

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
Conférence Permanente du Développement Territorial

MISSION EXPERTISE
Notification du Gouvernement wallon du 10.05.07
Septembre 2007

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

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

TABLE DE MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCTION..... | 4 |
| CHAPITRE I : MÉTHODOLOGIE..... | 7 |
| 1. MÉTHODOLOGIE DE SÉLECTION ET D'ÉLABORATION DES CRITÈRES | 7 |
| 1.1 Sources utilisées | 7 |
| 1.2 Description de la démarche en entonnoir | 15 |
| 1.2.1 Diversité des critères selon leur nature et leur implication | 15 |
| 1.2.2 Nécessité d'une organisation de la prise en compte des divers critères | 15 |
| 1.3 Détermination de l'impact du critère sur l'implantation d'un parc d'activité économique..... | 16 |
| 2. CARACTÉRISATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ANALYSÉS DANS LE CADRE DE CETTE ÉTUDE | 18 |
| 2.1 Identification préalable des terrains constructibles | 18 |
| 2.2 Choix du critère de taille minimale et impacts en découlant | 20 |
| 2.3 Agencement des divers résultats de cette étude et des zones du plan de secteur considérées | 21 |
| 2.3.1 Inventaire des critères de localisation | 21 |
| 2.3.2 Première estimation des terrains pouvant être mis en œuvre à court terme | 21 |
| 2.3.3 Cartographie des terrains constructibles soumis à contraintes ou non | 22 |
| CHAPITRE II : PRÉSENTATION DES CRITÈRES DE LOCALISATION RETENUS | 23 |
| 3. SYNTHÈSE DES CRITÈRES DE LOCALISATION RETENUS | 23 |
| 4. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES CRITÈRES DE LOCALISATION | 29 |
| 4.1 Critères applicables à toutes les zones du plan de secteur..... | 29 |
| 4.1.1 Contraintes environnementales et patrimoniales | 29 |
| 4.1.2 Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques | 51 |
| 4.1.3 Contraintes liées aux risques industriels et technologiques | 66 |
| 4.1.4 Contraintes techniques à la construction | 74 |
| 4.1.5 Mobilité | 86 |
| 4.1.6 Sensibilité du voisinage | 107 |
| 4.1.7 Contraintes liées aux principales infrastructures | 111 |
| 4.1.8 Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux | 116 |
| 4.1.9 Foncier..... | 123 |
| 4.1.10 Compatibilité avec les documents régionaux | 126 |
| 4.2 Critères applicables dans le cadre de l'analyse ultérieure des zones non destinées à l'urbanisation | |
| 131 | |
| 4.2.1 Compatibilité avec les documents régionaux | 131 |
| 4.2.2 Agriculture | 135 |
| 4.2.3 Contraintes liées aux ressources du sous-sol | 145 |
| CHAPITRE III : PRÉSENTATION DES RÉSULTATS STATISTIQUES ET CARTOGRAPHIQUES 148 | |
| 1. PREMIÈRES ESTIMATIONS DU POTENTIEL EN ZONE URBANISABLE MOBILISABLE EN VUE DE | |
| L'IMPLANTATION DE PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES..... | 148 |
| 1.1 Bref rappel méthodologique..... | 148 |
| 1.2 Présentation des estimations obtenues sur base d'une première démarche en entonnoir..... | 150 |
| 1.2.1 Analyse des terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant non couverts par un critère | |
| d'exclusion | 150 |
| 1.2.2 Confrontation entre disponibilités potentielles et besoins estimés de terrains en PAE | 162 |
| 1.2.3 Analyse des superficies couvertes par un critère d'exclusion et/ou des contraintes fortes | 168 |
| 2. PREMIERS RESULTATS CARTOGRAPHIQUES..... | 174 |
| 2.1 Le contenu des cartes | 174 |
| 2.2 Les enseignements supplémentaires pouvant être tirés des cartes en vue d'éventuelles révisions des | |
| plans de secteur | 176 |

INTRODUCTION

Le 10 mai 2007, le Gouvernement wallon a approuvé une notification confiant à la CPDT une nouvelle mission d'expertise concernant les zones d'activité économique (ZAE). A cette occasion, le Gouvernement a chargé le Ministre du Développement territorial :

- a) « de créer une Task Force chargée de soumettre un rapport présentant les solutions à très court terme en matière de création et de mise en œuvre des ZAE, sur la base des potentialités urbanisables existantes » ;
- b) « de lui soumettre, pour fin septembre 2007, un programme de modifications planologiques à initier, sur la base d'une mission d'expertise confiée à la CPDT ».

Dans le cadre de la Task Force, les intercommunales de développement économique (IDE) ont présenté des études menées dans le but d'identifier des terrains pouvant être affectés à des activités économiques dans les zones destinées à l'urbanisation existantes. Sur base de leurs conclusions, il semble qu'un potentiel de 710 ha ait pu être dégagé pour le court terme. Cependant, les études menées par les IDE n'étaient pas toutes homogènes quant aux critères retenus et ne couvraient pas partout toutes les principales zones destinées à l'urbanisation pouvant accueillir à court terme des activités économiques. De plus, la plupart des IDE n'identifiaient que les terrains de plus de 10 ha.

Tableau 1 : Synthèse des types de zones analysées dans les études menées par les IDE dans le cadre de la Task Force

| IDE | Zones étudiées | Taille minimale prise en compte | Potentiel à court terme selon les IDE |
|---------|--|---------------------------------|---------------------------------------|
| BEP | Zones destinées à l'urbanisation | 2 ha | 137 ha |
| IBW | ZACC, ZADI, Zones blanches, ZSPEC, SAR et SRPE | 10 ha | 131 ha + X |
| IDEA | ZAE, ZACC, ZADI et ZSPEC | 15 ha | 47 ha |
| IDELUX | ZAE, ZACC, ZADI, ZL et SAR | Inconnue | 88 ha + X |
| IDETA | ZAE, ZACC, ZADI, Zones blanches, ZSPEC et SAR | 10 ha | 38 ha |
| IEG | ZACC | Inconnue | 0 ha |
| IGRETEC | ZAE, ZACC, ZSPEC, Zones blanches, ZADI | 5 ha | 168 ha |
| SPI+ | ZACC, ZADI, ZSPEC et Zones blanches | 10 ha | 100 ha |

Sources : Rapports techniques des différentes IDE, juin 2007.

La CPDT a été mandatée par le Gouvernement pour compléter, en un premier temps, les études menées par les IDE en revoyant notamment ce seuil minimal de superficie. Nous nous sommes dès lors efforcés d'identifier les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant ne présentant aucune contrainte forte à la construction et/ou offrant un potentiel à la localisation d'activités économiques. L'analyse s'effectue dans les zones d'activités économiques, les zones d'aménagement différé à caractère industriel, les zones d'aménagement communal concerté, les zones de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les zones blanches, ces zones pouvant être mises en œuvre rapidement grâce aux nouvelles dispositions du décret RESA. Soulignons, dès à présent, que cette étude n'aborde que les terrains constructibles ; elle n'identifie donc pas le potentiel pouvant être dégagé des sites désaffectés (SAR) ou des bâtiments abandonnés. Une étude spécifique nécessitant une analyse fine site par site devrait être consacrée à ce sujet.

Cette étude a donc pour but d'**identifier les terrains les plus aptes à accueillir à court terme des parcs d'activités économiques (PAE)** ainsi que de **mettre en évidence des terrains inaptes à la construction pouvant être introduits dans un système de**

compensation. Sur base des conclusions, l'analyse des zones non destinées à l'urbanisation pourra être effectuée dans un second temps.

Suite aux discussions menées au sein du Comité d'accompagnement plénier de la CPDT et vu l'ampleur de la tâche, il a été convenu que la CPDT rédigerait pour la fin du mois de septembre un premier rapport faisant le point sur :

- l'ensemble des critères à prendre en compte pour déterminer les terrains qui peuvent être exclus d'une affectation économique et ceux qui présentent de réelles potentialités quel que soit le zonage du plan de secteur considéré ;
- les bases de données associées à ces critères.

Ce rapport se focalise donc sur le recueil des critères et des bases de données associées. Il fournit également un premier résultat cartographique mettant en évidence l'ensemble des espaces que l'on peut dès à présent exclure de la suite des travaux ; car s'exercent sur eux des contraintes fortes et/ou des critères d'exclusion (comme la présence d'un site Natura 2000, de pentes trop fortes, de graves risques d'inondation...). Cette cartographie porte sur l'ensemble des zones du plan de secteur.

Enfin, les résultats statistiques présentés ne prennent en considération que les critères pour lesquels des bases de données cartographiques existantes ont pu être identifiées. En effet, il est directement apparu que la prise en compte de certains critères nécessitait une analyse fine, site par site, requérant la mise en œuvre de moyens humains et du temps que ne possédait pas la CPDT¹, ces critères seront uniquement présentés. Les résultats statistiques concernent, dès lors, exclusivement les zones urbanisables pouvant être mises en œuvre à court terme.

Dans le cadre du plan prioritaire des ZAE mis au point par le précédent gouvernement, une grille de critères avait été élaborée par le bureau d'étude Deloitte & Touche. Dans sa version définitive, cette grille avait été adoptée par le Gouvernement wallon le 12 juillet 2001 et appliquée par la DGATLP-DAR aux projets de nouvelles zones introduits par les intercommunales et les ports autonomes. A l'époque, il s'agissait donc d'une grille mise au point alors que les projets des intercommunales étaient déjà connus. Ce timing a pu en partie être la source de problèmes par rapport à quelques projets jugés négativement lors de l'utilisation de cette grille de critères. Pour ceux-ci, si la décision finale s'était davantage appuyée sur les critères évoqués ici, on aurait pu soit stopper à temps les projets pour lesquels une alternative plus conforme existait, soit permis de mieux argumenter le choix de garder un tel projet si la (ou les) alternative(s) possible(s) dans cette sous-région s'avérait(en)t au moins autant source de difficultés potentielles. Cela aurait en tout cas évité de fournir des arguments de poids aux éventuels opposants.

Soulignons qu'avec la méthodologie décidée cette fois par l'actuel Gouvernement wallon, il s'agit d'adopter à nouveau une grille de critères, cette fois en amont de la sélection des sites pressentis. Cela devrait permettre d'anticiper au mieux les éventuels problèmes et permettre à l'aménagement du territoire de remplir deux de ses missions : être le garant du bon aménagement des lieux et assurer une sécurité juridique relative aux actes administratifs relevant de sa compétence.

¹ C'est par exemple le cas des critères relatifs à :

- l'existence d'un PCA/PCAD ou lotissement mettant déjà en œuvre une zone à urbaniser ou une ZACC ;
- l'existence d'options prises au sein d'un schéma de structure contraires à une mise en œuvre d'une des zones à urbaniser en vue d'une affectation économique ;
- la propriété de certains terrains à urbaniser de la part d'acteurs économiques exerçant une rétention foncière et qu'il est légalement impossible d'exproprier.

Le présent document s'articule en trois parties. La méthodologie adoptée dans le cadre de cette expertise est présentée dans le premier chapitre. Les critères de localisation des parcs d'activités font l'objet du deuxième chapitre tandis que le troisième chapitre est consacré à l'analyse des résultats statistiques et cartographiques.

CHAPITRE I : MÉTHODOLOGIE

1. MÉTHODOLOGIE DE SÉLECTION ET D'ÉLABORATION DES CRITÈRES

1.1 SOURCES UTILISÉES

Dans le cadre de ce travail, nous avons tenu compte de plusieurs sources qui abordent la problématique de la localisation des activités économiques :

- la grille d'évaluation des projets de ZAE élaborée à l'occasion de l'étude stratégique du plan prioritaire (adoptée le 12/07/2001) et celle utilisée par la DGATLP-DAR sur base de cette première grille ;
- les avis de la CRAT et du CWEDD rendus à propos des projets proposés lors du plan prioritaire (en mars 2004) ainsi que l'arrêt du Conseil d'Etat relatif au parc de Theux-Laboru (arrêt n°166.256 du 21/12/2006). Divers enseignements tirés de cette analyse des avis de la CRAT, du CWEDD et de l'arrêt du Conseil d'Etat sont présentés à l'annexe 1 de ce rapport. ;
- les travaux de l'Observatoire du Développement Territorial (ODT) de la CPDT sur l'évaluation de l'importance des contraintes à la construction ;
- le recueil des blocages rencontrés par les IDE dans la mise en œuvre des disponibilités en ZAE qu'elles ne gèrent pas (encore) et en SAR non gérées par elles (Rapport de la 1^{ère} expertise ZAE, pp. 99-100 et 104-106) ;
- les travaux menés par les IDE pour évaluer le potentiel pouvant être mis en œuvre à court terme parmi les disponibilités en zone urbanisable non gérées par elles (cf. présentations réalisées dans le cadre des réunions de la Task Force ZAE des 18 et 27 juin 2007) ;
- les discussions de la Task Force sur les difficultés rencontrées en vue de la mise en œuvre de certaines ZAE décidées dans le cadre du Plan Prioritaire (mise en évidence de retards et surcoûts suite à la nécessité de procéder à des fouilles préventives ou à la nécessité de grands travaux d'infrastructure routière par exemple).

Le tableau 2 présente de façon synthétique les critères abordés au sein des différentes sources consultées. Il regroupe les critères que nous avons retenus dans le cadre de cette expertise, mais également ceux que nous avons provisoirement laissés de côté car ils nous paraissaient moins pertinents (en italique dans le tableau). En effet, dans les délais accordés et dans un souci d'efficacité, il ne nous était pas possible d'intégrer l'ensemble des critères des différentes sources au sein de notre étude. Nous avons donc dû opérer un choix qui s'est essentiellement basé sur le caractère discriminant du critère. La récurrence d'un critère dans les différentes études a également contribué à cette sélection. La fréquence d'un critère dans les différentes sources peut effectivement être considérée comme une validation de l'opportunité de celui-ci, étant reconnu par un nombre important d'auteurs. Nous avons cependant proposé quelques critères rarement abordés dans les études, mais qui nous paraissent d'une grande importance dans le cadre de la problématique des terrains mobilisables à court terme pour de l'activité économique. Il s'agit notamment des critères sur la nécessité de l'utilisation des ZACC pour répondre aux besoins aux logements et à la rétention des terrains par des acteurs non expropriables.

Certains critères que nous avons choisi de ne pas retenir dans le cadre de cette expertise sont toutefois partiellement abordés dans ceux qui sont présentés dans le deuxième chapitre de ce document (la complexité du relief dans le critère sur les périmètres de forte pente par exemple). D'autres s'avèrent pertinents dans la réflexion sur la localisation des zones d'activité économique, mais revêtent une moindre pertinence dans le cadre précis de la présente expertise. Par exemple, les critères relatifs à l'évaluation des besoins économiques ont été abordés dans le cadre de la précédente expertise de la CPDT sur les zones d'activités économiques. On présuppose que les projets qui seront proposés par les opérateurs répondront aux besoins qui y ont été évalués. De même, le critère relatif à la nécessité de procéder à des expropriations s'avère inutile dans la présente expertise. Pour évaluer les disponibilités dans le chapitre III, nous ne nous intéressons en effet qu'aux zones constructibles, c'est-à-dire dépourvues de bâtiments.

Certains critères ont également été modifiés par rapport à la forme sous laquelle ils étaient présentés dans les différentes sources. La thématique abordée reste la même, mais la conception du critère en elle-même diffère. Un exemple-type est celui du critère de l'accessibilité routière.

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des critères utilisés dans différentes études qui abordent la localisation des activités économiques

| Catégorie | Critère | | Critère retenu par la grille d'évaluation du plan prioritaire | Critère retenu par les analyses menées par les IDE dans le cadre de la Task Force* | Contrainte à la construction identifiée par l'ODT | Critère retenu dans les avis rendus sur les projets du PPZAE |
|--|---|--|---|--|---|--|
| Contraintes environnementales et patrimoniales | Périmètres de protection de la biodiversité | Réseau Natura 2000 | Critère proche des n°XIIA, XIIB et XIIC | Critère repris par le BEP, IDEA, IDELUX et IGRETEC | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | | Réserves naturelles (RNA, RND, RF) | Critère n°XIIA | Critère repris par le BEP, IDELUX et IGRETEC | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | | Zones humides d'intérêt biologique (ZHIB) | | Critère repris par le BEP, IDELUX et IGRETEC | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | | Cavités souterraines d'intérêt scientifique (CSIS) | | Critère repris par le BEP, IDELUX et IGRETEC | Oui | |
| | Périmètres de protection du paysage | | Critère XXA | Critère repris par IDEA et IDELUX | Oui | Critère repris par la CRAT, le CWEDD et le CE |
| | Périmètres de protection des biens patrimoniaux | Biens classés (site classé, site archéologique classé et ensemble architectural) | Critère n°XIIIA | Critère repris par le BEP et IDELUX | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | | Périmètres de protection des biens classés | | | Oui | |
| | | Sites archéologiques potentiels | | Critère soulevé par IGRETEC | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | | <i>Haies et arbres remarquables</i> | | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| | Périmètres de protection des eaux souterraines | | Critère n°XIID | Critère repris par le BEP et IDELUX | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |

| | | | | | |
|---|---|---------------------------|--|-----|--|
| Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques | Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses | | | Oui | Critère repris par le CWEDD |
| | Périmètres à risque de glissement de terrain | | | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Périmètres d'aléa d'inondation | Critère n°XXI | | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Périmètres de contraintes karstiques | Critère n°XXI | Critère repris par le BEP et IDELUX | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Périmètres d'affaissements miniers et de carrières souterraines | | | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| Contraintes liées aux risques industriels et technologiques | Sites SEVESO | | | Oui | |
| | Sols pollués | | | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| Contraintes techniques à la construction | Périmètres de forte pente | | Critère repris par le BEP, IBW, IDEA, IDELUX, IDETA, IEG, IGRETEC et SPI+. | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | <i>Complexité du relief</i> | <i>Critère n°XXC</i> | | | |
| | Degré d'équipement | Critère proche du n°XXIIA | Critère repris par IDELUX et SPI+ | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Egouttage | Critère proche du n°XXIIA | Critère repris par le BEP, IDELUX et SPI+ | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |

| | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|
| Mobilité | Accessibilité par la route | Critère proche des n°XVC (Charroi), XVIB (Routes - Personnes et marchandises) et XXIB (Coût des infrastructures complémentaires) | Critère repris par le BEP, IBW, IDEA, IDELUX, IDETA, IEG, IGRETEC et SPI+ | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs | Critère proche des n°XIIIE (Recentrage de l'urbanisation) et XVIA (Transports en commun) | Critère repris par le BEP et IGRETEC. Peu d'informations sont données à ce sujet par les autres IDE. | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Accessibilité par les alternatives à la route pour le transport de marchandises | Critères n°XVIC et XVID | Critère repris par le BEP et IGRETEC. Peu d'informations sont données à ce sujet par les autres IDE. | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Préservation et sécurisation des cheminements lents | | Critère repris par le BEP. Peu d'informations sont données à ce sujet par les autres IDE. | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | <i>Proximité d'une plate-forme multimodale</i> | <i>Critère n°XVIE</i> | | |
| | <i>Compatibilité avec le plan communal de mobilité</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT</i> |
| Sensibilité du voisinage | Proximité d'une zone d'habitat | Critère n°XVA | Critère repris par le BEP, IBW, IDEA, IDELUX, IDETA, IEG, IGRETEC et SPI+ | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | <i>Activités sensibles (présence d'écoles, crèches, hôpitaux... dans le voisinage)</i> | <i>Critère n°XVB</i> | | |

| | | | | | |
|---|--|----------------------|--|-----|---|
| Contraintes liées aux infrastructures de transport d'énergie | Périmètres de réservation du plan de secteur | | | Oui | |
| | <i>Périmètres d'exposition au bruit</i> | | | Oui | |
| | Infrastructures de transport d'énergie | | | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux | Contradiction avec les intentions d'un SSC | | Critère repris par IGRETEC et IDELUX. | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Contradiction avec les PCA et autres outils de planification | | Critère repris par le BEP et IGRETEC | Oui | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement | | | | |
| Foncier | Rétention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables | | Critère soulevé par les IDE dans le cadre de la première expertise | | |
| | <i>Nécessité de procéder à des expropriations</i> | | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| Compatibilité avec les documents régionaux | Localisation du projet dans un des pôles du SDER | Critère n°VIII | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Extension d'une ZAE existante | Critère n°XIV | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | <i>Aire de coopération (cf. structure spatiale du SDER)</i> | <i>Critère n°VII</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT</i> |
| | <i>Point d'ancrage (cf. structure spatiale du SDER)</i> | <i>Critère n°IX</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| | <i>Spécialisation (relation entre le thème des parcs spécialisés et les intentions du SDER quant au pôle concerné)</i> | <i>Critère n°X</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |

| | | | | | |
|--|--|---------------------|--|--|--|
| | <i>Parcs naturels (avis de la commission de gestion du parc en cas de localisation dans un parc naturel)</i> | <i>Critère n°XI</i> | | | |
|--|--|---------------------|--|--|--|

- Nous ne possédons cependant pas ou peu d'information sur la définition exacte du critère retenu ou sur les seuils utilisés.

| Catégorie | Critère | Critère retenu par la grille d'évaluation du plan prioritaire | Critère retenu par les analyses menées par les IDE dans le cadre de la Task Force* | Contrainte à la construction identifiée par l'ODT | Critère retenu dans les avis rendus sur les projets du PPZAE |
|--|---|---|--|---|--|
| Compatibilité avec l'activité agricole | Taux de liaison du sol | | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Aptitude des terres | | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Viabilité de l'exploitation (âge, succession, proportion de l'exploitation) | Critère XVIIIA | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Périmètres de remembrement | | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | <i>Besoins en terres agricoles</i> | <i>Critère n°XVIIIB</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| Compatibilité avec les documents régionaux | Juxtaposition d'une zone destinée à l'urbanisation | Critère n°XIIID | | | Critère repris par la CRAT et le CWEDD |
| | Développement non linéaire | Critère n°XIIIC | | | Critère repris par la CRAT, le CWEDD et le CE |
| Contraintes liées aux ressources du sous-sol | Gisements | Critère n°XIX | | | |

| | | | | | |
|--|--|------------------------|--|--|---|
| <i>Evaluation méso-économique des besoins prioritaires</i> | <i>Disponibilité globale</i> | <i>Critère n°I</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| | <i>Délai de saturation</i> | <i>Critère n°II</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| | <i>Capacité d'accueil des parcs disposant de parcelles de plus de 10 ha d'un seul tenant</i> | <i>Critère n°III</i> | | | |
| | <i>Attractivité des parcs (ratio Emploi dans les parcs / Emploi total de la sous-région)</i> | <i>Critère n°V</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| <i>Zones bénéficiant d'aides particulières</i> | <i>Zones de développement (DGEE)</i> | <i>Critère n°VIA</i> | | | |
| | <i>Zones d'intervention du FEDER</i> | <i>Critère n°VIB</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |
| <i>Compatibilité avec les diverses fonctions de la forêt</i> | <i>Incidence sur la forêt</i> | <i>Critère n°XVIII</i> | | | <i>Critère repris par la CRAT et le CWEDD</i> |

1.2 DESCRIPTION DE LA DÉMARCHE EN ENTONNOIR

1.2.1 Diversité des critères selon leur nature et leur implication

Dès les premières réflexions sur le sujet, il est apparu que les critères à prendre en compte étaient multiples. De plus, tandis que certains aboutissent à l'exclusion de fractions du territoire wallon en tant que sites potentiels d'accueil d'une ZAE, d'autres n'offrent qu'une gradation de valeurs sans possibilité d'atteindre a priori une cote d'exclusion. Nombre de critères associent toutefois une gradation de valeurs et une cote d'exclusion, une fois un certain seuil dépassé.

Par ailleurs, certains critères peuvent être associés à des bases de données cartographiques existantes et exhaustives sur l'ensemble du territoire wallon. Par contre, d'autres critères sont à associer à une base de données cartographiques toujours en cours d'élaboration. D'autres, enfin, sont des critères nécessitant de plus amples analyses site par site comme signalé ci-dessus. Pour certains de ces critères requérant une analyse de terrain, notons d'ailleurs que ce travail n'aurait de sens que lorsque sera connu la localisation précise du projet en question et la nature des activités que l'on compte y accueillir. Signalons déjà que la prise en compte de ce dernier type de critères est un travail très fastidieux qui ne peut être mené dans un temps raisonnable que sur une proportion très limitée du territoire.

1.2.2 Nécessité d'une organisation de la prise en compte des divers critères

Nous avons donc procédé à un recensement des critères à prendre en compte, des implications qui en découlaient (exclusion et/ou gradation de valeurs) et de l'existence ou non d'une couche cartographique associée. A la suite de cet inventaire, nous avons tenté de proposer une structure pour l'agencement de l'ensemble de ces critères.

Il nous paraît ainsi logique qu'en premier lieu interviennent les critères pouvant aboutir à une exclusion et que, pour terminer, on opère la mise en œuvre de ceux qui nécessitent une analyse de terrain relativement lourde devant être circonscrite aux seuls terrains convoités par l'opérateur. Notons ici que les critères d'exclusion sont les mieux connus car ils reposent tous sur des bases légales (Zones Natura 2000, périmètres de protection des monuments et sites classés, périmètres d'aléa d'inondation élevé...).

Au vu des contraintes évoquées ci-dessus, une démarche en entonnoir apparaît nécessaire, afin d'éviter de procéder à de lourdes investigations sur des sites qui n'auraient pas dû être conservés parmi les sites potentiels en vertu d'un critère (ou d'une combinaison de critères) au(x)quel(s) est (sont) associé(s) une cote d'exclusion (ou de multiples cotes négatives portant sur des critères importants).

Nous proposons donc de nous concentrer dans un premier temps sur :

- les critères d'exclusion ;
- les critères offrant une gradation de valeurs associés à une base de données complète existante.

Devraient ensuite intervenir les critères offrant une gradation de valeurs tout en n'étant pas encore associés à une base de données complète, mais qui ont à la fois une grande importance quel que soit le type de parc envisagé et un rôle très discriminant sur le plan spatial car présentant des cotes négatives sur une grande partie du territoire wallon. Même s'il ne nous appartient pas de nous substituer au Gouvernement wallon en fixant le poids relatif de chaque critère, il est toutefois possible d'affirmer que, derrière ce troisième groupe, se cache au minimum le critère relatif à l'accessibilité par la route. La prise en compte de ce critère devrait permettre de réduire fortement le nombre de sites potentiels sur lesquels il est nécessaire de procéder à des analyses fines site par site.

A l'issue de cette étape, voire dès après la prise en compte des seuls critères d'exclusion, il devrait être possible d'identifier, parmi les ZAE et ZADI existantes au plan de secteur, des sites pouvant rentrer dans un mécanisme de compensation vu la présence d'une contrainte d'exclusion ou de nombreuses contraintes pesant sur eux.

Via la compilation de ces trois types de critères, il devrait aussi être possible d'identifier dans chaque sous-région, voire chaque commune, un ou plusieurs sites potentiels offrant diverses cotes positives sur des critères importants tout en n'étant pas concernés par une cote d'exclusion ou par de nombreuses cotes négatives. Au-delà de la prise en compte de ces trois types de critères, il est logique de donner la main aux IDE pour leur demander de rentrer leurs projets concrets permettant de voir sur quels périmètres portent les sites, quelle est la nature des entreprises à accueillir (ZAEM/ZAEL, parc généraliste, parc d'affaires, parc logistique...)... Les critères demandant une analyse de terrain pourront ensuite être pris en charge.

De même, un autre aspect relatif à l'organisation des critères consiste à séparer, d'une part, les critères qui s'appliquent de façon indistincte quelle que soit l'affectation actuelle au plan de secteur et, d'autre part, les critères qui ne s'appliquent qu'en cas de recours aux zones non encore urbanisables au plan de secteur. Les premiers critères s'appliquent donc tant aux zones urbanisables, faisant l'objet principal de ce rapport, qu'aux zones non urbanisables, devant être envisagées subsidiairement au cas où les besoins à court terme dépasseraient le potentiel mobilisable à courte échéance en zone urbanisable.

1.3 DÉTERMINATION DE L'IMPACT DU CRITÈRE SUR L'IMPLANTATION D'UN PARC D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Comme annoncé précédemment, certains critères renvoient à une cote négative pour certains sites et à une cote neutre pour le reste du territoire. Nous les appellerons des **contraintes**. D'autres critères confèrent à certains sites une cote positive, à d'autres une cote moyenne et au reste du territoire une cote négative, ces **critères de classement** fournissent une gradation de valeur qui permettent généralement d'exclure certains sites et de mettre en avant d'autres sites. Il s'agit, par exemple, des critères d'accessibilité par la route ou par les alternatives à la route. Enfin, dans certains rares cas, des critères n'offrent le choix qu'entre une cote positive et une cote neutre. Nous les appellerons des **potentialités**.

Certaines contraintes sont définies sur base de la législation, tandis que d'autres se basent sur des pratiques administratives ou découlent tout simplement du bon sens ; il s'agit respectivement des contraintes de droit et de fait. Certaines contraintes sont légères et portent peu à conséquence, tandis que d'autres sont des contraintes majeures qui empêchent toute forme de construction sur les terrains concernés. C'est pourquoi différents niveaux de contraintes peuvent être définis.

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, nous avons adopté les définitions présentées dans la figure 1 pour l'attribution des niveaux de contrainte. Celles-ci ont cependant été légèrement adaptées de manière à pouvoir inclure des contraintes qui ne se basent pas exclusivement sur des dispositions légales.

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

Figure 1 : Définition des niveaux de contrainte à la construction, par degré de restriction décroissant

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

Aucune forme de construction n'y est autorisée. L'interdiction de bâtir doit être 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.

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

La difficulté de cet exercice réside dans le fait de comparer des contraintes de nature diverses et de les traduire sur une même échelle. Par exemple, il n'est pas aisé de comparer les contraintes de faisabilité technique avec des contraintes dues à la présence de sites naturels protégés. Cet exercice reste cependant une nécessité dans le but d'identifier les terrains aptes à accueillir des activités économiques. De plus, comme le soulignent les experts, les implications qui découlent de la présence d'une ou de plusieurs contraintes dépendent fortement de la nature du projet ; chaque projet d'urbanisation doit être examiné au cas par cas. Ainsi, le niveau de contrainte proposé dans ce rapport peut bien entendu être nuancé au cas par cas, voire fortement modifié.

Une validation des niveaux de contraintes retenus dans le cadre des critères identifiés par l'Observatoire du développement territorial (ODT) a été menée auprès des experts ainsi qu'auprès de fonctionnaires communaux chargés de l'octroi des permis administratifs. Un échantillon de communes a été sélectionné sur la base d'une rapide analyse cartographique de l'ensemble des contraintes étudiées : les communes contactées sont celles pour lesquelles un grand nombre de contraintes portaient sur des zones destinées à l'urbanisation. C'est ainsi que les conseillers en aménagement du territoire des communes de Theux, Spa, Dinant, Huy et Bernissart ont été interrogés. Pour les autres critères, non préalablement pris en charge par l'ODT, une phase de validation n'a pu être menée de façon systématique, faute de temps.

Notons que seules les contraintes se sont vues attribuer un niveau de hiérarchisation sur base des définitions proposées ci-dessus. Les critères de potentialité ou les critères conférant à l'ensemble du territoire une gradation de valeurs négatives et positives n'ont pas fait l'objet d'un classement systématique permettant de les comparer univoquement. La réflexion devrait être poursuivie dans une étude ultérieure afin de pouvoir combiner au mieux ces trois types de critères. Par ailleurs, les seuls résultats chiffrés présentés dans le chapitre III de ce rapport n'intègrent que des critères de contrainte.

2. CARACTÉRISATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ANALYSÉS DANS LE CADRE DE CETTE ÉTUDE

2.1 IDENTIFICATION PRÉALABLE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains constructibles représentent l'ensemble des terrains non occupés par les fonctions résidentielle, économique, de service, d'équipement ou de loisir. Ils excluent également les milieux naturels qui ne peuvent accueillir une construction, comme par exemple les plans d'eau, les tourbières ou les marais. Leur estimation se base sur les informations fournies par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines (SPFF/ACED). Régulières et cohérentes depuis 1986, les données issues de la matrice cadastrale fournissent la meilleure et la seule information relative à l'occupation du sol disponible actuellement. Les données d'occupation du sol proviennent du champ « nature » attribué à chaque parcelle cadastrée. Lors de travaux antérieurs, les chercheurs de l'ODT ont généré une carte d'occupation du sol³ en couplant ces natures cadastrales (regroupées en 16 catégories principales d'occupation du sol) au plan de localisation informatique⁴ (PLI), élaboré par la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du Ministère de la Région wallonne (MRW/DGATLP).

L'échelle d'élaboration du PLI (1/10.000) permet la production de cartes géo-référencées suffisamment précises pour exploiter les données à l'échelle requise par le présent travail. La fiabilité des cartes ainsi obtenues n'a pu être évaluée que partiellement. Dans le cadre des travaux de la CPDT en 2005⁵, une première validation des résultats cartographiques a été réalisée pour les zones industrielles. Les observations ont démontré que si la nature précise d'usage des bâtiments est parfois erronée, les cartes possèdent un niveau d'exactitude très élevé pour inventorier les terrains bâtis et non bâtis. Seules les constructions très récentes (un ou deux ans) n'étaient pas reprises au cadastre en raison du délai d'actualisation des données. De même, plusieurs exercices ont été menés depuis la mise à disposition du PLI et des natures cadastrales, notamment dans le cadre d'élaboration de schémas et de plans communaux. Le constat est analogue : il faut généraliser et réduire l'éventail des natures cadastrales en agrégeant celles trop sujettes à évolution (par exemple : les maisons de commerce régulièrement transformées en simples logements sont désormais reprises comme habitations).

Par ailleurs dans le cadre du PCNOSW⁶, l'équipe de la FUSAGx a mené une campagne de contrôle de terrain en août 2006 essentiellement axée sur les territoires artificialisés afin de valider la qualité des données provenant de la matrice cadastrale de 2001. Ainsi, près de 0,09 %⁷ des parcelles cadastrales de la région wallonne ont été sondées par voie

³ <http://cpdt.wallonie.be/>, rubrique Observatoire, fiches de l'occupation et de l'affectation du sol.

⁴ PLI, fond de plan vectoriel reprenant les limites des parcelles cadastrales.

⁵ Observatoire des mutations spatiales, CPDT 2004-2005.

⁶ Projet de cartographie numérique de l'occupation du sol en Wallonie

⁷ Dont 79,6% des parcelles sont localisées en territoire artificialisé.

d'échantillonnage à l'échelle de la parcelle cadastrale. Il ressort que 87,3 % des parcelles contrôlées possèdent une nature correcte ou reprise dans le même groupement. Le PCNOSW possède 5 niveaux de légende, la fiabilité de ces niveaux a également été examinée. La précision totale de la carte est de 90,4 % pour le niveau le moins détaillé et de 83,2 % pour le niveau le plus détaillé. La légende de la carte d'occupation du sol générée par l'équipe de l'ODT reposant sur les 1er, 2e et 3e niveaux de légende de la CNOSW et les données utilisées reflétant la situation de 2006 et non celle de 2001, la fiabilité de la carte ainsi obtenue est satisfaisante, du moins en ce qui concerne les territoires artificialisés. En effet, de manière générale, les natures correspondant à des terrains non artificialisés, présentant moins d'enjeux fiscaux, sont moins fiables que les natures des terrains artificialisés.

L'estimation des terrains constructibles se base donc sur les données « nature » issues de la matrice cadastrale de janvier 2006 couplées à la version du PLI « V05 » correspondant à la situation au 01/01/2006. Nous sommes conscients que la source du PLI surestime très légèrement l'offre en terrains constructibles à la date de septembre 2007. En effet, entre le moment d'acquisition du terrain et le changement de la nature de la parcelle dans la matrice cadastrale, toute une série d'étapes plus ou moins consommatrices de temps sont nécessaires (élaboration d'un projet par un architecte, obtention d'un permis d'urbanisme/permis unique, adjudication des travaux, construction, transcription au cadastre). Le délai nécessaire à cette fin est très variable d'un projet à l'autre, mais prend souvent plus d'un an. La situation cartographique qui nous sert de référence est donc légèrement dépassée en ce qui concerne la zone urbanisable. A quelques exceptions près, les modifications intervenues depuis peuvent cependant être considérées comme négligeables.

Sur la base des remarques émises ci-dessus, les 216 natures définies par le cadastre ont été regroupées de manière à identifier les terrains constructibles. Ce regroupement correspond pratiquement à celui réalisé par l'ICEDD⁸, à la demande de la DGATLP. Parmi les 17 natures cadastrales reprises par l'ICEDD, nous avons décidé de ne pas retenir la nature « prés alluviaux » car elle n'apparaît pas sur le territoire wallon selon l'ACED. Par contre, il nous a paru utile de rajouter la nature « bruyères » comme faisant partie des terrains constructibles. Nous avons donc décidé de retenir les 17 natures cadastrales suivantes :

Tableau 3 : Natures cadastrales reprises comme terrains constructibles

| | | |
|------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Terres (1) | Vergers HT (10) | Alluvions (41) |
| Pâtures (2) | Vergers BT (11) | Terrains industriels (50) |
| Prés (3) | Pépinières (13) | Terrains ⁹ (70) |
| Terres maraîchères (5) | Sapins de Noël (14) | Oseraies (75) |
| Patpré (8) | Terres vaines et vagues (35) | Terrains à bâtir (78) |
| Bois (9) | Bruyères (36) | |

Soulignons que les terrains dits « non cadastrés » ne possèdent pas de nature cadastrale. Ces terrains représentent 5,07 % de la Wallonie ; il s'agit généralement d'emprises de voiries, de voies ferrées et de cours d'eau. En outre, le lien entre le PLI et la matrice cadastrale n'a pas pu être établi pour certaines parcelles. Ces parcelles qui ont été classées comme étant de « nature inconnue » représentent 0,5 % du territoire wallon. Par manque d'information, ces deux types de terrains ne sont pas repris dans les terrains constructibles.

⁸ ICEDD – Valorisation du potentiel foncier : Estimation de la disponibilité brute du parcellaire en zone destinée à l'urbanisation et en zone d'aménagement communal concerté, Rapport final, Janvier 2006.

⁹ La nature « terrains » du cadastre désigne les terrains qui en raison du manque de pièce justificative ne peuvent être considérés effectivement comme terrains à bâtir.

2.2 CHOIX DU CRITÈRE DE TAILLE MINIMALE ET IMPACTS EN DÉCOULANT

Un des choix fondamentaux à opérer dans un tel exercice d'identification des terrains constructibles concerne la fixation du seuil en matière de superficie permettant de retenir un site comme étant susceptible d'accueillir un parc d'activités économiques. Il s'agit là d'un critère ayant un rôle particulier et conditionnant fortement le résultat final de l'analyse. Dans le cadre des travaux menés par les IDE en vue d'identifier les sites potentiels à court terme au sein des zones destinées à l'urbanisation, l'ensemble de ces opérateurs ont fixé ce seuil à 10, voire 15 ha minimum. Quant à nous, nous avons choisi de baisser nettement ce seuil en retenant celui de 2 ha. Du fait de ce choix méthodologique, les résultats de nos travaux vont donc diverger nettement de ceux menés par les IDE. Voici les arguments qui nous ont poussés à opérer une telle décision.

En fixant leur seuil à 10 ou 15 hectares, les IDE venaient à exclure d'office la possibilité d'intervention sur des sites insérés en milieu urbain ou à son voisinage et décidaient de ne s'occuper uniquement que de l'aménagement de vastes zones périphériques. De ce fait, un tel choix implique de renoncer globalement à lutter contre la dépendance à l'automobile. Conformément à la volonté de plusieurs représentants des cabinets ministériels ayant exprimé leur critique à ce propos lors de la Task force de juin 2007, nous pensons devoir nous écarter de l'avis des IDE sur ce point afin de garantir le respect de principes de bon aménagement du territoire.

Toutefois, il nous semble nécessaire d'avertir ici le Gouvernement des raisons profondes ayant poussé les IDE à ce choix critiquable et critiqué. Dans leur chef, cette décision est liée à la volonté de se concentrer le plus possible sur la création de parcs d'intérêt intercommunal de grande ampleur et d'éviter de multiplier les petites zones. Cela s'explique par le fait que le montage du dossier pour la création d'un grand parc de 50 hectares ne demande guère plus d'effort que celui réclamé par l'aménagement d'une zone de 5 hectares.

Outre ce souci visant à éviter de multiplier les procédures, les IDE craignent, par expérience, de rencontrer de vives oppositions et divers problèmes techniques en cas de montage d'un projet de ZAE implanté directement au voisinage de quartiers résidentiels ou sur d'anciennes fiches industrielles intégrées à un tissu d'habitat. Cette crainte quant au phénomène Nimby est d'autant plus justifiée que face à de tels projets arrivés parfois à un stade avancé, il est déjà arrivé que, suite aux réactions des riverains, les autorités locales aient fait marche arrière en empêchant l'aboutissement de tels projets. De plus, nous avons déjà souligné qu'en cas d'intervention sur des SAR, les IDE évoquent diverses raisons expliquant (le risque d')une moindre rentabilité¹⁰. Face à ces difficultés dont nous ont fait part les responsables de diverses IDE lors de nos rencontres à l'occasion de la première expertise relative aux ZAE, des espoirs, voire suggestions avaient été émises par ces opérateurs. Au regard de la multiplication et à la complexité des dossiers à remplir si l'on s'oriente vers la création de multiples parcs insérés ou au contact des noyaux d'habitat, des IDE évoquent la nécessité d'étoffer leur service aménagement du territoire en personnel et en aide extérieure (sous-traitance à des bureaux d'études spécialisés). Dans ce cadre, des solutions financières devraient être négociées avec la Région si les souhaits de celle-ci sont à la base de cette inflation.

En ce qui concerne le phénomène Nimby, un des directeurs d'intercommunale a émis le souhait qu'une campagne de communication soit menée à l'attention de la population pour expliquer à celle-ci pourquoi il est nécessaire de trouver de nouveaux espaces pour l'activité économique et pourquoi cet espace doit, en partie, être trouvé au voisinage de l'habitat. Dans le même temps, il s'agirait de communiquer sur l'existence d'outils, de règles, d'acteurs

¹⁰ Voir le rapport de la première expertise ZAE, pp. 104 à 106.

permettant de s'assurer que les entreprises nouvelles que l'on pourrait implanter au voisinage de l'habitat n'engendreront pas d'importantes nuisances. Notons d'ailleurs que les cartes d'accessibilité réalisées par le LEPUR dans le cadre de la CPDT (voir ci-après le critère Accessibilité par les alternatives à la voiture pour les déplacements des travailleurs) permettent d'apporter un justificatif à cette nécessaire mixité fonctionnelle. En effet, cette dernière est la seule option possible si l'on veut lutter contre la dépendance automobile et ses conséquences négatives (piège à l'emploi, réchauffement climatique...). Notons aussi que les travaux du thème 1B de la CPDT s'attachent à identifier les bonnes pratiques en matière de mixité des fonctions habitat - activités économiques en vue de fournir à ce propos une information diffusable largement.

Par rapport aux surcoûts ou risques de surcoûts en cas de réaffectation d'un SAR, les IDE sont aussi très largement demandeuses d'un soutien supplémentaire (en particulier en vue de l'acquisition des sites) ou, au minimum, d'assurances leur permettant de ne pas devoir prendre à leur charge les dépassements de budgets éventuels en cours de chantier de dépollution.

Un dialogue sur ces trois points entre les intercommunales et le Gouvernement wallon nous paraît nécessaire.

2.3 AGENCEMENT DES DIVERS RÉSULTATS DE CETTE ETUDE ET DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR CONSIDÉRÉES

Cette étude présente trois phases de réflexion : (a) l'inventaire des critères de localisation des parcs d'activité économique, (b) une première estimation des terrains constructibles pouvant être mis en œuvre à court terme et (c) une cartographie des terrains constructibles soumis à contrainte ou non. Le volet (a) fait l'objet du chapitre II, les volets (b) et (c) sont repris quant à eux dans le chapitre III.

Chaque phase analyse le plan de secteur dans sa totalité ou en partie. Les zones sont étudiées sur la base de la version de diffusion du plan de secteur vectoriel de février 2007.

2.3.1 Inventaire des critères de localisation

La liste des critères de localisation pour l'implantation de nouveaux parcs d'activités économiques a été établie pour l'ensemble des zones du plan de secteur qu'elles soient destinées à l'urbanisation ou non. Certains critères ne s'appliquent cependant qu'aux zones non destinées à l'urbanisation et sont distingués des autres.

2.3.2 Première estimation des terrains pouvant être mis en œuvre à court terme

La première estimation des terrains pouvant être mis à disposition pour l'implantation des activités économiques s'effectue dans l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE) y compris les zones d'aménagement différé à caractère industriel, les zones d'aménagement communal concerté (ZACC), les zones de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC) ainsi que les zones blanches. Nous avons limité les estimations à ces zones car elles répondent au désir du Gouvernement wallon de mettre prioritairement en œuvre à court terme des terrains issus de ces zones urbanisables là où cela s'avère possible. En effet, ces zones peuvent être mises en œuvre rapidement grâce aux nouvelles dispositions du décret RESA.

L'analyse des zones d'activité économique gérées par les IDE ainsi que l'analyse des nouveaux périmètres inscrits dans le cadre du plan prioritaire ayant été effectuée en détail

lors de la première expertise¹¹, ce sont essentiellement les zones d'activité économique non gérées par les IDE et localisées en dehors des périmètres établis dans le cadre du plan prioritaire qui font l'objet d'estimations.

La délimitation des parcs gérés ou non par les IDE est basée sur une cartographie de 2005 réalisée à partir d'informations fournies par les opérateurs. Cette cartographie fut légèrement amendée dans le cadre de la précédente expertise par l'inclusion de nouvelles zones et la suppression d'anciennes. Malgré ces ajustements, quelques erreurs persistaient. Dans le cadre de cette expertise, nous avons apporté des corrections supplémentaires en réajustant les limites des parcs de Feluy, Soignies et Familleureux ; tous gérés par IDEA.

2.3.3 Cartographie des terrains constructibles soumis à contraintes ou non

La cartographie d'une première série de contraintes à l'implantation d'un parc d'activité économique porte sur l'ensemble du territoire wallon. Toutefois, elle distingue différents groupements d'affectations, à savoir :

- l'ensemble des zones d'activité économique non gérées par les IDE (ZAE) ;
- les zones d'aménagement communal concerté (ZACC), les zones de services publics et d'équipements communautaires (ZSPEC) ainsi que les zones blanches ;
- les autres zones destinées à la construction ;
- les zones non destinées à la construction.

Ces groupements se justifient sur la base de la complexité des démarches à suivre pour y affecter un nouveau PAE : de la simple procédure de mise en œuvre d'une ZAE aux lourdes procédures de révision du plan de secteur en passant par la délivrance du permis par le fonctionnaire délégué (Zone blanche et ZSPEC) ou le rapport environnemental et urbanistique (ZACC).

Le vocable « zones destinées à la construction » est issu de l'étude menée par l'ODT relative à l'inventaire des contraintes à la construction en vue d'estimer le potentiel urbanisable net du territoire wallon. Il représente les zones du plan de secteur pouvant accueillir des activités de type urbain. Elles reprennent :

- les zones destinées à l'urbanisation, à l'exception des centres d'enfouissement techniques et des zones d'extraction ;
- les zones d'aménagement communal concerté ;
- les zones non affectées.

¹¹ CPDT (2007). *Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques*, 135 p.

CHAPITRE II : PRÉSENTATION DES CRITÈRES DE LOCALISATION RETENUS

3. SYNTHÈSE DES CRITÈRES DE LOCALISATION RETENUS

Les tableaux 4 et 5 ci-après offrent un aperçu des critères permettant de préciser les sites les plus aptes à accueillir des activités économiques. Le premier tableau (tableau 4) identifie les critères applicables à toutes les zones du plan de secteur. Le deuxième (tableau 5) identifie les critères qui devront être utilisés, au cas où les besoins excèderaient les disponibilités mobilisables à court terme en zone urbanisable, lors de l'identification de nouvelles zones d'activités économiques dans les zones non destinées à l'urbanisation.

Les tableaux offrent une vue d'ensemble des caractéristiques des critères de localisation retenus, ils indiquent :

- l'impact du critère sur l'implantation d'un PAE ;
- la disponibilité de l'information ;
- la prise en considération du critère avant ou après la délimitation des projets de PAE par les opérateurs ;
- le type de PAE concerné.

Notons que certains niveaux de contrainte ont fait l'objet d'une validation partielle dans le cadre des travaux menés par l'Observatoire du développement territorial. Cependant, nous insistons sur le fait que l'ensemble des critères devrait faire l'objet d'une validation de la part de techniciens spécialistes de ces diverses problématiques avant d'être utilisés.

Les chiffres concernant la phase d'application du critère ont les correspondances suivantes :

- (1) = Critère à appliquer avant le choix des projets par les opérateurs et utilisé pour l'obtention des résultats dans le chapitre III de cette étude ;
- (2) = Critère à appliquer avant le choix des projets par les opérateurs mais non pris en compte à ce stade-ci car nécessite des investigations supplémentaires ;
- (3) = Critère à appliquer après le choix des projets par les opérateurs et nécessitant des investigations supplémentaires ;
- (4) = Critère à prendre uniquement en compte au cas où les disponibilités en zones urbanisables dépasseraient les besoins estimés.

L'annexe 2 présente les niveaux de contrainte et/ou de potentialité appliqués à chaque critère. Sa lecture nécessite cependant, pour divers critères, d'avoir préalablement pris connaissance du descriptif de ces mêmes critères présentés ci-après au point 2 de ce chapitre.

Tableau 4 : Tableau récapitulatif des critères retenus applicables quelle que soit l'affectation

| Catégorie | Critère | | Impact du critère sur l'implantation d'un PAE | Disponibilité de l'information | Phase d'application du critère | Type de PAE concerné |
|-------------------------------|---|--|--|---|--------------------------------|---|
| Contraintes environnementales | Périmètres de protection de la biodiversité | Réseau Natura 2000 | Critère d'exclusion pour le site & contrainte moyenne pour le périmètre d'avis de 100 m autour du site | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | En particulier les PAE polluants et de grande envergure |
| | | Réserves naturelles (RNA, RND, RF) | Critère d'exclusion pour la réserve & contrainte moyenne pour le périmètre de précaution de 100 m autour de la réserve | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | En particulier les PAE polluants et de grande envergure |
| | | Zones humides d'intérêt biologique (ZHIB) | Critère d'exclusion pour la ZHIB & contrainte moyenne pour le périmètre de précaution de 100 m autour de la ZHIB | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | En particulier les PAE polluants et de grande envergure |
| | | Cavités souterraines d'intérêt scientifique (CSIS) | Critère d'exclusion pour la CSIS & contrainte moyenne pour le périmètre de précaution de 100 m autour de la CSIS | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | En particulier les PAE polluants et de grande envergure |
| | Périmètres de protection du paysage | | Contrainte forte ou moyenne selon le type de périmètre considéré | Cartographie de 14 secteurs d'aménagement | 2 | En particulier les PAE de grande envergure |
| | Périmètres de protection des biens patrimoniaux | Biens classés (site classé, site archéologique classé et ensemble architectural) | Contrainte forte | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | Tous |
| | | Périmètres de protection des biens classés | Contrainte forte | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | Tous |
| | | Sites archéologiques potentiels | Contrainte moyenne | Cartographie en cours de réalisation | 2 | Tous |

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|----------------------------------|
| | Périmètres de protection des eaux souterraines | Critère d'exclusion, contrainte forte ou moyenne selon le type de périmètre considéré | Cartographie de l'ensemble de la RW, mais la cartographie doit encore évoluer | 1 | En particulier les PAE polluants |
| Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques | Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses | Contrainte forte | Cartographie des ZDU, des ZACC et du réseau routier du MET | 1 | Tous |
| | Périmètres à risque de glissement de terrain | Contrainte forte | Cartographie du Mont-de-l'Enclus et du Pays de Herve | 2 | Tous |
| | Périmètres d'aléa d'inondation | Contrainte forte, moyenne ou faible selon le type de périmètre considéré | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | Tous |
| | Périmètres de contraintes karstiques | Contrainte forte, moyenne ou faible selon le type de périmètre considéré | Cartographie de l'ensemble de la RW, à l'exception de certaines zones forestières et de parc | 1 | Tous |
| | Périmètres d'affaissements miniers et de carrières souterraines | Contrainte forte | Cartographie d'une partie de la RW disponible en janvier 2008 | 3 | Tous |
| Contraintes liées aux risques industriels et technologiques | Sites SEVESO | Contrainte faible | Cartographie de l'ensemble de la RW, mais la cartographie doit encore évoluer | 1 | Tous |
| | Sols pollués | Contrainte forte à court terme mais contrainte faible à long terme | Cartographie non disponible, information très partielle sur le sujet | 2 | Tous |
| Contraintes techniques à la construction | Périmètres de forte pente | Contrainte forte, moyenne ou faible selon la pente considérée | Critère cartographiable à partir d'un modèle numérique de terrain de 50 m de résolution | 1 | Tous |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|---------------------------------------|
| | Degré d'équipement | Critère de classement basé sur une gradation de valeurs négatives sur l'essentiel du territoire | Cartographie non disponible, nécessite une analyse de terrain | 3 | Tous |
| | Egouttage | Contrainte faible | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | Tous |
| Mobilité | Accessibilité par la route | Critère de classement basé sur une gradation de valeurs négatives sur l'essentiel du territoire | Cartographie de l'ensemble de la RW en cours par le LEPUR | 2 | Tous mais importance variable |
| | Accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs | Critère de classement basé sur une gradation de valeurs | Cartographie de l'ensemble de la RW | 2 | Tous mais importance variable |
| | Accessibilité par les alternatives à la route pour les transports des marchandises | Absence d'accessibilité correspond à une contrainte forte pour les PAE de type logistique | Cartographie non disponible | 3 | En particulier les PAE de logistiques |
| | Préservation et sécurisation des cheminements lents | Contrainte faible | Cartographie non disponible | 3 | Tous |
| 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 | Cartographie disponible mais nécessite une analyse au cas par cas | 2 | En particulier les PAE polluants |
| Contraintes liées aux infrastructures de transport d'énergie | Périmètres de réservation du plan de secteur | Contrainte forte ou faible selon le type de périmètre considéré | Cartographie de l'ensemble de la RW | 1 | Tous |
| | Infrastructures de transport d'énergie | Interdiction de bâtir ou contrainte forte selon le type de périmètre considéré | Demande de cartographie en cours | 2 | Tous |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|------|
| Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux | Contradiction avec les intentions d'un SSC | Contrainte faible | Cartographie des communes couvertes par un SSC pour l'ensemble de la RW, cependant aucune précision sur le contenu du SSC n'est fournie | 2 | Tous |
| | Contradiction les PCA et autres outils de planification | Contrainte moyenne | Cartographie des communes couvertes par un PCA, PPA ou schéma directeur pour l'ensemble de la RW, cependant aucune précision sur leur contenu n'est fournie | 2 | Tous |
| | Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement | Critère de classement basé sur une gradation de valeurs | Information non disponible, nécessite une analyse au cas par cas | 2 | Tous |
| Foncier | Rétention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables | Contrainte forte, potentialité si propriété d'un organisme (para)public | Information pouvant être obtenue auprès de l'administration du cadastre mais nécessite une analyse au cas par cas | 2 | Tous |
| Compatibilité avec les documents régionaux | Localisation du projet dans un pôle du SDER | Potentialité | Cartographie disponible | 2 | Tous |
| | Extension d'une ZAE existante | Potentialité | Cartographie disponible pour l'ensemble de la RW, mais nécessite une analyse au cas par cas | 2 | Tous |

Tableau 5 : Tableau récapitulatif des critères retenus applicables aux seules zones non urbanisables

| Catégorie | Critère | Impact du critère sur l'implantation d'un PAE | Disponibilité de l'information | Phase d'application du critère* | Type de PAE concerné |
|--|---|---|--|---------------------------------|---|
| Compatibilité avec l'activité agricole | Taux de liaison du sol | Contrainte faible | Information disponible pour l'ensemble de la Région, mais nécessite une analyse au cas par cas | 4 | Tous |
| | Aptitude des terres | Contrainte faible | Cartographie de l'ensemble de la RW | 4 | Tous |
| | Viabilité de l'exploitation (âge, succession, proportion de l'exploitation) | Contrainte moyenne | Information disponible pour l'ensemble de la Région, mais nécessite une analyse au cas par cas | 4 | Tous |
| | Périmètres de remembrement | Contrainte faible | Cartographie de l'ensemble de la RW | 4 | Tous |
| Compatibilité avec les documents régionaux | Juxtaposition d'une zone destinée à l'urbanisation | Critère d'exclusion | Cartographie de l'ensemble de la RW | 4 | ZAEM, à l'exception de celles surimprimées "AE" |
| | Développement non linéaire | Critère d'exclusion | Information indisponible, nécessite une analyse au cas par cas | 4 | Tous |
| Contraintes liées aux ressources du sous-sol | Gisements | Contrainte moyenne ou forte sur la base de la rareté et de la qualité du gisement | Informations devant être compilées et complétées | 4 | Tous |

4. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES CRITÈRES DE LOCALISATION

Ce chapitre présente les critères permettant d'identifier les sites les plus aptes à accueillir des activités économiques. Il illustre les critères sous leur aspect juridique et précise les implications qu'ils peuvent avoir sur l'implantation d'un PAE.

Les informations exposées sont issues des précédentes études de la CPDT, de la littérature, de la législation ainsi que des propos recueillis auprès des experts en la matière.

4.1 CRITERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU PLAN DE SECTEUR

4.1.1 Contraintes environnementales et patrimoniales

4.1.1.1 Périmètres de protection de la biodiversité

Les parcs naturels¹² ne sont pas repris dans les périmètres de protection de la biodiversité pouvant amener des contraintes car la loi n'empêche pas la construction de bâtiments au sein d'un parc naturel. Rappelons cependant que les permis d'urbanisme concernant les permis de bâtir ou de lotir au sein du périmètre d'un parc naturel ne peuvent être délivrés sans l'accord de la commission de gestion du parc concerné.

Les haies et arbres remarquables ne sont également pas repris car la législation n'entrave pas la construction à proximité de ces arbres. Ce sont des éléments qui doivent être intégrés dans les plans du projet concerné.

a) Le réseau Natura 2000

| Critère | Réseau Natura 2000 |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes environnementales et patrimoniales |
| Sous-thématique | Périmètres de protection de la biodiversité |

Problématique

Selon le Schéma de développement de l'espace régional (SDER), la protection et le développement du patrimoine naturel doivent s'appuyer sur la mise en place d'un réseau écologique dont la concrétisation nécessite, d'une part, de reconnaître à certaines parties du territoire une vocation exclusive de conservation des sites de grand intérêt biologique et, d'autre part, de tenir compte sur l'ensemble du territoire des conditions nécessaires au maintien et au développement des espèces animales et végétales.

Le réseau Natura 2000 n'interdit pas a priori l'exploitation de la terre ni des ressources des sites proposés. Cependant, l'état de conservation favorable des habitats et des espèces doit être maintenu, voire amélioré et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire doivent être protégés de toute atteinte significative.

Par conséquent, l'implantation d'un PAE doit être évitée dans les sites du réseau Natura 2000 et

¹² "Territoire rural, d'un haut intérêt biologique et géographique, soumis à des mesures destinées à en protéger le milieu, en harmonie avec les aspirations de la population et le développement économique et social du territoire concerné", décret du 16 juillet 1985 relatif aux parcs naturels.

limitée à proximité de ces sites du patrimoine naturel doivent s'appuyer sur la mise en place d'un réseau écologique dont la concrétisation nécessite, d'une part, de reconnaître à certaines parties du territoire une vocation exclusive de conservation des sites de grand intérêt biologique et, d'autre part, de tenir compte sur l'ensemble du territoire des conditions nécessaires au maintien et au développement des espèces animales et végétales.

Cadre juridique

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent qui vise à maintenir ou à rétablir dans un état de conservation favorable les espèces d'oiseaux reprises dans la directive Oiseaux (directive 79/409/CEE) et les habitats naturels et espèces dits « d'intérêt communautaire » repris dans la directive Habitats (directive 92/43/CEE). Ce réseau est composé de zones de protection spéciale et de zones spéciales de conservation, désignées par les Etats membres de l'Union européenne. Les zones de protection spéciale (ou ZPS) sont les sites désignés en vertu de la directive Oiseaux pour assurer la survie et la reproduction des espèces d'oiseaux citées dans ladite directive. Les zones spéciales de conservation (ou ZSC) sont les sites désignés en vertu de la directive Habitats pour assurer la conservation des espèces et des habitats naturels d'intérêt communautaire repris dans ladite directive. En Wallonie, les deux types de zones définies par les deux directives européennes - ZPS et ZSC - font l'objet d'un seul et unique statut : le site Natura 2000.

Le régime de conservation des sites Natura 2000 se constitue d'un régime préventif et d'un régime de gestion active. Le régime préventif implique une interdiction générale de détériorer les habitats et de perturber significativement les espèces pour lesquelles le site a été désigné. Le régime préventif comprend également un régime d'évaluation des incidences pour les plans ou projets susceptibles d'affecter significativement un site Natura 2000. L'autorité compétente ne marquera son accord sur le plan ou le projet qu'après s'être assurée qu'il ne porte pas atteinte à l'intégrité du site concerné. Si, par contre, l'impact est jugé négatif et significatif, des alternatives et/ou des mesures d'atténuation devront être recherchées. Dans le cas où il n'existerait pas de solution alternative et où des raisons impératives d'intérêt public majeur pourraient être invoquées en faveur du projet, une dérogation pourrait être accordée, pour autant que des mesures compensatoires soient mises en œuvre pour garantir la cohérence écologique du réseau. En présence d'habitats d'intérêt communautaire prioritaires, seules des raisons liées à la santé de l'homme ou à un bénéfice primordial pour l'environnement peuvent être invoquées.

Le régime de gestion active, quant à lui, correspond à un ensemble de mesures mises en place pour maintenir ou rétablir dans un état de conservation favorable les types d'habitats naturels et les espèces pour lesquelles le site a été désigné.

Les sites Natura 2000 désignés bénéficient du régime préventif dès leur désignation, mais le régime de gestion active doit être précisé par un arrêté de désignation propre à chaque site. L'arrêté de désignation précisera pour chaque site « les interdictions particulières applicables dans ou en dehors du site ainsi que toute autre mesure préventive à prendre dans ou en dehors du site pour éviter la détérioration des habitats naturels et les perturbations significatives touchant les espèces pour lesquelles le site a été désigné ».

Parallèlement à cela, le Gouvernement peut définir un périmètre d'incitation autour des sites Natura 2000, afin d'y favoriser le régime de gestion active.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par le BEP, IDEA, IDELUX et IGRETEC dans le cadre de la Task Force. Le BEP considère la présence d'un site NATURA 2000 comme étant une contrainte

juridique forte et, par conséquent, comme étant un critère d'exclusion.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Échelle | Couverture |
|----------------------------------|-------------|------------|---------|-------------------|
| Périmètres des sites Natura 2000 | MRW / DGRNE | 24/03/2005 | / | Territoire wallon |

Description du critère

Les données utilisées correspondent à l'ensemble des sites désignés par la décision du Gouvernement wallon du 26 septembre 2002, complétée par les décisions du 3 février 2004 et du 24 mars 2005.

A priori rien n'est interdit dans un site NATURA 2000, mais comme il s'agit ici de l'implantation de nouveaux parcs d'activité économique, il est préférable de ne pas implanter ce type de développement dont l'impact sera a priori non négligeable. C'est pourquoi nous considérons le site Natura 2000 comme étant un critère exclusif.

L'avis de la DNF devant être sollicité pour toute demande de permis dans un rayon de 100 m autour du site Natura 2000, le niveau de contrainte moyenne a été attribué à ce périmètre.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|---------------------|
| Site Natura 2000 | Critère d'exclusion |
| Périmètre d'avis de 100 m autour d'un site Natura 2000 | Contrainte moyenne |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Les PAE de grande envergure et/ou accueillant des industries polluantes sont principalement concernés par le critère.

Limites

Idéalement le périmètre d'avis défini autour du site NATURA 2000 ne devrait pas être forfaitaire mais défini site par site, sur la base des caractéristiques environnementales telles que le relief, le contexte hydrographique...

Bibliographie

- Charles-Hubert Born (2005). Guide juridique des zones protégées en Wallonie. Séminaire de droit de l'urbanisme et de l'environnement (SERES). Ministère de la Région wallonne, Jambes.
- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 (M.B., 22/01/2002).
- Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature (M.B., 11/09/1973).
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>.
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>.
- Site Internet Natura 2000 : <http://natura2000.wallonie.be>.
- Experts contactés : Patrick DEWOLF (DGRNE, DNF, Direction de la Nature), Marie-Céline GODIN (DGRNE, Cellule Etat wallon de l'environnement) et Cécile LAMALLE (DGATLP, DAU, DAR).

b) *Les réserves naturelles, les zones humides d'intérêt biologique, les cavités souterraines d'intérêt scientifique*

| | |
|------------------------|---|
| Critère | Réserves naturelles, zones humides d'intérêt biologique, cavités souterraines d'intérêt scientifique |
| Thématique | Contraintes environnementales et patrimoniales |
| Sous-thématique | Périmètres de protection de la biodiversité |

Problématique

Selon le Schéma de développement de l'espace régional (SDER), la protection et le développement du patrimoine naturel doivent s'appuyer sur la mise en place d'un réseau écologique dont la concrétisation nécessite, d'une part, de reconnaître à certaines parties du territoire une vocation exclusive de conservation des sites de grand intérêt biologique et, d'autre part, de tenir compte sur l'ensemble du territoire des conditions nécessaires au maintien et au développement des espèces animales et végétales (SDER, chapitre VII.2).

En Wallonie, plusieurs types de périmètres ont donc été définis avec pour objectif la conservation et la gestion de ce patrimoine naturel. Ainsi les réserves naturelles, les zones humides d'intérêt biologique (ZHIB), les cavités souterraines d'intérêt scientifique (CSIS) font partie des sites à vocation exclusive de conservation de la nature. Le niveau de protection exigé au sein de ces périmètres n'est pas compatible avec une quelconque forme d'urbanisation, puisqu'il faut y éviter toute perturbation ou destruction des milieux visés par la protection.

Cadre juridique

En Wallonie, les zones de conservation de la nature résultent de plusieurs outils dérivés de la loi belge du 12 juillet 1973 ou d'arrêtés d'exécution qui en découlent. La loi de 1973 vise à « *sauvegarder les territoires présentant un intérêt pour la protection de la flore et de la faune, des milieux écologiques et de l'environnement naturel* » (Loi du 12/07/1973, Article 6) et a été maintenue dans le droit wallon suite à la régionalisation de 1980, les compétences liées à l'environnement ayant été régionalisées.

Les outils dérivés de cette loi définissent différents types de périmètres de protection, parmi lesquels les réserves naturelles domaniales, les réserves naturelles agréées et les réserves forestières, ici regroupées sous l'appellation générique de « réserves naturelles ». Plus récemment, deux arrêtés sont venus compléter la loi de 1973 et permettent d'assurer la protection de milieux spécifiques particulièrement menacés : les zones humides d'intérêt biologique et les cavités souterraines d'intérêt scientifique.

En matière de réserves naturelles, le législateur a donc distingué :

- les réserves naturelles domaniales : terrains appartenant à la Région wallonne ou mis à sa disposition ;
- les réserves naturelles agréées : terrains privés reconnus par l'agrément de la Région wallonne ;
- les réserves forestières, destinées à protéger une forêt (ou partie de forêt) dans le but de sauvegarder des faciès caractéristiques ou remarquables des peuplements d'essences indigènes et d'y assurer l'intégrité du sol et du milieu. L'exploitation sylvicole, la chasse et la pêche y sont toutefois autorisées, pour autant que l'intégrité du sol et du milieu soit respectée.

En ce qui concerne le mode de gestion des réserves naturelles domaniales et agréées, il peut (a) soit être intégral, c'est-à-dire sans aucune gestion - les phénomènes naturels évoluent alors selon leurs lois propres -, (b) soit dirigé, et dans ce cas une gestion appropriée tend à maintenir la réserve dans son état, voire à la restaurer.

La loi de 1973 précise les implications des statuts de réserves naturelles, et stipule expressément que dans ces réserves « *il est interdit de procéder à des fouilles, sondages, terrassements, exploitations de matériaux, d'effectuer tous travaux susceptibles de modifier le sol, l'aspect du terrain, les sources et le système hydrographique, d'établir des conduites aériennes ou souterraines, de construire des bâtiments ou des abris et de placer des panneaux et des affiches publicitaires* » (Loi du 12/07/1973, Article 11).

Les ZHIB ont été instaurées par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juin 1989, lui-même modifié par l'arrêté du 10 juillet 1997. Elles sont définies comme suit : « *Les zones humides d'intérêt biologique sont des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est statique ou courante, et dont la valeur écologique et scientifique est reconnue par arrêté du Ministre chargé de la conservation de la nature, sur avis du Conseil supérieur wallon de la conservation de la nature* ». L'objectif de la désignation d'une ZHIB est de protéger les zones humides pour leur fonction écologique fondamentale en tant que régulatrices des régimes des eaux et en tant qu'habitat d'une faune et d'une flore caractéristiques.

En termes d'implications, l'article 2 de l'AERW du 8 juin 1989 précise qu'« *il est en tout temps interdit de cueillir, de déplanter, d'endommager ou de détruire toute espèce indigène de la flore croissant à l'état sauvage dans les zones humides d'intérêt biologique* ». L'AGW du 10/07/1997 stipule quant à lui que « *dans les zones humides d'intérêt biologique, il est en tout temps interdit de chasser, tuer, détruire, capturer ou perturber toutes les espèces indigènes de la faune vivant à l'état sauvage, à l'exception des espèces dont la chasse ou la pêche est autorisée et des espèces reprises à l'annexe de l'arrêté du 8 juin 1989 (...). Il est également interdit de détruire ou d'endommager leurs œufs, habitats, refuges ou nids* ».

Les CSIS ont été instaurées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 1995. Selon l'article 2 de cet arrêté, « *une cavité souterraine peut être reconnue d'intérêt scientifique lorsqu'elle est caractérisée par au moins l'un des éléments suivants* :

- 1° *la présence d'espèces adaptées à la vie souterraine, d'espèces vulnérables, endémiques ou rares ;*
- 2° *la présence d'une biodiversité élevée ;*
- 3° *l'originalité, la diversité et la vulnérabilité de l'habitat ;*
- 4° *la présence de formations géologiques, pétrographiques ou minéralogiques rares ;*
- 5° *la présence de témoins préhistoriques* ».

Selon l'article 3 de l'arrêté, « *l'arrêté ministériel détermine les mesures particulières de protection du site et notamment, les conditions d'accès, l'interdiction d'effectuer certains travaux ou les mesures nécessaires à la croissance, l'alimentation, la reproduction, le repos, l'hibernation ou la survie des espèces qui y vivent* ».

L'article 4 stipule quant à lui qu'une « *cavité souterraine reconnue d'intérêt scientifique ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une destruction, même partielle, ou d'une détérioration par exploitation directe de matière première, par exploitation touristique ou sportive, par pollution ou par toute autre forme d'intervention volontaire conduisant à une réduction sensible de l'intérêt scientifique de la cavité* ». En outre, les règles relatives au permis d'urbanisme (articles 84 à 88 du CWATUP) et au permis d'environnement (décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement) restent d'application dans les réserves naturelles, les ZHIB et les CSIS pour les éventuels actes de gestion visés par ces législations.

Références aux précédentes études

Critères repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critères repris par les études présentées par le BEP, IDELUX et IGRETEC dans le cadre de la Task Force. Le BEP considère la présence d'une réserve naturelle, d'une ZHIB ou d'une CSIS comme étant des contraintes juridiques fortes et, par conséquent, comme étant des critères d'exclusion.

| Bases de données associées | | | | |
|---|-------------|---------|---------|-------------------|
| Base de données | Auteur | Date | Échelle | Couverture |
| Réserves naturelles | MRW / DGRNE | 11/2006 | / | Territoire wallon |
| Zones humides d'intérêt biologique | MRW / DGRNE | 11/2006 | / | Territoire wallon |
| Cavités souterraines d'intérêt scientifique | MRW / DGRNE | 11/2006 | / | Territoire wallon |

| Description du critère |
|--|
| <p>Les données utilisées représentent l'ensemble des sites à vocation exclusive de conservation de la nature. Ils correspondent à la situation de novembre 2006.</p> <p>L'interdiction de bâtir sur ces sites est expressément mentionnée dans la législation, ils sont donc considérés comme étant des critères d'exclusion. Notons que sur base de la législation actuelle, seule l'entrée des CSIS est protégée, or la portée des perturbations peut résulter d'activités exercées à l'aplomb sur l'ensemble du site. Une interdiction de bâtir se justifie donc sur l'ensemble du périmètre correspondant à la projection en surface du réseau souterrain de la cavité.</p> <p>L'autorité a également le droit de refuser un permis administratif portant sur un terrain situé hors d'une réserve, si le projet menace une zone protégée existante située à proximité. De même certaines activités exercées à l'extérieur des ZHIB ou des CSIS peuvent perturber les milieux. Dans ces contextes, nous avons défini un périmètre de précaution de 100 m autour de l'ensemble de ces sites dans lesquels la contrainte à l'implantation d'un PAE est jugée moyenne.</p> |

| Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique | |
|---|---------------------|
| Réserves naturelles | Critère d'exclusion |
| Zones humides d'intérêt biologique | Critère d'exclusion |
| Cavités souterraines d'intérêt scientifique | Critère d'exclusion |
| Périmètre de précaution de 100 m autour des sites à vocation exclusive de conservation de la nature | Contrainte moyenne |

| Phase d'application |
|--|
| Critère à appliquer avant la sélection des projets par les opérateurs. Il est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats présentés dans le chapitre III de cette étude. |

| Type de parc d'activité économique concerné |
|---|
| Les PAE de grande envergure et/ou accueillant des industries polluantes sont principalement concernés par le critère. |

| Limites |
|--|
| Le périmètre de précaution défini par défaut autour de ces sites est une interprétation établie par les chercheurs, sur base des recommandations relatives au site Natura 2000 émises par la DGATLP. Il aurait été préférable de définir le périmètre, site par site, sur la base des caractéristiques environnementales telles que le relief, le contexte hydrographique... |

Bibliographie

- Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juin 1989 relatif à la protection des zones humides d'intérêt biologique, modifié par l'arrêté du 10 juillet 1997 (M.B., 20.08.1997).
- Arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 1995 organisant la protection des cavités souterraines d'intérêt scientifique (M.B., 18.03.1995).
- Charles-Hubert Born (2005). Guide juridique des zones protégées en Wallonie. Séminaire de droit de l'urbanisme et de l'environnement (SERES). Ministère de la Région wallonne, Jambes.
- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature (M.B., 11/09/1973)
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Portail environnement de Wallonie : www.environnement.wallonie.be
- Experts contactés : Patrick DEWOLF (DGRNE, DNF, Direction de la Nature), Marie-Céline GODIN (DGRNE, Cellule Etat wallon de l'environnement) et Cécile LAMALLE (DGATLP, DAU, DAR)

4.1.1.2 Périmètres de protection du paysage

| Critère | Périmètres de protection du paysage |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes environnementales et patrimoniales |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Depuis une trentaine d'années, les spécialistes s'inquiètent de la banalisation et de la dégradation de nos paysages. En effet, sous l'influence combinée des mutations de l'agriculture, de l'évolution de la forêt et des autres activités humaines, les paysages évoluent. Or, un développement mal/non maîtrisé de l'urbanisation peut perturber fortement l'harmonie du paysage considéré. L'urbanisation en rubans ou le long des lignes de crête en sont deux exemples significatifs. Partant de ce constat, la Région wallonne a reconnu l'intérêt général de préserver, voire de restaurer, un cadre de vie de qualité en mettant l'accent sur la protection, la gestion prudente, l'aménagement et le développement des paysages. Concrètement, diverses mesures ont été prises afin de répondre aux transformations des paysages et d'en atténuer les impacts négatifs ; la définition de périmètres d'intérêt paysager (PIP) et de points et lignes de vue remarquables (PLVR) fait partie des mesures proposées. La Région wallonne s'est de plus engagée à appliquer la Convention européenne du paysage (Florence, 2000), premier traité international consacré exclusivement au paysage.

L'importance de l'intégration de la dimension paysagère dans les pratiques d'aménagement du territoire est également soulignée dans le Schéma de développement de l'espace régional (SDER). Il y est dit que « *les interventions les plus anodines peuvent avoir des conséquences importantes sur les paysages urbains et ruraux. Il faut, dès lors, de manière systématique, prendre réellement en compte les aspects paysagers et évaluer l'impact paysager de l'ensemble des actes d'aménagement et d'urbanisme* » (SDER, chapitre VII.3).

Pour ces diverses raisons, les périmètres de protection du paysage doivent être pris en compte dans l'analyse de l'implantation de nouveaux PAE.

Cadre juridique

Les périmètres de point de vue remarquable sont définis dans l'article 452/20 du CWATUP : « *Le périmètre de point de vue remarquable vise à maintenir des vues exceptionnelles sur un paysage bâti ou non bâti. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions propres à éviter de mettre en péril la vue remarquable* ». A la demande du Gouvernement wallon, les points et lignes de vue remarquables (PLVR) sont en cours d'inventaire par l'Asbl ADESA (Action et défense de l'environnement de la vallée de la Senne et de ses affluents). Cependant, il n'est actuellement pas possible d'en tenir compte dans le cadre de cette étude car la méthode permettant de « fermer la vue » pour obtenir des périmètres nécessite une approche au cas par cas.

Les périmètres d'intérêt paysager sont quant à eux définis dans l'article 452/22 du CWATUP : « *Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recombinaison des paysages. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage* ».

Références aux précédentes études

Critères repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critères repris par les études présentées par IDEA et IDELUX dans le cadre de la Task Force. IDEA considère la présence d'un périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur comme étant un critère d'exclusion.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Échelle | Couverture |
|--------------------------------------|--------------|----------|---------|---|
| Périmètres d'intérêt paysagers | MRW / DGATLP | 01/08/05 | / | Cartographie finalisée uniquement pour 14 secteurs d'aménagement. |
| Points et lignes de vue remarquables | MRW / DGATLP | 01/08/05 | / | Cartographie finalisée uniquement pour 14 secteurs d'aménagement. La méthode permettant d'englober les vues n'est cependant pas encore définie. |

Description du critère

Les périmètres d'intérêt paysager du plan de secteur nécessitant une actualisation, le Gouvernement wallon a chargé en 1992 l'Asbl ADESA d'établir l'inventaire des périmètres d'intérêt paysager ainsi que des lignes et points de vue remarquable, et ce pour l'ensemble du territoire wallon. L'inventaire a été initié en 1995 et utilise le découpage des secteurs d'aménagement arrêté en 1994. Les éléments recensés doivent l'être uniquement sur la base de critères esthétiques paysagers, évalués sur le terrain par des bénévoles locaux familiers des lieux. Alors que les périmètres d'intérêt paysager du plan de secteur ne concernent que la zone rurale, les périmètres identifiés par ADESA couvrent l'ensemble des affectations du plan de secteur y compris les zones destinées à l'urbanisation.

Ces périmètres de protection du paysage ne constituent pas une contrainte réglementaire. Ils sont en effet pris en compte, au niveau des administrations centrale et extérieures, lors de l'examen de projets soumis à permis ainsi que dans certains choix stratégiques en matière de développement territorial. Ils ne constituent pas une contrainte d'exclusion, mais impliquent un examen attentif du projet et un avis motivé, au cas par cas : ils nécessitent une adaptation de la construction à la situation locale. Pour ces diverses raisons, les points et lignes de vue remarquables sont considérés comme étant des contraintes fortes. Les périmètres d'intérêt paysagers sont considérés comme étant des contraintes moyennes car, a priori, aucune construction n'y est interdite.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Points et lignes de vue remarquables | Contrainte forte |
| Périmètres d'intérêt paysager | Contrainte moyenne |

Phase d'application

Critères devant être appliqués ultérieurement de manière à affiner les résultats de la présente étude. Les critères ne sont pas pris en compte à ce stade-ci car ils ne couvrent pas l'ensemble du territoire wallon et nécessitent des investigations supplémentaires. Dans les sous-régions correspondant aux 14 secteurs d'aménagement pour lesquels la carte des périmètres d'intérêt paysager existe, la partie de ce critère relative à ces PIP mériterait d'être pris en compte avant les choix d'implantation des projets par les opérateurs.

Type de parc d'activité économique concerné

Les PAE de grande envergure sont principalement concernés par le critère.

Limites

Seuls 14 secteurs d'aménagement sur 23 sont actuellement cartographiés.

Bibliographie

- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Expert contacté : Mireille DECONINCK (DGATLP, DAU, DAR)

4.1.1.3 Périmètres de protection des biens patrimoniaux

a) Biens classés et zones de protection des biens classés

| Critère | Biens classés et zones de protection des biens classés |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes environnementales et patrimoniales |
| Sous-thématique | Périmètres de protection des biens patrimoniaux |

Problématique

Le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) approuvé par le Gouvernement wallon mentionne l'importance de la protection et de la mise en valeur du patrimoine. Ainsi, il y est dit que « *la politique de classement des monuments, sites ou ensembles architecturaux sera poursuivie. (...) On déterminera également des périmètres de protection suffisamment larges (...) pour assurer la mise en valeur et la conservation du bien* » (SDER, chapitre VII.1).

Vu cette volonté de conserver aux biens classés les caractéristiques à l'origine de leur classement, leur protection est susceptible d'induire des restrictions quant aux modifications envisageables en leur sein et à leurs abords. C'est pourquoi la présence d'un bien classé ou d'un périmètre de protection doit être prise en compte lors de l'implantation d'un PAE.

Les périmètres de protection des biens patrimoniaux incluent les ensembles architecturaux classés, les sites classés, les sites archéologiques classés ainsi que les périmètres de protection de biens classés.

Cadre juridique

Selon le décret du 1er avril 1999, la notion de patrimoine recouvre les biens immobiliers dont la protection se justifie en raison de leur intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social, technique ou encore paysager. Ce décret vise à assurer la conservation intégrée du patrimoine, c'est-à-dire « *l'ensemble des mesures qui ont pour finalité d'assurer la pérennité de ce patrimoine, de veiller à son maintien dans le cadre d'un environnement approprié, bâti ou naturel, ainsi qu'à son affectation et son adaptation aux besoins de la société* » (article 185 du CWATUP).

Pour conserver à ces biens leurs caractéristiques essentielles, plusieurs mesures ont été prévues par la législation :

- le classement est la plus importante mesure de protection prévue par le CWATUP (articles 196 à 204). Il s'agit de l'acte juridique par lequel l'intérêt de la conservation d'un monument, d'un ensemble architectural, d'un site ou d'un site archéologique est officiellement reconnu d'intérêt public. Il est consacré par un arrêté du Gouvernement wallon et constitue une mesure efficace de protection, notamment d'un point de vue paysager ;

dans les cas d'urgence, un bien soumis à une menace imminente peut être inscrit sur la liste de sauvegarde. Durant un an, les effets du classement lui sont alors applicables provisoirement. Ce délai est mis à profit pour envisager une protection définitive par le classement CWATUP (art. 187-6° et 193 à 195) ;

- la liste du patrimoine immobilier exceptionnel regroupe les biens protégés jugés les plus remarquables. La nuance entre protégé et classé permet d'inscrire sur la liste du patrimoine exceptionnel des biens qui sont inscrits sur la liste de sauvegarde ou en voie de classement. Le décret du 1er avril 1999 définit le patrimoine exceptionnel comme étant les « monuments, ensembles architecturaux, sites et sites archéologiques présentant un intérêt majeur, qui bénéficient d'une mesure de protection et dont la liste est déterminée par arrêté du Gouvernement après avis de la commission » (CWATUP, art. 196). Cette liste existe depuis 1993 et est revue tous les trois ans.

Les biens immobiliers peuvent être classés à titre de monument, d'ensemble architectural, de site ou de site archéologique. Les monuments classés ne sont pas abordés ici puisque cette étude s'intéresse aux possibilités d'urbanisation et que celles-ci ne sont pas d'application dans le cas des monuments classés, à l'inverse des ensembles architecturaux, sites et sites archéologiques qui sont éventuellement susceptibles de faire l'objet d'une demande de permis pour une nouvelle urbanisation.

Le décret du 1er avril 1999 définit un ensemble architectural comme « *tout groupement de constructions urbaines ou rurales, en ce compris les éléments qui les relie, suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité ou par son intégration dans le paysage* ».

Ce décret définit un site comme « *toute œuvre de la nature ou toute œuvre combinée de l'homme et de la nature constituant un espace suffisamment caractéristique et homogène pour faire l'objet d'une délimitation topographique* ». Les sites classés représentent un potentiel important en termes de conservation de la nature. En effet, de nombreux sites de grand intérêt biologique figurent parmi les sites classés.

Le décret définit aussi la notion de site archéologique comme « *tout terrain, formation géologique, monument, ensemble architectural ou site ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques* ».

L'article 207 du CWATUP stipule que « *l'arrêté inscrivant un bien immobilier sur la liste de sauvegarde ou l'arrêté de classement d'un bien immobilier peut déterminer les conditions particulières de protection et de gestion auxquelles est soumis le bien concerné. Ces conditions peuvent impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction totale ou conditionnelle de bâtir, de lotir ou d'ériger des clôtures* ».

Parallèlement au classement, l'article 209 du CWATUP précise que l'arrêté inscrivant un bien immobilier sur la liste de sauvegarde ou l'arrêté de classement d'un bien immobilier peut établir une zone de protection autour du bien concerné. La zone de protection d'un bien classé est définie par l'article 187, 7° du CWATUP, comme étant « *la zone établie autour d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, et délimitée par un périmètre fixé en fonction des exigences de conservation intégrée de ce bien* ». L'objectif de cette zone est donc d'assurer un environnement de qualité au bien classé. A cette fin, tous les travaux susceptibles de modifier l'environnement du bien nécessitent une autorisation délivrée par le ministre responsable.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par le BEP et IDELUX dans le cadre de la Task Force. Cependant, nous n'avons pas d'information sur la manière dont les critères ont été intégrés dans les différentes études.

| Bases de données associées | | | | |
|---|--------------|----------|---------|-------------------|
| Base de données | Auteur | Date | Échelle | Couverture |
| Biens (ensembles architecturaux, sites et sites archéologiques) classés | MRW / DGATLP | 14/09/06 | / | Territoire wallon |
| Zone de protection des biens classés | MRW / DGATLP | 14/09/06 | / | Territoire wallon |

| Description du critère |
|---|
| <p>Les données correspondent à l'ensemble des biens classés et des zones de protection des biens classés au 14 septembre 2006.</p> <p>L'arrêté de classement est une mesure à portée individuelle. Il n'y a pas d'activités strictement interdites a priori au sein des biens classés : les projets sont évalués en regard des qualités qui ont prévalu au classement. Des ajustements peuvent être envisagés afin d'assurer le respect et le maintien de ces caractéristiques. Les contraintes dues au classement seront plus ou moins fortes selon la situation locale.</p> <p>Dans les sites classés et dans les zones de protection des biens classés, toute intervention est soumise à permis d'urbanisme. Ce ne sont cependant pas des zones non aedificandi. La décision appartient au fonctionnaire délégué, qui décide si la modification envisagée répond aux critères d'intégration et de cohérence, sur la base de l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles, organe consultatif relevant de la Région wallonne. En cas d'acceptation du permis, la contrainte s'exprimera alors au niveau de la réalisation du projet, par l'imposition de conditions ou restrictions particulières.</p> <p>Pour ces différentes raisons, nous avons considéré la présence d'un bien classé ou d'une zone de protection d'un bien classé comme étant une contrainte forte à l'implantation d'un PAE.</p> |

| Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique | |
|--|------------------|
| Biens classés | Contrainte forte |
| Zone de protection des biens classés | Contrainte forte |

| Phase d'application |
|--|
| <p>Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.</p> |

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

L'attribution d'un niveau de contrainte pour la présence d'un bien classé ou d'une zone de protection d'un bien classé devrait être décidée au cas par cas en fonction du contenu de l'arrêté de désignation et des restrictions qui y sont mentionnées. L'attribution de la « contrainte forte » peut sembler exagérée dans certains cas.

Bibliographie

- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Décret du 1er avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine (M.B., 22/05/1999)
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Expert contacté : Ghislaine DEVILLERS (DGATLP, DP)

b) Sites archéologiques potentiels

| Critère | Sites archéologiques potentiels |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes environnementales et patrimoniales |
| Sous-thématique | Périmètres de protection des biens patrimoniaux |

Problématique

Avant la mise en œuvre d'un parc d'activité économique, il y a lieu de procéder à un diagnostic archéologique afin de lever toute hypothèque de présence de vestiges archéologiques. Lorsque le diagnostic relève la présence de tels vestiges, il est nécessaire de procéder à des fouilles menées par les services extérieurs de la Division du patrimoine.

Ce diagnostic ajoute un délai supplémentaire dans le cheminement à suivre avant la mise en œuvre d'un PAE. Il représente également un coût pour la Région wallonne.

Lorsque la découverte archéologique est de grande importance, les vestiges de grande ampleur ne sont pas systématiquement collectés ou archivés. On décide dans quelques rares cas de les laisser dans le sol. Dès lors, un risque subsiste que le site en question soit introduit sur une liste de sauvegarde et/ou emprunte le chemin menant vers un classement comme site archéologique afin de conserver les vestiges in situ.

Cadre juridique

Les biens archéologiques sont définis comme étant : « *tout vestige matériel, y compris paléontologique ou sa trace, situé sous ou au-dessus du sol, envisagé comme témoignage de l'activité de l'homme ou de son environnement, d'époques ou de civilisations révolues, indépendamment de sa valeur artistique* » (CWATUP, art. 232)

L'art. 233 du CWATUP prévoit l'établissement d'un inventaire des sites archéologiques de la région wallonne ainsi que sa mise à jour. Cependant, les modalités de l'inventaire n'ayant pas encore été définies par la législation, ce dernier n'est qu'au stade du projet.

En outre, le code prévoit une remise d'avis de la part de la division du Patrimoine lors des procédures de délivrance de permis lorsque les actes et travaux sont de nature à menacer totalement ou partiellement un site archéologique.

Enfin, les arrêtés du Gouvernement wallon qui arrêtent les périmètres à inscrire au plan de secteur prévoient généralement l'exécution d'une évaluation archéologique en vue d'assurer la protection du patrimoine archéologique.

Références aux précédentes études

Critère soulevé par le BEP, IDEA et IGRETEC lors de la TASK Force. En effet, ces intercommunales rencontrent actuellement de nombreux retards dans la mise en œuvre de certaines de leurs ZAE de par la présence de sites archéologiques potentiels et la nécessité de procéder à des fouilles préventives. Le problème réside en fait dans le manque de personnel au sein des services extérieurs de la division du patrimoine pour répondre à l'ensemble des besoins dans un court laps de temps.

De plus, chez IGRETEC, la mise en œuvre du PAE de Solre-sur-Sambre (commune d'Erquelinnes) est à l'arrêt en raison de la découverte d'une ancienne villa romaine au sein même du périmètre du parc (vestiges à conserver in situ) et de la nécessité de poursuivre les fouilles à ses alentours.

Base de données associées

L'inventaire des sites est en projet mais aucune cartographie informatisée n'est disponible à ce stade. Les services archéologiques de la division du patrimoine de la province concernée peuvent néanmoins être contactés afin d'obtenir certaines informations.

Description du critère

Les terrains localisés dans des périmètres considérés comme étant des sites archéologiques potentiels devront faire l'objet d'une évaluation archéologique préalable afin de déterminer si des vestiges archéologiques y sont localisés.

Ces terrains sont soumis à contrainte faible car l'évaluation archéologique ainsi que les fouilles qui pourraient en découler ralentiront le processus de mise en œuvre de la zone.

Notons que la présence d'un vestige archéologique peut déboucher sur une interdiction de bâtir, comme dans le cas de la découverte d'une villa romaine dans le PAE de Solre-sur-Sambre.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Sites archéologiques potentiels | Contrainte faible |
|---------------------------------|-------------------|

Phase d'application

Critère devant être appliqué ultérieurement de manière à affiner les résultats de la présente étude. Vu qu'il nécessite des investigations supplémentaires site par site, le critère ne peut être pris en compte à ce stade. Toutefois, il serait utile que la prise en compte de l'avis de la division du patrimoine se fasse dès avant ou peu après le choix des sites par les opérateurs vu que des données éparses à ce sujet existent dans ses services.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Aucun inventaire exhaustif n'existe dans ce domaine.

Bibliographie

- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.1.1.4 Périmètres de protection des eaux souterraines

| Critère | Périmètres de protection des eaux souterraines |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes environnementales et patrimoniales |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Selon le Schéma de développement de l'espace régional (SDER), « l'objectif poursuivi par la détermination des zones de prévention des captages d'eau souterraine est de limiter les risques de contamination et de permettre une utilisation durable des nappes aquifères. Les instruments d'aménagement réglementaire, d'orientation et de police de l'urbanisme reprendront ces différentes zones ainsi que les restrictions qui y sont liées » (SDER, chapitre VII.4).

Afin de limiter les risques de contamination des nappes souterraines, il est essentiel de tenir compte de la présence des points de captage dans le choix de la localisation d'un nouveau PAE.

Cadre juridique

L'impulsion en matière de protection des eaux souterraines provient de la directive européenne du 17 décembre 1979. Chaque Etat Membre a été chargé de prendre les dispositions nécessaires afin de satisfaire aux exigences de la directive. C'est ainsi que la Région wallonne a adopté le 27 mai 2004 le décret relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau. Ce code reprend les dispositions relatives à la protection des eaux souterraines et des eaux utilisées pour le captage d'eau potabilisable (art. 167 à 176). Sur cette base, l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 définit les catégories de prises d'eau souterraine, les différentes zones de protection ainsi que les mesures de protection qui y sont associées.

Les prises d'eau sont réparties en quatre catégories :

- la catégorie A comprend les pompages d'essai d'une durée n'excédant pas douze mois et les pompages temporaires réalisés à l'occasion de travaux de génie civil publics ou privés ;
- la catégorie B comprend les prises d'eau destinées à la distribution publique, la distribution d'eau de source ou minérale naturelle ainsi que les eaux à usage thermal ou destinées à la consommation humaine, la fabrication de denrées alimentaires, l'alimentation des installations publiques de piscines, bains et douches. Sont toutefois exclues les prises d'eau réalisées par des personnes privées à l'usage exclusif de leur ménage ;
- la catégorie C comprend les prises d'eau non reprises dans les catégories A et B, et dont le débit prélevé est supérieur à 10 m³ par jour ou 3 000 m³ par an ;

la catégorie D comprend les prises d'eau non reprises dans les catégories A et B, et dont le débit prélevé est inférieur à 10 m³ par jour et à 3 000 m³ par an.

Autour des captages, trois types de zones concentriques définissent des niveaux de protection décroissant avec l'éloignement par rapport à la prise d'eau : la zone de prise d'eau (I), la zone de prévention (II) et la zone de surveillance (III). Dans ces zones, l'activité humaine est strictement réglementée et l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite soit subordonnée à des conditions ou des restrictions adéquates.

La zone de prise d'eau correspond toujours à une zone de 10 m de rayon autour des limites extérieures des installations de surface nécessaires à la prise d'eau. Seules les activités en rapport direct avec la prise d'eau y sont autorisées. Aucune urbanisation n'est donc envisageable.

La zone de prévention doit être déterminée pour toute prise d'eau de catégorie B en nappe libre et peut être déterminée pour une prise d'eau de catégorie B en nappe captive ou une prise d'eau de catégorie C. Dans le cas d'une prise d'eau située en nappe libre, la zone de prévention est subdivisée en zone de prévention rapprochée (IIa) et éloignée (IIb). Les zones IIa et IIb sont soit délimitées par une étude, sur la base du temps de transfert de l'eau dans le sol (24 h pour la zone IIa et 50 jours maximum pour la zone IIb), soit par une distance forfaitaire théorique, lorsque aucune étude n'a encore été réalisée. Les distances forfaitaires sont établies comme suit :

- zone de prévention rapprochée (zone IIa) : ligne située à 35 m à partir des installations de surface ;
- zone de prévention éloignée (zone IIb) : périmètre distant du périmètre extérieur de la zone IIa de 100 m pour les formations aquifères sableuses, 500 m pour les formations aquifères graveleuses, 1000 m pour les formations aquifères fissurées ou karstiques.

En nappe captive, si un risque de pollution existe, la zone de prévention est la zone à l'intérieur de laquelle le temps de transfert est inférieur à cinquante jours dans le sol saturé.

Dans la zone de prévention rapprochée, les interdictions et précautions à prendre sont très importantes : l'utilisation et le dépôt de produits ou matières susceptibles de polluer les eaux souterraines (listés dans l'AGW du 14/11/1991) sont interdits. Les centres d'enfouissement technique, dépôts d'engrais et de pesticides, puits perdants, épandages souterrains d'effluents domestiques, installations d'entreposage de produits présentant un risque pour les eaux souterraines sont interdits, ainsi que les terrains de camping, de sport ou de loisirs, les abreuvoirs, les bassins d'orage non étanches, et les parkings de plus de 5 véhicules. L'implantation de nouveaux cimetières et de nouveaux enclos pour animaux est également interdite, mais les enclos existants peuvent être maintenus à condition d'assurer l'étanchéité du sol et de prévoir un système de collecte des effluents. Diverses précautions concernant le transit d'eaux usées, les dépôts divers (déchets, effluents) ainsi que les épandages sont également obligatoires. Enfin, lorsqu'un permis d'urbanisme porte sur des excavations ou travaux de terrassement dépassant une profondeur de 3 mètres sous la surface du sol (ou 2 mètres dans le cas des prises d'eaux minérales, thermales et carbogazeuses), l'avis du titulaire est exigé au cours de l'instruction de la demande. Cet avis ne peut toutefois pas donner lieu à une interdiction. Considérant tous ces aspects, les activités industrielles semblent donc difficilement compatibles avec les mesures énoncées pour cette zone.

Dans la zone de prévention éloignée, les centres d'enfouissement technique et les puits perdants sont interdits, ainsi que l'implantation de nouveaux cimetières, de nouveaux terrains de campings et de nouveaux parkings de plus de 20 véhicules. Des précautions à prendre pour éviter toute contamination par des liquides, des déchets, des effluents, des engrais et pesticides, ou des enclos pour animaux sont également précisées. Enfin, lorsqu'un permis d'urbanisme porte sur des excavations ou travaux de terrassement dépassant une profondeur de 5 mètres sous la surface du sol, l'avis du titulaire de la prise d'eau est exigé au cours de l'instruction de la demande. Cet avis ne peut toutefois pas donner lieu à une interdiction. Dans cette zone, les précautions à prendre sont nombreuses, mais les interdictions moins lourdes. Les activités industrielles ne sont pas incompatibles, cependant il faut s'assurer que des mesures de précaution soient prises. Il faut être prudent quant au choix du type d'entreprises acceptées, aux conditions de stockage des produits, en matière d'égouttage...

Les zones de surveillance peuvent être définies sur la base du temps de transfert de l'eau du sol ou au moyen d'une distance forfaitaire. Le ministre détermine ces zones et y réglemente les activités. Les mesures spécifiées concernent uniquement les épandages d'effluents d'élevage et de produits autorisés à être épandus à des fins agricoles.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par le BEP et IDELUX dans le cadre de la Task Force. Le BEP reprend les périmètres de prise d'eau, les périmètres de prévention rapprochée ainsi que les périmètres de prévention éloignée pour les prises d'eau faisant l'objet d'un arrêté du Gouvernement wallon comme étant des critères d'exclusion.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|------------------------------------|-------------|-----------|---------|-------------------|
| Périmètres de prise d'eau | MRW / DGRNE | Juin 2007 | / | Territoire wallon |
| Périmètre de prévention rapprochée | | | | |
| Périmètre de prévention éloignée | | | | |
| Périmètre de surveillance | | | | |

Description du critère

Les données illustrent la situation de juin 2007.

La législation n'envisage que l'implantation des activités en lien direct avec la prise d'eau dans le périmètre de prise d'eau. C'est pourquoi le périmètre de prise d'eau est considéré comme étant un critère d'exclusion.

La législation prévoit de nombreuses interdictions et/ou précautions dans les périmètres de prévention rapprochée. De la lecture des textes, les activités économiques y semblent difficilement compatibles. C'est pourquoi le niveau de contrainte forte est attribué à ce périmètre.

Le niveau de contrainte moyenne est attribué au périmètre de prévention éloigné. En effet, la législation y prévoit de nombreuses précautions et les interdictions y sont moins lourdes. Il reste toutefois prudent d'y limiter les activités économiques.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Périmètres de prise d'eau | Critère d'exclusion |
| Périmètre de prévention rapprochée | Contrainte forte |
| Périmètre de prévention éloignée | Contrainte moyenne |
| Périmètre de surveillance | Pas de contrainte |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Les PAE accueillant des industries polluantes sont principalement concernés par le critère.

Limites

La majorité des zones de protection sont à l'heure actuelle définies de manière théorique, mais devraient être remplacées à terme par des zones adaptées à chaque situation. Les superficies cartographiées sont donc surestimées par rapport aux superficies qui seront arrêtées à terme, sur base des études.

Bibliographie

- Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau (M.B., 12/04/2005)
- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Décret du Gouvernement wallon du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau (M.B., 23/09/2004)
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de Développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

-
- Site Internet de la Société Publique de Gestion des eaux (SPGE) : <http://www.spge.be>
 - Expert contacté : Roland MASSET (DGRNE, direction des eaux souterraines)

4.1.2 Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques

4.1.2.1 Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses

| Critère | Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) souligne la nécessité de développer une politique préventive visant à prendre en compte les risques d'origine naturelle, afin d'assurer l'intégrité physique des habitants et de leurs biens, de même que pour protéger les infrastructures. Dans cette optique, le SDER entend limiter l'urbanisation de ces zones à risques (SDER, chapitre IV.5).

Il est donc nécessaire de tenir compte des périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses dans l'analyse de l'implantation de nouveaux PAE.

Cadre juridique

En vertu de l'article 136 du CWATUP, les actes et travaux relatifs aux permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement peuvent être soit interdits soit soumis à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers soumis à un risque d'éboulement.

Références aux précédentes études

Critères repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|---|--------------|------------|---------|--|
| Périmètres des risques d'éboulement de parois rocheuses | MRW / DGATLP | 16/06/2000 | / | La cartographie concerne uniquement les zones destinées à l'urbanisation et les zones d'aménagement communal concerté, ainsi que le réseau routier du MET. |

Description du critère

Les données permettant de cartographier les périmètres à risques d'éboulement de parois rocheuses n'ont pas valeur réglementaire car elles n'ont jamais été approuvées par le Gouvernement wallon.

Dans une première étape, les versants ont été répertoriés sur la base des cartes topographiques au 1/10 000 de l'IGN : les versants présentant une pente supérieure à 30° (seuls susceptibles d'engendrer des éboulements) et distants de moins de 50 mètres d'une zone urbanisable ou d'une route ont été pris en compte, à l'exception des talus régularisés puisque ceux-ci ont été réalisés de manière à ne présenter aucun risque d'éboulement. Les versants répertoriés par l'analyse cartographique ont ensuite fait l'objet d'une validation sur le terrain et trois classes de versants ont été définies, sur la base d'une quinzaine de critères, parmi lesquels la hauteur maximale du versant, la

part de parois abruptes, la part de rochers en affleurement et la présence de mesures préventives peu efficaces. Les versants ont ainsi été classifiés en :

- versants à risque élevé, qui doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part des décideurs car ils comportent d'importantes parties subverticales (c'est-à-dire de pente supérieure à 70°) et des affleurements de roches dont des éléments se détachent régulièrement ;
- versants à risque modéré, qui possèdent des pentes régularisées et une importante végétation, souvent arbustive. Ils peuvent toutefois présenter localement des affleurements rocheux sensibles ;
- versants à risque faible, qui ne présentent aucun risque d'éboulement sensu stricto car leurs pentes sont peu importantes, ne présentent pas d'affleurements de roches nues et sont entièrement couvertes de végétation.

Dans une seconde phase, des périmètres de contraintes majeures autour des parois rocheuses particulièrement sensibles ont été définis et correspondent aux zones à l'intérieur desquelles des contraintes dues aux éboulements sont susceptibles d'être observées. Ces périmètres ont été délimités, d'une part, en retrait du sommet du versant par une zone d'extension horizontale égale à la hauteur de la paroi et, d'autre part, à partir du pied du versant par une zone d'extension horizontale égale à deux fois la longueur du versant. Les superficies ainsi délimitées n'impliquent pas forcément une interdiction de bâtir mais elles avertissent d'un niveau de risque qui doit faire l'objet d'une étude géotechnique. Sur cette base, le niveau de contrainte forte est attribué au périmètre de contrainte majeure.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|------------------|
| Périmètres des risques d'éboulement de parois rocheuses | Contrainte forte |
|---|------------------|

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Ces périmètres ont été définis par la Région wallonne, cependant ce sont les études géotechniques qui priment. Par conséquent, si le demandeur peut prouver au moyen d'une étude géotechnique qu'il n'y a pas de contrainte majeure qui s'oppose à son projet, le permis peut être accepté.

Seuls les zones destinées à l'urbanisation et les zones d'aménagement communal concerté, ainsi que le réseau routier du MET ont été cartographiés.

Bibliographie

- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>

- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2006). Les risques majeurs en Région wallonne - Prévenir en aménageant. Collection Etudes et documents, Aménagement et urbanisme 7, Namur 2006. ISBN 2-87401-209-2.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Experts contactés : Raymond MICHEL (DGATLP, DAU, DAR)

4.1.2.2 Périmètres à risque de glissement de terrain

| Critère | Périmètres à risque de glissement de terrain |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Les glissements de terrain sont des mouvements de terrain caractérisés par des déplacements plus ou moins rapides de volumes de terrains meubles. Ils peuvent avoir plusieurs origines, naturelles ou non.

Le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) souligne la nécessité de développer une politique préventive visant à prendre en compte les risques d'origine naturelle, afin d'assurer l'intégrité physique des habitants et de leurs biens, de même que pour protéger les infrastructures. Dans cette optique, le SDER entend limiter l'urbanisation des zones à risques (SDER, chapitre IV.5).

Il est donc nécessaire de tenir compte des périmètres à risque de glissement de terrain dans l'analyse de l'implantation de nouveaux PAE.

Cadre juridique

En vertu de l'article 136 du CWATUP, les actes et travaux relatifs aux permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement peuvent être soit interdits soit soumis à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers soumis à un risque de glissement de terrain.

Références aux précédentes études

Critères repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Base(s) de données utilisées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--|--------------|------------|---------|-----------------------------------|
| Périmètres à risque de glissement de terrain | MRW / DGATLP | 23/07/1998 | / | Mont-de-l'Enclus et Pays de Herve |

Description du critère

Les données permettant de cartographier les périmètres à risques de glissement de terrain n'ont pas valeur réglementaire car elles n'ont jamais été approuvées par le Gouvernement wallon.

Seuls deux endroits ont été étudiés et ont fait l'objet d'une cartographie en rapport avec de tels phénomènes : la commune de Mont-de-l'Enclus et le Pays de Herve.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|------------------|
| Périmètres à risque de glissement de terrain | Contrainte forte |
|--|------------------|

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère n'est cependant pas pris en compte en vue de l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude vu qu'il ne couvre pas l'ensemble du territoire wallon.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Ces périmètres ont été définis par la Région wallonne, cependant ce sont les études géotechniques qui priment. Par conséquent, si le demandeur peut prouver au moyen d'une étude géotechnique qu'il n'y a pas de contrainte majeure qui s'oppose à son projet, le permis peut être accepté.

Seuls le Mont-de-l'Enclus et le Pays de Herve ont fait l'objet d'une cartographie, or le phénomène ne se limite pas à ces deux régions.

Bibliographie

- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de Développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2006). Les risques majeurs en Région wallonne - Prévenir en aménageant. Collection Etudes et documents, Aménagement et urbanisme 7, Namur 2006. ISBN 2-87401-209-2.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Experts contactés : Raymond MICHEL (DGATLP, DAU, DAR)

4.1.2.3 Périmètres d'aléa d'inondation

| Critère | Périmètres d'aléa d'inondation |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) définit une série de mesures destinées à protéger la population contre les risques naturels, dont les inondations. Parmi ces mesures figurent l'identification des zones à risques, la limitation de leur urbanisation et la limitation du risque de crue par une gestion appropriée des eaux au sein de l'ensemble des bassins hydrographiques.

Dans une optique de limitation de l'urbanisation au sein de ces zones, le SDER stipule que « *l'urbanisation des terrains exposés à des risques naturels prévisibles (...) sera interdite ou fortement limitée. Les actes et travaux nécessitant un permis seront interdits ou soumis à des conditions particulières de protection* » (SDER, chapitre IV.5).

Il est donc nécessaire de tenir compte des périmètres d'aléa d'inondation dans l'analyse de l'implantation de nouveaux PAE.

Cadre juridique

En vertu de l'article 136 du CWATUP, les actes et travaux relatifs aux permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement peuvent être soit interdits soit soumis à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers soumis à un risque d'inondation. Actuellement, l'article 136 du CWATUP est appliqué au cas par cas, en attendant l'adoption du règlement régional d'urbanisme (RRU) applicable aux périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toujours dans l'attente de l'adoption du RRU, il existe une seconde disposition légale actuellement utilisée pour la gestion des risques d'inondation. Il s'agit de la circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations. La circulaire spécifie que « *toute demande de permis introduite à l'intérieur d'un périmètre repris sur la carte de l'aléa inondation devra répondre à des conditions à fixer par le Gouvernement dans un règlement régional d'urbanisme* ».

Elle stipule qu'afin « *de limiter autant que faire se peut le risque de crue, il convient que l'ensemble des actes et travaux projetés dans un bassin hydrographique visent à ralentir le ruissellement de l'eau et à en favoriser l'infiltration* ». Pour des biens situés en dehors du tissu déjà bâti et visés par l'article 136 du CWATUP, cette circulaire invite les responsables communaux à refuser le permis. A l'inverse, dans les noyaux urbanisés ou lorsqu'il s'agit de modifications à des bâtiments existants, le projet peut être accepté dans la mesure où on estime qu'il n'engendrera pas de problèmes supplémentaires d'écoulement des eaux en amont et en aval et s'il est conçu de manière à limiter les dégâts en cas d'inondation. Dans les plaines alluviales et dans le lit majeur des rivières, la circulaire préconise l'interdiction des actes susceptibles d'aggraver les inondations (p.ex. les remblais) et souhaite par contre favoriser les occupations du sol susceptibles de jouer de manière occasionnelle le rôle de bassin d'inondation (terrains de sport, espaces verts, sites naturels, prairies).

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--------------------------|-----------------------------------|------------|---------|-------------------|
| Périmètres d'aléa élevé | MRW/ DGRNE-GTI / DGVH / DGATLP | 27/06/2007 | / | Territoire wallon |
| Périmètres d'aléa moyen | | | | |
| Périmètres d'aléa faible | | | | |

Description du critère

Vu le nombre d'inondations et l'importance des dégâts occasionnés ces dernières années, le Gouvernement wallon a lancé en 2003 le plan « PLUIES » ou plan global de prévention et de lutte contre les inondations et leurs effets sur les sinistrés. Dans ce cadre, la cartographie de l'aléa d'inondation a été établie. Cette carte reprend les périmètres dans lesquels des inondations sont susceptibles de se produire, de façon plus ou moins étendue et fréquente, pour cause de débordement de cours d'eau.

La carte de l'aléa inondation par débordement des cours d'eau repose sur la combinaison de la récurrence d'une inondation et de la submersion. Selon les données disponibles, différentes méthodes peuvent être appliquées pour déterminer ces deux paramètres.

La carte permet de distinguer trois niveaux d'aléa. En l'attente du règlement régional d'urbanisme, les niveaux de contraintes proposés se basent sur les règles de conduite adoptées par certaines administrations. Ainsi, les périmètres d'aléa élevé correspondent à une contrainte forte ; la loi ne stipule pas d'interdiction de bâtir. Cependant, les administrations refusent le plus souvent l'octroi du permis dans ces zones. Les périmètres d'aléa moyen correspondent à une contrainte moyenne ; il y est permis de construire mais avec certaines contraintes ou restrictions. Enfin, les périmètres d'aléa faible correspondent à la contrainte faible car ils constituent essentiellement un avertissement.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Périmètres d'aléa élevé | Contrainte forte |
| Périmètres d'aléa moyen | Contrainte moyenne |
| Périmètres d'aléa faible | Contrainte faible |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

La cartographie de l'aléa inondation reprend uniquement les périmètres sur lesquels des inondations sont susceptibles de se produire suite au débordement de cours d'eau. Cette cartographie exclut les périmètres de concentration de ruissellement, les périmètres de coulée de boues, les périmètres d'inondation trouvant leur origine dans la remontée des nappes phréatiques ou de phénomènes apparentés ainsi que les inondations catastrophiques liées à un événement accidentel.

Bibliographie

- 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)
- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2006). Les risques majeurs en Région wallonne - Prévenir en aménageant. Collection Etudes et documents, Aménagement et urbanisme 7, Namur 2006. ISBN 2-87401-209-2.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Experts contactés : Bertrand COPPIN (DGATLP), Catherine RAMELOT (MET – DGVH), Paul DEWIL (MET, Président du GTI – CaMET) et Vincent DESSY (DGRNE/GTI)

4.1.2.4 Périmètres de contraintes karstiques

| Critère | Périmètres de contraintes karstiques |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Près d'un tiers de la Wallonie est couvert de roches carbonatées, dont la dissolution par l'eau d'infiltration chargée en CO₂ est à l'origine de la formation de phénomènes karstiques. Le rabattement des nappes d'eau souterraine peut également avoir un impact non négligeable sur la réactivation de ces phénomènes. Les terrains soumis aux contraintes karstiques présentent des risques de formation de dolines d'effondrement et de recul des chantoirs (points d'engouffrement de l'eau sous terre) vers l'amont. C'est pourquoi, depuis 1997, le karst est considéré comme un risque naturel en Wallonie et doit être pris en considération dans la politique d'aménagement du territoire.

Dans cette optique, le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) suggère de limiter fortement l'urbanisation des terrains exposés à des contraintes géotechniques majeures, dont font partie les phénomènes karstiques.

Par conséquent, l'implantation d'un parc d'activité économique doit être limitée dans les périmètres présentant ce type de risque géotechnique majeur.

Cadre juridique

En vertu de l'article 136 du CWATUP, les actes et travaux relatifs aux permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement peuvent être soit interdits soit soumis à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers soumis à un risque de contrainte karstique. Une attention particulière doit être portée à l'épuration des eaux dans ces zones afin de protéger au mieux les nappes d'eau souterraines.

Références aux précédentes études

Critères repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par le BEP et IDELUX dans le cadre de la Task Force. Le BEP considère la présence d'une contrainte karstique forte comme étant une contrainte juridique forte et, par conséquent, comme étant un critère d'exclusion.

| Base de données associées | | | | |
|---------------------------------------|--------------|------------|---------|--|
| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
| Périmètres des contraintes karstiques | MRW / DGATLP | 19/02/2004 | / | Territoire wallon, à l'exception d'une partie des zones forestières et de parc |

| Description du critère |
|---|
| <p>La cartographie du karst vise principalement les zones destinées à la construction, les réseaux et les infrastructures. Ces données distinguent les zones de contrainte suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les périmètres de contrainte forte correspondant à plusieurs cas de figure : présence de plusieurs phénomènes karstiques très proches les uns des autres, présence d'une zone où la formation de nouveaux phénomènes karstiques est très probable, présence de phénomènes karstiques actifs ou réactivés et dont il est possible de prévoir l'évolution, ou encore présence d'une cavité dont le toit risque de s'effondrer. Dans ces zones, toute construction devrait être évitée voire interdite. Etant donné l'importance des risques, le niveau de contrainte forte leur a donc été attribué ; • les périmètres de contrainte modérée, correspondant à des zones affectées par des phénomènes karstiques de dimension, densité et activité impliquant des risques inférieurs à ceux encourus en zones de contrainte forte. Elles sont souvent également définies autour des périmètres de contrainte forte, de manière à constituer un périmètre de sécurité. Dans ces zones, les demandes de permis ne doivent pas être systématiquement refusées mais doivent faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechnique ou géophysique) afin de s'assurer de la stabilité du sol et des fondations. Le niveau de contrainte moyenne a été attribué à ces zones ; • dans le cas particulier du Tournaisis, les effondrements sont le plus souvent liés aux pompages des eaux souterraines. Trois zones de contraintes décroissantes y sont définies : <ul style="list-style-type: none"> ○ un périmètre de contrainte forte, où la densité d'effondrements est supérieure à 15 unités/km² ; ○ un périmètre de contrainte modérée, où la densité d'effondrements est comprise entre 1 et 15 unités/km² et/ou où le dénoyage du socle calcaire est supérieur à 10 m ; ○ un périmètre de contrainte faible, où la densité d'effondrements est inférieure à 1 unité/km² et/ou où le dénoyage du socle calcaire est supérieur à 5 m. Dans ces zones, le risque est simplement signalé au demandeur du permis. Libre à lui, ensuite, de faire réaliser une étude géotechnique ou de prendre des précautions particulières au niveau de la construction (radier, éviter les constructions avec décrochage...). |

| Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique | |
|--|--------------------|
| Périmètre de contrainte karstique forte | Contrainte forte |
| Périmètre de contrainte karstique modérée | Contrainte moyenne |

| | |
|--|-------------------|
| Périmètre de contrainte karstique faible | Contrainte faible |
|--|-------------------|

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Ces périmètres ont été définis par la Région wallonne, cependant ce sont les études géotechniques qui priment. Par conséquent, si le demandeur peut prouver au moyen d'une étude géotechnique qu'il n'y a pas de contrainte majeure qui s'oppose à son projet, le permis peut être accepté.

Il importe également de souligner le caractère évolutif des phénomènes karstiques, entraînant la nécessité d'une actualisation régulière (tous les 5 ans au minimum) de la cartographie.

Bibliographie

- CPDT – ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2006). Les risques majeurs en Région wallonne - Prévenir en aménageant. Collection Etudes et documents, Aménagement et urbanisme 7, Namur 2006. ISBN 2-87401-209-2.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Expert contacté : Raymond MICHEL (DGATLP, DAU, DAR)

4.1.2.5 Périmètres d'affaissements miniers et de carrières souterraines

| Critère | Périmètres d'affaissements miniers et de carrières souterraines |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux risques naturels et géotechniques |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Les mines sont constituées d'ouvrages d'accès, d'ouvrages de communication et des chantiers d'exploitation.

En général, les puits ont été remblayés, mais pas toujours dans les meilleures conditions. De même, certains puits sont toujours ouverts et plus ou moins protégés. Actuellement, des effondrements plus ou moins brusques et importants des remblais sont constatés. N'étant plus soutenues, les parois des puits peuvent alors s'écrouler. Ces accidents sont, par nature, imprévisibles. Un puits, même remblayé, ne doit donc jamais être considéré comme totalement sûr.

Les galeries diverses, de par leur section et leur profondeur, n'ont en général aucune influence sur la surface. Cependant, les galeries de faible section peuvent avoir une influence sur la surface jusqu'à une trentaine de mètres de profondeur et celles de forte section, jusqu'à une cinquantaine de mètres.

Enfin, les infiltrations d'eau constituent souvent un facteur déclenchant d'accidents dans l'ensemble des mines, c'est pourquoi le libre écoulement des eaux de la mine vers l'extérieur doit pouvoir être assuré en tout temps.

Un très grand nombre de carrières souterraines ont été exploitées depuis très longtemps en Wallonie. Bien que non visibles, ces carrières se manifestent en surface par de très nombreux effondrements ou accidents.

Or le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) souligne la nécessité de développer une politique préventive visant à prendre en compte les risques d'origine géotechnique, afin d'assurer l'intégrité physique des habitants et de leurs biens, de même que pour protéger les infrastructures. Dans cette optique, le SDER entend limiter l'urbanisation des zones à risques : « *L'urbanisation des terrains exposés à des risques naturels prévisibles ou des contraintes géotechniques majeures sera interdite ou fortement limitée. Les actes et travaux nécessitant un permis seront interdits ou soumis à des conditions particulières de protection* » (SDER, chapitre IV.5).

Il est donc nécessaire de tenir compte des périmètres d'affaissement minier et de carrières souterraines dans l'analyse de l'implantation de nouveaux PAE.

Cadre juridique

En vertu de l'article 136 du CWATUP, les actes et travaux relatifs aux permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement peuvent être soit interdits soit soumis à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers soumis à un risque d'affaissement minier.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Cette contrainte a également été soulevée par IDEA dans le cadre de la Task force.

Base de données utilisée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|-------------------------|--------------|------------|---------|---|
| Périmètres d'aléa élevé | MRW / DGATLP | 19/02/2004 | / | Territoire wallon, à l'exception d'une partie des zones forestières et de parc. |

Description du critère

Les mines

L'administration a défini un périmètre non aedificandi autour des puits. Depuis 1973, un rayon de 25 m compté à partir de l'axe du puits a été proposé par défaut. Ce diamètre se base sur les accidents les plus importants connus. Il peut être revu localement sur la base d'une étude géotechnique.

L'administration impose le respect d'un périmètre non aedificandi à l'aplomb des galeries de faible profondeur. Ce périmètre correspond à 10 m de largeur, compté de part et d'autre de l'axe de la galerie. Une largeur plus précise peut être déterminée sur base d'une étude de stabilité tant des terrains que des constructions envisagées.

L'administration préconise également une zone non aedificandi au débouché des galeries d'exhaure et le long du trajet potentiel des eaux à l'air libre.

Ces différents périmètres sont donc considérés comme étant des contraintes forte à l'implantation d'un PAE.

Les carrières souterraines

L'administration régionale ne possède aucune compétence de police en la matière. Lors des remises d'avis, elle ne peut donc que recommander, le cas échéant, d'effectuer ou de faire effectuer les recherches nécessaires en vue de déterminer s'il existe des excavations ou des zones déconsolidées ou remblayées en sous-sol, préalablement à toute utilisation d'un terrain concerné. La carte géologique de Belgique permet de déterminer si le sous-sol contient des substances ayant pu être exploitées anciennement.

Le niveau de contrainte forte a toutefois été attribué car les risques d'effondrement au dessus des carrières souterraines sont réels.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|------------------|
| Périmètre de 25 m autour des puits de mine | Contrainte forte |
|--|------------------|

| | |
|--|------------------|
| Périmètre 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 |

Phase d'application

Le critère n'ayant des conséquences que sur un territoire très limité et nécessitant régulièrement une étude géotechnique, il doit surtout être abordé au moment du projet de mise en œuvre du site, une fois l'emplacement du périmètre défini par l'opérateur.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Ces périmètres ont été définis par la Région wallonne, cependant ce sont les études géotechniques qui priment. Par conséquent, si le demandeur peut prouver au moyen d'une étude géotechnique qu'il n'y a pas de contrainte majeure qui s'oppose à son projet, le permis peut être accepté.

Bibliographie

- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – DGRNE – DPA – Cellule sous-sol / géologie (2007). Mines, minières et carrières souterraines en région wallonne – risques associés et contraintes administratives : Annexe aux remises d'avis et d'information émises par la cellule sous-sol / géologie.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Expert contacté : Daniel PACYNA (DGRNE – DPA – Cellule Sous-sol)

4.1.3 Contraintes liées aux risques industriels et technologiques

4.1.3.1 Sites SEVESO

| Critère | Sites SEVESO |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux risques industriels et technologiques |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Suite à la catastrophe industrielle de Seveso (Italie) survenue en 1976, les sites d'activités industrielles chimiques présentant un risque pour la santé humaine et l'environnement font l'objet d'une législation particulière afin de minimiser les dangers pouvant être liés à leur fonctionnement.

La présence d'un site SEVESO doit être prise en considération dans l'analyse de l'implantation d'un nouveau PAE, cependant elle n'en interdit pas la création. En effet, l'implantation d'activités économiques autour de tels sites est une des rares possibilités d'affectation autour des sites SEVESO. Il convient juste de prendre des précautions afin de ne pas multiplier les risques de dangers pour la santé humaine ou l'environnement en cas d'accident.

Cadre juridique

La directive européenne 98/82/CE du Conseil (directive Seveso 2) concerne la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses. L'article 12 de cette directive, tel que modifié par la directive 2003/105/CE du Parlement européen et du Conseil, traite de la maîtrise de l'urbanisation autour des établissements Seveso. Cet article impose aux Etats membres de prendre en compte les objectifs de prévention d'accidents majeurs et la limitation des conséquences de tels accidents dans les politiques d'affectation ou d'utilisation des sols. Cela implique le contrôle de l'implantation des nouveaux établissements Seveso et des modifications des établissements existants, ainsi que le contrôle des nouveaux aménagements réalisés autour des établissements existants s'ils sont susceptibles d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences. Les politiques des Etats membres doivent tenir compte de la nécessité de maintenir, à long terme, des distances suffisantes entre les établissements Seveso et les zones d'habitat, les zones fréquentées par le public, les voies de transport importantes, les zones de loisirs et celles présentant un intérêt naturel particulier ou étant particulièrement sensibles (MRW-DGATLP, 2006).

En Région wallonne, cette réglementation est actuellement transposée au niveau du permis d'environnement en ce qui concerne la gestion du risque industriel et au niveau du CWATUP en ce qui concerne la gestion du risque des implantations à proximité des sites Seveso.

L'article 136 du CWATUP dispose que les actes et travaux relatifs aux permis d'urbanisme ou de lotir peuvent être soit interdits soit soumis à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque technologique majeur.

L'article 116 prévoit quant à lui une consultation de la Cellule RAM (« risques d'accidents majeurs ») de la Direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (DGRNE) pour les demandes de permis d'urbanisme qui concernent un site Seveso ou situées à proximité d'un tel site ou d'une zone pouvant accueillir un tel site.

Les dispositions relatives aux sites Seveso feront prochainement l'objet de modifications puisque le Gouvernement wallon a adopté le 30 mars 2006 un avant-projet de décret dit « Décret Seveso ». Ce décret modifiera les articles 116, 127 et 136 du CWATUP. A terme, il est prévu également de réaliser un règlement régional d'urbanisme de manière à préciser les précautions à appliquer dans chaque zone.

Précisons que les sites Seveso localisés en Wallonie sont actuellement au nombre de 85. Dans le cadre de la nouvelle directive européenne « Seveso III », la liste des sites soumis à cette législation sera revue. La Région wallonne estime que le nombre de sites s'élèvera alors à 96.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Base de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|-----------------|-------------|----------|---------|-------------------|
| Sites SEVESO | MRW / DGRNE | 15/03/07 | / | Territoire wallon |

Description du critère

La législation prévoit la consultation de la cellule RAM (DGRNE) lors de toute nouvelle implantation à proximité des sites Seveso. Il est donc nécessaire de définir des « périmètres d'avis » autour de chaque site Seveso. Cependant, la notion de proximité n'étant pas définie par le CWATUP, elle a fait l'objet de nombreux débats entre les deux administrations concernées : la DGATLP - administration en charge de l'octroi des permis - et la DGRNE - administration en charge de la remise d'avis. Les deux administrations forment actuellement un groupe de travail dans le but d'aboutir à un consensus sur la délimitation des périmètres d'avis ou périmètres vulnérables. Des discussions entamées, une approche ressort comme étant la plus appropriée. La gestion de l'urbanisation à proximité des sites Seveso se base donc sur une analyse quantitative du risque et sur la traduction du niveau de risque en périmètres entourant le site Seveso, au sein desquels certaines interdictions ou précautions peuvent être imposées en fonction du projet envisagé.

La quantification du niveau de risque est réalisée en combinant la probabilité estimée de survenance d'un événement dangereux et les effets estimés de l'événement en question (surpressions, rayonnements thermiques, concentrations dans l'air de substances toxiques ou irritantes).

Un seuil de risque minimal en dessous duquel il serait démesuré d'imposer des restrictions à l'utilisation du sol a été identifié : il correspond à un risque d'effet dangereux inférieur à une chance sur 1.000.000 par an (« risque 10^{-6} »). Ce risque est considéré comme acceptable car comparable à d'autres risques connus et acceptés, encourus dans la vie quotidienne. Par exemple, ce risque correspond au risque induit par le passage d'une canalisation de gaz de ville dans une rue.

Il a également été convenu d'un seuil de risque inacceptable : il correspond à un risque d'effet dangereux supérieur à une chance sur 1.000 par an (« risque 10^{-3} ») ; un risque supérieur à 10^{-3} justifie d'interdire d'office certains projets. Comme point de comparaison, signalons que le risque d'être tué lors d'un accident de la route est de 1 sur 10.000. Les courbes de risque 10^{-3} se situent généralement à l'intérieur des sites Seveso.

Le degré de risque accepté diffère également en fonction de la nature du projet. Ainsi, il convient de prendre des précautions pour l'implantation de bâtiments destinés à accueillir des activités économiques dans les zones dont le risque est compris entre 10^{-3} et 10^{-4} .

Actuellement, le logiciel SAFETI permet de calculer les courbes de risque autour des sites Seveso. 26 sites font l'objet d'une telle cartographie. Les autres sont en cours et l'ensemble des périmètres devrait être achevé pour la fin de l'année 2008. La cellule RAM possède les différentes courbes de risque mais seuls les périmètres vulnérables 200 & E^{-6} sont communiqués. Ils correspondent à un périmètre délimité par une distance minimale de 200 m autour du site Seveso et où le risque est supérieur à une chance sur un million d'être affecté, au cours d'une année, par un accident majeur avec des effets supérieurs aux seuils qui ne provoquent pas d'effets irréversibles marquants pour la santé. Si les périmètres de risque 10^{-6} sont inférieurs à un rayon de 200 m, une distance minimale de 200 m est retenue. Cette distance correspond à une distance minimale forfaitaire en dessous de laquelle la cellule RAM souhaite être d'office consultée dans le but d'éviter les effets dominos pouvant être induits par l'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'un site SEVESO.

Certains sites, dont les périmètres vulnérables n'ont pas encore été calculés, possèdent des périmètres vulnérables provisoires. Ces périmètres prennent uniquement en compte l'effet d'une catastrophe. Ils englobent au minimum le périmètre de précaution de 200 m et sont toujours plus grands que les périmètres calculés. 25 sites possèdent des périmètres vulnérables provisoires.

Sur les 85 sites Seveso actuellement en vigueur, 34 n'ont pas encore été analysés ou sont en cours d'étude. Ils ne possèdent donc pas de périmètre vulnérable. Dans la pratique, lors de l'introduction d'une demande de permis, la cellule RAM est consultée pour tout projet localisé dans un rayon de 2 km autour de ces sites Seveso. Précisons que ce rayon ne fait l'objet d'aucune législation et peut sembler excessif dans certains cas.

Les différents périmètres retenus sont les périmètres actuellement disponibles sous forme cartographique. Le niveau de contrainte faible leur est attribué ; il convient juste de demander l'avis de la cellule RAM et de prendre des précautions lors de l'implantation du PAE afin de ne pas multiplier les risques de dangers pour la santé humaine ou l'environnement en cas d'accident. Ces données illustrent la situation au 15 mars 2007.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|-------------------|
| Périmètres vulnérables 200 & E-6 | Contrainte faible |
| Périmètre vulnérable provisoire | Contrainte faible |
| Périmètre d'avis de 2 km pour les sites Seveso ne faisant pas l'objet de périmètres vulnérables | Contrainte faible |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Actuellement, il existe 83 sites Seveso cartographiés en Wallonie. Avec l'entrée en vigueur de la directive Seveso III, il devrait y en avoir 96. La cartographie devrait donc évoluer dans peu de temps. Pour l'instant, 53 sites disposent de zones vulnérables cartographiées, dont 26 sont des zones vulnérables calculées (périmètres vulnérables 200 & E-6) et 25 sont des zones vulnérables provisoires. Nous avons attribué un périmètre de 2 km autour des 30 sites restants. Ce périmètre correspond au rayon dans lequel la cellule RAM souhaite être consultée lors de l'implantation de tout nouveau projet. Idéalement, tous les sites devraient disposer de la cartographie d'une zone vulnérable cartographiée.

Bibliographie

- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2006). Les risques majeurs en Région wallonne - Prévenir en aménageant. Collection Etudes et documents, Aménagement et urbanisme 7, Namur 2006. ISBN 2-87401-209-2.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Experts contactés : Emmanuel LHEUREUX (DGRNE, DPA, Cellule RAM), Fessel BENJELLOUN (DGRNE, DPA, Cellule RAM), Jean-Michel JACQMOTTE (DGRNE, DPA, DCPD)

4.1.3.2 Sols pollués

| Critère | Sols pollués |
|-----------------|--|
| Thématique | Contrainte industrielle et technologique |
| Sous-thématique | / |

Problématique

De nombreux sites sont actuellement pollués en Wallonie. Les pollutions sont héritées du passé industriel de la région (exploitations minières, cokeries et industries dérivées du charbon, métallurgie, sidérurgie...), des pratiques inadéquates en matière de gestion des déchets ou encore de pollutions accidentelles.

La présence d'un site contaminé peut avoir des conséquences sur l'environnement, la santé humaine et le cadre de vie. Par conséquent, la réaffectation de ces sites à une activité économique implique un coût de dépollution. La durée des travaux visant à retirer et/ou confiner cette pollution et leur coût représentent pour l'opérateur foncier une contrainte à la mise en œuvre du site concerné.

Parallèlement, soulignons que la réaffectation d'un site contaminé à une activité économique nécessite un niveau de décontamination moindre que sa réaffectation à toute autre activité. C'est pourquoi l'implantation d'un PAE sur un site contaminé doit être envisagée. On peut même considérer que procéder à une telle réaffectation dans ce genre de situation est une opportunité pour la collectivité car elle permet de faire des économies.

Cadre juridique

Le décret sol du 01/04/2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter a été publié au Moniteur. Sa date d'entrée en vigueur n'a pas été fixée par le Gouvernement. Ses principaux arrêtés d'exécution ont été adoptés en première lecture en 2005. Il s'applique aux sites désaffectés désignés par le Gouvernement comme devant être réhabilités¹³, aux sites occupés par des activités susceptibles de polluer le sol dont la liste doit encore être arrêtée ainsi qu'à tout autre site, sur demande volontaire ou sur décision des autorités, en cas d'indications sérieuses de pollution des sols. Il impose l'assainissement des sols lorsque la valeur seuil est dépassée pour au moins un polluant en cas de pollution nouvelle¹⁴ (art. 41). En ce qui concerne les pollutions historiques, l'assainissement des sols est imposé lorsque la valeur seuil est dépassée pour au moins un polluant et que la pollution constitue une menace grave pour la santé (art. 42), celle-ci étant établie par une évaluation des risques. Le décret et les arrêtés y afférant devraient entrer en vigueur d'ici la fin de la législature.

En attendant, la législation relative aux sols pollués repose essentiellement sur le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement ainsi que sur

¹³ La procédure d'identification des sites d'activités économiques à réhabiliter est définie par les art. 168 à 171 du CWATUP. La notion des SAER est actuellement remplacée par la notion des sites à réaménager (SAR). Les SAR incluent également des sites qui n'ont pas une occupation économique, tels que les hôpitaux, les écoles, infrastructures de transport...

¹⁴ Les pollutions nouvelles sont générées après le 1^{er} janvier 2003, les pollutions générées avant cette date sont dites « historiques ».

l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 1999 relatif à l'implantation et à l'exploitation des stations-services. Les deux premiers décrets permettent de concrétiser la remise en état d'un dépotoir, ce dernier correspondant sur le plan administratif non seulement à la décharge de déchets mais également à un sol contaminé. Cette législation orientée « déchets » ne mentionne pas de valeur seuil à partir de laquelle un sol est considéré comme pollué. Par contre, l'arrêté relatif à l'exploitation des stations-services mentionne des normes qui, dans la pratique, servent de référentiel à tous les cas de pollution diagnostiqués en Wallonie.

Les valeurs de référence correspondent aux concentrations en contaminants à atteindre à long terme et sous lesquelles aucun risque n'est encouru pour la santé humaine ou pour l'environnement.

Les valeurs seuils représentent les concentrations en dessous desquelles le risque pour la santé humaine ou l'environnement est négligeable.

Les valeurs d'intervention correspondent aux concentrations en contaminants au-delà desquelles le risque pour la santé humaine et pour l'environnement n'est plus tolérable et pour lesquelles un assainissement s'impose.

Les valeurs indiquées varient en fonction de l'affectation du terrain concerné. Le type d'affectation I correspond aux zones d'activités économiques ainsi qu'aux zones d'aménagement différé à caractère industriel. Le type d'affectation II correspond aux zones d'habitat ainsi qu'à la zone de service public et d'équipement communautaire. Le type d'affectation III correspond à la zone de loisir et à la zone agricole. Le type d'affectation IV correspond aux autres zones non destinées à l'urbanisation ainsi qu'aux zones de prévention des captages. En outre, l'occupation du terrain détermine le type d'affectation correspondant. Ainsi, si un terrain localisé en zone d'habitat a pour destination une terre cultivée, les valeurs attribuées pour le type d'affectation III seront prises en considération et non celles attribuées pour le type d'affectation II.

Actuellement, la Commission européenne propose un cadre et des objectifs communs pour prévenir la dégradation des sols, préserver les fonctions qu'ils exercent et remettre en état les sols dégradés. Cette stratégie prévoit notamment l'identification des zones à risque et des sites pollués, l'établissement d'un rapport relatif à l'état du sol qui devra être mis à disposition des acheteurs potentiels et de l'autorité compétente ainsi que l'assainissement des sols dégradés. Le but de ces différentes législations est de prévoir un cadre pour la décontamination des sols. Lorsque la directive sera entrée en vigueur, la Région wallonne devra s'y conformer. Ces valeurs critiques ont déjà été définies dans un arrêté d'exécution resté au stade de 1^{ère} lecture depuis 2005. En toute logique, l'urbanisation de terrains pollués nécessitera préalablement une décontamination du site dont l'importance dépendra de la destination future du site.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Base de données associée

Aucune base de données exhaustive ne précise actuellement le degré de pollution des sols.

Il s'agira d'analyser le degré de contamination du sol au cas par cas parmi les sites qui seront identifiés comme étant les plus aptes à accueillir un PAE dans le cadre de la présente étude.

Notons que différentes bases de données inventorient les sites susceptibles d'être contaminés. Il s'agit

de : l'inventaire actualisé des sites d'activité économique désaffectés (SAED) de fait et de droit (DGATLP/SPAQuE¹⁵), des activités économiques impliquant un risque de pollution du sol (DGATLP), de la banque de données relative aux centres d'enfouissement techniques (OWD¹⁶), de la banque de données DOREHA, relative aux dépotoirs (OWD), de la banque de données BEDSS relative aux stations-service (OWD), ainsi que de la banque de données WALSOLS, relative aux sites potentiellement pollués (SPAQuE). Cependant, les sites répertoriés n'ont pas tous fait l'objet d'une étude de terrain incluant des prélèvements d'échantillons et des analyses en laboratoire. Leur pollution n'est donc pas objectivement établie. Par ailleurs, ces bases de données omettent probablement de nombreux sites dont le sol est contaminé. Il s'agit principalement des sites ayant été occupés par des activités à risque, des sites à réaménager non identifiés, des anciennes décharges non identifiées ou non répertoriées ainsi que des pollutions accidentelles.

Description du critère

Sur la base des textes législatifs actuellement en vigueur et/ou en projet, le concept de valeur seuil constitue, à notre sens, une valeur à partir de laquelle une contrainte à l'urbanisation peut-être définie. En effet, les risques pour la santé humaine et l'environnement sont susceptibles d'être inacceptables dès dépassement de cette valeur seuil.

En l'attente de l'entrée en vigueur du décret sol et de ses arrêtés d'exécution, les valeurs fournies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 1999 relatif à l'implantation et à l'exploitation des stations-services seront prises en considération. Malheureusement, ces valeurs ne concernent que certains types de polluants. Pour les autres, il faut se baser sur les valeurs définies par les autres pays ou régions (Flandre, France, Allemagne...).

En vue de mettre à disposition des terrains pour des activités économiques à très court terme, la présence d'un sol pollué constitue une contrainte forte car l'assainissement d'un sol nécessite du temps et de l'argent. En ce qui concerne la mise à disposition de terrains pour des activités économiques à moyen/long terme, nous associons la présence d'un sol pollué à un niveau de contrainte faible.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|--|
| Niveau de pollution du sol supérieure à la valeur seuil pour au moins un des polluants | Contrainte forte à court terme mais contrainte faible à long terme |
|--|--|

Phase d'application

Critère devant être appliqué ultérieurement de manière à affiner les résultats de la présente étude. Le critère n'est pas pris en compte à ce stade-ci car il nécessite des investigations supplémentaires.

¹⁵ Société publique d'aide à la qualité de l'environnement.

¹⁶ Office wallon des déchets

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Aucune valeur seuil établie dans le cadre du décret sol n'est actuellement arrêtée.

Bibliographie

- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 1999 modifiant le titre III du Règlement général pour la protection du travail en insérant des mesures spéciales applicables à l'implantation et l'exploitation des stations-service. (M.B. 11.06.1999)
- Cellule Etat de l'Environnement Wallon (2007). Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon 2006-2007. MRW – DGRNE, Namur, p. 505-518.
- CPDT - ODT (2007). Evaluation de l'importance des contraintes à l'urbanisation.
- Décret du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter (M.B. 07.06.2004)
- Décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets (M.B. 02.08.1996)
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de Développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Experts contactés : Christophe Rasumny et Emmanuel Mainil (DGATLP, DAU, DAR), Vincent Brahy et Emmanuel Maes (DGRNE, Cellule Etat de l'environnement wallon).

4.1.4 Contraintes techniques à la construction

4.1.4.1 Périmètres de forte pente

| Critère | Périmètres de forte pente |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes techniques à la construction |
| Sous-thématique | / |

Problématique

L'implantation d'un PAE sur un terrain de forte pente implique des travaux de remblai et de déblai ainsi que des travaux qui affectent le relief naturel ou artificiel du sol.

La construction sur les terrains de forte pente doit faire l'objet de précautions particulières tant pour des raisons techniques (risques d'éboulements, érosion, sécurité...) que d'intégration urbanistique. Il est, en outre, admis que dans la plupart des cas, les zones de forte pente jouent un rôle paysager non négligeable et que leur urbanisation accentue, par conséquent, l'impact sur le paysage.

De plus, là où l'on envisagerait de construire sur un remblai, il faut savoir qu'un long temps de repos sera nécessaire afin de permettre la stabilisation de ce dernier et/ou que des techniques spéciales de construction (des pieux et radiers) seront nécessaires. Ceci représente un surcoût non négligeable pour les entreprises. Les contraintes liées à la portance du sol entraînent également en général une limitation quant au type d'activités susceptibles d'être accueillies sur de tels remblais. Seules des activités légères peuvent y prendre place.

De même, l'urbanisation de terrains situés le long de talus doit être examinée plus particulièrement car les modifications du relief du sol qu'elles impliquent (notamment pour l'accès) peuvent s'avérer problématiques sur le plan paysager comme du point de vue de la stabilité. Les chemins creux constituent, en outre, un héritage paysager qu'il convient de préserver.

Il est donc nécessaire de tenir compte des périmètres de forte pente dans l'analyse de l'implantation de nouveaux PAE.

Cadre juridique

Seul l'art. 84 du CWATUP concerne la modification du relief. Il stipule que « *Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable...modifier sensiblement le relief du sol* ».

Cependant l'adverbe sensiblement n'a pas été défini. Ainsi, le volume modifié, le relief environnant, la superficie concernée par la modification, le caractère durable de la modification, l'impact paysager... sont autant de critères qui doivent être pris en considération pour apprécier la question de savoir si un permis d'urbanisme est requis au titre de la modification non sensible du sol.

Aucun texte légal n'interdit cependant, a priori, l'aménagement d'un PAE dans les zones présentant un dénivelé important. Il convient donc de se référer à la jurisprudence. Dans son arrêt n°166.256 du 21 décembre 2006, le Conseil d'Etat annule la révision du plan de secteur devant permettre la création d'un parc d'activités à Theux-Laboru. Les motifs de ce rejet s'appuient sur diverses considérations liées à des motifs paysagers. Si les principaux motifs retenus sont relatifs à la forme du parc (développement linéaire) ou à l'inscription du périmètre en zone forestière d'intérêt paysager, le Conseil d'Etat relève aussi la visibilité forte du site liée à sa situation topographique. Dans ses

considérants, il fait ainsi notamment référence, p. 6, à l'avis du CWEDD parlant de la pente. « *Les terrains visés par le projet présentent une pente telle qu'elle nécessite un aménagement qui sera coûteux autant qu'inesthétique ; l'impact paysager, tant depuis l'autoroute que depuis la N657, sera désastreux* » (avis du CWEDD du 4 mars 2004). Même si aucune valeur de pente précise ne permet de servir dans le cadre d'une jurisprudence, cet arrêt, associé à la carte des pentes concernant ce site, pourrait servir de référence pour la fixation des seuils.

Références aux précédentes études

Lors de la première expertise ZAE, les intercommunales nous ont expliqué le fait que de nombreux terrains pentus inclus dans le périmètre des ZAE qu'elles gèrent :

- ne sont en fait pas gérés par elles (sous-entendu, elles ne les ont jamais acquis puisqu'ils étaient à leurs yeux inutilisables, voir p. 20) ;
- sont gérés par elles mais considérés à leurs yeux comme des terrains non valorisables (voir pp. 24-28)

Le rapport de janvier 2007 a évoqué l'importance relative de l'ensemble des espaces perdus pour la commercialisation sans pouvoir distinguer ceux qui le sont du fait qu'ils sont considérés comme trop pentus.

Ce critère est aussi repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

De plus, il est repris par les études présentées par le BEP, IBW, IDELUX, IGRETEC et SPI+ dans le cadre de la Task Force. Le BEP considère la présence de pentes particulièrement fortes comme étant un critère d'exclusion. Aucune indication n'est donnée sur le seuil à partir duquel une pente est considérée comme étant forte.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|-----------------------------|--------|------|--------------------|-------------------|
| Modèle Numérique de Terrain | DGATLP | | 50 m de résolution | Territoire wallon |

Description du critère

A l'heure actuelle aucune cartographie n'a été élaborée de manière systématique afin d'identifier les zones de forte pente pour l'ensemble du territoire wallon.

Sur base de l'analyse des terrains localisés actuellement au sein des ZAE et des parcs d'activité économique gérés par les Intercommunales de développement économique (IDE), nous avons établi des seuils à partir desquels la pente du terrain est considérée comme étant une contrainte à la construction.

L'utilisation d'un modèle numérique de terrain de 50 m de résolution permet de calculer une pente pour l'ensemble de la Wallonie et d'analyser le relief des terrains localisés en ZAE ou dans les parcs gérés par les IDE.

Répartition des terrains localisés en ZAE ainsi que dans les parcs gérés par les IDE en fonction de la pente

| Pente | Pourcentage de la superficie totale des ZAE | Pourcentage de la superficie totale des parcs gérés par les IDE |
|--------|---|---|
| 1 % | 38,49 % | 38,42 % |
| 2 % | 11,29 % | 11,74 % |
| 3 % | 8,95 % | 9,68 % |
| 4 % | 7,53 % | 8,25 % |
| 5 % | 6,15 % | 6,75 % |
| 6 % | 4,96 % | 5,48 % |
| 7 % | 3,96 % | 4,17 % |
| 8 % | 3,12 % | 3,18 % |
| 9 % | 2,58 % | 2,70 % |
| 10 % | 2,03 % | 2,03 % |
| 11 % | 1,68 % | 1,60 % |
| 12 % | 1,36 % | 1,24 % |
| 13 % | 1,16 % | 1,00 % |
| 14 % | 0,92 % | 0,74 % |
| 15 % | 0,76 % | 0,56 % |
| 16 % | 0,60 % | 0,43 % |
| 17 % | 0,50 % | 0,33 % |
| 18 % | 0,43 % | 0,29 % |
| 19 % | 0,34 % | 0,21 % |
| > 20 % | 2,89 % | 1,02 % |

En résumé, le tableau montre que près de 75 % des ZAE et des parcs gérés par les IDE sont localisés sur des terrains dont la pente est inférieure à 5 %, environ 15% des ZAE et des parcs gérés par les IDE sont localisés sur des terrains dont la pente varie entre 5 % et 10 %. Enfin, environ 10 % de ces zones sont localisées sur des pentes supérieures à 10 %.

Comme évoqué ci-dessus, des entretiens obtenus auprès des IDE lors de la première expertise, il s'avère que les terrains localisés sur des pentes de plus de 10% sont le plus souvent considérés comme étant des terrains non valorisables. En effet, leur mise en œuvre nécessiterait des remblais et déblais trop importants. Ils sont, par conséquent, généralement non occupés par des activités économiques. Parmi les sites disponibles en ZAE hors des parcs gérés par les IDE, ces opérateurs ont évoqué cette contrainte pour écarter la possibilité d'en mettre en œuvre certains. Tel est le cas, par exemple, à Ittre (IBW), à Rendeux - Warisy (IDELUX) ou encore à Mons - Obourg (IDEA).

Cette logique visant à ne pas accueillir de bâtiment destiné à l'activité économique sur des terrains en forte pente est aisément compréhensible au vu de la taille de tels bâtiments, même pour ceux accueillant de simples PME. Avec une pente de 10 %, des remblais et déblais de minimum 5 mètres de haut sont ainsi nécessaires, sans compter les dégagements aux alentours, si le bâtiment a une longueur de 50 m. Notons d'ailleurs que la contrainte de la pente joue un rôle bien plus crucial en ce qui concerne les développements immobiliers économiques qu'en ce qui concerne les développements immobiliers résidentiels.

Certains PAE sont toutefois implantés sur des terrains dont une partie, déjà mise en œuvre, présente de fortes pentes comme par exemple à Sprimont, Harzé, Messançy ou Trois-Ponts. En quelques rares endroits, les pentes considérées, sur base du MNT de la DGATLP à 50 m de résolution, y dépassent les 10 %. Dans de tels cas, les remblais qu'il a fallu mettre en place pour rendre cette construction possible sont toutefois assez conséquents et inesthétiques (au minimum jusqu'au moment où les plantations arbustives masquant ces derniers prennent enfin le dessus).

De plus, au sein du périmètre du projet de Theux-Laboru évoqué ci-dessus, une partie non négligeable du site présente, selon ce même MNT, une pente comprise entre 10 et 15 %.

Sur base de ces exemples, nous avons considéré les pentes supérieures à 10 % comme étant des contraintes fortes à l'implantation d'un PAE.

Les terrains dont la pente varie entre 8 % et 10 % sont considérés comme présentant une contrainte moyenne. En effet, les pentes de plus de 8 % recèlent de nombreuses difficultés techniques : gestion de l'écoulement des eaux, problèmes d'érosion, accessibilité difficile... Cependant, l'urbanisation de tels terrains est davantage envisageable dans une région fortement accidentée.

Enfin, les terrains dont la pente varie entre 5 % et 8 % sont considérés comme présentant une contrainte faible.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Pente supérieure à 10 % | Contrainte forte |
| Pente comprise entre 8 % et 10 % | Contrainte moyenne |
| Pente comprise entre 5 % et 8 % | Contrainte faible |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs partiellement utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Le modèle numérique de terrain utilisé dans le cadre de cette étude a une résolution de 50 m. Par conséquent, les particularités du relief local ne seront pas détectées. Par exemple, des talus ainsi que les petites buttes pourraient ne pas être repérés.

Un modèle numérique de terrain de 5 m de résolution est actuellement en cours d'élaboration auprès des services de la DGA. L'exercice pourrait être réitéré à l'aide de ce modèle dès qu'il sera mis à

disposition.

Bibliographie

- Kluwer – Editions juridiques (2007). Commentaire systématique du « nouveau » C.W.A.T.U.P.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de Développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé

4.1.4.2 Degré d'équipement

| Critère | Degré d'équipement |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes techniques à la construction |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Afin d'optimiser l'équipement des zones, au moindre coût, il est nécessaire de privilégier l'implantation de nouvelles fonctions dans des zones actuellement équipées en voirie carrossable ainsi qu'en adduction d'eau, de gaz et d'électricité. La question de l'égouttage fait l'objet d'un critère à part entière.

Au cas où il s'agit d'urbaniser un terrain non bordé par une voirie déjà pourvue de l'ensemble des équipements, il s'avère nécessaire d'éviter de choisir un site à l'écart de l'urbanisation existante et nécessitant de tirer des canalisations et voiries sur plusieurs centaines de mètres avant même d'atteindre la moindre entreprise. C'est une des raisons pour laquelle il convient de privilégier l'extension de ZAE existantes à la création de nouveau PAE, surtout si ceux-ci ne sont pas attenants à un noyau d'habitat. Les parcs d'activités en ZAEI susceptibles d'accueillir uniquement des activités lourdes incompatibles avec l'habitat peuvent toutefois déroger à ce principe.

Le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) souligne la nécessité de densifier l'urbanisation autour de lieux centraux, entre autres, afin de réduire les coûts d'équipement (SDER, chapitre I.4). C'est pourquoi il est utile de tenir compte du degré d'équipement lors de l'analyse de l'implantation d'un PAE.

Cadre juridique

Ce critère n'a pas de base juridique directe. Tout au plus, l'article 86 du CWATUP prévoit la possibilité de refuser un permis lors de la construction « *sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, dépourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu des lieux* ». Le permis n'est pas d'office refusé, mais il peut être assorti de conditions à la mise en œuvre.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par IDELUX et SPI+ dans le cadre de la Task Force. Aucune indication n'est cependant donnée sur la manière dont le critère est pris en compte.

Base de données associée

Actuellement, aucune cartographie de l'ensemble de ces réseaux n'est accessible pour la totalité de la Wallonie. Il s'agit donc d'examiner la localisation des projets au cas par cas et de se renseigner auprès des différents gestionnaires concernés.

Description du critère

Le degré d'équipement de la voirie est déterminé par la présence :

- d'une voirie carrossable de largeur suffisante ;
- de l'approvisionnement en électricité ;
- de l'adduction d'eau potable ;
- de l'approvisionnement en gaz.

Parmi les éléments cités ci-dessus, l'approvisionnement en gaz ne représente pas une nécessité à l'urbanisation. En effet, d'autres alternatives permettent l'approvisionnement en énergie (mazout, électricité, énergies alternatives...). C'est pourquoi la présence du réseau de distribution de gaz ne doit pas être prise en compte.

D'après une étude menée par l'équipe de la CPDT sur les coûts de la désurbanisation, il est surtout utile de tenir compte des coûts d'équipement concernant la voirie et l'adduction d'eau potable. Les coûts relatifs à l'équipement en électricité apparaissent peu discriminants relativement aux autres.

Ces travaux sur la désurbanisation ont démontré que les coûts d'équipement rapportés au nombre de bâtiments varient fortement en fonction de la densité des constructions qui prendront place au sein même du périmètre du site dont on envisage l'urbanisation. Dans le cadre du présent travail, cette logique ne peut nous permettre d'accorder une préférence en faveur de l'urbanisation d'un site plutôt que d'un autre. Elle nous permet par contre d'insister, comme dans la première expertise, sur l'importance de la nécessité d'une densification des parcs d'activités afin, cette fois, de minimiser les coûts à charge de la collectivité en matière d'équipement des PAE. Rappelons d'ailleurs que, pour 80, voire 95 %, ces coûts d'équipement sont à charge du budget de la Région wallonne. D'ailleurs, si l'on envisage à l'avenir des aménagements plus qualitatifs que le standard habituel (ajout de trottoirs ou de luminaires design...), cela ne pourrait se justifier qu'avec une haute densité d'occupation.

Une seconde variable importante permettant d'expliquer les différentiels de coût d'équipement des quartiers, mise en évidence lors de l'étude des coûts de la désurbanisation, concerne l'éloignement du quartier des principaux noyaux d'habitat. A partir du moment où l'urbanisation d'un site nécessite la construction d'une nouvelle voirie ou le réaménagement complet d'une voirie existante sur une grande longueur avant d'atteindre la moindre parcelle susceptible d'accueillir une entreprise, le site en question entraîne d'importants surcoûts en vue de sa viabilisation. C'est cette seconde variable qui est au cœur du présent critère.

Les coûts faisant la différence dans le cadre de ce critère Degré d'équipement sont ceux nécessités par la mise en œuvre du parc envisagé et qui portent sur des travaux à réaliser à l'extérieur du périmètre du PAE. Ces travaux peuvent essentiellement consister en :

- la création d'une nouvelle voirie ;
- le réaménagement complet d'une voirie existante impliquant son recalibrage ;
- la pose d'une nouvelle canalisation d'eau en site vierge ou le long d'une nouvelle voirie nécessitée par le projet ;
- la pose d'une nouvelle conduite d'eau de grand gabarit en remplacement d'une conduite de petite section ne pouvant pas encore être jugée comme obsolète ;
- la construction d'un nouveau réservoir ou château d'eau dont on aurait pu se passer si le parc n'était pas amené à voir le jour ;
- construction d'un nouveau grand rond-point ou d'un nouvel échangeur sur une autoroute ou tout autre axe du réseau à grand gabarit.

Ce critère rejoint donc en partie le critère relatif à l'accessibilité routière à l'image du critère « Coût des

infrastructures complémentaires » de la grille d'évaluation mis en place lors de l'étude stratégique du plan prioritaire.

Ce critère n'a donc pas pour but de privilégier la création de parcs d'activités uniquement implantés le long de voiries déjà équipées et de tendre vers un coût de mise en œuvre proche de 0. Cela serait en contradiction flagrante avec le critère prônant de refuser les projets de ZAE prenant la forme d'une urbanisation linéaire. Les coûts de viabilisation liées aux voiries internes sont donc légitimes pour autant que le tracé de ces voiries soit rationnel.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

Coût d'équipement sur les travaux réalisés à l'extérieur du périmètre, relativisé par la superficie du parc d'activité envisagé.

Critère de classement basé sur une gradation de valeur permettant de retenir les sites qui minimisent ce coût et d'écarter ceux auxquels un coût très élevé est associé.

A ce stade de l'étude, il ne nous appartient pas de fixer arbitrairement un seuil au-delà duquel une contrainte faible, voire une contrainte moyenne peut être associée à tel ou tel site. Toutefois, dans le cadre du critère « Coût des infrastructures complémentaires » de la grille d'évaluation de l'étude stratégique du plan prioritaire de tels seuils étaient proposés, sans que ce coût ne soit, dans ce cas, relativisé par la superficie du parc convoité. Ainsi, une cote très négative (--) était accordée aux sites présentant un coût induit par le besoin d'infrastructures routières supplémentaire supérieur à 1 250 000 Euros. Une cote négative (-) était accordée au cas où le coût se situait entre 125 000 et 1 250 000 Euros.

Phase d'application

Ce critère ne peut être pris en compte qu'après le choix de localisation à opérer par les IDE. En effet, pour connaître le gabarit de la route, des conduites d'eau..., il faut savoir quel type d'entreprises va être accueilli et quelle est l'ampleur du parc.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous les types de parcs sont concernés. Toutefois, l'importance de ce critère est à relativiser en fonction du type de parc envisagé. Plus le parc en question est de grande ampleur ou plus ce dernier est destiné à des entreprises générant de fortes nuisances, plus il est légitime d'accepter que sa mise en œuvre nécessite des coûts d'équipement en dehors du périmètre précis de ce terrain.

Limites

/

Bibliographie

- Fraikin F. (2005). Etude des coûts de viabilisation des parcs d'activité en province de Liège, Université de Liège, Faculté des sciences, Mémoire de Licence en sciences géographiques, option géomatique et géométrie.
- Haumont F. (1996). L'urbanisme – Région Wallonne. De Boeck & Larcier.
- Kluwer – Editions juridiques (2007). Commentaire systématique du « nouveau » C.W.A.T.U.P.
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001 – Thème 1 : Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation, 5ème volume, Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). Etudes et documents : Les coûts de la désurbanisation.
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007. [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Vincent J.-M. (1993). Evaluation du coût à l'hectare de l'équipement en infrastructures d'une zone industrielle, artisanale ou de services en Région wallonne, Ministère de la Région wallonne, DGEE, Mémoire de stage

4.1.4.3 Egouttage

| Critère | Egouttage |
|-----------------|--|
| Thématique | Contraintes techniques à la construction |
| Sous-thématique | / |

Problématique

L'un des objectifs du Schéma de développement de l'espace régional (SDER) est d'assurer la protection et l'amélioration de la qualité des eaux de surfaces (SDER, chapitre VII.4). Il prévoit donc l'obligation d'assainir les eaux usées pour toute implantation actuelle ou nouvelle. Ainsi, les bâtiments desservis par un réseau d'égout doivent y déverser leurs eaux usées tandis que les bâtiments repris en régime d'assainissement autonome doivent assurer l'assainissement de leurs eaux usées de manière autonome. Cette obligation devient une contrainte à l'urbanisation dans le sens où, dans le second cas, l'implantation d'un bâtiment engendre un surcoût non négligeable à la construction, au fonctionnement ainsi qu'à l'entretien.

Cadre juridique

Dans le but de se conformer à la directive européenne en matière de traitement des eaux résiduaires (91/271/CEE) et de répondre aux exigences de la directive-cadre européenne sur l'eau (2000/60/CE), la Région wallonne a mis en place une gestion intégrée du cycle de l'eau, privilégiant une approche scientifique basée sur les caractéristiques hydrographiques plutôt que l'ancienne vision administrative basée sur des limites communales.

Ainsi, la Région wallonne a délimité 15 sous-bassins hydrographiques dans lesquels un plan d'assainissement, ou PASH, fixe la manière dont l'assainissement des zones destinées à l'urbanisation est organisé.

Les principes d'établissement des 15 PASH, le type de régime d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ainsi que les obligations qui en découlent sont reprises dans le Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ou RGA (AGW du 22 mai 2003, modifié par le AGW du 6 décembre 2006).

Les PASH reprennent trois régimes d'assainissement :

- le régime d'assainissement collectif ;
- le régime d'assainissement autonome ;
- le régime d'assainissement transitoire.

Le régime d'assainissement collectif s'applique aux agglomérations dont le nombre d'équivalents-habitants est supérieur ou égal à 2.000 EH mais également aux plus petites agglomérations lorsqu'une station d'épuration collective existe déjà et/ou lorsque 75 % des égouts sont en bon état et/ou lorsque les spécificités environnementales le justifient. Dans ces zones, les bâtiments sont ou seront raccordés à une station d'épuration collective via un réseau d'égouttage et un réseau de collecte. La commune est responsable du réseau d'égouts tandis que l'organisme d'assainissement assure les travaux de collecte et d'épuration des eaux usées.

Le régime d'assainissement autonome s'applique essentiellement dans les zones destinées à l'urbanisation mais faiblement habitées, là où des spécificités locales comme la topographie ou l'hydrographie le justifient et à tout bâtiment construit en dehors de zones destinées à l'urbanisation.

Dans ces zones, tout bâtiment ou groupe de bâtiments devrait être équipé d'un système d'épuration individuelle.

Le régime transitoire est prévu pour les zones destinées à l'urbanisation qui ne rentrent pas dans les deux premières catégories soit en raison de l'hétérogénéité de la densité de population, soit en raison de l'incertitude quant à son évolution. À terme, ces zones peuvent évoluer vers le régime d'assainissement collectif ou vers le régime d'assainissement autonome, en fonction notamment de la densité de l'urbanisation qui y verra le jour.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par le BEP, IDELUX et SPI+ dans le cadre de la Task Force. Aucune indication n'est cependant donnée sur la manière dont le critère est pris en compte.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--|--------|------------|---------|-------------------|
| Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique | SPGE | 22/12/2005 | | Territoire wallon |

Description du critère

La localisation du projet dans une zone d'assainissement autonome ou dans une zone d'assainissement transitoire impose certaines conditions à la construction. Dans le cas d'un régime d'assainissement autonome, le projet devra prévoir un système d'épuration dont les coûts seront supportés par le demandeur. A l'heure actuelle, la Région wallonne prévoit des primes à l'installation de ces systèmes, c'est pourquoi les zones soumises au régime d'assainissement autonome sont classées en tant que contrainte faible.

Le régime d'assainissement transitoire implique d'opérer un choix entre l'assainissement autonome ou collectif sur base des caractéristiques propres du projet d'urbanisation. Dans le cas de l'implantation d'un nouveau PAE, en raison de la faible densité qui y est habituellement développée, le régime d'assainissement a de fortes chances d'évoluer vers un assainissement autonome, c'est pourquoi les zones d'assainissement transitoire sont également classées en tant que contrainte faible.

Notons que, quel que soit le régime d'assainissement concerné, les entreprises doivent obtenir une autorisation de la Région wallonne pour pouvoir déverser leurs eaux usées dans le réseau collectif. Si le réseau collectif n'est pas capable d'absorber les eaux usées et de les traiter, l'entreprise devra prendre des mesures pour épurer elle-même ses eaux usées.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Régime d'assainissement transitoire | Contrainte faible |
| Régime d'assainissement autonome | Contrainte faible |
| Régime d'assainissement collectif | Pas de contrainte identifiée |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère est d'ailleurs utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

/

Bibliographie

- Arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires (M.B. 10.07.2003)
- Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2006 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires (M.B. 17.01.2007)
- Cellule Etat de l'Environnement Wallon (2007). Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon 2006-2007. MRW – DGRNE, Namur, p. 366-377.
- <http://www.aide.be/pash/pash.html>
- <http://www.spge.be/xml/index.html>
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de Développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.1.5 Mobilité

4.1.5.1 Accessibilité par la route

| Critère | Accessibilité par la route |
|-----------------|----------------------------|
| Thématique | Mobilité |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Ce critère s'inscrit dans un triple objectif :

- assurer une grande attractivité des futurs équipements destinés à l'accueil des entreprises ;
- minimiser les nuisances pour les populations bordant les actuelles voiries ;
- minimiser les coûts liés à l'amélioration de l'accessibilité routière.

La logique est de tenir compte au maximum des infrastructures routières telles qu'elles existent aujourd'hui afin d'éviter au maximum que la création de nouvelles ZAE ou l'extension de parcs existants n'occasionne de lourds aménagements routiers (en particulier de nouveaux échangeurs ou des contournements de localité). En effet, un des enseignements tiré de la première étape de la mission de la Task Force ZAE réside dans le blocage qu'entraînent dans certains cas les travaux routiers de grande ampleur associés à certains dossiers du plan prioritaire. L'insuffisance des budgets disponibles à court terme face à certains travaux majeurs risquent à tout le moins de retarder la mise en œuvre totale ou partielle de certaines zones envisagées. Le Gouvernement s'est d'ailleurs montré soucieux qu'à l'avenir, les futures ZAE ne nécessitent pas de gonfler les budgets affectés à de nouvelles infrastructures routières.

Il faut sans doute faire en sorte que, sur l'ensemble des dossiers de création de nouvelles ZAE, seuls deux, trois ou quatre dossiers soient associés à des travaux d'infrastructure routière conséquents. Bien entendu, dans ce chiffre, ne doivent pas être considérés des travaux déjà en cours (comme la liaison Tihange-Tinlot ou le contournement de Beauraing) ou dont le projet est en voie de finalisation (les dossiers liés à la N5 ou à la N54 par exemple). Sans doute faut-il d'ailleurs limiter la possibilité de retenir des projets impliquant des coûts élevés en vue d'une amélioration de l'accessibilité routière à de grands projets d'au moins une cinquantaine d'hectares.

Cadre juridique

La nécessité de ne pas urbaniser, voire de ne pas localiser un type particulier de parc d'activités en un lieu peu accessible par la route ne fait l'objet d'aucune contrainte juridique particulière. Tout juste, peut-on faire référence à l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mai 2004 relatif à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Ce dernier, transposant une directive européenne, vise à la cartographie du bruit dans certains contextes spatiaux et « *l'adoption de plans d'action fondés sur les résultats de la cartographie du bruit afin de prévenir et de réduire, si cela est nécessaire, le bruit dans l'environnement, notamment lorsque les niveaux d'exposition peuvent entraîner des effets nuisibles pour la santé humaine, et de préserver la qualité de l'environnement sonore lorsqu'elle est satisfaisante* ». Les contextes spatiaux concernés sont essentiellement les agglomérations de plus de 250 000 habitants (100 000 habitants à l'horizon 2012-2013), ainsi que le long des voies routières parcourues par un trafic annuel dépassant les 6 millions de véhicules (3 millions à l'horizon 2012-2013).

Références aux précédentes études

Ce critère est présent dans quasi toutes les études analysées sauf celle de l'ODT relative aux contraintes à l'urbanisation.

Les problèmes d'accessibilité routière ont été cités à plusieurs reprises dans les avis de la CRAT et du

MET dans le cadre du plan prioritaire. Ce critère est repris par les études présentées par les huit IDE dans le cadre de la Task Force. Le BEP exclut les sites trop éloignés des axes structurants ainsi que les sites occasionnant un transit trop important dans les zones habitées. IDEA considère également la mauvaise accessibilité comme étant un critère d'exclusion. Aucune indication n'est cependant fournie sur la manière dont ce critère est appliqué.

Dans le cadre de l'étude stratégique, la logique du critère présenté ci-après avait débouché sur deux critères distincts :

- un critère nommé « Charroi » et tenant compte de la longueur de la zone d'habitat devant être traversée entre le projet et les routes importantes (RGG et RESIa) les plus proches ;
- un critère nommé « Routes – personnes et marchandises » tenant compte de la durée du trajet à parcourir entre le projet et les routes importantes (RGG et RESIa) les plus proches.

| Bases de données associées | | | | |
|---|--|----------------------------------|---|-------------------------------|
| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
| Réseau routier wallon avec prise en compte : - du niveau hiérarchique des routes constituant ce réseau ; - de la présence éventuelle de carrefours dénivelés et du nombre de sorties et entrées aux autoroutes et routes régionales à 4 bandes. | <ul style="list-style-type: none"> • Atlas topographique de Belgique 1/50 000, Touring, IGN et Editions Lannoo (1) • RGG et Rési, MET-RW (2) • Couche cartographique du réseau routier belge NAVSTREETS v2.0.0, NavTech (3) • PPNC (via le Portail cartographique), MRW-DGPL • Google Earth | (1) 2002 (2) 2007 (3) 1999 | Données finales rasterisées (c-à-d sous forme de pixels) à une résolution de 50 mètres. Vu ce niveau de précision, nécessité de ne pas descendre à une échelle inférieure au 1/10 000 ^{ème} pour visualiser le résultat. | Ensemble du territoire wallon |
| Localisation des logements sur base du PLI - Plan de localisation informatique –, version VO5 | Région wallonne | 2006 | | Ensemble du territoire wallon |
| Population par secteur statistique | INS | 2003 | | Ensemble du territoire wallon |

Description du critère

Un important travail de développement a été consenti à propos de ce critère car il est susceptible, selon nous, de fournir une cote négative sur la majorité du territoire wallon. Vu cette importance et vu les critiques que tant nous, que la DGATLP avons à formuler à l'encontre de la façon dont ce critère avait été pris en compte dans le cadre du Plan Prioritaire des ZAE, il nous a semblé indispensable de construire une base de données fournissant une gradation de valeurs d'accessibilité routière sans fixation a priori de seuils. Une analyse spatiale fine de l'accessibilité routière en tout point du territoire wallon est en cours d'élaboration dans le cadre de la présente expertise au sein du LEPUR. Cette

analyse part du principe que l'accessibilité par la route est maximale lorsque l'on est situé à proximité immédiate d'une sortie autoroutière disposant de 2 entrées et de 2 sorties et qu'elle diminue en fonction de son éloignement à la sortie en suivant le réseau routier. Cette décroissance de l'accessibilité avec la distance parcourue sur le réseau est d'autant plus rapide que :

- les voies empruntées sont classées en bas de la hiérarchie des voies routières ;
- les voies empruntées sont directement bordées de nombreuses maisons et que le nombre d'habitants qui leur est associé est important.

Cette analyse permettra le calcul en mode image, à une résolution de 50 m et sur l'entièreté du territoire wallon d'un indice qui prend en compte ces deux facteurs. En ce qui concerne les niveaux hiérarchiques, nous avons retenu les choix suivants :

- les autoroutes et les routes à grand gabarit (c'est-à-dire faisant partie du RGG) disposant de carrefours dénivelés (c'est-à-dire avec bretelles d'entrées et de sorties) - les terrains qui bordent ces routes ne sont pas jugés comme ayant une bonne accessibilité sauf à hauteur des sorties car nous considérons qu'on ne peut y construire en bordure immédiate ;
- les éléments du RGG qui ne sont pas repris dans la catégorie précédente car comptant uniquement des carrefours de plain-pied ;
- les routes nationales principales, c'est-à-dire celles dont le code ne comporte qu'1 ou 2 chiffres et qui ne sont pas reprises dans le RGG (routes reprises en rouge sur l'Atlas topographique de Belgique au 1/50 000) ;
- les autres routes nationales (code à trois chiffres non reprises au RGG) ;
- les routes communales assurant une fonction de liaison entre les villages (c'est-à-dire les routes communales de la classe 4 de la base de données NavTech pour le champ Num_Class) ;
- les autres routes communales (c'est-à-dire les routes communales de la classe 5 de la base de données NavTech pour le champ Num_Class).

Pour la prise en compte du nombre d'habitants situés le long du parcours utilisé depuis les sorties autoroutières, nous avons eu recours à deux bases de données :

- le PLI fournissant pour toute parcelle son affectation sur base de la matrice cadastrale ;
- le volume de population de chaque secteur statistique.

Le principe est d'imputer à chaque habitation bordant une voirie un nombre d'habitants au prorata du rapport entre le nombre d'habitants d'un secteur statistique et le nombre de parcelles affectées à la résidence dans ce même secteur statistique.

Une fois ces données spatialisées sous la forme d'un fichier image, le principe est de déterminer une surface de friction fournissant une mesure du coût du déplacement en fonction du nombre d'habitants dont la résidence voisine directement les routes suivies, et de la distance parcourue sur ces routes, distance pondérée selon le niveau hiérarchique de la voirie utilisée. Les deux facteurs combinés dans le calcul de la friction se mesurant sur des échelles de valeurs-unités différentes, il est difficile de déterminer a priori les facteurs de conversion (nombre d'habitants – mètres) permettant de combiner, dans un modèle additif, ces deux variables. Nous avons par conséquent décidé de réaliser différents tests en jouant sur la valeur du poids attribué à ces deux facteurs. La confrontation des résultats cartographiques de ces différents tests devrait nous permettre de décider quelle est la combinaison idéale des poids.

Pour chaque test, le programme doit retenir, pour chaque tracé, le nombre de mètres parcourus selon le niveau hiérarchique et le nombre estimé d'habitants associés à chaque résidence bordant cet itinéraire, puis calculer le coût qui y est associé tenant compte des pondérations fixées. Bien entendu, pour chaque point du territoire, de multiples chemins sont potentiellement utilisables afin de rejoindre une sortie autoroutière. Le programme est conçu pour ne retenir, parmi les différents itinéraires possibles, que celui occasionnant le coût minimum calculé par l'application d'un algorithme de propagation, une technique géo-informatique maîtrisée par le laboratoire SURFACES de l'ULg.

Lorsque l'entrée/sortie se raccorde à une route nationale (RGG 2 et 3), le même principe de propagation au départ de ce point d'accessibilité maximal est appliqué. Cependant, dans ce cas, une pénalité calculée de façon non-automatisée est fixée au départ, tenant compte du nombre de kilomètres à parcourir sur le réseau pour accéder à la sortie autoroutière la plus proche.

Lorsque la sortie de l'autoroute ou de la route nationale (RGG 2 et 3) n'est pas de type 2 + 2, c'est-à-dire qu'au moins un des 4 sens de circulation manque, une autre pénalité calculée de façon non-automatisée est appliquée avant de lancer la propagation. Dans ce cas, cette pénalité tient compte du nombre de sens de circulation manquants et du chemin le plus court devant être parcouru pour rejoindre la sortie suivante offrant le (ou les) sens de circulation manquant(s). Sur ce chemin, sont en fait pris en compte le nombre de kilomètres parcourus selon le niveau hiérarchique des divers tronçons qui le constituent et une estimation du nombre d'habitants résidant dans les logements bordant ce parcours (avec application de la norme 1 bâtiment résidentiel = 2,4 habitants).

Le présent critère ne prend donc pas directement en compte la vitesse maximale de déplacement autorisée. Toutefois, indirectement, notre critère se rapproche de ce facteur qu'il n'est d'ailleurs actuellement pas possible de connaître en tout point de Wallonie. En effet, en dehors des routes pour automobiles, les vitesses de circulation ne dépendent pas du niveau hiérarchique de la route (au plus 90 km/h sur les routes tant régionales que communales par exemple). Par contre, elles varient essentiellement en fonction de la densité de l'urbanisation bordant la voirie.

Le calcul de cet indicateur d'accessibilité routière, le traitement et la cartographie des résultats sont toujours en cours. Ils ne pourront être finalisés que vers la fin du mois d'octobre. Ce délai est lié à l'importance du travail nécessaire à l'élaboration de ce critère. En effet, depuis le mois de mai, de nombreuses étapes ont déjà été franchies :

- réflexions préalables sur la conception du critère ;
- négociation d'un travail de sous-traitance avec le laboratoire SURFACES-ULg pour le volet programmation géo-informatique ;
- définition des caractéristiques nécessaires à accorder aux différents éléments du réseau ;
- mise en forme des données relatives au réseau par un étudiant jobiste ;
- début de la rédaction de la programmation et premiers tests cartographiques.

A l'heure actuelle, l'implémentation dans un environnement SIG est toujours en cours. Il devrait être suivi d'une validation par des témoins privilégiés (représentants des directions provinciales du MET et des intercommunales de développement économique afin de choisir la pondération optimale des éléments retenus dans les calculs (pénalité associée à chaque kilomètre parcouru sur chaque tronçon selon le niveau hiérarchique + pénalité associée au nombre estimé d'habitants bordant le tracé routier).

La mise en forme des données par l'étudiant-jobiste que nous avons supervisée a consisté en :

- l'identification des sorties autoroutières et la détermination du nombre d'entrées et de sorties qui leur sont associées ;
- l'identification du niveau hiérarchique de chaque tronçon routier ;
- la digitalisation des sorties autoroutières localisées hors des frontières wallonnes à partir desquelles doit être recherché le coût minimal d'accessibilité en divers points de Wallonie bordant ses frontières (ex : sortie 23 Haasrode sur l'E40 par rapport à Hamme-Mille).
- la digitalisation des tronçons routiers extérieurs à la Wallonie et qui font partie du tracé à suivre pour déterminer le coût minimal d'accessibilité de ces mêmes coins de Wallonie à partir des sorties autoroutières étrangères ;
- la digitalisation de divers contournements ou routes de liaisons nouvellement créés non repris dans les bases de données de NavTech et du MET (c'est-à-dire les contournements de Marche, d'Etalle, de Hannut, du circuit de Francorchamps, de Battice..., la fin de la N550 - axiale boraine - à Boussu, de la N25 à Grez-Doiceau et de la N57 Soignies-La Louvière)
- la détermination des pénalités liées aux sorties/entrées manquantes et à la distance à parcourir entre les sorties sur RGG2 et 3 et la sortie autoroutière la plus proche.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|----------------------------|---|
| Accessibilité par la route | Critère de classement basé sur une gradation de valeur permettant de juger de la qualité de l'accessibilité en tenant compte des zones habitées traversées ; ainsi certains sites seront exclus tandis que d'autres seront mis en évidence. |
|----------------------------|---|

Aucun seuil valable pour l'ensemble du territoire wallon n'est à considérer a priori. En effet, en fixant un tel seuil, nous pourrions conclure au fait que certaines sous-régions ou communes susceptibles d'accueillir un parc d'activités n'offrent en aucun point une bonne accessibilité routière au regard de cette norme. Même dans des communes fort éloignées des grands axes de circulation comme celles de la Botte du Hainaut, Florenville, Durbuy ou Bullange, un tel critère doit nous permettre de mettre en évidence qu'au sein de ces entités, il existe une gradation dans la qualité de cette accessibilité.

Ce critère joue un rôle essentiel car il fournit une cote négative à la majorité du territoire régional. Au vu des précédentes remarques, son application doit cependant être modulée ; la prise en compte de cette accessibilité doit se faire de façon relative à l'intérieur de chaque sous-région, voire commune.

Phase d'application

Critère à appliquer avant la sélection des projets par les opérateurs.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous les types de parcs sont concernés. Toutefois, ce critère a une plus grande importance lorsqu'il concerne un parc d'activités de grande dimension et/ou un parc d'activités logistiques, voire dédié spécifiquement à un secteur générant de grandes quantités de transports routiers comme les zones spécialisées dans le travail du bois. Au contraire, les exigences en ce domaine peuvent être moindres en cas de localisation d'un petit parc d'intérêt local ou dans le cas d'un parc d'affaires, voire d'un parc dédié à des activités légères compatibles avec la résidence, n'entraînant guère de charroi.

Limites

Parmi les critiques prévisibles pouvant être formulées à l'encontre de notre méthode visant à évaluer l'accessibilité routière figurent :

- l'absence de prise en compte de l'existence de routes à sens unique, de routes dont le gabarit (largeur ou hauteur sous un pont) empêche l'accès aux camions, de routes fort sinueuses ou en forte pente ;
- l'absence de prise en compte de la capacité de la route en termes de trafic et de sa (future) saturation ;
- l'absence de prise en compte de l'amélioration attendue de l'accessibilité de certains sites suite à des travaux d'aménagements routiers en cours ou programmés dans les prochaines années ;
- l'aspect arbitraire de la classification des nationales utilisées dans ce cadre ;
- l'absence de prise en compte des disponibilités foncières en zone d'habitat et en ZACC situés le long des voiries existantes, espaces où des constructions résidentielles sont donc à attendre dans les prochaines années.

L'ajout des critères liés aux trois premières critiques nécessiterait sans doute un avis de la direction provinciale concernée du MET car, faute de base de données exhaustives existantes, il requiert une analyse de terrain à un stade ultérieur de la procédure, lorsque les projets concrets sont identifiés.

Pour ce qui concerne la non-prise en compte des disponibilités foncières en zone d'habitat et en ZACC, nous nous sommes ici écartés du choix retenu dans le cadre de l'étude stratégique du plan prioritaire ainsi que des souhaits de la DGATLP-DAR. Il nous a en effet semblé plus important de tenir compte de la densité des habitations que de la longueur à front de rue des parcelles susceptibles d'être bâties prochainement. En effet, nous pensons que la prise en compte de la densité est

grandement nécessaire vu que, sur cent mètres de maisons mitoyennes, on peut rencontrer un bien plus grand nombre d'habitants (15 maisons x 2,4 habitants x 2 sens de circulation) que sur cent mètres de maisons quatre façades aux larges parcelles (3 x 2,4 x 2). Par ailleurs, tenir compte de la longueur des parcelles non encore bâties nous est apparu une lourde contrainte supplémentaire en termes de programmation pour un intérêt limité. Vu le mode d'urbanisation dominant en Wallonie, on sait qu'on a massivement construit en ruban le long des grands-routes et des voiries de liaison entre villages là où les plans de secteur le permettaient. Dans la plupart des sous-régions de Wallonie, les disponibilités le long de ce type de voiries se sont par conséquent très fortement réduites (l'essentiel des disponibilités foncières se concentre là-bas dans les intérieurs d'îlots, là où la construction de nouvelles voiries est nécessaire en vue de valoriser ces terrains).

Bibliographie

- Arrêté du Gouvernement wallon du 13 mai 2004 relatif à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (M.B. 12/07/2004)

4.1.5.2 Accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs

| Critère | Accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs |
|-----------------|--|
| Thématique | Mobilité |
| Sous-thématique | / |

| Problématique |
|--|
| <p>Le critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture est au cœur du développement durable vu les liens étroits avec ses trois dimensions : environnementale, sociale et économique. En effet, ce critère s'inscrit dans un triple objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimiser l'usage de la voiture et les nuisances qu'il engendre (dont principalement l'effet de serre) ; - favoriser l'accès à l'emploi pour les personnes non ou faiblement motorisés ; - garantir une efficacité économique aux transports publics (éviter des coûts supplémentaires en matière d'extension du service des transports en commun là on ne peut attendre d'eux qu'une très faible efficacité). <p>A propos du volet environnemental, rappelons que le secteur du transport est, parmi les secteurs à l'origine des émissions de gaz à effet de serre, celui qui a connu la plus forte croissance ces dernières années (hausse de 24,5 % entre 1990 et 2002 selon l'Etat de l'Environnement Wallon 2005, p. 9). Avec le mauvais degré d'isolation de nos maisons, cet accroissement est la principale cause des difficultés que rencontre la Région wallonne pour atteindre l'objectif fixé lié au protocole de Kyoto (-7,5 %). Renforcer plus encore notre dépendance à la voiture par une mauvaise localisation des parcs d'activités serait donc gravement contreproductif en vue de l'après Kyoto (au-delà de 2012). Depuis le Conseil européen des 8 et 9 mars 2007, on s'oriente vers un objectif global de réduction de 20 % de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, ce qui oblige à s'attaquer aussi de façon sérieuse à l'accroissement du trafic routier. Toutes les études menées sur le sujet de la lutte contre la dépendance automobile montrent que, si on ne maîtrise par la demande de mobilité via l'aménagement du territoire, il est totalement illusoire de croire qu'en améliorant l'offre en transports publics, on pourra enrayer cette évolution critique. Par ailleurs, si on ne freine pas de manière forte la croissance de l'usage de l'automobile, la majeure partie de l'effort à consentir risque d'être reporté sur le secteur industriel, menaçant sa compétitivité. Si tel n'est pas le cas, le recours massif à l'achat à l'étranger de permis d'émission risque de coûter fort cher au budget de la Région wallonne.</p> <p>A propos du volet social, rappelons que 19,2 % des ménages wallons ne possèdent pas de voiture et que 57,5% n'en possèdent qu'une (Source : GRT, 2000). L'abondante littérature concernant la dépendance à la voiture montre combien l'absence d'emploi est désormais liée à l'absence de voiture vu l'organisation de l'urbanisation sur le territoire. Bien entendu, en accédant à l'emploi, bon nombre de chômeurs perçoivent des revenus qui leur permettent d'acquérir un véhicule et le carburant nécessaires. Cependant, vu le faible écart entre les revenus du travail pouvant être obtenus par de nombreux travailleurs peu qualifiés et les revenus du chômage, la possession quasi impérative d'une (seconde) voiture (par ménage) pour accéder à l'emploi constitue l'un des deux ou trois principaux pièges à l'emploi régulièrement dénoncés. La lutte contre le chômage devrait donc aussi impliquer la lutte contre la dépendance à l'automobile grâce à la localisation d'un maximum d'activités économiques dans les rares lieux offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture.</p> |

A cheval sur les dimensions sociale et économique, rappelons que l'on ne connaît pas avec précision les prix qui seront pratiqués sur le marché pétrolier d'ici 10 ou 15 ans, c'est-à-dire quand les entreprises seront installées dans les parcs d'activités envisagés actuellement. On peut toutefois s'attendre à ce que ces prix pétroliers soient bien plus élevés qu'aujourd'hui, en raison d'un déséquilibre entre l'offre et la demande sur ce marché suite à l'épuisement progressif de cette ressource. Dans une telle situation, la problématique des pièges à l'emploi évoquée ci-dessus risque d'être lourdement amplifiée. De plus, pour l'ensemble des travailleurs, une hausse forte des prix des produits pétroliers associée à une forte dépendance à l'automobile risque d'entraîner une diminution des revenus consacrés au reste de la consommation.

Toujours sur le plan économique, notons qu'étendre l'offre des transports en commun pour (mieux) desservir un parc d'activité économique a un coût conséquent et récurrent. Dans une forte proportion, ce coût est pris en charge par la collectivité ; la Région wallonne le plus souvent. Lorsque l'on s'intéresse à l'efficacité et aux coûts associés à cette desserte des parcs d'activités, on se rend compte que la plupart des parcs d'activités ne possèdent pas le potentiel en termes de clientèle pour permettre à la puissance publique de payer le passage quotidien d'un bus 5 jours sur 7 plusieurs fois par jour dans un parc mal desservi à l'origine. Les cas où un tel service spécifique à la desserte d'un parc se justifie sont rares en Wallonie. Le parc de Nivelles est l'un des rares exemples, ce qui s'explique par la présence conjuguée de trois conditions indispensables à la mise sur pied d'un tel service :

- présence d'un grand nombre de travailleurs (près de 5 000 dans ce cas) et d'une densité suffisante ;
- grande proximité d'un noyau d'habitat comptant plus de 20 000 habitants ;
- grande proximité d'une gare IC/IR (+ RER dans ce cas).

Même dans le cas de ce parc, il ne faut pas s'attendre à une part modale du bus supérieure à 4 ou 5 %. Vu le coût d'une heure de service associé au bus et vu le nombre de passages à assurer pour offrir un service de qualité minimale, il faut compter pouvoir capter au moins 100, voire 200 travailleurs quotidiens pour justifier une telle desserte sur une distance proche de 10 km aller-retour maximum. A contrario, pour plusieurs parcs d'activités ayant récemment fait l'objet d'un Plan de mobilité ZAE (Sart-Tilman, Aéroport, Créalys...), les conditions n'étaient pas remplies pour mettre en place une telle offre en bus pour un niveau de rentabilité satisfaisant (au moins 10 à 20 % de taux de rentabilité). Dans les cas cités ci-avant, la distance à parcourir depuis la gare principale était en général trop longue et le potentiel de clientèle trop faible.

Il n'est donc pas raisonnable d'envisager la création ou l'amélioration sensible d'une desserte de parcs d'activités de taille moyenne situés loin d'une petite ville. Pour la puissance publique, raisonner de la sorte n'est pas efficient. L'attitude à adopter est donc de tenir compte au maximum de la configuration actuelle du réseau et de se limiter à envisager la création d'un ou deux arrêts supplémentaires ou un léger accroissement de la fréquence sauf si les conditions énumérées ci-dessus peuvent être réunies.

Cadre juridique

La nécessité de ne pas urbaniser, voire de ne pas localiser un type particulier de parc d'activités en un lieu peu accessible en transport en commun ou à pied et en vélo ne fait l'objet d'aucune contrainte juridique directe particulière. Indirectement, via les obligations qui incombent à la Région wallonne en matière de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, la nécessité de concentrer un maximum d'activités économiques en des lieux offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture s'impose.

Références aux précédentes études

Le critère a peu été utilisé dans les études menées par les intercommunales. Par contre, dans le cadre du Plan prioritaire, la CRAT et le CWEDD ont souligné à maintes reprises la mauvaise accessibilité de nombreux sites retenus par les alternatives à la voiture.

Dans le cadre du Plan Prioritaire, ce critère d'accessibilité par les alternatives à la voiture était trop simpliste et peu pertinent à nos yeux et à ceux de la DGATLP-DAR. Tout d'abord, ce critère ne tenait compte que de l'accès en bus ou en train. Il ne prenait donc pas en compte l'accessibilité par les

modes lents (marche à pied et vélo). Or, il faut savoir qu'en dehors des quatre ou cinq plus grandes agglomérations de la Région, c'est la marche à pied qui constitue la principale alternative à la voiture. Pour rendre son usage possible, il est donc nécessaire qu'une relative proximité existe entre le lieu d'activité et des quartiers résidentiels d'une densité suffisante. Notons toutefois qu'en contrepartie, l'Etude stratégique du plan prioritaire comprenait un critère de recentrage de l'urbanisation qui présente de grandes similitudes à ce que nous avons développé et retenu dans ce critère d'accessibilité pour le volet des modes lents (marche à pied + vélo).

D'autre part, le critère d'accessibilité en transports en commun, une fois appliqué, aboutissait le plus souvent à des cotes très négatives (--) car les sites envisagés dans le cadre du Plan prioritaire n'étaient nullement desservis. Dans les 9 autres cas analysés en 2001 par la DAR sur 39, les cotes attribuées étaient négatives (-) car au moins un endroit situé au sein du périmètre convoité disposait déjà d'une desserte. Cependant cette desserte était qualifiée de base, c'est-à-dire à la fréquence faible adaptée aux besoins scolaires mais peu à celle des travailleurs. A nouveau, la décision de fixer a priori des seuils s'avérait peu opérante pour mettre en évidence la gradation des situations rencontrées sur le terrain par rapport à cette offre en transport public.

| Bases de données associées | | | | |
|---|--------------------------|------|---|-------------------------------|
| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
| Parts modales liées aux déplacements domicile-travail observées au lieu de travail | INS, recensement de 1991 | 1991 | Données finales rasterisées (c-à-d sous forme de pixels) à une résolution de 50 mètres. Vu ce niveau de précision, nécessité de ne pas descendre à une échelle inférieure au 1/10 000 ^{ème} pour visualiser le résultat. | Ensemble du territoire wallon |
| Localisation des arrêts de bus et fréquence de passage | SRWT | 2002 | | Ensemble du territoire wallon |
| Localisation des gares SNCB et fréquence de passage des trains ventilés selon leur type | SNCB | 2002 | | Ensemble du territoire wallon |
| Population par secteur statistique | INS | 2002 | | Ensemble du territoire wallon |
| Masque binaire du bâti provenant du traitement d'une image satellitaire SPOT | SURFACES-ULg | 2000 | | Ensemble du territoire wallon |
| Modèle numérique de terrain | DGATLP | | | Ensemble du territoire wallon |

Description du critère

Depuis le Plan Prioritaire, un important travail de modélisation relatif à la géographie des choix modaux associés aux déplacements domicile-travail a été mené au sein du LEPUR dans le cadre de la CPDT. Le résultat final fournit, en tout point du territoire wallon, la part modale attendue pour l'ensemble des alternatives à la voiture (bus, train, marche à pied et vélo). Ce résultat a été appelé carte d'accessibilité. L'objectif de cette carte d'accessibilité est précisément de servir d'outil d'aide à la décision afin de localiser au mieux les activités économiques en vue de minimiser l'usage de la voiture.

La démarche générale du travail consiste en l'analyse de la distribution spatiale des choix modaux à partir des données INS par secteur statistique (recensement général de la population de 1991 – les seules disponibles à cette échelle jusque 2005), et dans l'identification des paramètres qui l'expliquent.

Nous avons ainsi entamé la modélisation de cette distribution en recourant à la technique de la régression pondérée afin d'obtenir une mesure de l'accessibilité pour chacun des modes alternatifs à la voiture – modes lents (marche + vélo), bus et trains – en tout point du territoire wallon. L'approche méthodologique adoptée pour la modélisation est étroitement liée au mode de déplacement considéré. Pour les bus et le train, sont essentiellement prises en compte la distance séparant chaque lieu des points d'arrêt sur ces réseaux et la fréquence de passage des bus et trains en ces points d'arrêt. Pour le train, nous avons également pris en compte la possibilité de pratiquer la multimodalité, autour des principales gares wallonnes, en combinant un bus à haute fréquence au train entre la gare de destination et le lieu de travail. Pour les modes lents, nous avons eu recours à une mesure de potentiel tenant compte de la distribution fine de la population et de la propension qu'a la population wallonne à se déplacer par ces modes en fonction de la distance à parcourir et du relief. Pour le lecteur intéressé par de plus amples informations sur les aspects méthodologiques, nous le renvoyons vers les publications suivantes : Lambotte J.-M. et al. (2004), Cornet Y. et al. (2005).

En voulant favoriser les localisations offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture, on met en avant des localisations ayant fréquemment des scores défavorables sur d'autres critères : celui du voisinage lié à la fonction résidentielle et celui de la saturation du réseau routier. Un arbitrage politique est donc nécessaire à ce sujet. A regret, il apparaît trop souvent que ces deux derniers critères ont été privilégiés par rapport au critère de l'accessibilité par les alternatives à la voiture.

En ce qui concerne l'interprétation des résultats de ce critère, la logique à retenir est de répondre à la question : Dans cette sous-région, existe-t-il une localisation dépourvue de contrainte majeure, notamment en termes d'accessibilité routière, qui offre un meilleur potentiel quant au recours possible aux alternatives à la voiture ? Parmi les parcs existants, plusieurs peuvent être considérés comme de bons compromis entre l'objectif d'assurer une accessibilité optimale par les alternatives à la voiture et ceux liés à la préservation de la quiétude des quartiers résidentiels. On peut ainsi citer les parcs de Malmedy, d'Eupen, de Battice, de Waremme, d'Arlon, de Namur-Ouest-Floreffe, de Nivelles-Sud, de Perwez, de la Vallée du Hain, de Seneffe-Manage, de Mons-Cuesmes, de Leuze-en-Hainaut, de Comines...

Par rapport aux localités voisines de ces parcs, il n'aurait en général pas été possible d'aménager un parc offrant une meilleure accessibilité, sauf en cas d'utilisation d'une ancienne friche, denrée rare dans ce type de pôle urbain. Dans les plus grands de ces parcs d'activités, seule la partie la plus proche de la ville voisine et de la route nationale bénéficiant d'une desserte en bus à fréquence importante peut être considérée comme bénéficiant d'une assez bonne accessibilité. Même dans ce cas, les cartes d'accessibilité montrent que la part modale des alternatives à la voiture n'y dépasse que quelques fois les 15 %.

A contrario, les parcs d'activités qui n'offrent qu'une très médiocre accessibilité par les alternatives à la voiture sont nombreux (parcs des Plennes, de Villers-le-Bouillet, de Aye, Créalys, de Wavre-Nord, Aérople, Tournai-Ouest, Ghislenghien...).

Par ailleurs, on peut déjà affirmer que les espaces qui offrent une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture constituent une ressource rare et qu'ils sont tous situés au voisinage direct de quartiers résidentiels. Ceci implique, si l'on veut maximiser l'usage de ces alternatives à la voiture de multiplier les petits parcs d'activités intégrés aux principaux noyaux d'habitat ou situés à leur bord.

La rareté de cette ressource impose en outre de l'utiliser avec une grande parcimonie. Ceci implique notamment d'envisager y appliquer des règles de recul, des coefficients d'emprise au sol et des normes en matière de stationnement spécifiques (à ce propos voir le rapport de la 1^{ère} expertise sur les ZAE, pp. 54 à 64)

La réutilisation des anciennes friches industrielles et, plus largement, des SAR s'avère une priorité surtout si l'on veut rendre un maximum d'emplois accessibles aux personnes peu qualifiées résidant au sein des grandes agglomérations de la Région sans qu'ils soient confrontés à l'obstacle de la dépendance à la voiture. En cas de réutilisation de certaines friches dans certains anciens quartiers industriels tels que Sclessin, Droixhe, Marchienne-au-Pont ou Couillet, ainsi que dans les quartiers de gare de quelques villes moyennes, on peut même espérer localiser des entreprises en des lieux offrant une accessibilité par les modes alternatifs à la voiture pouvant être jugée comme performante (plus de 25 % de part modale dans certains cas)

Dans les régions au relief prononcé ; il est bien difficile d'attacher une haute importance à ce critère. En effet, les localités importantes y sont implantées dans les fonds de vallée et le bas des versants. Dans ces fonds de vallée, les terrains urbanisables disponibles offrant une accessibilité routière correcte y sont une denrée très rare. Dans de telles régions, pour trouver des terrains plats aptes à accueillir un parc d'activités, on est contraint de rechercher un plateau proche d'une ligne de crête bien à l'écart des principaux noyaux d'habitat. Les villes de Dinant, Namur, Andenne, Huy, Verviers, Malmedy, Vielsalm, La Roche, Thuin ou Wavre sont confrontées à un tel contexte topographique. Dans ce cas, ce critère relatif à l'accessibilité par les alternatives à la voiture doit être appliqué avec une certaine souplesse.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|---|
| Accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs | Critère de classement basé sur une gradation de valeur permettant de juger de la qualité de l'accessibilité par les alternatives à la route pour le déplacement des travailleurs ; le critère ne conduit pas à l'exclusion de sites mais permet d'en mettre certains en évidence. |
|--|---|

Aucun seuil n'est à considérer a priori. Si à l'avenir les grands parcs d'activités seront toujours pour l'essentiel localisés en des lieux n'offrant guère la possibilité aux travailleurs de s'y rendre autrement qu'en voiture, il nous semble toutefois nécessaire qu'à l'avenir, de grands efforts soient consentis pour créer de multiples petits parcs d'activités au voisinage immédiat des principaux noyaux d'habitat et en leur sein. Au vu de la carte d'accessibilité fournissant l'estimation de la part modale pour l'ensemble des alternatives à la voiture, cela reviendrait à s'intéresser plus particulièrement aux sites offrant une part modale estimée pour les alternatives à la voiture d'au moins 12 %. Ce n'est qu'en enclenchant un cercle vertueux dans ce sens qu'il serait possible de s'écarter progressivement de la situation de dépendance à l'automobile dans laquelle la Région wallonne s'enfonce.

Phase d'application

Critère à appliquer après la sélection des projets par les opérateurs.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous les types de parcs sont concernés. Toutefois, ce critère a une importance essentielle lorsque le projet concerné est un parc d'affaires. Selon nous, il doit également avoir une grande importance lorsqu'il concerne les parcs scientifiques ainsi que les petits parcs dédiés à des activités légères compatibles avec la résidence, n'entraînant guère de charroi. Au contraire, les exigences en ce domaine peuvent être moindres en cas de localisation d'un parc d'activités de grandes dimensions (vu la place occupée par ce dernier, seule une partie pourra au mieux se situer en des lieux offrant une accessibilité relativement intéressante). De même, ce critère doit être considéré comme secondaire lorsqu'il s'agit d'envisager la localisation d'un parc d'activités logistiques, voire dédié spécifiquement à un secteur générant de grandes quantités de transports routiers comme les zones spécialisées dans le travail du bois. Il s'agit ainsi de mettre en adéquation le profil d'accessibilité du site d'implantation potentielle avec le profil de mobilité du parc d'activités. Rappelons que cette logique est prônée par le SDER et par la Déclaration de politique régionale du présent gouvernement.

Limites

Ayant nous-mêmes procédé à la critique de la méthode d'élaboration de nos cartes d'accessibilité (voir Cornet et al., 2005), nous pouvons exposer ici les principales limites du critère. Trois principaux reproches peuvent être formulés :

- les données utilisées relatives aux parts modales sont sans doute dépassées vu qu'elles

datent du recensement de 1991 ;

- la configuration des réseaux de transport en commun est également obsolète puisqu'elle date de 2002 ;
- les coefficients de corrélation associés aux résultats cartographiques de cette modélisation sont faibles.

A propos des données relatives aux parts modales, nous devons avoir recours à des données par secteur statistique qui ne sont collectées qu'une fois tous les 10 ans, à l'occasion des recensements. L'Enquête socio-économique (ESE), ayant remplacé en 2001 le recensement, présente le défaut de n'avoir pas débouché sur le dépouillage du lieu d'activités des travailleurs à l'échelle des secteurs statistiques pour plus de 20 % des travailleurs. Dans un tel contexte, les données de cette ESE 2001 sont inutilisables. Toutefois, l'analyse rapide de la distribution des parts modales envisagées depuis le lieu de résidence montre que les logiques spatiales mises en évidence semblent se maintenir. Entre 1991 et 2001, une tendance faible mais généralisée à la réduction de l'usage des modes alternatifs à la voiture est cependant à constater (surtout en ce qui concerne les modes lents).

En ce qui concerne l'obsolescence des données relatives aux réseaux ferroviaire et d'autobus, nous faisons remarquer qu'excepté en de rares endroits, la plupart des modifications ayant eu lieu sur ces réseaux ces cinq dernières années n'ont eu que très peu d'impact sur l'accessibilité des sites potentiels d'accueil de parcs d'activités. Les seuls changements notables se résument essentiellement en :

- la création de quelques points d'arrêts supplémentaires sur des lignes à fréquence faible ou moyenne ;
- la hausse le plus souvent très limitée de la fréquence de quelques lignes ;
- la création de quelques rares nouvelles lignes à fréquence faible (surtout autour de Louvain-la-Neuve) ;
- la réouverture des lignes ferroviaires 165 Virton-Aubange-Luxembourg et 167 Arlon-Athus-Rodange ainsi que de trois points d'arrêts sur ces deux lignes (Messancy, Halanzy et Aubange).

En ce qui concerne les résultats de la modélisation, résumons en soulignant que, sur base de la cartographie des résidus des régressions, un souci principal est rencontré. Lorsque l'on combine les résidus de trois types de modes, on peut conclure que, là où les parcs n'offrent qu'une très mauvaise accessibilité par les alternatives à la voiture, la carte illustrant la part modale totale attendue pour l'ensemble des alternatives à la voiture fournit des valeurs largement surestimées. Par contre, dès que l'on se situe dans des lieux pour lesquels la part modale attendue totale approche les 12 ou 13 %, cette surestimation se réduit fortement.

Bibliographie

- Cornet Y., Daxhelet D., Halleux J.-M., Klinkenberg A.-C. et Lambotte J.-M. (2005) Cartographie de l'accessibilité par les alternatives à la voiture, in : *Les journées géographiques Belges - Mobilité, Société et Environnement en Cartes*, Gand, pp. 355-364.
- Halleux J.-M. et Lambotte J.-M. (2006) Comment maîtriser la demande de mobilité et limiter la dépendance automobile par l'aménagement du territoire ?, in : *Les cahiers du CEPESS*, n°2006/1 La mobilité, pp. 23-43
- Lambotte J.-M., Daxhelet D. et Klinkenberg A.-C. (2004) Chapitre II : Evaluation des émissions de CO₂ suivant différents scénarios d'aménagement du territoire, in : *Rapport final de la subvention 2003-2004 – Thème 2 Contribution du développement territorial à la réduction de l'effet de serre*, CPDT-MRW, LEPUR-ULg et CREAT-UCL, Partie 1, pp. 63-108
- Lambotte J.-M., Halleux J.-M., Bastin A., Guillaume N., Hiligsmann S., Lepers E. et Neri P. (2007) Mission expertise – Evaluation des besoins en matière d'activités économiques, CPDT-MRW, LEPUR-ULg – CREAT-UCL, 133 p.
- Radane P. (2004) Facteur 4 et aménagement du territoire, in : *Territoires 2030 - n°2 Changement climatique, énergie et développement durable des territoires*, Revue d'études et de prospective, La documentation française, pp. 63-70 (disponible sur le site : [www.diact.gouv.fr/Datar_Site/DATAR_Revue%20T2030.nsf/7abac3c1555cb08dc125655a004fdece/cf7a6ff6a0ea8e2ac1257137004d376d/\\$FILE/Territoires%202030%20N%C2%B02.pdf](http://www.diact.gouv.fr/Datar_Site/DATAR_Revue%20T2030.nsf/7abac3c1555cb08dc125655a004fdece/cf7a6ff6a0ea8e2ac1257137004d376d/$FILE/Territoires%202030%20N%C2%B02.pdf))

4.1.5.3 Accessibilité par les alternatives à la route pour le transport des marchandises

| Critère | Accessibilité par les alternatives à la route pour le transport des marchandises |
|-----------------|--|
| Thématique | Mobilité |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Ce critère est à relier avec un objectif de développement durable visant à maximiser la part que pourrait représenter la voie d'eau et le chemin de fer dans la forte croissance attendue des transports de marchandises dans les années prochaines. Rappelons que le secteur du transport est, parmi les secteurs à l'origine des émissions de gaz à effet de serre, celui qui a connu la plus forte croissance ces dernières années (hausse de 24,5 % entre 1990 et 2002 selon l'Etat de l'Environnement Wallon 2005, p. 9). Cette forte augmentation est la principale contradiction par rapport à l'objectif fixé lié au protocole de Kyoto (- 7,5 %). Depuis le Conseil européen des 8 et 9 mars 2007, on s'oriente vers un objectif global de réduction de 20 % de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, ce qui oblige à s'attaquer aussi de façon sérieuse à l'accroissement du trafic routier de marchandises.

Un second objectif plus économique vise à garantir, aux acteurs économiques du secteur logistique susceptibles de s'implanter en Wallonie, des prestations logistiques multimodales au moindre coût. En effet, il s'exerce une concurrence très forte dans l'ensemble de l'Europe du Nord-Ouest pour l'implantation des centres de distribution des grandes entreprises multinationales (Lambotte J.-M., 2007). Dans ce cadre, un atout de poids, pour une région, réside dans le fait de pouvoir profiter d'accès aisés aux grands ports maritimes intercontinentaux et aux grands centres de concentration de la population et du pouvoir d'achat via des corridors de fret ferroviaires et via des voies d'eau à grand gabarit. Ceci implique d'intégrer une logique de minimisation des coûts d'installation et d'usage des diverses infrastructures de transport dans la recherche de localisations optimales en vue de l'implantation de parcs d'activités à vocation logistique.

Soulignons ici que l'ensemble du secteur logistique n'est pas concerné par la nécessité d'un accès à une des alternatives au transport routier. Par exemple, la distribution de produits pharmaceutiques ne pourrait jamais se faire autrement que par camion. Cependant, il convient, dans une perspective de long terme, de garantir la possibilité, pour un maximum d'entreprises actives dans le secteur de la logistique, de pouvoir un jour se réorienter partiellement vers la voie d'eau et le chemin de fer vu l'incertitude régnant à propos des prix des produits pétroliers et de leurs substituts éventuels à l'horizon 2015-2020. Même les entreprises de ces secteurs n'ayant pas habituellement recours à un autre mode que le transport routier risquent de devoir brutalement réorienter leur stratégie en cas de crise grave affectant le secteur pétrolier (Radane P., 2004).

Cadre juridique

La nécessité de ne pas localiser certains types de parcs d'activités en un lieu n'offrant pas un accès à la voie d'eau ou à un raccordement ferré ne fait l'objet d'aucune contrainte juridique directe particulière. Indirectement, via les obligations qui incombent à la Région wallonne en matière de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, la nécessité de concentrer un maximum d'activités économiques en des lieux offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la route s'impose à nous.

Références aux précédentes études

Ce critère a peu été utilisé dans les études menées par les intercommunales et présentées lors de la Task force. L'étude stratégique du plan prioritaire est la principale source où cette logique a été

appréhendée. Dans ce cadre, deux critères distincts abordaient ce sujet. Le premier nommé Voie d'eau – marchandises s'intéressait comme nous à la desserte de la zone convoitée par une voie d'eau de 1 350 tonnes minimum. Le second critère nommé Rail – marchandises abordait comme nous la possibilité d'un raccordement pour un coût raisonnable. En outre, sur ce même sujet lié au recours au chemin de fer, l'étude stratégique avait retenu un troisième critère nommé Proximité d'une plate-forme multimodale. Nous n'avons pas retenu la logique de ce critère basé sur une mesure du temps de parcours entre le site du projet et la plate-forme multimodale la plus proche.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|---|--------|------|---------|------------|
| Avis du MET-Voies hydrauliques sur la possibilité de raccordement à la voie d'eau | / | / | / | / |
| Avis d'Infrabel sur la possibilité de raccordement ferré | / | / | / | / |

Description du critère

Ce critère n'est pas à prendre en compte pour la plupart des projets de parcs d'activités. En fait, il ne concerne uniquement que ceux qui ont clairement une vocation logistique affichée. On pourrait également envisager d'appliquer ce critère en cas d'extension ou de création d'une ZAE de très grande taille (par exemple supérieure à 150 ha).

En ce qui concerne l'accès à la voie d'eau, le principe de ce critère est simple. La ZAE envisagée doit jouxter une voie navigable ouverte au trafic des convois d'au moins 1 350 Tonnes. Outre ce critère minimum, la présence d'un mur de quai préexistant et le voisinage d'un tronçon navigable d'un gabarit supérieur à 2 500 tonnes est un plus indéniable.

Pour ce qui concerne l'accès au chemin de fer, les choses sont bien plus complexes. Il s'agit ici de s'assurer soit qu'un raccordement ferré existe déjà en bordure de la zone convoitée, soit que les conditions sont remplies pour qu'un tel raccordement soit physiquement réalisable et que son usage n'occasionne pas des coûts trop élevés rendant l'usage du fer peu concurrentiel par rapport à la route. De plus, s'ajoute la nécessité d'atteindre une massification suffisante à la rentabilité du rail. En conséquence, il s'avère qu'une condition supplémentaire s'ajoute le plus souvent à ce propos : la nécessité de réserver près d'une soixantaine d'ha minimum autour de ce tracé potentiel d'un raccordement ferré.

Pour que le raccordement soit physiquement réalisable, il convient que sa longueur soit limitée¹⁷, que le tracé à suivre ne présente guère de dénivellation susceptible d'entraîner de coûteux remblais et déblais et ne rencontre quasi aucun obstacle nécessitant de démolir un bâtiment ou de créer un ouvrage d'art. En ce qui concerne la pente, la valeur maximale admissible pour le trafic marchandises est limitée à 18 ‰. En général, on recommande cependant de ne pas dépasser 15 ‰. Ces valeurs doivent encore baisser en cas de courbe (MET – DG3 et MRW-DGATLP – DAU, 2001, p. 50). Soulignons ici que, vu la localisation de nombreuses lignes ferroviaires wallonnes dans des fonds de vallée, la contrainte du relief rend la recherche d'un site optimal à ce propos très difficile dans une grande partie de notre Région (en particulier dans la province de Namur et dans les Ardennes à l'exception du Haut plateau ardennais. Ce principe de minimisation des coûts liés aux raccordements

est à replacer dans le cadre de l'utilisation du budget infrastructure de la SNCB et de sa clé de répartition 60/40 entre la Flandre et la Wallonie.

Pour qu'un raccordement soit associé à des coûts d'usage concurrentiels vis-à-vis de la route, il convient que ce raccordement puisse être tiré à partir d'une gare de chemin de fer où est présent en permanence du personnel. A ce jour, à peine une centaine de gares répondent encore à cette condition en Wallonie. Cette condition s'explique par le fait qu'en raison de la libéralisation du secteur fret ferroviaire, la SNCB est obligée de facturer le service rendu à ses clients au prix coûtant + sa marge bénéficiaire. Or, si pour permettre à un convoi d'accéder à la zone d'activité en question, la SNCB doit payer en permanence un employé chargé d'assurer le travail et que ce travail est quasi son unique tâche, le coût facturé aux entreprises s'avèrera trop important. Même le fait de détacher un des travailleurs vers une gare sans personnel les seules journées où un convoi est attendu est, d'après la SNCB, une solution assez coûteuse en regard des trafics pratiqués dans le transport routier.

La proximité topologique du raccordement envisagé avec l'un des corridors fret traversant la Wallonie est un atout supplémentaire indéniable. A contrario, le branchement de ce raccordement hypothétique à un axe ferroviaire fortement chargé en trafic passagers est un facteur pénalisant. En effet, l'ajout sur ces tronçons de convois supplémentaires de fret s'avérerait pénalisant tant pour ce dernier que pour le trafic voyageur, même si ce dernier est prioritaire.

Soulignons que cette possibilité technique d'un raccordement ferré peut éventuellement ne jamais déboucher sur l'aménagement de ce raccord. En effet, à coup sûr, la construction de la voie ne débute au plus tard qu'au moment où est certifiée l'arrivée d'une ou plusieurs entreprises donnant des assurances à la SNCB quant au fait qu'elles pourront générer un fret ferroviaire de grande ampleur (si possible par trains entiers) avec une régularité suffisante.

| Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique | |
|--|---|
| Absence de possibilité de raccordement au réseau fluvial et/ou ferré. | Contrainte forte pouvant déboucher sur une interdiction uniquement pour les parcs logistiques |
| Coûts associés à un raccordement ferré trop élevés pour rendre le chemin de fer concurrentiel par rapport à la route | Contrainte forte pouvant déboucher sur une interdiction uniquement pour les parcs logistiques |
| Ce critère implique que les parcs d'activité de type logistiques doivent se localiser soit de manière à jouxter une voie d'eau navigable d'un gabarit d'au minimum 1 350 tonnes soit en un endroit offrant la possibilité d'un raccordement ferré dont le coût d'aménagement et d'exploitation puisse rendre le mode ferroviaire concurrentiel par rapport à la route. | |

| Phase d'application |
|--|
| Critère à appliquer après la sélection des projets par les opérateurs. |

| Type de parc d'activité économique concerné |
|---|
| Ce critère n'est pas à prendre en compte pour la plupart des projets de parcs d'activités. En fait, il ne concerne uniquement que ceux qui ont clairement une vocation logistique affichée. On pourrait également envisager d'appliquer ce critère en cas d'extension ou de création d'une ZAE de très grande taille (par exemple supérieure à 150 ha). |

| Limites |
|---------|
| / |

Bibliographie

- MET – DGIII et MRW-DGATLP – DAU (2001) Réseau ferroviaire wallon : Vers une approche multimodale, Notes de recherche 2001/3, Secrétariat du SDER, 57 p.
- Lambotte J.-M. et Klinkenberg A.-C. (2001) *Avis concernant la création d'un parc logistique à Neufchâteau*, Note de travail sollicitée par la Directrice générale de la DGATLP, LEPUR-ULg, CPDT-MRW, inédit, 6 p.
- Lambotte J.-M., Rouchet H. et Castiau E. (2007) Les plates formes logistiques, in : *Rapport final de l'expertise n°2 : Plans stratégiques des régions frontalières*, LEPUR-ULg et GUIDE-ULB, CPDT-MRW, pp. 115-130 (Rapport non encore approuvé par le Comité d'accompagnement plénier de la CPDT).
- Radane P. (2004) Facteur 4 et aménagement du territoire, in : *Territoires 2030 - n°2 Changement climatique, énergie et développement durable des territoires*, Revue d'études et de prospective, La documentation française, pp. 63-70 (disponible sur le site : [www.diact.gouv.fr/Datar_Site/DATAR_Revue%20T2030.nsf/7abac3c1555cb08dc125655a004fdece/cf7a6ff6a0ea8e2ac1257137004d376d/\\$FILE/Territoires%202030%20N%C2%B02.pdf](http://www.diact.gouv.fr/Datar_Site/DATAR_Revue%20T2030.nsf/7abac3c1555cb08dc125655a004fdece/cf7a6ff6a0ea8e2ac1257137004d376d/$FILE/Territoires%202030%20N%C2%B02.pdf))

4.1.5.4 Préservation et sécurisation des cheminements lents

| Critère | Préservation et sécurisation des cheminements lents |
|-----------------|---|
| Thématique | Mobilité |
| Sous-thématique | |

Problématique

Les terrains destinés à l'implantation d'un parc d'activité économique sont susceptibles de comporter en leur sein des chemins et sentiers vicinaux ou le tracé d'un (futur) tronçon du Réseau autonome des voies lentes (RAVeL). Ces cheminements lents gardent aujourd'hui un intérêt qu'il convient de préserver. Ils constituent un support pour nombre de déplacements à pied, à cheval ou à vélo, dont certains peuvent être utilitaires (accès à pied ou à vélo de certains travailleurs habitant à proximité). Le RAVeL et les sentiers présentent également un intérêt dans le cadre des loisirs. Via leur usage par les touristes, ils ont même indirectement un intérêt économique.

Le voisinage d'un parc d'activité avec un RAVeL peut être perçu comme ayant un impact positif là où ce RAVeL est susceptible d'avoir une importance en tant que support de déplacements utilitaires, c'est-à-dire à proximité des agglomérations. Là où le RAVeL présente un caractère touristique plus affirmé, cet impact positif disparaît et ce voisinage risque de réduire l'attrait du tronçon concerné même s'il est conservé en l'état. Si un voisinage entre RAVeL et PAE doit tout de même voir le jour, il faut veiller à garantir l'aspect esthétique des abords immédiats du tracé via des aménagements paysagers et/ou le maintien de la végétation arbustive proche. Cela s'avère indispensable pour conserver l'attractivité de ce réseau.

Par rapport au tracé du RAVeL, il apparaît aussi nécessaire de préserver au maximum son caractère autonome afin d'assurer la sécurité des déplacements lents. Une attention particulière doit notamment être portée à cet égard en cas d'aménagement d'un parc offrant un accès à la voie d'eau car le chemin de halage risque alors de servir aux (dé)chargements. Dans une telle situation, une déviation du tracé peut alors être nécessaire. Au cas où une déviation serait indispensable, il convient dès lors de s'écarter un minimum du tracé originel du RAVeL en évitant d'imposer de fortes pentes et en limitant l'ampleur de l'allongement tout en veillant à la sécurité des usagers.

Pour les chemins et sentiers repris dans le périmètre d'un parc d'activités, procéder à leur suppression est une pratique courante et souvent la plus logique. Cependant, dans le cas de sentiers intégrés à des itinéraires de promenades balisés, leur suppression peut avoir des conséquences dépassant le cadre du site en lui-même. Il convient donc au maximum de préserver ces sentiers et chemins, surtout s'ils sont repris dans des itinéraires de promenade balisés.

Cadre juridique

La Loi du 18 avril 1841 sur les chemins vicinaux a pour conséquence de rendre les chemins vicinaux imprescriptibles. Les voiries vicinales reprises à l'atlas communal des chemins et sentiers communaux ne peuvent dès lors faire l'objet d'une appropriation privée. Le chapitre III de cette loi indique la procédure et les autorités compétentes dans le cadre d'opérations d'élargissement, de redressement, d'ouverture et de suppression des chemins vicinaux. L'initiative émane du Conseil communal, mais la décision appartient à la Députation provinciale. Une enquête publique est organisée avant toute ouverture, suppression ou « modification » d'un chemin vicinal.

Le tracé du RAVeL, quant à lui, ne bénéficie pas d'une telle mesure de protection de nature juridique.

Références aux précédentes études

Critère non utilisé dans le cadre de l'étude stratégique du Plan prioritaire et des études menées par les intercommunales en vue de la Task force. Lors des enquêtes liées aux études d'incidences relatives aux projets de révision des plans de secteur dans le cadre du Plan prioritaire, de nombreuses

personnes se sont manifestées pour s'opposer à la suppression de cheminements lents. Ces remarques ont fréquemment été relayées à l'occasion des avis de la CRAT et du CWEDD. A cette occasion, la CRAT s'est parfois prononcée en faveur du maintien de certains chemins, même dans le cadre de projets sur lesquels elle rendait un avis positif. Elle insistait à plusieurs reprises pour avoir une réflexion quant à la sécurisation des cheminements lents dans le cadre de l'élaboration du projet de mise en œuvre de ces zones.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------|--|
| Carte du RAVeL | MRW / DGATLP- Cellule Mobilité | 2007 | / | Territoire wallon ; couverture complète à l'exception des itinéraires de liaison |
| Atlas communaux des chemins vicinaux | Provinces – service voyer | De 1841 à / aujourd'hui | / | Territoire wallon |

Un partenariat vient de débiter entre la Région wallonne (MRW-DGPL) et les Provinces afin d'intégrer les planches originales des Atlas dans un système d'information géographique. Ce partenariat consiste dans le scannage des plans généraux d'assemblage et des plans de détail de l'Atlas des voiries vicinales de 1841 pour les 262 communes wallonnes. En plus du scannage des plans, est prévu leur géoréférencement par chaque Province et la diffusion sur Internet au travers du Portail cartographique de la Région wallonne d'une version numérique coordonnée de l'Atlas.

Outre la sauvegarde pour les générations futures du Patrimoine qu'est l'Atlas des voiries vicinales de 1841, les deux buts principaux de l'action sont :

1. Disposer au sein des Provinces qui le souhaitent d'une copie numérique de l'Atlas, la plus conforme possible, en vue de délivrer des extraits ou de prendre des décisions juridiques sans devoir manipuler le document de base (Atlas papier). Il est donc nécessaire de scanner l'Atlas.
2. Disposer d'une version numérique homogène de l'Atlas sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne afin de la diffuser sur Internet au travers d'une application cartographique à destination des mandataires et des administrations régionales, provinciales et communales, permettant ainsi un gain de temps considérable dans la gestion quotidienne des dossiers. Il est donc nécessaire en plus de nettoyer l'Atlas et de le géoréférencer.

Ce partenariat a débuté en janvier 2007 et s'étend sur une durée de trois ans. A son issue, un nouveau partenariat devra porter sur la problématique des modifications apportées aux Atlas depuis leur origine.

Description du critère

Il s'agit de vérifier si le projet de parc d'activité inclut une ou plusieurs voies vicinales en se basant sur les Atlas communaux des chemins vicinaux. La proximité ou la présence d'un tronçon du RAVeL au sein du site doit par ailleurs être examinée. Si l'on compare deux sites d'intérêt égal, mais que l'un comprend une petite voirie et l'autre pas, il convient de privilégier le second site.

De plus, une fois qu'un tel chemin, sentier ou tronçon est identifié dans un site retenu, il s'agit de décider, en fonction du projet et de l'importance de l'élément de la petite voirie, s'il s'avère utile/nécessaire de le préserver, de le supprimer ou de le dévier. En cas de préservation ou de déviation, il y a lieu de veiller à la sécurisation des déplacements lents.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|-------------------|
| Présence de sentiers et/ou de chemins vicinaux | Contrainte faible |
| Présence d'un RAVeL | Contrainte faible |
| La présence de sentiers et chemins vicinaux au sein du périmètre d'un projet de parc d'activité peut | |

être contournée par l'adoption d'une décision de suppression ou de déviation de la part du conseil communal et de la députation provinciale. Toutefois, au vu de l'intérêt de ces voiries vicinales pour les loisirs et pour les déplacements utilitaires, il convient de préserver certains de ces chemins jugés essentiels quitte, si le parc voit le jour, à perdre un peu de terrain pour assurer ce maintien. La même logique prévaut pour le RAVeL excepté le fait qu'une suppression pure et simple n'est pas envisageable sans la mise en place d'un itinéraire alternatif. De plus, la décision ne relève guère du pouvoir local ou provincial mais plus de celui de la Région. En cas de préservation d'un tel cheminement lent, il s'avère également nécessaire d'assurer la sécurisation des personnes susceptibles de les emprunter, voire de préserver la végétation ayant poussé directement en bordure de ce tracé.

Phase d'application

Ce critère doit être appliqué ultérieurement au choix du périmètre du parc par les opérateurs. En effet, vu les difficultés rencontrées pour disposer d'une vue d'ensemble des voiries vicinales reprises dans la version mise à jour des Atlas des 262 communes de la Région wallonne, il est actuellement impossible de mettre en œuvre ce critère sur l'ensemble de la Région. De plus, si un projet de parc contient un cheminement lent, le problème de la préservation, de la suppression ou de la déviation de ces sentiers, chemins et tronçons du RAVeL ne se pose que lorsque l'on décide de la façon de le mettre en œuvre.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Le tracé précis du RAVeL est connu et consultable à la cellule mobilité de la DGATLP. Toutefois, ce tracé nécessite encore d'être précisé là où des itinéraires de liaison sont nécessaires faute d'existence d'une ancienne voie de chemin de fer désaffectée, s'il manque un important ouvrage d'art très coûteux à réhabiliter, si la voie de chemin de fer a été cédée légalement à de multiples particuliers ou à une société ou si le chemin de halage n'est pas empruntable car il sert d'accès à la voie d'eau à des entreprises riveraines ayant un recours fréquent à ce mode fluvial. Dans la plupart de ces cas, la version cartographique au 1/300 000 du RAVeL indique, par une simple ligne droite entre un point d'origine et un point de destination, la nécessité de mettre en place un chaînon de liaison. Le tracé de tels itinéraires a encore peu souvent été identifié précisément. On sait toutefois que rares seront les cas où l'on créera pour ce faire une infrastructure spécifique, autonome du reste des voiries. En effet, il devrait être essentiellement recouru à des tronçons de petites voiries (chemins et sentiers), à des routes de remembrement et à des routes communales à très faible trafic, où un maximum de sécurité des cyclistes et piétons peut être assuré pour un faible coût.

Les Atlas des chemins vicinaux datent de peu après 1841. Depuis lors, ils ont fait l'objet de nombreuses suppressions ou modifications de tracé. L'archivage de ces changements n'a pas souvent été opéré de façon très soignée dans chaque commune. Toutefois, le service voyer des différentes provinces dispose des documents nécessaires pour la remise à jour de cette situation de droit. De plus, malgré la loi de 1841, la situation de fait s'écarte parfois de la situation de droit, ce qui entraîne un certain flou autour de l'existence ou du déclassement de certains chemins et sentiers. Face à ces problèmes et à une prise de conscience progressive de l'intérêt de ces cheminements lents, diverses associations locales et des communes ont cherché à remettre à jour ces Atlas communaux. Cependant, n'ont abouti jusqu'à présent que quelques démarches isolées, non basées sur une méthodologie commune. Toutefois, d'après la DGPL, les Provinces du Brabant wallon et du Hainaut ont entrepris une telle remise à jour pour l'ensemble de leur territoire.

A propos de ces Atlas, même après remise à jour, il reste un problème non encore résolu, celui de la précision de ces documents. Il faut en effet savoir que les planches originales de ces Atlas datent souvent de la fin de la première moitié du 19^{ème} siècle. Elles sont basées sur les plans cadastraux de l'époque, cadastre dont on connaît la grande imprécision.

Bibliographie

- CRAT (2004). *Avis relatifs au projet de révision du plan de secteur*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/ZAE/AvisCRAT.asp>
- CWEDD (2004). *Plan prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique : Plan ZAE*. Accessible en ligne : http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/plateforme_dgrne/generateur/sites/modules_ntl/visiteur/cwedd/v3/Viewpage.cfm?proj=74&dossier_id=5&page_id=323
- Pieters P. et Jon J.-L. (2003) *L'aménagement du territoire et la mobilité douce – Revaloriser les chemins et sentiers vicinaux*, UVCW, 4 p. Accessible en ligne : <http://www.uvcw.be/articles/33,77,37,37,801.htm>
- Sentiers.be (2004) *Les chemins et sentiers vicinaux – La loi du 10 avril 1841*. Accessible en ligne : <http://www.sentiers.be/spip.php?article43>
- Experts consultés : Dominique Debatty, DGATLP – Cellule Mobilité
Amélie Ledent, DGPL – Service cartographique

4.1.6 Sensibilité du voisinage

4.1.6.1 Proximité d'une zone d'habitat

| Critère | Proximité d'une zone d'habitat |
|-----------------|--------------------------------|
| Thématique | Sensibilité du voisinage |
| Sous-thématique | |

Problématique

Une des missions de l'aménagement du territoire est de garantir, via la maîtrise de la localisation des activités, le maintien d'une haute qualité de vie dans les quartiers résidentiels. Pour assurer cette tâche, l'aménagement du territoire privilégie le zonage, la séparation entre les terrains affectés principalement à la résidence, les zones d'habitat, et les zones dévolues à l'accueil des activités économiques, les zones d'activités économiques. Au vu des réactions de type Nimby voyant fréquemment le jour lorsqu'il s'agit de créer ou de mettre en œuvre une ZAE jouxtant l'habitat, il incombe à la puissance publique de prendre les mesures pour minimiser et atténuer les nuisances induites par les entreprises et subies par les résidences voisines. Ces mesures sont particulièrement nécessaires si, pour créer la ZAE, il faut mettre en œuvre une procédure de modification planologique. L'expérience du Plan Prioritaire des ZAE a montré combien les riverains directs étaient en général soucieux de préserver la quiétude de leur environnement.

Pour gérer cette problématique, la puissance publique a prévu, via le CWATUP, que les ZAE doivent comporter un dispositif d'isolement en leur sein. De plus, un autre moyen à disposition de la Région et des intercommunales consiste à imposer des restrictions quant au type d'activités pouvant être accueillies au sein du parc.

Une autre façon de gérer ce problème est de localiser ces parcs d'activités à l'écart des zones d'habitat. Même dans ce cas, il n'y a pas de garantie, en cas de procédure planologique, qu'un recours ne sera pas intenté par un riverain beaucoup plus lointain. De plus, cette façon de procéder, tout à fait justifiable s'il s'agit de localiser uniquement des activités très nuisantes pour leur environnement, est en contradiction avec le principe de mixité raisonnée des fonctions prôné par le SDER. Cette façon de procéder est d'ailleurs, comme souligné au critère 2.1.5.2 relatif à l'accessibilité par les alternatives à la route, totalement contraire à l'objectif de limiter la dépendance à la voiture.

Cadre juridique

En vertu de l'article 30 du CWATUP, les zones d'activités économiques mixtes et les zones d'activités économiques industrielles doivent comporter un périmètre ou un dispositif d'isolement. L'article 31 relatif aux zones d'activités économiques spécifiques évoque également, en ce qui les concerne, l'obligation de comporter un périmètre ou un dispositif d'isolement. Si aucun élément juridique ne précise quelle doit être la nature de ce dispositif (il peut s'agir par exemple d'une simple haie), il est d'usage courant qu'une bande de terre d'une certaine largeur réservée à de la végétation arbustive et à d'autres éléments antibruit constitue ce dispositif, au minimum là où la ZAE borde une zone d'habitat. Telle est la pratique qui s'est dégagée au cours des dernières révisions de plan de secteur.

Références aux précédentes études

Critère repris dans les études présentées par les 8 intercommunales dans le cadre de la Task Force. Le BEP exclut de son étude les sites localisés à l'intérieur d'un quartier résidentiel ou villageois ne permettant pas la mise en place d'une zone tampon. IDEA considère l'enclavement dans l'urbanisation comme étant un critère d'exclusion.

Dans leurs avis de mars 2004 liés au Plan Prioritaire, la CRAT et le CWEDD ont souvent épinglé la

contrainte qu'entraînait la proximité de certains projets de parcs d'activités avec l'habitat. A cette occasion, ils soulignaient que c'est au défunt cahier des charges urbanistique et environnemental qu'il appartenait de déterminer les dispositifs d'isolement les plus adéquats pour protéger les zones d'habitat. Ils précisait de plus qu'il convient d'éloigner au maximum les entreprises les plus bruyantes des zones habitées et, aux autorités chargées de délivrer les permis, d'imposer un strict respect des normes en vigueur.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|------------------|--------------|------|---------|-------------------|
| Plans de secteur | MRW / DGATLP | 2007 | / | Territoire wallon |

Description du critère

La proximité de l'habitat se définit comme étant la distance entre les entreprises du PAE et la zone d'habitat la plus proche. Ce critère représente une contrainte ou une potentialité en fonction du type d'activité envisagé en sein du PAE.

Ainsi les PAE destinés à accueillir des entreprises drainant un nombre important d'ouvriers et/ou d'employés et dont les nuisances pour l'environnement sont négligeables sont compatibles avec un voisinage résidentiel. Leur localisation au sein ou aux abords immédiats des principaux noyaux d'habitat devrait être encouragée. Par contre les parcs d'activités destinés à l'accueil d'entreprises nuisantes pour leur environnement proche (bruit, odeurs, vibrations, dégagements atmosphériques...) sont à éviter ou doivent faire l'objet de dispositions particulières. Ainsi, il est nécessaire soit (a) de privilégier un site d'implantation éloigné de la moindre zone d'habitat, soit (b) de mettre en place un zonage environnemental des entreprises dans le cadre de sa mise en œuvre (localisation des entreprises les moins nuisantes le plus à proximité du dispositif d'isolement contigu à la zone d'habitat).

Toutefois, opter pour la première solution implique souvent le recours à la ZAEI et non à la ZAEM au vu de l'article 46 du CWATUP s'il s'agit d'un projet portant sur une zone non urbanisable du plan de secteur actuel (cf Critère 2.2.1.2).

La seconde solution implique la mise en place d'un dispositif d'isolement contigu au noyau d'habitat dont la taille a une implication directe sur la superficie nette du PAE et, par conséquent, sur la taille minimale du PAE à envisager de manière à assurer, aux yeux du promoteur, la rentabilité du projet. En vue d'aménager un petit parc d'intérêt local, si l'on considère une zone d'isolement de 30 mètres de large, pour avoir une superficie utile d'au minimum 2 ha sous une forme compacte, celle du carré par exemple, la disponibilité brute du site devra contenir minimum $(\sqrt[2]{2} + 0,3) \times \sqrt[2]{2} = 2,42$ ha si le parc est bordé d'un seul côté par une zone d'habitat (ZH). Si le site envisagé est bordé de deux côtés par de la ZH ou des quatre côtés, la surface brute minimale passe à $(\sqrt[2]{2} + 0,3)^2 = 2,94$ ha et $(\sqrt[2]{2} + 0,6)^2 = 4,06$ ha. Si l'on envisage une zone d'isolement de 100 mètres de large, ces disponibilités brutes minimales doivent passer respectivement à 3,41 ; 5,83 et 11,66 ha. Bien entendu, le carré est, après le cercle, une des formes optimales pour minimiser le différentiel entre disponibilité brute et superficie utile. A chaque angle aigu, à chaque décrochement voisin d'une zone d'habitat, les zones d'isolement voient leur importance relative augmenter.

Sur les sites offrant moins de 10 ha de disponibilité brute au voisinage immédiat de la ZH, il est fréquent que la perte de terrains utiles sous forme de périmètre d'isolement dépasse 30 % du total, même lorsque ces dispositifs de protection ont une largeur inférieure à 50 mètres. On comprend dès

lors la réticence des IDE à recourir à ce type de terrains de petite dimension vu que ces espaces perdus ont un coût d'acquisition intervenant de façon importante dans leur calcul de rentabilité.

En ce qui concerne les nuisances liées aux activités économiques, soulignons que les travaux du thème 1B de la CPDT peuvent être utiles en vue de la mise en place d'un zonage environnemental à proximité des quartiers résidentiels. De plus, ils montrent que, pour la plupart des nuisances provoquées par une entreprise, des solutions techniques peuvent être mises en œuvre afin de les minimiser dans une large mesure. Celles-ci nécessitent cependant des investissements pouvant représenter une lourde charge pour les entreprises. La mise en place de mesures techniques visant à minimiser les nuisances liées au trafic routier engendré par les entreprises est par contre bien plus difficile, voire même impossible dans de nombreux cas. De plus en plus, c'est donc ce type de nuisances, dont la prise en compte dans le présent travail est assurée par le critère 2.1.5.1 relatif à l'accessibilité routière, qui fait l'objet de récriminations de la part des riverains.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--------------------------------|--|
| Proximité d'une zone d'habitat | <ul style="list-style-type: none"> • Contrainte forte pour les entreprises responsables de nuisances pour leur environnement proche (bruit, odeur, vibration, trafic de charrois lourds, dégagements atmosphériques) • Potentialité pour les entreprises drainant un nombre important d'ouvriers et/ou d'employés et dont les nuisances pour l'environnement sont négligeables |
|--------------------------------|--|

En outre, ce critère permet d'éliminer, parmi les terrains aptes à accueillir un PAE, diverses disponibilités en zone urbanisable situées au voisinage de zones d'habitat et dont la superficie dépasse de peu deux hectares. Pour le reste, ce critère a plutôt un rapport avec le type d'activités pouvant être accueillies et avec la gestion de ce parc (cf. zonage environnemental évoqué ci-dessus), sujets qui ne font pas l'objet de cette étude.

Phase d'application

Critère à utiliser avant le choix des projets par les opérateurs pour éliminer certains sites potentiels de très petite dimension, dépassant de peu le seuil des 2 hectares. Ce critère peut de nouveau être utilisé ensuite, lorsque la nature des activités du projet a été déterminée.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous les types de parcs sont concernés. Toutefois, l'importance à accorder à ce critère dépend des activités prévues.

Limites

Il n'existe aucune règle relative à la largeur du dispositif d'isolement lorsqu'un parc d'activités jouxte une zone d'habitat.

Bibliographie

- CRAT (2004). *Avis relatifs au projet de révision du plan de secteur*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/ZAE/AvisCRAT.asp>
- CWEDD (2004). *Plan prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique : Plan ZAE*. Accessible en ligne : http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/plateforme_dgrne/generateur/sites/modules_ntl/visiteur/cwedd/v3/Viewpage.cfm?proj=74&dossier_id=5&page_id=323
- Ministère de la Région wallonne (1999). *Schéma de développement de l'espace régional*. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). *Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne*. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.1.7 Contraintes liées aux principales infrastructures

4.1.7.1 Périmètres de réservation au plan de secteur

| Critère | Périmètres de réservation du plan de secteur |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux principales infrastructures |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Le plan de secteur comprend des zones de réservation destinées à réserver des espaces en vue de la réalisation d'infrastructures de communication ou de transport de fluides et d'énergie.

Ces espaces doivent être conservés à cette fin, c'est pourquoi il est utile de les prendre en considération dans l'analyse de l'implantation d'un PAE.

Cadre juridique

Selon l'article 452/25 du CWATUP, « *le périmètre de réservation vise à réserver les espaces nécessaires à la réalisation, la protection ou le maintien d'infrastructure de communication ou de transport de fluides et d'énergie. Les actes et travaux soumis à permis peuvent être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières* ».

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contraintes à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Base de données associée

Des données illustrent l'ensemble des périmètres de réservation du plan de secteur tels que définis dans les années 1970 et 1980. Cependant, ces données ne permettent pas de distinguer les infrastructures actuellement en projet des infrastructures réalisées ou abandonnées. Les périmètres devraient être actualisés.

Description du critère

Si l'on se base sur la législation, il ressort que les périmètres de réservation relèvent d'un niveau de contrainte forte selon la définition retenue pour cette étude. En effet, l'implantation d'un projet

particulier repris en tout ou en partie dans un périmètre de réservation du plan de secteur répond aux dispositions reprises à l'article 452/25 du CWATUP et peut faire l'objet d'une interdiction de bâtir s'il apparaît que le périmètre n'a pas été mis en œuvre et que le projet initialement prévu n'a pas été abandonné.

Comme l'adoption des plans de secteur remonte à la période 1977 à 1987, un grand nombre des projets prévus pour ces périmètres ont depuis lors été réalisés ou abandonnés. Dès lors, le niveau de contrainte faible est attribué aux terrains restants non bâtis situés de part et d'autre des projets réalisés. Enfin, aucune contrainte n'est associée aux terrains localisés dans l'ensemble du périmètre de réservation dans le cas où le projet a été abandonné.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|-------------------|
| 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 |

Phase d'application

En toute logique, ce critère devrait être pris en compte avant même le choix des sites d'implantation par les opérateurs. Sa mise en œuvre nécessite toutefois un lourd travail de remise à jour impliquant d'interroger différents acteurs. C'est la raison pour laquelle nous ne l'avons pas encore pris en compte en vue des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

/

Bibliographie

- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Expert contacté : Christian BASTIN (DGATLP / DAU - DAR)

4.1.7.2 Infrastructures de transport d'énergie

| Critère | Infrastructures de transport d'énergie |
|-----------------|---|
| Thématique | Contraintes liées aux principales infrastructures |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Par réseaux principaux de transport d'énergie, nous faisons référence aux canalisations principales de transport de gaz ainsi qu'aux lignes électriques à haute tension. Lors de la délivrance d'un permis, le fonctionnaire en charge du dossier doit tenir compte de la proximité immédiate de servitudes régies par diverses réglementations.

La catastrophe de Ghislenghien (30 juillet 2004) a démontré que les principales infrastructures de transport de gaz pouvaient être à l'origine de risques technologiques. De même, l'implantation sous les lignes à haute tension est à déconseiller pour des raisons de sécurité et de nuisances en vertu du principe de précaution : danger en cas de rupture de câble, effets indésirables probables des champs électriques... Pour ces diverses raisons, il est nécessaire de tenir compte de la localisation des infrastructures de transport d'énergie dans le choix de l'implantation d'un PAE.

Cadre juridique

Installations de transport de produits gazeux et autres par canalisation

Les installations de transport de produits gazeux et autres par canalisation relèvent de la loi du 12 avril 1965, de l'arrêté royal du 11 mars 1966 et de l'arrêté royal du 24 janvier 1991 modifiant ce dernier et de l'arrêté royal du 21 septembre 1988. La législation prévoit que toute installation de transport de gaz par canalisation est accompagnée d'une servitude légale d'utilité publique entraînant des prescriptions particulières à respecter :

- dans une zone protégée, il ne peut être procédé, sauf accord préalable de Fluxys, et sans préjudice à ce qui est déterminé dans la zone réservée, à des travaux (construction, démolition, pose de drains, etc.). La zone protégée correspond à une zone minimale de 30 m, soit un minimum de 15 m de part et d'autre de chaque installation (AR 21/09/1988);
- dans une zone réservée, les travaux de construction de bâtiments sont interdits indépendamment qu'ils soient destinés ou non principalement à l'occupation humaine. Tous les autres actes de travaux de construction, l'entreposage de matériaux, la modification du relief du sol et la présence d'arbres sont également interdits. Cependant, des installations d'utilité publique, des travaux d'infrastructure publics ou privés peuvent être réalisés et des clôtures y seront tolérées. La largeur de cette zone (centrée sur l'axe de la canalisation) varie entre 4 m et 10 m en fonction du diamètre de la canalisation (AR 24/01/1991).

Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des zones précitées, toute excavation ou tout creusement susceptibles de menacer la stabilité du sol ou du sous-sol dans lesquels se trouvent des installations de transport de gaz naturel sont interdits.

Lignes à haute tension

Lors de l'octroi d'un permis d'urbanisme, il est important de vérifier au préalable si aucune installation

à haute tension ne se trouve à proximité (100 m). Si tel est le cas, des distances de sécurité, définies par la loi, sont d'application. Il est important de tenir compte du fait que les distances à respecter pour la réalisation d'une construction sont différentes de celles à respecter lors de l'exécution de travaux d'entreprise. Celles-ci sont souvent plus strictes. Pour éviter tout problème d'exécution des travaux, il convient d'en tenir compte. La limitation de hauteur à proximité d'une ligne aérienne dépend de différents facteurs et est, entre autres, déterminée par le type et la méthode de fixation des câbles, les facteurs environnants (vent, température extérieure) ainsi que la distance entre les deux pylônes.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Base de données associée

Elia, l'OTAN et Fluxys ont été respectivement contactés dans le but d'obtenir la cartographie des réseaux de transport de gaz, de carburant ainsi que du réseau des lignes à hautes tensions. Les données ne nous sont cependant pas encore parvenues.

Description du critère

Installations de transport de produits gazeux et autres par canalisation

L'interdiction de bâtir a été attribuée aux zones réservées car la construction de bâtiments y est interdite. Ces zones correspondent à des périmètres dont la largeur centrée sur l'axe de la canalisation varie entre 4 m et 10 m en fonction du diamètre de la canalisation.

Les zones protégées sont classées en tant que contrainte forte car la demande de permis dans cette zone peut aboutir à un refus. Cette zone correspond à une zone minimale de 30 m, soit un minimum de 15 m de part et d'autre de chaque installation.

Lignes à haute tension

Faute d'avoir pu obtenir dans les temps un entretien avec un représentant d'ELIA, nous ne sommes pas en mesure de décrire précisément le critère relatif aux lignes à haute tension. Cette description devrait être complétée suite à un prochain contact avec une personne d'ELIA.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Transport de gaz : zone réservée | Interdiction de bâtir |
| Transport de gaz : zone protégée | Contrainte forte |
| Elia | |

Phase d'application

Critère applicable avant la délimitation des projets par les opérateurs. Ce critère n'est cependant pas utilisé pour l'obtention des résultats cartographiques et chiffrés présentés au chapitre III de cette étude car les données ne nous sont pas encore parvenues.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

/

Bibliographie

- Arrêté royal du 24 janvier 1991 modifiant l'arrêté royal du 11 mars 1966 déterminant les mesures de sécurité à prendre lors de l'établissement et dans l'exploitation des installations de transport de gaz par canalisation (M.B. 12 février 1991)
- Haumont F. (1996). L'urbanisme – Région Wallonne. De Boeck & Larcier.
- <http://www.elia.be/>
- Loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gaz naturels et autres par canalisation (M.B. 17/05/1965)
- Ministère de la Région wallonne (1999). Schéma de développement de l'espace régional. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- Experts contactés : Hany AOUAD (Fluxys, Authority Engineering), Philippe VANDEN EYNDE (Elia, Geographical Documentation & Information) et Jan VAN DEN BROUCKE (OTAN).

4.1.8 Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux

4.1.8.1 Contradiction avec les intentions d'un SSC

| Critère | Contradiction avec les intentions d'un schéma de structure communal |
|-----------------|---|
| Thématique | Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) précise dans son article 1er que l'aménagement du territoire est, notamment, conçu au moyen du schéma de structure communal. Il fixe la ligne de conduite pour l'aménagement du territoire communal. Il faut donc tenir compte de cet outil communal lors de l'analyse de l'implantation d'un nouveau PAE dans une zone urbanisable de l'actuel plan de secteur.

Cadre juridique

Le CWATUP (art. 16 à 18) définit le schéma de structure communal comme un "*document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal*". Le SSC définit une politique d'aménagement du territoire communal. Il doit respecter les dispositions du plan de secteur et tenir compte des moyens communaux.

Le SSC n'a pas de valeur réglementaire, mais constitue un document de référence sur lequel se basent les fonctionnaires communaux pour la gestion quotidienne du territoire communal et, notamment, pour l'octroi des permis administratifs. En outre, les recommandations qui y sont formulées sont nécessairement traduites dans le règlement communal d'urbanisme, ce qui entraîne des prescriptions qui ont force obligatoire.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par IDELUX et IGRETEC dans le cadre de la Task Force. Aucune indication n'est cependant donnée sur la manière dont le critère est pris en compte.

Base de données associée

La liste des communes disposant d'un SSC pourrait être cartographiée, cependant cette liste ne fournit aucune indication sur le contenu et les intentions du SSC.

Description du critère

La contrainte faible a été attribuée car comme indiqué ci-dessus, le SSC n'a pas de valeur réglementaire. Sur base d'une bonne justification, il est possible de déroger aux intentions du SSC.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|-------------------|
| Contradiction avec les intentions d'un SSC | Contrainte faible |
|--|-------------------|

Phase d'application

Ce critère serait idéalement à prendre en compte avant le choix des opérateurs quant à la localisation de leurs projets de PAE. Il nécessite cependant un travail de terrain assez conséquent qui ne peut être envisagé dans un bref délai.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

/

Bibliographie

- <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/Accueil.asp>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2000). Le schéma de structure communal : son rôle, son élaboration, sa mise en œuvre. [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Dwnld/Brochure%20PCA.pdf>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officieuse du 18 juin 2007. [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.1.8.2 Contradiction les PCA et autres outils de planification

| Critère | Plan communal d'aménagement et autres outils de planification |
|------------------------|---|
| Thématique | Compatibilité avec les outils d'orientation et de planification communaux |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) précise dans son article 1er que l'aménagement du territoire et l'urbanisme sont fixés, notamment, par les plans communaux d'aménagement.

D'autres outils de planification ont précédé les PCA dans l'histoire de l'aménagement du territoire ; il s'agit des plans particuliers d'aménagement (PPA) et des schémas directeurs qui ont encore une valeur réglementaire. Il faut donc tenir compte de ces outils communaux lors de l'analyse de l'implantation d'un nouveau PAE.

Cadre juridique

Le contenu et les démarches relatives au plan communal d'aménagement sont repris dans les articles 47 à 57 du CWATUP. Le PCA a une valeur réglementaire. Il permet aux communes d'organiser de façon détaillée l'aménagement d'une partie de leur territoire. Il précise le plan de secteur en le complétant et peut, au besoin, y déroger (plan communal d'aménagement dérogoire).

Le PCA fixe avec grande précision à la fois les affectations du sol et les règles en matière d'aménagement des espaces publics et des constructions, tout en respectant les règlements d'urbanisme en vigueur. Dès lors, l'urbanisation de terrains non bâtis localisés dans le périmètre d'un PCA devra en respecter la planologie et les prescriptions.

Références aux précédentes études

Critère repris en tant que contrainte à la construction dans l'étude menée par l'Observatoire du développement territorial en vue de déterminer le potentiel foncier net du territoire wallon.

Critère repris par les études présentées par le BEP, IDELUX et IGRETEC dans le cadre de la Task Force. Aucune indication n'est cependant donnée sur la manière dont le critère est pris en compte

Base de données associée

Les limites des PCA, PPA et schémas directeurs pourraient être cartographiées, cependant aucune information relative aux intentions et prescriptions de ces outils ne peut être fournie à ce stade.

Description du critère

La contrainte moyenne a été attribuée aux zones des PCA, PPA et schémas directeurs incompatibles avec l'implantation d'un PAE. Il est toujours possible de déroger aux prescriptions d'un PCA, cependant les démarches à suivre sont conséquentes ; il s'agit de se lancer dans une procédure de dérogation au PCA en vigueur.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|--------------------|
| Contradiction avec les intentions d'un PCA, PPA ou schéma directeur | Contrainte moyenne |
|---|--------------------|

Phase d'application

Ce critère serait idéalement à prendre en compte avant le choix des opérateurs quant à la localisation de leurs projets de PAE. Il nécessite cependant un travail de terrain assez conséquent qui ne peut être envisagé dans un délai court. La prise en compte de ce critère est cependant impérative si on veut répondre aux besoins à court terme vu la longueur de la procédure à entreprendre pour adopter un PCA dérogatoire.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

/

Bibliographie

- Site internet de la DGATLP :
<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/Accueil.asp>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2000). Le plan communal d'aménagement : son rôle, son élaboration, sa mise en œuvre. [Pdf] Accessible en ligne :
<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Dwnld/Schema%20de%20structure.pdf>
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Région wallonne. Coordination officielle du 18 juin 2007. [Pdf] Accessible en ligne :
<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.1.8.3 Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement

| Critère | Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement |
|-----------------|---|
| Thématique | Compatibilité les outils d'orientations et de planifications communales |
| Sous-thématique | / |

| Problématique |
|---|
| <p>Les ZACC étaient historiquement les zones d'extension d'habitat. Elles devaient à l'époque permettre de répondre aux besoins en logement en cas de saturation de la zone d'habitat. Les dernières réformes du CWATUP ont ouvert la porte à leur utilisation en tant que zone d'activités économiques.</p> <p>Depuis le décret RESA du 3 février 2005, la mise en œuvre de ces ZACC est subordonnée, via l'article 33 du CWATUP, à l'adoption par le conseil communal d'un rapport urbanistique et environnemental. Lorsque les intercommunales veulent utiliser une ZACC pour créer un nouveau parc d'activités, elles doivent donc obtenir l'aval de ce conseil communal. Cependant, cette volonté se heurte souvent au souhait de nombreux collèges des bourgmestres et échevins de destiner ces espaces aux besoins en logement. Dans certaines sous-régions de Wallonie, les zones d'habitat arrivent en effet à saturation, en particulier celles contenant les principaux noyaux d'habitat. Pour répondre à la forte demande en logement actuelle liée à la croissance démographique et à la décohabitation, les ZACC constituent une solution indispensable suite à cette saturation progressive. Même si aucun projet concret n'existe à propos de la mise en œuvre d'une ZACC à des fins résidentielles, de nombreux collèges semblent avoir du mal à se séparer de ce qui leur apparaît comme un des rares moyens à leur disposition pour maîtriser la pression résidentielle de plus en plus présente.</p> <p>Par ailleurs, du point de vue des communes, l'urbanisation résidentielle des ZACC est financièrement très intéressante. En effet, un lotissement résidentiel génère bien plus de recettes fiscales qu'un parc d'activité. Les mesures prises en matière de fiscalité communale sur les entreprises dans le cadre du Plan Marshall ont encore accentué ce déséquilibre. Il s'agit à d'une raison supplémentaire risquant d'inciter de nombreuses communes à s'opposer à la mise en œuvre d'une ZACC bien située en tant que parc d'activités (Dubois O., 2006, p. 8).</p> <p>Face à ces fortes réticences pressenties dans le chef des diverses autorités communales, il apparaît nécessaire, à l'autorité régionale, de pouvoir disposer de données permettant d'objectiver la nécessité relative de consacrer les ZACC uniquement à des fins résidentielles.</p> |

| Cadre juridique |
|--|
| L'article 33 du CWATUP régit la procédure de mise en œuvre des ZACC. |

| Références aux précédentes études |
|--|
| Critère inspiré par les propos tenus par plusieurs intercommunales dans le cadre des réunions de la Task Force |

| Bases de données associées | | | | |
|----------------------------|--------------|------|---------|-------------------|
| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
| PLI « V01 » | MRW / DGATLP | 2001 | / | Territoire wallon |

| | | | | |
|---------------------------------|--------------|------|---|-------------------|
| PLI « V05 » et Plans de secteur | MRW / DGATLP | 2007 | / | Territoire wallon |
|---------------------------------|--------------|------|---|-------------------|

Description du critère

A ce stade, faute de temps, nous n'avons pas pu mener jusqu'à son terme l'élaboration de ce critère. Pour aider le pouvoir régional à objectiver la nécessité d'utiliser le potentiel offert par les ZACC pour couvrir les besoins en logements auxquelles les zones d'habitat (ZH) ne peuvent subvenir, nous pensons qu'il s'agirait de produire différentes données cartographiques à l'échelle communale, voire infracommunale (par exemple au niveau des divisions cadastrales).

Ces données doivent concerner :

- le taux de saturation des zones d'habitat (via le croisement entre PLI « VO5 » et les plans de secteurs) ;
- l'année de saturation complète des zones d'habitat basée sur la consommation d'espace en zone d'habitat par l'urbanisation entre les versions « V01 » et « V05 » du PLI, c'est-à-dire basée sur la période 2001-2006 ;
- l'importance relative des disponibilités en ZACC par rapport à la consommation moyenne par l'urbanisation dans les zones d'habitat entre janvier 2001 et janvier 2006 ;
- les prix moyens de vente des parcelles à bâtir.

En ce qui concerne le taux de saturation des zones d'habitat, l'exercice mené en 2004, dans le cadre de la Note CPDT relative à la mise en œuvre des ZAD, sur base de la version V01 du PLI avait mis en évidence que les communes les plus saturées se situaient essentiellement dans le Hainaut (toute la province exceptés le Pays de collines et la Botte du Hainaut) et dans l'ouest et le centre du Brabant wallon. En outre, les communes les plus denses de l'agglomération liégeoise, les villes de Namur et de Verviers ainsi que quelques communes du plateau de Herve étaient aussi concernées par une forte saturation. A l'opposé, les communes du Condroz, de la Fagne-Famenne et, plus encore, de l'Ardenne étaient très éloignées de la saturation (disponibilités > 35% du potentiel total), à l'exception de quelques rares communes proches de Liège et de Charleroi ainsi que des villes de Spa et de Marche-en-Famenne pour lesquelles les disponibilités couvraient environ 30 % des terrains inscrits en zone d'habitat. Dans les Ardennes, un nombre important de communes étaient caractérisées par une proportion de terrains inscrits en zone d'habitat et considérés comme disponibles supérieure à 50 %. Ces communes très éloignées de la saturation étaient en grande partie concentrées à proximité des frontières allemande et grand-ducale entre Bastogne, Marche-en-Famenne et Spa. En Lorraine, si les communes les plus rurales étaient caractérisées par une très faible saturation, celle-ci était sensible dans les communes les plus urbaines.

Au vu de l'évolution démographique caractérisant la période 2000-2006 (Vandermotten Ch., 2007, p. 100), les problèmes de saturation ont dû sensiblement se renforcer dans le Brabant wallon et à son pourtour depuis Ath jusque Waremme, dans les communes situées au sud de la Ville de Namur et à proximité de la frontière grand-ducale dans un croissant dont les extrémités passent par Houffalize, Libramont et Musson.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|---|
| 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 l'implantation d'un PAE ; ainsi certains sites seront exclus tandis que d'autres seront mis en évidence. |
|--|---|

Ce critère n'a pas pour but de mettre en évidence des ZACC qu'il conviendrait de ne pas retenir comme site potentiel d'accueil. Il vise au contraire à permettre au pouvoir régional de négocier l'utilisation de ces ZACC pour y aménager des parcs d'activités là où les réticences manifestées par certaines communes reposeraient sur des arguments relatifs à la saturation des zones d'habitat qui

s'avèreraient surestimés.

Phase d'application

Critère à appliquer avant la sélection des projets par les opérateurs.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Vu que le travail de production des données cartographiques n'est pas encore lancé, il est difficile d'exposer les limites quant à la pertinence du produit qui en résultera.

Bibliographie

- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007) *Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'urbanisme et du patrimoine de la Région wallonne*. Coordination officieuse du 18 juin 2007, [Pdf] Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>
- LEPUR – ULg et CREAT – UCL (2004) *Note sur la mise en œuvre des ZAD*, CPDT, 13 p.
- Dubois O. (2006) *Quelle place pour les communes dans le plan Marshall ?*, UVCW, 12 p. Accessible en ligne : <http://www.uvcw.be/articles/3,11,2,0,1752.htm>
- Vandermotten Ch. (2007) L'évolution démographique récente des communes wallonnes, in : *Territoire(s) wallon(s)*, Ministère de la Région wallonne, - CPDT, n°1, pp. 98-100.

4.1.9 Foncier

4.1.9.1 Réention foncière de la part d'acteurs non expropriables

| Critère | Réention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables |
|-----------------|--|
| Thématique | Foncier |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Les intercommunales disent ne pas pouvoir exproprier la propriété d'un acteur ayant un objet social similaire au leur, celui d'assurer le développement économique. Face à ce type d'acteur, les IDE ne peuvent que négocier de gré à gré. Il faut savoir que, lors de l'établissement des plans de secteur, leurs auteurs n'ont classé un certain nombre de terrains en ZAE que pour acter le fait qu'ils étaient la propriété d'une entreprise. Parmi ces terrains, il reste aujourd'hui diverses parcelles appartenant à des sociétés telles que Solvay, Mittal-Arcelor ou Glaverbel. Ce genre de propriétaire garde ces terrains pour le jour où la direction centrale viendrait à décider d'un nouveau gros investissement en Wallonie. A côté de ces grandes entreprises, de multiples PME possèdent aussi des terrains non encore valorisés en zone urbanisable. En raison de cette réention foncière plus ou moins justifiée d'un point de vue économique, les intercommunales sont dans l'impossibilité de mettre en œuvre ces parcelles.

Ce critère ne concerne que les terrains en zones urbanisables au plan de secteur. En effet, en ce qui concerne les terrains inscrits en zone agricole ou forestière, les intercommunales de développement économique et d'autres opérateurs publics disposent de la capacité légale de procéder à une expropriation pour cause d'utilité publique. Ce droit ne s'applique pas en zone urbanisable lorsque le propriétaire est une société privée susceptible d'utiliser ce terrain pour ses propres besoins.

Cadre juridique

L'article 2 du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil d'activités économiques confère le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique aux communes et intercommunales en vue de l'aménagement de telles infrastructures. La loi qui régit le droit d'expropriation est celle du 26 juillet 1962 (loi relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique). Cette loi décrivant de façon précise la procédure à suivre pour mettre en œuvre ce droit ne dit cependant rien du blocage rencontré par les IDE à ce sujet.

A ce stade de notre recherche, nous ne savons donc par quelle est la base juridique précise liée à ce critère. Il est possible qu'il faille consulter la jurisprudence pour identifier ce cadre légal. Vu le court délai lié à cette expertise, nous n'avons pas poursuivi nos investigations en la matière.

Références aux précédentes études

L'idée de ce critère repose sur les dires des intercommunales dans le cadre de la première expertise ZAE. A cette occasion, elles ont insisté sur le fait qu'elles ne peuvent exproprier les terrains possédés par des entreprises en zone urbanisable et qui ne seraient pas situés dans un parc d'activité qu'elles gèrent. De la même manière, elles affirment également être dans l'impossibilité d'exproprier les parties de terrains non mises en œuvre par des entreprises à qui elles ont jadis vendu une parcelle. Vu leur objet social qui est d'assurer le développement économique, elles disent en fait ne pouvoir exproprier une entreprise car celle-ci a un objet social similaire. Les exploitants agricoles ne sont pas considérés de la même manière et sont donc facilement expropriables.

Ce critère a également été repris dans le cadre de l'analyse des disponibilités en zone urbanisable menée par le BEP et présenté dans le cadre de la Task force. Il permettait au BEP, à l'issue de son

travail, d'éliminer quelques sites potentiels où un tel blocage était connu. A l'occasion des discussions de cette Task force, d'autres IDE telles qu'IGRETEC ont à nouveau fait référence à ce blocage.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--------------------|-----------|------|---------------------|---|
| Matrice cadastrale | SPFF/ACED | | Parcelle cadastrale | Voir ci-dessous (description du critère). |

Description du critère

Ce critère paraît simple dans sa conception, mais s'avère très lourd en ce qui concerne sa mise en œuvre, raison pour laquelle il n'a pas encore été traité. Il consiste à identifier, parmi les terrains disponibles en zones urbanisables, ceux dont le propriétaire est une entreprise en ayant recours à la matrice cadastrale associée aux plans cadastraux. Dans un second temps, il serait nécessaire de contacter les propriétaires de tels terrains pour leur demander quelles sont leurs intentions à leur égard. Sont-ils d'accord d'envisager de se séparer de ces parcelles non encore mises en œuvre et à quelles conditions peuvent-ils donner leur accord ?

Ce travail nécessite un recours assez conséquent aux services de la documentation patrimoniale au sein du ministère des finances (SPF Finances – ACED). Afin de ne pas esquiver de refus de collaboration de la part de cette administration, il sera sans doute nécessaire de limiter notre demande à un nombre restreint de sites. Il nous semble donc pertinent d'examiner la propriété des seuls terrains en ZAE et en ZADI qui ne présentent pas de contraintes fortes et qui offrent une accessibilité routière de qualité. Il serait à notre avis utile de lancer cette procédure prioritairement sur les terrains qui offrent une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|-------------------|
| Propriété d'une entreprise avec laquelle aucune cession n'est envisageable de gré à gré | Contrainte forte. |
| Propriété d'une entreprise dont les prétentions financières sont démesurées | Contrainte forte |
| Propriété d'un organisme (para)public (MET, SWL, communes, CPAS, SLSP, fabriques d'église...) | Potentialité |

Phase d'application

Critère à appliquer avant la sélection des projets par les opérateurs.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous les types de parcs sont concernés. Cependant, ce critère n'est à appliquer qu'aux seules zones urbanisables des actuels plans de secteur. Plus encore, c'est essentiellement en ZAE et en ZADI qu'il s'avère pertinent.

Limites

Avant de se lancer dans l'identification des parcelles qui sont la propriété d'entreprises à travers l'ensemble des terrains disponibles en Wallonie et répondant aux conditions ci-dessus, il serait sans doute nécessaire de faire un premier test sur un territoire limité et d'évaluer la pertinence du résultat

ainsi obtenu. Il n'est pas évident a priori que tous les terrains dont le propriétaire est une personne morale de type SA, SPRL... appartiennent à une entreprise encore existante (qu'en est-il du droit à l'expropriation par rapport à des entreprises en liquidation ?). A l'opposé, un terrain peut être la propriété d'une personne physique qui est, elle-même, le patron d'une entreprise. Un dialogue entre des juristes spécialistes du droit d'expropriation, les intercommunales et le SPF Finances serait sans doute nécessaire à l'issue de ce premier test avant de poursuivre la mise en œuvre de ce critère.

Bibliographie

- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2007). *Mission expertise – Décision du Gouvernement wallon du 21.09.06 – Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques*, LEPUR – ULg, CREAT - UCL, p. 99

4.1.10 Compatibilité avec les documents régionaux

4.1.10.1 Localisation du projet dans un des pôles du SDER

| Critère | Localisation du projet dans un pôle du SDER |
|-----------------|---|
| Thématique | Compatibilité avec les documents régionaux |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Dans son projet de structure spatiale pour la Wallonie, le SDER identifie, entre autres, une série de pôles « *qui peuvent servir d'appui pour structurer la région et organiser les relations villes/campagne* ». (SDER, p.133). Ce statut de « pôle » acquis par les entités concernées est présumé s'accompagner d'aménagements en vue d'accroître leur attractivité afin d'en faire de véritables leviers de développement. Le SDER préconise effectivement que « *les autorités régionales encouragent les initiatives qui renforceront la structure spatiale* » (SDER, p. 132). Parmi ces initiatives figure sans aucun doute le développement de parcs d'activité économique comme en témoignent les propos suivants : « *pour ce qui concerne plus spécifiquement les activités économiques, il faut donc notamment viser, par les modifications apportées au plan de secteur, à renforcer les missions attribuées aux pôles* » (fiche du SDER n°18, p. 5).

Cadre juridique

Etant donné que le SDER n'a pas de valeur réglementaire, ce critère ne s'inscrit pas dans un cadre juridique. Rappelons toutefois que, lorsque l'autorité régionale s'écarte des intentions du SDER, elle doit dûment justifier son choix. L'appui au développement de parcs au sein des pôles du SDER doit donc être considéré comme une des orientations définies par ce document.

Références aux précédentes études

Si les intercommunales ne font pas référence à ce critère de structuration de l'espace dans leurs réflexions sur la localisation des activités économiques, il transparaît néanmoins au niveau des critères retenus dans le cadre du plan prioritaire et est cité par les organismes d'avis.

L'intégration de ce critère dans le cadre de l'Etude stratégique liée au plan prioritaire était réalisée en tenant compte du type de pôle. La localisation du projet était jugée comme favorable quand elle se situait au sein d'un pôle majeur, dans la capitale régionale, dans un pôle régional ou dans un pôle. Dans le cas d'un pôle d'appui en milieu rural, l'avis dépendait de la position du pôle dans la hiérarchie urbaine (un avis positif était conditionné par le fait que la commune appartenait, au minimum, à la catégorie « petite ville moyennement équipée »). Etant donné que, contrairement au plan prioritaire, cette étude n'est pas guidée exclusivement par l'intérêt régional du parc, les pôles du SDER sont pris en compte indépendamment de leur typologie.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|---|--------------|------|-----------------------|-------------------|
| Projet de structure spatiale pour la Wallonie (liste des pôles) | MRW / DGATLP | 1999 | Pôles | Territoire wallon |
| Noyaux d'habitat | INS | 2006 | Secteurs statistiques | Territoire wallon |

Description du critère

L'application de ce critère consiste en la vérification de l'inscription du projet au sein d'un pôle défini par le SDER, auquel cas la localisation sera jugée comme favorable. Dans le cas contraire, elle sera considérée comme étant neutre.

Avant de pouvoir procéder à cette étape, il est nécessaire de définir précisément le terme de « pôle » et d'en établir son extension spatiale. A quel territoire un pôle fait-il référence : à la commune, à l'agglomération ou aux noyaux d'habitat ? Il semble que, pour la plupart des acteurs évoquant le sujet, un pôle doit être assimilé à la commune du même nom, voire à l'ensemble des communes dans lesquelles s'insère l'agglomération morphologique dans le cas des plus grandes villes wallonnes. Une analyse sur base des noyaux d'habitat nous semble plus judicieuse, permettant davantage de mettre l'accent sur la nécessité d'un recentrage de l'urbanisation, principe également soutenu par le SDER. Il nous paraît en effet par exemple peu pertinent de mettre en œuvre une zone d'activité économique au milieu de terres agricoles dans la commune de Tournai à une dizaine de kilomètre du centre-ville, sous prétexte qu'il s'agit d'un pôle.

Par conséquent, un projet pourrait être considéré comme favorable s'il s'intègre au sein ou à proximité immédiate des noyaux d'habitat situés à l'intérieur des pôles identifiés dans le projet de structure spatiale pour la Wallonie. Un noyau d'habitat, au sens de l'INS, appelé également agglomération morphologique correspond à un ou plusieurs secteurs statistiques contigus caractérisés par une continuité de l'urbanisation.

Un plus grand laxisme vis-à-vis de ce critère devrait être accordé pour les territoires caractérisés par un relief important. L'habitat y est effectivement souvent développé dans les fonds de vallée, où il ne reste guère de grands terrains plats pouvant accueillir de l'activité économique. Celle-ci devra alors prendre place sur les plateaux et une discontinuité pourra être observée au niveau des versants. Dans les zones de relief, il faudra donc veiller à réduire au maximum cette discontinuité.

Des précautions particulières doivent être prises dans le cas d'un projet situé dans un pôle d'appui touristique. En effet, de nombreuses levées de boucliers sont apparues dans le cadre du Plan prioritaire concernant des projets s'inscrivant dans un pôle jouissant d'une telle fonction. Les nuisances générées, notamment à travers le charroi, paraissent incompatibles avec le développement d'un pôle à vocation touristique. Des mesures seront donc nécessaires pour y réduire, peut-être encore plus qu'ailleurs, les nuisances.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|--------------|
| Localisation au sein ou à proximité immédiate d'un noyau d'habitat situé au sein d'un pôle du SDER | Potentialité |
|--|--------------|

Phase d'application

Ce critère n'est pas intégré à ce stade de l'étude ; il semble davantage pertinent dans la réflexion sur la potentialité des terrains localisés actuellement en zones non urbanisables.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous, même si la volonté de renforcement de la structure spatiale apparaît surtout lors de la référence à la révision du plan de secteur et concernerait par conséquent davantage les zones préalablement non destinées à l'urbanisation.

Limites

Certaines personnes pourraient critiquer le fait que la détermination des pôles du SDER wallon n'ait

pas été effectuée sur base d'une typologie établie via une méthodologie rigoureuse sur le plan scientifique, contrairement au RSV flamand. Ainsi, en comparant les résultats des travaux réalisés par les professeurs Van der Haegen et Van Hecke sur la hiérarchie des pôles urbains qui a servi de référence à la typologie des pôles flamands du RSV, avec les pôles wallons, du SDER, il apparaît quelques lacunes. En effet, certaines communes identifiées comme petites villes faiblement équipées dans la hiérarchie urbaine développée par Van der Haegen et Van Hecke ne sont pas reprises au sein de la liste des pôles wallons, à l'instar d'Andenne, Sambreville et Péruwelz.

Les pôles ne sont pas les seuls éléments qui composent la structure spatiale de la Wallonie. D'autres y participent également : aires de coopération transrégionale, eurocorridors... Il nous semblait toutefois peu pertinent d'aborder ces derniers dans le cadre de la présente étude et ce, d'autant plus qu'ils ne présentent pas d'impact négatif. D'autres facteurs justifient également ce choix : grande proportion du territoire wallon couvert par les aires de coopération transrégionale, intégration partielle des eurocorridors dans le critère relatif à l'accessibilité routière...

Bibliographie

- Deloitte & Touche (2001). *Affectation d'espace à l'activité économique*, rapport phase 1, Tome 1, 79 p.
- Ministère de la Région wallonne (1999). *Schéma de développement de l'espace régional*. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>
- Ministère de la Région wallonne (2001). *Le SDER en fiches*. Accessible en ligne : <http://developpement-territorial.wallonie.be/pages/Fiches.html>
- Ministère de la Région wallonne - Conférence permanente du Développement Territorial (2005). *Rapport intermédiaire de la subvention 2004-2005*, Thème 5 : Systèmes de Gestion d'Informations Territoriales (Sygit), Annexes, pp. 66-67

4.1.10.2 Extension d'une ZAE existante

| Critère | Extension d'une ZAE existante |
|------------------------|--|
| Thématique | Compatibilité avec les documents régionaux |
| Sous-thématique | / |

Problématique

L'affectation d'une nouvelle zone d'activité économique produira inévitablement une série d'effets induits. La plupart des critères étudiés ici visent à minimiser les impacts négatifs, mais des effets positifs peuvent également entrer en jeu. Il en est ainsi si le projet de nouvelle ZAE se greffe à une zone d'activité existante. Une extension de ce type permet en effet de développer une synergie avec les entreprises déjà en place, de garantir une rentabilisation des équipements présents et, par la même occasion, de minimiser les nouveaux investissements en équipements. En outre, un tel regroupement présente l'avantage d'éviter un mitage du paysage. Dans le cadre d'une extension de parc spécialisé, cette spécialisation pourra être renforcée et donner ainsi une plus grande visibilité au parc.

Cadre juridique

Ce critère relatif à l'extension d'une ZAE existante ne fait pas l'objet de dispositions réglementaires.

Références aux précédentes études

Ce critère, peu mis en évidence dans les précédentes études car correspondant davantage à une opportunité qu'à une réelle contrainte à l'urbanisation, est néanmoins quelquefois mentionné dans les avis rendus par la CRAT et le CWEDD. Si la CRAT met en évidence les projets qui présentent comme atout une extension d'une ZAE existante (Sprimont, Seraing, Soumagne, Hannut, Geer et Amblève), le CWEDD insiste davantage sur les projets qui présentent une alternative en extension de ZAE mais pour lesquels cette alternative n'a pas été retenue (Somme-Leuze et Stavelot).

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|----------------------------|--------------|---------|---------------------|-------------------|
| Plan de secteur digitalisé | MRW / DGATLP | 02/2007 | Zones d'affectation | Territoire wallon |

Description du critère

Le critère consiste à examiner sur base du plan de secteur si le projet est attenant à une ZAE existante. Il vise essentiellement à privilégier une situation en bordure d'un parc existant afin de valoriser les avantages d'une telle situation.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Extension d'une ZAE existante | Potentialité |
|-------------------------------|--------------|

Phase d'application

Ne constituant pas une contrainte, l'application de ce critère semble surtout pertinente lors de l'examen de différentes alternatives au sein d'un même territoire de référence. Par conséquent, il ne sera utilisé que lorsque le projet et ses alternatives auront été délimités. Il serait néanmoins possible, pour une utilisation immédiate, de définir un périmètre autour des ZAE existantes et de leur associer une certaine potentialité.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Il n'y a pas de définition précise du terme « extension d'une ZAE ». Néanmoins, étant donné que ce n'est pas un critère contraignant, on suppose que lorsqu'une extension d'un parc existant est possible, celle-ci prendra la forme qui fera en sorte de maximiser les synergies avec les entreprises en place et minimisera les coûts en équipements. Il sera également nécessaire à cette fin d'opérer une juste sélection des activités destinées à être accueillies dans la nouvelle zone. En d'autres termes, le développement de la nouvelle zone doit être cohérent avec celui de la zone existante. Relevons toutefois que, pour la DGALTP, trois conditions doivent être remplies pour que le projet soit considéré comme l'extension réelle d'un parc existant (MRW-DGATLP, 2001) :

- elle est attenante à une zone d'activité économique existante, c'est-à-dire non séparées par une route inscrite au plan de secteur ;
- la nouvelle surface ne dépasse pas deux fois la surface de la zone d'activité économique existante ;
- la zone existante est reconnue ou gérée par l'opérateur.

La prospection d'une ZAE existante qu'il serait possible d'étendre doit parfois se faire en dehors du territoire de l'opérateur. Cette perspective est quelquefois perdue de vue, éliminant d'office certaines alternatives néanmoins intéressantes.

Bibliographie

- CRAT (2004). *Avis relatifs au projet de révision du plan de secteur*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/ZAE/AvisCRAT.asp>
- CWEDD (2004). *Plan prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique : Plan ZAE*. Accessible en ligne : http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/plateforme_dgrne/generateur/sites/modules_nfl/visiteur/cwedd/v3/Viewpage.cfm?proj=74&dossier_id=5&page_id=323
- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2001). *Plan prioritaire relatif aux zones d'activité économique, Tome 1 : Evaluation selon la grille du 12/07/2001*, 63 p.

4.2 CRITERES APPLICABLES DANS LE CADRE DE L'ANALYSE ULTERIEURE DES ZONES NON DESTINEES A L'URBANISATION

4.2.1 Compatibilité avec les documents régionaux

4.2.1.1 Développement non linéaire

| Critère | Développement non linéaire |
|-----------------|--|
| Thématique | Compatibilité avec les documents régionaux |
| Sous-thématique | / |

Problématique

La morphologie d'un projet n'est pas sans impact spatial. Il convient notamment d'éviter en la matière tout développement linéaire d'activités le long de la voirie afin de lutter, entre autres, contre la dispersion des activités et de protéger les paysages. En effet, un site linéaire agit souvent comme un véritable coup de poing dans le paysage et induit également des problèmes de sécurité routière en ajoutant à des voiries ayant une fonction de transit importante une fonction de desserte fine vers les entreprises.

Afin de minimiser ces impacts, il paraît donc nécessaire de développer des sites compacts et de leur donner une certaine structure centralisatrice interne. Ce principe s'applique autant pour les développements résidentiels qu'économiques.

Cadre juridique

Cette volonté d'éviter un développement linéaire est inscrite dans le CWATUP à l'article 46 (§1 2°). Il y est indiqué que « *l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'un développement linéaire le long de la voirie* ».

Références aux précédentes études

Ce critère est repris par le BEP, IBW, IDEA, IDELUX et SPI+. Le BEP exclut de son analyse les sites présentant une forme linéaire, implanté en bordure de voirie.

L'argument de la linéarité a également été avancé afin de justifier l'annulation par le Conseil d'Etat du projet de Theux-Laboru rentré dans le cadre du plan prioritaire. De même, ce critère a été utilisé pour motiver les avis défavorables rendus par le CWEDD sur le projet de Visé (Lanaye), aujourd'hui abandonné, et par la CRAT sur le projet d'Hélocine actuellement en recours. La récurrence de ce critère dans les projets ayant suscité de vives réactions démontre l'importance de sa nécessaire prise en compte pour éviter toute insécurité juridique.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--------------------------------|--------------------------------|------|---------|------------|
| Périmètres des projets des ZAE | IDE, communes, ports autonomes | / | ZAE | / |

Description du critère

Ce critère ne s'applique que dans le cadre de procédures de révision du plan de secteur. Ce critère consiste en la vérification du caractère non linéaire de la zone. Il ne s'agit pas d'un critère de localisation à proprement parler étant donné qu'il ne dépend pas des caractéristiques du territoire dans lequel il s'inscrit, mais de la morphologie du projet en lui-même. Néanmoins, il nous est apparu important de rappeler ce critère vu son caractère exclusif.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

Développement linéaire

Critère d'exclusion

Phase d'application

Vu que ce critère ne s'applique qu'une fois le périmètre du projet établi, il ne sera pas possible de l'intégrer au point 3 de notre étude.

Type de parc d'activité économique concerné

Ce critère ne porte que sur la révision de plan de secteur ; seuls les projets de parcs situés sur des zones non destinées à l'urbanisation dans les plans de secteurs actuels sont donc concernés.

Limites

La notion de linéarité pourrait être sujette à interprétation, le critère n'étant pas clairement défini dans le CWATUP. Deux caractéristiques semblent toutefois entrer en ligne de compte : la profondeur des parcelles et l'organisation des voiries internes. Un rapport maximum entre la longueur et la largeur du site n'a jamais été adopté pour définir cette linéarité. Cependant, dans le cas du projet de Theux-Laboru, abandonné pour ce motif, on constate que ce rapport est de 2,8. On peut donc supposer qu'au minimum, tout projet dont le rapport longueur/largeur est égal ou supérieur ou égal à cette valeur peut être considéré comme présentant un développement linéaire.

Ce critère relatif à la non-linéarité de la zone s'inscrit dans la problématique globale de la morphologie de la zone. C'est le caractère linéaire de la zone qui est examiné ici, mais la réflexion concernant la forme de la zone s'avère plus large. D'une façon générale, il sera plus aisé de mettre en œuvre une zone présentant une forme géométrique régulière. Nous n'avons pas relevé de critère dédié spécifiquement à cette problématique, mais la configuration de la zone pourra revêtir une grande importance pour les opérateurs, comme en témoignent les mentions relatives à ce sujet au sein des études des IDE. Celles-ci cherchent en effet à éviter des configurations en forme de pointe ou présentant de nombreux décrochements, synonymes à leurs yeux d'une importante proportion de terrains inutilisables (notamment en raison des zones d'isolement).

Bibliographie

- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). *Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, coordination officielle*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.2.1.2 Projet attenant à une zone destinée à l'urbanisation

| Critère | Projet attenant à une zone destinée à l'urbanisation |
|------------------------|--|
| Thématique | Compatibilité avec les documents régionaux |
| Sous-thématique | / |

Problématique

L'inscription d'une nouvelle zone d'activité économique, comme toute zone destinée à l'urbanisation, doit répondre à l'objectif de lutte contre l'éparpillement de l'urbanisation telle que prônée par le SDER. Dans une telle optique, une structuration raisonnée du territoire est indispensable. Le critère retenu ici s'inscrit dans cette problématique. Il vise à veiller à ce que toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation se greffe sur une telle zone déjà existante. Une telle disposition permet de lutter contre un mitage de l'espace.

Cadre juridique

Le CWATUP (Art. 46 §1 1°) précise que « l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation est attenante à une zone existante destinée à l'urbanisation ; seule l'inscription d'une zone [...] d'activité économique industrielle, d'activité économique spécifique marquée de la surimpression «A.E.» ou «R.M.»¹⁸ [...] peut y déroger ».

Ce critère ne fait donc référence, par rapport à la problématique développée ici, qu'aux ZAEM. Les nuisances potentiellement importantes que peuvent générer les ZAEI justifient le fait qu'elles puissent se situer à l'écart des zones destinées à l'urbanisation.

Références aux précédentes études

Ce critère est repris dans le cadre du plan prioritaire. Trois projets ne remplissant pas la condition d'être attenants à une zone destinée à l'urbanisation (ou de manière très superficielle) sont également mentionnés dans les avis rendus par la CRAT et le CWEDD.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|----------------------------|--------------|---------|---------------------|-------------------|
| Plan de secteur digitalisé | MRW / DGATLP | 02/2007 | Zones d'affectation | Territoire wallon |

Description du critère

Ce critère consiste simplement à vérifier, par l'intermédiaire du plan de secteur, que le projet de ZAEM soit attenant à une zone destinée à l'urbanisation.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|---------------------|
| 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 ZAEI ou ZAEM faisant l'objet d'une | Aucune contrainte |

| | |
|--|--|
| surimpression « A.E. » non attenant à une zone destinée à l'urbanisation : | |
|--|--|

Phase d'application

Ce critère ne s'applique que dans le cadre de procédures de révision de plan de secteur.

Il est plus facile de vérifier après la délimitation du projet qu'il soit bien attenant à une zone destinée à l'urbanisation. Néanmoins, il serait possible de créer autour des zones destinées à l'urbanisation des périmètres et d'exiger que les projets rendus par les opérateurs intègrent en partie un de ces buffers au moins. Il paraît cependant difficile d'intégrer ce critère dans l'identification préalable des localisations optimales étant donné qu'il ne conditionne pas l'entière de la localisation des sites ; il ne fait référence qu'à un côté du périmètre.

Type de parc d'activité économique concerné

Comme indiqué ci-dessus, le caractère obligatoire de ce critère ne concerne que les ZAEM qui ne sont pas assortis d'une surimpression « AE ». De plus, il ne s'applique que pour les parcs qui sont projetés dans des zones actuellement non destinées à l'urbanisation étant donné qu'il fait référence à la révision des plans de secteur.

Limites

L'acceptation « d'attenance » n'est pas établie. Dans le cadre du plan prioritaire, certaines intercommunales ont interprété assez sommairement cette contrainte et ont soumis des projets qui jouxtaient à peine des zones destinées à l'urbanisation, qui étaient attenants à des zones urbanisées contenant moins d'une dizaine de parcelles bâties ou à bâtir ou qui étaient même séparés de ces zones par des infrastructures de type « autoroute ». D'une façon générale, la nouvelle zone doit avoir une disposition cohérente vis-à-vis de la zone destinée à l'urbanisation existante.

Ce critère fait référence à une zone destinée à l'urbanisation. Or, cette dénomination n'est pas synonyme d'une zone déjà urbanisée. Si l'urbanisation d'une zone n'a pas encore commencé, on peut s'interroger sur les motifs de cette absence de mise en œuvre. La zone présente peut-être un ensemble de contraintes qui justifient qu'elle ne soit pas mise en œuvre. Dans un tel cas, un mécanisme de compensation pourrait y être développé et l'affectation d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation la jouxtant pourrait perdre sa pertinence. En plus de la contiguïté à une zone destinée à l'urbanisation, il serait sans doute utile de prendre en considération la proximité d'un noyau urbanisé.

Bibliographie

- Ministère de la Région wallonne - DGATLP (2007). *Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, coordination officieuse*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

4.2.2 Agriculture

Dans le cadre du Plan prioritaire, plusieurs indicateurs ont été utilisés pour évaluer la compatibilité des projets avec l'activité agricole. Dans le cadre de cette étude, nous avons retenu les critères relatifs aux périmètres de remembrement et autres investissements publics, au taux de liaison au sol ainsi qu'à la qualité des terres.

D'autres critères nous semblaient moins pertinents, comme, par exemple, le nombre moyen d'exploitations touchées, le rapport entre le bétail et la superficie fourragère, les besoins en terres agricoles et le morcellement des terres agricoles. Ils ont été revus de façon à créer un indicateur synthétique : la viabilité de l'exploitation.

4.2.2.1 Taux de liaison au sol

| Critère | Taux de liaison au sol |
|-----------------|------------------------|
| Thématique | Agriculture |
| Sous-thématique | / |

Problématique

La révision du plan de secteur en vue de l'affectation à de l'espace économique se fait souvent au détriment des terres agricoles, peu coûteuses et ne posant guère de contraintes de mise en oeuvre. Or, la conservation de bonnes conditions de développement de l'agriculture constitue un enjeu pour la Wallonie. Il est indispensable de garantir un juste équilibre entre la fonction agricole et la fonction économique au sens strict. L'enjeu de la gestion des effluents d'élevage est une des dimensions selon lesquelles cette problématique entre ces fonctions concurrentes peut être abordée.

Dans une certaine mesure, la consommation d'espace agricole pour un parc d'activité économique peut être compensée par une intensification de la production. Toutefois, en raison de la nécessaire liaison au sol de l'agriculture, l'accroissement de la densité du cheptel pose, dans diverses régions de Wallonie, des problèmes de trop forte concentration en effluents d'élevage. En effet, chaque exploitant doit posséder, en son propre chef ou via un contrat avec un autre exploitant, de suffisamment de terrains pour éviter de dépasser certaines concentrations en nitrates potentiellement néfastes à la qualité des eaux souterraines et de surfaces.

Cadre juridique

La directive européenne « Nitrate », établie en 2002, vise à protéger les eaux souterraines et de surface contre toute pollution par le nitrate d'origine agricole. Transposée en Région wallonne dans le Programme de Gestion Durable de l'Azote en agriculture le 10 octobre 2002¹⁹, elle implique le respect de normes strictes en matière d'épandage.

Dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 15 février 2007 portant sur le Code de l'Eau en ce qui concerne la gestion durable de l'azote en agriculture, l'article 211 §3 précise que « *dès que l'exploitation présente un taux de liaison au sol interne (LSI) supérieur à l'unité, l'agriculteur est tenu de conclure un ou des contrats d'épandage [...] ou de prendre toute autre action appropriée destinée à ramener le LSI à une valeur égale ou inférieure à l'unité* ». En cas de non-respect de cet article, l'exploitant peut recevoir l'ordre de cesser totalement ou partiellement son exploitation et il s'expose à différents types de poursuites.

Références aux précédentes études

La problématique du taux de liaison au sol est souvent soulevée dans les avis rendus par le CWEDD

et la CRAT. Ces deux organismes soulignent que la problématique de l'impact de la mise en œuvre de nouveaux parcs d'activité sur l'agriculture est souvent peu abordée dans les études d'incidences et, plus particulièrement, que la question des effluents d'élevage est passée sous silence.

Ce critère a été pris en compte dans le cadre du plan prioritaire sous la dénomination de « critère environnemental ». Il y était cependant abordé à l'échelle de la commune et non de l'exploitation.

| Base de données associée | | | | |
|--|---|------------|--------------|-------------------|
| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
| Base de données TALISOL : taux de liaison au sol | MRW-DGRNE-DPS, sur base des données fournies par la DGA | Avril 2007 | Exploitation | Territoire wallon |

| Description du critère |
|--|
| <p>Le taux de liaison au sol se mesure par la formule suivante :</p> $\frac{(\text{azote organique produit} + \text{azote organique importé} - \text{azote organique exporté})}{\text{azote organique épandable}}$ <p>L'azote organique produit se calcule en multipliant le nombre moyen d'animaux par les normes de production d'azote selon les différentes catégories animales. L'azote organique importé ou exporté se mesure, quant à lui, en multipliant la quantité importée ou exportée par la teneur en azote de l'effluent échangé. Enfin, l'azote organique épandable (capacité d'épandage) correspond à la superficie de cultures et de prairies multipliée par les normes d'épandage correspondantes (respectivement 115 et 230 kg par ha). Dans le cas d'une exploitation en zone vulnérable, la norme est indépendante du fait qu'il s'agisse de prairies ou de cultures (170 kg par ha).</p> <p>Un taux de liaison au sol supérieur à 1 indique qu'il y a un problème : la production d'azote (en ce compris les résultats des échanges d'effluents) est supérieure aux quantités épandables au vu des normes relatives à l'azote d'origine agricole. Soit de nouveaux contrats d'épandage doivent dès lors être trouvés, ce qui peut être une tâche ardue dans une zone vulnérable où de nombreuses exploitations présentent un taux de liaison proche de 1, soit le nombre de têtes de l'exploitation doit être réduit, ce qui ne va pas sans engendrer une certaine menace sur la viabilité de l'exploitation.</p> <p>Le taux de liaison au sol pour chaque exploitation concernée par une expropriation suite à une révision du plan de secteur peut être calculé avant et après la soustraction des terres. Il convient d'éviter de retirer des terres à une exploitation qui présentait préalablement au projet un taux de liaison supérieur à un (ou très proche, un taux égal à un devenant très rare en raison des réglementations) ou qui présente un taux de saturation supérieur à l'unité suite au projet dans une région vulnérable</p> <p>Il sera effectivement difficile pour un exploitant d'établir des contrats d'épandage auprès d'exploitations voisines concernées elles aussi par une saturation en effluents d'élevage. Au sein de ces zones vulnérables, le sol est donc, encore plus qu'ailleurs, un bien rare qu'il convient de gérer avec parcimonie. Si l'on veut garantir la survie des exploitations agricoles dans ces régions, l'espace pouvant être alloué à l'activité économique est très limité.</p> <p>Depuis mars 2004, la DGRNE dispose d'un logiciel, Talisol, destiné à calculer le taux de liaison au sol pour chaque exploitation. Celui-ci permet d'améliorer les statistiques qui n'étaient autrefois disponibles que suite aux recensements agricoles. En effet, la nouvelle méthode présente, entre autres, l'avantage de tenir compte des contrats d'épandage (en calculant un taux de liaison au sol interne et un taux de liaison au sol contrat, qui intègre ces échanges) et de répartir précisément les terres en zones vulnérables ou non.</p> |

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|-------------------|
| Exploitation où le taux de liaison au sol >1 à la suite de la procédure de révision | Contrainte faible |
|---|-------------------|

Phase d'application

Ce critère nécessite une définition préalable du projet afin d'évaluer l'impact au niveau des exploitations. Il ne s'applique que dans le cadre d'une procédure de révision du plan de secteur.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Plusieurs limites liées à la base de données ont été épinglées par Hupin (2004). Tout d'abord, on peut souligner que les contrats d'épandage ne sont pas géoréférencés. Tous les contrats d'importation d'effluents d'élevage réalisés par un exploitant sont comptabilisés sur la commune de son siège d'exploitation. Ensuite, l'auteur relève que le taux de saturation des terres agricoles est également influencé par d'autres matières organiques qui ne sont pas encore intégrées dans la base de données à l'instar des boues de stations d'épuration et des composts urbains. Enfin, toutes les exploitations ne sont pas encore inscrites au sein de la base de données Talisol.

Bibliographie

- Arrêté du 15/02/2007 du Gouvernement wallon modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau en ce qui concerne la gestion durable de l'azote en agriculture (M.B. 07/03/2007)
- Hupin F. (2004), *Gestion de l'azote en Région wallonne, potentialités de développement des secteurs porcin et avicole*, Nitrawal. Accessible en ligne : http://fpwtest.cra.wallonie.be/pubtech/pdf/FPW_oct2004_hupin.pdf
- Ministère de la Région Wallonne – DGA (2007). *Le nouveau Programme de Gestion Durable de l'Azote en agriculture*, Nitrawal. Accessible en ligne : http://www.nitrawal.be/pdf/pgda2_resume_fr.pdf

4.2.2.2 Viabilité des exploitations

| Critère | Viabilité des exploitations |
|-----------------|-----------------------------|
| Thématique | Agriculture |
| Sous-thématique | / |

Problématique

La révision du plan de secteur en vue de l'affectation de nouvelles zones d'activité économique portera inévitablement atteinte à certaines exploitations agricoles. Il paraît toutefois logique, pour que l'impact soit le plus modéré possible et pour concilier au mieux les deux fonctions concurrentes que sont l'agriculture et l'activité économique, de protéger les exploitations qui présentent les potentialités de développement les plus importantes, c'est-à-dire celles dont l'exploitant est encore jeune ou qui a un successeur pour la reprendre, et d'opter pour l'alternative qui grèvera le moins la gestion quotidienne de telles exploitations.

Cadre juridique

Ce critère ne s'accompagne d'aucune disposition réglementaire.

Références aux précédentes études

Ce critère n'est pas repris en tant que tel dans le cadre du Plan prioritaire. Nous avons décidé de le créer afin de synthétiser différents critères jugés moins pertinents. Ainsi, les critères suivants du plan prioritaire ont été remplacés : le nombre moyen d'exploitations touchées, le rapport entre le bétail et la superficie fourragère, les besoins en terres agricoles et le morcellement des terres agricoles.

Concernant par exemple le nombre moyen d'exploitations touchées, il nous semble en effet préférable qu'un projet concerne légèrement un grand nombre d'exploitations que n'en oblige une à mettre la clé sous le paillason. C'est la raison pour laquelle nous avons privilégié ce critère de viabilité. Celui-ci requiert toutefois une analyse plus fine, à l'échelle de l'exploitation alors que les précédents faisaient référence à la commune et pouvaient donc être appréhendés avant la délimitation du projet par les opérateurs, ce qui n'est pas possible dans le cas présent.

La CRAT et le CWEDD soulignent à travers leurs avis que l'impact des projets de parcs d'activité économique sur la viabilité des exploitations agricoles a trop largement été passé sous silence au sein des études d'incidences. Pourtant, comme il le fut rappelé par de nombreux réclamants, les projets proposés par les intercommunales menaçaient souvent la viabilité de l'une ou l'autre exploitation. Cette remarque est revenue presque systématiquement dans les avis.

Bases de données associées

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|---|---------------------|------|--------------|-------------------|
| - cartographie des exploitations (données DGA + PLI) - âge de l'exploitant et présence éventuelle de successeur (recensement agricole) | - MRW- DGA - INS | | Exploitation | Territoire wallon |

Description du critère

Ce critère relatif à la viabilité des exploitations est un critère composite. Plusieurs aspects de cette problématique peuvent effectivement intervenir successivement :

- le rapport entre la superficie soustraite à l'exploitation par le projet et la superficie totale de celle-ci. Plus ce rapport sera important, plus la viabilité de l'exploitation sera compromise, non seulement en raison de la diminution de la surface exploitable, la « matière première » de l'agriculteur, mais également des subsides qui y sont liés. Il peut être intéressant de se renseigner sur les éventuelles expropriations qui ont déjà touché antérieurement l'exploitation lors de travaux liés à des infrastructures par exemple. Dans un tel cas, il faut garder à l'esprit que la superficie a déjà été « rognée » et donc que sa rentabilité n'est donc certainement plus de 100 %.
- l'accessibilité aux terres. Le projet sera en effet d'autant plus préjudiciable que les terres touchées seront proches de la ferme. Dans les avis rendus suite aux projets du plan prioritaire, certains agriculteurs soulevaient le problème que le projet avait une grande incidence car il se situait entre les prairies de pâtures des vaches et la salle de traite. Des projets semblables sont donc à éviter et une attention particulière doit être portée sur l'agencement spatial entre l'ensemble de l'exploitation et le projet. De même, une attention devra être portée sur la morphologie des parcelles agricoles qui résultent du projet et donc leur exploitabilité. Il convient effectivement d'éviter les parcelles aux formes irrégulières ou trop allongées qui se prêtent peu à une exploitation aisée.
- l'âge de l'exploitant et la présence éventuelle de successeur. Si une menace sur la viabilité d'une exploitation pèse sur un exploitant âgé, celle-ci portera moins à conséquence que s'il s'agit d'un jeune exploitant et ce d'autant moins qu'il n'a pas de successeur.
- la possibilité de récupérer des terres, notamment suite à l'arrêt d'une exploitation. Ce mécanisme permet d'opérer des compensations pour des agriculteurs jeunes ou avec successeur qui auraient perdu des terres lors de la révision des plans de secteur. Cette éventualité ne peut s'appliquer que dans le cas de terres destinées à la culture, l'élevage exigeant une plus grande proximité.

Dans tous les cas, il paraît indispensable de mettre en place une structure adéquate pour tout ce processus d'expropriation, voire de transfert, de terres.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|--------------------|
| Atteinte à la viabilité d'une exploitation où l'exploitant est jeune ou dispose d'un successeur | Contrainte moyenne |
|---|--------------------|

Il est paraît difficile de définir des seuils vis-à-vis de ce critère. Il est nécessaire d'étudier la situation au cas par cas et de sélectionner l'alternative qui minimise les conséquences néfastes sur l'agriculture.

Phase d'application

Ce critère ne s'applique que dans le cas d'une révision de plan de secteur et les différents aspects qui le composent s'examinent une fois le projet défini. Il semble surtout pertinent pour identifier la meilleure alternative et donc ne concerne qu'une analyse à un niveau micro-local.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Ce n'est pas parce que des terres agricoles sont libérées suite à la cessation d'activité que ces terres sont disponibles pour une autre activité. Les besoins en zone agricoles peuvent être tels qu'il est nécessaire de conserver les terres pour une destination agricole et de les répartir entre les exploitations restantes. Ce mécanisme permet en outre d'opérer des compensations pour des agriculteurs jeunes ou avec successeur qui auraient perdu des terres lors du processus de révision des plans de secteur.

D'une façon générale, il paraît indispensable de prendre en considération les besoins en zones agricoles de la même façon que ce qui a été réalisé pour les zones d'activité économique dans la précédente expertise. L'exercice avait déjà été réalisé par la CPDT en 2002 et démontrait alors que les besoins en zone agricole à l'horizon 2013 s'élevaient à près de 125 000 hectares. Il est d'ailleurs fait quelquefois référence à ce rapport dans les avis rendus par la CRAT en essayant d'évaluer l'impact sur la production de céréales. Il ne faut pas perdre de vue les besoins agricoles et essayer de les concilier au mieux avec ceux estimés pour l'activité économique. Une réévaluation des besoins agricoles mériterait sans doute d'être réalisée, notamment en intégrant la demande de plus en plus manifeste en espaces agricoles en vue de leur utilisation pour les biocarburants.

Bibliographie

- CRAT (2004). *Avis relatifs au projet de révision du plan de secteur*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/ZAE/AvisCRAT.asp>
- CWEDD (2004). *Plan prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique : Plan ZAE*. Accessible en ligne : http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/plateforme_dgrne/generateur/sites/modules_ntl/visiteur/cwedd/v3/Viewpage.cfm?proj=74&dossier_id=5&page_id=323
- Ministère de la Région wallonne – CPDT (2002). *Evaluation des besoins et des disponibilités foncières pour les activités économiques, la protection de la nature, les loisirs de plein air, l'agriculture et la forêt*, rapport final de la subvention 2001, thème 1, deuxième volume, 240 p. Accessible en ligne: http://www.lepur.geo.ulg.ac.be/telechargement/recherches/finalisees/subv_01-02/rapport/th1/01-02-th1.2.pdf

4.2.2.3 Aptitude des terres

| Critère | Aptitude des terres |
|-----------------|---------------------|
| Thématique | Agriculture |
| Sous-thématique | / |

Problématique

La concurrence entre fonctions agricole et économique se traduit également au niveau de la qualité des terres. En effet, il paraît nécessaire de ne pas hypothéquer, par l'implantation de parcs d'activité économique, la vocation agricole des terres les plus aptes à la culture de céréales. Différents documents abondent dans ce sens. Le SDER indique que « *les terres agricoles de bonne qualité seront préservées de l'urbanisation* » (p. 219) et l'Atlas de Wallonie d'ajouter que « *La connaissance de l'aptitude intrinsèque des sols est un élément essentiel pour répondre aux problématiques de gestion parcimonieuse du sol* ».

Cadre juridique

La préservation des terres les plus aptes à la culture ne s'inscrit pas dans un cadre juridique.

Références aux précédentes études

La qualité des terres est un critère fréquemment utilisé dans ce type d'étude. Il y avait été fait référence dans le cadre du plan prioritaire et dans les avis rendus par la CRAT et le CWEDD.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--------------------------------------|------------------|------|--------------|-------------------|
| Carte numérique des sols de Wallonie | FUSAGx – MRW-DGA | 2007 | Unité de sol | Territoire wallon |

Description du critère

L'application de ce critère consiste en l'examen de la qualité des terres pour la culture de céréales. Il vise à conserver les terres les plus aptes pour une fonction agricole.

L'aptitude des terres est déterminée sur base de la carte pédologique. A chaque type de sol est associée une classe d'aptitude selon sa nature. Les sols limoneux à drainage favorable sont ceux qui présentent les meilleurs résultats sur ce critère

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|---|-------------------|
| Terres de haute aptitude à la culture de céréales | Contrainte faible |
|---|-------------------|

Phase d'application

Ce critère de qualité des terres agricoles ne concerne que les zones non destinées à l'urbanisation à l'heure actuelle. Il peut être appliqué avant la définition du projet par les opérateurs.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

Les terrains de forte valeur agricole seront souvent également aptes à recevoir des activités économiques car ils présentent les mêmes avantages : zone de faible relief, bon drainage... Une certaine concurrence va donc apparaître entre les deux fonctions et il sera nécessaire de trouver un équilibre entre elles ; le développement de l'une ne doit pas se faire au détriment de l'autre.

Une réflexion doit par ailleurs être menée quant à l'échelle de cette analyse. En effet, si l'on considère l'ensemble de la Wallonie, il apparaît clairement que toute la Hesbaye limoneuse se prête davantage à une activité agricole plutôt qu'au développement de parcs d'activités économiques en raison de la très bonne qualité de ses terres. Cependant, ce n'est pas une raison pour laquelle il ne faut rien construire dans toute cette région agro-géographique. Une analyse au niveau sous-régional serait sans doute plus adéquate : il serait utile de conserver au sein de chaque territoire de référence les terres présentant les meilleures aptitudes.

Bibliographie

- ICEDD (2005). *Atlas de Wallonie*, Ministère de la Région wallonne. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/ICEDD/CAP-atlasWallonie2006/pages/atlas.asp?txt=AnnDocs>
- Ministère de la Région wallonne (1999). *Schéma de développement de l'espace régional*. Accessible en ligne : <http://sder.wallonie.be/Main.htm>

4.2.2.4 Périmètres de remembrement

| Critère | Périmètres de remembrement |
|-----------------|----------------------------|
| Thématique | Agriculture |
| Sous-thématique | / |

Problématique

Des investissements en moyens financiers et en temps ont été consentis en faveur de l'espace agricole à travers le processus de remembrement de biens ruraux. Celui-ci vise à « *constituer des parcelles continues, régulières, aussi rapprochées que possible du siège de l'exploitation et jouissant d'accès indépendant. Le remembrement peut être accompagné de la création et de l'aménagement de chemins et voies d'écoulement d'eau et d'amélioration foncière, ainsi que de travaux d'aménagement des sites et de travaux d'adduction de l'eau et de l'électricité* » (M.B. : 04/09/1970). Il paraît nécessaire d'éviter tant que faire se peut d'investir là où cela mettrait à mal un précédent investissement de la puissance publique non encore amorti. En d'autres termes, il s'agit de faire en sorte que les révisions de plan de secteur en vue de l'affectation à de l'activité économique épargnent au maximum les terres inscrites dans un périmètre de remembrement établi récemment.

Cadre juridique

Si des lois existent concernant la procédure de remembrement de biens ruraux, elles ne font pas référence à une éventuelle réaffectation des parcelles remembrées. La volonté de préserver les terres inscrites dans un périmètre de remembrement de toute urbanisation n'est donc pas associée à une disposition juridique en ce sens.

Dans une version antérieure du CWATUP, cette notion y était cependant inscrite. Il y était indiqué que « *l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne porte pas atteinte aux effets des périmètres de protection visés par le présent Code ou d'autres législations* ». Cette partie d'article a été abrogée par le décret-programme RESA du 3 février 2005. Malgré l'absence actuelle de disposition réglementaire vis-à-vis de cette problématique, on comprendra toutefois aisément que l'urbanisation de parcelles remembrées soit dommageable.

L'article 9 de la loi de 1976 précise toutefois qu'entre la notification et l'acte de remembrement, « *les propriétaires, usufruitiers ou exploitants ne peuvent apporter à la destination ni à l'état des lieux aucune modification qui soit de nature à entraver les opérations de remembrement* ». Une contrainte supplémentaire s'ajoute donc pour les zones en cours de processus de remembrement.

Références aux précédentes études

Ce critère a été retenu dans le cadre de l'Etude stratégique du plan prioritaire. De même, les avis de la CRAT et du CWEDD sont quelquefois motivés par cette contrainte, prenant appui sur les dispositions du CWATUP alors en vigueur.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|---|---------|------|----------------------------|-------------------|
| Périmètres de remembrement des biens ruraux | MRW-DGA | | Périmètres de remembrement | Territoire wallon |

Description du critère

L'application de ce critère consiste à attribuer une cote négative aux parcelles inscrites au sein d'un périmètre de remembrement afin de les épargner dans la mesure du possible de toute urbanisation.

L'ensemble des terres ne doit sans doute pas être considéré de la même façon. Il paraît opportun d'apporter des nuances selon l'ancienneté du remembrement et de préserver prioritairement les terres qui ont fait l'objet d'un remembrement récent. On peut en effet supposer que là où le mécanisme du remembrement a anciennement pris place, il a déjà pu être rentabilisé, au moins partiellement.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

| | |
|--|-------------------|
| Périmètre de remembrement des biens ruraux | Contrainte faible |
|--|-------------------|

Phase d'application

Ce critère peut être utilisé préalablement à la définition de projet, mais ne s'applique que dans le cadre de procédure de révision du plan de secteur.

Type de parc d'activité économique concerné

Tous

Limites

L'investissement consentit en faveur d'une zone agricole peut revêtir d'autres formes que le remembrement : Fonds d'investissement agricole, divers travaux d'amélioration... Dans la mesure du possible, ces différentes mesures doivent être intégrées dans l'évaluation afin de ne pas réduire à néant tous les efforts réalisés vis-à-vis de la zone donnée.

Bibliographie

- CRAT (2004). *Avis relatifs au projet de révision du plan de secteur*. Accessible en ligne : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/ZAE/AvisCRAT.asp>
- CWEDD (2004). *Plan prioritaire d'affectation d'espaces à l'activité économique : Plan ZAE*. Accessible en ligne : http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/plateforme_dgrne/generateur/sites/modules_ntl/visiteur/cwedd/v3/Viewpage.cfm?proj=74&dossier_id=5&page_id=323
- Deloitte & Touche (2001). *Affectation d'espace à l'activité économique*, rapport phase 1, Tome 1, 79 p.
- Loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal de biens ruraux (M.B. 04/09/1970)
- Loi du 11 juillet 1976 portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'envergure (M.B. 15/10/1976)
- Loi du 10 janvier 1978 portant des mesures particulières en matière de remembrement à l'amiable de biens ruraux (M.B. 09/03/1978)

4.2.3 Contraintes liées aux ressources du sous-sol

4.2.3.1 Gisements

| Critère | Gisements |
|------------------------|--|
| Thématique | Contraintes liées aux ressources du sous-sol |
| Sous-thématique | / |

Problématique

La révision du plan de secteur en vue de l'affectation à de l'espace économique mobilise des surfaces sur lesquelles toute autre forme de valorisation du sol ou du sous-sol est désormais impossible pour une période de long terme. Or, la conservation de l'accessibilité à la ressource formée par les roches wallonnes de qualité et à haute valeur ajoutée constitue un enjeu pour la Wallonie. Pour le bon développement du secteur carrier, cette accessibilité à la ressource doit être garantie.

En fonction de la rareté de la ressource, certains gisements doivent être protégés car la consommation des terres les surplombant ne peut pas être compensée. La ressource est localisée et non déplaçable.

Cadre juridique

La nécessité de préserver les gisements de qualité à haute valeur ajoutée ne fait l'objet d'aucune contrainte juridique particulière.

Références aux précédentes études

Ni les intercommunales de développement économique dans leurs analyses, ni la CRAT et le CWEDD dans leurs avis de 2004, ni l'ODT dans son analyse de l'importance des contraintes à la construction n'ont abordé cette problématique. Seule l'étude stratégique du plan prioritaire contenait un critère s'y rapportant. A l'époque, les variables prises en compte au sujet des gisements étaient leur rareté (sur base de l'extension géographique de la ressource concernée) et leur potentiel de valeur ajoutée (en fonction de l'usage de cette ressource). Les données cartographiques utilisées provenaient de l'inventaire Poty de l'ULg, évoqué aussi ci-dessous.

Base de données associée

| Base de données | Auteur | Date | Echelle | Couverture |
|--|---------------|------|---------|-----------------|
| Gisements (réserves à 30 ans) | ULg prof.Poty | 2001 | | Région wallonne |
| Gisement Petit Granit | ISSEP | | | Région wallonne |
| Réserves annoncées par les carriers | INCITEC sprl | 2006 | | Région wallonne |
| A préciser en fonction de la rencontre avec M. Lapierre (DGRNE) prévue début octobre | | | | |

De nombreuses études existent en lien avec la disponibilité des ressources du sous-sol en Wallonie, les études de référence étant l'étude Poty et l'étude ISSEP sur le Petit Granit. Par ailleurs, d'autres études existent en Région wallonne sur les gisements de roches ornementales s'apparentant au "petit granit" (les marbres divers dont tous les gris et noirs depuis la Meuse – Vinalmont – Lompré - Noir de

Meuse - Noir de Denée - Noir de Golzinne – Mazy..., jusqu'à l'Escaut - Petit granit et Noir de Tournai, en passant par les marbres gris à rouge de la botte du Hainaut – Philippeville – Neuville – Rance...).

Nous n'avons pas connaissance d'études aussi poussées concernant d'autres roches. Pourtant, il existe d'autres gisements de qualité tels que ceux relatifs à diverses roches ornementales ou de taille dont quartzites – arkoses - grès schisteux - schistes ardoisiers - calcaires sablonneux de Gobertange ou de Fontenoille ou de Grandcourt, psammites (taillées, polies), mais aussi les roches industrielles (pour ciment, chaux, argiles, sables...) et les roches de construction (pour concassés, moellons bruts, ballasts, sables...).

Description du critère

Le critère vise à mettre en évidence les terrains en zone non urbanisable devant faire l'objet d'une protection en matière de garantie d'accessibilité à la ressource du sous-sol présente en cet endroit. L'intensité de cette protection est fonction de la rareté de la ressource à l'échelle de la Wallonie et des réserves existantes au plan de secteur.

La contrainte liée à l'implantation d'un nouveau PAE est en lien direct avec la définition de l'intensité de cette protection. Cette contrainte est définie au cas par cas et peut se traduire par une contrainte moyenne ou forte (selon la rareté de la ressource) pouvant déboucher sur une interdiction de bâtir dans les circonstances les plus extrêmes (rareté de la ressource et peu de réserves existantes au plan de secteur).

La compilation des informations provenant des différentes sources de données doit encore être faite et complétée par de nouvelles informations provenant de la DGRNE.

Impact du critère sur la mise en œuvre d'un parc d'activité économique

Contrainte dont le niveau dépend de la rareté et de la qualité de la ressource. La contrainte varie entre la contrainte moyenne et la contrainte forte

Phase d'application

Critère à prendre uniquement en compte dans l'analyse ultérieure des zones non destinées à l'urbanisation.

Limites

Peu de données reprises dans le tableau « bases de données utilisées » sont géoréférencées voire même informatisées...

Bibliographie

- Conférence Permanente du Développement territorial - CPDT (2002). Rapport final de la subvention 2001-2002. Thème 1 – Evaluation des besoins et des activités. GUIDE/CREAT/LEPUR, septembre 2002.
- Conférence Permanente du Développement territorial - CPDT (2006). Rapport final de la subvention 2005-2006. Observatoire du Développement territorial. GUIDE/CREAT/LEPUR, septembre 2006.
- Poty E., Chevalier E. (2004). L'activité extractive en Wallonie – Situation actuelle et perspectives. Laboratoire d'Analyses Litho et Zoostratigraphiques, Département de Géologie, Université de Liège. Liège, 85 p.
- Unité de Gestion des Ressources forestières et des Milieux naturels & Unité Sol – Ecologie – Territoire – Laboratoire d'Aménagement du Territoire de la FUSAGx (2006). Projet de cartographie numérique de l'occupation du sol en Wallonie (PCNOSW) : Rapport intermédiaire de mars 2006.
- Valbois Ressources naturelles asbl (2002). Référentiel de l'industrie extractive. Province de Luxembourg et régions limitrophes. Edition 2002, subsidiée par la Province de Luxembourg.

CHAPITRE III : PRÉSENTATION DES RÉSULTATS STATISTIQUES ET CARTOGRAPHIQUES

Dans ce chapitre, sont tout d'abord présentés de premiers résultats chiffrés relatifs à l'estimation du potentiel mobilisable en zone urbanisable, une fois passé le filtre de quelques premiers critères pour lesquels nous disposons de données fiables couvrant l'ensemble du territoire wallon. Au point 2 de ce chapitre, nous présentons le résultat cartographique du croisement entre les niveaux de contrainte des mêmes critères retenus au point 1 et les différentes affectations du plan de secteur, en ce compris les zones non urbanisables.

1. PREMIERES ESTIMATIONS DU POTENTIEL EN ZONE URBANISABLE MOBILISABLE EN VUE DE L'IMPLANTATION DE PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

1.1 BREF RAPPEL METHODOLOGIQUE

En vue d'identifier les terrains les plus aptes à accueillir à court terme un nouveau parc d'activité économique, nous avons centré notre étude sur 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, nous avons accordé la priorité à l'étude des zones urbanisables et des zones dites non affectées pour la création de nouveaux parcs d'activités. Il s'agit :

- de l'ensemble des zones d'activité économiques et des zones d'aménagement différé à caractère industriel (regroupées sous le vocable ZAE) ;
- des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) ;
- des zones de services publics et d'équipement communautaire (ZSPEC) ;
- des infrastructures ferroviaires ainsi que des aéroports et aérodromes non militaires (Zones blanches²⁰).

Le recours aux zones non urbanisables n'a de sens que si, pour répondre aux besoins, les zones énumérées ci-dessus n'offrent pas le potentiel suffisant en termes de quantité et/ou de qualité.

Comme exposé au chapitre I, relatif à la méthodologie, nous avons appliqué une démarche en entonnoir. Après avoir sélectionné parmi les zones précitées les terrains dits constructibles, nous avons procédé à une première analyse afin d'éliminer les terrains constructibles couverts par des critères d'exclusion, c'est-à-dire des critères qui, sur base légale, interdisent toute possibilité d'implantation d'un parc d'activité économique. Seuls les critères d'exclusion dont la cartographie est disponible pour la Wallonie sont pris en compte, à savoir :

- les zones Natura 2000 ;
- les réserves naturelles ;
- les zones humides d'intérêt biologique ;
- les cavités souterraines d'intérêt scientifique ;
- les périmètres de prise d'eau.

Après avoir éliminé ces espaces soumis à une interdiction de bâtir, seuls les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant exempts de critères d'exclusion sont retenus, ces terrains pouvant être localisés indépendamment sur une ou plusieurs zones 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. Ces contraintes et leur niveau respectif de contrainte sont présentés dans le Tableau 6.

Tableau 6 : Liste des critères introduits dans la présente étude

| |
|--|
| Critères : |
| - Réseau Natura 2000 |
| - Réserves naturelles |
| - Zones humides d'intérêt biologique |
| - Cavités souterraines d'intérêt scientifique |
| - Biens classés |
| - Périmètres de protection de biens classés |
| - Périmètres de protection des eaux souterraines |
| - Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses |
| - Périmètres d'aléa d'inondation |
| - Périmètres de contraintes karstiques |
| - Sites SEVESO |
| - Périmètres de forte pente |
| - Egouttage |
| - Périmètres de réservation du plan de secteur |

Les résultats obtenus sur base de cette première démarche en entonnoir ne peuvent être considérés que comme étant partiels. En effet, le chapitre II a identifié de multiples critères qui nécessitent de plus amples développements et/ou une analyse au cas par cas. Ces critères devront être ultérieurement appliqués afin de compléter ces premières estimations. En effet, ils risquent de diminuer fortement le potentiel valorisable à court terme estimé par cette étude. Ces critères sont repris dans le Tableau 7. Dès lors, nous recommandons aux utilisateurs de ce rapport de ne pas faire usage des chiffres présentés dans les tableaux ci-joints s'ils ne sont pas suivis des commentaires les accompagnant.

Rappelons que seuls quelques critères ont fait l'objet d'une validation partielle. Il convient donc de poursuivre la réflexion ultérieurement avec l'aide d'experts locaux et/ou régionaux.

Tableau 7 : Liste des critères non introduits dans la présente étude pouvant avoir un impact non négligeable sur l'estimation du potentiel valorisable à court terme

| |
|---|
| Critères : |
| - Périmètres de protection du paysage |
| - Accessibilité par la route |
| - Proximité d'une zone d'habitat |
| - Contradiction avec les PCA et autres outils de planification |
| - Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement |
| - Rétention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables |

L'ensemble de ces six critères devrait faire chuter le stock de terrains réellement jugés aptes à accueillir un parc d'activités au sein des zones urbanisables, en particulier au sein des

ZACC. Le critère relatif à l'accessibilité routière devrait à cet égard jouer un rôle très important.

Rappelons toutefois que cette étude n'aborde que les terrains constructibles ; 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 dans cette étude. Or, il est évident qu'une partie de ces terrains pourrait être comptabilisée dans le potentiel urbanisable à court terme, et ce principalement dans les zones blanches où le non cadastré représente 60 % de leur surface totale. Un grand nombre d'infrastructures ferroviaires, en ce compris une partie de celles aujourd'hui inutilisées par la SNCB, font partie des espaces non cadastrés. Des études spécifiques nécessitant des analyses fines de terrain devraient être consacrées à ces sujets.

Tableau 8 : Superficie des terrains non cadastrés localisés dans les zones analysées

| | Superficie non cadastrée | Superficie totale | Superficie non cadastrée (%) |
|----------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|
| ZAE | 2704,42 | 27837,15 | 9,72% |
| ZACC | 774,80 | 21826,24 | 3,55% |
| ZSPEC | 2140,24 | 23135,74 | 9,25% |
| Zones blanches | 1592,88 | 2680,67 | 59,42% |

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 listés dans le tableau 6.

1.2 PRESENTATION DES ESTIMATIONS OBTENUES SUR BASE D'UNE PREMIERE DEMARCHE EN ENTONNOIR

Les chiffres présentés ne fournissent que des résultats partiels qui ne peuvent être interprétés comme étant la superficie des terrains mobilisables à court terme en zone urbanisable pour créer des parcs d'activités. Ces résultats partiels intègrent uniquement les contraintes pour lesquels une cartographie fiable est mise à disposition de manière uniforme pour l'ensemble du territoire wallon.

L'ajout de critères nécessitant de plus amples développements devrait encore faire baisser la quantité de terrains constructibles sur lesquels ne porte aucune contrainte.

Les chiffres présentés concernent essentiellement l'ensemble des ZAE non gérées par les IDE et localisées en dehors des périmètres inscrits dans le cadre du plan prioritaire, les ZACC, les ZSPEC ainsi que les zones blanches.

Rappelons que les ZAE gérées par les IDE ainsi que les périmètres inscrits dans le cadre du plan prioritaire ont fait l'objet d'analyses détaillées dans le cadre de l'expertise de janvier 2007.

1.2.1 Analyse des terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant non couverts par un critère d'exclusion

Un premier filtre consiste à sélectionner les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant exempts de critères d'exclusion. Les terrains ainsi sélectionnés sont ensuite confrontés aux contraintes de localisation retenus. Les résultats indiquent, pour chaque sous-région d'une IDE, les superficies couvertes par les différents niveaux de contrainte soit en fonction de la zone du plan de secteur concernée (Tableau 9), soit toutes affectations confondues, mais en fonction de la superficie des terrains (Tableau 10).

Notons, dès à présent, que les groupements de parcelles retenus dans le cadre de ces deux tableaux peuvent être à cheval sur plusieurs niveaux de contraintes et, plus encore, sur différents types d'affectations. C'est ce qui explique les valeurs inférieures à 2 ha sur le total de certaines lignes.

Tableau 9 : Ventilation des résultats sur la base des zones du plan de secteur analysées

| | | Superficie des terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant non couverts par un critère d'exclusion (ha) | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|----------------|
| Sous-région des IDE | Zone du plan de secteur concernée | Présence d'une ou de plusieurs contraintes fortes | Présence d'une ou de plusieurs contraintes moyennes | Présence d'une ou de plusieurs contraintes faibles | Absence de contrainte cartographiée | Total (ha) |
| BEPN Dinant | ZAE (hors IDE) | 18,90 | 23,57 | 22,14 | 27,23 | 91,84 |
| | ZACC | 316,38 | 185,16 | 69,44 | 326,70 | 897,68 |
| | ZSPEC | 101,39 | 54,37 | 24,68 | 41,55 | 221,99 |
| | Zones blanches | 0,04 | 0,02 | 0,00 | 0,01 | 0,07 |
| Total BEPN Dinant | | 436,71 | 263,12 | 116,26 | 395,48 | 1211,58 |
| BEPN Namur | ZAE (hors IDE) | 71,14 | 86,25 | 194,22 | 167,59 | 519,21 |
| | ZACC | 141,52 | 114,44 | 73,52 | 511,64 | 841,12 |
| | ZSPEC | 90,63 | 58,90 | 66,01 | 50,44 | 265,97 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,14 | 1,52 | 3,30 | 4,95 |
| Total BEPN Namur | | 303,29 | 259,72 | 335,27 | 732,97 | 1631,24 |
| BEPN Philippeville | ZAE (hors IDE) | 15,17 | 9,09 | 16,98 | 8,27 | 49,51 |
| | ZACC | 94,81 | 82,37 | 45,38 | 268,79 | 491,34 |
| | ZSPEC | 32,43 | 62,58 | 282,43 | 29,08 | 406,51 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total BEPN Philippeville | | 142,41 | 154,03 | 344,79 | 306,13 | 947,37 |
| IBW Centre | ZAE (hors IDE) | 49,59 | 30,36 | 31,12 | 69,94 | 181,01 |
| | ZACC | 241,74 | 126,21 | 140,07 | 335,69 | 843,70 |
| | ZSPEC | 31,34 | 27,64 | 116,49 | 144,81 | 320,27 |
| | Zones blanches | 0,89 | 0,35 | 0,21 | 1,09 | 2,54 |
| Total IBW Centre | | 323,56 | 184,55 | 287,89 | 551,53 | 1347,52 |
| IBW Est | ZAE (hors IDE) | 3,46 | 0,33 | 3,88 | 4,74 | 12,42 |
| | ZACC | 37,22 | 70,81 | 92,12 | 144,04 | 344,19 |
| | ZSPEC | 4,84 | 21,51 | 18,69 | 1,39 | 46,43 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,55 | 0,01 | 0,53 | 1,09 |
| Total IBW Est | | 45,52 | 93,20 | 114,70 | 150,70 | 404,12 |
| IBW Ouest | ZAE (hors IDE) | 55,15 | 17,18 | 15,47 | 92,02 | 179,81 |
| | ZACC | 158,41 | 55,56 | 13,31 | 309,73 | 537,02 |
| | ZSPEC | 18,57 | 13,65 | 2,20 | 46,28 | 80,69 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IBW Ouest | | 232,12 | 86,39 | 30,98 | 448,03 | 797,52 |
| IDEA Centre | ZAE (hors IDE) | 13,84 | 43,02 | 18,79 | 74,37 | 150,02 |
| | ZACC | 72,47 | 70,54 | 12,83 | 324,80 | 480,64 |
| | ZSPEC | 9,06 | 6,51 | 26,17 | 22,72 | 64,46 |
| | Zones blanches | 0,05 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,06 |
| Total IDEA Centre | | 95,43 | 120,07 | 57,79 | 421,90 | 695,19 |
| IDEA Mons Borinage | ZAE (hors IDE) | 28,74 | 68,16 | 69,26 | 54,26 | 220,42 |
| | ZACC | 70,64 | 237,96 | 79,14 | 512,94 | 900,69 |
| | ZSPEC | 30,02 | 32,77 | 204,53 | 199,65 | 466,97 |
| | Zones blanches | 0,23 | 7,93 | 4,17 | 5,45 | 17,78 |
| Total IDEA Mons Borinage | | 129,64 | 346,82 | 357,10 | 772,30 | 1605,86 |
| IDEA Nord | ZAE (hors IDE) | 13,50 | 26,45 | 40,03 | 22,54 | 102,52 |
| | ZACC | 25,95 | 75,54 | 14,08 | 146,70 | 262,28 |

| | | | | | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | ZSPEC | 1,16 | 9,53 | 4,42 | 11,74 | 26,85 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IDEA Nord | | 40,61 | 111,52 | 58,53 | 180,98 | 391,65 |
| IDELUX Arlon | ZAE (hors IDE) | 29,87 | 70,86 | 9,83 | 27,12 | 137,68 |
| | ZACC | 129,87 | 77,17 | 19,13 | 198,37 | 424,54 |
| | ZSPEC | 24,61 | 8,36 | 9,33 | 34,89 | 77,19 |
| | Zones blanches | 0,96 | 1,88 | 0,05 | 16,56 | 19,45 |
| Total IDELUX Arlon | | 185,31 | 158,27 | 38,34 | 276,94 | 658,86 |
| IDELUX Bastogne | ZAE (hors IDE) | 18,55 | 19,90 | 109,57 | 9,09 | 157,11 |
| | ZACC | 211,16 | 81,61 | 113,94 | 182,98 | 589,69 |
| | ZSPEC | 76,47 | 41,90 | 40,22 | 3,29 | 161,88 |
| | Zones blanches | 0,01 | 0,00 | 0,02 | 0,01 | 0,04 |
| Total IDELUX Bastogne | | 306,18 | 143,41 | 263,75 | 195,37 | 908,72 |
| IDELUX Marche | ZAE (hors IDE) | 33,42 | 18,27 | 31,38 | 9,00 | 92,07 |
| | ZACC | 114,64 | 34,48 | 51,12 | 106,28 | 306,53 |
| | ZSPEC | 16,37 | 9,76 | 12,51 | 13,11 | 51,76 |
| | Zones blanches | 0,57 | 0,46 | 0,00 | 2,53 | 3,55 |
| Total IDELUX Marche | | 164,99 | 62,98 | 95,02 | 130,92 | 453,91 |
| IDELUX Neufchâteau | ZAE (hors IDE) | 18,57 | 32,86 | 18,75 | 23,09 | 93,27 |
| | ZACC | 231,75 | 137,80 | 44,18 | 251,08 | 664,81 |
| | ZSPEC | 30,03 | 129,99 | 96,36 | 15,68 | 272,06 |
| | Zones blanches | 3,66 | 22,32 | 1,44 | 1,19 | 28,61 |
| Total IDELUX Neufchâteau | | 284,00 | 322,98 | 160,73 | 291,03 | 1058,75 |
| IDELUX Virton | ZAE (hors IDE) | 31,11 | 52,86 | 24,55 | 52,06 | 160,58 |
| | ZACC | 118,81 | 139,94 | 5,77 | 184,26 | 448,78 |
| | ZSPEC | 5,50 | 6,97 | 0,26 | 6,73 | 19,47 |
| | Zones blanches | 0,02 | 0,44 | 0,00 | 0,28 | 0,74 |
| Total IDELUX Virton | | 155,44 | 200,21 | 30,58 | 243,34 | 629,56 |
| IDETA Centre | ZAE (hors IDE) | 0,79 | 8,45 | 25,87 | 22,05 | 57,16 |
| | ZACC | 6,99 | 53,44 | 32,43 | 154,53 | 247,38 |
| | ZSPEC | 2,92 | 18,43 | 43,84 | 170,07 | 235,25 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IDETA Centre | | 10,70 | 80,31 | 102,13 | 346,65 | 539,79 |
| IDETA Est | ZAE (hors IDE) | 2,92 | 5,61 | 24,07 | 19,92 | 52,52 |
| | ZACC | 15,10 | 11,33 | 34,55 | 64,41 | 125,39 |
| | ZSPEC | 0,10 | 0,00 | 0,06 | 0,16 | 0,32 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IDETA Est | | 18,12 | 16,94 | 58,68 | 84,48 | 178,23 |
| IDETA Ouest | ZAE (hors IDE) | 5,53 | 51,62 | 62,05 | 19,98 | 139,18 |
| | ZACC | 18,49 | 285,66 | 106,15 | 91,41 | 501,71 |
| | ZSPEC | 2,78 | 28,48 | 4,46 | 10,51 | 46,23 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,04 | 2,13 | 0,00 | 2,17 |
| Total IDETA Ouest | | 26,79 | 365,81 | 174,79 | 121,90 | 689,29 |
| IDETA Sud | ZAE (hors IDE) | 6,05 | 11,62 | 48,05 | 33,46 | 99,18 |
| | ZACC | 6,00 | 13,83 | 95,14 | 81,07 | 196,04 |
| | ZSPEC | 3,27 | 2,84 | 6,76 | 3,72 | 16,59 |
| | Zones blanches | 0,16 | 0,04 | 0,27 | 0,00 | 0,47 |
| Total IDETA Sud | | 15,48 | 28,33 | 150,22 | 118,25 | 312,27 |
| IEG | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 0,89 | 19,33 | 12,09 | 32,31 |
| | ZACC | 0,75 | 26,92 | 106,85 | 253,58 | 388,10 |
| | ZSPEC | 0,05 | 2,66 | 2,39 | 15,56 | 20,67 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,41 | 0,00 | 0,41 |
| Total IEG | | 0,81 | 30,47 | 128,98 | 281,23 | 441,49 |
| IGRETEC | ZAE (hors IDE) | 178,78 | 61,26 | 275,47 | 427,88 | 943,39 |
| | ZACC | 258,64 | 217,97 | 86,68 | 806,08 | 1369,37 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | ZSPEC | 22,00 | 15,52 | 5,08 | 69,61 | 112,22 |
| | Zones blanches | 6,89 | 3,07 | 3,04 | 46,37 | 59,36 |
| Total IGRETEC | | 466,30 | 297,82 | 370,26 | 1349,95 | 2484,33 |
| IGRETEC Intersud | ZAE (hors IDE) | 2,41 | 2,30 | 11,69 | 13,42 | 29,83 |
| | ZACC | 45,67 | 35,30 | 60,92 | 305,04 | 446,93 |
| | ZSPEC | 8,59 | 9,92 | 16,20 | 12,49 | 47,21 |
| | Zones blanches | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,06 | 0,07 |
| Total IGRETEC Intersud | | 56,69 | 47,52 | 88,82 | 331,01 | 524,04 |
| SPI Centre | ZAE (hors IDE) | 115,63 | 131,57 | 317,49 | 112,57 | 677,26 |
| | ZACC | 452,41 | 268,02 | 150,75 | 571,23 | 1442,42 |
| | ZSPEC | 130,30 | 92,81 | 49,25 | 85,13 | 357,50 |
| | Zones blanches | 0,15 | 0,19 | 0,01 | 0,00 | 0,35 |
| Total SPI Centre | | 698,49 | 492,59 | 517,50 | 768,94 | 2477,52 |
| SPI Nord EstF | ZAE (hors IDE) | 56,28 | 17,38 | 91,94 | 66,22 | 231,81 |
| | ZACC | 455,39 | 166,43 | 168,91 | 359,58 | 1150,31 |
| | ZSPEC | 79,83 | 25,85 | 62,30 | 12,02 | 180,00 |
| | Zones blanches | 1,24 | 3,98 | 2,28 | 1,32 | 8,83 |
| Total SPI Nord EstF | | 592,74 | 213,65 | 325,43 | 439,14 | 1570,96 |
| SPI Nord EstG | ZAE (hors IDE) | 5,40 | 3,34 | 54,36 | 15,67 | 78,77 |
| | ZACC | 60,97 | 44,41 | 46,83 | 101,97 | 254,18 |
| | ZSPEC | 2,24 | 0,28 | 1,60 | 0,00 | 4,11 |
| | Zones blanches | 0,11 | 0,22 | 0,00 | 3,59 | 3,92 |
| Total SPI Nord EstG | | 68,72 | 48,24 | 102,79 | 121,24 | 340,98 |
| SPI Nord Ouest | ZAE (hors IDE) | 2,11 | 1,34 | 0,00 | 54,32 | 57,76 |
| | ZACC | 13,05 | 16,28 | 15,63 | 124,95 | 169,91 |
| | ZSPEC | 8,30 | 14,48 | 0,00 | 25,07 | 47,85 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total SPI Nord Ouest | | 23,46 | 32,10 | 15,63 | 204,34 | 275,52 |
| SPI Sud | ZAE (hors IDE) | 17,73 | 14,07 | 22,85 | 15,65 | 70,30 |
| | ZACC | 111,99 | 46,31 | 69,93 | 127,67 | 355,90 |
| | ZSPEC | 21,60 | 2,63 | 2,33 | 21,66 | 48,22 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total SPI Sud | | 151,32 | 63,00 | 95,11 | 164,98 | 474,41 |
| SPI Sud EstF | ZAE (hors IDE) | 11,47 | 47,50 | 1,19 | 0,00 | 60,16 |
| | ZACC | 193,33 | 101,48 | 53,87 | 40,51 | 389,18 |
| | ZSPEC | 54,38 | 2,65 | 23,10 | 6,44 | 86,57 |
| | Zones blanches | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total SPI Sud EstF | | 259,17 | 151,63 | 78,16 | 46,95 | 535,91 |
| SPI Sud EstG | ZAE (hors IDE) | 6,25 | 4,20 | 11,02 | 0,13 | 21,60 |
| | ZACC | 92,35 | 93,61 | 30,91 | 55,85 | 272,72 |
| | ZSPEC | 34,09 | 22,05 | 3,11 | 25,96 | 85,21 |
| | Zones blanches | 1,77 | 6,53 | 0,00 | 0,00 | 8,30 |
| Total SPI Sud EstG | | 134,46 | 126,39 | 45,05 | 81,93 | 387,83 |
| SPI Sud Ouest | ZAE (hors IDE) | 36,17 | 8,13 | 36,85 | 8,60 | 89,74 |
| | ZACC | 148,82 | 62,46 | 100,38 | 168,15 | 479,81 |
| | ZSPEC | 26,31 | 5,13 | 19,49 | 29,17 | 80,09 |
| | Zones blanches | 0,78 | 0,47 | 4,97 | 1,25 | 7,48 |
| Total SPI Sud Ouest | | 212,08 | 76,18 | 161,69 | 207,17 | 657,12 |
| Ensemble de la | ZAE (hors IDE) | 848,52 | 868,41 | 1608,21 | 1463,30 | 4788,44 |
| | ZACC | | 2933,05 | 1933,98 | 7110,03 | 15822,37 |
| | | 869,16 | 728,16 | 1144,27 | | 3850,52 |
| | Zones blanches | | 48,63 | 20,51 | 83,53 | 170,22 |
| Total général | | 5580,53 | 4578,25 | 4706,97 | 9765,79 | 24631,54 |

Ce premier tableau est déjà très riche en enseignements. Lors de son analyse, il convient particulièrement de s'intéresser aux deux colonnes relatives aux disponibilités ne faisant

jusqu'à présent l'objet d'aucune contrainte(s) cartographiée(s) et aux disponibilités faisant seulement l'objet d'une ou plusieurs contraintes faibles. En première approche, c'est au sein de ces deux rubriques que devraient se trouver l'essentiel des terrains aptes à accueillir des parcs d'activités. On peut en effet d'ores et déjà quasi exclure l'ensemble des terrains faisant l'objet de contraintes fortes des espaces aptes à accueillir un PAE. En ce qui concerne les terrains soumis à contraintes moyennes, leur utilisation est à proscrire sauf si d'autres alternatives plus favorables s'avèrent fort difficiles à trouver. Globalement, quand on additionne les disponibilités des diverses sous-régions et des divers types d'affectation, l'ensemble du potentiel non soumis à un critère d'exclusion se répartit en fonction du niveau des contraintes de la manière suivante : 40 % exempt de toute contrainte en l'état actuel, 19 % soumis à des contraintes faibles, 18 % soumis à des contraintes moyennes et 23 % soumis à des contraintes fortes.

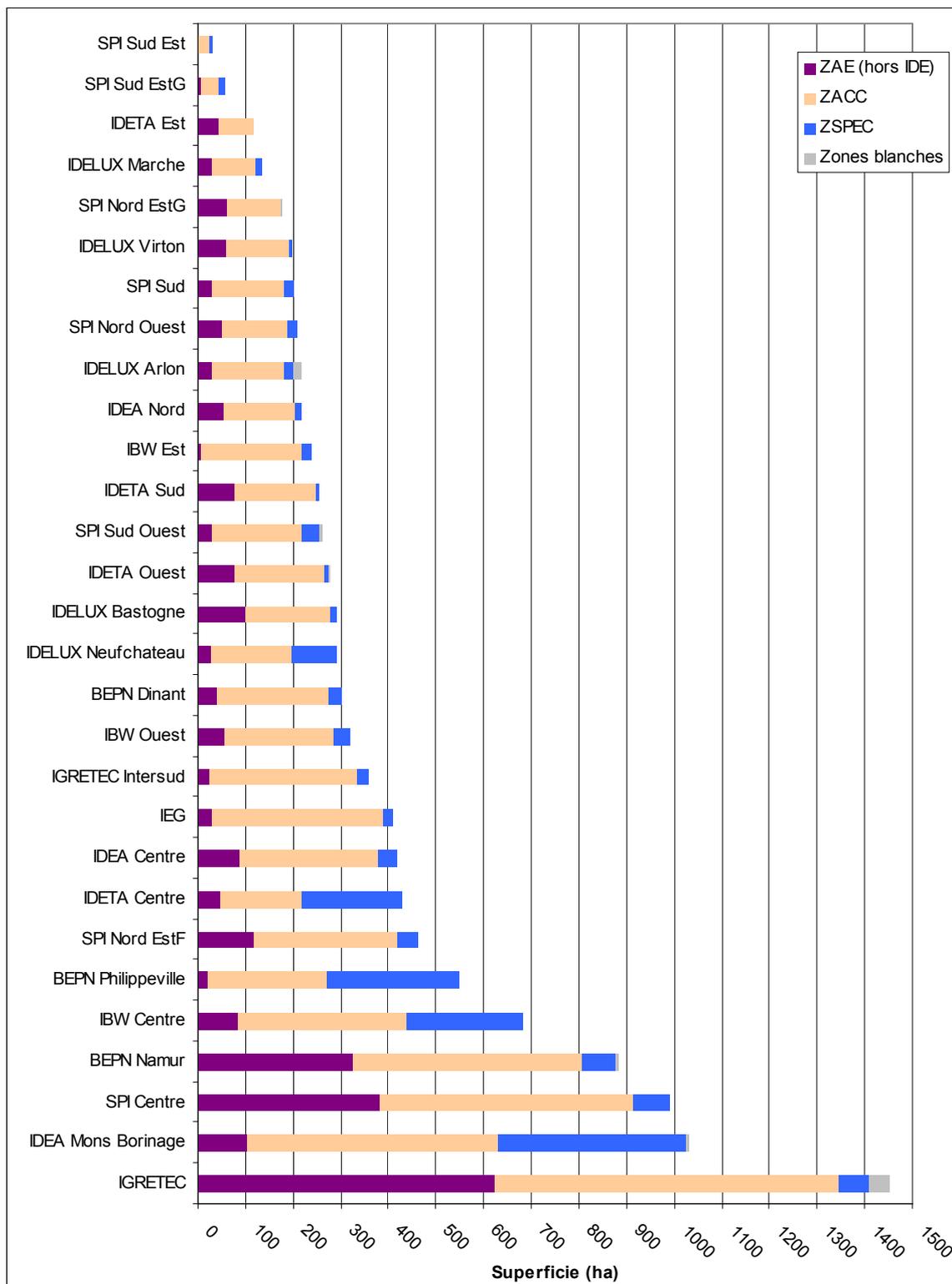
a) *Les ZACC*

Le tableau 9 met clairement en évidence le rôle prépondérant joué par l'ensemble des disponibilités en ZACC. En effet, pour l'ensemble du territoire wallon, celles-ci représentent :

- 64,2 % des disponibilités exemptes de critères d'exclusion pour le total des quatre types d'affectations retenus (15 822 ha / 24 632 ha) ;
- 62,5 % des disponibilités exemptes de critères d'exclusion, de contraintes fortes et de contraintes moyennes (9 044 ha / 14 473 ha).

De plus, on constate que l'ensemble des sous-régions sont concernées par une grande proportion de disponibilités sans contraintes ou couverts au plus par une ou plusieurs contrainte(s) faible(s) en regard de l'ensemble des disponibilités non soumises à des critères d'exclusion. Cette proportion varie de 42 % à 89 %. Seules deux sous-régions sont concernées par une proportion inférieure à 50 % (IDETA Centre – 42 % et BEPN Philippeville – 48 %). A l'exception des sous-régions les plus urbanisées (IGRETEC, SPI Centre, IDEA Mons-Borinage et BEPN Namur) et de celles disposant de grands terrains militaires non construits en ZSPEC, les autres sous-régions sont caractérisées par un pourcentage supérieur à 65 %.

Figure 2 : Superficie des terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant exempts des contraintes cartographiées ou uniquement couverts par des contraintes faibles



Il convient cependant de relativiser fortement l'intérêt de ce potentiel en matière d'aptitude à accueillir un parc d'activités. En effet, lors de la description des divers critères, il nous est apparu que deux d'entre-eux devraient permettre d'éliminer de la catégorie des terrains jugés aptes une partie importante des ZACC. Le premier critère évident concerne celui relatif

à la « Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement ». Rappelons les réticences qui semblent habiter de nombreuses communes à propos de l'utilisation de cette ressource fiscale potentielle (via l'accueil de lotissements) en vue d'y aménager un PAE.

De plus, on sait qu'une majorité de ZACC font moins de 10 ou 15 ha et qu'elles bordent partiellement, voire totalement, des zones d'habitat. Comme nous l'avons montré dans la description du critère « Voisinage avec l'habitat », dans un tel contexte, les zones d'isolement rendues nécessaires par ce voisinage impliquent un grand différentiel entre la disponibilité brute (ce que nous mesurons ici) et la disponibilité commercialisable. Face à cette contrainte, il conviendrait de ne pas retenir parmi les disponibilités l'ensemble des disponibilités présentant une telle situation et qui dépassent de peu le seuil des 2 ha de superficie brute. De même, si on retient des ZACC de 5, 10 ou 15 ha entourées pour une partie essentielle de zones d'habitat, suite aux pertes dues aux zones d'isolement, il faudra, pour répondre aux besoins en superficie nette estimée lors de la première expertise, réserver une quantité de superficies brutes de plus grande ampleur que celle que nous avons évaluée. Rappelons que lors de la 1^{ère} expertise, c'est une proportion de 15 % de terrains non valorisables qui a été retenue.

Ceci n'empêche pas que nous recommandons d'utiliser au maximum ce potentiel offert par les ZACC, surtout celles de grandes dimensions et qui sont situées en dehors des sous-régions connaissant le plus de problèmes de saturation des zones d'habitat. Dès lors, dans le centre et l'ouest du Brabant wallon, de même que dans l'ensemble du Hainaut (sauf dans le pays des Collines et la Botte du Hainaut), on peut prévoir que ces ZACC n'offriront qu'un potentiel très modéré en terrains aptes à accueillir des PAE.

b) Les ZAE non gérées par les IDE

En ce qui concerne les ZAE non gérées par les IDE, le potentiel global pour la Région wallonne et n'étant pas encore couvert par des contraintes fortes ou moyennes s'élève à 3 072 ha. Au vu des besoins estimés dans la première expertise, ce chiffre paraît à première vue encore assez confortable. Cependant, l'observation de la distribution de ce potentiel entre les sous-régions fait apparaître de fortes disparités. En fait, trois des 29 sous-régions concentrent à elles seules 49 % de ce total. Celles-ci sont les sous-régions de : IGRETEC (Charleroi) – 703 ha, SPI Centre (Liège) – 430 ha et BEPN Namur – 362 ha. Dans les 26 autres régions, il est rare que ce potentiel non soumis à contraintes moyennes au minimum dépasse les 100 ha. Quatorze des 29 sous-régions sont même affectées par un potentiel de ce type inférieur à 50 ha. Dans ces quatorze sous-régions, cinq ont même un solde inférieur à 30 ha : BEPN Philippeville – 25 ha, IGRETEC Intersud – 25 ha, SPI sud-est germanophone – 11 ha, IBW Est – 9 ha et SPI sud-est francophone – 1 ha.

Comme pour les ZACC, l'ajout de critères supplémentaires devrait conduire à éliminer hors de ces 3 072 ha de grandes superficies. En effet, nous savons que certaines contraintes vont faire chuter, parfois lourdement, ce stock en terrains aptes à accueillir un PAE au vu des entretiens menés avec les IDE lors de la première expertise concernant les blocages qu'elles rencontrent en vue de mettre en œuvre les disponibilités de plus de 5 ha dans les ZAE qu'elles ne gèrent par (Rapport de la 1^{ère} expertise ZAE, pp. 99-100 + Annexe n°10). Les contraintes non encore prises en compte qui vont avoir un impact important sur le stock de terrains réellement utilisables sont :

- l'accessibilité routière ;
- la rétention foncière de la part d'acteurs économiques non expropriables.

De plus, en ce qui concerne la région de Charleroi et de Liège, signalons qu'une partie importante du stock ainsi évoqué se concentre en bord de voie d'eau, le long de la Sambre d'une part (sur Chatelet, Farciennes et Aiseau-Presles) et le long du canal Albert d'autre part (entre les cimenteries de Lixhe et de Haccourt). En Basse Sambre, dans l'arrondissement de

Namur, ce type de situation en bord de voie d'eau est aussi assez présent. Vu l'importance de préserver les terrains bordant les voies d'eau navigables pour l'accueil des seules entreprises ayant besoin de ce type d'accessibilité, une partie de ces terrains doit être considérée comme une réserve stratégique pour le moyen/long terme. Cette réserve ne peut par conséquent répondre aux besoins identifiés lors de la précédente expertise ; besoins qui, pour l'essentiel, étaient relatifs à des parcs généralistes.

Néanmoins, contrairement aux ZACC dont on ne peut raisonnablement attendre que leurs disponibilités servent massivement à répondre aux besoins en parcs d'activités, les disponibilités en ZAE non concernées par un niveau de contrainte moyenne ou supérieures pourront en grande partie répondre aux besoins urgents en ZAE estimés lors de la première expertise. En tout cas, il convient d'exploiter au maximum ce potentiel pour éviter l'engorgement au niveau des procédures de révision des plans de secteur.

c) Les ZSPEC

Les terrains constructibles en zone de services publics et d'équipements communautaires qui sont concernés au plus par une ou plusieurs contrainte(s) faible(s) représentent au total pour la Wallonie 2 253 ha, ce qui paraît aussi fort important à première vue. Cependant, à nouveau, la distribution de ce potentiel fait apparaître de fortes disparités entre les sous-régions. En fait, seules sept des 29 sous-régions sont concernées par un potentiel de ce type en ZSPEC supérieur à 100 ha. Parmi ces dernières, cinq correspondent cependant à des sous-régions où existent d'importantes bases militaires offrant de grandes disponibilités non reprises en zone Natura 2000. Les sous-régions ainsi concernées et les bases militaires associées sont : BEPN Philippeville – Base aérienne de Florennes, IBW Centre – Base aérienne de Beauvechain, IDEA Mons-Borinage – Base militaire du SHAPE, IDELUX Neufchâteau – Base militaire de Bertrix-Jehonville et IDETA Centre – Base aérienne de Chièvres. L'ensemble des terrains disponibles dans ces sites militaires dépasse le millier d'hectares et est totalement inutilisable en vue de répondre aux besoins en ZAE. Nous allons donc désormais les retirer de la cartographie.

Les deux seules sous-régions où ce stock en terrains disponibles et aptes à première vue pour recevoir un PAE sont à nouveau celle de SPI Centre (134 ha) et BEPN Namur (116 ha). Dans ces deux sous-régions, une partie des terrains ainsi évoqués correspondent encore à des sites militaires. Cependant, d'autres sites d'ampleur raisonnable sont sans doute aptes à accueillir un PAE. En ce qui concerne Liège, nous n'oublions pas de signaler que quelques dizaines d'hectares ainsi repris sont situés sur le campus de l'Université de Liège au Sart-Tilman (les terrains situés sur le plateau en non ceux sur le versant, dans la réserve naturelle). Ces hectares sont sans aucun doute aussi inutilisables en vue d'y créer un PAE.

Dix-neuf sous-régions possèdent moins de 50 ha de terrains constructibles d'au moins 2 ha en ZSPEC non soumis à contraintes à ce stade ou soumis au plus à une ou des contrainte(s) faible(s). Dans ce total, 14 ont même un potentiel inférieur à 30 ha. Dans trois sous-régions, ce stock est même inférieur à 10 ha (IDELUX Virton – 7 ha, SPI nord-est germanophone – 2 ha et IDETA Est – 0 ha).

Comme nous venons de le laisser sous-entendre avec les cas des camps militaires et du campus de l'Université de Liège, la propriété de terrains constructibles en ZSPEC par un organisme public est loin de constituer, dans la majorité des cas, un avantage permettant de laisser supposer que les terrains sont aptes à accueillir un PAE. Cette maîtrise publique du foncier en zone urbanisable n'est donc pas toujours une potentialité comme on l'a laissé penser dans le critère « Rétention foncière de la part d'opérateurs économiques non expropriables ». Au vu de ces remarques, il nous semble nécessaire d'interroger les propriétaires publics disposant de grandes disponibilités dans des sites très aptes à accueillir un PAE sur base des autres critères à prendre en compte, en vue de connaître leurs intentions en ce qui concerne le devenir de leurs terrains.

Sur les 2 253 ha présents dans ce tableau, peu de ces terrains doivent donc être considérés comme réellement aptes à accueillir un parc d'activités, surtout qu'il convient encore d'éliminer une part importante de ces sites en raison de problèmes d'accessibilité ou d'un voisinage avec l'habitat associé à une faible superficie de la disponibilité brute.

d) Les Zones blanches

Le tableau 9 nous renseigne, pour l'ensemble du territoire wallon, sur l'existence de 104 hectares de terrains constructibles en zones blanches non soumis à des contraintes de niveau moyen ou supérieur. Ce nombre très faible est de plus dispersé en de multiples sites de très faible taille (inférieure à 5 ha) à travers diverses sous-régions. En fait, seules deux sous-régions présentent à ce sujet des chiffres un peu significatifs : 16 ha à IDELUX Arlon et 49 ha pour la sous-région IGRETEC (Charleroi). De plus, il n'est pas certain que la SNCB soit disposée à se défaire à court terme de ces terrains.

Cependant, il convient, comme déjà souligné en lien avec le tableau 8, de poursuivre d'une autre manière l'analyse du potentiel offert par les zones blanches en contactant directement la SNCB. En effet, une partie essentielle des terrains ferroviaires ne sont pas cadastrés. De plus, on peut également supposer qu'une partie des terrains cadastrés qui appartiennent à la SNCB et dont elle pourrait se défaire car elle n'en a plus l'usage sont repris au niveau de la matrice cadastrale dans une des rubriques que nous n'avons pas retenu pour identifier les terrains constructibles.

Nous savons que la SNCB a sélectionné dernièrement un certain nombre de sites qu'elle souhaite vendre. Nous pouvons donc repartir de cette liste pour sélectionner les terrains les plus aptes à accueillir un PAE. Il faut toutefois savoir qu'une partie importante de ces sites proposés par la SNCB sont de très petite taille, fort intégrés aux tissus urbains. Vu leur faible ampleur spatiale et leur mauvaise accessibilité routière, une partie importante de ces sites se prête sans doute idéalement à des développements mixtes appartements – commerces – bureaux. Une autre possibilité plus complexe à mettre en œuvre est de chercher également à identifier d'autres sites aptes à accueillir un PAE parmi les sites délaissés de la SNCB dont elle ne veut toutefois pas se dessaisir à court terme et sur lesquels la Région wallonne pourrait développer certaines intentions. Il faut en fait savoir que les sites de la SNCB les plus aptes sont les anciennes gares de triage, à l'image du site de Ronet à Namur ou de Droixhe à Liège.

Passons maintenant à la ventilation de ces disponibilités par classe de superficie des regroupements de parcelles attenantes, toutes affectations confondues.

Tableau 10 : Ventilation des résultats sur la base de la superficie des terrains

| | | Superficie des terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant non couverts par un critère d'exclusion (ha) | | | | | |
|--------------------------|---|--|---|--|-------------------------------------|----------------|--|
| Sous-région des IDE | Taille des regroupements des parcelles attenantes | Présence d'une ou de plusieurs contraintes fortes | Présence d'une ou de plusieurs contraintes moyennes | Présence d'une ou de plusieurs contraintes faibles | Absence de contrainte cartographiée | Total (ha) | |
| BEPN Dinant | de 2 ha à 5 ha | 93,70 | 71,97 | 27,94 | 67,89 | 261,49 | |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 173,05 | 95,38 | 45,62 | 103,34 | 417,39 | |
| | de 10 ha à 20 ha | 92,99 | 46,09 | 24,42 | 99,68 | 263,19 | |
| | > 20,1 ha | 76,97 | 49,69 | 18,28 | 124,58 | 269,51 | |
| Total BEPN Dinant | | 436,71 | 263,12 | 116,26 | 395,48 | 1211,58 | |
| BEPN Namur | de 2 ha à 5 ha | 93,22 | 82,47 | 73,50 | 134,43 | 383,61 | |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 64,68 | 63,42 | 71,81 | 177,01 | 376,93 | |
| | de 10 ha à 20 ha | 121,23 | 76,70 | 74,25 | 306,05 | 578,22 | |
| | > 20,1 ha | 24,15 | 37,14 | 115,71 | 115,48 | 292,48 | |
| Total BEPN Namur | | 303,29 | 259,72 | 335,27 | 732,97 | 1631,24 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| BEPN Philippeville | de 2 ha à 5 ha | 63,05 | 51,94 | 70,99 | 64,46 | 250,44 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 33,60 | 49,08 | 62,12 | 77,68 | 222,49 |
| | de 10 ha à 20 ha | 30,78 | 42,64 | 106,79 | 103,31 | 283,52 |
| | > 20,1 ha | 14,98 | 10,37 | 104,88 | 60,68 | 190,91 |
| Total BEPN Philippeville | | 142,41 | 154,03 | 344,79 | 306,13 | 947,37 |
| IBW Centre | de 2 ha à 5 ha | 68,09 | 32,21 | 38,68 | 119,97 | 258,94 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 112,94 | 77,94 | 81,62 | 200,92 | 473,41 |
| | de 10 ha à 20 ha | 78,21 | 36,54 | 48,10 | 171,91 | 334,75 |
| | > 20,1 ha | 64,32 | 37,87 | 119,49 | 58,73 | 280,41 |
| Total IBW Centre | | 323,56 | 184,55 | 287,89 | 551,53 | 1347,52 |
| IBW Est | de 2 ha à 5 ha | 19,31 | 38,87 | 48,90 | 70,50 | 177,57 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 15,98 | 27,30 | 25,80 | 50,18 | 119,25 |
| | de 10 ha à 20 ha | 10,23 | 27,03 | 40,01 | 30,03 | 107,30 |
| | > 20,1 ha | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IBW Est | | 45,52 | 93,20 | 114,70 | 150,70 | 404,12 |
| IBW Ouest | de 2 ha à 5 ha | 43,46 | 23,00 | 14,20 | 87,04 | 167,70 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 53,57 | 27,44 | 13,74 | 98,93 | 193,68 |
| | de 10 ha à 20 ha | 71,29 | 10,82 | 1,20 | 82,39 | 165,70 |
| | > 20,1 ha | 63,81 | 25,13 | 1,83 | 179,66 | 270,44 |
| Total IBW Ouest | | 232,12 | 86,39 | 30,98 | 448,03 | 797,52 |
| IDEA Centre | de 2 ha à 5 ha | 30,80 | 32,19 | 15,70 | 123,64 | 202,33 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 33,00 | 40,12 | 2,24 | 143,76 | 219,12 |
| | de 10 ha à 20 ha | 20,59 | 43,38 | 37,19 | 102,88 | 204,05 |
| | > 20,1 ha | 11,04 | 4,38 | 2,66 | 51,61 | 69,69 |
| Total IDEA Centre | | 95,43 | 120,07 | 57,79 | 421,90 | 695,19 |
| IDEA Mons Borinage | de 2 ha à 5 ha | 31,23 | 83,37 | 34,59 | 200,07 | 349,27 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 41,36 | 114,69 | 89,14 | 220,50 | 465,69 |
| | de 10 ha à 20 ha | 32,72 | 122,89 | 105,61 | 208,14 | 469,35 |
| | > 20,1 ha | 24,33 | 25,86 | 127,76 | 143,59 | 321,55 |
| Total IDEA Mons Borinage | | 129,64 | 346,82 | 357,10 | 772,30 | 1605,86 |
| IDEA Nord | de 2 ha à 5 ha | 9,97 | 23,91 | 21,42 | 39,52 | 94,82 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 8,10 | 25,35 | 14,30 | 74,20 | 121,94 |
| | de 10 ha à 20 ha | 11,09 | 34,74 | 11,83 | 40,88 | 98,54 |
| | > 20,1 ha | 11,46 | 27,52 | 10,98 | 26,38 | 76,34 |
| Total IDEA Nord | | 40,61 | 111,52 | 58,53 | 180,98 | 391,65 |
| IDELUX Arlon | de 2 ha à 5 ha | 28,89 | 14,41 | 5,10 | 45,51 | 93,92 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 48,40 | 30,99 | 17,65 | 56,30 | 153,33 |
| | de 10 ha à 20 ha | 33,90 | 42,61 | 8,41 | 86,44 | 171,37 |
| | > 20,1 ha | 74,12 | 70,26 | 7,17 | 88,69 | 240,24 |
| Total IDELUX Arlon | | 185,31 | 158,27 | 38,34 | 276,94 | 658,86 |
| IDELUX Bastogne | de 2 ha à 5 ha | 95,01 | 36,44 | 66,81 | 34,56 | 232,82 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 114,86 | 46,36 | 83,81 | 101,65 | 346,69 |
| | de 10 ha à 20 ha | 52,32 | 34,33 | 71,85 | 26,90 | 185,40 |
| | > 20,1 ha | 44,00 | 26,28 | 41,27 | 32,26 | 143,81 |
| Total IDELUX Bastogne | | 306,18 | 143,41 | 263,75 | 195,37 | 908,72 |
| IDELUX Marche | de 2 ha à 5 ha | 50,05 | 22,29 | 55,40 | 31,16 | 158,91 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 64,68 | 20,40 | 31,66 | 43,78 | 160,52 |
| | de 10 ha à 20 ha | 42,15 | 18,32 | 7,00 | 43,82 | 111,29 |
| | > 20,1 ha | 8,10 | 1,96 | 0,96 | 12,16 | 23,19 |
| Total IDELUX Marche | | 164,99 | 62,98 | 95,02 | 130,92 | 453,91 |
| IDELUX Neufchateau | de 2 ha à 5 ha | 70,33 | 67,70 | 32,73 | 69,17 | 239,93 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 102,47 | 97,19 | 32,23 | 93,47 | 325,35 |
| | de 10 ha à 20 ha | 70,20 | 69,27 | 41,15 | 68,42 | 249,03 |
| | > 20,1 ha | 41,01 | 88,81 | 54,63 | 59,98 | 244,43 |
| Total IDELUX Neufchateau | | 284,00 | 322,98 | 160,73 | 291,03 | 1058,75 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| IDELUX Virton | de 2 ha à 5 ha | 36,35 | 53,68 | 13,79 | 39,01 | 142,83 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 43,61 | 65,96 | 4,73 | 69,82 | 184,11 |
| | de 10 ha à 20 ha | 40,86 | 23,65 | 6,15 | 83,82 | 154,48 |
| | > 20,1 ha | 34,61 | 56,92 | 5,91 | 50,69 | 148,15 |
| Total IDELUX Virton | | 155,44 | 200,21 | 30,58 | 243,34 | 629,56 |
| IDETA Centre | de 2 ha à 5 ha | 4,86 | 31,61 | 26,78 | 83,46 | 146,72 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 3,51 | 19,21 | 26,74 | 89,44 | 138,91 |
| | de 10 ha à 20 ha | 2,32 | 29,49 | 28,54 | 104,89 | 165,24 |
| | > 20,1 ha | 0,00 | 0,00 | 20,07 | 68,86 | 88,93 |
| Total IDETA Centre | | 10,70 | 80,31 | 102,13 | 346,65 | 539,79 |
| IDETA Est | de 2 ha à 5 ha | 11,69 | 9,25 | 22,96 | 32,32 | 76,22 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 1,12 | 1,19 | 10,88 | 21,14 | 34,33 |
| | de 10 ha à 20 ha | 5,31 | 6,51 | 24,84 | 31,02 | 67,68 |
| | > 20,1 ha | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IDETA Est | | 18,12 | 16,94 | 58,68 | 84,48 | 178,23 |
| IDETA Ouest | de 2 ha à 5 ha | 3,34 | 90,97 | 34,66 | 38,39 | 167,35 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 17,63 | 85,13 | 44,83 | 53,28 | 200,86 |
| | de 10 ha à 20 ha | 2,76 | 107,33 | 79,45 | 4,23 | 193,77 |
| | > 20,1 ha | 3,07 | 82,39 | 15,86 | 25,99 | 127,30 |
| Total IDETA Ouest | | 26,79 | 365,81 | 174,79 | 121,90 | 689,29 |
| IDETA Sud | de 2 ha à 5 ha | 9,94 | 5,65 | 51,85 | 35,34 | 102,77 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 5,54 | 11,54 | 55,86 | 52,00 | 124,95 |
| | de 10 ha à 20 ha | 0,00 | 11,14 | 42,50 | 30,91 | 84,55 |
| | > 20,1 ha | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total IDETA Sud | | 15,48 | 28,33 | 150,22 | 118,25 | 312,27 |
| IEG | de 2 ha à 5 ha | 0,48 | 4,42 | 47,31 | 61,27 | 113,48 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 0,33 | 6,00 | 33,13 | 103,13 | 142,58 |
| | de 10 ha à 20 ha | 0,00 | 18,72 | 21,87 | 39,10 | 79,70 |
| | > 20,1 ha | 0,00 | 1,33 | 26,68 | 77,73 | 105,73 |
| Total IEG | | 0,81 | 30,47 | 128,98 | 281,23 | 441,49 |
| IGRETEC | de 2 ha à 5 ha | 69,34 | 45,36 | 53,43 | 262,68 | 430,82 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 114,74 | 69,80 | 63,83 | 311,74 | 560,09 |
| | de 10 ha à 20 ha | 144,94 | 114,49 | 69,01 | 389,31 | 717,74 |
| | > 20,1 ha | 137,29 | 68,17 | 184,00 | 386,22 | 775,68 |
| Total IGRETEC | | 466,30 | 297,82 | 370,26 | 1349,95 | 2484,33 |
| IGRETEC Intersud | de 2 ha à 5 ha | 25,89 | 23,50 | 50,32 | 100,39 | 200,09 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 22,77 | 10,52 | 38,39 | 144,90 | 216,59 |
| | de 10 ha à 20 ha | 7,16 | 10,69 | 0,11 | 68,31 | 86,27 |
| | > 20,1 ha | 0,87 | 2,82 | 0,00 | 17,41 | 21,10 |
| Total IGRETEC Intersud | | 56,69 | 47,52 | 88,82 | 331,01 | 524,04 |
| SPI Centre | de 2 ha à 5 ha | 106,38 | 56,02 | 84,72 | 135,30 | 382,43 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 203,10 | 70,20 | 171,04 | 178,77 | 623,10 |
| | de 10 ha à 20 ha | 160,29 | 178,25 | 196,35 | 251,90 | 786,79 |
| | > 20,1 ha | 228,72 | 188,12 | 65,39 | 202,97 | 685,20 |
| Total SPI Centre | | 698,49 | 492,59 | 517,50 | 768,94 | 2477,52 |
| SPI Nord EstF | de 2 ha à 5 ha | 113,57 | 55,09 | 35,02 | 67,31 | 270,99 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 153,28 | 52,97 | 91,55 | 85,01 | 382,82 |
| | de 10 ha à 20 ha | 176,00 | 60,11 | 112,74 | 154,74 | 503,58 |
| | > 20,1 ha | 149,89 | 45,48 | 86,12 | 132,08 | 413,57 |
| Total SPI Nord EstF | | 592,74 | 213,65 | 325,43 | 439,14 | 1570,96 |
| SPI Nord EstG | de 2 ha à 5 ha | 18,22 | 10,89 | 26,94 | 45,27 | 101,33 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 25,55 | 15,54 | 13,61 | 26,33 | 81,03 |
| | de 10 ha à 20 ha | 24,75 | 21,53 | 22,38 | 47,84 | 116,49 |
| | > 20,1 ha | 0,19 | 0,29 | 39,86 | 1,80 | 42,13 |
| Total SPI Nord EstG | | 68,72 | 48,24 | 102,79 | 121,24 | 340,98 |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| SPI Nord Ouest | de 2 ha à 5 ha | 7,17 | 7,03 | 2,69 | 35,26 | 52,15 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 9,96 | 11,26 | 11,18 | 88,66 | 121,06 |
| | de 10 ha à 20 ha | 3,25 | 4,79 | 1,76 | 58,12 | 67,92 |
| | > 20,1 ha | 3,08 | 9,02 | 0,00 | 22,31 | 34,40 |
| Total SPI Nord Ouest | | 23,46 | 32,10 | 15,63 | 204,34 | 275,52 |
| SPI Sud | de 2 ha à 5 ha | 26,82 | 14,07 | 11,09 | 34,43 | 86,41 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 85,64 | 30,02 | 49,19 | 63,34 | 228,19 |
| | de 10 ha à 20 ha | 38,86 | 16,87 | 31,33 | 31,92 | 118,99 |
| | > 20,1 ha | 0,00 | 2,03 | 3,50 | 35,28 | 40,82 |
| Total SPI Sud | | 151,32 | 63,00 | 95,11 | 164,98 | 474,41 |
| SPI Sud EstF | de 2 ha à 5 ha | 55,70 | 37,13 | 36,26 | 5,55 | 134,64 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 86,99 | 49,47 | 12,43 | 16,28 | 165,18 |
| | de 10 ha à 20 ha | 61,37 | 31,77 | 15,48 | 16,96 | 125,59 |
| | > 20,1 ha | 55,11 | 33,25 | 13,98 | 8,16 | 110,51 |
| Total SPI Sud EstF | | 259,17 | 151,63 | 78,16 | 46,95 | 535,91 |
| SPI Sud EstG | de 2 ha à 5 ha | 33,05 | 27,87 | 19,77 | 13,28 | 93,98 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 45,57 | 40,26 | 21,29 | 41,18 | 148,30 |
| | de 10 ha à 20 ha | 26,65 | 26,33 | 3,73 | 15,65 | 72,36 |
| | > 20,1 ha | 29,19 | 31,93 | 0,25 | 11,83 | 73,19 |
| Total SPI Sud EstG | | 134,46 | 126,39 | 45,05 | 81,93 | 387,83 |
| SPI Sud Ouest | de 2 ha à 5 ha | 35,58 | 17,64 | 26,79 | 29,25 | 109,26 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 54,35 | 19,60 | 59,94 | 54,74 | 188,63 |
| | de 10 ha à 20 ha | 100,92 | 34,78 | 62,76 | 102,54 | 301,00 |
| | > 20,1 ha | 21,22 | 4,16 | 12,20 | 20,65 | 58,23 |
| Total SPI Sud Ouest | | 212,08 | 76,18 | 161,69 | 207,17 | 657,12 |
| Ensemble de la Région wallonne | de 2 ha à 5 ha | 1255,47 | 1070,95 | 1050,37 | 2106,45 | 5483,23 |
| | de 5,1 ha à 10 ha | 1740,38 | 1274,32 | 1280,37 | 2841,46 | 7136,53 |
| | de 10 ha à 20 ha | 1463,15 | 1301,81 | 1296,80 | | 6863,84 |
| | > 20,1 ha | 1121,53 | | 1079,44 | | 5147,94 |
| | | 5580,53 | 4578,25 | 4706,97 | 9765,79 | 24631,54 |

Au vu du tableau 10, les petits terrains constituent une partie importante du stock encore disponible. Pour l'ensemble de la Région et toutes affectations confondues, les terrains de moins de 5 ha représentent 22 % de ce stock, les terrains de moins de 10 ha représentant quant à eux 50 %. Derrière ces moyennes se cachent cependant des disparités. En fait, 5 sous-régions présentent une très faible proportion de disponibilité de grande taille (les terrains de + de 10 ha y représentant moins de 30 % de l'ensemble des disponibilités ici prises en compte). Ces sous-régions sont : IDELUX Marche – 28 %, IDETA sud – 27 %, IBW est – 26 %, SPI sud-est germanophone – 25 % et IGRETEC Intersud – 20 %.

Les superficies mesurées ici sont des superficies brutes dont la forme peut présenter de nombreux décrochements. En vue de maximiser les terrains exploitables, et donc la rentabilité de leur projet, les IDE sont à la recherche de terrains ayant si possible une forme compacte et une superficie nette, une fois les zones d'isolement retirées, la plus proche du seuil minimal prôné par elles, celui de 10 ha. La non prise en compte de ces décrochements par les IDE constitue une différence additionnelle entre nos résultats actuels et ceux des IDE (Tableau 1). Nous voyons à nouveau que pour interpréter correctement ces résultats, le problème des pertes en terrain occasionnées par les zones d'isolement joue un grand rôle qu'il s'agirait de préciser. On comprend dès lors qu'une grande partie des terrains de moins de 10 ha, et plus encore des terrains de moins de 5 ha attenants à une zone d'habitat, ne peut faire partie des terrains devant être jugés aptes à accueillir un parc d'activités.

A contrario, le critère « Accessibilité par les alternatives à la voiture pour le déplacement des travailleurs » nous amène à insister sur l'utilité d'exploiter un maximum de disponibilités foncières, même de petite ampleur, situées au sein ou en bordure immédiate des principaux

noyaux d'habitat pour y localiser, sous une forme dense, les entreprises compatibles avec la résidence.

A côté de cet usage, les petites disponibilités foncières en zone urbanisable, même celles ne répondant pas aux critères ci-dessus, peuvent être destinées à l'accueil d'un petit parc d'activités d'intérêt local.

En vue de localiser des PAE, ces terrains de petites dimensions représentent un intérêt sans aucun doute sous-estimé par les IDE, mais qu'il convient aussi de ne pas surestimer. En effet, il faut savoir qu'une large majorité des besoins (en termes de superficies) sont liés à des entreprises n'ayant sans doute pas le profil pour s'installer dans de tels petits PAE. Au global pour la Région wallonne, les entreprises ayant le profil requis pour être orientées vers de grands parcs d'intérêt régional représentent sans doute pas loin de 70 ou 80 % des besoins. En comparaison des chiffres cités plus hauts, il apparaît de nouveau un déséquilibre qui nécessiterait d'être examiné plus en détail.

Toutefois, en vue d'enrayer notre forte dépendance à la voiture, nous pensons qu'il convient de créer progressivement, dans chaque sous-région, l'un ou l'autre parc destiné aux entreprises assez intensives sur le plan spatial et générant peu de nuisances en ayant recours à ces disponibilités de faible dimension offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture. On ne peut en effet vouloir empêcher ce type d'entreprise de s'installer dans un parc périphérique si on ne leur offre pas une alternative crédible en tissu urbain (au sens large).

1.2.2 Confrontation entre disponibilités potentielles et besoins estimés de terrains en PAE

Dans le cadre de cette première confrontation, il faut comprendre par potentiel urbanisable à court terme l'ensemble des terrains constructibles qui, à ce stade de l'étude, sont :

- a) exempts de contraintes cartographiées ;
- b) soumis à une ou plusieurs contraintes faibles ; ces contraintes pouvant être facilement contournées.

Sur base de cette sélection, nous avons retenu, dans chaque sous-région, les terrains de plus de 2 ha d'un seul tenant (tableau 11), d'une part, et les terrains de plus de 10 ha d'un seul tenant (tableau 12), d'autre part. Sur base des commentaires émis à l'issue des deux tableaux précédents, nous savons que les disponibilités ainsi renseignées à ce stade sont largement supérieures à ce qu'elles seront une fois l'ensemble des critères analysés. Dans certaines sous-régions, cette surestimation est d'ailleurs considérable.

Les estimations du potentiel urbanisable à court terme pouvant accueillir des PAE ainsi obtenues peuvent toutefois déjà être confrontées aux estimations des besoins en terrains dégagés lors de la première expertise afin de tirer de premières tendances.

L'estimation des besoins présentée se base sur des données actualisées au 30 juin 2006 inclut différents scénarios : (a) la prise en compte ou non des options en tant que disponibilités foncières, (b) la prise en compte ou non des superficies des zones du plan prioritaire faisant l'objet d'un recours. Selon le scénario choisi, les besoins sont revus à la hausse ou à la baisse.

Nous sommes conscients que, depuis le 30 juin 2006, les intercommunales ont continué à vendre du terrain qu'il faudrait, par conséquent, leur rendre en plus de nos pronostics. Nous savons aussi que le Gouvernement est disposé à leur accorder une légère marge de manœuvre en supplément de nos estimations, comme cela a été évoqué lors de la Task force. Pour le présent exercice, ce sont toutefois les estimations tirées de notre rapport de janvier 2007 qui servent de référence.

Tableau 11 : Comparaison entre les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant exempts des contraintes cartographiées ou uniquement couverts par des contraintes faibles avec l'estimation des besoins (hectares)

| Sous Région des IDE | Superficie des terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant exempts de contraintes cartographiées ou couverts par au moins une contrainte faible (a) | | | | | En incluant les plans prioritaires non soumis à un recours | | | | En incluant tous les plans prioritaires y compris les recours | | | |
|---------------------|--|--------|--------|----------------|---------|--|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans (b) | | Comparaison (a-b) | | Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans (c) | | Comparaison (a-c) | |
| | ZAE (hors IDE) | ZACC | ZSPEC | Zones blanches | Total | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. |
| BEPN Dinant | 39,09 | 236,27 | 25,98 | 0,01 | 301,34 | 10,3 | 66 | 291,04 | 235,34 | 10,3 | 66 | 291,04 | 235,34 |
| BEPN Namur | 326,05 | 480,52 | 72,23 | 4,82 | 883,60 | 0 | 42,8 | 883,60 | 840,80 | 0 | 42,8 | 883,60 | 840,80 |
| BEPN Philippeville | 18,71 | 252,80 | 278,17 | 0,00 | 549,68 | 11,6 | 25,2 | 538,08 | 524,48 | 11,6 | 25,2 | 538,08 | 524,48 |
| IBW Centre | 85,34 | 353,42 | 242,90 | 0,66 | 682,32 | 82,5 | 82,5 | 599,82 | 599,82 | 82,5 | 82,5 | 599,82 | 599,82 |
| IBW Est | 6,59 | 211,40 | 18,69 | 0,53 | 237,20 | 29,1 | 35,5 | 208,10 | 201,70 | 0 | 0 | 237,20 | 237,20 |
| IBW Ouest | 57,33 | 226,23 | 34,97 | 0,00 | 318,53 | 38,7 | 39,6 | 279,83 | 278,93 | 0 | 0 | 318,53 | 318,53 |
| IDEA Centre | 87,75 | 290,14 | 40,40 | 0,01 | 418,30 | 0 | 0 | 418,30 | 418,30 | 0 | 0 | 418,30 | 418,30 |
| IDEA Mons Borinage | 104,05 | 526,18 | 393,10 | 9,36 | 1032,69 | 0 | 0 | 1032,69 | 1032,69 | 0 | 0 | 1032,69 | 1032,69 |
| IDEA Nord | 55,07 | 149,48 | 14,68 | 0,00 | 219,23 | 0 | 11,1 | 219,23 | 208,13 | 0 | 11,1 | 219,23 | 208,13 |
| IDELUX Arlon | 31,65 | 150,24 | 18,35 | 15,78 | 216,01 | 38,4 | 39,1 | 177,61 | 176,91 | 38,4 | 39,1 | 177,61 | 176,91 |
| IDELUX Bastogne | 100,13 | 178,96 | 12,34 | 0,01 | 291,44 | 84,1 | 84,9 | 207,34 | 206,54 | 84,1 | 84,9 | 207,34 | 206,54 |
| IDELUX Marche | 28,91 | 92,81 | 13,45 | 0,42 | 135,59 | 54,6 | 55,1 | 80,99 | 80,49 | 41,1 | 41,6 | 94,49 | 93,99 |
| IDELUX Neufchâteau | 26,08 | 172,96 | 93,09 | 0,09 | 292,22 | 19,9 | 21,3 | 272,32 | 270,92 | 19,9 | 21,3 | 272,32 | 270,92 |
| IDELUX Virton | 58,77 | 132,98 | 5,70 | 0,28 | 197,72 | 4,2 | 4,5 | 193,52 | 193,22 | 4,2 | 4,5 | 193,52 | 193,22 |
| IDETA Centre | 46,32 | 169,84 | 212,36 | 0,00 | 428,52 | 10,1 | 18,6 | 418,42 | 409,92 | 10,1 | 18,6 | 418,42 | 409,92 |
| IDETA Est | 42,50 | 76,15 | 0,05 | 0,00 | 118,70 | 46,5 | 46,5 | 72,20 | 72,20 | 46,5 | 46,5 | 72,20 | 72,20 |
| IDETA Ouest | 77,48 | 185,79 | 11,67 | 2,13 | 277,06 | 129,3 | 143,9 | 147,76 | 133,16 | 24 | 38,6 | 253,06 | 238,46 |
| IDETA Sud | 75,69 | 170,78 | 8,23 | 0,00 | 254,69 | 56,4 | 57,3 | 198,29 | 197,39 | 56,4 | 57,3 | 198,29 | 197,39 |
| IEG | 31,30 | 357,74 | 17,96 | 0,41 | 407,40 | 229,5 | 286,6 | 177,90 | 120,80 | 229,5 | 286,6 | 177,90 | 120,80 |
| IGRETEC | 624,41 | 720,47 | 64,58 | 44,51 | 1453,98 | 367 | 369,2 | 1086,98 | 1084,78 | 290,8 | 293,1 | 1163,18 | 1160,88 |
| IGRETEC Intersud | 22,42 | 313,69 | 22,76 | 0,06 | 358,93 | 0 | 0 | 358,93 | 358,93 | 0 | 0 | 358,93 | 358,93 |
| SPI Centre | 380,72 | 533,99 | 76,94 | 0,01 | 991,65 | 135,7 | 147 | 855,95 | 844,65 | 75,5 | 86,8 | 916,15 | 904,85 |
| SPI Nord EstF | 117,70 | 300,22 | 45,54 | 0,00 | 463,46 | 11,9 | 14,2 | 451,56 | 449,26 | 0 | 0 | 463,46 | 463,46 |
| SPI Nord EstG | 61,27 | 113,48 | 0,00 | 2,11 | 176,86 | 0 | 0 | 176,86 | 176,86 | 0 | 0 | 176,86 | 176,86 |
| SPI Nord Ouest | 51,67 | 134,73 | 20,82 | 0,00 | 207,22 | 9,6 | 9,6 | 197,62 | 197,62 | 9,6 | 9,6 | 197,62 | 197,62 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| SPI Sud | 29,60 | 151,26 | 18,76 | 0,00 | 199,62 | 0 | 0 | 199,62 | 199,62 | 0 | 0 | 199,62 | 199,62 |
| SPI Sud EstF | 0,00 | 25,08 | 4,89 | 0,00 | 29,97 | 63,1 | 65 | -33,13 | -35,03 | 63,1 | 65 | -33,13 | -35,03 |
| SPI Sud EstG | 5,81 | 39,20 | 13,44 | 0,00 | 58,45 | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu |
| SPI Sud Ouest | 30,30 | 188,48 | 35,88 | 6,16 | 260,83 | 23,3 | 30,6 | 237,53 | 230,23 | 23,3 | 30,6 | 237,53 | 230,23 |
| Région wallonne | 2622,71 | 6935,27 | 1817,92 | 87,34 | 11463,25 | 1455,9 | 1696,3 | 10007,35 | 9766,95 | 1121,1 | 1351,9 | 10342,15 | 10111,35 |

Tableau 12 : Comparaison entre les terrains constructibles de plus de 10 ha d'un seul tenant exempts des contraintes cartographiées ou uniquement couverts par des contraintes faibles avec l'estimation des besoins (hectares)

| Sous Région des IDE | Superficie des terrains constructibles de plus de 10 ha d'un seul tenant exempts de contraintes cartographiées ou couverts par au moins une contrainte faible (a) | | | | | En incluant les plans prioritaires non soumis à un recours | | | | En incluant tous les plans prioritaires y compris les recours | | | |
|---------------------|---|--------|--------|----------------|--------|--|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | ZAE (hors IDE) | ZACC | ZSPEC | Zones blanches | Total | Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans (b) | | Comparaison (a-b) | | Besoins en disponibilité brute à la vente à 10 + 7 ans (c) | | Comparaison (a-c) | |
| | | | | | | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. | Options comprises comme dispo. | Options déduites des dispo. |
| BEPN Dinant | 25,47 | 53,97 | 0,00 | 0,00 | 79,45 | 10,3 | 66 | 69,15 | 13,45 | 10,3 | 66 | 69,15 | 13,45 |
| BEPN Namur | 153,05 | 32,36 | 16,00 | 0,00 | 201,42 | 0 | 42,8 | 201,42 | 158,62 | 0 | 42,8 | 201,42 | 158,62 |
| BEPN Philippeville | 13,05 | 130,98 | 130,92 | 0,00 | 274,95 | 11,6 | 25,2 | 263,35 | 249,75 | 11,6 | 25,2 | 263,35 | 249,75 |
| IBW Centre | 19,44 | 60,10 | 138,14 | 0,00 | 217,68 | 82,5 | 82,5 | 135,18 | 135,18 | 82,5 | 82,5 | 135,18 | 135,18 |
| IBW Est | 0,00 | 24,08 | 5,67 | 0,00 | 29,75 | 29,1 | 35,5 | 0,65 | -5,75 | 0 | 0 | 29,75 | 29,75 |
| IBW Ouest | 13,14 | 118,78 | 10,97 | 0,00 | 142,90 | 38,7 | 39,6 | 104,20 | 103,30 | 0 | 0 | 142,90 | 142,90 |
| IDEA Centre | 48,55 | 91,00 | 10,70 | 0,00 | 150,25 | 0 | 0 | 150,25 | 150,25 | 0 | 0 | 150,25 | 150,25 |
| IDEA Mons Borinage | 19,97 | 133,09 | 298,93 | 0,00 | 452,00 | 0 | 0 | 452,00 | 452,00 | 0 | 0 | 452,00 | 452,00 |
| IDEA Nord | 4,50 | 58,64 | 0,00 | 0,00 | 63,15 | 0 | 11,1 | 63,15 | 52,05 | 0 | 11,1 | 63,15 | 52,05 |
| IDELUX Arlon | 0,82 | 30,93 | 5,53 | 10,20 | 47,48 | 38,4 | 39,1 | 9,08 | 8,38 | 38,4 | 39,1 | 9,08 | 8,38 |
| IDELUX Bastogne | 34,52 | 49,43 | 0,98 | 0,00 | 84,93 | 84,1 | 84,9 | 0,83 | 0,03 | 84,1 | 84,9 | 0,83 | 0,03 |
| IDELUX Marche | 1,21 | 12,84 | 0,00 | 0,25 | 14,30 | 54,6 | 55,1 | -40,30 | -40,80 | 41,1 | 41,6 | -26,80 | -27,30 |
| IDELUX Neufchâteau | 11,62 | 37,31 | 45,77 | 0,00 | 94,70 | 19,9 | 21,3 | 74,80 | 73,40 | 19,9 | 21,3 | 74,80 | 73,40 |
| IDELUX Virton | 28,94 | 63,85 | 0,00 | 0,00 | 92,79 | 4,2 | 4,5 | 88,59 | 88,29 | 4,2 | 4,5 | 88,59 | 88,29 |
| IDETA Centre | 4,07 | 55,56 | 148,85 | 0,00 | 208,47 | 10,1 | 18,6 | 198,37 | 189,87 | 10,1 | 18,6 | 198,37 | 189,87 |
| IDETA Est | 13,09 | 16,46 | 0,00 | 0,00 | 29,55 | 46,5 | 46,5 | -16,95 | -16,95 | 46,5 | 46,5 | -16,95 | -16,95 |
| IDETA Ouest | 34,07 | 65,44 | 0,12 | 0,00 | 99,63 | 129,3 | 143,9 | -29,67 | -44,27 | 24 | 38,6 | 75,63 | 61,03 |
| IDETA Sud | 22,41 | 51,00 | 0,00 | 0,00 | 73,41 | 56,4 | 57,3 | 17,01 | 16,11 | 56,4 | 57,3 | 17,01 | 16,11 |
| IEG | 2,82 | 160,72 | 0,06 | 0,00 | 163,59 | 229,5 | 286,6 | -65,91 | -123,01 | 229,5 | 286,6 | -65,91 | -123,01 |
| IGRETEC | 425,73 | 237,21 | 15,14 | 19,43 | 697,52 | 367 | 369,2 | 330,52 | 328,32 | 290,8 | 293,1 | 406,72 | 404,42 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| IGRETEC Intersud | 0,00 | 28,70 | 0,14 | 0,00 | 28,85 | 0 | 0 | 28,85 | 28,85 | 0 | 0 | 28,85 | 28,85 |
| SPI Centre | 152,49 | 249,75 | 2,13 | 0,00 | 404,37 | 135,7 | 147 | 268,67 | 257,37 | 75,5 | 86,8 | 328,87 | 317,57 |
| SPI Nord EstF | 58,68 | 98,96 | 14,85 | 0,00 | 172,50 | 11,9 | 14,2 | 160,60 | 158,30 | 0 | 0 | 172,50 | 172,50 |
| SPI Nord EstG | 40,93 | 20,32 | 0,00 | 0,00 | 61,24 | 0 | 0 | 61,24 | 61,24 | 0 | 0 | 61,24 | 61,24 |
| SPI Nord Ouest | 34,42 | 21,97 | 0,00 | 0,00 | 56,39 | 9,6 | 9,6 | 46,79 | 46,79 | 9,6 | 9,6 | 46,79 | 46,79 |
| SPI Sud | 3,91 | 33,83 | 11,81 | 0,00 | 49,55 | 0 | 0 | 49,55 | 49,55 | 0 | 0 | 49,55 | 49,55 |
| SPI Sud EstF | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63,1 | 65 | -63,10 | -65,00 | 63,1 | 65 | -63,10 | -65,00 |
| SPI Sud EstG | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu | Inconnu |
| SPI Sud Ouest | 1,21 | 81,30 | 22,08 | 0,76 | 105,35 | 23,3 | 30,6 | 82,05 | 74,75 | 23,3 | 30,6 | 82,05 | 74,75 |
| Région wallonne | 1168,13 | 2018,59 | 878,79 | 30,64 | 4096,15 | 1455,9 | 1696,3 | 2640,25 | 2399,85 | 1121,1 | 1351,9 | 2975,05 | 2744,25 |

Les chiffres barrés dans les quatre dernières colonnes de ces deux tableaux pour la sous-région SPI sud-est francophone rappellent que le Conseil d'Etat s'est déjà prononcé en faveur de l'annulation de la révision du plan de secteur lié à l'inscription d'une nouvelle ZAE à Theux-Laboru.

Ce type de tableau ne peut de nouveau être utilisé sans être accompagné des multiples mises en garde auxquelles il doit être associé. En faisant une lecture rapide des chiffres du tableau 11, une personne peu avertie de l'état d'avancement de nos travaux et des contraintes qui pèsent sur les intercommunales pourrait estimer que l'offre en zone urbanisable apte à accueillir des PAE est suffisante dans toutes les sous-régions. La seule exception à cette règle serait la sous-région SPI sud-est francophone où une révision urgente du plan de secteur de grande ampleur apparaît inévitable.

On sait toutefois que les disponibilités sont à revoir quelque peu à la baisse si on ne peut mettre en œuvre la moindre petite disponibilité retenue à ce stade. Si on fixe le seuil minimal à 10 ha, comme présenté au tableau 12, on se rend compte que la situation devient rapidement plus critique dans un nombre important de sous-régions.

Le tableau 12 donne sans doute une image plus réaliste de l'ampleur du problème de pénurie ou de pléthore de terrains en zone urbanisable aptes à accueillir un PAE, car :

- une partie de l'offre qui y est renseignée va devoir être écartée à la suite de la prise en compte des résultats d'autres critères tels que l'accessibilité routière ou la nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logement ;
- une partie de l'offre laissée de côté par ce tableau pourrait au contraire s'y rajouter (offre constructible en zones urbanisables comprise entre 2 et 10 ha + divers SAR + quelques autres sites en zone blanche + quelques terrains soumis à des contraintes moyennes) ;
- nos estimations de la demande sont le reflet d'une situation datant déjà de plus d'une année.

Il convient cependant de ne pas surestimer l'ampleur de la révision à la hausse de nos estimations des disponibilités lorsque seront pris en compte le potentiel non cadastré des zones blanches et les SAR. De ce que nous connaissons des zones blanches, celles-ci offrent un faible potentiel apte à accueillir un PAE dans toutes les sous-régions. Il se limite quasi exclusivement à quelques gares de formation telles que la gare de Ronet à Namur. Pour les SAR, le potentiel est bien plus conséquent mais sa distribution géographique montre de nouveau de grandes disparités, surtout lorsque l'on s'intéresse aux seuls sites de plus de 5 ha. Ces derniers se concentrent en effet essentiellement dans les sous-régions au lourd passé industriel, à l'exclusion des sous-régions de tradition textile où les SAR sont en général de petite superficie. Rappelons que ce potentiel est très souvent peu apte à répondre aux besoins à très court terme en raison de la nécessité d'une éventuelle dépollution. De plus, son exploitation maximale nécessiterait de pratiquer une discrimination positive en matière de lutte contre ces friches en faveur des sous-régions les plus marquées par ce fléau.

Enfin, dans une certaine mesure, au cas où trouver des terrains non soumis à contraintes serait trop difficile, il serait bon de prendre en compte les terrains présentant une contrainte moyenne. En effet, ils peuvent être mis à disposition pour l'implantation d'un nouveau parc d'activité économique. Cependant leur mise en œuvre se fera probablement à moyen terme et/ou à coûts plus élevés... Certaines de ces contraintes risquent d'ailleurs de peser sur les entreprises lors de leur implantation, voire lors de leur fonctionnement journalier (normes liées à la protection de captages, impositions dues au voisinage de zones Natura 2000...).

Rappelons qu'à ce stade de la comparaison, ce sont les ZACC qui offrent le plus de disponibilités dans plusieurs sous-régions. Sachant combien les IDE risquent de rencontrer de réticences de la part des autorités communales par rapport à leur souhait d'utiliser ce potentiel afin d'y localiser des parcs d'activités économiques, il convient de poursuivre les réflexions à ce sujet. Comme nous l'avons souligné au chapitre II, aux yeux de la majorité des collègues échevinaux sollicités à ce propos par les IDE, il semble que ces ZACC soient avant tout perçues comme des ressources fiscales potentielles via leur lotissement à des fins

résidentielles (contrairement aux PAE) et comme un moyen de faire face aux besoins en logements et à la pression foncière qui y est associée. Il serait bon à ce sujet d'approfondir l'analyse pour objectiver ces arguments à l'image de ce que propose le critère « Nécessité de destiner les ZACC pour répondre aux besoins en logements ».

Après avoir tenu compte de tous ces paramètres et du caractère inutilisable d'une grande partie des ZSPEC, notamment en raison de leur situation au sein de camps militaires, il est possible de tenter une interprétation de ce tableau 12.

A ce stade, de lourds indices nous amènent à penser qu'une révision des plans de secteur est urgente dans les sous-régions suivantes :

- IBW centre (une fois ôtée la base aérienne de Beauvechain) ;
- IDELUX Bastogne ;
- IDELUX Marche-en-Famenne ;
- IDETA est ;
- IDETA sud ;
- IEG
- SPI sud-est francophone.

Pour IDELUX Arlon, le potentiel en terrains non soumis à contraintes ou soumis à contrainte(s) faible(s) s'avère sans doute insuffisant en regard des besoins estimés. On sait cependant, via la première expertise, qu'une grande disponibilité en ZAE se trouve juste au nord du PAE d'Aubange. Ce site devrait permettre à lui seul de couvrir l'essentiel des besoins estimés sur base de la situation de 2006. Toutefois, il est entièrement couvert par une contrainte moyenne. En effet, cet espace est repris au sein du périmètre de protection éloignée d'un des captages de la SWDE soumis récemment à l'enquête publique (captage n°SWDE013 selon la DGRNE).

Si le Conseil d'Etat venait à annuler les projets inscrits au Plan prioritaire et qui sont soumis à un recours, les sous-régions suivantes s'ajouteraient à cette liste :

- IBW est ;
- IDETA ouest.

Les indices d'une offre apte aux PAE en zone urbanisable insuffisante sont aussi forts pour les sous-régions suivantes :

- IGRETEC (vu la saturation des zones d'habitat et vu les nombreuses ZAE le long de la Sambre) ;
- SPI Centre (vu la saturation des zones d'habitat et vu la grande ZAE présente le long du canal Albert).

Dans ces deux sous-régions, si les parcs en recours au Conseil d'Etat venaient à être acceptés, une exploitation optimale du potentiel offert par les zones urbanisables permettrait de repousser, très légèrement à Charleroi et de façon plus sensible à Liège, la date avant laquelle la finalisation d'une révision du plan de secteur devient impérative. Le potentiel encore existant, en ce compris en ZAE, y est en effet encore assez présent. Bien entendu, en ajoutant les SAR en vue du long terme, il est possible d'y diminuer de façon conséquente l'ampleur des révisions qui y sont nécessaires.

Les indices relatifs à l'urgence d'une révision du plan de secteurs ne sont pas nuls (surtout si l'on considère les options accordées comme l'équivalent d'un acte de vente) dans le cas de la sous-région BEPN Namur (vu que les vastes disponibilités en ZAE y sont pour l'essentiel localisées dans la Basse-Sambre et appartiennent pour partie à de grandes entreprises). En déduisant les options des disponibilités, les indices d'une urgence à réviser le plan de secteur sont même manifestes à propos de la sous-région BEPN Dinant. Soulignons d'ailleurs qu'une partie significative des grandes options qu'avait accordé le BEPN dans

cette sous-région au 30 juin 2006 se sont transformés depuis en un acte de vente (ex : acquisition par l'Etat fédéral de 8,3 ha dans le parc d'Achêne en vue de la création d'un nouveau centre pénitentiaire).

Dans plusieurs autres régions, telles qu'IBW ouest, il serait bon de creuser plus encore la question avant de fournir une interprétation parfaitement fiable. Toutefois, a priori, il ne paraît pas nécessaire de lancer à court terme une révision du plan de secteur dans les sous-régions non citées ci-avant.

1.2.3 Analyse des superficies couvertes par un critère d'exclusion et/ou des contraintes fortes

Puisque nous savons que des révisions de plan de secteur s'avèrent d'ores et déjà nécessaires à très court ou court terme, il se pose la question des compensations planologiques à opérer.

Selon nous, les superficies couvertes par un critère d'exclusion, quel que soit le type d'affectation, ainsi que les terrains constructibles couverts par une contrainte forte situés uniquement en ZAE (tant celles non gérées par les IDE que celles gérées par elles), peuvent s'inscrire dans un système de compensation. En effet, la probabilité que toute demande de permis débouche sur une interdiction de bâtir dans ces périmètres est très élevée. Ces terrains sont, par conséquent, considérés comme étant non valorisables. En ce qui concerne les terrains soumis à une contrainte forte en ZACC, en ZSPEC ou en Zone blanche, s'il est vrai que ces terrains sont à nos yeux à proscrire pour l'activité économique, il n'est pas impossible de les destiner au logement. En particulier, les pentes comprises entre 10 et 20 % sont ainsi régulièrement colonisées par des habitations sans que cela ne pose de grands problèmes.

a) Les terrains soumis à critères d'exclusion

Le tableau 13 nous apprend que, sur l'ensemble de la Région wallonne et toutes affectations confondues, un potentiel de près de 3 200 ha est soumis à un critère d'exclusion. Nulle urbanisation ne peut donc y voir le jour. Cependant, quand on s'intéresse à la ventilation de ce potentiel selon le type d'affectation, on se rend compte que 2 904 de ces 3 196 ha concernent les ZSPEC et que l'essentiel de ce stock de terrains se concentre dans 5 sous-régions. Dans les faits, l'essentiel de ces ZSPEC correspond aux champs de manœuvre et autres terrains non urbanisés de plusieurs camps militaires. Il s'agit de forêts et landes retenues dans le cadre du réseau Natura 2000 au sein des camps militaires de Marche-en-Famenne (IDELUX Marche), de Stockem (commune d'Arlon – IDELUX Arlon + communes d'Etalle et de Saint-Léger – IDELUX Virton), d'Elsenborn (Commune de Bütgenbach – SPI sud-est germanophone) et de Baronville (commune de Beauraing – BEPN Dinant). Vu que ces terrains gardent une utilité pour l'armée, leur déclassement et leur intégration dans un processus de compensation n'a aucun sens. Il subsiste toutefois en ZSPEC quelques terrains qui pourraient intégrer un mécanisme de compensation. Ce point nécessiterait cependant des investigations complémentaires.

Dès lors, l'essentiel du potentiel concerné par un critère d'exclusion pouvant être intégré dans un processus de compensation est constitué des ZAE. Signalons que déclasser des zones blanches n'aurait de toute façon aucun sens puisqu'il s'agit de zones non affectées. En ce qui concerne les ZACC, seules 5 sous-régions sont concernées par un potentiel significatif (minimum de 5 ha). Toutefois, ce potentiel n'excède pas 17 ha dans aucune sous-région.

Tableau 13 : Superficie (ha) des terrains constructibles couverts par au moins un critère d'exclusion

| Sous-région des IDE | Localisation | | | | | Total |
|---------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | ZAE (IDE) | ZAE (hors IDE) | ZACC | ZSPEC | Zones blanches | |
| IDETA Est | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | 0,02 |
| SPI Nord EstG | 0,00 | 0,00 | 0,03 | 0,00 | 0,00 | 0,03 |
| SPI Nord Ouest | 0,00 | 0,06 | 0,03 | 0,03 | 0,00 | 0,12 |
| IBW Ouest | 0,03 | 0,06 | 0,09 | 0,00 | 0,00 | 0,18 |
| IDEA Nord | 0,10 | 0,08 | 0,04 | 0,00 | 0,00 | 0,22 |
| IDETA Ouest | 0,00 | 0,00 | 0,11 | 0,15 | 0,00 | 0,25 |
| IDETA Centre | 0,03 | 0,00 | 0,00 | 0,16 | 0,11 | 0,30 |
| IEG | 0,22 | 0,06 | 0,00 | 0,10 | 0,00 | 0,38 |
| IBW Est | 0,05 | 0,00 | 0,03 | 0,40 | 0,00 | 0,48 |
| IDEA Centre | 0,02 | 1,05 | 0,09 | 0,00 | 0,00 | 1,16 |
| SPI Sud EstF | 0,00 | 1,22 | 1,43 | 0,18 | 0,00 | 2,84 |
| SPI Sud Ouest | 0,18 | 1,39 | 1,98 | 0,00 | 0,00 | 3,55 |
| SPI Sud | 0,00 | 0,03 | 1,00 | 3,40 | 0,06 | 4,49 |
| IDETA Sud | 0,00 | 0,14 | 1,03 | 3,60 | 0,00 | 4,77 |
| IDEA Mons Borinage | 0,21 | 4,07 | 3,28 | 0,11 | 0,11 | 7,78 |
| IGRETEC | 0,00 | 0,54 | 2,30 | 5,22 | 0,00 | 8,06 |
| IGRETEC Intersud | 7,86 | 0,23 | 0,50 | 1,23 | 0,00 | 9,82 |
| BEPN Namur | 0,16 | 0,38 | 15,93 | 2,95 | 1,04 | 20,47 |
| IBW Centre | 0,04 | 2,77 | 0,37 | 16,04 | 1,46 | 20,67 |
| SPI Nord EstF | 0,07 | 0,23 | 4,43 | 18,38 | 0,00 | 23,10 |
| IDELUX Bastogne | 0,03 | 0,06 | 8,91 | 17,76 | 0,00 | 26,77 |
| BEPN Philippeville | 0,00 | 1,52 | 0,97 | 60,54 | 0,00 | 63,03 |
| SPI Centre | 0,15 | 11,69 | 0,26 | 55,92 | 0,03 | 68,04 |
| IDELUX Neufchâteau | 0,06 | 6,00 | 17,15 | 41,33 | 38,74 | 103,28 |
| BEPN Dinant | 0,03 | 8,11 | 10,66 | 216,95 | 2,22 | 237,98 |
| IDELUX Virton | 7,06 | 48,48 | 8,26 | 195,99 | 0,00 | 259,79 |
| SPI Sud EstG | 0,00 | 0,00 | 1,05 | 387,72 | 31,29 | 420,07 |
| IDELUX Arlon | 0,13 | 0,09 | 2,30 | 712,54 | 0,00 | 715,06 |
| IDELUX Marche | 10,81 | 0,30 | 1,66 | 1163,25 | 17,50 | 1193,52 |
| Total | 27,25 | 88,56 | 83,91 | 2903,96 | 92,56 | 3196,23 |

Sur base des critères d'exclusion, seuls 27 ha des ZAE gérées par les IDE et 88 ha de ZAE non gérées par les IDE pourraient rentrer dans un mécanisme de compensation en vue de créer des nouvelles zones d'activités économiques au sein des zones non urbanisables. Ces terrains semblent dispersés en de multiples sites de très faible superficie dans beaucoup de sous-régions. Si les sites concernés ne font pas au minimum quelques hectares, il n'est d'ailleurs guère logique de les intégrer dans un processus de compensation vu l'échelle spatiale à laquelle le plan de secteur est fourni. En effet, un site de 3 ha, à cette échelle du 1/25 000 s'apparente graphiquement à un carré de 7 mm x 7 mm ou à un rectangle de 5 mm x 10 mm.

Une seule sous-région est concernée par un vaste site soumis à critère d'exclusion en ZAE, celle d'IDELUX Virton. Le site concerné est une réserve foncière imaginée lors de l'adoption des plans de secteur pour l'entreprise papetière Burgo-Ardenne en rive droite du Ton entre Rouvrois et Montquintin dans la commune de Rouvrois (site Natura 2000). A côté de ce site, seules quelques sous-régions présentent un potentiel significatif :

- IDELUX Marche, IDELUX Virton et IGRETEC Intersud pour les PAE gérés par les IDE ;
- SPI centre, BEPN Dinant, IDELUX Neufchâteau et IDEA Mons-Borinage pour les ZAE non gérées par les IDE.

b) Les terrains en ZAE soumis à contraintes fortes

Examinons maintenant le potentiel existant au sein des ZAE couvert par au moins une contrainte forte (avant dernière colonne du tableau 14). Les résultats ci-après sont présentés en distinguant les ZAE non gérées par les IDE, d'une part, et les parcs qu'elles gèrent, d'autre part. Comme nous l'avons déjà signalé, ces terrains ayant souvent jusqu'ici été jugés comme non valorisables par les opérateurs peuvent être revalorisés au travers de leur prise en compte dans un système de compensation.

Tableau 14 : Analyse des terrains couverts par un critère d'exclusion ou des terrains couverts par une contrainte forte localisés dans les ZAE

| Sous-région des IDE | Type de ZAE | Superficie des terrains constructibles couverts par un critère d'exclusion | Superficie des terrains couverts par une contrainte forte parmi les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant non couverts par un critère d'exclusion (ha) | Total des superficies pouvant entrer dans un mécanisme de compensation |
|---------------------------------|----------------|--|---|--|
| BEPN Dinant | ZAE (IDE) | 0,03 | 19,81 | 19,84 |
| | ZAE (hors IDE) | 8,11 | 22,70 | 30,81 |
| Total BEPN Dinant | | 8,15 | 42,51 | 50,66 |
| BEPN Namur | ZAE (IDE) | 0,16 | 14,45 | 14,61 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,38 | 90,12 | 90,50 |
| Total BEPN Namur | | 0,54 | 104,57 | 105,11 |
| BEPN Philippeville | ZAE (IDE) | 0,00 | 0,94 | 0,94 |
| | ZAE (hors IDE) | 1,52 | 15,17 | 16,69 |
| Total BEPN Philippeville | | 1,52 | 16,11 | 17,63 |
| IBW Centre | ZAE (IDE) | 0,04 | 11,42 | 11,46 |
| | ZAE (hors IDE) | 2,77 | 49,59 | 52,35 |
| Total IBW Centre | | 2,80 | 61,01 | 63,81 |
| IBW Est | ZAE (IDE) | 0,05 | 2,98 | 3,03 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 3,70 | 3,70 |
| Total IBW Est | | 0,05 | 6,68 | 6,73 |
| IBW Ouest | ZAE (IDE) | 0,03 | 21,93 | 21,96 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,06 | 72,95 | 73,01 |
| Total IBW Ouest | | 0,09 | 94,88 | 94,97 |
| IDEA Centre | ZAE (IDE) | 0,02 | 8,97 | 8,99 |
| | ZAE (hors IDE) | 1,05 | 21,80 | 22,85 |
| Total IDEA Centre | | 1,07 | 30,77 | 31,84 |
| IDEA Mons Borinage | ZAE (IDE) | 0,21 | 46,30 | 46,51 |
| | ZAE (hors IDE) | 4,07 | 31,28 | 35,35 |
| Total IDEA Mons Borinage | | 4,28 | 77,58 | 81,86 |
| IDEA Nord | ZAE (IDE) | 0,10 | 21,53 | 21,63 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,08 | 18,81 | 18,89 |
| Total IDEA Nord | | 0,18 | 40,35 | 40,52 |
| IDELUX Arlon | ZAE (IDE) | 0,13 | 26,11 | 26,25 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,09 | 29,87 | 29,96 |
| Total IDELUX Arlon | | 0,22 | 55,99 | 56,21 |
| IDELUX Bastogne | ZAE (IDE) | 0,03 | 4,38 | 4,41 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,06 | 18,55 | 18,61 |
| Total IDELUX Bastogne | | 0,09 | 22,93 | 23,02 |
| IDELUX Marche | ZAE (IDE) | 10,81 | 35,06 | 45,87 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,30 | 33,49 | 33,79 |
| Total IDELUX Marche | | 11,11 | 68,55 | 79,66 |

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| IDELUX Neufchateau | ZAE (IDE) | 0,06 | 30,81 | 30,88 |
| | ZAE (hors IDE) | 6,00 | 18,58 | 24,57 |
| Total IDELUX Neufchateau | | 6,06 | 49,39 | 55,45 |
| IDELUX Virton | ZAE (IDE) | 7,06 | 8,08 | 15,14 |
| | ZAE (hors IDE) | 48,48 | 31,11 | 79,59 |
| Total IDELUX Virton | | 55,54 | 39,19 | 94,73 |
| IDETA Centre | ZAE (IDE) | 0,03 | 2,03 | 2,06 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 4,67 | 4,67 |
| Total IDETA Centre | | 0,03 | 6,70 | 6,73 |
| IDETA Est | ZAE (IDE) | 0,00 | 0,79 | 0,79 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 2,92 | 2,92 |
| Total IDETA Est | | 0,00 | 3,71 | 3,71 |
| IDETA Ouest | ZAE (IDE) | 0,00 | 0,19 | 0,19 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 5,58 | 5,58 |
| Total IDETA Ouest | | 0,00 | 5,77 | 5,77 |
| IDETA Sud | ZAE (IDE) | 0,00 | 0,36 | 0,36 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,14 | 6,05 | 6,18 |
| Total IDETA Sud | | 0,14 | 6,41 | 6,55 |
| IEG | ZAE (IDE) | 0,22 | 0,42 | 0,64 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,06 | 0,44 | 0,50 |
| Total IEG | | 0,28 | 0,86 | 1,14 |
| IGRETEC | ZAE (IDE) | 0,00 | 14,36 | 14,36 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,54 | 187,44 | 187,98 |
| Total IGRETEC | | 0,54 | 201,80 | 202,35 |
| IGRETEC Intersud | ZAE (IDE) | 7,86 | 8,99 | 16,86 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,23 | 2,41 | 2,64 |
| Total IGRETEC Intersud | | 8,09 | 11,41 | 19,49 |
| SPI Centre | ZAE (IDE) | 0,15 | 31,28 | 31,43 |
| | ZAE (hors IDE) | 11,69 | 173,99 | 185,68 |
| Total SPI Centre | | 11,83 | 205,28 | 217,11 |
| SPI Nord EstF | ZAE (IDE) | 0,07 | 16,24 | 16,31 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,23 | 61,83 | 62,06 |
| Total SPI Nord EstF | | 0,29 | 78,07 | 78,36 |
| SPI Nord EstG | ZAE (IDE) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 7,35 | 7,35 |
| Total SPI Nord EstG | | 0,00 | 7,35 | 7,35 |
| SPI Nord Ouest | ZAE (IDE) | 0,00 | 0,59 | 0,59 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,06 | 2,15 | 2,22 |
| Total SPI Nord Ouest | | 0,06 | 2,74 | 2,80 |
| SPI Sud | ZAE (IDE) | 0,00 | 6,34 | 6,34 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,03 | 18,06 | 18,09 |
| Total SPI Sud | | 0,03 | 24,40 | 24,43 |
| SPI Sud EstF | ZAE (IDE) | 0,00 | 5,34 | 5,34 |
| | ZAE (hors IDE) | 1,22 | 11,47 | 12,70 |
| Total SPI Sud EstF | | 1,22 | 16,81 | 18,03 |
| SPI Sud EstG | ZAE (IDE) | 0,00 | 16,76 | 16,76 |
| | ZAE (hors IDE) | 0,00 | 20,61 | 20,61 |
| Total SPI Sud EstG | | 0,00 | 37,38 | 37,38 |
| SPI Sud Ouest | ZAE (IDE) | 0,18 | 20,42 | 20,61 |
| | ZAE (hors IDE) | 1,39 | 36,17 | 37,55 |
| Total SPI Sud Ouest | | 1,57 | 56,59 | 58,16 |
| Région wallonne | ZAE (IDE) | 27,25 | 376,91 | |
| | | 88,56 | 998,87 | 1087,43 |
| | | 115,81 | 1375,78 | 1491,58 |

Pour ce qui concerne ce potentiel en terrains constructibles soumis à au moins une contrainte forte au sein des ZAE gérés par les IDE, un stock de 377 ha a pu être mis en évidence à travers l'ensemble de la Région wallonne. Ce total s'ajoute aux 27 ha de terrains couverts par un critère d'exclusion identifiés au sein des ZAE gérés par les IDE. Neuf des 29 sous-régions sont très peu concernées par ce potentiel. Les terrains soumis à contrainte forte y représentent à chaque fois moins de 3 ha (dans sept sous-régions, le seuil de 1 ha n'est même pas dépassé). Leur représentation graphique au plan de secteur constitue sans doute une surface trop faible pour justifier leur déclassement. Ces neuf sous-régions sont concentrées, d'une part, en Hainaut occidental (les cinq sous-régions couvertes par les intercommunales IEG et IDETA) et, d'autre part, au nord de la Hesbaye (IBW est et SPI nord-ouest). A cela s'ajoute deux autres sous-régions isolées : BEPN Philippeville et SPI nord-est germanophone.

A l'opposé, le potentiel couvert par des contraintes fortes maximal est atteint dans la sous-région IDEA Mons-Borinage, avec un stock de 46,3 ha. Trois autres sous-régions connaissent un stock supérieur à 30 ha : IDELUX Marche – 35 ha, SPI centre – 31 ha et IDELUX Neufchâteau – 31 ha. Notons que, sur base des résultats de la première expertise, nous savons qu'en rajoutant d'autres critères, nous pourrions encore voire augmenter ce stock de terrains gérés par les IDE et qui pourraient être intégrés dans un processus de compensation. Ainsi, dans la région de Charleroi, le parc d'Heppignies accueille, sur plusieurs hectares, une zone de servitude aérienne (zone non aedificandi) lié à la proximité de l'aéroport et de l'axe d'atterrissage des avions.

En ce qui concerne le potentiel de terrains constructibles soumis au moins à une contrainte forte au sein des ZAE non gérées par les IDE, le stock total pour la Wallonie apparaît assez confortable vu qu'il atteint 998 ha. A nouveau cependant, ce stock présente de fortes disparités géographiques. Si l'ensemble des sous-régions comprises dans le Hainaut occidental et le nord de la Hesbaye sont à nouveau fort dépourvues d'un tel potentiel, ce dernier dépasse 50 ha, parfois très largement, dans cinq sous-régions : IGRETEC – 187 ha, SPI Centre – 174 ha, BEPN Namur 90 ha, IBW Ouest – 73 ha et SPI nord-ouest francophone – 62 ha. Dans ce cas, c'est le relief (pentes supérieures à 10 %) qui est la principale contrainte qui nous incite à envisager le déclassement de ces terrains. Ainsi, dans la sous-région IBW ouest, les 73 ha évoqués ci-dessus sont essentiellement concentrés sur le versant ouest de la vallée au creux de laquelle est situé le canal Bruxelles-Charleroi. Deux sites y sont particulièrement concernés par ce potentiel : la partie sud-ouest (non encore valorisée) des Forges de Clabecq et un site localisé à Virginal (entité de Ittre).

c) L'ensemble des terrains en ZAE couverts par un critère d'exclusion ou par une contrainte forte

Au total, en additionnant les terrains soumis à contraintes fortes et à critères d'exclusion, d'une part, ainsi que les ZAE gérés par les IDE et les ZAE qu'elles ne gèrent pas, d'autre part, nous observons surtout que 8 des sous-régions offrent un potentiel très faible (inférieur à 8 ha) en vue d'intégrer un mécanisme de compensation. Sans surprise, il s'agit à nouveau de l'ensemble des sous-régions composant le Hainaut occidental (et donc l'ensemble du territoire couvert par IEG et IDETA) ainsi que les deux sous-régions situées au nord de la Hesbaye (IBW est et SPI nord-ouest). Le Hainaut occidental et le nord de la Hesbaye sont tous deux des régions de grande culture (d'où une très faible présence de zones Natura 2000 et d'autres périmètres de protection de la biodiversité) et relativement planes (très faible présence de pentes supérieures à 10 %). A ces espaces, s'ajoute la sous-région de SPI nord-est germanophone comptant seulement 7,4 ha de ZAE non gérées par une IDE soumis à au moins une contrainte forte.

Comme le savent les parties concernées par le dossier des révisions du plan de secteur touchant la sous-région correspondant au territoire d'IEG, la situation dans cet espace est très préoccupante puisque les besoins estimés y dépassent les 200 ha et que le potentiel en vue d'un déclassement atteint à peine la valeur de 1 ha. Face à un tel déséquilibre et à celui caractérisant IDETA, un gros problème semble se poser en vue de respecter le principe de l'article 46 §1, 3° alinéa imposant de compenser l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation.

Face à un tel problème, trois alternatives complémentaires sont possibles. Pour bénéficier de compensations planologiques, il pourrait être mis en place un mécanisme à l'échelle régionale où les IDE les plus à l'aise dans ce domaine verraient une partie des ZAE qu'elles ne gèrent pas être déclassées au profit de ces IDE du Hainaut occidental. Au sein des territoires d'IBW et de la SPI, ce mécanisme de compensation pourrait se faire d'une sous-région à une autre. Nous ne doutons pas que cette proposition se heurte au sous-régionalisme. D'autant qu'accepter ce déclassement dans le chef de ces IDE bien fournies, c'est accepter d'hypothéquer ses chances de pouvoir reprocher d'ici 15 ou 20 ans à une prochaine compensation.

Une seconde alternative consiste à aller rechercher des terrains déclassables dans d'autres types d'affectation urbanisables (ZSPEC, Zones de loisirs, ZACC...). A ce sujet, les zones inondables sont un potentiel qui mérite d'être examiné de près. La troisième alternative est celle de mettre en place d'autres types de compensation que les compensations planologiques comme le permet l'article 46 §1, 3°.

Les sous-régions disposant d'un stock de terrains en ZAE important soumis à contrainte forte ou critère d'exclusion (minimum 65 ha) sont : SPI centre – 217 ha, IGRETEC – 202 ha, BEPN Namur – 105 ha, IBW ouest – 95 ha, IDELUX Virton – 95 ha, IDEA Mons-Borinage – 82 ha, IDELUX Marche – 80 ha et SPI nord-est francophone – 78 ha.

Lors de la première expertise, certaines IDE disposant d'un potentiel de terrains se prêtant à un déclassement avaient aussi souligné la difficulté de mettre en place un tel mécanisme de compensation dès qu'il dépasse le cadre d'une seule entité communale. Même s'il s'agit de deux communes affichant les mêmes couleurs politiques, les IDE sont sceptiques quant à la faisabilité de ces échanges en raison du respect du principe de l'autonomie communale. Pourtant, si l'on se contraint à n'envisager ces compensations qu'à l'échelon communal, trouver suffisamment de terrain en zone urbanisable à déclasser risque de devenir mission impossible dans les communes les plus susceptibles d'accueillir un nouveau grand parc d'activité.

A ce stade, trouver des terrains urbanisables propices pour être déclassés et entrer dans un processus de compensation reste donc un problème aigu dans plusieurs des sous-régions concernées par une saturation forte des ZAE gérées par les IDE. La prise en compte d'autres critères devrait toutefois nous amener à augmenter ce potentiel.

2. PREMIERS RESULTATS CARTOGRAPHIQUES

La cartographie présentée ne fournit qu'un résultat partiel. Les localisations qui en ressortent ne peuvent être interprétées comme étant les localisations optimales des terrains mobilisables à court terme en zone urbanisable afin de créer des parcs d'activités. Ces résultats partiels intègrent uniquement les contraintes pour lesquels une cartographie fiable est mise à disposition de manière uniforme pour l'ensemble du territoire wallon.

L'ajout de critères nécessitant de plus amples développements devrait modifier la quantité de terrains sur lesquels ne porte aucune contrainte et/ou mettre en valeur les terrains présentant des plus-values en termes d'accessibilité, de mobilité ou de centralité.

2.1 LE CONTENU DES CARTES

La cartographie permet de localiser les terrains qui ressortent sur base des choix établis et des premiers tris opérés dans la présente étude.

D'une part, la cartographie permet de distinguer :

- les terrains sur lesquels porte(nt) une ou plusieurs contrainte(s) d'exclusion ;
- les terrains soumis à au moins une contrainte forte ;
- les terrains soumis à au moins une contrainte moyenne ;
- les terrains non couverts par une contrainte cartographiée ou soumis au plus à une ou plusieurs contraintes faibles.

Vu que l'existence de contraintes faibles n'implique que la prise en compte de certaines précautions, nous n'avons pas distingué les terrains qui les concernent de ceux non couverts par la moindre contrainte au stade actuel.

D'autre part, la cartographie distingue :

- les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant localisés dans l'ensemble des zones d'activité économique non gérées par les IDE ;
- les terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant localisés dans les zones d'aménagement communal concerté (ZACC), les zones de service public et d'équipement communautaire (ZSPEC) ainsi que dans les zones blanches ;
- tous les autres terrains localisés dans les zones destinées à la construction ;
- les terrains localisés dans les zones non destinées à la construction.

Rappelons que les ZAE gérées par les intercommunales ainsi que les périmètres inscrits dans le cadre du plan prioritaire ne sont pas détaillés car ils ont fait l'objet de la première expertise.

Ceci est illustré à la figure 3 présentant la légende de ces cartes.

La cartographie a été établie sur base du découpage des territoires couverts par les intercommunales de développement économique. Ainsi 8 cartes sont fournies en annexe à ce rapport au format PDF sous la forme d'un CD. Ces cartes sont conçues pour pouvoir être imprimées au format A0.

Figure 3 : Extrait de la légende

LEGENDE

Parcs gérés par les intercommunales de développement économique



Terrains couverts par un ou plusieurs critères d'exclusion



Terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant localisés en ZAE et en ZADI



terrain soumis à une contrainte forte



terrains soumis à une contrainte moyenne



terrains soumis à une contrainte faible ou terrains exempts de contraintes cartographiées

Terrains constructibles de plus de 2 ha d'un seul tenant localisés en ZACC, ZSPEC ou en zones blanches



terrain soumis à une contrainte forte



terrains soumis à une contrainte moyenne



terrains soumis à une contrainte faible ou terrains exempts de contraintes cartographiées



domaines militaires

Autres terrains localisés en zones destinées à la construction



terrain soumis à une contrainte forte



terrains soumis à une contrainte moyenne



terrains soumis à une contrainte faible ou terrains exempts de contraintes cartographiées

Terrains localisés en zones non destinées à la construction



terrain soumis à une contrainte forte



terrains soumis à une contrainte moyenne



terrains soumis à une contrainte faible ou terrains exempts de contraintes cartographiées



Limite communale



Autoroute



Route nationale



Voie ferrée



Voie navigable



Bâtiment du PLI V05



Parcellaire du PLI V05

2.2 LES ENSEIGNEMENTS SUPPLEMENTAIRES POUVANT ETRE TIRES DES CARTES EN VUE D'EVENTUELLES REVISIONS DES PLANS DE SECTEUR

A la vue des cartes, il apparaît que trouver des terrains de grandes dimensions d'un seul tenant et aptes à accueillir des parcs d'activités économiques en zone non urbanisable sera également chose malaisée dans certaines communes, voire même sous-régions. Au regard du rythme auquel on consomme les terrains en ZAE à l'heure actuelle (217 ha nets par an pour l'ensemble de la Région wallonne), si l'on se projette sur un avenir lointain (à 20 ou 30 ans), on se rend compte que les difficultés associées à cette recherche ne seront que croissantes.

Le cas le plus flagrant à ce sujet est la sous-région de SPI sud-est francophone. Avec les critères liés au réseau Natura 2000 et aux pentes supérieures à 10 %, on voit qu'une très large proportion du territoire de cette sous-région, pourtant peu peuplée, ne présente aucune aptitude à accueillir un PAE.

A une échelle plus locale, des communes comme celles de Rochefort, de Durbuy, de Bouillon ou de Spa sont aussi couvertes très largement par des zones Natura 2000, des terrains en forte pente et/ou des périmètres de protection de captage. La prise en compte du critère de l'accessibilité routière, en plus de ceux déjà pris en compte à ce stade devrait nous amener à conclure que les sites propices pour développer de grands parcs d'activités sont peu nombreux au sud-est de la Wallonie.

A proximité des grandes villes du Sillon, de Mouscron et dans le centre et l'ouest du Brabant wallon, la situation n'est guère plus favorable. Trouver des terrains disponibles et aptes en zone non urbanisable dans des communes comme Liège, Verviers, Huy, Charleroi, Wavre, Rixensart ou Waterloo commence à devenir très difficile. Dans de telles sous-régions densément peuplées, identifier des terrains aptes en zone agricole implique de s'éloigner de plus en plus des centres urbains et d'aller consommer le terrain non plus en première couronne comme dans les années soixante, mais en seconde couronne, bien au-delà de l'agglomération morphologique. On sait combien cet éloignement signifie s'inscrire de façon dramatique dans une complète dépendance à la voiture sans possibilité de retour en arrière.

Dans des communes comme Mouscron, continuer à consommer le terrain en ZAE au rythme actuel implique de renoncer à terme de 20, 30 ou 50 ans au maintien de la plupart des terres agricoles encore disponibles dans un territoire où les espaces verts ne sont déjà pas très conséquents.

Comme nous l'avons vu ci-dessus, les sous-régions les moins densément bâties sont aussi concernées par cette rareté des terrains aptes à l'accueil de PAE et donc par l'éloignement progressif des sites qui pourraient être retenus en zone agricole ou forestière par rapport aux principaux pôles urbains qu'elles abritent.

L'ensemble de ces observations nous amènent à rappeler la nécessité d'augmenter la densité de l'occupation de l'espace en ZAE. Le terrain apte à l'accueil des ZAE doit enfin être considéré par tous comme un bien rare qu'il s'agit de gérer avec la plus grande parcimonie. Les constats réalisés tout au long de cette étude nous incitent à préconiser de réformer, dans une certaine mesure, les pratiques des IDE en matière de gestion parcimonieuse de cette ressource. Sans une telle évolution, on peut affirmer que nous nous orientons à contre-courant des principes du développement durable. Bien entendu, comme souligné lors de la première expertise, cette évolution vers la densification de l'urbanisation ne peut être imputée uniquement sur le seul dos des intercommunales de développement économique et des entreprises. Une très large conscientisation de l'ensemble de la population wallonne nous semble indispensable à ce propos.