon

CHAUMONT GISTOUX HIER, AUJOURD'HUI ...

... et DEMAIN ?



CHAUMONT GISTOUX HIER, AUJOURD'HUI ...et DEMAIN!

Comment en est-on arrivé là?
Comment éviter cela?

Quelles mesures peuvent être prises pour un futur enthousiasmant?
...Pour des villages où il fait bon vivre, résilients, capables de proposer un futur désirable pour nos enfants?

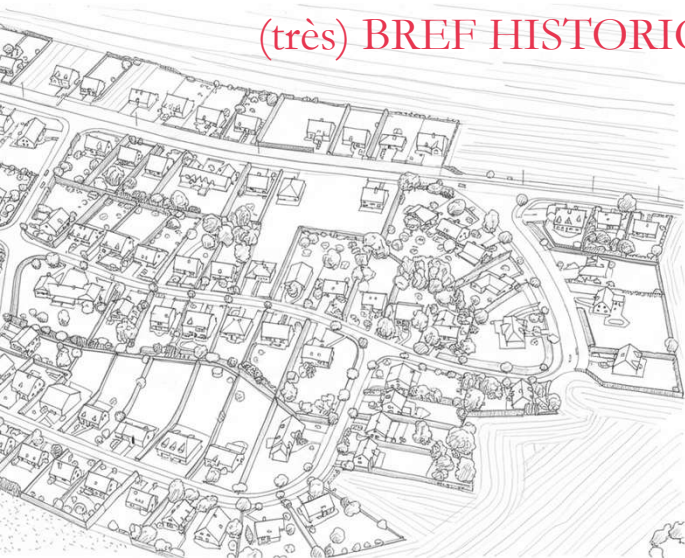
Comment penser la ROBUSTESSE de nos territoires?

...Les limites deviennent un cadre où déployer nos actions.

*la **robustesse** est la capacité à maintenir un système stable à court terme et viable à long terme, malgré les fluctuations
...l'opposé de la performance...*

(Olivier Hamant)

(très) BREF HISTORIQUE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN WALLONIE

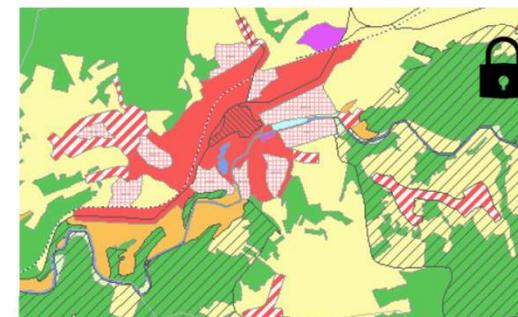
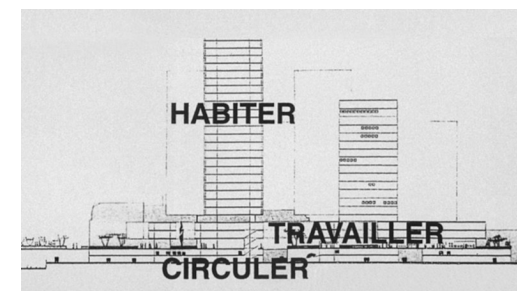


50' reconstruction
après guerre
essor économique & démographique

1962: Loi organique de l'aménagement du territoire

Plan de secteur
70' élaboration
80' adoption

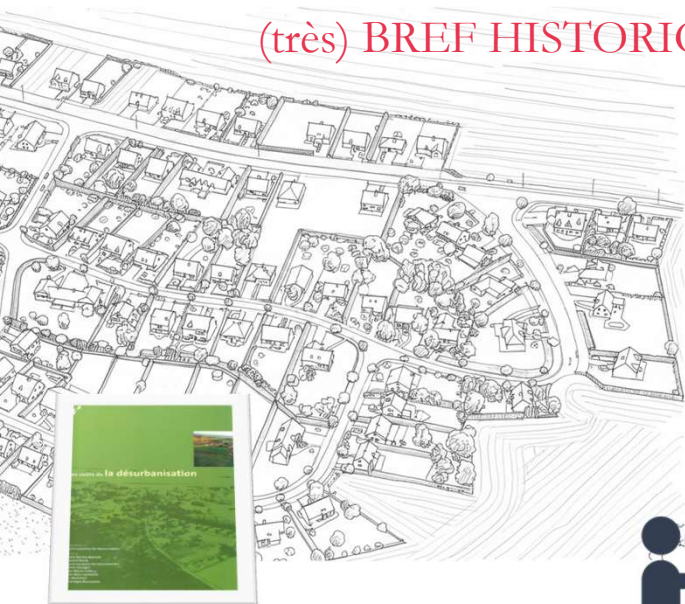
1980 régionalisation
>>> volonté de définir un projet de territoire pour la Wallonie
➔ PRAT élaboré, non adopté
... SDER 1999



*Le plan de secteur devait
accueillir une population
de 5 à 6 Mo d'habitants!
(Wallonie : 3 713 450 habitants au
1.1.2026)*

*>>> Projections démographiques surévaluées
Une culture de la réserve foncière (très) ancrée*

(très) BREF HISTORIQUE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN WALLONIE



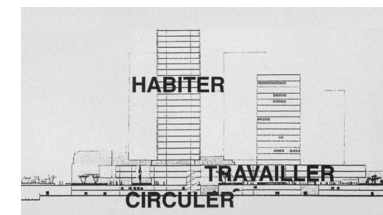
50' reconstruction
après guerre
essor économique & démographique

1962: Loi organique de l'aménagement du territoire

Plan de secteur
70' élaboration
80' adoption

1980 régionalisation
>>> volonté de définir un projet de territoire pour la Wallonie
PRAT élaboré, non adopté
... SDER 1999

coûts de la désurbanisation décriés depuis 90'



Infrastructures et viabilisation

> **extension des réseaux** (eau, égouts, électricité, voiries)
€€€ : installation, raccordement et maintenance de ces infrastructures

Mobilité et transports

dépendance à la voiture individuelle

inhérente à l'éloignement des lieux de résidence, d'emploi et de services
€€€ : carburant, matériel, usure prématurée du réseau, temps perdu dans les embouteillages, accidents

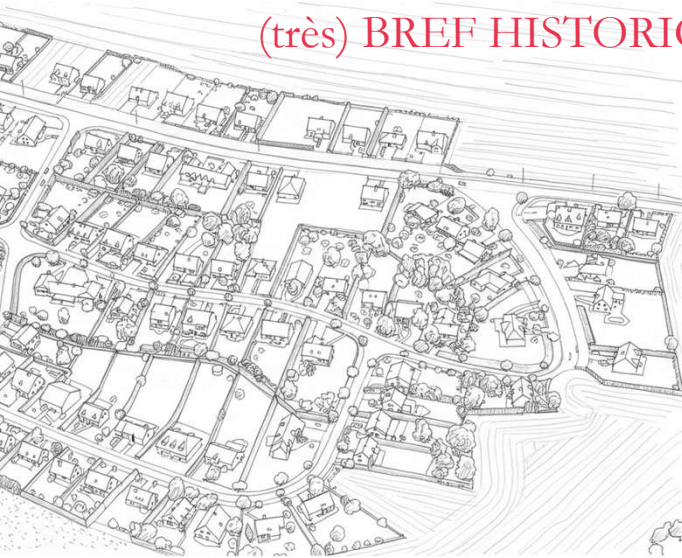
Cohésion sociale et services publics

-**Difficulté d'accès aux services collectifs** (écoles, commerces, soins de santé)
-(in)efficacité des transports en commun
...**exclusion pour les personnes non motorisées**,
-**appauvrissement du lien social**
> impact sur le bien être

Environnement et ressources

artificialisation des sols : perte des surfaces de production agricole et forestière
diminution et fragmentation de la biodiversité
gestion des **eaux pluviales** : ruissellement, inondations... **réchauffement GES** liés aux déplacements

(très) BREF HISTORIQUE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN WALLONIE



50' reconstruction
après guerre
essor économique & démographique

1962: Loi organique de l'aménagement du territoire

Plan de secteur
70' élaboration
80' adoption

1980 régionalisation
>>> volonté de définir un projet de territoire pour la Wallonie
PRAT élaboré, non adopté
... SDER 1999

coûts de la désurbanisation décriés depuis 90'



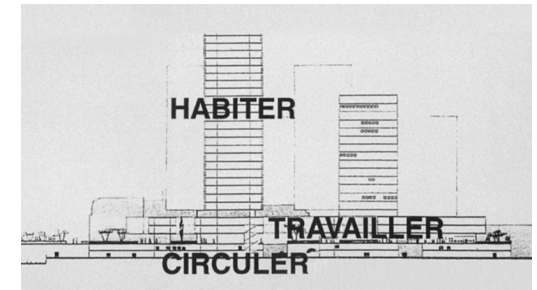
>>>>>> Coûts pour la collectivité

Schéma de Structure

..

Noyaux d'habitat

→ centralités



Zéro
Artificialisation
Nette
2050

2024: Schéma de Développement du Territoire // CoDT

LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
SDT



REDUIRE

**la consommation
des sols**



RECENTRER

les urbanisations

LE SCHÉMA DE
DÉVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE
SDT



REDUIRE
la consommation des sols



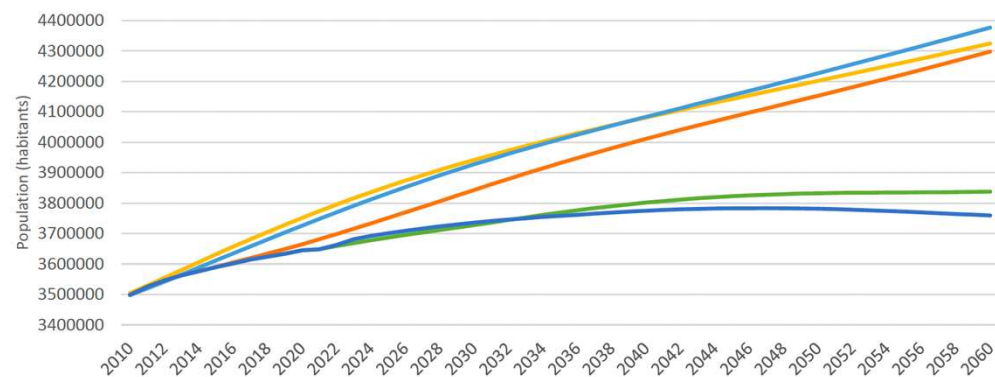
RECENTER
les urbanisations



POPULATION besoins et tendances

« >>> Projections démographiques surévaluées
Une culture de la réserve foncière (très) ancrée »
En est on toujours là?

Evolution des perspectives de population en Wallonie
(sources : Statbel, Bureau fédéral du plan)



— Prévisions en 2006 — Prévisions en 2010 — Prévisions en 2014 — Prévisions en 2021 — Prévisions en 2025

LE SCHÉMA DE
DÉVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE
SDT



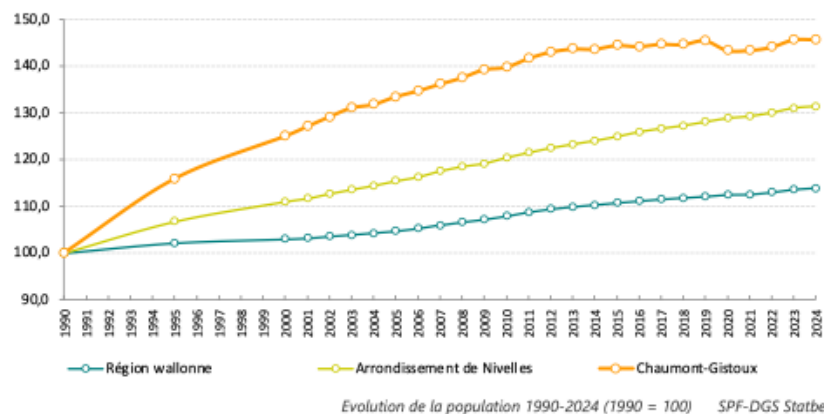
REDUIRE
la consommation
des sols



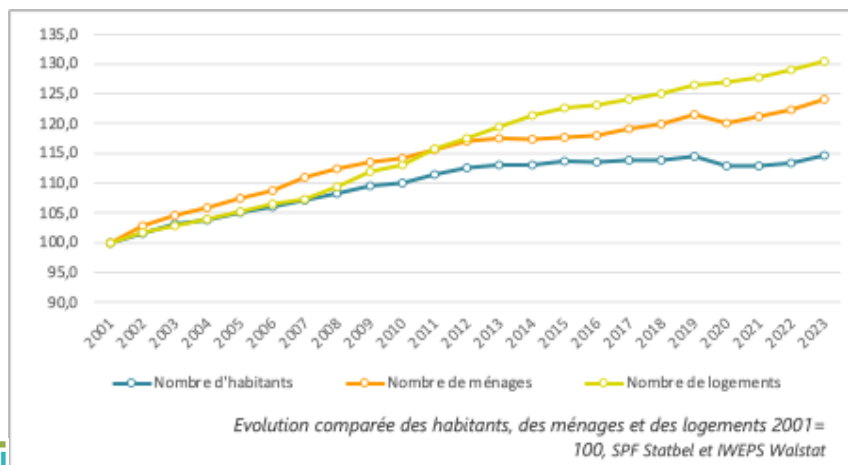
RECENTER
les urbanisations

CREAT

POPULATION besoins et tendances



Stagnation démographique



Besoin estimé en logements (2050)
1024 log
(parc 2023 4982)

Dissociation entre l'évolution de la
population et besoins en logement

LE SCHÉMA DE
DÉVELOPPEMENT DU
TERRITOIRE
SDT

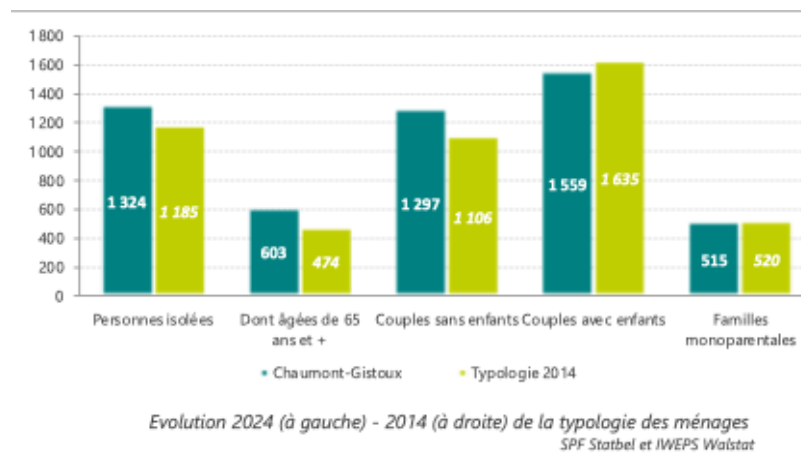


REDUIRE
la consommation
des sols



RECENTER
les urbanisations

POPULATION besoins et tendances



CREAT

Une évolution marquée par:

- un modèle familial en “déclin” et une surreprésentation de certains profils (isolés +, âgés+)
- des manières d’habiter:
 - liées à la taille réduite des ménages et des modifications plus fréquentes (dé-re-composition)
 - liées à une hybridation des usages du logement (résidentiel et travail)
- des capacités financières des ménages plus restreintes

UNE NOUVELLE EQUATION

REDUIRE
la consommation
des sols



RECENTRER
les urbanisations



POPULATION
besoins et tendances

59 hectares consommés entre
2010 et 2020
> 0 ha consommé en 2050

La majorité des nouveaux
logements devront se situer dans
les centres, proches des services et
des transports en commun

diversité, flexibilité-évolutivité et
abordabilité des logements

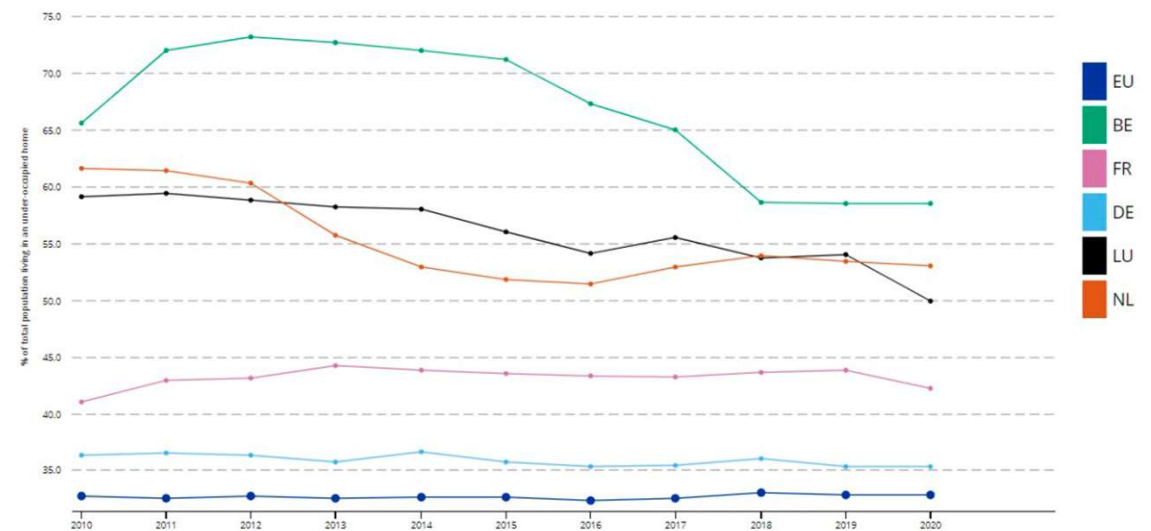


PASSER de la CULTURE de l'EXPANSION à la CULTURE du « DEJA LA », de l'EXISTANT
Un URBANISME DE REGENERATION

de la CULTURE de l'EXPANSION à la CULTURE du « DEJA LA », de l'EXISTANT

/!\En Wallonie:

- entre 15 000 et 45 000 logements vacants!
- 60% de la population belge vivant dans un logement sous-occupé
- En BW: 23 000 grands logements occupés par des aînés, seul ou à 2



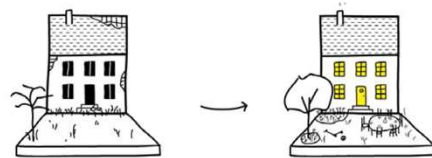
Evolution de la part de la population vivant dans un logement sous-occupé (%) (Sources : Eurostat, 2021)

de la CULTURE de l'EXPANSION à la CULTURE du « DEJA LA », de l'EXISTANT

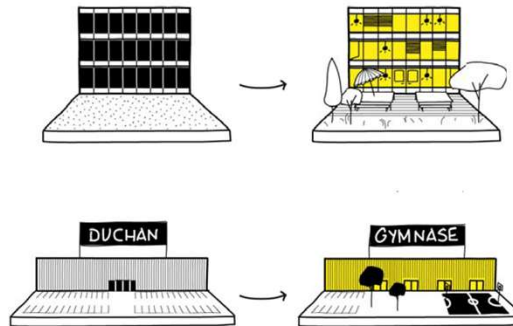
La VACANCE IMMOBILIERE

RÉINVESTIR LE « VIDE »

Des logements vacants

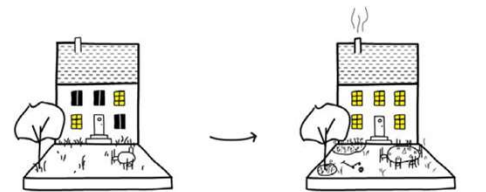


D'autres types de
bâti vacants

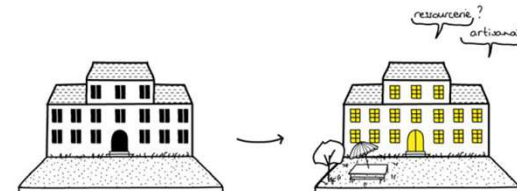


RÉINVESTIR LE SOUS-OCCUPE

Des logements sous-occupés



D'autres types de
bâti sous-occupé



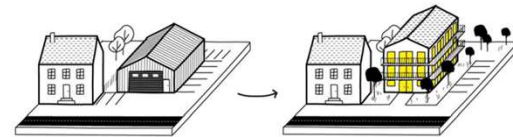
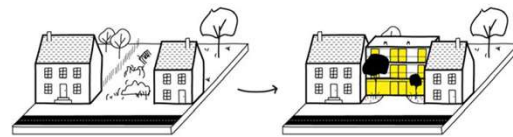
de la CULTURE de l'EXPANSION à la CULTURE du « DEJA LA », de l'EXISTANT

La VACANCE IMMOBILIERE ...et FONCIERE

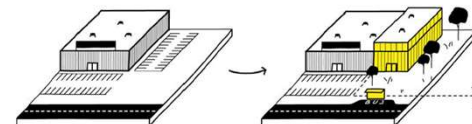
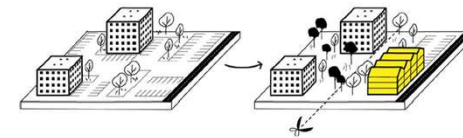
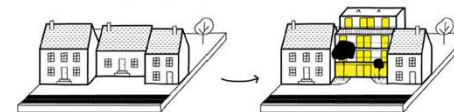
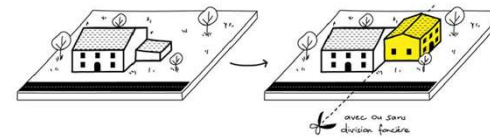
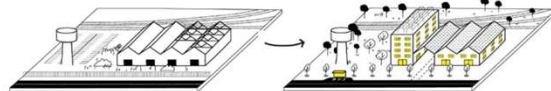
RÉINVESTIR LE FONCIER
VACANT
SANS ARTIFICIALISER

RÉINVESTIR LE FONCIER OCCUPE:
INTENSIFICATION

Des dents « creuses »



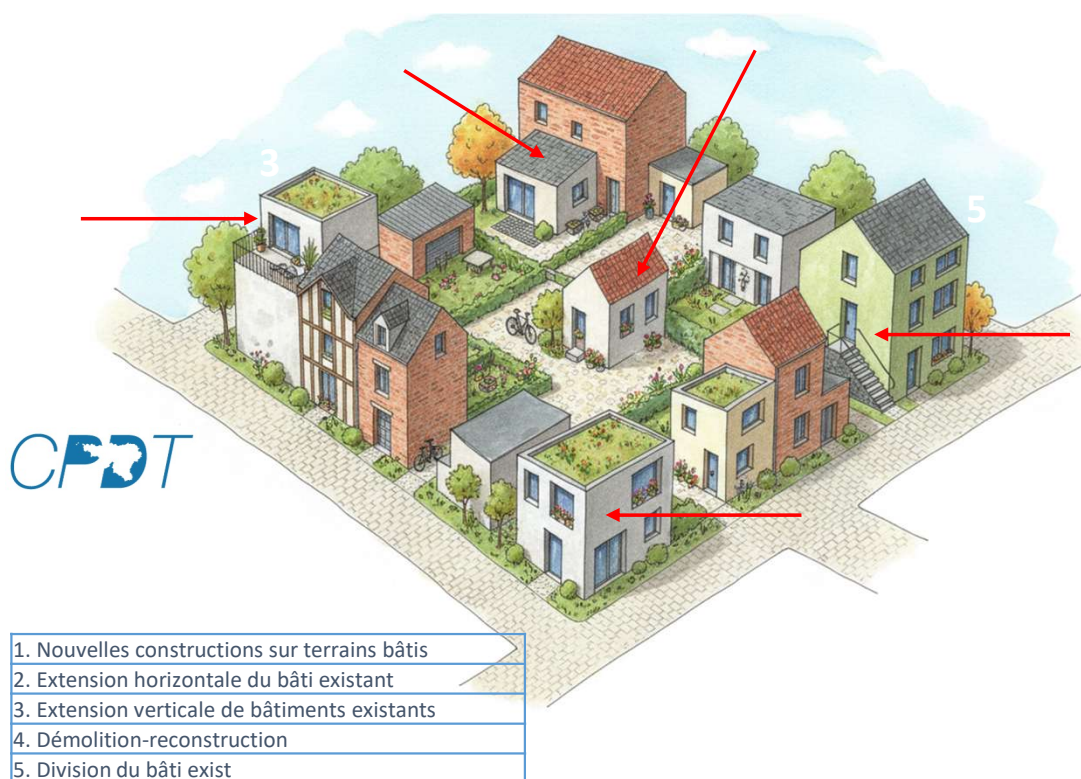
Les friches rurales



Intensification
du tissu ouvert et
autres configurations

de la CULTURE de l'EXPANSION à la CULTURE du « DEJA LA », de l'EXISTANT

Un potentiel de recyclage foncier important



CHAUMONT-GISTOUX:
un potentiel de plus de 2300 logements !



de la CULTURE de l'EXPANSION à la CULTURE du « DEJA LA », de l'EXISTANT
LES CLES de REUSSITE

Proximités, voisinage
Abords
Espace public
>> du repli à l'ouverture

Pratiques constructives
/ Artisanat

Performance énergétique en
rénovation :
réalisme & bilan global

Droit à l'innovation >
expérimenter de nouveaux
modèles d'urbanisation et
lever des contraintes
juridiques (et ses tabous)

Information
Exemplarité
Accompagnement
Facilitation



MERCI!

Equilibre entre RENOVATION et CONSTRUCTION
Enjeux socio-économiques et
ROBUSTESSE **des territoires**

CHAUMONT-GISTOUX

16.09.2026

Bénédicte Dawance

m.urbanisme@ccbw.be

b.dawance@ccbw.be

0499 88 17 20