

1. TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION	7
2. TACHES MENEES.....	7
2.1 INTRODUCTION.....	7
2.2 APPROCHE JURIDIQUE ET OPERATIONNELLE DU REMEMBREMENT URBAIN.....	7
2.3 LE REMEMBREMENT URBAIN DANS LA « BOITE A OUTILS » D'AMENAGEMENTS DU TERRITOIRE	8
2.4 APPLICATIONS EN WALLONIE	8
2.5 ANALYSE DE PROJETS URBAINS ETRANGERS	8
2.6 APPROCHE PAR LE PROJET : LE SITE DE JAMBES	8
2.7 ENSEIGNEMENTS DE CAS CONCRETS.....	9
2.8 MISE EN ŒUVRE D'UN REFERENTIEL TECHNIQUE ET URBANISTIQUE : LE VADE MECUM	10
2.9 CONCLUSIONS	10
3. PRINCIPAUX RESULTATS/ENSEIGNEMENTS DE LA RECHERCHE.....	10

Annexe 1: introduction

Annexe 2: approche juridique et opérationnelle du remembrement urbain

1. INTRODUCTION	13
1. DEMARCHE ET OBJECTIFS DU REMEMBREMENT URBAIN	14
1.1 LA SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE	14
1.2 LE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	16
2. ASPECTS JURIDIQUES ET ANALYSE.....	20
2.1 PHILOSOPHIE ET PRINCIPES DU REMEMBREMENT URBAIN	20
2.1.1 Définition du remembrement urbain.....	20
2.1.2 Principes du remembrement urbain	21
2.1.3 Remarques et commentaires concernant l'article 127	22
2.2 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN	23
2.2.1 Proposition du périmètre.....	23
2.2.2 Avis du Conseil communal.....	24
2.2.3 Consultation des commissions.....	24
2.2.4 Avis du Collège communal	25
2.2.5 Avis du Fonctionnaire Délégué	25
2.2.6 Arrêté par le Gouvernement	25
2.2.7 Schéma récapitulatif et délais.....	25
2.3 PROCÉDURE D'OCTROI DES PERMIS D'URBANISME DANS UN PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN	28
2.3.1 Procédure, avis et délais	28
2.3.2 Evaluation des incidences environnementales.....	28
2.4 MODIFICATION, ÉVOLUTION ET ABROGATION	28
2.4.1 Modification et abrogation du périmètre.....	28
2.4.2 Evolution du projet lié au périmètre.....	29
2.5 RECOURS ET SÉCURITÉ JURIDIQUE	30
2.6 RÔLES DES INTERVENANTS.....	30
2.6.1 Un rééquilibrage des rôles de la Région et des communes	30
2.6.2 Une triangulation : commune, Région et partenaire(s) privé(s).....	31
2.6.3 Un glissement vers le politique.....	32
3. ASPECTS OPERATIONNELS ET QUESTIONS PRATIQUES	33

3.1	LE DOSSIER DE REMEMBREMENT URBAIN EN PRATIQUE	33
3.1.1	<i>Initiation de l'opération de remembrement urbain</i>	33
3.1.2	<i>Type de localisation</i>	35
3.1.3	<i>Superficie et limites</i>	35
3.1.4	<i>Contenu d'un dossier de remembrement urbain</i>	36
3.1.5	<i>Maîtrise foncière</i>	39
3.1.6	<i>Charges et Subsidés</i>	39
3.2	ARTICULATION AVEC LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT	40
3.2.1	<i>Problématique</i>	40
3.2.2	<i>Le schéma de développement de l'espace régional</i>	40
3.2.3	<i>Le schéma de structure communal</i>	41
3.2.4	<i>Le schéma directeur</i>	41
3.2.5	<i>Les règlements</i>	41
3.2.6	<i>Les plans communaux d'aménagement</i>	43
3.2.7	<i>Le permis de lotir et le nouveau permis d'urbanisation : planification ?</i>	46
3.3	LES OUTILS OPÉRATIONNELS DE REQUALIFICATION DES SITES	47
3.3.1	<i>La rénovation urbaine, la revitalisation urbaine et les zones d'initiatives privilégiées</i>	47
3.3.2	<i>Les sites à réaménager</i>	48
3.4	TABLEAU DE COMPARAISON : OÙ, QUAND ET POURQUOI OPTER POUR LE REMEMBREMENT URBAIN ? 48	
	CONCLUSION	54
	EN QUOI L'OUTIL RÉPOND-T-IL AUX TERMES DU RESA ?.....	54
	LIMITES ET INTERROGATIONS AUTOUR DU PRU : APPROCHE CRITIQUE.....	54
	SYNTHÈSE, RECOMMANDATIONS ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT	55
	EN RÉSUMÉ : COMMENT AMÉLIORER L'OUTIL PRU ?	57

Annexe 3 : le remembrement urbain dans la « boîte à outils » d'aménagement du territoire

1.	ARTICULATION DES ECHELLES.....	59
1.1	LE SCHEMA DE STRUCTURE COMME VECTEUR DYNAMIQUE	61
1.2	LE RAPPORT URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL (RUE) COMME MASTER PLAN	61
1.3	DISTINCTION ENTRE PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT (PCA) ET REMEMBREMENT URBAIN	61
2.	LE REMEMBREMENT URBAIN DANS LA BOITE A OUTILS OPERATIONNELS	63
2.1	LES OUTILS D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL : SAR, RENOVATION, REVITALISATION ET PRU	65
2.1.1	<i>Principaux textes législatifs concernés</i>	65
2.1.2	<i>Finalité</i>	65
2.1.3	<i>Périmètre</i>	66
2.1.4	<i>Procédure</i>	67
2.1.5	<i>Conditions et durée de validité après notification</i>	68
2.1.6	<i>Subsidés</i>	69
2.1.7	<i>Plafonnement des subsidés</i>	71
2.1.8	<i>Droits</i>	72
2.1.9	<i>Contenu du dossier de demande</i>	72
2.1.10	<i>Schémas des procédures</i>	77
2.2	COMPARAISON DES OUTILS D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL.....	78
2.2.1	<i>Les types d'intervention des outils</i>	78
2.2.2	<i>L'articulation des échelles</i>	78
2.2.3	<i>Les principaux partenaires concernés</i>	79
3.	RÉFÉRENCES	79

Annexe 4 : Applications en Wallonie

1. PÉRIMÈTRES APPROUVÉS.....	80
1.1 LE SITE « MOTTE-AQUALYS » - MOUSCRON.....	80
1.1.1 Division FD.....	80
1.1.2 Site, superficie, propriétaires.....	80
1.1.3 Objectifs, raisons et acteurs du PRU.....	80
1.1.4 Type de stratégie.....	80
1.1.5 Projet et Programme.....	80
1.1.6 Cadre légal préexistant au PRU.....	81
1.1.7 Chronologie.....	81
1.1.8 Financement.....	82
1.1.9 Sources.....	82
1.2 L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA NOUVELLE GARE DES GUILLEMINS - LIÈGE.....	83
1.2.1 Division FD.....	83
1.2.2 Site, superficie, propriétaires.....	83
1.2.3 Objectifs, raisons et acteurs du PRU.....	83
1.2.4 Type de stratégie.....	84
1.2.5 Projet et Programme.....	84
1.2.6 Cadre légal préexistant au PRU (voir RIE p.24).....	84
1.2.7 Chronologie.....	85
1.2.8 Financement.....	86
1.2.9 Sources.....	87
1.3 LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE DROIXHE - LIÈGE.....	89
1.3.1 Division du Fonctionnaire Délégué.....	89
1.3.2 Site, superficie, propriétaires.....	89
1.3.3 Objectifs, raisons et acteurs du PRU.....	89
1.3.4 Type de stratégie.....	89
1.3.5 Projet et Programme.....	90
1.3.6 Cadre légal préexistant au PRU.....	90
1.3.7 Chronologie.....	90
1.3.8 Financement.....	91
1.3.9 Sources.....	91
1.4 LE SITE DIT DU « PLATEAU DE BELLECOURT » - MANAGE.....	93
1.4.1 Division FD.....	93
1.4.2 Site, superficie, propriétaires.....	93
1.4.3 Objectifs, raisons et acteurs du PRU.....	93
1.4.4 Type de stratégie.....	93
1.4.5 Projet et Programme.....	93
1.4.6 Cadre légal préexistant au PRU.....	93
1.4.7 Chronologie.....	94
1.4.8 Financement.....	94
1.4.9 Sources.....	94
1.5 LE PROJET BODY MAT - ORP-LE-PETIT (ORP-JAUCHE).....	95
1.5.1 Division FD.....	95
1.5.2 Site, superficie, propriétaires.....	95
1.5.3 Objectifs, raisons et acteurs du PRU.....	95
1.5.4 Type de stratégie.....	95
1.5.5 Projet et Programme.....	95
1.5.6 Cadre légal préexistant au PRU.....	95
1.5.7 Chronologie.....	96
1.5.8 Financement.....	96
1.5.9 Sources.....	96
2. PÉRIMÈTRES EN PROJET.....	97
2.1 LE SITE MARIE-JOSÉ – MAURAGE (LA LOUVIÈRE).....	97
2.1.1 Division FD.....	97
2.1.2 Site, superficie, propriétaires.....	97

2.1.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	97
2.1.4	<i>Type de stratégie</i>	97
2.1.5	<i>Projet et Programme</i>	97
2.1.6	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	97
2.1.7	<i>Chronologie</i>	98
2.1.8	<i>Financement</i>	98
2.1.9	<i>Source</i>	98
2.2	LE SITE DU PALAIS DES EXPOS – CHARLEROI	99
2.2.1	<i>Division FD</i>	99
2.2.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	99
2.2.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	99
2.2.4	<i>Type de stratégie</i>	99
2.2.5	<i>Projet et Programme</i>	99
2.2.6	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	100
2.2.7	<i>Chronologie</i>	101
2.2.8	<i>Financement</i>	101
2.2.9	<i>Sources</i>	101
2.3	LE SITE BAS DE LA VILLE (ENGELSTEIN) – CHARLEROI	103
2.3.1	<i>Division FD</i>	103
2.3.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	103
2.3.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	103
2.3.4	<i>Type de stratégie</i>	103
2.3.5	<i>Projet et Programme</i>	103
2.3.6	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	103
2.3.7	<i>Chronologie</i>	103
2.3.8	<i>Financement</i>	104
2.3.9	<i>Source</i>	104
2.4	LE SITE DE L'ATHÉNÉE - BINCHE	105
2.4.1	<i>Division FD</i>	105
2.4.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	105
2.4.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	105
2.4.4	<i>Type de stratégie</i>	105
2.4.5	<i>Projet et Programme</i>	105
2.4.6	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	105
2.4.7	<i>Chronologie</i>	105
2.4.8	<i>Financement</i>	106
2.4.9	<i>Sources</i>	106
2.5	ANCIEN SITE BATTARD - BERNISSART	107
2.5.1	<i>Division FD</i>	107
2.5.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	107
2.5.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	107
2.5.4	<i>Type de stratégie</i>	107
2.5.5	<i>Projet et Programme</i>	107
2.5.6	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	107
2.5.7	<i>Chronologie</i>	107
2.5.8	<i>Financement</i>	108
2.5.9	<i>Sources</i>	108
2.6	LE SITE DE LA GARE DU SUD – CHARLEROI	109
2.6.1	<i>Division FD</i>	109
2.6.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	109
2.6.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	109
2.6.4	<i>Sources</i>	109
2.7	DOUR	110
2.7.1	<i>Division FD</i>	110
2.7.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	110
2.7.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	110
2.7.4	<i>Projet et Programme</i>	110
2.7.5	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	111
2.7.6	<i>Chronologie</i>	111
2.7.7	<i>Sources</i>	111

2.7.8	<i>D'AUTRES PROJETS SONT EN COURS D'ETUDE ACTUELLEMENT</i>	111
2.8	LE SITE DIT DU « CLOITRE DE LA CATHEDRALE » - TOURNAI	112
2.8.1	<i>Division FD</i>	112
2.8.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	112
2.8.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	112
2.8.4	<i>Projet et programme</i>	112
2.8.5	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	113
2.8.6	<i>Chronologie du PRU</i>	114
2.8.7	<i>Financement</i>	114
2.8.8	<i>Sources</i>	114
2.9	LES SITES « CHEREQUEFOSSE » ET « UNION FERRONNIERE » - TOURNAI	115
2.9.1	<i>Division FD</i>	115
2.9.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	115
2.9.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	115
2.9.4	<i>Projet et programme</i>	115
2.9.5	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	116
2.9.6	<i>Chronologie du PRU</i>	117
2.9.7	<i>Financement</i>	117
2.9.8	<i>Sources</i>	117
2.10	LE SITE DE LA GARE DE JAMBES	118
2.10.1	<i>Division FD</i>	118
2.10.2	<i>Site, superficie, propriétaires</i>	118
2.10.3	<i>Objectifs, raisons et acteurs du PRU</i>	118
2.10.4	<i>Projet et programme</i>	118
2.10.5	<i>Cadre légal préexistant au PRU</i>	119
2.10.6	<i>Corrélation entre le PRU Acina et le PCM de Jambes</i>	120
2.10.7	<i>Sources</i>	121
	BIBLIOGRAPHIE	123
	ARTICLES ET OUVRAGES	123
	DOCUMENTS PARLEMENTAIRES	123
	SOURCES LEGALES	124
3.	QUELQUES REMARQUES ET CONCLUSIONS	125

Annexe 5 : Présentation de projets urbains étrangers

1.	INTRODUCTION	126
2.	LE PROJET DE LA FRICHE FERROVIAIRE D'ERLENMATT A BALE (SUISSE)	127
2.1	INTRODUCTION	127
2.2	UN TERRITOIRE A L'EPREUVE D'UN PROCESSUS DE TRANSFORMATION	128
2.3	UN FACTEUR COMMUN DE PROJET : LA SOCIETE A 2000 WATTS	129
2.3.1	<i>Le projet de recherche</i>	129
2.3.2	<i>Les acteurs du projet : des intérêts fédérés et pourtant différents</i>	129
2.4	PREPARER LA VIE A UN NOUVEAU MORCEAU DE VILLE : LE PROJET « NT*/AREAL »	130
2.4.1	<i>L'expérience de l'abandon</i>	130
2.4.2	<i>Le projet artistique</i>	130
2.4.3	<i>Effets et bénéfices des usages temporaires sur le site d'Erlenmatt</i>	132
2.4.4	<i>Conclusion des usages temporaires à Erlenmatt</i>	133
2.5	DEFINITION DES VOLONTES ET DES OBJECTIFS :	134
2.6	FICHE TECHNIQUE	134
3.	LE PROJET DU QUARTIER DE LA GARE A COIRE (SUISSE)	135
3.1	INTRODUCTION	135
3.2	UNE IMPULSION DES CFF : LE CONCEPT DE « GARE ET PLUS »	136
3.2.1	<i>Articulation des modes de déplacement près de la gare</i>	137

4. LE PROJET DU QUARTIER DE LA GARE A GENT-SINT-PIETERS (BELGIQUE).....	141
4.1 INTRODUCTION	141
4.2 LES ACTEURS : ATTENTES ET INTERETS DIFFERENTS.....	142
4.3 UN PROJET POUR DES PROJETS: COMPOSANTES CONCERNEES PAR LE MASTERPLAN	143
4.3.1 <i>Le train et le rail</i>	143
4.3.2 <i>L'usager et la gare</i>	144
4.3.3 <i>Le tramway et le bus</i>	144
4.3.4 <i>Les vélos et modes doux</i>	145
4.3.5 <i>Les rues et les places</i>	146
4.3.6 <i>Les nouveaux chemins et espaces (ou)verts</i>	147
4.3.7 <i>Les nouvelles constructions</i>	148
4.3.8 <i>Le stationnement</i>	149
4.3.9 <i>La communication : vecteur stratégique dans un projet urbain</i>	149
5. REFERENCES	150

Annexe 6 : Approche par le projet : la gare de Jambes

Annexe 7 : Enseignements de cas pratique

1. ENSEIGNEMENTS JURIDIQUES	175
1.1 DÉMARCHES ET OBJECTIFS DE L'OUTIL	175
1.2 LES PRINCIPES DU REMEMBREMENT URBAIN	175
1.3 UNE VARIANTE DE LA STRATÉGIE PROACTIVE	176
1.4 SUPERFICIES ET LIMITES	178
1.5 CONTENU DU DOSSIER.....	179
1.6 CHARGES ET SUBSIDES	181
2. PISTES DE REFLEXION POUR UNE AMELIORATION DE L'OUTIL.....	181
2.1 LE MASTERPLAN COMME VISION D'ENSEMBLE PREALABLE AU PRU.....	181
2.1.1 <i>Un Masterplan est une mise ensemble physique, spatiale et temporelle</i>	182
2.1.2 <i>Un Masterplan dépasse la stratégie par opportunités</i>	186
2.1.3 <i>Un Masterplan est un outil proactif d'implication des pouvoirs publics</i>	186
2.2 LE FACILITATEUR FONCIER URBAIN POUR ASSURER LA COHERENCE DU PROJET	187
2.3 L'IMPLICATION DE GESTIONNAIRE FONCIER	188
2.4 UN COMITE DE SUIVI COMME ORGANISME DYNAMIQUE DE CONCRETISATION.....	189
3. RÉFÉRENCES	189

Annexe 8 : Mise en œuvre d'un référentiel technique et urbanistique : le Vade Mecum

1. LA PHILOSOPHIE DE L'OUTIL	190
1.1 POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	190
1.2 POUR VALORISER LA VILLE.....	190
1.3 POUR AGIR RAPIDEMENT, EFFICACEMENT ET SIMPLEMENT	191
1.4 POUR COORDONNER LES ACTIONS DANS UN PERIMETRE CIBLE	192
1.5 POUR RECOMPOSER LE TISSU URBAIN	192
2. LA MISE EN ŒUVRE DE L'OUTIL : LE CADRE JURIDIQUE.....	192
2.1 ASPECTS JURIDIQUES.....	192
2.2 D'UN URBANISME DE RÈGLES À UN URBANISME DE PROJET	192
2.3 COMMENT ÇA MARCHE ?	194

2.3.1	<i>A qui l'initiative ?</i>	194
2.3.2	<i>Procédure et délais</i>	194
2.3.3	<i>Abrogation</i>	195
2.3.4	<i>Contenu du dossier</i>	196
3.	LES EXEMPLES DU REMEMBREMENT URBAIN	197
3.1	SAINTE PIAT : UN PROJET DE QUARTIER	197
3.2	LE SITE « MOTTE-AQUALYS » DE MOUSCRON : L'IMPORTANCE DU PROMOTEUR	197
4.	LA BOITE A OUTILS	198
4.1	LES TYPES D'INTERVENTION DES OUTILS	198
4.2	L'ARTICULATION DES ECHELLES	199
4.3	LES PRINCIPAUX PARTENAIRES CONCERNES	200
5.	RÉFÉRENCES	200

Annexe 9 : conclusions