

MISSION EXPERTISE
Notification du Gouvernement wallon du 10.05.07
Septembre 2007

Expertise ZAE II
IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS OPTIMALES DES
ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Annexes

Université Catholique
de Louvain
CREAT

Université
de Liège
LEPUR
(ULg-FUSAGx).

Ressources humaines

Responsables scientifiques :

LEPUR – ULg : Jean-Marc LAMBOTTE, sous la direction de Jean-Marie HALLEUX

CREAT – UCL : Yves HANIN

Chercheurs :

LEPUR – ULG : Jean-Marc LAMBOTTE et Aurore BASTIN

CREAT – UCL : Erika LEPERS et Pierre NERI

ANNEXE 1 : IDENTIFICATION DES CRITÈRES A PARTIR DES AVIS RENDUS SUR LES PROJETS DU PLAN PRIORITAIRE

1.1 INTRODUCTION

Une des méthodes d'identification des critères utilisables pour la détermination de la localisation optimale des activités économique repose sur l'analyse des avis rendus sur les précédents projets de révision de plan de secteur. Cette analyse permet d'épingler les aspects négatifs des projets qui ont parfois conduit à motiver un avis défavorable de la part des différents organismes, voire du Conseil d'Etat, mais également de mettre en évidence les critères insuffisamment considérés lors de l'évaluation des projets. Cette approche est complémentaire à l'examen des études remises par les intercommunales ; elle permet d'aborder des points que ces dernières n'ont pas soulevés et de relever les préoccupations des riverains témoignées lors des enquêtes publiques.

1.2 MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre du plan prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique, le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) et la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire (CRAT) ont été chargés en 2004 de rendre un avis sur chacun des 35 projets de révision du plan de secteur. A chaque projet est ainsi associé pour chacun des deux organismes un avis favorable ou défavorable assorti d'une série de considérations. Ces dernières peuvent être traduites sans grande difficulté en critères et sont par conséquent à la source de notre analyse.

L'arrêté du Conseil d'Etat sur le recours qui avait été introduit en faveur de l'annulation du projet de Theux (Laboru) a également été utilisé. Notons que ce dernier se base essentiellement sur les avis rendus par la CRAT et le CWEDD.

La première étape de notre travail a consisté en un relevé des différents critères. Celle-ci a ensuite été complétée par une analyse plus approfondie selon le type de projet (avec ou sans recours, avis favorable ou défavorable).

1.3 LES CRITÈRES

1.3.1 Les lacunes des études d'incidences

La liste des critères a été établie sur base des différentes considérations qui motivent les avis, mais également des manquements de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE) soulignés par le CWEDD et la CRAT.

En effet, malgré un cahier des charges précis, des aspects de certaines thématiques ont été passés sous silence ou trop superficiellement abordés dans le cadre des études d'incidences. Les regrets formulés par la CRAT et le CWEDD portent notamment sur :

- la délimitation du territoire de référence. Celui-ci se borne souvent aux limites des territoires opérationnels ou administratifs, ce qui n'est pas toujours pertinent (par ex : à Sambreville, un projet de ZAEI jouxte une ZADI située dans la province voisine). Il serait nécessaire de passer outre ces contraintes en forçant les collaborations lors de la recherche des localisations pertinentes pour des zones d'activité économique. De même, un territoire est parfois fort hétérogène en matière de dynamique ;
- l'évaluation des coûts de mise en œuvre par rapport aux ressources énergétiques, à l'eau et l'épuration (possibilité de raccord au réseau...) ;

- l'analyse de l'adéquation des sols par rapport aux projets et de leur degré de pollution ;
- l'analyse paysagère. Celle-ci est généralement pauvre et ne tient pas souvent compte de la dimension des bâtiments projetés et de leur perception visuelle par les riverains du site ;
- l'évaluation des besoins, pour laquelle les méthodes appliquées sont parfois discutées. A travers l'analyse des avis, on perçoit d'ailleurs clairement la volonté que la non-démonstration des besoins soit considérée comme une condition suffisante à l'arrêt d'un projet, ce qui n'a pas été le cas jusqu'à présent ;
- l'analyse du volet agriculture. Généralement, les études d'incidences se limitent à l'identification des exploitations touchées par le projet de révision de plan de secteur. Elles pourraient être complétées par l'étude des pertes socio-économiques, des conséquences sur l'emploi en amont et en aval, des liens avec le taux de liaison au sol et de la dépendance alimentaire vis-à-vis des pays tiers. Se pose également le problème des zones de remembrement ;
- la potentialité d'utilisation de SAED. Les alternatives de ce type (mais également les disponibilités en ZAE, ZADI...) ont souvent été vite écartées, voire non abordées lors des EIE.

Etant donné que ces sujets sont parfois peu évoqués, il est difficile de dégager en leur sein des éléments qui motivent l'avis rendu par le CWEDD et la CRAT et qui pourraient être traduits en critères. Toutefois, le simple fait de relever ces manquements des études d'incidence sous-tend implicitement une série de critères.

1.3.2 Les considérations de la CRAT et du CWEDD

L'établissement d'une liste de critères repose toutefois davantage sur l'examen des considérations ayant justifié l'avis des deux organismes. La lecture de l'ensemble des dossiers d'avis rendus nous a permis d'épingler toute une série de contraintes à la mise en œuvre de zones d'activité économique. Celles-ci, traduites en critères, sont présentées dans le tableau suivant, regroupées par thématique. Certains de ces critères ne constituent pas des contraintes, mais plutôt des facteurs positifs (par exemple, la localisation dans une zone qui bénéficie de subsides en vue de résorber le retard de développement), tandis que d'autres ne portent pas sur la localisation du projet (remise en cause de l'intérêt régional du projet par exemple).

Nous pouvons déjà épingler quelques critères qui sont peu fréquemment abordés dans les études des intercommunales et qui n'apparaissent pas comme des contraintes à la construction identifiées dans le cadre de l'Observatoire du Développement territorial. Il s'agit notamment de la viabilité des exploitations agricoles, de la présence potentielle de sites archéologiques, d'arbres et haies remarquables, la préservation et la sécurisation des cheminements lents...

Tableau 1. Critères évoqués dans les avis rendus par la CRAT et le CWEDD

Thématique	Critères
Agriculture / sylviculture	<ul style="list-style-type: none"> • Superficies agricoles/forestières touchées • Nombre d'exploitations touchées • Atteinte à la viabilité de ces exploitations (éventuellement de production spécifique) • Age des exploitants et présence éventuelle de successeur • Qualité des terres agricoles • Accessibilité des terres • Morcellement des terres cultivées • Périmètre de remembrement • Taux de liaison au sol (possibilités d'épandage) → effets éventuels sur la taille du cheptel • Besoins en zones agricoles • Impacts sur les bois repris en zone forestière • Age du peuplement • Atteinte au caractère agricole du lieu • Exploitations déjà concernées par une expropriation préalable (ZAE, TGV, autoroute...)
Référence au SDER + CWATUP : gestion parcimonieuse	<ul style="list-style-type: none"> • Participation au recentrage de l'urbanisation • Potentialités en SAED ou autres que la zone agricole dans le territoire de référence → analyse des alternatives • Cohérence avec les documents régionaux et communaux (SSC, PCA...) • Correspondance avec la structure spatiale proposée par le SDER : <ul style="list-style-type: none"> - pôle (en ce compris respect de la vocation touristique d'un pôle de ce type) - eurocorridor - aire de coopération transfrontalière - point d'ancrage - région agro-géographique

	<ul style="list-style-type: none"> • Niveau d'intérêt du projet (local/régional) • Forme du développement (linéarité) • Evaluation par les mêmes critères que les autres projets • Régularisation d'une situation de fait • Application de l'article 46 §1 alinéa 2, 3° du CWATUP concernant l'obligation de réaffecter un site d'activité économique désaffecté ou d'adopter d'autres mesures favorables à l'environnement
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Potentialités d'utilisation des modes alternatifs à la voiture, pour les personnes et les marchandises • Potentialités d'utilisation de la multimodalité • Absorption par le réseau existant du trafic généré (saturation du gabarit, gabarit, sécurité) <ul style="list-style-type: none"> - saturation - gabarit - sécurité • Nécessité d'une nouvelle infrastructure (échangeur, adaptation du gabarit, ronds-points...) et impacts de celles-ci (sur le trafic, mais également sur l'environnement, coûts, etc.) • Proximité d'une autoroute, d'une plate-forme multimodale • Conservation de l'accessibilité au réseau pour les riverains • Trafic de transit dans les zones d'habitat ou dans des zones de grand intérêt biologique • Liens avec le plan communal de mobilité • Préservation et sécurisation des cheminements lents (RAVeL, sentiers de randonnées)
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • Pertinence de l'évaluation des besoins : <ul style="list-style-type: none"> - caractérisation des autres ZAE présents sur la zone (disponibilités/révision possible d'une spécialisation éventuelle) - pertinence du territoire de référence et de la méthode de calcul - prise en compte de plusieurs projets éventuels au sein du même territoire (en ce compris hors révision de PS), - évaluation de la répartition ZAEI/ZAEM - justification de la spécialisation souhaitée d'une zone • Adéquation entre l'évaluation des besoins et la superficie des projets proposés

	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'emplois créés • Région qui bénéficie de subsides afin de résorber le retard de développement
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt biologique de la zone, réserve naturelle, Natura 2000 dans ou à proximité de la zone, maillage écologique, fragmentation des habitats • Relief • Risques géotechniques (composition du sol et sous-sol) : effondrement d'anciennes galeries d'exploitation souterraines, puits de mines & carreaux, remblais, stabilité du sol, karst, glissement de terrain, éboulements, subsidence, portance... • Zones inondables, marécageuses, humides, profondeur de la nappe • Degré de pollution du site • Zones de prise d'eau, points de captage, de protection • Qualité du réseau hydrographique, sensibilité à une pollution éventuelle, capacité du réseau • Correspondance avec les objectifs de sauvegarde du patrimoine naturel (PCDN, parcs...)
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètre d'intérêt paysager • Impact paysager du projet (zone de visibilité, capacité d'absorption du site) • Impacts sur le tourisme • Sites et monuments classés, ou ayant une certaine valeur patrimoniale • Vestiges archéologiques (réels ou supposés) • Arbres et haies remarquables • Concordance avec les actions menées en faveur de la valorisation du patrimoine
Autres contraintes	<ul style="list-style-type: none"> • Coûts des équipements (possibilité de raccord au réseau local) • Zones de recul par rapport à autoroute, TGV • Servitudes par rapport à ligne à haute tension, conduite de gaz, pipelines, canalisation d'eau • Prise en compte de certains projets dans ou à proximité du site • Proximité d'une zone d'habitat • Présence d'habitations au sein du périmètre de la zone

1.3.2.1 Analyse par récurrence

Tous les projets ne sont pas caractérisés par l'ensemble des contraintes. Certaines critiques reviennent quasi systématiquement, tandis que d'autres ne concernent qu'un nombre restreint de projets. Il est cependant difficile de tirer des conclusions d'après la récurrence d'un critère. En effet, une contrainte apparaissant de nombreuses fois peut être synonyme de deux faits. D'une part, il peut s'agir d'un critère très important au vu de sa fréquence. Mais d'autre part, sa récurrence peut entraîner sa banalité : étant donné que peu de projets sont favorables sur ce critère, il peut apparaître comme non discriminant.

Voici, par ordre décroissant, les critères qui transparaissent le plus à travers l'analyse des avis de la CRAT et du CWEDD :

- l'application de l'article 46 §1 alinéa 2, 3° du CWATUP concernant l'obligation de réaffecter un site d'activité économique désaffecté ou d'adopter d'autres mesures favorables à l'environnement ;
- l'atteinte à la viabilité des exploitations agricoles ;
- la pertinence du territoire de référence et de la méthode de calcul ;
- les potentialités en SAED ou en zone urbanisable : analyse des alternatives ;
- les risques géotechniques ;
- l'impact paysager du projet (zone de visibilité, capacité d'absorption du site) ;
- la nécessité d'une nouvelle infrastructure routière.

1.4 CLASSIFICATION DES PROJETS SELON LES AVIS RENDUS ET LE RECOURS EVENTUEL

Afin d'essayer de dégager les critères ayant joué un rôle prépondérant, nous avons classé les 35 projets sur lesquels la CRAT et le CWEDD ont rendu un avis selon l'appréciation donnée par ces instances et selon que ces projets fassent ou non l'objet d'un recours au Conseil d'Etat. Cette typologie est présentée dans le tableau suivant.

Tableau 2. Typologie des projets du plan prioritaire selon les avis des instances consultatives et le fait qu'ils fassent l'objet d'un recours au Conseil d'Etat

	Avis favorables	Avis mitigé ¹	Avis défavorables
Projets sans recours	<ul style="list-style-type: none"> • Mons • La Louvière • Soignies – Braine-le-Comte • Sprimont • Seraing – Angleur • Geer • Visé (Navagne) • Saint-Vith • Sambreville (Tamines) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nivelles (CRAT) • Soumagne – Blégnny (CWEDD) • Hannut (CWEDD) • Amblève (CWEDD) • Neufchâteau (CWEDD)² • Namur (Malonne) (CRAT) • Leuze-en-Hainaut (CRAT) 	<ul style="list-style-type: none"> • Somme-Leuze • Namur (Bouge-Champion) • Sambreville (Moignelée) • Pecq – Estaimpuis - Mouscron

¹ L'avis rendu par un organisme d'avis est positif, tandis que l'autre est négatif. Le nom indiqué correspond à celui ayant rendu un avis négatif.

² L'avis du CWEDD est lui-même partagé : favorable à la localisation d'une nouvelle zone d'activité économique industrielle à l'endroit proposé, mais défavorable sur la superficie et la délimitation de la ZAE en projet.

	<ul style="list-style-type: none"> • Namur (Rhisnes-Suarlée) • Chimay (Baileux) • Mouscron (Luingne et Herseaux) • Ath (Ghislenghien) • Tournai (Vaulx) • Pecq (Pecq et Hérinnes) 		
Projets avec recours	<ul style="list-style-type: none"> • Oupeye • Tournai (Blandain et Marquain) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tubize (CWEDD) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hélécine – Jodoigne – Orp-Jauche • Pont-à-Celles • La Roche
Projets abandonnés (décision du Gouvernement du 22/04/2004)			<ul style="list-style-type: none"> • Visé (Lanaye) • Stavelot (Ster)
Projet annulé suite à un recours au Conseil d'Etat			<ul style="list-style-type: none"> • Theux (Laboru)

On constate tout d'abord que la distribution des projets entre les différentes rubriques est relativement complexe. Des projets ayant fait l'objet d'un avis négatif de la part de la CRAT et du CWEDD ont malgré tout été approuvés. Parmi ceux-ci, certains sont aujourd'hui en recours au Conseil d'Etat, laissant planer une grande incertitude quant à la mise en œuvre du projet. On peut se demander s'il n'aurait pas été plus pertinent d'abandonner ces projets ayant soulevé de nombreuses critiques au profit d'autres présentant une plus grande sécurité juridique.

On peut relever qu'il existe également des projets à propos desquels les avis remis sont défavorables, mais qui n'ont pas fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat. A l'inverse, on observe des recours au sujet de projets jugés favorablement. Il n'y a donc pas toujours de lien de cause à effet entre les avis rendus par la CRAT et le CWEDD et le fait qu'un recours soit introduit au Conseil d'Etat.

Passons en revue les différentes catégories afin d'en dégager, si possible, certaines régularités.

1.4.1 Avis défavorables et projets annulés ou abandonnés

Cette catégorie renvoie aux projets qui ont, à ce jour, été abandonnés ou annulés. Logiquement, les avis qui leur étaient associés étaient négatifs. Cette catégorie renvoie aux projets de Stavelot (Ster) et Visé (Lanaye), tous deux abandonnés et au projet de Theux, annulé suite au recours au Conseil d'Etat.

Ces projets partagent deux grandes caractéristiques communes : les besoins exposés ne sont pas clairement démontrés et les projets ne participent pas au recentrage de l'urbanisation. D'autres points communs entre deux des trois projets peuvent être dégagés : caractère linéaire du développement, dénivelé important, traversée des villages, accessibilité purement routière, dévalorisation paysagère importante. Les problèmes ponctuels portent sur un coût d'alimentation en eau prohibitif, une localisation hors de la structure spatiale du SDER, l'absence de correspondance avec les critères de choix d'un parc de niveau régional, la présence de captages vulnérables et d'un biotope naturel protégé ainsi que la consommation de l'espace forestier et agricole.

Concernant le projet de Theux, le Conseil d'Etat s'appuie sur les remarques formulées par la CRAT et le CWEDD afin de justifier l'annulation du projet. Il insiste notamment sur le caractère linéaire du projet et sa localisation en zone forestière d'intérêt paysager.

Certaines contraintes sont plus représentées au sein des projets de ce type. On peut citer par exemple le coût des équipements, l'impact paysager sur le tourisme, la spécialisation souhaitée du parc, la prise en compte de plusieurs projets au sein du même territoire de référence, le trafic généré au sein des zones d'habitat, le caractère linéaire du projet, le niveau d'intérêt du projet...

1.4.2 Avis défavorables et recours au Conseil d'Etat

La deuxième rubrique fait référence à des projets ayant reçu deux avis défavorables et faisant l'objet d'un recours au Conseil d'Etat. Il s'agit des projets d'Hélécine – Jodoigne – Orp-Jauche, La Roche et Pont-à-Celles.

Parmi les motifs communs aux trois projets justifiant l'avis défavorable rendu par les instances, on retrouve l'impact sur l'activité agricole (morcellement des terres, menaces de la viabilité des exploitations, périmètre de remembrement...), la non-participation au recentrage de l'urbanisation, le caractère monomodal du site et l'évaluation des besoins qui est remise en question (dépendance à d'autres sites, territoire de référence inadéquat, non prise en compte des disponibilités existantes). D'autres points sont spécifiques à l'un ou l'autre projet : périmètre d'intérêt paysager, vestiges historiques avérés ou potentiels, nombreuses friches qui constituent des potentialités, nécessité d'un raccordement autoroutier coûteux et dont les impacts n'ont pas été correctement évalués, traversée par une ligne électrique à très haute fréquence, projet contraire à la structure spatiale du SDER (menace de la fonction touristique assortie au pôle d'appui en milieu rural).

On notera parmi ces projets une plus forte récurrence des contraintes suivantes : présence de servitudes, de vestiges archéologiques, périmètres d'intérêt paysager, inaccessibilité des terres, taux de liaison au sol, problème de différence entre les besoins estimés et la superficie du projet (qui sont eux-mêmes critiqués).

1.4.3 Avis favorables et recours au Conseil d'Etat

Certains cas ne suivent pas la même logique liant avis défavorables et recours au Conseil d'Etat. Ainsi, il existe deux projets contre lesquels un recours est introduit alors que les avis rendus étaient favorables : Oupeye et Tournai (Blanquain et Marquain). Dans le cas de Tournai, les principales raisons qui avaient motivé quelques réserves malgré l'avis global positif résidaient dans l'impact agricole du projet (très grande valeur des terres, grand nombre d'agriculteurs touchés), l'évaluation des besoins (espaces disponibles par ailleurs, pas de réutilisation des SAED) ainsi que les risques karstiques et d'inondation. En ce qui concerne Oupeye, il s'agit plutôt de problèmes de saturation routière, d'évaluation des besoins, de risques géotechniques (ancienne concession minière), de la présence de vestiges archéologiques, de l'impact agricole (bonnes terres, taux de liaison au sol élevé), d'un dénivelé important et du fait qu'il soit en contradiction avec le schéma de structure qui vise la conservation d'un bois.

Parmi les critères dont l'occurrence est plus forte dans cette catégorie de projets, on peut citer l'impact agricole (qualité des terres, morcellement, atteinte au caractère agricole du lieu, exploitations déjà touchées préalablement), la non-correspondance avec les documents communaux, les problèmes d'absorption du trafic généré, la préservation et la sécurisation des cheminements lents, les risques géotechniques.

1.4.4 Avis mitigé et recours au Conseil d'Etat

Un projet qui se situe à une position intermédiaire est celui de Tubize. Un recours au Conseil d'Etat avait été introduit, mais les avis de la CRAT et du CWEDD étaient partagés. La première avait rendu un avis positif, tandis que le second avait remis un avis négatif. Cette dernière justifiait surtout sa position par les arguments suivants :

- le projet entraînera la perte de 71 hectares de très bonnes terres agricoles sur lesquelles un remembrement est actuellement en cours ;
- de nombreuses friches susceptibles d'accueillir un tel projet existent sur le territoire. La réaffectation de terres agricoles alors qu'il existe par ailleurs des disponibilités va à l'encontre de la redynamisation du centre et des principes de gestion parcimonieuse du sol ;
- le site présente un caractère monomodal et une faible accessibilité routière (saturation) ;
- l'évaluation des besoins est remise en question ;
- les terrains sont à forte pente et la zone est sensible aux risques de pollution du sol ;
- la zone a une faible capacité d'absorption paysagère pour le type d'infrastructures prévues ;
- le site est traversé par de nombreuses conduites et canalisations qui correspondent à autant de servitudes et donc de gaspillage d'espace ;
- les autorités ont pour le même site un projet de centre de loisirs, ce qui entraîne une situation ambiguë.

On voit donc ici que ce projet est touché par des critiques sur de nombreuses thématiques, ce qui explique sans doute l'introduction d'un recours à son encontre.

1.4.5 Avis défavorables sans recours

Des projets sur lesquels avaient été rendus des avis négatifs n'ont au contraire pas fait l'objet de recours. Les projets relevant de cette catégorie sont ceux de Somme-Leuze, Namur (Champion-Bouge), Sambreville (Moignelée) et Pecq-Estaimpuis-Mouscron.

On pourrait penser que les motifs qui justifient ces projets pourraient être de second ordre, puisqu'ils n'ont pas entraîné de recours. Cependant, il est difficile d'opérer une distinction entre les justifications des projets déjà exposés et ceux-ci. En effet, le point commun à ces quatre projets semble être une estimation critiquable des besoins (territoire non pertinent, offre suffisante, pas d'étude socio-économique préalable...). D'autres critères déjà mis en avant ressortent ici : la non-correspondance à la structure spatiale du SDER, la non-participation au recentrage de l'urbanisation, l'impact sur le paysage et l'agriculture, des contraintes géotechniques (inondation, houille, effondrement, captages...), le caractère monomodal du site. Les légères différences que l'on peut souligner par rapport aux précédentes catégories est qu'il n'est pas fait référence à un développement linéaire du projet et que les impacts agricoles sont peut-être moindres.

1.4.6 Avis mitigés/favorables sans recours

Les projets pour lesquels les avis rendus sont favorables ou mitigés et sans recours font sans doute l'objet de contraintes moins fortes. Parmi les critères qui apparaissent plus dans cette catégorie de projets, on retrouve les besoins en une nouvelle infrastructure routière, les risques géotechniques, les sites et monuments classés ou ayant une certaine valeur patrimoniale et la présence d'habitations ou autres bâtiments dans le périmètre. Notons également que plus de la moitié des projets de cette catégorie sont concernés par l'impact paysager qu'ils auront sur leurs environs et près de la moitié par la présence de vestiges archéologiques (réels ou supposés).

1.4.7 Conclusion

De cette analyse, il est difficile de dégager des critères prédominants ; les critères identifiés concernent à peu près tous les types de projets. Un certain gradient dans les critères peut toutefois être observé. Les projets les plus critiqués sont souvent caractérisés par une remise en cause de leur opportunité (besoins non avérés, lourds impacts sur l'agriculture) ou par des discordances avec le CWATUP ou avec la structure spatiale prônée par le SDER.

Les projets suscitant le plus d'approbation sont quant à eux davantage concernés par des critères ayant trait à l'impact paysager, à la présence de vestiges archéologiques, aux contraintes géotechniques. En d'autres termes, il ne s'agit pas de contraintes fortes qui empêchent la réalisation des projets, mais davantage de points auxquels il faut se montrer attentif lors de leur mise en œuvre, mais qui peuvent toutefois engendrer un certain retard par rapport aux délais initialement fixés ou entraîner des surcoûts éventuels. Enfin, les projets occupant une position intermédiaire sont plus touchés par des problèmes liés à l'accessibilité, aux zones inondables et de captage et à certains impacts sur l'agriculture (qualité des terres, morcellement des terres, atteinte au caractère agricole des lieux...).

ANNEXE 2. NIVEAU D'IMPACT DES CRITÈRES SUR L'IMPLANTATION D'UN PARC D'ACTIVITÉ

Tableau 3. Critères applicables quelle que soit l'affectation

Catégorie	Critère	Périmètre - Indicateur	Impact de l'indicateur sur l'implantation d'un PAE	
Contraintes environnementales et patrimoniales	Périmètres de protection de la biodiversité	Réseau Natura 2000	Site Natura 2000	Critère d'exclusion
			Périmètre d'avis de 100m autour du site Natura 2000	Contrainte moyenne
		Réserves naturelles (RNA, RND, RF)	Réserve naturelle	Critère d'exclusion
			Périmètre de précaution de 100m autour des réserves naturelles	Contrainte moyenne
		Zones humides d'intérêt biologique (ZHIB)	Zone humide d'intérêt biologique	Critère d'exclusion
			Périmètre de précaution de 100m autour des ZHIB	Contrainte moyenne
	Cavités souterraine d'intérêt scientifique (CSIS)	Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Critère d'exclusion	
		Périmètre de précaution de 100m autour des CSIS	Contrainte moyenne	
	Périmètres de protection du paysage		Point et ligne de vue remarquables (ADESA)	Contrainte forte
			Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)	Contrainte moyenne
	Périmètres de protection des biens patrimoniaux		Bien classé (site classé, site archéologique classé et ensemble architectural)	Contrainte forte
			Périmètre de protection de biens classés	Contrainte forte
			Site archéologique potentiel	Contrainte moyenne
	Périmètres de protection des eaux souterraines		Périmètre de prise d'eau (I)	Critère d'exclusion
			Périmètre de prévention rapprochée (IIa)	Contrainte forte
			Périmètre de prévention éloignée (IIb)	Contrainte moyenne
Périmètre de surveillance (III)			Pas de contrainte	

Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques	Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses	Périmètre de contrainte majeure	Contrainte forte
	Périmètres à risque de glissement de terrain	Périmètre à risque de glissement de terrain	Contrainte forte
	Périmètres d'aléa d'inondation	Périmètre d'aléa élevé	Contrainte forte
		Périmètre d'aléa moyen	Contrainte moyenne
		Périmètre d'aléa faible	Contrainte faible
	Périmètres de contraintes karstiques	Périmètre de contrainte karstique forte	Contrainte forte
		Périmètre de contrainte karstique modérée	Contrainte moyenne
		Périmètre de contrainte karstique faible	Contrainte faible
	Périmètres d'affaissements miniers et de carrières souterraines	Périmètre non aedificandi de 25 m autour des puits de mine	Contrainte forte
		Périmètre non aedificandi de 10 m à l'aplomb des galeries de faible profondeur	Contrainte forte
		Périmètre au débouché des galeries d'exhaure et le long du trajet potentiel des eaux à l'air libre	Contrainte forte
		Présence d'une carrière souterraine exploitée	Contrainte forte
Contraintes liées aux risques industriels et technologiques	Sites SEVESO	Périmètres vulnérables 200 & E-6	Contrainte faible
		Périmètre vulnérable provisoire	Contrainte faible
		Périmètre d'avis de 2km pour les sites Seveso ne faisant pas l'objet de périmètres vulnérables	Contrainte faible
	Sols pollués	Niveau de pollution supérieur à la valeur seuil d'un des polluants	Contrainte forte à court terme, mais contrainte faible à long terme
Contraintes techniques à la construction	Périmètres de forte pente	Pente supérieure à 10%	Contrainte forte
		Pente comprise entre 8% et 10%	Contrainte moyenne
		Pente comprise entre 5% et 8%	Contrainte faible
	Degré d'équipement	Coût d'équipement sur les travaux réalisés à l'extérieur du périmètre, relativisé par la superficie du PAE envisagé	Critère de classement basé sur une gradation de valeurs permettant de retenir les sites qui minimisent ce coût et d'écarter ceux auxquels un coût élevé est associé

	Egouttage	Régime d'assainissement transitoire	Contrainte faible
		Régime d'assainissement autonome	Contrainte faible
		Régime d'assainissement collectif	Pas de contrainte identifiée
Mobilité	Accessibilité par la route	Qualité de l'accessibilité en fonction des zones habitées traversées	Critère de classement basé sur une gradation de valeurs permettant d'écartier certains sites tandis que d'autres seront mis en avant
	Accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs	Qualité de l'accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs	Critère de classement basé sur une gradation de valeurs permettant de mettre en évidence certains sites mais ne conduit pas à l'exclusion
	Accessibilité pour le transport des marchandises	Absence de possibilité de raccordement au réseau fluvial et/ou ferré	Contrainte forte pour les PAE de type logistique
	Préservation et sécurisation des cheminements lents	Présence de sentiers et/ou de chemins vicinaux	Contrainte faible
Présence d'un RAVeL		Contrainte faible	
Sensibilité du voisinage	Proximité d'une zone d'habitat		Contrainte forte pour les entreprises génératrices de nuisances - Potentialité pour les entreprises non génératrices de nuisances
Contraintes liées aux infrastructures de transport d'énergie	Périmètres de réservation du plan de secteur	Périmètre de réservation d'une infrastructure toujours en projet	Contrainte forte
		Périmètre de réservation d'une infrastructure réalisée	Contrainte faible
		Périmètre de réservation d'une infrastructure abandonnée	Pas de contrainte
	Infrastructures de transport d'énergie	Transport de gaz et de fluides : zone réservée	Interdiction de bâtir
		Transport de gaz et de fluides : zone protégée	Contrainte forte
		Elia	A compléter

Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux	Contradiction avec les intentions d'un SSC		Contrainte faible
	Contradiction avec les PCA et autres outils de planification		Contrainte moyenne
	Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement	Taux de saturation des zones d'habitat	Critère de classement basé sur une gradation de valeur permettant de juger de la potentialité d'utilisation de la ZACC à des activités économiques
Foncier	Rétention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables	Propriété d'une entreprise avec laquelle aucune cession n'est envisageable de gré à gré	Contrainte forte
		Propriété d'une entreprise dont les prétentions foncières sont démesurées	Contrainte forte
		Propriété d'un organisme (para)public	Contrainte faible
Compatibilité avec des documents régionaux	Localisation du projet dans un pôle du SDER		Potentialité
	Extension d'une ZAE existante	Localisation au sein ou à proximité immédiate d'un noyau d'habitat situé au sein d'un pôle du SDER	Potentialité

Tableau 4. Critères applicables aux seules zones non urbanisables

Catégorie	Critère	Périmètre - Indicateur	Impact de l'indicateur sur l'implantation d'un PAE
Compatibilité avec l'activité agricole	Taux de liaison du sol	Exploitation où le taux de liaison au sol >1 à la suite de la procédure de révision	Contrainte faible
	Qualité des terres	Terres de haute aptitude à la culture de céréales	Contrainte faible
	Viabilité de l'exploitation (âge, succession, proportion de l'exploitation)	Atteinte à la viabilité d'une exploitation où l'exploitant est jeune ou dispose d'un successeur	Contrainte moyenne
	Périmètres de remembrement		Contrainte faible
Compatibilité avec des documents régionaux	Juxtaposition d'une zone destinée à l'urbanisation	Projet de ZAEM (ne faisant pas l'objet d'une surimpression « A.E. ») non attenant à une zone destinée à l'urbanisation	Critère d'exclusion
		Projet de ZAEL ou ZAEM faisant l'objet d'une surimpression « A.E. » non attenant à une zone destinée à l'urbanisation :	Aucune contrainte
	Développement non linéaire		Critère d'exclusion
Contraintes liées aux ressources du sous-sol	Gisements		Contrainte moyenne ou forte en fonction de la rareté et de la qualité de la ressource