

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2014-2015
Octobre 2015**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE R2

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX
QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE REponse AU DEFI
DEMOGRAPHIQUE

Annexe n°5.5 – Volet 3 - Précisions méthodologiques



Pilotage général

CREAT-UCL : Yves Hanin

Responsable scientifique

CREAT-UCL : Yves Hanin

IGEAT-ULB : Jean-Michel Decroly

Lepur-ULg : Jacques Teller

Chercheur

CREAT-UCL : Vincent Bottieau, Ludivine Fromont, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort

IGEAT-ULB : Christian Dessouroux

Lepur-ULg : Emeline Borlon, Hubert Maldague

TABLE DES MATIERES

1. LA CARACTERISATION DES SITES	5
1.1 METHODE D’EVALUATION DU POTENTIEL D’URBANISATION.....	5
1.2 LES CONTRAINTES A LA MISE EN ŒUVRE DES SITES.....	6
1.2.1 Situation juridique et planologique.....	7
1.2.2 Cadre physique / Risques naturels.....	9
1.2.3 Risques industriels	10
1.2.4 Facteurs environnementaux et paysagers.....	11
1.2.5 Niveau d’équipement du site.....	13
1.2.6 Tableau récapitulatif de cotation.....	16
1.3 CALCUL DU NIVEAU DE CONTRAINTE PAR SITE	17
1.4 REPRESENTATION DES RESULTATS.....	18
1.5 SCHEMA DE SYNTHESE DE L’ETAPE DE CARACTERISATION	19
2. METHODE DE PRISE EN COMPTE DES INFORMATIONS COLLECTEES AUPRES DES SERVICES DE LA DGO4	21
2.1 INTRODUCTION.....	21
2.2 RECUEIL DES INFORMATIONS AUPRES DES DIRECTIONS EXTERIEURES	21
2.2.1 Les formulaires de caractérisation	21
2.2.2 Les rencontres avec les directions extérieures.....	22
2.3 VALORISATION DES DONNEES RECUEILLIES	23
3. METHODE RELATIVE A L’EVALUATION DU MODE DE TEMPORALITE PAR SITE.....	25
3.1 PROPOSITION DE CLASSEMENT PAR TYPE DE TEMPORALITE:	25
3.1.1 Etape 1 - Les sites mis en réserve	25
3.1.2 Etape 2 – Les sites classés à « très long terme »	26
3.1.3 Etape 3 - Les sites classés a « court », « moyen » et « long terme »	27
3.2 SCHEMA DE SYNTHESE	28

1. LA CARACTERISATION DES SITES

A l'issue du volet 2 de recherche, 398 sites de grande envergure¹ ont été identifiés et localisés. Ils constituent le potentiel (ou gisement²) foncier urbanisable brut. L'objet du présent volet est de caractériser les sites en question afin d'établir notamment leur *potentiel d'urbanisation ou de mise en œuvre*.

Pour évaluer celui-ci, il est nécessaire de tenir compte de différents types de contraintes qui peuvent compromettre ou limiter l'utilisation de certaines parties ou de l'ensemble du site. Ces contraintes peuvent notamment être d'ordre juridique ou environnemental, elles peuvent être liées à la faisabilité technique de la mise en œuvre (pente, qualité du sous-sol, risque d'inondation), ou encore au degré d'équipement du site.

1.1 METHODE D'EVALUATION DU POTENTIEL D'URBANISATION

Pour évaluer le potentiel d'urbanisation d'un site, il est tout d'abord nécessaire de dresser l'inventaire des principales contraintes à l'urbanisation, l'absence de contrainte étant à considérer comme un atout du site et une opportunité à l'urbanisation. L'identification de ces contraintes se base notamment sur des critères utilisés lors de l'élaboration d'outils de planification communale³, ainsi que sur ceux mis en avant lors de l'évaluation des demandes de permis d'urbanisme et d'urbanisation.

CATEGORIE DE CONTRAINTES	CARACTERISTIQUES / DESCRIPTEURS
Situation juridique et planologique	Affectation au plan de secteur RUE / PCA / SSC
	SAR de droit
Cadre physique / Risques naturels	Déclivité / pentes fortes
	Contraintes karstiques
	Aléas d'inondation
Risques industriels	Proximité d'un site SEVESO
	Pollution des sols
Facteurs environnementaux et paysagers	Périmètre Natura 2000
	Zone de prévention de captage d'eau

¹ Il faut entendre par sites d'envergure des périmètres opérationnels d'emprise suffisante pour donner lieu à un projet d'urbanisation résidentiel ou mixte. Le seuil surfacique est fixé à 15ha.

² Voir par exemple Verten M. (2014), *Étude prospective du gisement foncier mutable de la ville de Bordeaux*, Editions universitaires européennes, 74 p. ; Comby J. & Renard V. (1996), *Les politiques foncières*, Coll. « Que sais-je ? », PUF, Paris.

³ Voir par exemple la partie I des SSC (analyse de la situation de fait et de droit, diagnostic territorial), mais aussi le contenu des programmes communaux déterminant l'ordre de priorité de mise en œuvre des ZACC ou les SCoT (schéma de cohérence territoriale) communaux.

	Réserve naturelle
	Cavité souterraine d'intérêt scientifique
	Zone humide d'intérêt biologique
Niveau d'équipement du site	Régime d'assainissement
	Enclavement du site

Dans un souci de structuration des résultats, les différentes contraintes identifiées sont regroupées en cinq catégories, au sein desquelles on distingue plusieurs sous-éléments (nommés descripteurs). Ainsi, par exemple, l'analyse du cadre physique du site aborde les questions liées à la déclivité des terrains, aux risques d'inondation et à certaines contraintes géologiques.

Chacune de ces contraintes est évaluée individuellement. Certaines sont légères et portent peu à conséquence, alors que d'autres constituent un frein manifeste à l'urbanisation et peuvent même empêcher toute forme de construction sur les terrains concernés. Afin de rendre compte des nuances à apporter à l'évaluation des différents descripteurs, **six degrés de facilité de mise en œuvre** ont été définis, sur une échelle allant de 0 (urbanisation non envisageable) à 5 (aucune contrainte constatée). Cette échelle d'évaluation est identique pour chaque descripteur ce qui permet une comparaison aisée des niveaux de facilité de mise en œuvre.

Les facteurs susceptibles d'influencer le potentiel de mise en œuvre des sites étant identifiés, la prochaine étape consiste à attribuer à chacun d'eux une ou plusieurs cotes sur l'échelle d'évaluation proposée. Le choix des cotes sera explicité sous le point suivant.

1.2 LES CONTRAINTES A LA MISE EN ŒUVRE DES SITES

Les contraintes à la mise en œuvre des sites fonctionnent comme autant de critères d'évaluation du potentiel d'urbanisation. Elles ne peuvent pas pour autant être mises à pied d'égalité. Certaines (p.ex. l'inscription du site en réserve naturelle) sont plus marquées que d'autres (p.ex. la présence de pentes modérées). Il est dès lors indispensable d'attribuer à chaque descripteur une ou plusieurs cotes, s'échelonnant entre 0 et 5.

- 0/5 indique une contrainte à tel point significative qu'une urbanisation n'est pas envisageable
- 5/5 indique une contrainte peu significative qui n'impacte pas l'urbanisation
- Toute absence de contrainte est cotée 5/5.

Prenons deux exemples :

- Si un site se trouve dans un périmètre Natura 2000, c'est à considérer comme une contrainte significative qui n'empêche toutefois pas nécessairement une certaine urbanisation. Une cote de 1/5 est conférée à cette contrainte. L'absence de cette contrainte implique une cotation de 5/5
- En fonction du degré de déclivité du terrain, il faut s'attendre à des difficultés de mise en œuvre plus ou moins importantes (coûts à la construction...). Cela impose une gradation dans la cotation pour ce descripteur : on attribue une cote de 5/5 aux terrains à faible pente, une cote de 3/5 à ceux à pente modérée et une cote de 1/5 à ceux en forte pente.

Le principe de cotation étant établi, nous détaillons ci-après les choix de cotation des différents descripteurs, regroupés en cinq catégories.

1.2.1 Situation juridique et planologique

La cote générale relative à la situation juridique et planologique synthétise les différents facteurs de mise en œuvre cités ci-dessous. Une cote de 0 signifie que les contraintes juridiques sont de nature et d'importance telles que l'urbanisation du site n'est pas envisageable, alors qu'une cote de 5 confirme l'absence de toute entrave à l'urbanisation du point de vue de la situation juridique. Toute cote intermédiaire signifie que l'urbanisation du site doit passer par l'adaptation de l'outillage juridique (élaboration d'un PCA révisionnel, réalisation d'un RUE, dérogations...), ce qui peut non seulement générer des coûts et rallonger les délais, mais créer également un climat d'incertitude quant au développement possible du site.

Il est dès lors logique que les zones d'habitat du plan de secteur (prédestinées aux quartiers résidentiels) soient mieux cotées (5/5) que les ZACC sans RUE ni PCA, ni SSC (2/5), puisqu'il existe notamment une incertitude quant au devenir juridique de ces terrains.

1.2.1.1 Contraintes liées à l'affectation au plan de secteur :

- Zone d'habitat (ZH) : 5/5 : Zone principalement destinée à la résidence (art. 26, CWATUP). Etant donné que des équipements de proximité et des espaces verts peuvent également y être autorisés (pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone), ce sont des zones particulièrement aptes à accueillir des quartiers résidentiels.
- Zone d'habitat à caractère rural (ZHR) : 5/5 : Zone destinée principalement à la résidence et aux exploitations agricoles (art. 27, CWATUP) et très similaire au potentiel que représente la zone d'habitat.
 - !! Dans le cas d'une ZH ou ZHR couverte (partiellement) par un PCA, les cotes sont adaptées :
 - ZH ou ZHR avec PCA prévoyant une urbanisation résidentielle ou mixte : 4/5
 - ZH ou ZHR avec PCA prévoyant une urbanisation non résidentielle : 2/5
 - ZH ou ZHA avec PCA ne prévoyant pas d'urbanisation : 1/5
- Zone d'aménagement communal concerté (ZACC) : zone constituant une réserve foncière dont l'affectation est destinée ou non à l'urbanisation, exception faite de l'affectation en zone d'activité industrielle ou en zone d'extraction (art. 33, CWATUP). Lorsque le projet de mise en œuvre de la zone comporte une destination urbanisable, cette mise en œuvre n'est effective qu'après l'élaboration d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) ou d'un plan communal d'aménagement (PCA)
 - ZACC avec RUE⁴ ou PCA⁵ prévoyant du logement et d'éventuelles fonctions connexes (équipements de proximité, plaine de jeu, parc, plan d'eau...) : 4/5
 - ZACC avec RUE ou PCA prévoyant des activités non directement liées à la fonction résidentielle (zone d'activités économiques...) : 2/5

⁴ Le RUE est un document d'orientation qui donne les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que des options d'aménagement. Il est imposé pour mettre en œuvre une ZACC. Le RUE reste valable tant qu'il n'a pas été révisé ou abrogé. En cas d'incompatibilité entre les options d'un RUE et d'un SSC, le document le plus récent est d'application.

⁵ Le Plan communal d'aménagement couvre une partie de la commune. De nature réglementaire, il définit précisément l'affectation du sol qui peut y être réalisée et précise donc le Plan de secteur. Il permet aussi de le réviser localement, pour autant que la superficie globale des zones urbanisables reste inchangée. Enfin, le PCA vaut plan d'alignement.

- ZACC avec RUE ou PCA ne prévoyant pas d'urbanisation : 1/5
- ZACC sans RUE ou PCA située dans une commune couverte par un SSC⁶ qui considère le site ou une partie du site comme urbanisable à des fins résidentielles ou mixtes : 3/5
- ZACC sans RUE ou PCA située dans une commune couverte par un SSC qui considère le site ou une partie du site comme urbanisable à des fins autres que résidentielles : 2/5
- ZACC sans RUE ou PCA située dans une commune couverte par un SSC qui considère le site ou une partie du site comme étant « non urbanisable » ou urbanisable à long terme : 1/5
- ZACC sans RUE ou PCA située dans une commune non couverte par un SSC : 2/5
- Zone de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC, zone bleue ; art. 28 CWATUP), destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général: 3/5 = terrains sur lesquels une urbanisation est tout à fait envisageable, notamment pour accueillir des services et équipements de proximité et des logements sociaux
- Zone non affectée (zone blanche, art. 21 CWATUP) : domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes : 4/5. Zone non affectée à une fonction particulière mais se prêtant à l'urbanisation.

1.2.1.2 Site à réaménager (SAR) de droit :

L'inscription du site ou d'une partie du site dans un périmètre de SAR de droit le soustrait à un degré non négligeable aux contraintes juridiques des affectations au plan de secteur ou d'un PCA notamment, pour autant que les actes et travaux que le fonctionnaire délégué y autorise soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage⁷. Etant donné la possibilité de s'écarter justement des affectations existantes à l'intérieur de ces périmètres, on peut les considérer comme des zones non affectées du point de vue de leur potentiel de mise en œuvre. L'urbanisation résidentielle n'est pas exclue, mais ne s'impose pas pour autant. Une cote moyenne de 3/5 est dès lors a priori appropriée pour l'ensemble des terrains inscrits dans un périmètre SAR de droit.

Pour tenir compte néanmoins de précisions apportées en termes d'affectations prévues par les arrêtés de reconnaissance des périmètres SAR (que ces affectations soient confirmées ou non par un PCA ultérieur), nous distinguerons les parties des sites considérées comme « non urbanisables » en leur attribuant une cote de 1/5. Nous considérons comme « non urbanisable » tout terrain à l'intérieur du périmètre SAR qui est reconnu à la fois par l'arrêté SAR, le plan de secteur et un éventuel PCA comme étant destiné à une zone d'espace vert, une zone de parc, une zone de loisirs, une zone boisée ou une zone agricole.

⁶ Le schéma de structure communal est un document d'orientation, d'évaluation et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal. C'est un document indicatif mais contraignant puisqu'il impose à l'autorité qui envisage de s'en écarter de motiver sa décision. Le SSC a une durée de vie illimitée. Toutefois, il est conseillé de le réviser tous les 10 à 15 ans car un territoire évolue.

⁷ Pâques M. (2007), Questions choisies de droit de l'urbanisme et de l'environnement, Anthémis, Liège, page 48.

1.2.1.3 Informations complémentaires

Certains renseignements d'ordre juridique ou planologique n'ont pas pu faire l'objet d'une exploitation exhaustive et systématique. Ils sont dès lors fournis à titre d'information lors de la présentation des résultats et n'entrent pas en considération dans le calcul du potentiel de mise en œuvre⁸. Il s'agit d'informations ayant été fournies en règle générale par les services techniques des directions extérieures, respectivement des fonctionnaires délégués en personne, et qui sont relatives à :

- l'usage du site ou d'une partie du site en tant que réserve de compensation planologique potentielle ou effective⁹
- l'existence de projets d'urbanisation résidentielle en cours (avec, si possible, l'état d'avancement du projet : permis en cours d'élaboration, d'instruction ou délivré)
- l'existence de projets de construction sur le site autres que ceux visés dans le cadre de quartiers nouveaux (infrastructures hospitalières, mise à gabarit d'une écluse...)
- l'existence de projets de SSC, RUE ou PCA en lien avec les sites (avec, si possible, l'indication de la destination prévue pour les sites dans lesdits documents)
- renseignements ponctuels sur la nature des propriétaires des terrains

1.2.2 Cadre physique / Risques naturels

La cote générale découlant de la prise en compte des paramètres topographiques et des risques naturels permet de distinguer, à un bout de l'échelle, les terrains soumis à de très fortes contraintes (valeurs proches ou égales à 0 : terrains en forte pente ou en zone inondable, par exemple) et de l'autre les terrains sujets à aucune contrainte (cote 5 : site quasi plat situé sur un plateau non calcaire en-dehors des axes de ruissellement, par exemple).

1.2.2.1 Déclivité / présence de pentes fortes :

Deux valeurs seuil sont à considérer : 15% et 7%¹⁰. Les pentes de plus de 7% recèlent une série de difficultés techniques : gestion de l'écoulement des eaux, problèmes d'érosion, accessibilité difficile. Lorsque les pentes sont supérieures à 15%, les problèmes s'aggravent. On assiste à de gros problèmes d'érosion. L'urbanisation de telles parcelles entraîne un surcoût non négligeable. Outre des questions de stabilité, la présence de fortes pentes entraîne des difficultés d'intégration urbanistique des constructions et un impact important sur le paysage. En cas de terrain en pente orientée vers le nord, l'ensoleillement sera par ailleurs diminué sensiblement.

- si $p > 15\%$: 1/5
- si $7\% < p \leq 15\%$: 3/5
- si $p < 7\%$: 5/5

⁸ Ils ne sont donc pas soumis à une cotation.

⁹ Seuls les terrains dans lesquels il existe au minimum un arrêté ministériel autorisant l'élaboration d'un PCA qui révisé le plan de secteur sont considérées comme des réserves effectives.

¹⁰ 1% représente un dénivelé de 10 cm pour une longueur de 10 m, soit à peu près l'emprise d'une maison. A noter que la source de données utilisée, en l'occurrence la carte des pentes dérivée du Modèle Numérique de Terrain ERRUISSOL, propose un nombre limité de valeurs possibles : 1, 3, 5, 7, 10 et 15 %.

1.2.2.2 Aléas d'inondation (périmètre de protection contre les inondations)¹¹:

On distingue :

- les périmètres d'aléa élevé = « zone à risque » pouvant faire l'objet d'inondations répétitives et importantes, où il est fortement déconseillé (voire interdit) de construire : 0/5
- les périmètres d'aléa moyen, où il est permis de construire, mais avec certaines contraintes ou restrictions : 2/5
- les périmètres d'aléa faible et très faible, qui constituent surtout un avertissement en vue d'une urbanisation : 4/5
- en-dehors des aléas d'inondation : 5/5

1.2.2.3 Contraintes karstiques :

Effondrements, puits naturels, instabilité du sol, circulations d'eaux souterraines, problèmes d'inondation sont autant d'événements relativement courants en région karstique. Ces phénomènes peuvent avoir des conséquences graves et entraîner des dommages importants (tant financiers que corporels) lorsqu'ils affectent des zones urbanisées¹². Ils exercent dès lors des contraintes non négligeables lors de projets d'urbanisation.

- Périmètre de contrainte karstique forte (toute construction est à éviter voire à interdire) : 1/5
- Périmètre de contrainte karstique moyenne (urbanisation possible, mais à condition d'effectuer des investigations complémentaires afin de s'assurer de la stabilité du sol et des fondations) : 2/5
- Périmètre de contrainte karstique faible (avertissement - plutôt que réelle contrainte - afin de prendre les précautions nécessaires au niveau de la construction) : 3/5
- Hors de tout périmètre de contrainte karstique: 5/5

1.2.3 Risques industriels

1.2.3.1 Proximité d'un site SEVESO (maîtrise de l'urbanisation aux abords des sites SEVESO) :

La contrainte s'exprime en termes de distance à respecter entre les établissements SEVESO, d'une part, et l'habitat et les zones fréquentées par le public, d'autre part. Lorsqu'un projet nécessitant un permis d'urbanisme ou un permis unique est situé entièrement ou partiellement dans une « zone vulnérable » ou dans une « zone vulnérable provisoire » (nouveaux sites SEVESO pour lesquels le périmètre de zone vulnérable n'est pas encore déterminé), l'autorité en charge de cette demande doit demander l'avis de la Cellule RAM (Risques d'Accidents Majeurs) de la DGO3 qui remettra son avis en fonction de la nature du projet et de la quantification du niveau de risque à cet endroit.

Lorsque le projet est situé en dehors de cette zone vulnérable, il n'y a pas lieu de requérir cet avis et le projet peut être autorisé sans restriction en ce qui concerne le risque d'accident majeur¹³.

¹¹ Circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces (M.B. du 04/03/2003); Décret du 4 février 2010 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant des dispositions diverses en matière de politique de l'eau (M.B. du 04/03/2010) modifié par le décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture (M.B. du 05/06/2014)

¹² R. Michel et F. Van Dijck (1999), "Le karst, une contrainte pour l'aménagement du territoire - Atlas du Karst Wallon- Haute Meuse.

¹³ www.environnement.wallonie.be

- (partie du) site situé à l'intérieur de la zone vulnérable ou de la zone vulnérable provisoire prévue pour les établissements de type C et D (logements, écoles, aires de loisirs, hôpitaux, commerces)¹⁴ : 0/5
- sinon : 5/5

1.2.3.2 Pollution des sols

La présence de traces de pollution dans le sol ou le sous-sol a des conséquences non négligeables sur les coûts (évacuation et/ou traitement des terres polluées) et le déroulement d'un projet d'aménagement¹⁵. Elle est dès lors à considérer comme une contrainte à la fois financière et temporelle d'usage des terrains, l'assainissement des terrains retardant le processus de mise en valeur immobilière.

- Si le site ou une partie du site s'inscrit dans un périmètre répertorié dans l'inventaire des sites à réaménager de fait¹⁶ de la Direction de l'aménagement opérationnel : 3/5
- Sinon : 5/5¹⁷

Précisons que l'information relative à la pollution des sols est très lacunaire. Il n'existe à ce jour pas encore de base de données ou d'inventaire centralisé et détaillé sur l'état des sols en Wallonie (prévu par le « décret sols » d'application depuis 2009). Il est par ailleurs très vraisemblable que fort peu de sites aient fait l'objet d'une étude ou d'une investigation formelle vis-à-vis d'une éventuelle pollution¹⁸. Les contraintes liées à la pollution sont dès lors globalement sous-estimées.

1.2.4 Facteurs environnementaux et paysagers

Il s'agit de contraintes liées à la protection de la biodiversité, des ressources et du patrimoine naturels, que ce soit pour des raisons environnementales ou paysagères. La cote 0 correspond à la présence d'une contrainte forte, en l'occurrence d'ordre juridique (notamment la protection dont bénéficie toute réserve naturelle et qui rend le terrain non constructible), alors que la cote 5 signifie une absence de contraintes (les terrains ne sont pas soumis à des mesures de protection spécifiques). Les cotes intermédiaires témoignent de la présence de l'un ou l'autre facteur ayant un impact sur le potentiel de mise en œuvre : la présence d'une zone humide d'intérêt biologique (a fortiori si elle est peuplée d'une espèce protégée) ou d'un périmètre Natura 2000, par exemple, a un impact évident sur la nature et l'intensité de l'urbanisation. Bien que cette situation n'entraîne pas une interdiction de construire, **des précautions doivent être prises afin de préserver les milieux** en question et de s'assurer d'une compatibilité entre aménagement et intégrité du site naturel.

¹⁴ Nous tenons compte à la fois des zones vulnérables pour les sites reconnus comme SEVESO ayant fait l'objet d'une étude (union entre la zone de probabilité du risque d'un accident comprise entre E-06 et E-05 et la zone de précaution de 200 m; et la zone de probabilité du risque d'un accident supérieur à E-05 et la fusion des zones de précaution de 50 et 100 mètres) et des zones vulnérables provisoires (union entre la zone de risque provisoire et la zone de précaution de 200 mètres par rapport au périmètre des sites actuels).

¹⁵ Maes E. (2007), La contamination locale des sols. In : Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon 2006-2007. Namur, Belgique : MRW, DGRNE.

¹⁶ Si l'information exploitée ne couvre pas l'ensemble des sites répertoriés, elle permet néanmoins de pointer les endroits reconnus pour leur présence de sols pollués. Il faut préciser par ailleurs que la cote de 3/5 n'est appliquée qu'à la portion du site pour laquelle la pollution est avérée.

¹⁷ Ceci n'y exclut évidemment pas la présence de pollutions cachées ou inconnues, dues à d'anciens usages sur les terrains.

¹⁸ Lepur ULg, Convento et Walphot, 2015, Actualisation de l'inventaire des sites à réaménager, Rapport de synthèse, DGO4, Direction de l'Aménagement Opérationnel.

1.2.4.1 Périmètre de protection Natura 2000¹⁹

L'urbanisation n'est pas formellement interdite à l'intérieur d'un périmètre Natura 2000, mais l'intensité d'« atteinte à l'intégrité du site » est un élément déterminant dans la définition des interdictions particulières applicables à chacun des périmètres (cfr. arrêté de désignation de chaque site) :

- (partie du) site à l'intérieur du périmètre : 1/5
- (partie du) site en-dehors du périmètre : 5/5

1.2.4.2 Zone de prévention de captage d'eau

Il s'agit plus précisément du périmètre II de protection des eaux souterraines, reprenant à la fois la zone IIa (zone de prévention rapprochée) et la zone IIb (zone de prévention éloignée²⁰) :

L'urbanisation n'y est pas formellement interdite, mais certaines activités (produisant des eaux usées ou des déchets susceptibles de polluer les eaux souterraines) sont à considérer comme incompatibles avec les mesures de précaution prévues. L'habitat est envisageable moyennant des précautions particulières concernant notamment l'égouttage, le ruissellement des eaux de pluie, le stockage de certains produits. A noter également que les zones de stationnement automobile d'une certaine taille sont soumises à réglementation et que les zones de loisirs et de sport, par exemple, sont interdites dans la zone IIa.

- (partie du) site à l'intérieur de la zone de prévention: 2/5
- (partie du) site en-dehors de la zone de prévention: 5/5

1.2.4.3 Réserve naturelle (reprenant à la fois les réserves naturelles domaniales et agréées²¹) :

Il s'agit d'un régime de protection très stricte, stipulant notamment l'interdiction de construire et de modifier le relief du sol, ainsi que l'usage de véhicules motorisés²² :

- (partie du) site à l'intérieur du périmètre : 0/5
- (partie du) site en-dehors du périmètre : 5/5

1.2.4.4 Site naturel protégé - CSIS (cavités souterraines d'intérêt scientifique) :

Bien que l'interdiction de bâtir ne soit pas expressément mentionnée dans l'arrêté qui instaure l'outil CSIS, une contrainte certaine à l'urbanisation s'exerce via l'interdiction de détérioration du milieu à protéger²³.

¹⁹ Article 28, §5, de la Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ; Articles 5 et 6, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 octobre 2008 fixant certaines modalités du régime préventif applicable aux sites Natura 2000

²⁰ En Wallonie, la protection des captages est dictée par l'Arrêté Gouvernemental du 12 février 2009 (MB 27.04.2009). Elle est organisée selon plusieurs zones définies autour des captages d'eau. La zone de prévention rapprochée correspond à la distance en-dessous de laquelle une pollution qui se trouve dans l'eau souterraine atteint le captage en moins de 24 heures. La zone de prévention éloignée est délimitée par la distance en-dessous de laquelle une pollution qui se trouve dans l'eau souterraine atteint le captage en moins de 50 jours (www.spge.be).

²¹ Les réserves forestières n'ont pas été prises en considération étant donné qu'aucun des sites n'est couvert par une telle réserve.

²² Born C. H. (2005), Guide juridique des zones protégées en Wallonie, Jambes, Ministère de la Région wallonne, 380 pp. ; Loi du 12/07/73 sur la Conservation de la Nature; Arrêté ministériel du 23/10/75, Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17/07/86.

²³ Arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 1995 organisant la protection des cavités souterraines d'intérêt scientifique (M.B., 18/03/1995)

- oui : 2/5
- non : 5/5

1.2.4.5 Site naturel protégé - ZHIB (zones humides d'intérêt biologique) :

Bien que l'interdiction de bâtir ne soit pas expressément mentionnée dans l'arrêté qui instaure l'outil ZHIB, une contrainte certaine à l'urbanisation s'exerce via l'interdiction de détérioration du milieu à protéger²⁴.

- oui : 2/5
- non : 5/5

1.2.4.6 Informations complémentaires :

Certains renseignements factuels n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul du degré de facilité de mise en œuvre des sites. Ils sont fournis à titre d'information et permettent de nuancer, si nécessaire, la cote d'évaluation.

- présence de nuisances sonores dues à la présence d'un aéroport / sites localisés dans les zones d'exposition A et B (un maximum de plus de 66 dB(A) est mesuré sur le site) autour des aéroports de Liège-Bierset et Charleroi (Bruxelles-Sud)
- site traversé par une ou plusieurs lignes de haute tension : L'implantation sous les lignes à haute tension est en effet à déconseiller (et bien souvent non pratiquée dans les nouveaux lotissements) pour des raisons de sécurité et de nuisance en vertu du principe de précaution (danger en cas de rupture de câble, effets indésirables possibles des champs électriques...). Les couloirs non construits sous le passage de la ligne peuvent toutefois être affectés en jardins, voirie ou autre espace public et être ainsi intégrés dans un projet d'urbanisation.
- inscription du site ou d'une partie du site en périmètre d'intérêt paysager (PIP ADESA). Ces PIP n'ont, contrairement aux PIP du plan de secteur, pas de valeur réglementaire. Ils peuvent cependant être considérés comme représentant une certaine contrainte. Ils sont en effet pris en compte lors de l'examen de projets soumis à permis.

1.2.5 Niveau d'équipement du site

Le niveau d'équipement du site est déterminé ici par la présence et la qualité de deux types d'infrastructures : les voies carrossables (qui ne constituent aucune contrainte si elles sont présentes et de largeur suffisante pour drainer le nouveau quartier) et les infrastructures d'égouttage et d'assainissement des eaux usées (qui ne constituent aucune contrainte si elles sont présentes et capables d'absorber les eaux usées supplémentaires).

Une cote de 5 est donc attribuée aux sites qui disposent d'infrastructures adéquates ou du moins de qualité telle qu'elles ne représentent pas une entrave particulière à l'urbanisation du site. Si la voie de desserte est, en revanche, étroite (un chemin rural par exemple) et que le site est fort enclavé (le site ne dispose pas d'ouverture sur les voies de desserte existantes), la cote se voit diminuée. Des travaux (et frais) complémentaires sont à prévoir, notamment sous forme d'expropriations et de démolitions, pour créer des accès au site.

²⁴ Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juin 1989 relatif à la protection des zones humides d'intérêt biologique (M.B., 12/09/1989); Arrêté du Gouvernement wallon du 10 juillet 1997 relatif à la protection des zones humides d'intérêt biologique (M.B., 20/08/1997)

1.2.5.1 Régime d'assainissement

Les informations exploitées sont celles extraites des PASH (plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique). Elles indiquent le régime d'assainissement auquel est soumise chacune des parties du site.

- la zone à régime d'assainissement *collectif*. Ce sont des zones dans lesquelles il y a ou il y aura des égouts qui doivent être reliés à des stations d'épuration collectives. L'équipement en égouts et de collecteurs doit être considéré comme un atout : 5/5
- la zone à régime d'assainissement *autonome*. Ce sont des zones dans lesquelles les habitants doivent assurer eux-mêmes, individuellement ou en petites collectivités, l'épuration des eaux usées. Cette situation est à considérer comme une certaine contrainte étant donné la préférence pour les zones dont le réseau d'assainissement (de l'égout à la station d'épuration) est existant ou sera pour le moins mis en place le plus rapidement possible, a fortiori pour des quartiers résidentiels de grande taille : 4/5
- les zones *transitoires* qui n'ont pu encore être classées pour différentes raisons mais auxquelles sera attribué soit le régime collectif, soit le régime autonome : 3/5
- Information manquante : 3/5

1.2.5.2 Enclavement du site

L'enclavement (mesure inverse du degré d'ouverture) d'un site est à considérer comme une contrainte importante puisqu'un site ne disposant d'aucune connexion ou d'une connexion insuffisante au réseau viaire externe doit à la fois être équipé de voies carrossables de *desserte* (voirie se trouvant dans le voisinage, respectivement en contact direct avec le site) et de voies *d'accès* (possibilités de relier les rues intérieures au site à la voie de desserte)

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du site. Cette voie doit, au demeurant, être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier ou d'un chemin agricole. Le gabarit de la voirie en question doit donc être pris en considération.

Le mode de calcul du degré d'enclavement se calcule en deux temps :

1. la desserte: Existe-t-il une voirie carrossable²⁵ de minimum 3,5m à une distance de moins de 10m du site? Si oui, passer à l'étape suivante. Si non, on applique la cote 1/5 (site enclavé, voire isolé ; une voie de desserte est à prévoir)

2. Pour les sites situés à moins de 10m d'une voirie carrossable:

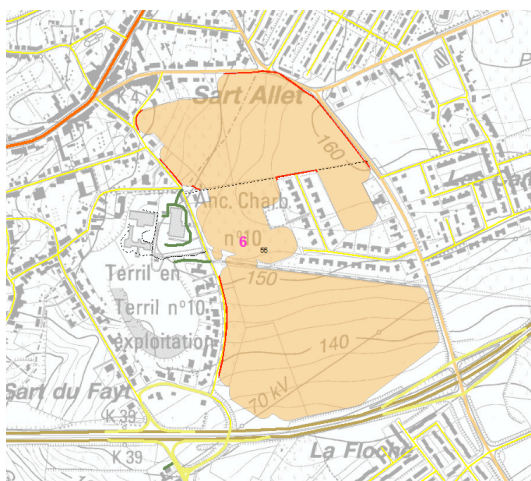
- si la voirie a moins de 5m: 3/5 (des travaux d'élargissement de la voirie sont à prévoir)
- si la voirie a entre 5 et 7m: 4/5
- si la voirie a plus de 7m: 5/5

3. l'accès: Peut-on connecter le site directement à une voie de desserte existante? Si oui, maintenir les cotes indiquées sous le point 2. Si le site ne dispose pas d'ouverture (parcelle d'au moins 6m de largeur à front de rue) la cote redescend à 1/5 (site enclavé = des expropriations sont à prévoir pour créer une ouverture)

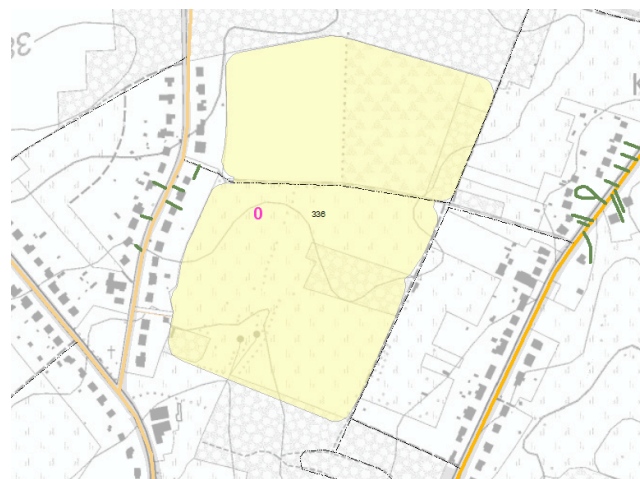
L'identification et le dénombrement des accès retenus se sont faits en plusieurs temps :

²⁵ Veuillez vous référer à la note méthodologique du volet I pour toute précision quant au choix des voiries prises en considération et à l'estimation de leur largeur. Nous ne disposons en effet d'aucune source d'information précise et exhaustive sur la largeur, la déclivité ou l'état des voies carrossables existantes. Une estimation de la largeur de voirie est dès lors effectuée sur base de plusieurs critères (voir note méthodologique du volet I).

- La première étape consistait à identifier les segments du périmètre de chacun des sites en contact direct avec une voirie de desserte. Cela s'est fait à l'aide d'une analyse topologique dans un logiciel d'analyse cartographique.
- Parmi les accès ainsi identifiés seuls ceux d'une largeur suffisante (6m au minimum à front de rue) ont été retenus.
- Tous les sites disposant de moins de 4 accès ont été soumis à un examen approfondi, ces sites pouvant être considérés comme ayant potentiellement des soucis en termes d'accès. Cet examen visuel (à l'aide des orthophotosplans de la Région wallonne et d'autres outils comme Google Street View) a permis de déterminer la qualité réelle des accès dénombrés : certains accès ont été retirés (par exemple s'ils débouchaient sur une impasse résidentielle faiblement dimensionnée qui ne peut être considérée de voie de desserte ou s'il s'avérait que l'accès se fait sur une partie particulièrement pentue du site)
- Il va de soi que cet examen exploratoire ne remplace aucunement une analyse précise et approfondie de la configuration des lieux et des voies d'accès, ainsi que des incidences du trafic généré par l'urbanisation du site sur les voies de circulation voisines. L'objectif ici a été l'identification des sites qui sont confrontés à des contraintes manifestes en termes d'accès.



Exemple de site disposant d'un grand nombre d'accès à des voies de desserte importantes (site 55 à Châtelet)



Exemple de site enclavé ne disposant d'aucun accès direct aux voies de desserte (site 336 à Tintigny)

1.2.6 Tableau récapitulatif de cotation

Catégorie de descripteurs (les 5 branches du radar)	Descripteurs	Cotation
Situation juridique et planologique	Affectation au plan de secteur RUE / PCA / SSC	ZH / ZHR : 5 ZH / ZHR avec PCA* résidentiel : 4 ZH / ZHR avec PCA* non résidentiel : 2 ZH / ZHR avec PCA* non urbanisable : 1 ZACC avec RUE/PCA résidentiel : 4 ZACC avec RUE/PCA non résidentiel : 2 ZACC avec RUE/PCA non urbanisable : 1 ZACC sans RUE ou PCA / SSC résidentiel : 3 ZACC sans RUE ou PCA / SSC non résidentiel : 2 ZACC sans RUE ou PCA / SSC non urbanisable, déconseillé à l'urbanisation ou à urbanisation différée : 1 ZACC sans RUE, ni PCA, ni SSC : 2 Zone bleue : 3 Zone blanche: 4 <small>* le PCA doit dans ce cas être postérieur à l'adoption du Plan de secteur</small>
	SAR de droit	SAR de droit urbanisable : 3 SAR de droit non urbanisable : 1
Cadre physique / Risques naturels	Déclivité / pentes fortes	p > 15% : 1 7% < p <= 15% : 3 p < 7% : 5
	Aléas d'inondation	Elevé : 0 Moyen : 2 Faible et très faible : 4 Hors aléa : 5
	Contraintes karstiques	Contrainte forte : 1 Contrainte modérée: 2 Contrainte faible : 3 Hors contrainte : 5
Risques industriels	Proximité d'un site SEVESO	Zone vulnérable (provisoire) : 0 Hors zone vulnérable : 5
	Pollution des sols	Zone polluée : 3 Hors zone polluée : 5
Facteurs environnementaux et paysagers	Périmètre Natura 2000	1
	Zone de prévention de captage d'eau	2
	Réserve naturelle	0
	Cavité souterraine d'intérêt scientifique	2
	Zone humide d'intérêt biologique	2
	Pas de contrainte environnementale	5
Niveau d'équipement du site	Régime d'assainissement	Collectif : 5 Autonome : 4 Transitoire : 3 Information inconnue : 3
	Enclavement du site	Pas de voie de desserte dans un rayon de 10m ou pas d'accès direct à la voie de desserte : 1 Présence d'au moins un accès donnant sur une : <ul style="list-style-type: none"> • voie de desserte de largeur inférieure à 5m : 3 • voie de desserte de largeur entre 5 et 7m : 4 • voie de desserte de largeur supérieure à 7m : 5

1.3 CALCUL DU NIVEAU DE CONTRAINTE PAR SITE

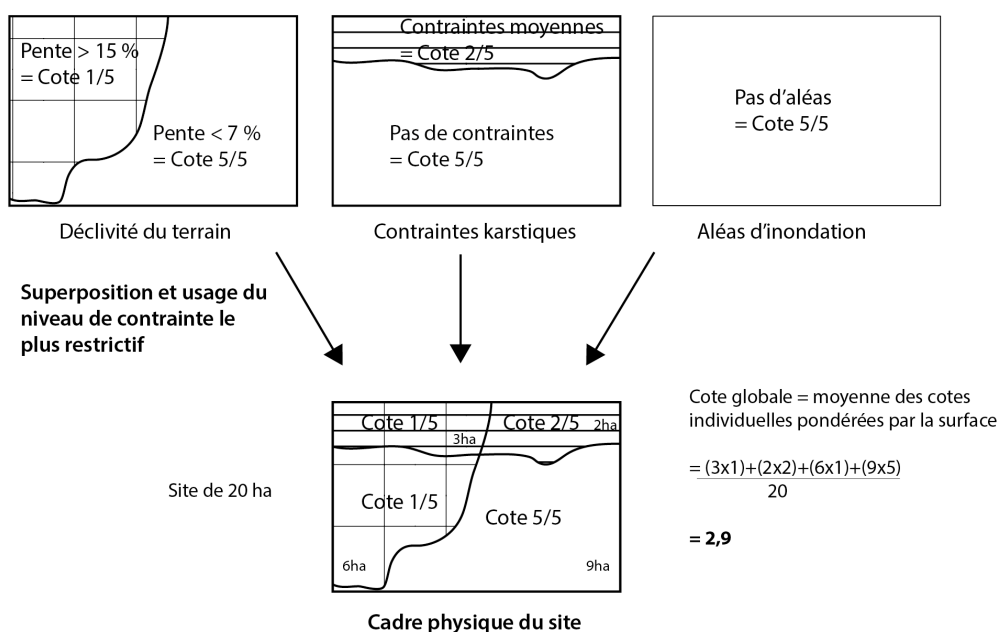
Les descripteurs au sein de chacune des cinq catégories sont cotés individuellement de 0 à 5²⁶. Généralement, des niveaux de contrainte distincts s'exercent sur différentes parties du site. Un site peut par exemple être composé de terrains à faible pente (cote 5/5) et de terrains à forte pente (cote 1/5).

Par ailleurs, suite à l'empilement des descripteurs au sein d'une même catégorie, plusieurs cotes distinctes peuvent se superposer. Dans ce cas, **c'est le niveau le plus restrictif qui est retenu** (par exemple la cote 1 dans le coin supérieur gauche du site dans l'exemple donné puisque les contraintes de relief y sont plus fortes que celles dues à la présence du karst et aux aléas d'inondation).

Afin d'estimer le degré global de facilité de mise en œuvre pour chaque catégorie de contraintes, on calcule la moyenne des valeurs sur chaque portion du site pondérée par la surface respective de chacune de ces portions (cote globale de 2,9 pour l'exemple donné).

Précisons que si une des contraintes est égale à 0 (la cas d'une réserve naturelle ou d'une zone d'aléas d'inondations élevé) sur une partie du site, celle-ci est à considérer comme non urbanisable. Afin de respecter les conditions posées au début en vue de l'identification des sites de grande envergure (taille supérieure ou égale à 15 ha), il faut que solde surfacique (après déduction desdites parties non urbanisables) pouvant accueillir des fonctions résidentielles et ses fonctions annexes soit au moins de 13,5 ha sur chacun des sites²⁷.

Exemple d'évaluation globale des contraintes liées au cadre physique (risques naturels) d'un site de 20ha



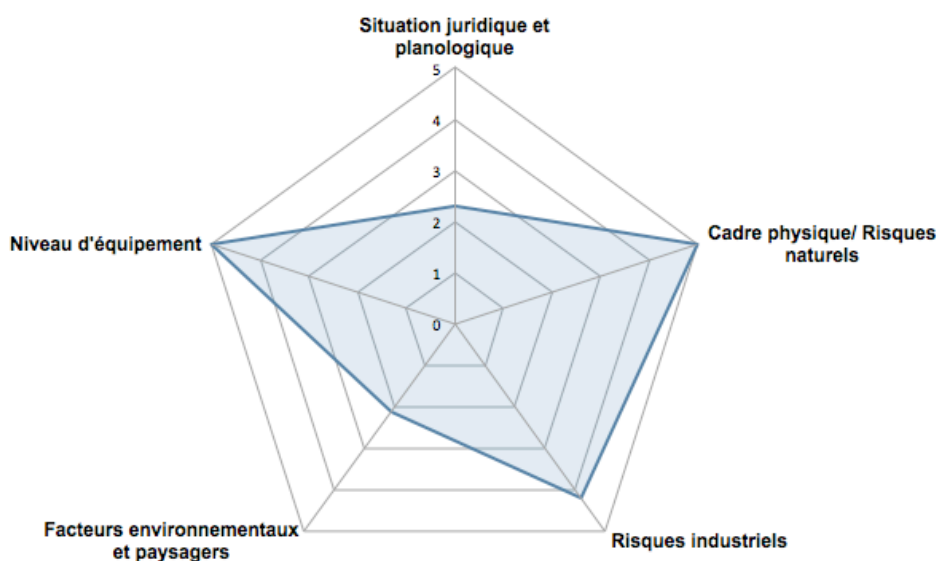
²⁶ A noter qu'un site est rarement uniforme du point de vue juridique (entre autres diverses affectations au plan de secteur sur un même site), physique (p.ex. une partie en fond de vallée plat, une autre en versant à forte pente) ou environnemental (p.ex. seule une partie du site est inscrite dans un périmètre Natura 2000). Des niveaux de contrainte différents coexistent donc sur un même site pour la plupart des facteurs de mise en œuvre.

²⁷ Une tolérance de 10% par rapport aux 15 ha est acceptée.

1.4 RERESANTATION DES RESULTATS

La représentation du potentiel de mise en œuvre se fait de manière graphique à l'aide d'un diagramme polaire (diagramme en étoile, radar). Il s'agit d'un mode de représentation particulièrement pertinent pour visualiser un objet aux multiples caractéristiques. Chacun des axes du diagramme correspond en l'occurrence à une des catégories de contraintes et sera gradué de la même façon (de 0 à 5).

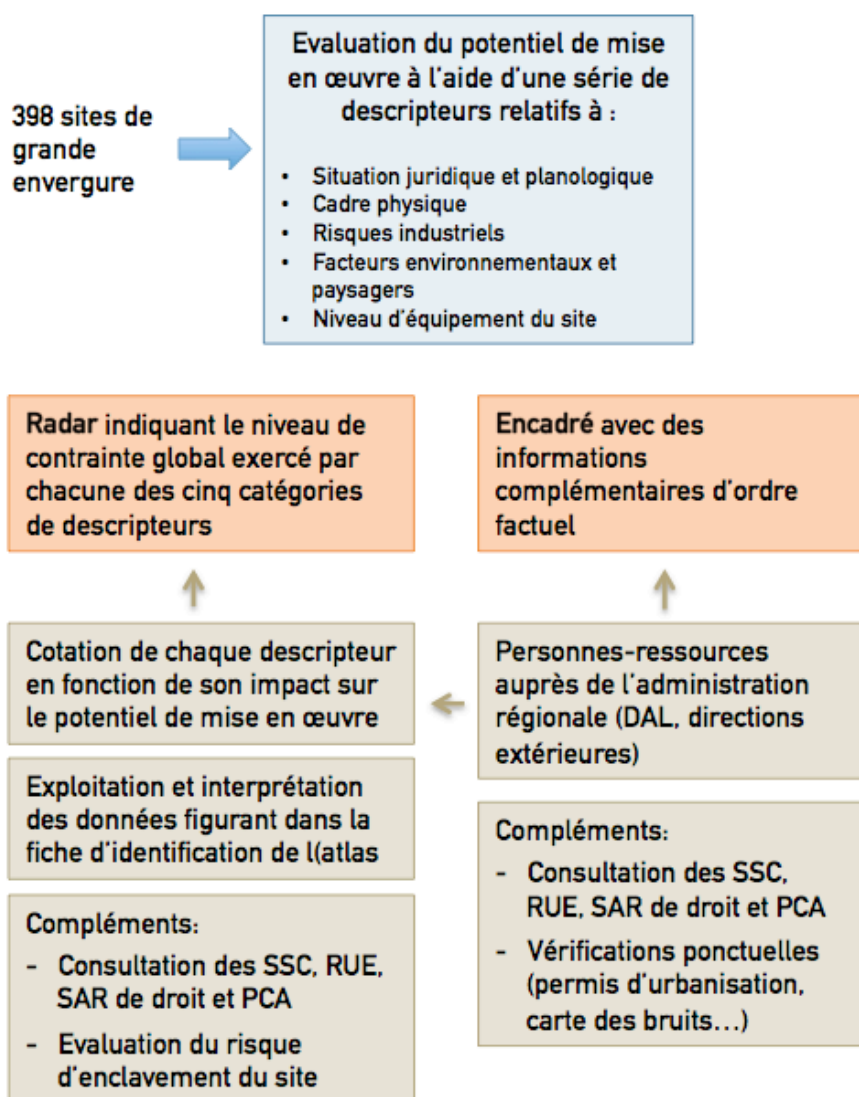
Un des atouts pratiques du diagramme polaire est de visualiser d'un seul coup les points forts et les points faibles de chaque site. La surface du polygone formé par la liaison des différents points fournit par ailleurs une lecture visuelle directe du potentiel d'urbanisation : plus les contraintes sont faibles, plus les valeurs atteintes sur chacun des axes sont élevées et plus le polygone sera étendu.



Etant donné que ce mode de représentation synthétique ne peut pas rendre compte de certaines particularités propres aux sites, nous proposons de fournir toute information factuelle complémentaire (informations non systématisées à l'aide de la grille d'analyse proposée), notamment les précisions fournies par les personnes ressources auprès des directions extérieures, sous forme de commentaires succincts fournis dans un encadré accompagnant le diagramme. Ces informations sont de diverses natures et permettent d'affiner la caractérisation de chaque site :

- existence d'un éventuel projet de SSC, RUE ou PCA
- inscription d'une (partie du) site dans un périmètre d'intérêt paysager (PIP ADESA)
- site servant potentiellement en tant que réserve de compensation planologique
- l'affectation possible du site en zone d'activités économiques (plan prioritaire du gouvernement wallon)
- renseignements sur des projets d'urbanisation du site (stade d'avancement : simple marque d'intérêt, permis en cours d'élaboration, permis en cours d'instruction, permis délivré)
- indications sur le nature des propriétaires
- présence de terroir (boisé) sur le site
- site traversé par une ou plusieurs ligne de haute tension

1.5 SCHEMA DE SYNTHESE DE L'ETAPE DE CARACTERISATION



2. METHODE DE PRISE EN COMPTE DES INFORMATIONS COLLECTEES AUPRES DES SERVICES DE LA DGO4

2.1 INTRODUCTION

La caractérisation des 398 sites fonciers d'envergure identifiés dans le volet 2 de la recherche est basée sur deux sources d'information principales :

- une interprétation des informations fournies dans les fiches d'identification des sites (voir atlas) en termes de potentiel de mise en œuvre (voir à ce sujet le point I de la présente note méthodologique)
- un recours aux services des directions extérieures de la DG04 afin de prendre connaissance d'informations complémentaires plus détaillées, mais également de nature plus qualitative, sur les sites

Cette note a pour objectif de présenter les apports spécifiques des contacts avec ces personnes-ressources et de montrer comment ces informations sont valorisées dans le processus de caractérisation des sites.

2.2 RECUEIL DES INFORMATIONS AUPRES DES DIRECTIONS EXTERIEURES

Le recueil des informations s'est effectué en deux temps : par l'envoi d'un formulaire à remplir et par des rencontres individuelles (entretien et discussions) avec les fonctionnaires délégués de chacune des directions extérieures.

2.2.1 Les formulaires de caractérisation

Ces formulaires ont été conçus de manière à avoir une réponse possible à chacun des huit volets thématiques de la caractérisation qu'on a souhaité aborder (cadre juridique et planologique, cadre physique, infrastructures techniques et d'accès au site, caractéristiques foncières, projets de diverses natures prévus sur le site...). Le formulaire présente l'avantage de fournir un canevas identique pour chaque site et chaque direction, ce qui n'empêche évidemment une certaine marge d'interprétation des thèmes abordés et une certaine variété dans la nature et le volume des réponses données par chacune des personnes ayant rempli le formulaire. Il est à noter que certaines directions extérieures ont fourni une série d'annexes textuelles, cartographiques et photographiques pour accompagner ou préciser les informations fournies dans le formulaire.

L'apport des informations contenues dans les formulaires de réponse et leurs annexes est multiple :

- il a tout d'abord été possible d'avoir de premières indications d'ordre qualitatif sur certaines contraintes à l'urbanisation : la présence d'un relief accidenté, la qualité du sous-sol générant des problèmes de stabilité, le caractère dangereux de la seule voie de desserte actuelle du site, l'existence de problèmes d'égouttage non résolus. Ces renseignements ont notamment permis d'ajuster les cotations des contraintes de mise en œuvre des sites (voir point I de la présente note méthodologique)
- les formulaires contiennent généralement des précisions sur les options du SSC, mais également sur le contenu de certains RUE. Cette information a également été valorisée dans l'étape d'évaluation du potentiel de mise en œuvre des sites.
- Certaines autres informations plus factuelles, comme le nom de la ZACC que recouvre le site ou le lieu-dit de la zone couverte par le site, ont facilité le recoupement avec des informations provenant de documents officiels (discussions au conseil communal au sujet de l'urbanisation du site), des promoteurs ou de la presse écrite

CPDT RECHERCHE R2 "QUARTIERS NOUVEAUX" (2014-2015)
FICHE DE CARACTÉRISATION DES SITES FONCIERS

Numéro du site (voir fiche d'identification du site) : 3
Nom du site (si connu) : ZACC du Château d'Eau (partie 2) (Chamont-Gistoux)

Éléments de caractérisation

A. Précisions relatives au cadre juridique d'application : contenu des plans (SSC, RUE, permis de lotissement...), compensation, programme des ZACC... :

Zone mixte (Habitat + Services publics) au SSC

B. Infrastructures d'accès au site (réseaux de communication : éléments à renforcer ou à créer):

Accès possible depuis la Chaussée de Huy

C. Connaissance du cadre physique du site (impacts possibles du relief, pentes, écoulements des eaux, inondation...):

C'est un plateau ± plat

D. Connaissance des infrastructures techniques présentes ou à créer (facilité ou contrainte de viabilisation du site : épuration des eaux, adduction d'eau, gaz et électricité) :

E. Connaissance de l'environnement immédiat (impacts du bruit, ensoleillement, activités à proximité, trame verte et bleue...):

La carrière Hoslet en activité à proximité génère certaines nuisances en termes de bruit et de poussière.

F. Connaissance du contexte foncier (pression foncière, structure de la propriété):

La SRWL est propriétaire d'une partie de la zone.

G. Connaissance des projets éventuels et de leur état d'avancement (projet en gestation, projet bloqué, procédure de permis en cours...):

Néant

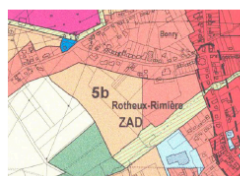
H. Connaissance du degré d'acceptabilité locale et communale de projets sur le site:

La commune ne souhaite pas la mise en œuvre de la zone tant que la carrière voisine sera en exploitation

NEUPRE site 204
SSC zone résidentielle priorité 5 zone d'activité économique mixte et zone mixte d'habitat, de commerces et artisans



NEUPRE site 205
SSC zone résidentielle
RUE en cours d'élaboration



NEUPRE site 206
SSC zone de parc résidentiel zone d'espaces verts publics zone boisée



Exemples de fiche de caractérisation complétée et d'annexe à
la fiche (sur base volontaire)

2.2.2 Les rencontres avec les directions extérieures¹

Suite à la réception des formulaires de caractérisation² et de leurs annexes, qui ont fait l'objet d'une lecture et d'une analyse conséquentes, des rencontres individuelles avec les personnes-ressources ont été organisées. Ces rencontres ont eu lieu entre fin mai et mi-juin.

Direction extérieure	Fonctionnaire délégué	Nombre de sites	Date de rencontre
BRABANT WALLON	Christian RADELET	32	Mardi 26 mai à Namur
HAINAUT 1	Patrick ROUSSILLE (avec Cécile DANIS)	41	Jeudi 11 juin à Mons
HAINAUT 2	Raphaël STOKIS	60	Lundi 1 ^{er} juin à Namur
LIEGE 1	André DELECOUR	66	Mercredi 27 mai à Namur
LIEGE 2	Anne-Valérie BARLET	72	Vendredi 5 juin à Liège
EUPEN (LIEGE 3)	Susanne HEINEN	16	Mercredi 27 mai à Namur

¹ Précisons encore que la DAL et la DAR nous ont fourni certaines informations au sujet des options de planification inscrites dans les (projets de) schéma de structure communal, ainsi que sur des PCA révisionnels en lien avec les sites identifiés.

² Seules des direction de Hainaut II et Luxembourg nous avaient pas communiquées les formulaires remplis.

LUXEMBOURG	Jean-Luc AUBERTIN, représenté par José SCHWANEN	52	Lundi 8 juin à Arlon
NAMUR	Marc TOURNAY	59	Lundi 1 ^{er} juin à Namur

Le but de ces rencontres a été tout d'abord de présenter succinctement le contenu et les objectifs de notre projet de recherche ainsi que la méthode d'identification des sites de grande envergure. La présentation a été suivie d'une discussion autour des critères, bien souvent jugés discutables, de sélection des sites (voir présentation au CA du 22 juin 2015).

Dans un deuxième temps, chacun des sites a fait l'objet de commentaires et d'observations de part du fonctionnaire délégué (ou de son représentant). Nous avons veillé à insister sur des points peu détaillés ou non abordés dans les formulaires de caractérisation. Une plus-value importante des entretiens a dès lors été cette possibilité d'assurer une complémentarité aux données déjà recueillies.

Les personnes interrogées ont par leur travail, leur fonction et leur expérience une connaissance à la fois des enjeux actuels et de leur évolution dans le passé. Si l'apport de connaissance varie sensiblement d'un site à l'autre (certains des sites n'ayant pas encore fait l'objet d'analyses poussées vu le peu d'intérêt qui leur a été montré jusqu'à présent), les discussions ont en d'abord permis de contextualiser la situation dans laquelle se trouve le site : politique foncière de la commune, options en matière de développement territorial à l'échelle de la commune, dynamique immobilière et démographique locale. Il a par ailleurs été possible de prendre connaissance, selon les cas, de l'historique des projets immobiliers qui se sont succédés sur le site, sur la nature des propriétaires des terrains, sur les projets d'urbanisation en cours, sur l'inscription du site en tant que réserve de compensation planologique potentielle...

2.3 VALORISATION DES DONNEES RECUEILLIES

L'apport des contacts avec les directions extérieures se lit à plusieurs niveaux :

- **vérification et mise à jour éventuelle des informations** contenues dans la fiche d'identification des sites dans l'atlas (cfr. Volet 2)
- prise en compte d'informations d'ordre qualitatif pour **calibrer le mode de temporalité** des sites : nous avons plus spécifiquement fait usage des renseignements relatifs au stade d'avancement d'un projet d'urbanisation (permis en cours d'élaboration, permis en cours d'instruction, permis délivré) soit pour reclasser certains sites à court terme (permis non encore délivré), soit pour les « mettre en réserve » (permis délivré).
- transcription de toute information utile fournie par les directions extérieures sous forme d'un commentaire succinct dans un **encadré accompagnant le diagramme en « radar »**³. Cet encadré placé dans la fiche descriptive de chacun des sites de l'atlas met en exergue, de manière synthétique et structurée, les éléments informatifs principaux fournis par les personnes-ressources. Il s'agit d'informations complémentaires à celles ayant servi à l'évaluation chiffrée du potentiel de mise en œuvre et constituent donc un complément d'information factuel permettant de préciser ou nuancer la caractérisation du site. Les renseignements portent notamment sur :

³ Il s'agit du mode de représentation graphique choisi pour représenter de manière synthétique les différentes facettes du potentiel de mise en œuvre d'un site (voir point I de la présente note).

- la présence éventuelle de projets de nature résidentielle ou autre sur le site en question (avec, si possible, une indication de l'état d'avancement du dossier)
- le classement (proposé) du site en réserve de compensation planologique
- l'affectation du site en tant que zone d'activités économiques (plan prioritaire du gouvernement wallon⁴)
- l'existence d'un SSC, d'un RUE ou d'un PCA en cours d'élaboration
- des précisions au sujet de certaines contraintes à l'urbanisation (site traversé par une ligne de haute tension, site inscrit dans un périmètre d'intérêt paysager ADESA) ou de certains atouts spécifiques su site
- indications éventuelles sur la nature des propriétaires

⁴ Le Plan prioritaire d'affectation d'espaces liés à l'activité économique a été mis en place pour faire face aux besoins pressants en matière d'espaces à réserver à l'activité économique. Concrètement, les mesures approuvées par le Gouvernement wallon (18 juin et 29 octobre 2010), autorisent la mise en œuvre de 41 sites pour un total de 1712 ha (CPDT, Note de recherche n°22, 2011).

3. METHODE RELATIVE A L'EVALUATION DU MODE DE TEMPORALITE PAR SITE

En complément à l'évaluation du degré de difficulté (respectivement facilité) de mise en œuvre de chacun des sites (sur base de l'analyse d'une série de descripteurs ; voir note I) ainsi qu'à l'estimation des besoins de mise en œuvre (sur base de l'étude d'une série d'indicateurs démographiques et fonciers ; voir note III), nous proposons un mode de temporalité pour chacun des sites. Il exprime le potentiel d'urbanisation du site en termes temporels après prise en considération des deux paramètres de mise en œuvre précités.

Quatre modes de temporalité sont distingués : le « court » (5-10 ans), « moyen » (10-20 ans), « long » (plus de 20 ans) et « très long » terme. Plus le délai est long, plus les difficultés de mise en œuvre qui le sous-tendent sont grandes (des contraintes plus nombreuses et plus marquées, des besoins peu pressants ou faiblissants).

Deux éléments méritent d'être précisés encore :

- par temporalité, il faut entendre ici les délais endéans lesquels un site peut potentiellement être activé, c'est-à-dire commencer à être urbanisé (i.e. les permis sont délivrés). Le mode de temporalité nous renseigne donc sur le début possible du chantier, mais pas sur le temps nécessaire à l'urbanisation complète d'un site. Celui-ci dépend notamment de la taille du site, du phasage des travaux, du profil et du volume de la demande locale.
- L'indication d'un mode de temporalité pour un site n'implique pas qu'il sera nécessairement activé endéans les délais prévus. La temporalité est l'expression de son potentiel intrinsèque et non pas d'un ordre de priorité et d'une obligation de mise en œuvre. De la même manière, l'atlas des sites ne fournit pas un calendrier de mise en œuvre de chacun des sites, mais une indication de leurs potentialités, qu'elles se concrétisent ou non.

3.1 PROPOSITION DE CLASSEMENT PAR TYPE DE TEMPORALITE:

Afin de proposer un mode de temporalité pour chacun des sites, nous nous appuyons sur trois sources d'information :

- le radar « potentiel de mise en œuvre » qui donne une vue d'ensemble des contraintes inhérentes aux sites, qu'elles soient d'ordre juridique, physique, environnemental ou liées aux risques industriels et à l'équipement du site
- le radar « besoins de mise en œuvre » qui offre un regard synoptique sur les paramètres démographiques et fonciers, à l'échelle de l'arrondissement surtout
- des informations complémentaires non prises en compte dans l'évaluation du potentiel de mise en œuvre. Ces informations, fournies en premier lieu par les différents services de la DGO4 (voir à ce sujet la note II), permettent de nuancer et affiner le diagnostic du potentiel réalisé sur base des seuls descripteurs.

3.1.1 Etape 1 - Les sites mis en réserve

Avant même de procéder au classement des sites en mode de temporalité, il nous est apparu que certains éléments d'information recueillis lors de nos recherches permettent de mettre une série de sites en réserve. Cela revient à dire que ces sites ne rencontrent tout simplement plus les conditions pour figurer dans la liste des sites fonciers d'envergure tels que définis dans l'objet de la présente recherche. Il s'agit plus précisément des sites :

- classés en réserve de compensation planologique (information fournie par les directions extérieures de la DGO4) : seuls les sites pour lesquels existe au minimum un arrêté ministériel autorisant l'élaboration d'un PCA qui révisé le plan de secteur sont pris en considération
- pour lesquels les permis nécessaires à l'urbanisation (partielle) sont délivrés et pour lesquels un début du chantier est dès lors envisageable à très brève échéance (dans des délais inférieurs à 5 ans)
- se trouvant dans les zones A ou B du plan d'exposition au bruit des aéroports de Charleroi (Bruxelles-Sud) et Liège-Bierset
- dont la superficie encore urbanisable est inférieure à 13,5 ha⁵. Par surface urbanisable, il faut entendre toute portion du site qui n'est pas grevé d'une contrainte de niveau 0 (réserve naturelle, aléas d'inondation élevés, périmètre SEVESO)

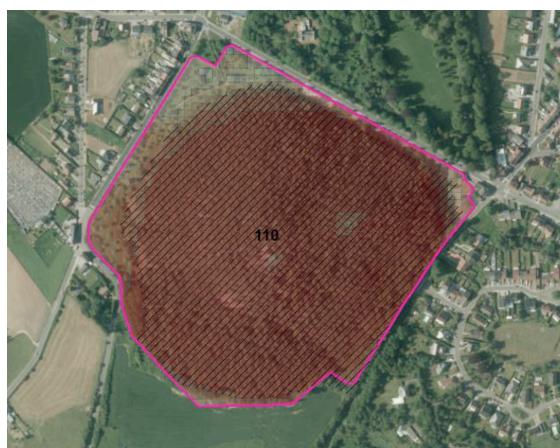
Les sites qui répondent à ces critères d'exclusion sont repris dans une liste annexe (« Sites mis en réserve » qui précise pour chacun des sites les raisons de son exclusion.

3.1.2 Etape 2 – Les sites classés à « très long terme »

Avant d'en arriver à distinguer les sites urbanisables à court, moyen et long terme, il a été nécessaire d'extraire une série de sites qui sont potentiellement constructibles mais dont les conditions de mise en œuvre sont à tel point contraignantes ou incertaines qu'aucune urbanisation ne semble a priori envisageable dans les délais proposés par de classement en trois temps. Des procédures d'activation spécifiques de longue haleine s'imposent.

Après examen de l'ensemble des sites, deux cas de figure spécifiques sont pris en considération pour le classement à « très long terme » :

- Les sites non bâtis qui sont encore en activité⁶, mais dont le devenir à long terme n'est pas connu (terrain militaire, site d'intérêt scientifique...)
- Les sites occupés majoritairement par un ou plusieurs terrils (partiellement) boisés dont le caractère non constructible (zone d'espace vert, zone de parc, zone de loisirs ou zone forestière au plan de secteur) n'est pas remis en question, voire confirmé par un PCA, RUE, SSC ou par un arrêté SAR de droit. A noter que ces sites souffrent généralement aussi de contraintes physiques appréciables, dues à la pente et au caractère meuble des terrains.



Exemple de site classé à « très long terme » en raison de la présence d'un terril boisé couvrant la quasi totalité du site (site 110 à La Louvière). Les hachures obliques indiquent l'emprise au sol du terril et la coloration rouge transparente le niveau de déclivité du terrain (le rouge foncé indiquant les pentes les plus fortes). Le liseré rose indique le périmètre du site.

⁵ Une tolérance de 10% par rapport aux 15ha prédéfinis est accordée à ces sites.

⁶ Les activités agricoles, sylvicoles et maraîchères ne sont pas prises en considération.

3.1.3 Etape 3 - Les sites classés a « court », « moyen » et « long terme »

Les sites restants à la suite de ce premier tri sont classés en un des modes de temporalité suivants : le « court » (5-10 ans), « moyen » (10-20 ans) et le « long terme » (plus de 20 ans). Le principe de base retenu est le suivant : plus le degré de difficulté de mise en œuvre du site est estimé important, plus il faut s'attendre à des délais d'activation du site longs.

Les paramètres qui entrent en ligne de compte sont les caractéristiques inhérentes au site (les cinq composantes d'évaluation du potentiel de mise en œuvre) ainsi que quatre des six dimensions relatives aux besoins de mise en œuvre.

En première approche, le mode de temporalité est de type court si les valeurs sur chacun des cinq axes du radar sont élevées. Afin de déterminer si une valeur est à considérer comme élevée, des seuils ont été définis pour chacun des paramètres. Il s'agit de la moyenne régionale, exception faite des « risques industriels » et des « facteurs environnementaux » pour lesquels des seuils particuliers ont été définis⁷.

		Valeur seuil
Potentiel de mise en œuvre (par site)	Situation juridique	Moyenne régionale : 2,99
	Cadre physique	Moyenne régionale : 3,77
	Risques industriels	4,75
	Facteurs environnementaux et paysagers	4
	Niveau d'équipement du site	Moyenne régionale : 4
Besoins de mise en œuvre (par arrondissement)	Demande en logements	15,34 %
	Dynamique résidentielle	0,06 %
	Part de promotion immobilière	46,67 %
	« Balance » entre l'offre en site et l'offre dans les ZH(R)	15,40 %

Dès lors que la valeur pour un des neuf paramètres dépasse ce seuil, le paramètre est à considérer comme contraignant, c'est-à-dire qu'il induit un rallongement probable du délai de mise en œuvre.

C'est sur ce critère qu'est basé le mode de classement des sites par type de temporalité :

- Activation du site possible à *court terme* : aucun ou au maximum un seul paramètre est contraignant.
- Activation du site possible à *moyen terme* : entre 2 et 4 paramètres sont contraignants
- Activation du site possible à *long terme* : plus de 4 paramètres sont considérés comme contraignants

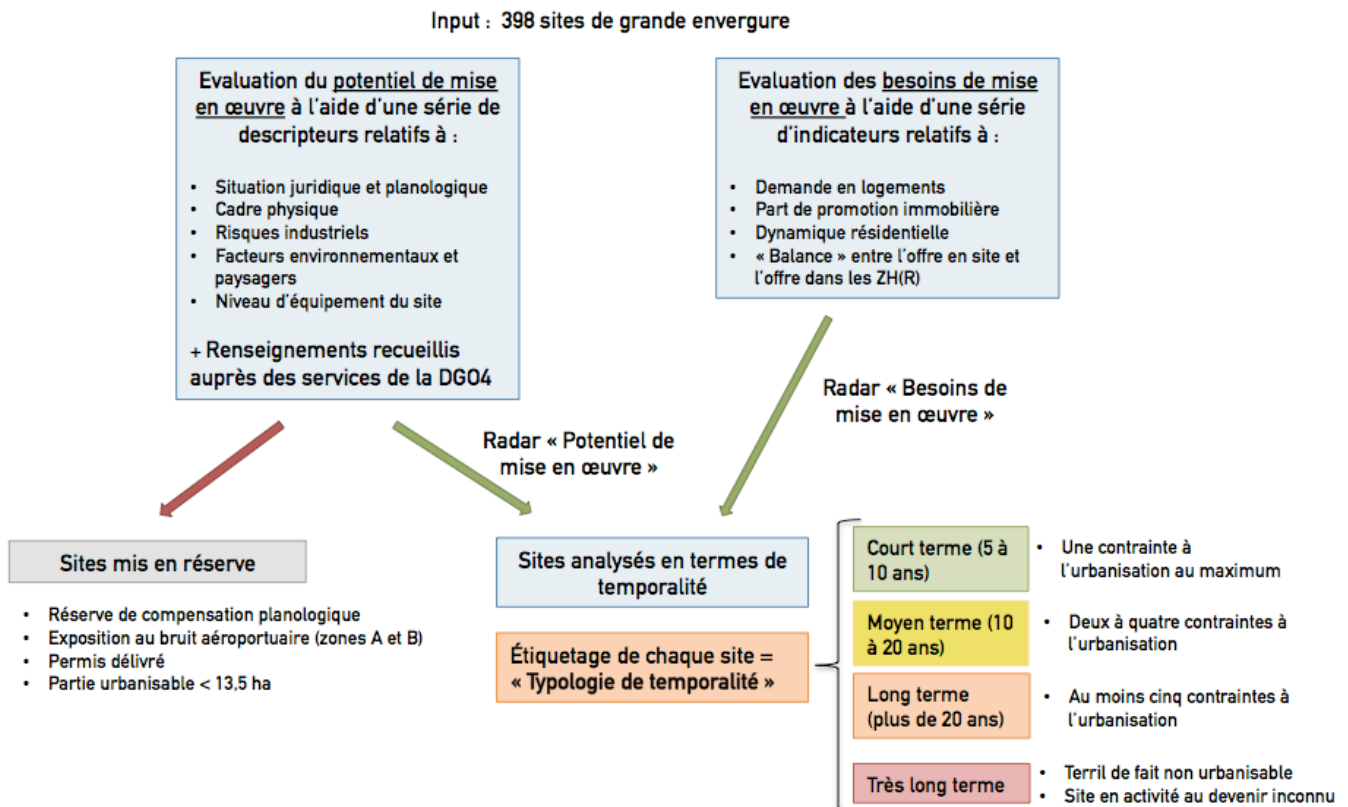
⁷ Ce choix découle du fait que la distribution des valeurs pour ces paramètres est très dissymétrique (quasiment toutes les cotes sont à 5) ce qui dérobe toute pertinence comme élément de départage de la série statistique à la moyenne.

Il s'agit d'un mode de classement relativement simple qui met sur un pied d'égalité l'ensemble des paramètres retenus (les contraintes physiques sont pris en compte de la même façon que les déficits en termes de dynamique résidentielle)⁸.

Afin de nuancer quelque peu ce classement primaire, deux facteurs de classement complémentaires ont été pris en considération :

- La présence d'un ou plusieurs paramètres liés au potentiel de mise en œuvre ayant une cote strictement inférieure à 2 (contrainte très significative) induit une baisse du mode de temporalité d'un degré. Autrement dit, un site classé à « court terme » est mis à « moyen terme » et un site initialement considéré « moyen terme » est reclassé à « long terme ».
- Les sites sur lesquels un projet d'urbanisation est en cours (permis en cours d'élaboration ou d'instruction) sont classés directement en « court terme ». Si aucun permis n'a encore été délivré, l'état d'avancement du projet laisse présager qu'une urbanisation est envisageable au plus tard dans 5 à 10 ans.

3.2 SCHEMA DE SYNTHESE



⁸ Si les travaux réalisés par les agences d'urbanisme françaises se basent sur un nombre et des types de critères variables, ils partagent avec notre méthode de travail le principe d'addition des contraintes pour évaluer les sites. Voir notamment : « Repérer et maîtriser le foncier stratégique autour des gares TER », Editions du Certu, Fiche n°4, Octobre 2013 ; « Méthodologie du diagnostic foncier à urbaniser à vocation habitat », Agence d'urbanisme de l'Arrondissement de Béthune, AULAB, mai 2010. Voir aussi, de manière générale, les publications de la Fédération nationale des agences d'urbanisme et du CERTU.