

CWEDD

Table ronde relative à l'évaluation environnementale du schéma de structure et de la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté

Namur-Beez, le 21 juin 2006

**Le rapport urbanistique et environnemental relatif à la mise en
œuvre d'une zone d'aménagement communal concertée**

Bureau d'Etudes TOPOS

Pierre Cox

Architecte & Urbaniste

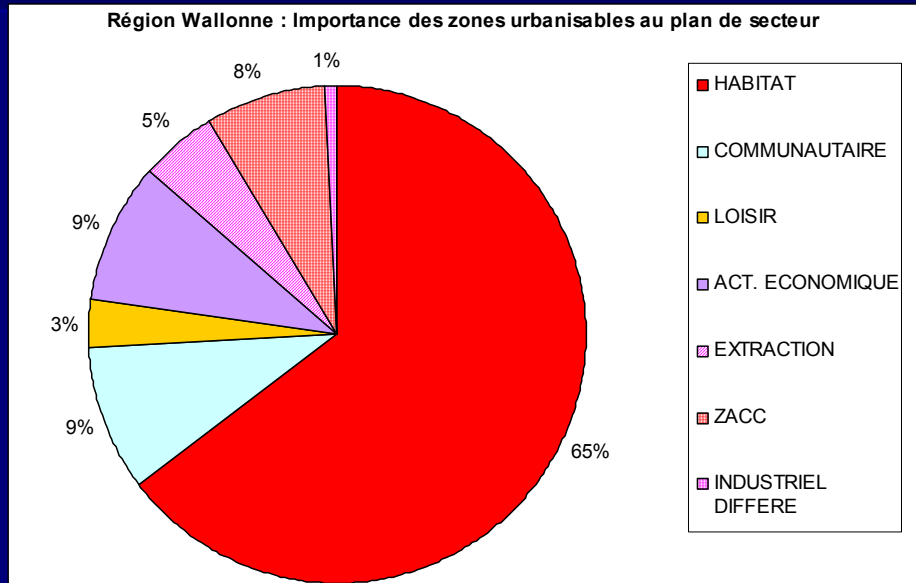
Vice-Président de la Chambre des Urbanistes de Belgique

Structure de l'exposé

- La ZACC, quelle réalité ?
- Notre lecture des textes
- L'évaluation environnementale et nos premières hypothèses
- Quelques suggestions

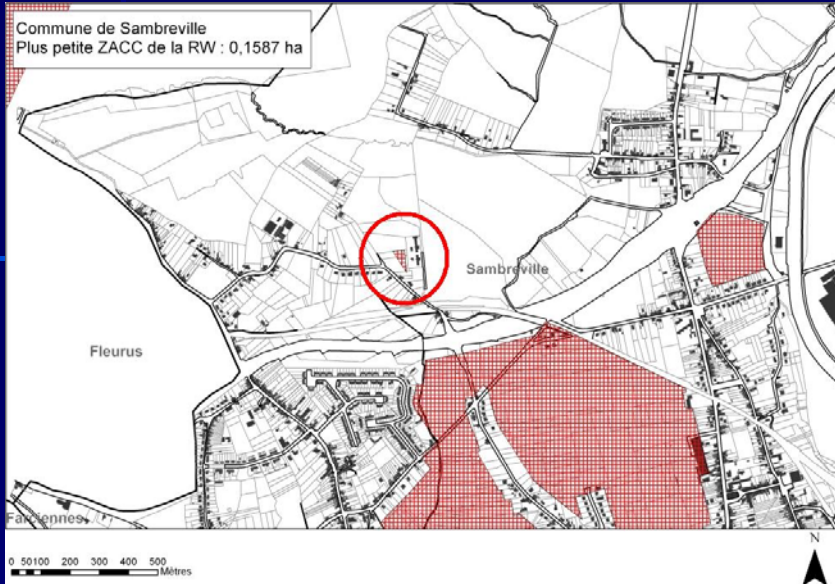
Les ZACC en quelques chiffres

Nombre de ZACC	2.272
Superficie totale	21.732 Ha
Superficie non urbanisée	17.000 Ha?
La plus petite ZACC (Sambreville PdS Namur)	16 ares
La plus grande ZACC (PdS Liège)	97 Ha
Taille moyenne d'une ZACC	10 Ha
Nombre de ZACC < 2 Ha	27
Nombre de ZACC < 5 Ha	483
% PdS	1 %
%ZH + ZHCR	10 %
% ZU	7,8 %
Capacité globale d'urbanisation résidentielle 10 log/Ha	170.000 logs

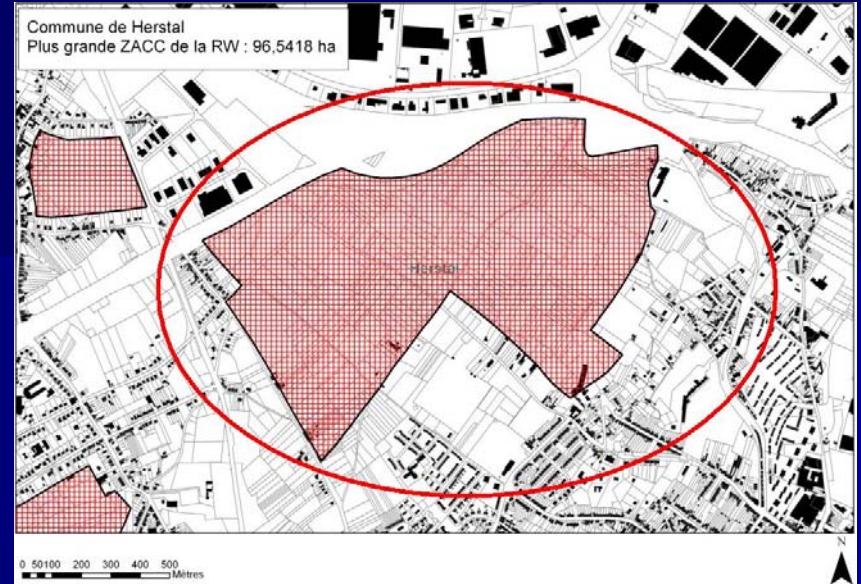
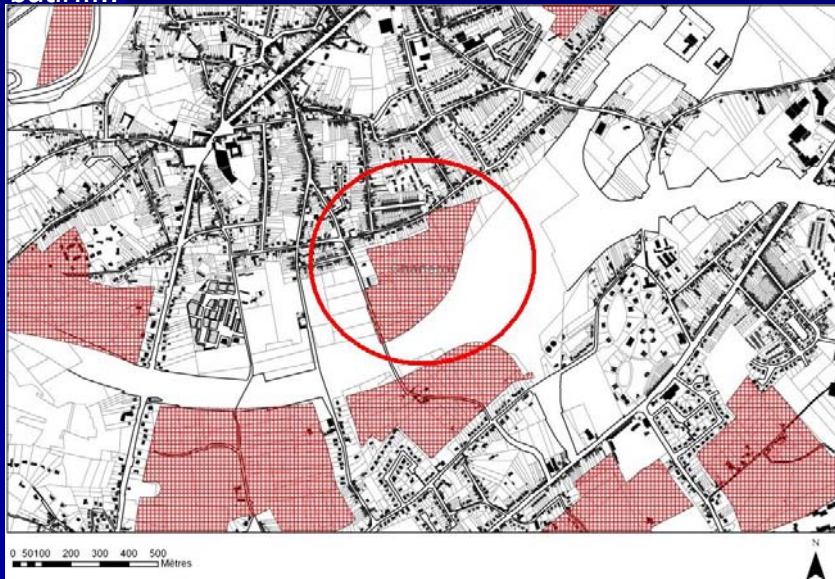


- Selon les plans de secteurs, les ZACC représentent entre 4% (FAGNES-EIFEL) et 15% (TOURNAI) du total de la zone urbanisable.
- Par sa taille et ses objectifs sous-tendus, la réflexion préalable à la mise en œuvre d'une ZACC s'apparente à l'élaboration d'un PCA

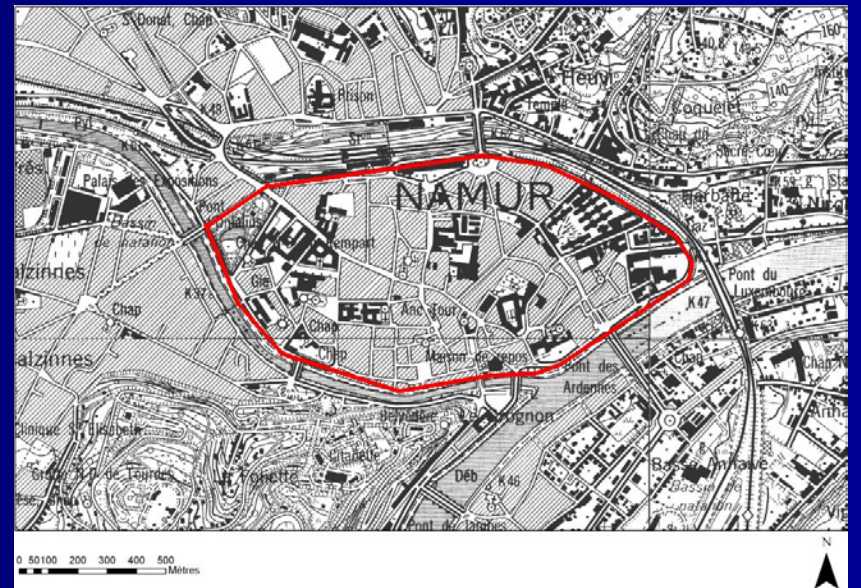
Les ZACC : des tailles hétérogènes....



La plus petite ZACC équivaut à une superficie de $\pm 1600 \text{ m}^2$, ce qui représente 2 lots à bâtir.....

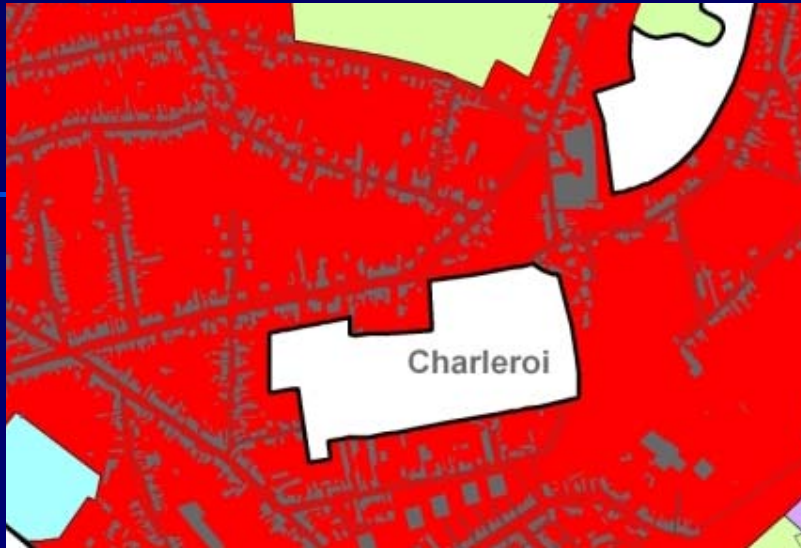


La ZACC la plus étendue équivaut en superficie à la « corbeille » urbaine de Namur...

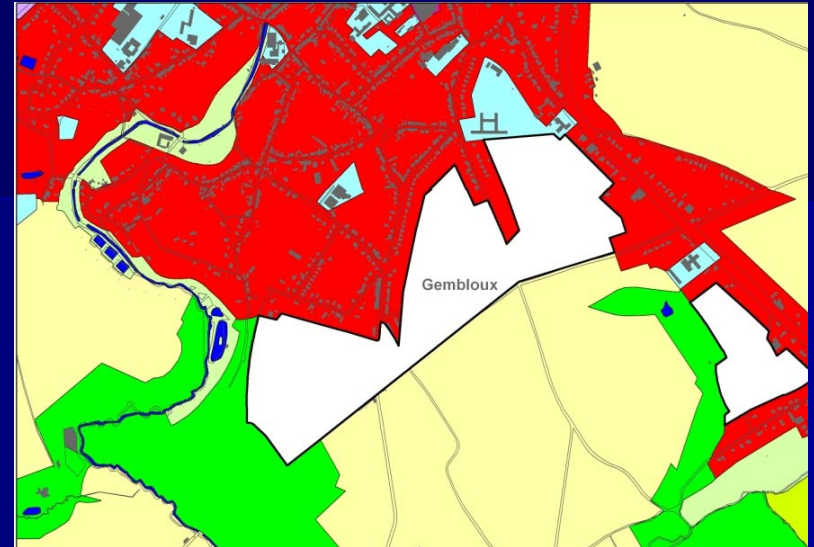


Les ZACC : une diversité de typologie...

ZACC « urbaine »



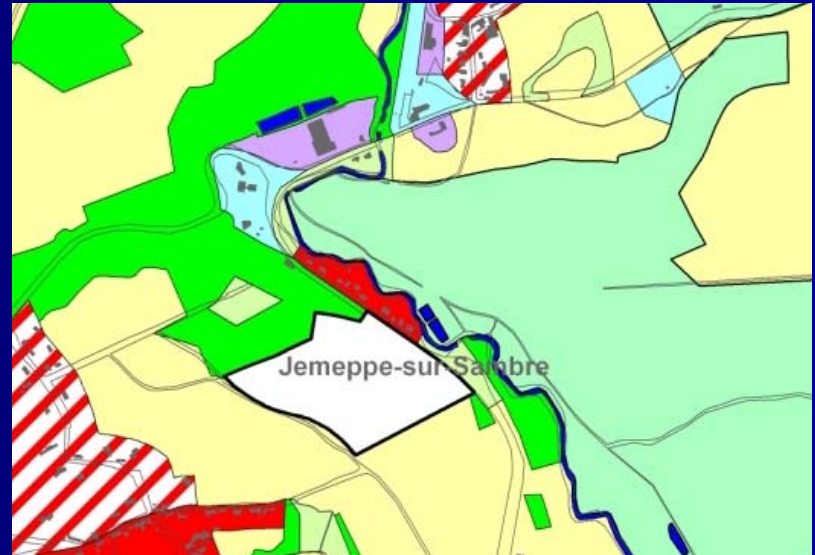
ZACC « suburbaine »



ZACC de cœur d'îlot

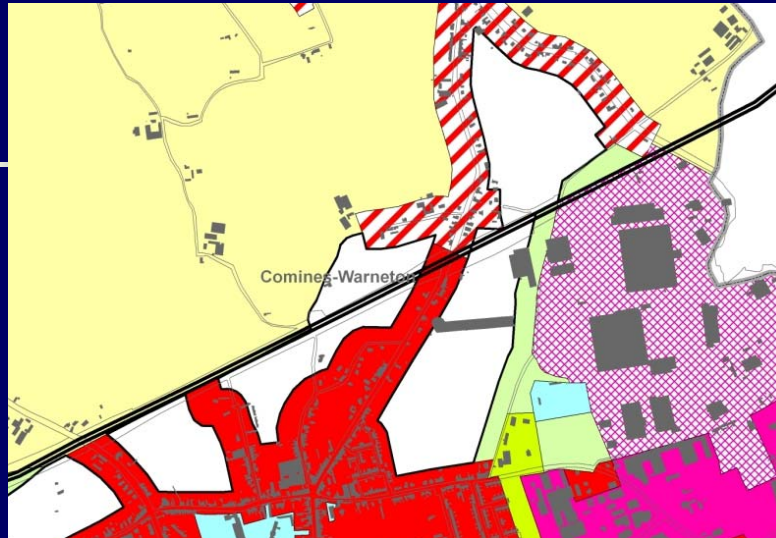


ZACC « rurale »



Les ZACC : difficultés et contraintes

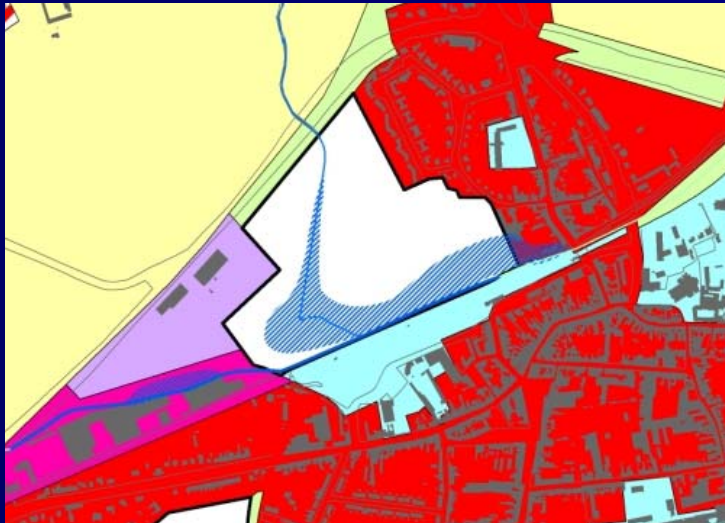
Difficulté Opérationnelle : ZACC scindée par une voie rapide



Difficulté foncière : ZACC enclavée



Contrainte physique : ZACC localisée en zone inondable



Difficulté foncière : ZACC morcelée



Premières conclusions, au regard des caractéristiques physiques

- Les ZACC sont quantitativement nombreuses (10 par commune)
- Les ZACC offrent un potentiel foncier important
- Les ZACC présentent des caractéristiques morphologiques très diverses :
 - Étendue comprise entre 16 ares (2 parcelles à bâtir) à 96 Ha (= corbeille de Namur)
 - Nombreuses sont enclavées
 - Nombreuses présentent un foncier complexe
 - Voisinage
 - accessibilité
 - Caractéristiques physiques et naturelles..
- Ces constatations anticipent des réponses diverses quant à leur mise en œuvre au regard des objectifs visés notamment le degré de précision de l'analyse et de la finalité au regard des objectifs sous tendus :
 - Programmation et capacité de réversibilité pour les plus grandes
 - Plan ou projet pour les plus petites...

H La lecture des textes

- La ZACC
 - Le concept
 - Le choix des affectations
 - Les conditions de mise en œuvre et de procédure
 - Les conditions d'opérabilité
- Le RUE
 - Nature du document
 - Relation avec les autres documents
- Le régime des permis dans le contexte de la mise en œuvre d'une ZACC

La ZACC : Un concept singulier

#

- La ZACC est, à priori, une zone en attente d'affectation.
- La détermination de son affectation doit répondre à divers critères (art 33 §1^{er}) :
 - spatiaux et d'accessibilité
 - d'opportunité foncière
 - moyens techniques
 - moyens financiers et de leur planification
 - besoins de la commune.

?!

- Les critères à rencontrer sous-tendent tout autant la mise en œuvre d'un projet « d'urbanisation » sur une zone spécifique, qu'une réflexion générale sur les besoins de la commune.
- Quoiqu' aucun élément :
 - n'indique à mener une analyse systématique et comparative à l'échelon du territoire communal, quant au choix spatial,
 - n'encadre la mise en œuvre relative à une affectation non urbanisée.

La ZACC : le choix des affectations

#

- La ZACC est destinée à toute affectation sauf, aux zones d'activité économique industrielle et d'extraction (art 25, al 3).

?!

- Qu'en est-il de la zone d'activité économique spécifique (art 31) qui vise :
 - la zone agro-économique ?
 - La zone de grande distribution ?
 - La zone de risques majeurs ???

LA ZACC : les conditions de mise en œuvre et/ou la procédure

#

- L'affectation d'une ZACC destinée à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) adopté par le conseil communal.

?!

- Qui définit l'affectation d'une ZACC?
- Qui décide de la mise en œuvre d'une ZACC ?
 - L'autorité communale ?
 - L'initiative privée ?
- Quelle forme administrative fonde l'affectation de la ZACC?
- A quelle subordination et à quelle autorité une ZACC non destinée à l'urbanisation est-elle soumise?

LA ZACC : les conditions d'opérationnalité

#

- Toutes les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre d'une ZACC peuvent être réalisées par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique (art 58).
- Peut être soumis au droit de préemption tout bien immobilier compris dans une ZACC (art 175).

?!

- Qu'en est-il lorsque la ZACC ne borde pas le domaine public et quelle est la portée géographique de ces mesures :
 - Périmètre strict ?
 - Hors périmètre ?
- Le droit de préemption s'applique t'il dans toutes les circonstances :
 - Préalablement à la mise en œuvre de la ZACC ?
 - Après adoption de son affectation ?
 - Après l'adoption du RUE par le Conseil communal?

Le rapport urbanistique et environnemental Un nouveau document de planification ?

#

- Le RUE est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement durable pour tout ou partie de zone d'aménagement communal concerté (art 33 § 2).

?!

- Le RUE justifie et évalue les conditions de mise en œuvre d'une ZACC destinée à une affectation urbanisable !
- Qui élabore le RUE ?
 - L'autorité publique ?
 - Un auteur de projet, ... agréé ou pas ?
 - Le particulier ?

Le RUE : contenu et hiérarchie des documents de planification

#

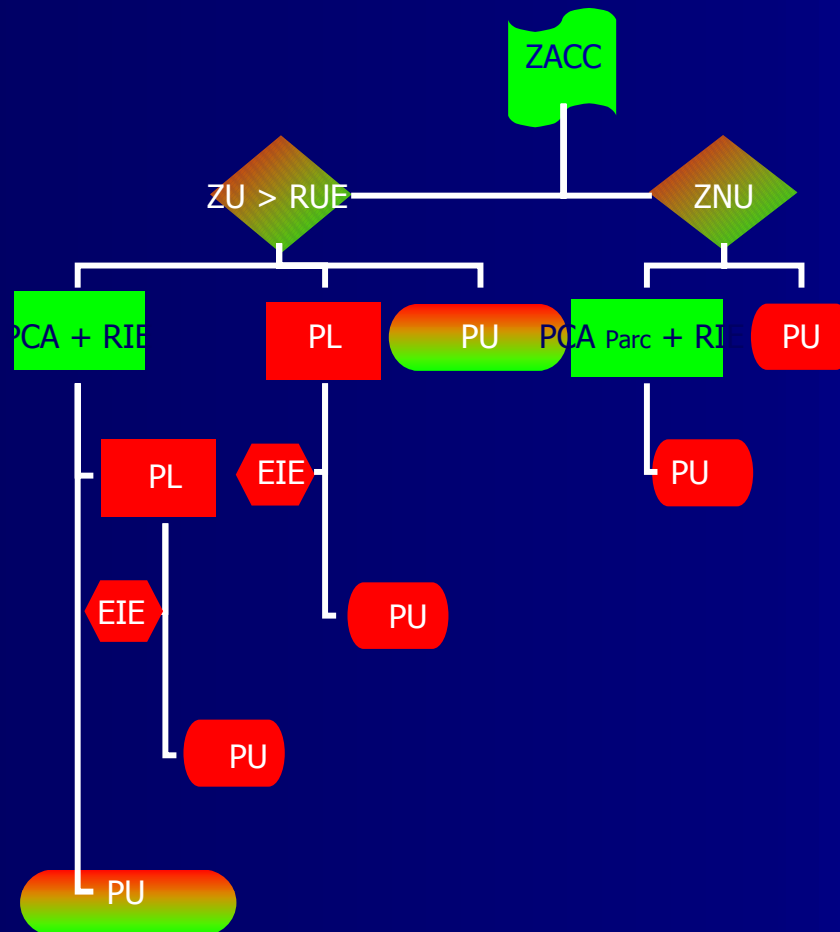
- Le RUE comporte :
 - Les options urbanistiques;
 - Une évaluation des incidences sur l'environnement ;
 - Les mesures pour assurer le suivi de la mise en œuvre du RUE;
 - Un résumé non technique (RNE).
- Le RUE peut être fondé sur d'autres évaluations environnementales.

?!

- Quelle prévalence dispose le RUE vis-à-vis des documents préexistants et à venir ?
 - Du SDER
 - du SSC
 - Du RCU
 - Des schémas directeurs et des plans directeurs antérieurs au 27/11/1997 ?
 - Des PCA antérieurs au 27/11/1997 ?
 - Des PCA intermédiaires ?
 - Des PCA à venir ?
- Comment doit-on assurer le suivi de la mise en œuvre d'un RUE ?

De la ZACC et du RUE, à la délivrance des permis, tentative de réponse ...

#



?!

→ Les procédures s'assimilent au schéma traditionnel.

→ Aucun mécanisme en aval du RUE ne permet d'alléger les procédures :

→ au PCA + RIE,

→ au permis de lotir + EIE.

→ La procédure semble efficace dans le cas très spécifique d'un seul propriétaire introduisant un seul PU !

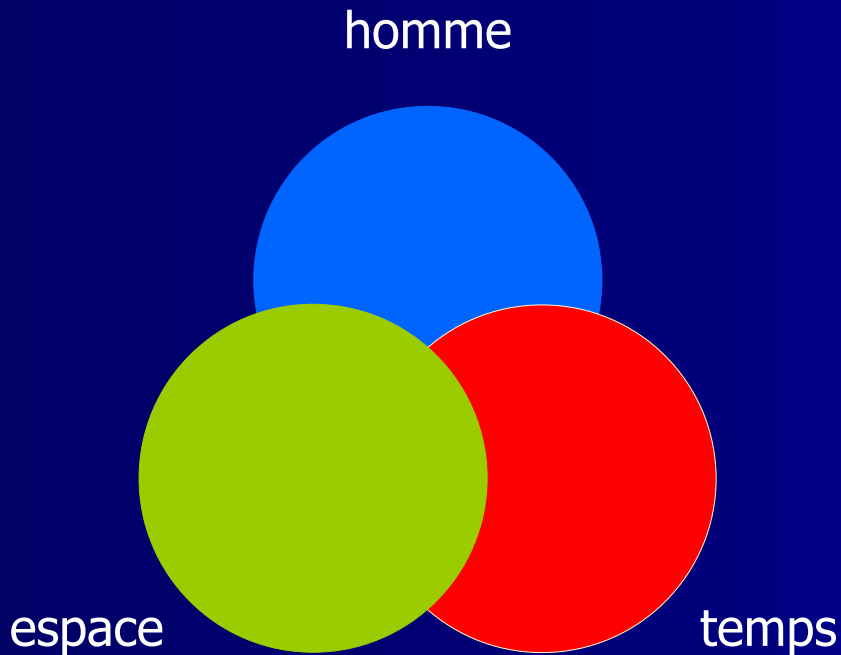
Premières conclusions et interrogations, au regard de la lecture des textes

- Qui prend l'initiative de l'affectation d'une ZACC ?
- Le choix d'affectation d'une ZACC est-il réversible ?
- Quel acte administratif sanctionne la ZACC :
 - Pour une destination urbanisable ?
 - Pour une destination non urbanisable ?
- Qui élabore le RUE et à l'initiative de qui ?
- Le RUE, en tant que document d'orientation, suffit-il pour garantir l'assise juridique d'un développement urbanistique important (ex : taille de la corbeille de Namur) ?

Notre perception et le niveau de précision de l'évaluation environnementale

- Le RUE
 - Quel fondement ?
 - Les activités humaines
 - Les facteurs environnementaux endogènes
 - L'activité humaine dans l'espace/temps
 - L'intensité des facteurs environnementaux dans l'espace/temps
 - Sensibilité globale et interrelation entre les différents facteurs
- La validation et prise en compte du concept de développement durable

Le RUE, quel fondement ? quelques pistes de réflexion



- Penser globalement, agir localement !
- Considérer l'homme, ses besoins et préoccupations :
 - culture
 - Économique
 - Social
 - Environnement.
- Apprécier la permanence et la réversibilité.

La validation par rapport aux différents objectifs

Objectifs

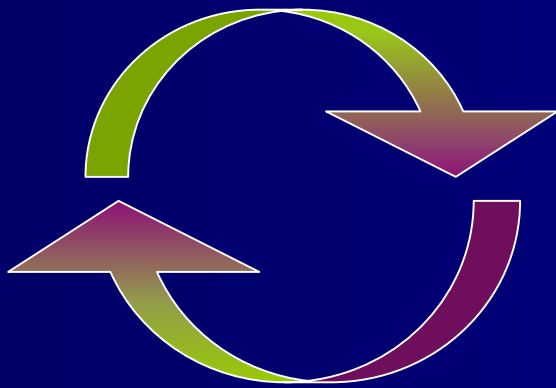
- Par rapport à l'attente de la population
- Par rapport à la structure spatiale
- Par rapport au milieu
- Par rapport à sa mise en oeuvre

Facteurs

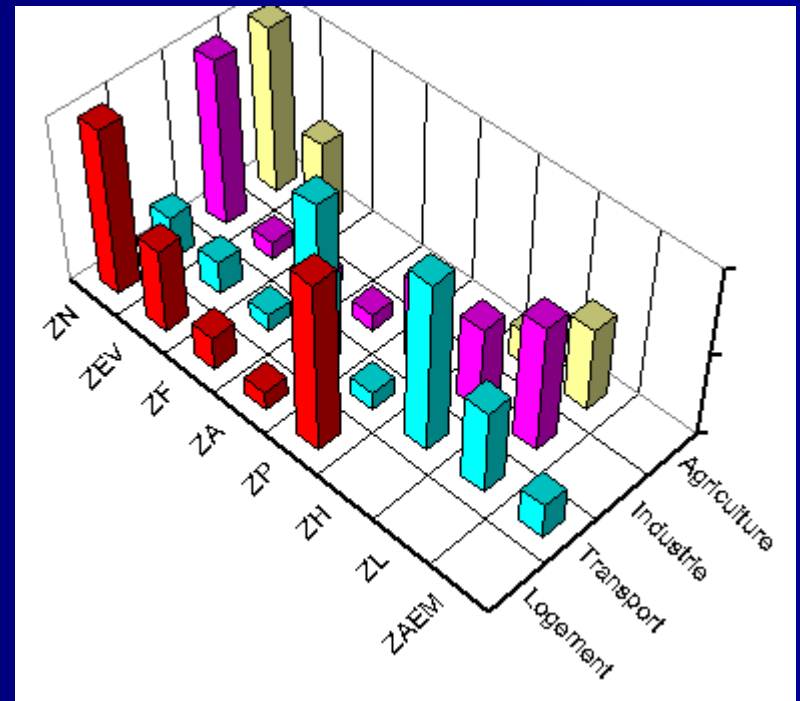
- Logement
- Emploi
- Équipements
- Entreprises
- ...
- Infrastructures
- Voisinage
- Déplacements
-
- Géomorphologie
- Préservation des ressources naturelles
- Environnement
- ...
- Opérateur
- sources de financement

Prise en compte des incidences des activités humaines et des interrelations entre la ZACC et le voisinage

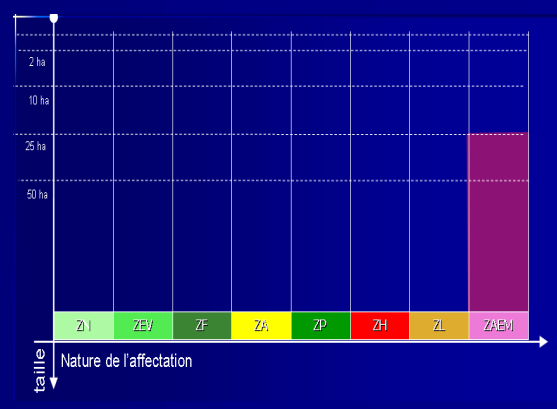
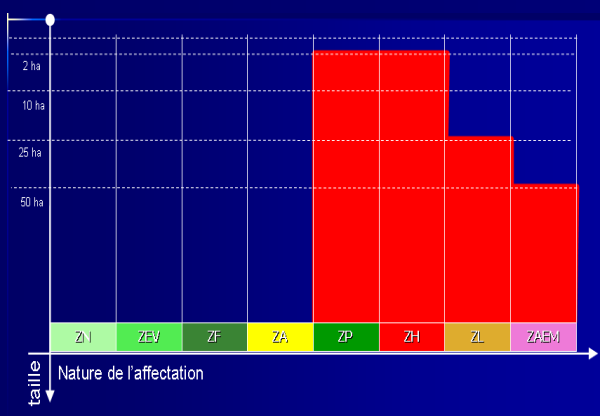
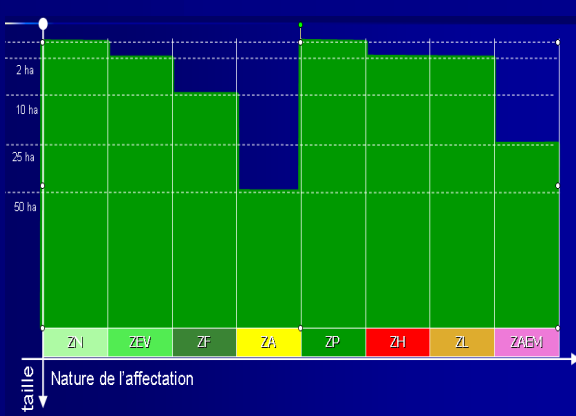
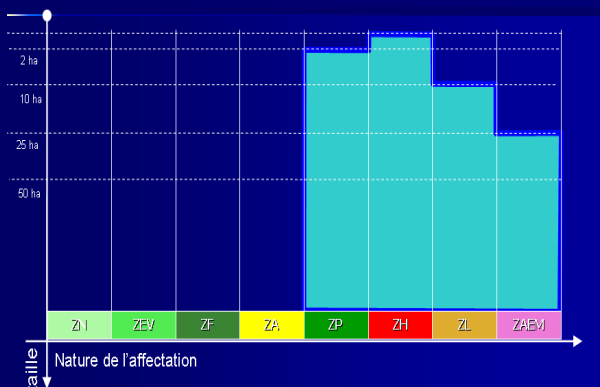
Les activités et le voisinage conditionnent l'affectation de la ZACC



et réciproquement ...
à des degrés divers.



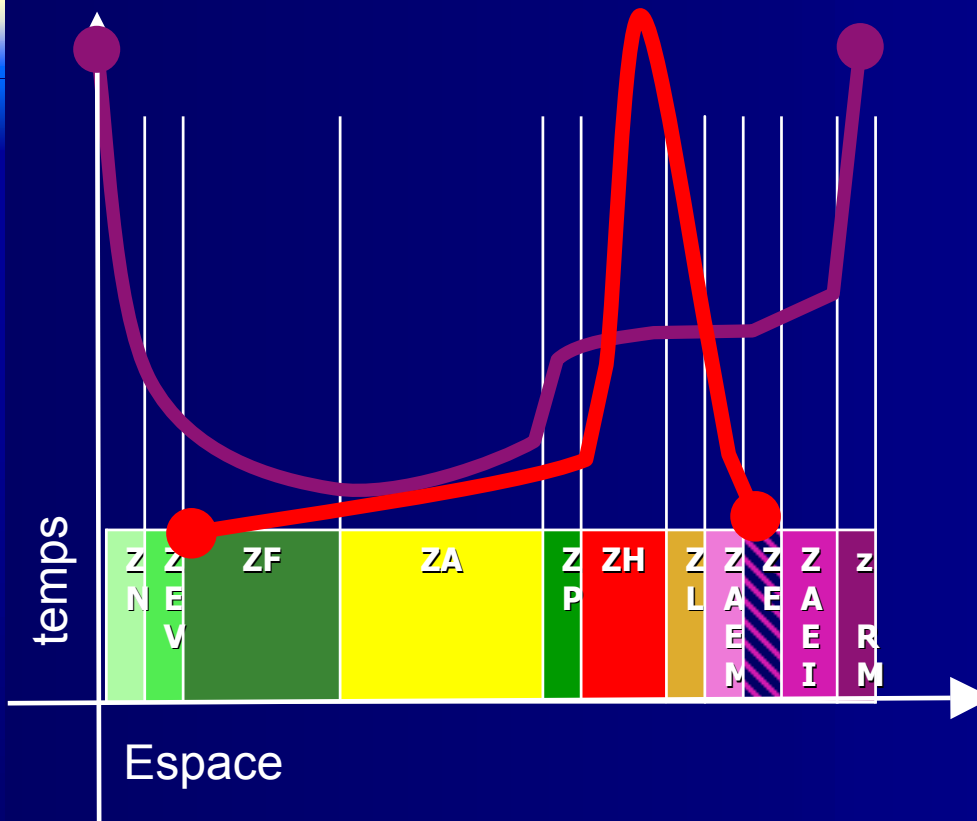
Prise en compte des facteurs endogènes environnementaux et d'activités selon l'affectation future et la taille de la ZACC



- █ Les risques géophysiques
- █ Préservation du milieu naturel
- █ L'activité humaine domestique
- █ Les activités de production

Première approche :
 Selon la destination de la ZACC et dans les limites de celle-ci, (taille, durée) les principaux facteurs seront appréciés avec un degré d'intensité différencié

Evaluation de l'intensité des facteurs de l'activité humaine dans l'espace/temps (global)

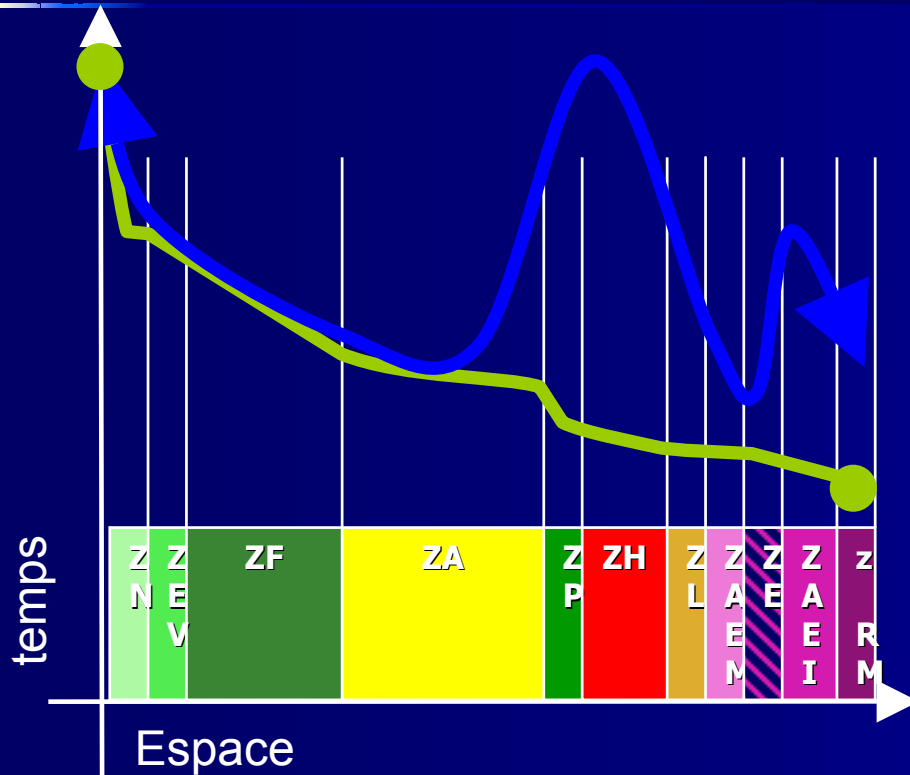


- Incidences liées à l'activité humaine domestique
- Incidences liées aux activités de production

La nature de l'activité humaine présente une incidence différenciée, tant :

- dans le temps (activité permanente telle que le logement, ou temporaire telle que les loisirs),
- sur le territoire de la ZACC (à évaluer au regard de ses caractéristiques physiques, paysagères, ...)
- que de la compatibilité avec le voisinage (proche ou lointain) et les capacités du milieu récepteur susceptible d'accueillir une nouvelle charge (eau, air, bruit, ...)

Evaluation de l'intensité de l'incidence des facteurs environnementaux dans l'espace/temps



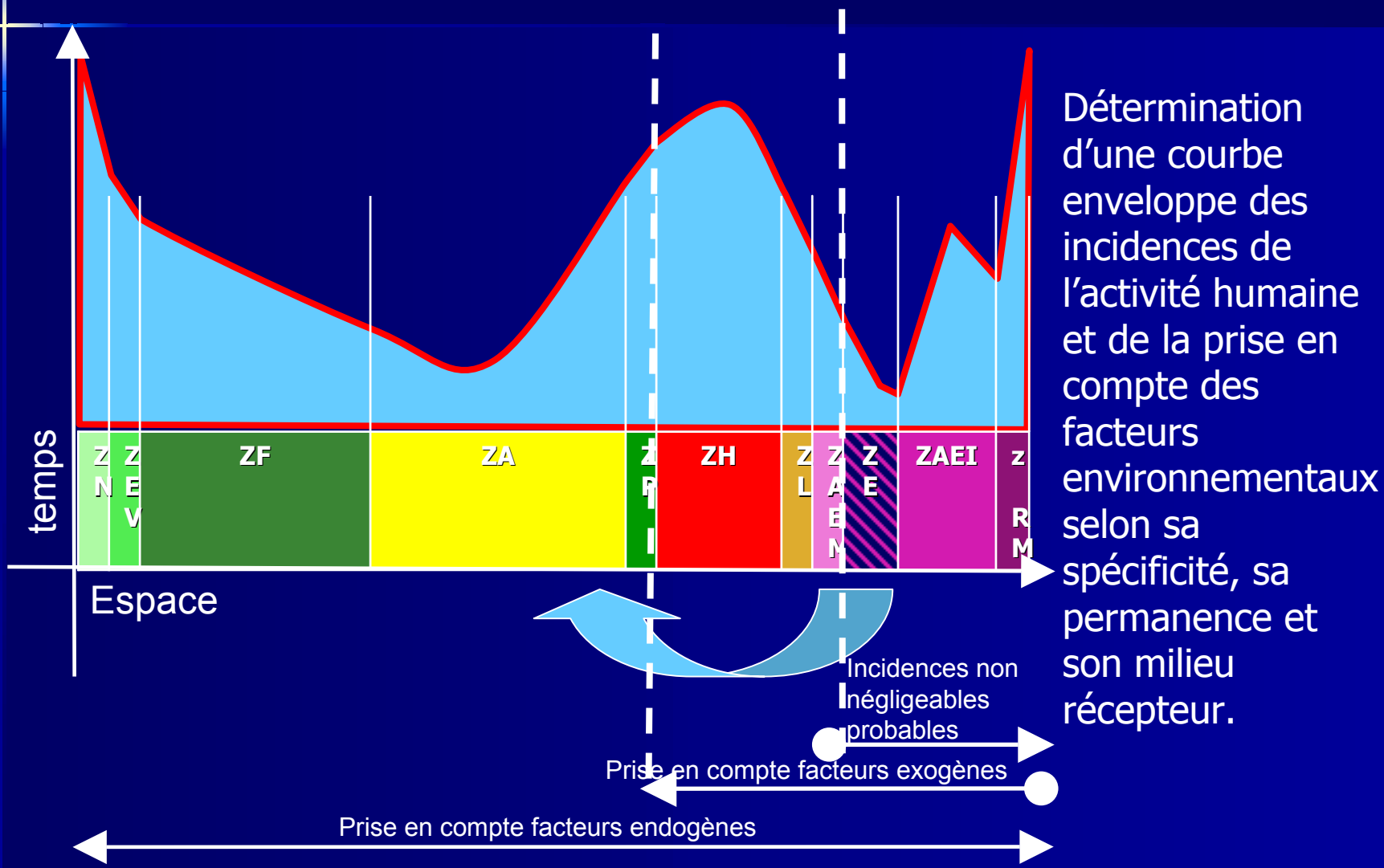
La sensibilité aux différents facteurs environnementaux (préservation du milieu naturel, gestion des ressources, aléas climatiques, risques géophysiques, ...) peut être différente, selon le choix de l'affectation, - soit l'activité, son développement territorial et la permanence de celle-ci.

Ces facteurs peuvent être :

- endogènes (bio-diversité, sol, ...).
- exogènes (facteurs climatiques, aléas inondation).
- résultants de la combinaison de plusieurs facteurs (glissement de terrain et précipitations, ...)

— Incidences liées aux risques géophysiques
— Préservation du milieu naturel

Courbe de sensibilité globale aux interrelations entre facteurs vis-à-vis d'une affectation dans l'espace/temps



Les options de développement : prise en compte du concept de développement durable

Facteur

- Urbanisme et architecture
- Mobilité
- Milieu naturel et ressources

Réponse possible

- Économie d'énergie
- Utilisation d'énergies « vertes »
- Choix des matériaux
- Utilisation rationnelle des espaces
- ...
- Cheminements doux
- Intermodalité
- Utilisation parcimonieuse des ressources (récupération)
- Recharge des nappes
- Maillage vert
- ...



Bioclimatisme



Panneaux solaires



Réseau séparatif



Traitement paysager

Quelques suggestions

- Renforcement du principe de bonne gouvernance
- Principes de subsidiarité
 - Articulation entre les différentes réflexions
 - Rationalisation des documents conceptuels
 - Simplification et clarification du processus administratif

Articulation entre les documents et réflexions

Objectifs

- La bonne Gouvernance
- Principe de subsidiarité ou l'articulation avec les documents d'ordre supérieur et inférieur
- Simplification administrative ou clarification juridique
- rationalisation des documents conceptuels

Suggestions

- Participation citoyenne
- Appui de la CCAT
- SSC, PC ZAD, Agenda 21,
- PCA, permis de lotir

- RUE : document d'orientation
- PCA : document de fixation
- PL ou opération mixte : document opérationnel

- Une seule évaluation environnementale complétée selon les objectifs d'aménagement, le caractère opératoire,

LA ZACC et la délivrance des permis : Le régime non décentralisé

Objectifs

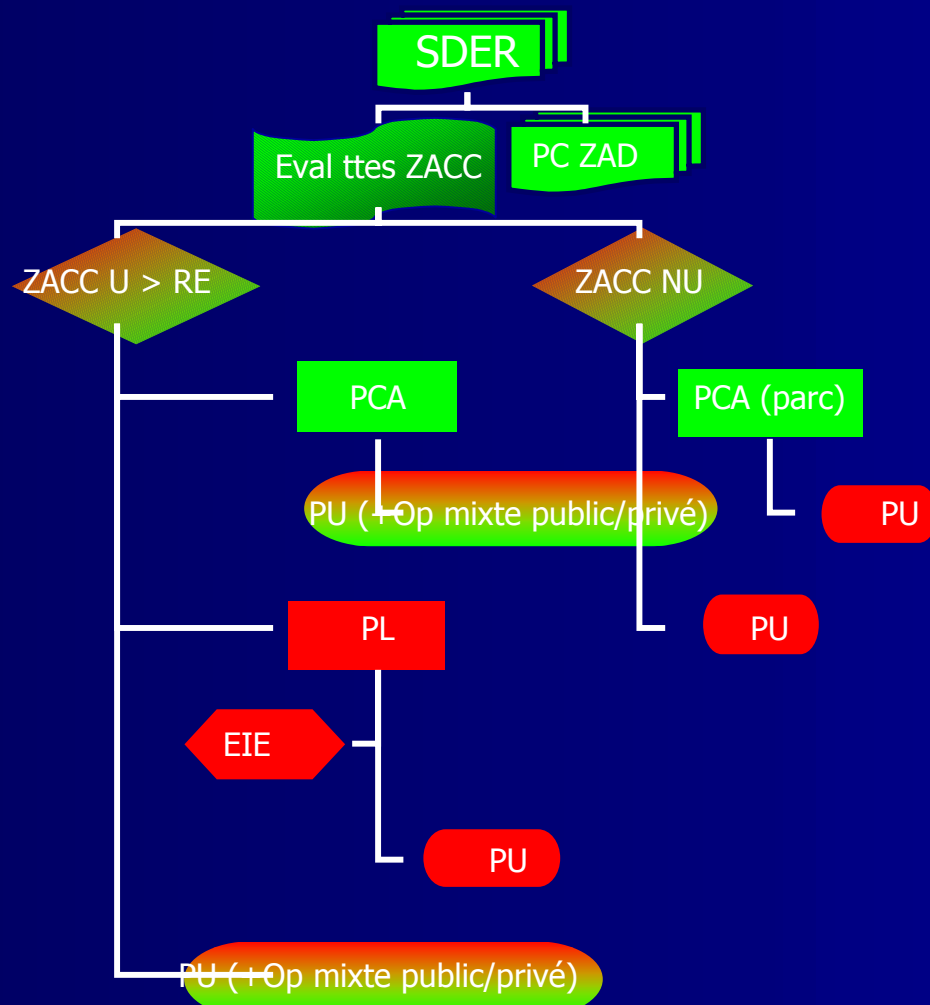
Validation ./ . SDER :

1. Destination urbanisable
2. Destination non urbanisable

Suggestions

- Evaluation environnementale + PCA
- Evaluation environnementale

LA ZACC et la délivrance des permis : Le régime non décentralisé



→ Nécessité de comparer l'ensemble du territoire communal et toutes les ZACC

OU

→ Référence au PC-ZAD et établissement de l'évaluation environnementale

→ Prise en compte du volet environnemental dans le RUE

→ Transposition et précisions en aval

→ PCA sans RIE

La ZACC en régime de participation et décentralisation

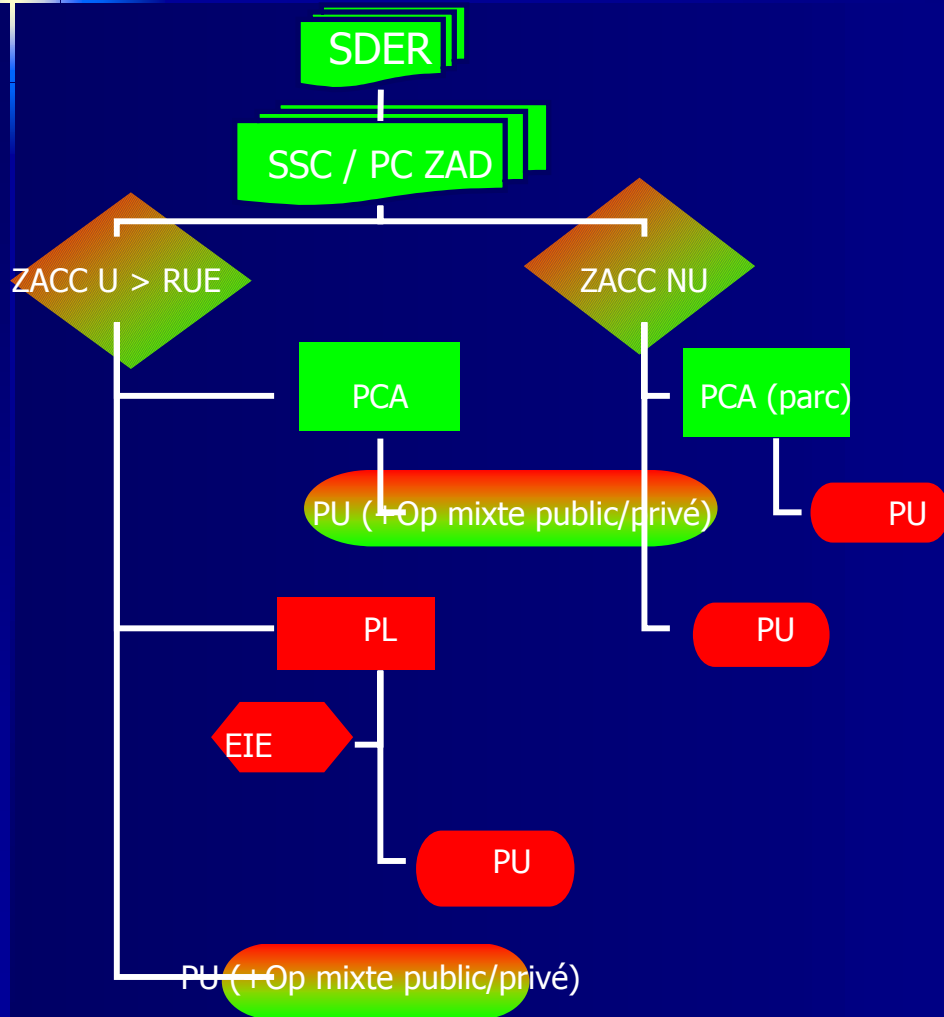
Objectifs

- Validation ./ . SDER
- Déclinaison stratégique du SSC ancien
- Valorisation de la bonne gouvernance :
 - Participation de la CCAT au processus de réflexion

Suggestions

- PCA à destination urbanisable + évaluation environnementale
- Déclaration environnementale : destination non urbanisable

LA ZACC et la délivrance des permis : Le régime de participation et décentralisation



→ Evaluation générale du territoire basée sur le schéma de structure et/ou le PC-ZAD

→ établissement de l'évaluation environnementale

→ Prise en compte du volet environnemental dans le RUE

→ Transposition et précisions en aval

→ PCA sans RIE

La ZACC en régime de participation et décentralisation RESA

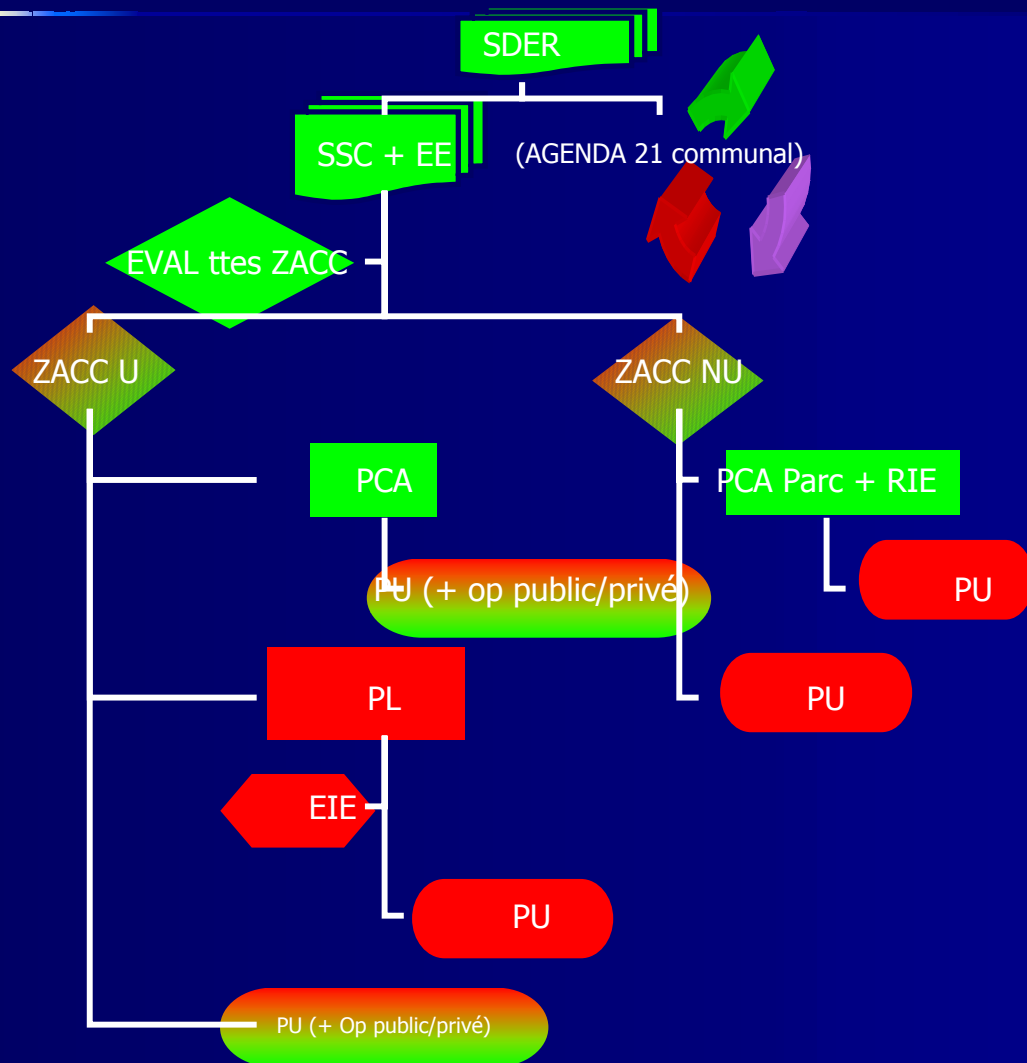
Objectifs

- Validation ./ . SDER (+ agenda 21 communal)
- Déclinaison stratégique et environnementale du SSC nouveau
- Valorisation de la bonne gouvernance :
 - Participation de la CCAT au processus de réflexion

Suggestions

- PCA à destination urbanisable (évaluation environnementale reprise dans le SSC)
- Déclaration environnementale pour ZACC à destination non urbanisable

LA ZACC et la délivrance des permis : Le régime décentralisé RESA



→ Prise en compte du développement durable le plus en amont

→ Transposition + précision en aval de l'affectation de la ZACC

→ PCA sans RIE

Le rapport urbanistique et environnemental : les ressources et limites

Ressources

- Documentation cartographique et bibliographique de plus en plus riche
- Articulation avec d'autres outils et réflexions
- Analyse sur site
- Consultation

Limites

- Ancienneté des cartes et plans (ex : carte des sols)
- Évaluation basée sur un plan programme et non sur un projet
- Evaluation générale : local/global (besoins de développement du tissu économique, ...)
- Réticence de certaines administrations dans la communication des infos

Quelques mots de conclusion

- Une réponse spatiale à une attente forte relative à la régulation foncière
- L'intégration des préoccupations sociétales (DD)
- Encadrement juridique inusité, ... programme d'orientation ou outil opérationnel :
 - Qui fait quoi ?
- Difficulté de cerner l'enjeu vis-à-vis du contenu des réflexions à mener :
 - Pour qui ?
 - Pour quoi ?
 - Dans quelle durée ?

Un nouveau défi....vers une approche systémique

