

Annexe 1 : Note explicative

Présentation de la cartographie

L'objectif de cette étude est d'identifier les terrains aptes, le cas échéant, à la création, à court terme d'un nouveau Parc d'Activités économiques (PAE) ou à l'accueil d'une ou plusieurs entreprises.

La cartographie ci jointe, élaborée par la CPDT résulte de l'analyse des zones du territoire wallon pouvant être facilement mises en œuvre, notamment depuis l'entrée en vigueur du décret RESA.

Ainsi, conformément aux volontés du Gouvernement wallon, la priorité a été accordée à l'étude des zones urbanisables (et celle des zones dites non affectées) pour y envisager la création de nouveaux parcs d'activités ou à l'accueil d'une ou plusieurs entreprises. Il s'agit :

- de l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE) et des zones d'aménagement différé à caractère industriel (ZADI, prochainement ZACCI, suite au décret du 19-7-07) ;
- des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) ;
- des zones de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC) ;
- des infrastructures ferroviaires ainsi que des aéroports et aérodromes (Zones blanches¹).

Le recours aux zones non urbanisables n'aura de sens que là où, pour répondre aux besoins, les zones énumérées ci-dessus n'offrent pas le potentiel suffisant en termes de quantité et/ou de qualité. Elles ne font donc pas l'objet de la présente analyse.

La cartographie qualifie les terrains par catégories de zonage au Plan de Secteur et selon la gradation des contraintes qui les frappent. Pour faciliter leur analyse, deux versions des cartes sont disponibles. La première carte reprend l'ensemble de l'analyse cartographique tandis que la seconde vise les sites pour lesquels les opérateurs de terrain sont invités à remplir une fiche d'évaluation micro. Celle-ci reprend néanmoins les parcs d'ores et déjà gérés par les intercommunales, pour en faciliter le repérage.

Méthodologie de la cartographie des niveaux de contraintes

Une démarche en entonnoir a été appliquée sur l'ensemble de ces zones urbanisables et, le cas échéant, non affectées.

Une première sélection vise à identifier les TERRAINS ENCORE VALORISABLES. C'est-à-dire l'ensemble des terrains non occupés par les fonctions résidentielles, économiques, de service, d'équipement ou de loisir, à l'exclusion des milieux naturels qui ne peuvent accueillir une construction, comme par exemple les plans d'eau, les tourbières ou les marais

Sur cette base, il a été procédé à une première analyse afin d'éliminer les terrains valorisables couverts par des CRITERES D'EXCLUSION, c'est-à-dire des critères qui, sur base légale, interdisent toute possibilité d'implantation d'activité économique. Seuls les critères d'exclusion dont la cartographie est disponible sur l'ensemble du territoire wallon ont été pris en compte.

¹ Notons que l'article 21 du CWATUP, parlant des zones qui n'ont pas d'affectation, évoque les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes.

Après avoir éliminé ces espaces soumis à une interdiction de bâtir, seuls les terrains valorisables de PLUS DE 2 HA D'UN SEUL TENANT exempts de critères d'exclusion ont été retenus, ces terrains pouvant être localisés indépendamment sur une ou plusieurs zones d'affectation analysées.

Cette sélection de terrains a, ensuite, fait l'objet d'un croisement avec une première série de CONTRAINTES dont la cartographie fiable était disponible pour l'ensemble du territoire wallon.

Les critères d'exclusion ainsi que les contraintes et leur niveau respectif de contrainte sont précisés ci-après.

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 100 m autour du site Natura 2000	Contrainte moyenne
		Réserves naturelles (RNA, RND, RF)	Réserve naturelle	Critère d'exclusion
			Périmètre de précaution de 100 m autour des réserves naturelles	Contrainte moyenne
		Zones humides d'intérêt biologique (ZHIB)	Zone humide d'intérêt biologique	Critère d'exclusion
			Périmètre de précaution de 100 m autour des ZHIB	Contrainte moyenne
		Cavités souterraine d'intérêt scientifique (CSIS)	Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Critère d'exclusion
			Périmètre de précaution de 100 m autour des CSIS	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
	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

Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques	Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses	Périmètre de contrainte majeure	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	
Contraintes liées aux risques industriels et technologiques	Sites SEVESO	Périmètres vulnérables 200 & E-6	Contrainte faible
		Périmètre vulnérable provisoire	Contrainte faible

Catégorie	Critère	Périmètre - Indicateur	Impact de l'indicateur sur l'implantation d'un PAE
		Périmètre d'avis de 2 km pour les sites Seveso ne faisant pas l'objet de périmètres vulnérables	Contrainte faible
Contraintes techniques à la construction	Pente du terrain	Pente supérieure à 10 %	Contrainte forte
		Pente comprise entre 8 % et 10 %	Contrainte moyenne
	Egouttage	Régime d'assainissement transitoire	Contrainte faible
		Régime d'assainissement autonome	Contrainte faible
		Régime d'assainissement collectif	Pas de contrainte identifiée

Sur base de l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial (CPDT) relative à l'inventaire des principales contraintes à la construction en vue d'estimer le potentiel urbanisable net du territoire wallon², ont été adoptées les définitions suivantes pour l'attribution des niveaux de contrainte.

² CPDT – ODT, 2007. Evaluation de l'importance des contraintes à la construction.

L'attribution des niveaux de contrainte se base sur la législation en vigueur ainsi que, pour certains critères, sur des interviews menées auprès de différents experts en la matière. Elle reste toutefois une interprétation établie par l'équipe de recherche. Ce qui justifie la poursuite de la réflexion avec l'aide des acteurs de terrain. Précisons que lorsqu'un terrain est soumis à plusieurs types de contraintes, c'est le niveau de contrainte le plus restrictif qui est retenu.

a. Les terrains soumis à un critère d'exclusion :

Aucune forme de construction n'y est autorisée. L'interdiction de bâtir est formellement établie par la législation, par toute règle édictée par le Gouvernement wallon ou document officiel (règlement, circulaire, instruction administrative...).

b. Les terrains soumis à contraintes :

L'urbanisation de ces terrains peut être : (a) soit impossible ou difficile, en raison de contraintes techniques, (b) soit non autorisée ou soumise à certaines précautions et restrictions, sur la base de la législation en vigueur, d'une procédure d'avis, d'une étude (étude d'incidences sur l'environnement, étude géotechnique, etc.), ou de l'analyse du dossier de demande de permis.

Trois types de niveaux de contraintes sont retenus :

- contrainte forte : la présence de la contrainte peut entraver l'implantation d'un PAE ou déboucher régulièrement sur une interdiction de bâtir, cette dernière n'est toutefois pas exigée d'office ;
- contrainte moyenne : la présence de la contrainte n'entrave pas d'office l'implantation d'un PAE et/ou ne débouche a priori pas sur une interdiction de bâtir. De nombreuses précautions et/ou restrictions à l'urbanisation doivent toutefois être prises en compte ; ces dernières pouvant induire un surcoût important et limiter l'implantation de certains types d'activités ;
- contrainte faible : la présence de la contrainte n'entrave pas l'implantation d'un PAE et/ou ne débouche pas sur une interdiction de bâtir. Quelques précautions et/ou restrictions à l'urbanisation doivent toutefois être prises en compte. Elles peuvent cependant être plus ou moins facilement résolues lors de la concrétisation du projet.

Enjeux de la phase de consultation des acteurs de terrain.

De multiples critères complémentaires nécessitent une analyse au cas par cas :

- Protection du paysage (notamment périmètres ADESA, s'il échet)
- Accessibilité route/ fer/ eau et transports publics
- Compatibilité avec l'environnement (habitat, équipement public, etc...)
- compatibilité avec les PCA, RUE et autres outils de planification existants ou en projet
- Pression foncière résidentielle
- Rétention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables

Les acteurs de terrain sont invités à examiner à la lumière de ces critères les sites réputés aptes par l'analyse cartographique et à remplir, pour chaque site, la fiche technique ci-jointe.

Il convient d'analyser prioritairement les terrains soumis à une contrainte faible ou exempts de contraintes cartographiées, localisées :

- en ZAE et ZADI (mauve clair),
- en ZACC, ZSPEC ou zones blanches (bleu clair).

Si l'analyse des zones précédentes n'aboutit qu'à peu de résultats, nous suggérons de vérifier la possibilité de mettre en œuvre les zones soumises à contraintes moyennes, localisées :

- en ZAE et ZADI (mauve),
- en ZACC, ZSPEC ou zones blanches (bleu).

Notons que la plupart des domaines militaires sont identifiés comme pouvant accueillir des PAE. En effet, ils sont généralement couverts par des terrains non artificialisés. Cependant, ces domaines militaires sont parfois utilisés en tant que terrains d'aviation ou autres terrains de manœuvre. C'est pourquoi, nous demandons de vérifier la possibilité de mettre ces terrains en œuvre.

Remarque :

La cartographie examine les terrains valorisables, tels que définis ci-avant ; elle n'identifie donc pas le potentiel pouvant être dégagé des sites désaffectés (SAR) ou des bâtiments abandonnés. De plus, les terrains non cadastrés n'ont pas été pris en considération par l'analyse cartographique. Or, il est évident qu'une partie de sites, bâtiments et terrains pourrait être comptabilisée dans le potentiel valorisable à court terme, et ce principalement dans les zones blanches où le non cadastré représente 60 % de leur surface totale. L'ajout de SAR et de sites non cadastrés inscrits en zone blanche devrait en partie compenser les terrains qui devraient encore être éliminés lors de l'application des critères complémentaires listés ci-avant. Cet examen doit faire l'objet d'une approche complémentaire dont la systématisation sera mise en œuvre ultérieurement.