ROADBOOK

JOURNÉE DE VISITES INSPIRANTES

19/09/2026

Optimisation spatiale

Recentrage de l’urbanisation



Présentation de la journée

La Maison de l'urbanisme du Hainaut organise chaque année une journée de visites inspirantes à destination des membres des CCATM, des CATU et des élus locaux.

Le fil rouge de l'édition 2026 est le recentrage de l'urbanisation (ici, des logements et des services connexes) dans les centralités villageoises et dans les cœurs excentrés dans le cadre de la conception des Schémas de Développement Communaux (SDC).

À travers quatre projets répartis à Temploux, Walhain, Court-Saint-Étienne et Tangissart, vous découvrirez différentes approches permettant de répondre à cet enjeu : reconversion et division du bâti existant, création d'un nouveau quartier associant une diversité de logements et de fonctions, ou encore développement de formes d'habitat groupé.

Ces visites, guidées par des intervenants locaux, sont l'occasion de croiser les regards et d'alimenter la réflexion sur des enjeux communs à toutes nos communes : densification raisonnée, qualité architecturale, mobilité, mixité fonctionnelle et valorisation du patrimoine.

Au programme

9h Départ de la gare de Charleroi-Central

9h45 Site 1 : Temploux – Bout du Village

Visite d'une ancienne ferme transformée en habitat groupé composé de sept logements et d'une maison commune, selon les principes de l'éco-construction.

Notre guide : M. Delatte, architecte / coopérative Karbon'

11h15 Site 2 : Walhain – Place du Bia Bouquet

Visite d'un quartier durable aménagé au cœur de Walhain, mêlant différents types de logements, commerces et services autour d'une place végétalisée.

Notre guide : N. Van den Steen, agent du logement, coordinateur du projet / Commune de Walhain

12h50 Pause de midi

Quatre Quarts, rue Emile Henricot, 61 à 1490 Court-Saint-Etienne : https://quatrequarts.coop/

14h15 Site 3 : Court-Saint-Etienne – Villa Henricot

Visite d'un projet de réhabilitation d'un bien patrimonial en habitat groupé intergénérationnel, conçu selon le modèle du *Community Land Trust.*

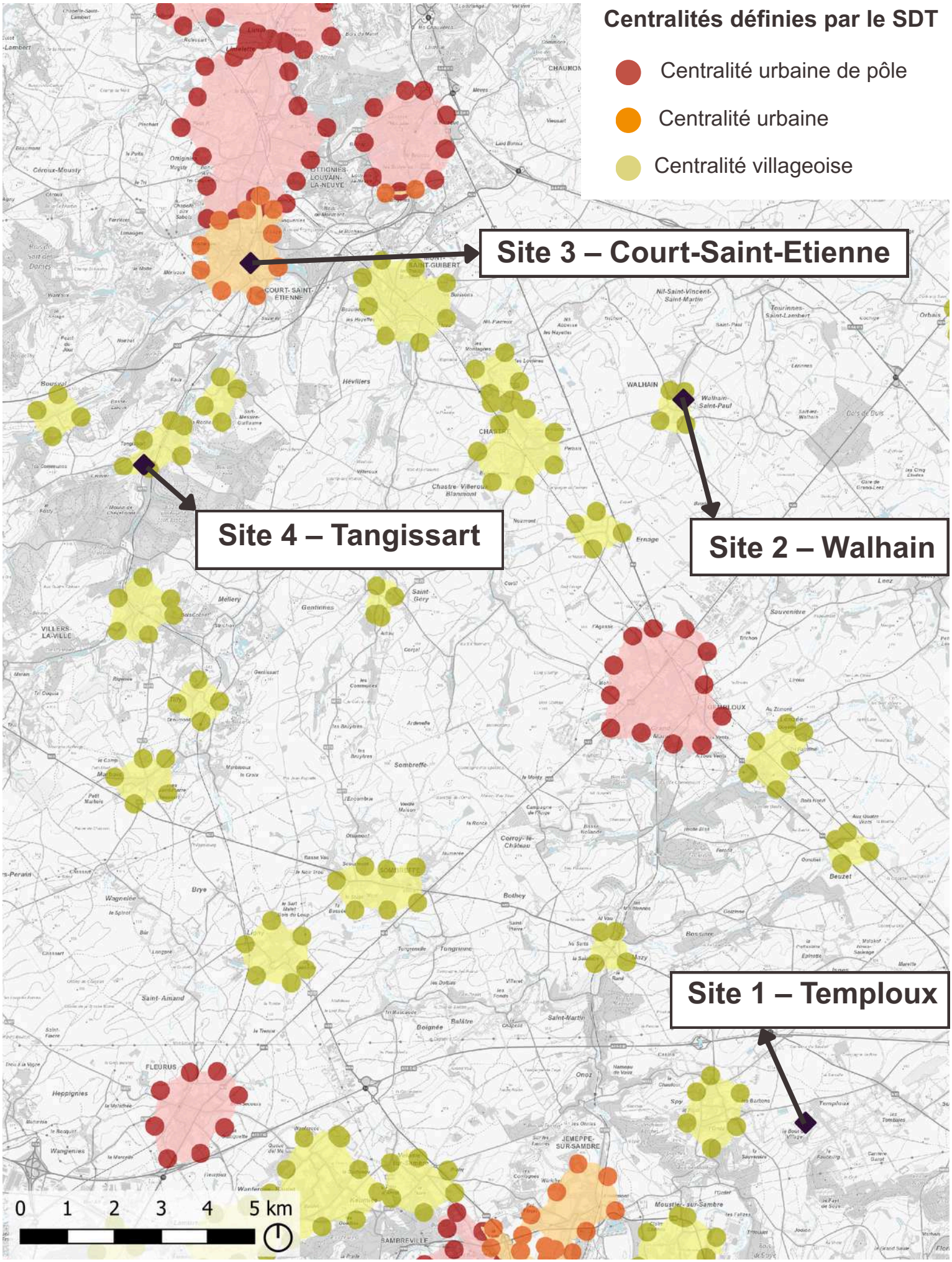
Notre guide : M. Mahaux, accompagnateur de projet / M.G.A. SRL

15h30 Site 4 : Tangissart – Habitat groupé

Visite d'un habitat groupé intergénérationnel au coeur du village, réalisé en autopromotion et dans un esprit d'ouverture sur le village.

Nos guides : L. De Keersmaeker, P. Deru et M. Dujardin, porteurs de projet

17h00 Retour à la gare de Charleroi-Central


Centralités définies par le SDT
Centralité urbaine de pôle
Centralité urbaine
Centralité villageoise
Site 3 – Court-Saint-Etienne
Site 4 – Tangissart
Site 2 – Walhain
Site 1 – Temploux
0 1 2 3 4 5 km

1 Temploux – Habitat groupé du “Bout du Village”

Le site est implanté au “Bout du Village” de Temploux, en dehors des centralités définies actuellement par la Wallonie. Il s’agit d’une ancienne ferme familiale, située en zone d’habitat à caractère rural (ZHCR), mais aussi en zone agricole (5 ha en ZA) au plan de secteur. La ferme n’était plus en activité, mais son corps de logis était toujours habité.

En 2018, un collectif citoyen, incluant les anciens propriétaires, s’est constitué autour d’un projet d’habitat groupé. Les travaux se sont déroulés de 2020 à 2025 et les habitants ont emménagé en 2024. Ils partagent aujourd’hui plusieurs activités collectives, notamment autour du maraîchage et de l’artisanat.

Conçu par les bureaux d’architecture Karbon’ et Epoc, associés pour l’occasion, l’ensemble compte sept logements : une partie des bâtiments de la ferme a été rénovée et transformée en quatre logements, auxquels s’ajoutent trois maisons mitoyennes nouvellement construites.

Au centre de l’ensemble, une maison commune assure la transition entre les bâtiments rénovés et les nouvelles constructions. Véritable cœur spatial et social de l’habitat groupé, elle fait office d’espace polyvalent.

Les logements ont été conçus selon un processus participatif, afin de répondre aux besoins de leurs futurs occupants. Les habitants se sont également impliqués directement dans



Schéma d’ensemble. Source : Karbon’ ; © Séverin Malaud.

la réalisation du projet, en prenant en charge une part importante des finitions des logements ainsi qu'une partie de la construction de la maison commune. Cette démarche d'autoconstruction, motivée à la fois par leur intérêt pour ce mode de faire et par la volonté de maîtriser les coûts, a favorisé leur appropriation progressive du lieu avant même leur emménagement.



La maison commune (en noir) et la ferme reconvertie (en blanc)
Source : Karbon' ; © Séverin Malaud.

Le projet accorde une attention particulière à la sobriété et à la performance énergétique. Les extensions des bâtiments rénovés et les nouveaux bâtiments sont construits à partir de matériaux biosourcés ou naturels : ossature et bardage bois, isolation en paille, cellulose ou laine de bois, enduits en terre, argile ou chaux. La récupération des eaux de pluie est organisée à l'échelle de l'habitat groupé.

Les nouvelles maisons sont relativement compactes, avec environ 100 m² habitables d'espaces privés. Chauffées au poêle à bois, elles bénéficient d'une exposition au sud, où des coursives abritées protègent de la chaleur estivale. Une ventilation naturelle a également été privilégiée, malgré les difficultés rencontrées pour la concilier avec les normes PEB.

La rénovation a cherché à préserver l'expression rurale des bâtiments existants. Une isolation par l'extérieur a néanmoins été

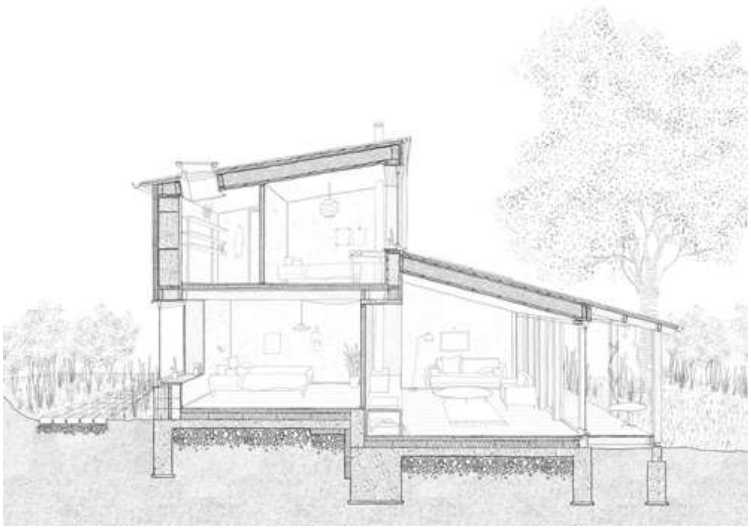




Situation initiale, orthophotos (2012-2013) et situation actuelle, Google Satellite (2026).



Percées visuelles vers la vallée.
Source : Karbon' ; © Séverin Malaud.



Coupe dans une des nouvelles maisons.
Source : Karbon' ; © Séverin Malaud.

appliquée en raison de la meilleure performance énergétique et de la préservation des surfaces habitables.

L'implantation et le gabarit des nouvelles constructions ont été pensés pour s'adapter à la topographie, préserver les vues vers la vallée et éviter un front bâti trop imposant depuis la rue.

Le plan initial prévoyait toutefois la construction des nouvelles maisons plus en retrait sur le terrain, au détriment d'un arbre remarquable. À la demande de la Commune, elles ont été rapprochées de la voirie afin de mieux s'inscrire dans le front bâti existant. Cette modification a permis de conserver l'arbre mais aussi, selon les architectes, d'améliorer l'équilibre général du projet et la qualité de ses espaces ouverts.



La maison commune vue depuis l'ouest (photo de gauche) et les jardins orientés au sud (photo de droite).
Source : Karbon' ; © Séverin Malaud.

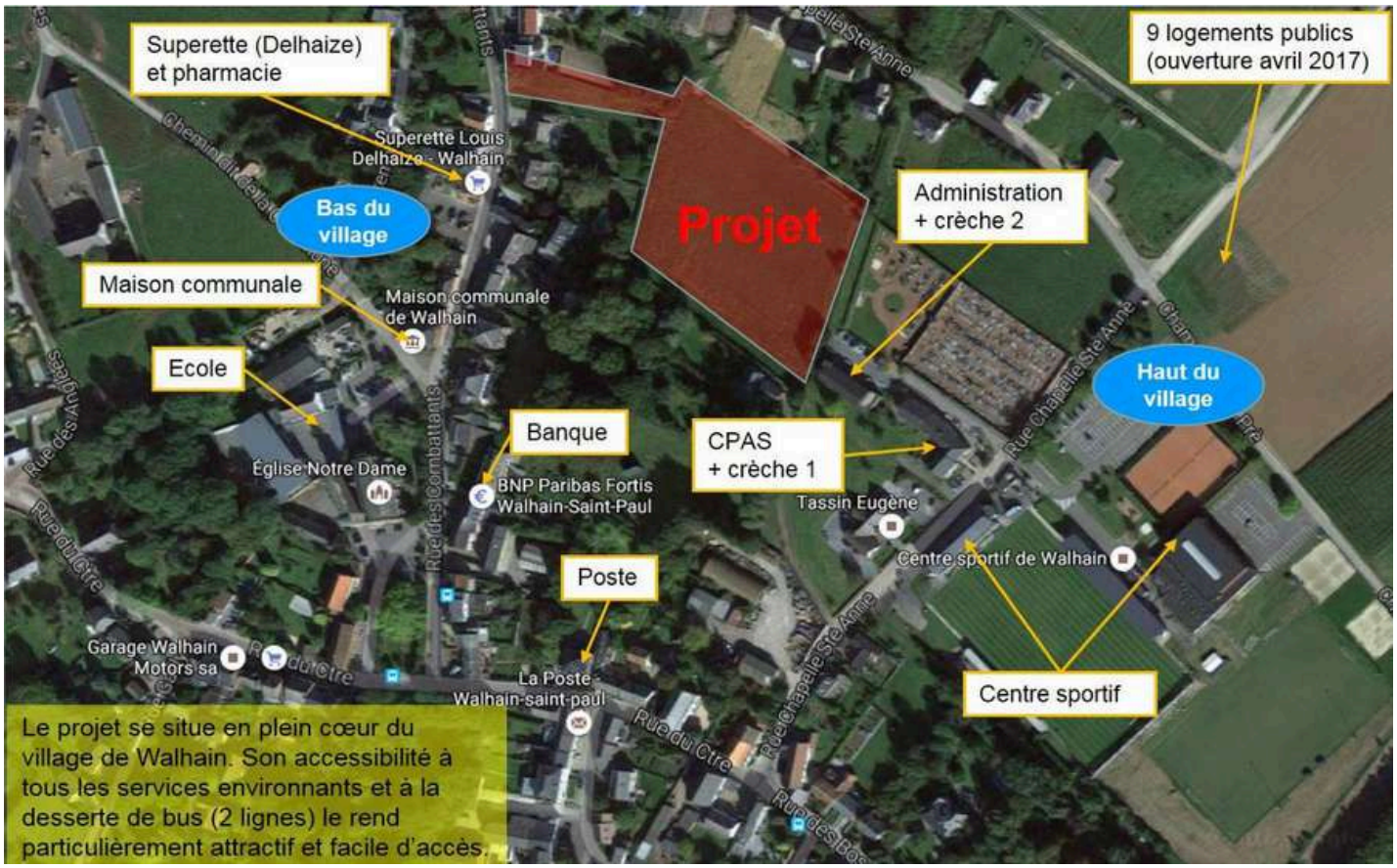
2 Walhain – Place du Bia Bouquet

Le site d'un peu plus d'1 ha, propriété du CPAS, est situé au centre de Walhain, à proximité de l'église. Inscrit en ZHCR au plan de secteur, ce terrain auparavant cultivé et enclavé à l'arrière de jardins privés, a accueilli en 2019 un nouveau quartier.

Le projet s'inscrivait dans les orientations du schéma de structure communal (2012), ancêtre du SDC. Il visait à densifier le centre villageois et à renforcer sa centralité, par la création de nouveaux logements et de fonctions complémentaires, mais aussi à répondre à la demande de logements adaptables à des besoins spécifiques. L'aménagement devait alors contribuer à reconnecter le "bas du village", où se situe la maison communale, au "haut du village", qui accueille notamment les services du CPAS, des crèches et un centre sportif.

Le projet a été porté conjointement par la commune, le CPAS et la SLSP « Notre Maison », et conçu par le bureau d'architecture Urbali.

Aujourd'hui, la place du Bia Bouquet rassemble 33 logements de tailles et de typologies variées, majoritairement mitoyens, pour une densité d'environ 25 logements/ha. Ce chiffre est toutefois à nuancer au regard de la taille des ménages : le site accueille des aînés et des locataires sociaux, mais aussi des familles en accession à la propriété.



Situation du projet Li Bia Bouquet, dans le centre de Walhain.
Source : Nicolas Van den Steen – Midi de l'urbanisme, 2019.



Situation initiale. Orthophotos (2012-2013).



Situation actuelle. ESRI Satellite (2025).

Une salle communautaire, une cellule commerciale et un centre médical, ces deux derniers actuellement vacants, complètent le programme.

Le projet mise ainsi sur une triple mixité : fonctionnelle, intergénérationnelle et sociale, favorisée par la cohabitation d'espaces publics et privés, mais aussi par la création d'un immeuble mixte.

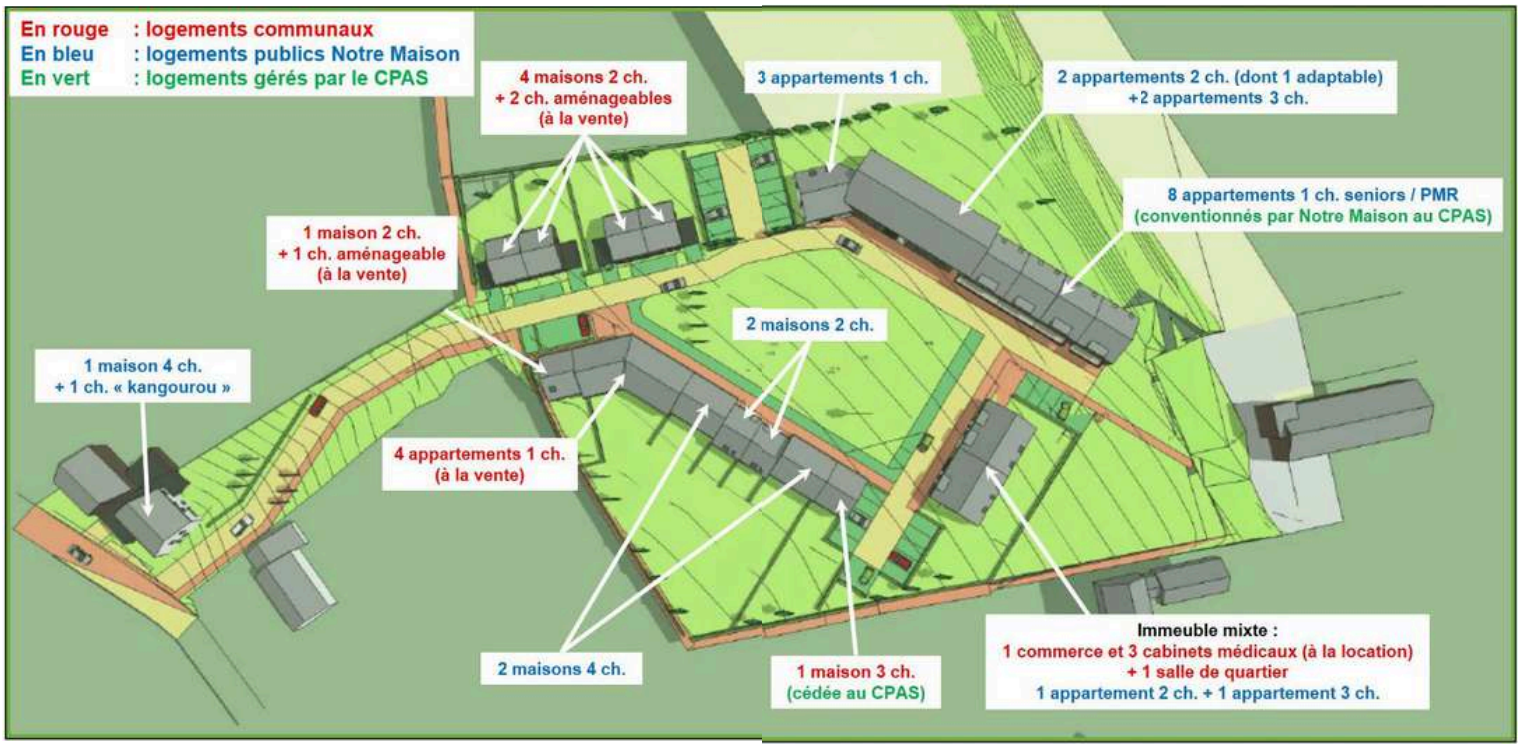
L'ensemble s'organise autour d'un espace central verdurisé où la place de la voiture a été réduite au profit des piétons et des cyclistes. Les parkings sont ainsi regroupés en poches et la composition du quartier s'appuie sur un sentier vicinal préexistant, intégré à un nouveau maillage de cheminements. Jardins privatifs, coursives partagées, potager collectif et place centrale offrent différents espaces propices aux rencontres entre habitants.

L'architecture mêle sobriété et diversité, notamment dans le choix des matériaux et le décalage des volumes, ce qui évite l'effet monobloc tout en cherchant à s'accorder avec le caractère rural de Walhain.

Le projet a également porté une attention particulière à la performance énergétique des bâtiments et à la gestion des eaux.

Les eaux pluviales sont ainsi gérées directement sur le site grâce à plusieurs dispositifs complémentaires : infiltration des eaux de toiture dans la sous-fondation des voiries, espace central jouant un rôle de tampon et parkings en dalles engazonnées ou encore plantations de roseaux et de saules.

Le Bia Bouquet peut dès lors se targuer d'être un quartier durable. Sept ans après son inauguration, il est bien intégré dans son environnement et approprié par ses habitants. Son ouverture sur le village constitue néanmoins un enjeu à poursuivre, afin que ses espaces soient davantage investis par l'ensemble des Walhinois.



Plan et description des logements. Source : Le Bia Bouqet, Communication Presse.






Illustrations de la rue menant à la place, de noues d'infiltration, de la place et d'une poche de parking entre deux volumes bâtis. Source : CPDT, 2020.






Illustrations de l'habitat kangourou, du potager partagé, des appartements et de l'espace central.
Source : CPDT, 2020.

3 Court-Saint-Etienne – Habitat groupé Hada'Court

La Villa Henricot et sa conciergerie attenante, vestiges du patrimoine architectural stéphanois du XIXe siècle, sont visées par le projet Hada'Court, un projet d'habitat groupé solidaire et intergénérationnel de 13 logements au coeur de Court-Saint-Etienne. Celui-ci prévoit la rénovation et la division du bâti existant, en conciliant préservation et adaptation à de nouveaux usages.

Le projet naît de la rencontre fortuite entre un groupe de seniors désireux de se lancer dans un projet d'habitat groupé et Martin Mahaux, lui-même engagé dans ce type d'habitat. Face aux difficultés rencontrées pour acquérir collectivement le bâtiment, celui-ci en réalise dans un premier temps l'acquisition via sa société.

Pour garantir dans la durée la vocation sociale et l'accessibilité financière des logements, le montage s'inspire aujourd'hui du modèle du *Community Land Trust* (CLT). Son principe repose ici sur une maîtrise collective du foncier et un encadrement de la revente des logements, afin qu'ils restent durablement accessibles et que les objectifs sociaux et intergénérationnels du projet puissent être préservés. La structure juridique définitive est encore en cours d'élaboration, une fondation étant actuellement privilégiée.

Le permis a été octroyé en janvier 2026. L'installation des résidents est prévue pour la fin de l'année 2027.

Le projet comporte :

- la création de 13 logements au sein d'un ensemble bâti existant ;
- l'augmentation de l'efficacité énergétique ;
- la suppression des clochers et tours ;
- la construction d'une annexe à la maison.

L'ensemble s'insère dans un écrin vert de 75 ares.



La Villa Henricot. Source : © Martin Mahaux.

Une attention particulière est également portée à la sobriété environnementale et à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment. Le projet prévoit l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou locaux, l'installation d'un dispositif de récupération des eaux de pluie et la mise en place d'un compostage.

La dimension intergénérationnelle du projet implique des contraintes architecturales afin de rendre le logement accessible aux personnes à mobilité réduite (avec, par exemple, l'ajout d'une rampe d'accès).

En complément des espaces extérieurs partagés, les résidents bénéficieront d'un espace commun intérieur de 150 m², tout en conservant des espaces privés assurant l'autonomie et l'intimité de chaque ménage.

Pour rendre ce projet possible, plusieurs pistes de financement ont été envisagées : copropriété, coopérative ou fondation. Cette dernière est aujourd'hui privilégiée. Un mécène s'est également proposé de financer l'acquisition du foncier, à condition que les logements restent durablement accessibles, à un prix inférieur de 20% à celui du marché. Le montage définitif est toutefois encore en cours d'élaboration.

Le *Community Land Trust* (CLT) est un dispositif foncier à finalité sociale reposant sur la dissociation entre la propriété du sol et celle du bâti.

En Wallonie, un CLT est une organisation sans but lucratif qui dispose d'un montage juridique permettant cette différenciation. Les résidents sont directement propriétaires des briques et indirectement du foncier, par exemple, via des parts dans une coopérative.

En dépassant la difficulté de la mise en place, le CLT permet :

- de diminuer le coût d'acquisition des logements ;
- d'équilibrer l'individu et le collectif, assurant la pérennité du projet ;
- de léguer un bien ou de récupérer son investissement mais dans une optique anti-spéculative.





Projection de la future Villa Henricot. Source : © Martin Mahaux – La Verte Voie.









Plan de la future Villa Henricot : 1) Rez-de-chaussée ; 2) 1er étager ; 3) 2e étage ; 4) La conciergerie.

Source : © Martin Mahaux – La Verte Voie.

4 Tangissart – Habitat groupé en autopromotion

Situé au cœur du village de Tangissart, en zone d'habitat à caractère rural (ZHCR) au plan de secteur, l'habitat groupé se développe sur un terrain de 1,5 hectare, auparavant occupé par un manège laissé à l'abandon. Sa proximité avec les équipements et services du quotidien, notamment la gare, les arrêts de bus et les écoles, a constitué un critère important dans le choix du site.

Le collectif s'est constitué en 2018 avec la volonté de créer un habitat groupé intergénérationnel. Le projet s'est progressivement construit autour de valeurs communes, parmi lesquelles l'inclusion, la solidarité et le respect de l'environnement. Les premiers habitants ont emménagé en 2022, alors que les travaux étaient encore en cours.

La gouvernance repose aujourd'hui sur une fondation et une copropriété. Des mécanismes de préemption, de cooptation et de transmission des logements ont été mis en place afin de préserver le projet.

L'aménagement du site s'organise en deux grandes parties, en lien avec le relief du terrain. La partie haute, située à proximité de la voirie, concentre le bâti, tandis que la partie basse, située en zone inondable, est principalement consacrée aux espaces extérieurs et aux usages collectifs.

Dans la partie haute, le bureau d'architecture Karbon' a combiné la réhabilitation du bâti existant, situé à front de rue, et la construction de deux nouveaux ensembles en retrait de la voirie. Au total, dix logements – cinq appartements, dont un adapté aux PMR, et cinq maisons unifamiliales – ont ainsi été créés, auxquels s'ajoutent une salle polyvalente et un espace d'accueil temporaire et solidaire.

L'entrée existante du site a été conservée et le stationnement regroupé à l'avant, le long de la voirie.



L'espace central de l'habitat groupé. Source : © Racine de 5, 2025.



Situation initiale. Orthophotos (2018)



Situation actuelle. Google Satellite (2026)

Une grande allée centrale mène ensuite aux espaces extérieurs situés en contrebas : un jardin avec des jeux, un potager partagé et une zone actuellement laissée libre, pour laquelle le collectif réfléchit à de futurs usages et à des formes d'ouverture vers l'extérieur. Ces espaces restent néanmoins propres à l'habitat groupé et n'ont pas vocation à devenir des espaces publics.

La salle polyvalente constitue aujourd'hui l'un des principaux lieux d'ouverture sur le village. Elle peut accueillir des activités organisées par les habitants mais aussi, en concertation avec eux, des initiatives extérieures. Son aménagement a été soutenu par le Fonds Muclet-Rotchi, destiné à soutenir des projets communautaires locaux.

Les logements ont fait l'objet d'une personnalisation poussée, notamment dans l'agencement des espaces intérieurs et leur adaptation aux besoins présents et futurs des occupants. Cette individualisation des dix logements a également complexifié la conception et la réalisation du projet.

Une attention particulière a par ailleurs été portée à la sobriété environnementale et à la performance énergétique : ossatures bois, isolation en chaux-chanvre, approche bioclimatique, chauffage au bois, panneaux solaires et récupération des eaux de pluie. Dix citernes permettent ainsi d'atteindre une quasi-autonomie pour certains usages de l'eau.

La concrétisation du projet n'a toutefois pas été sans difficultés, tant sur les plans administratif et technique que financier, avec notamment des surcoûts. Avec le recul, les habitants soulignent également l'importance de présenter suffisamment tôt ce type de projet aux instances consultatives, notamment à la CCATM.

La vie en habitat groupé nécessite elle aussi des ajustements, notamment pour trouver un équilibre entre vie collective et intimité. Les grandes ouvertures vers les espaces communs ont ainsi parfois nécessité l'installation de palissades et de haies pour limiter les vis-à-vis. La dimension intergénérationnelle amène également le groupe à s'adapter à l'évolution des besoins de ses habitants.

Le vieillissement progressif des habitants soulève par ailleurs la question de la mobilité réduite et des formes de soutien nécessaires, l'entraide interne à l'habitat groupé ne pouvant répondre à l'ensemble des besoins. Le vieillissement est anticipé dans la personnalisation des habitations avec l'inclusion d'aménagements PMR ou la possibilité de subdiviser certains logements pour en louer une partie.

Malgré les difficultés rencontrées, les habitants restent attachés aux dimensions écologique et communautaire du projet. Le collectif poursuit aujourd'hui ses réflexions sur l'évolution du lieu et son ouverture vers le village.



Allée centrale. Source : © Espace Environnement.



Maisons unifamiliales nouvellement construites.
Source : © Espace Environnement.



Vue orientée vers le sud-est depuis le jardin.
Source : © Espace Environnement.



Jardins situé en zone inondable et comprenant un potager collectif. Source : © Espace Environnement.



Bâtiments rénovés avec salle polyvalente.
Source : © Espace Environnement.



Zone de stationnement le long de la voirie.
Source : © Espace Environnement.

Pour en savoir plus

- *CoDT - https://territoire.wallonie.be/fr/codt*
- *SDT - https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-du-territoire*

Temploux

- *https://karbon.be/fr/projets/359HGT*
- *https://wbarchitectures.be/fr/architects/epoc-architecture/habitat-groupe-temploux*
- *https://www.habitat-groupe.be/agenda/namur/visite-habitat-groupe-du-bout-du-village-temploux/*
- *https://www.habitat-groupe.be/cartographie-hp/?HabitatGroupeDuBoutDuVillage*
- *https://www.ts-construct.be/realisations/habitat-groupe-temploux/*

Walhain

- *https://cpdt.wallonie.be/recherches/intensification-et-requalification-des-centralites-pour-lutter-contre-letalement-urbain-et-la-dependance-a-la-voiture/*
- *https://www.cgconcept.fr/un-jardin-de-pluie-a-walhain/*
- *https://www.lesoir.be/128333/article/2017-12-08/le-bia-bouquet-un-nouveau-quartier-intergenerationnel-au-coeur-de-walhain*
- *https://www.mubw.be/ressource/nicolas-van-den-steen-agent-communal-du-logement-commune-et-cpas-de-walhain/*
- *https://www.mubw.be/wp-content/uploads/sites/2/2021/05/Le-BIA-BOUQUET.pdf*
- *https://www.walhain.be/parcoursqr/place-du-bia-bouquet*

Court-Saint-Etienne

- *https://atingo.be/references/un-habitat-groupe-pense-pour-tous/*
- *https://www.cltw.be/grands-principes/*
- *https://www.habitat-groupe.be/cartographie-hp/?HadaCourt2#menu3*
- *https://www.lavenir.net/regions/brabantwallon/court-saint-etienne/2025/08/21/treize-logements-intergenerationnels-projetes-a-la-villa-henricot-a-court-saint-etienne-TIKNCT6ERJF7NF53SQIFIXZQLI/*
- *https://www.rtbf.be/article/a-court-saint-etienne-la-villa-henricot-pourrait-devenir-un-habitat-intergenerationnel-11353515*
- *https://www.tvcom.be/info/societe/la-villa-henricot-bientot-transformee-en-habitat-groupe-court-saint-etienne/52345*

Tangissart

- *https://www.facebook.com/groups/1006567129391571/posts/25259560600332219/*
- *https://www.habitat-groupe.be/cartographie-hp/?HabitatGroupeDeTangissart*
- *https://www.racinede5.fr/tangissart/*

Lexique

SDT – Schéma de développement du territoire : outil définissant la stratégie territoriale pour la Wallonie. Il oriente les décisions régionales et communales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en fixant des objectifs et des modalités de mise en œuvre.

Centralité : partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun. Parmi ces centralités, on distingue les "centralités villageoises", les "centralités urbaines" et les "centralités urbaines de pôle".

CLT – *Community Land Trust* : une organisation sans but lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains (le foncier) afin de limiter la valeur de revente des bâtiments. Le CLT repose sur la dissociation entre la propriété du sol et celle du bâti. L'objectif est de maintenir des logements accessibles à perpétuité, destinés entre autres à des personnes plus fragilisées. L'organisation agit avec et pour le bien de la collectivité. Il s'agit de faire de la terre un bien commun, géré par la collectivité et d'empêcher la spéculation.

Habitat groupé : lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Il y a autant de formes d'habitats groupés que d'habitants qui les composent. Toutefois nous retrouvons très souvent des liens de solidarité et une vision durable et écologique de l'habitat. À noter : il n'existe pas de cadre légal spécifique à l'habitat groupé.

Densification : processus visant à accueillir davantage de logements et d'habitants dans un tissu déjà urbanisé, sans étendre la ville sur les terres agricoles ou naturelles. La densification raisonnée s'accompagne d'une attention portée à la qualité des espaces publics, à la mobilité, à la mixité fonctionnelle et sociale.

Habitat kangourou : forme d'habitat favorisant le partage, l'entraide et la solidarité entre les générations. Il permet de rompre la solitude et l'isolement des aînés et de favoriser le maintien de l'autonomie et de la liberté individuelle. D'autre part, il permet à la jeune génération de bénéficier d'un logement à moindre coût ainsi que de l'expérience et de la disponibilité des aînés.

ZHCR – Zone d'habitat à caractère rural : zone principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification. D'autres activités peuvent également y être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Notes

Maison de l’urbanisme du Hainaut

rue de Montigny 29
6000 Charleroi
Tél. : 071/300.300
info@muhainaut.be

Espace Environnement
Maison de l’urbanisme du Hainaut

Avec le soutien de la Wallonie