

La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial



n° **51**
Octobre 2019

03

Des espaces publics
de qualité, conviviaux
et sûrs

07

Des projets
d'urbanisme pour
renforcer le territoire

11

Distinguer conditions
et charges
d'urbanisme

12

Mise en œuvre de
plateforme d'échanges
multimodale

Vous l'aurez remarqué, la lettre de la CPDT continue sa transformation vers une présentation que nous souhaitons plus attractive. Outre la forme, le contenu évolue lui aussi. Une nouvelle rubrique y fait son apparition : « Le Point CATU ». Rédigée par l'équipe des formateurs de la CPDT, elle a pour vocation de répondre à un questionnement ayant émergé au cours de la formation des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme. Pour inaugurer cette rubrique, l'article de cette lettre revient sur les différences entre conditions et charges d'urbanisme. Le pli est également pris de donner plus de place à la présentation des publications récemment éditées. Ce numéro de la lettre présente ainsi la Note de recherche 76 « Mise en œuvre de plateforme d'échanges multimodale : enseignements et recommandations ».

Deux recherches du programme de travail 2019 se sont clôturées au printemps : « Stratégie et référentiel pour des Quartiers nouveaux de taille moyenne » et « Des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs ». Cette lettre s'y intéresse spécifiquement. Elles ont toutes les deux donné lieu à des publications qui sont disponibles sur notre site internet dans la catégorie « Hors-séries » : « Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire » et « Aménager les espaces publics wallons : éléments constitutifs d'un vade-mecum ».

Il n'y a pas que la lettre qui a fait « peau neuve ». Depuis la mi-août, une nouvelle version de notre site internet, plus particulièrement des pages d'accueil et des publications, est disponible. Dans un souci de lisibilité des informations générales et/ou récentes, elles ont été réorganisées. Ces efforts pour faciliter la navigation dans le site vont se poursuivre dans les prochains mois.

Lors de la précédente lettre, nous vous annoncions la date et le lieu du colloque de la CPDT 2019 : le 10 décembre au MICX. A l'heure où nous rédigeons cet édit, nous ne sommes hélas pas en mesure de vous proposer le programme définitif. Les équipes de recherche sont cependant déjà fortement impliquées dans les préparatifs. Les informations paraîtront prochainement sur la page d'accueil du site et les pages Facebook et LinkedIn de la CPDT.

❖ La lettre n° 52 paraîtra en janvier 2020

Les coordinateurs de la CPDT,
Valérie Cawoy, Martin Grandjean et Jean-Marc Lambotte

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinatrice de la CPDT :

Annick Fourmeaux,
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine,
Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

Les équipes de recherche

ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50
1050 Bruxelles
vcawoy@ulb.ac.be
Tél. 02/650 65 60
Coordination : Marie-Françoise Godart & Valérie Cawoy

UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
sabine.gerard@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : Yves Hanin & Martin Grandjean

ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte, 9 B52/3
4000 Liège
jm.lambotte@uliege.be
Tél. 04/366 58 93
Coordination : Jean-Marie Halleux & Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur notre site : cpdt.wallonie.be ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à publications@spw.wallonie.be

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à vcawoy@ulb.ac.be

Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

Rédaction, graphisme & mise en page :

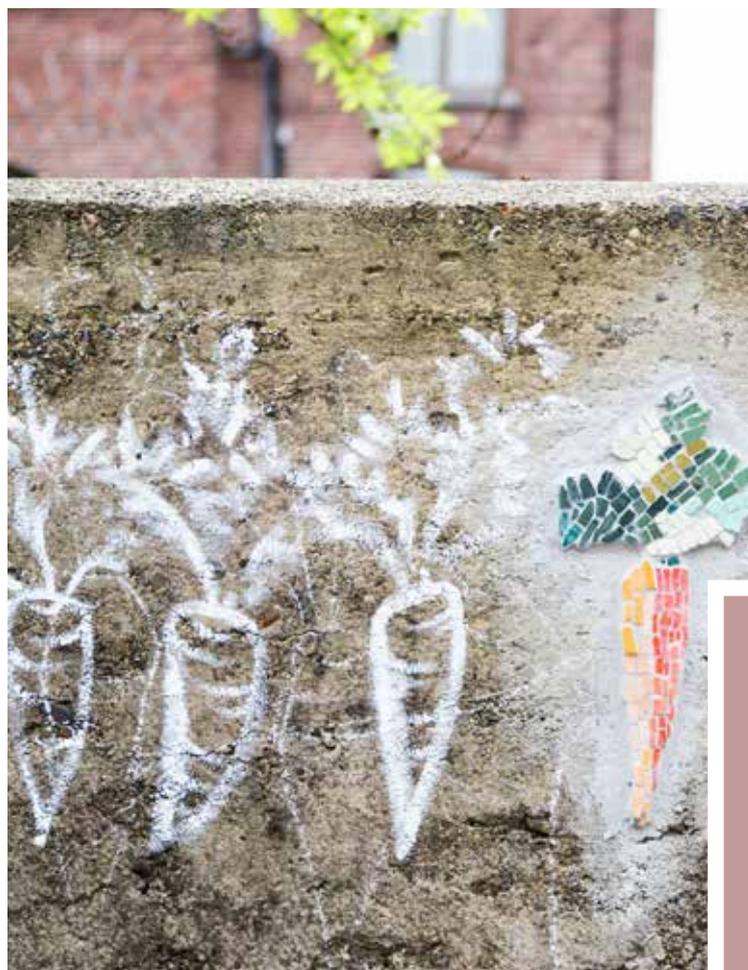
Benoît Kensier

Crédit photographique :

CPDT

DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ, CONVIVIAUX ET SÛRS

Débutée en 2018 et clôturée au printemps 2019, cette recherche de la CPDT livre une série de recommandations pour l'aménagement d'espaces publics à travers son vademecum, divers cas d'étude et un nouveau module de la Formation des CATUs. Bénédicte Dawance, membre de l'équipe de recherche (CREAT), vous en parle...



❖ Définition et défis de l'espace public

L'espace public est un concept assez vaste... Dans le cadre de la recherche, quel champ de la définition d'espace public avez-vous utilisé ?

La définition que nous nous sommes donnée est celle retenue dans le guide des espaces publics bruxellois. Elle reprend les critères suivants : l'espace public est accessible à tous, sans discrimination, gratuitement et à tout moment, il est approprié et pratiqué dans le respect des principes et exigences édictés par les autorités publiques, dessert les immeubles et espaces riverains, est connecté à d'autres espaces publics et constitue un maillon d'un réseau. Cette définition amène à exclure certains espaces tels que les centres commerciaux par exemple.

Outre cette définition, le temps de la recherche nous a invité à délimiter notre champ d'investigation. Ainsi, nous avons exclu les espaces publics hors agglomération ainsi que les parcs et espaces verts. Ces derniers sont concernés par bien d'autres enjeux que nous ne pouvons aborder dans le temps imparti.

De plus, nous nous sommes concentrés sur les espaces publics couramment rencontrés tels les rues, les places, les axes structurants, les sentiers et les croisements.

Nos travaux ont combiné une approche croisant typologie des espaces publics et contexte territorial (centre-ville, extensions et entrées de villes, villages et zones d'activité économique). En effet,

l'aménagement d'une rue située dans un village et d'une autre en cœur de ville, ne répond pas aux mêmes enjeux et doit être pensé différemment...

Quels sont les principaux enjeux pour l'espace public qui ont été identifiés dans ce travail ?

La première entrée se fondait sur l'énoncé de la recherche et ses trois mots clés : des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs. Cependant, au fur et à mesure de l'avancée de la recherche et notamment en préparant le nouveau module de la Formation de la CPDT, nous avons précisé le propos et structuré le travail au travers de quatre enjeux thématiques :

- *Le lien entre l'espace public et le logement en partant de l'idée que*



l'espace public est un prolongement du logement.

- *Le lien entre l'espace public et la mobilité en questionnant l'évolution de notre façon de concevoir notre mobilité ainsi que la multi-et-inter-modalité à organiser (voitures individuelles et partagées, transports en commun, vélos et trottinettes, etc.).*

- *Le lien entre l'espace public et l'écologie. Le besoin d'un contact à la nature et le bien être lié à cette proximité ou encore le rôle structurant et la plus-value environnementale de l'espace public sont ici mis en perspective.*

- *Le lien avec l'attractivité autant dans le cadre d'une dynamique économique, commerciale ou touristique que dans la valeur citoyenne et symbolique du lieu. Les espaces publics doivent en effet susciter l'envie et le plaisir des citoyens de s'y rassembler et créer un lien qui fait sens avec le contexte.*

Les résultats obtenus peuvent-ils servir l'objectif de « vivre ensemble » que la Wallonie se donne ?

Le vivre ensemble est une notion extrêmement large et l'espace public y concourt de diverses manières. On peut ainsi citer quelques aspects. La lisibilité de l'espace et la fluidité des déplacements sont par exemple des aspects indispensables à la qualité d'un espace public pensé pour le « vivre ensemble ». L'invitation à la rencontre et au séjour sur l'espace public sont bien entendu des valeurs essentielles. La notion de bien être est primordiale au vivre ensemble. Le bien-être passe par la sécurité (objective et subjective) ou encore par son accessibilité à tous. Cela passe également par la valorisation du cadre visuel ou l'apport d'éléments qualitatifs là où le contexte est moins valorisé. La valeur symbolique du lieu est aussi un point important. Par exemple, certains aménagements remettent en exergue des éléments anciens (en revisitant parfois la fonction) qui ont une valeur symbolique et qui sont ancrés dans l'histoire du lieu. Citons encore le contact aux éléments naturels et l'importance des

Téléchargez et consultez librement le vade-mecum « Aménager les espaces publics wallons » sur le site de la CPDT, dans la rubrique « publications, hors-séries ».

espaces verts comme autant d'éléments clés du bien être dans l'espace public et du vivre ensemble. Enfin, n'oublions pas les aspects d'entretien et de gestion qui participent au vivre ensemble (tant du point de vue des usagers que des techniciens).

Un nouvel outil dans les mains...

A quels lecteurs s'adresse le vade-mecum ? Est-il accessible au grand public ?

Ce vade-mecum se veut accessible à tout le monde mais nous l'avons davantage orienté vers notre public cible que sont les concepteurs de projets, les services techniques et administratifs et les décideurs. Sans être un outil purement technique, il ne s'agit pas non plus d'un document vulgarisé à l'intention du grand public.

Nous avons veillé à le rendre aisé à utiliser en travaillant sur plusieurs axes. Premièrement, la structure du vade-mecum est claire et permet plusieurs manières d'utiliser l'outil selon ce que l'on y cherche. Le mode rédactionnel est une deuxième clé pour rendre le document accessible. Nous avons eu recours à un langage simple tout en rendant compte de la complexité et des multiples dimensions liées à l'espace public. Notre intention est de maintenir une proximité et une cohérence avec une réalité de terrain. La troisième clé est l'approche visuelle, au travers de la photo essentiellement. La photo permet un degré de compréhension complémentaire au texte. Dans les études de cas, nous avons également réalisé des schémas illustrant le processus de projet.

Concrètement, le vade-mecum permet-il à un conseiller chargé de l'aménagement du territoire d'une commune d'identifier facilement les recommandations les plus pertinentes pour ses espaces publics ? Comment se repère-t-il dans ce guide ?

Le vade-mecum est constitué d'une série de chapitres autonomes les uns



des autres tout en ayant une progression logique dans le document. Plusieurs entrées sont ainsi possibles :

- *La partie « enjeux » propose au lecteur une série d'enjeux liés à l'espace public utiles à la compréhension, à l'analyse et à l'identification des défis qui se posent pour un espace public donné.*

- *La partie « contextualisation ou typologie » permet d'avoir un aperçu des caractéristiques et principaux enjeux de l'espace public qui le concernent.*

- *La partie « ambitions » énonce 25 clés pour concevoir un espace public de qualité. La notion d'« ambition » renvoie à l'énoncé d'idéaux vers lesquels les choix d'aménagement doivent tendre. Il ne s'agit donc pas de normes ou de résultats fixés à atteindre mais d'objectifs vers lequel tendre compte tenu des moyens, du contexte et de la complexité du projet. Les ambitions sont déclinées en 5 thèmes génériques pour l'ensemble des espaces publics.*

- *Le maillage et la configuration concernent la morphologie de l'espace, la lisibilité ou encore la structure spatiale.*

- *Le partage modal concerne les usages de l'espace dont la fonction de déplacement et l'animation.*

- *L'écosystème se rapporte aux aspects liés aux facteurs environnementaux et à la nature.*

- *Le thème « identité, attractivité et bien-être » concerne les aspects liés aux paysages, à la symbolique, au bien-être, à la créativité et à l'innovation.*

- *Les ambitions de processus définissent quelques principes clés de conduite exemplaire de projet.*



• La cinquième partie du vade-mecum présente pour chaque phase de projet, une série de recommandations propices à une conduite et à une mise en œuvre optimale.

• La partie liée aux outils de conception et de financement propose une liste non exhaustive des outils à disposition des communes pour mener des projets d'aménagement.

Le croisement de la typologie des espaces publics et des ambitions amène à proposer un niveau d'ambitions par type et en correspondance, les ambitions à rencontrer prioritairement.

❖ Conseils et recommandations

Quelles sont les clés du succès pour réussir l'aménagement d'un espace public de qualité ?

La sobriété d'intervention et la simplicité des aménagements est pour nous un point essentiel. Trop souvent, on voit des aménagements surchargés. C'est parfois le témoin d'une mauvaise évaluation des besoins, l'envie d'en « faire trop » qui finalement amène à passer à côté de l'essentiel... Simplicité et sobriété sont aussi bien souvent synonymes de durabilité et de coût maîtrisé à long terme.

D'autres points sont importants à nos yeux pour garantir la qualité d'un espace public : la cohérence de l'aménagement vis-à-vis des espaces publics riverains ou encore la capacité d'un espace à animer avec justesse le lieu et qualifier le cadre bâti et paysager.

La réussite d'un aménagement d'espace public dépend aussi de la qualité du processus de projet. Dans les différentes étapes du processus, plusieurs moments sont cruciaux, notamment celui de l'analyse et de la problématisation de l'espace public. Dans certains cas, l'aménagement ne répond pas judicieusement aux enjeux du lieu. Autre moment crucial, celui de la programmation et du choix des outils de conception et de financement. Ces choix sont déterminants pour fixer les moyens disponibles et les ambitions que l'on se

donne. Les deux sont liés.

Vient ensuite, l'étape des choix d'aménagement à poser : plus les ambitions sont fixées avec justesse vis-à-vis des besoins et des moyens, plus faciles seront les choix et les priorités à donner. Il est important de définir le fil conducteur, les fondamentaux du projet et s'y tenir. Ces propos paraissent évidents, mais le sont moins dès que l'on considère la multitude d'intervenants, les domaines de compétences et les attentes différentes de chacun ou encore le timing parfois long des projets. Les écarts entre les débuts du projet (l'identification des besoins et des ambitions) et la réalisation peuvent être nombreux. On peut ici pointer le rôle essentiel du porteur de projet prêt à assurer une coordination dans toutes les étapes, du début à la fin. Enfin, une des clés du succès d'un aménagement est la prise en compte dès les étapes de conception, de la gestion future de l'espace public en anticipant les contraintes d'entretien et de gestion technique et humaine. Il faut aussi considérer les temporalités et le caractère flexible d'un espace.

Le financement est un facteur indispensable de la réussite d'un projet... La dernière partie du vade-mecum présente justement un relevé non-exhaustif des outils mobilisables pour concevoir et financer un aménagement d'espace public. Comment ces outils sont-ils présentés ?

De manière pragmatique, les outils sont présentés selon certains critères. Premièrement, le champ d'intervention de l'outil ainsi que le lien avec l'espace public sont décrits. Ensuite, les acteurs mobilisés pour chaque outil, avec un point spécifique sur la participation, sont présentés et nous expliquons en quoi l'outil est une ressource pour l'aménagement de l'espace public : parfois ressource financière, dans d'autres cas outil structurant l'aménagement d'un quartier... Quelques références et adresses des services et personnes de contact sont aussi citées et constituent de la sorte une « boîte à outils ».

Une des conclusions de la recherche est l'importance de disposer d'un porteur de projet pour suivre l'ensemble des étapes. L'équipe de recherche a donc produit des compléments de recherche dont une note présentant un état des lieux des conseillers actifs au sein des communes. Que nous apprend-elle ?

Aujourd'hui, il s'avère que très souvent le référent n'est pas le même aux différentes étapes du projet ou qu'il n'a pas une vision de l'ensemble des données du projet. C'est souvent lié au découpage de services et au manque de transversalité. Dans d'autres domaines, des conseillers existent et ont pour mission d'œuvrer pour cette transversalité (CATU, Conseiller en mobilité, etc.). Nous nous sommes rendu compte qu'il n'y avait pas de vision transversale de l'ensemble des conseillers présents dans les communes. Nous en avons alors fait le relevé. La note expose le profil et les missions des divers conseillers, fait le point sur la formation, les aides à l'engagement et sur les outils et subventions liés au titre de conseiller. Nous en avons également produit une cartographie qui permet de visualiser les communes disposant d'un CATU, d'un CEM, d'un conseiller en énergie, etc.

Ne faudrait-il pas créer un conseiller en espace public en tant que tel ?

Oui et non ! Il y a un risque de rajouter encore un poste et des compétences alors que les structures des communes sont déjà complexes, sans parler de la difficulté de financer ce nouveau poste. Au final, ce ne serait pas nécessairement un gage de réussite. Regardons d'abord de quoi nous disposons, valorisons ce qui existe et à partir de cela, évaluons si un nouveau conseiller ferait sens.

La formation des CATUs pourra, nous l'espérons, alimenter cette réflexion. Les CATUs ont déjà un rôle et une pratique de la transversalité, mais est-ce réaliste de leur rajouter un statut de conseiller en espace public ? Le débat reste ouvert. Ceci-dit, l'importance du porteur de projet reste essentielle et la diversité des situations doit être prise en compte.

❖ Cas d'étude

Outre la conception du vade-mecum, la recherche a également analysé une série de cas d'étude dans divers contextes wallons. En quoi ont-ils servi la recherche ?

Une dizaine de cas d'étude ont été menés. Ils sont annexés au rapport de recherche et disponibles sur le site de la CPDT. Ces cas ont permis d'avoir un contact avec les acteurs de terrain, de mener une approche concrète des projets et ainsi de rencontrer au mieux les attentes de notre public cible. Il était essentiel d'ancrer la recherche dans la réalité des projets d'espace public et de leur mise en œuvre, de rendre compte des leviers et freins financiers ainsi que de la gestion de projet. Ces études ont constitué une base pour construire le vade-mecum.

Parmi ces cas d'étude, avez-vous considéré aussi bien les contextes urbains que les lieux moins denses et ruraux ? Pourquoi avoir choisi précisément ces cas ?

En effet, nous avons veillé à ce que les études de cas soient représentatives de différents contextes, territoriaux autant urbains que ruraux, mais nous avons également voulu explorer des projets porteurs d'exemplarités et d'innovations. Cette volonté nous a mené vers des projets urbains. L'intention était d'étudier des cas représentatifs tant des aménagements que des processus de projet. Les études de cas ont ainsi été choisies avec la volonté d'explorer diverses échelles de projet, diverses sources de financement et différents outils de conception et/ou opérationnels.

Comment avez-vous structuré chaque cas ?

Chaque analyse de cas débute par une localisation et mise en contexte de l'espace public : situation, typomorphologie, réseaux de mobilité, morphogénèse, contexte fonctionnel et vocations de l'espace public. Un deuxième volet s'attache à décrire les objectifs recherchés au travers de l'aménagement. L'élément déclencheur du projet a été pointé. L'impulsion peut être par exemple d'ordre financier ou liée

à un problème de sécurité. Le troisième volet fait une description succincte des aménagements. Un quatrième volet énonce ensuite les éléments principaux du processus, les acteurs et modes de financement. Un schéma sous forme d'une ligne du temps met en forme le jeu d'acteurs. L'étude de cas se clôture avec quelques enseignements génériques que le cas d'étude permet de retirer. Le tout est illustré de schémas, plans et photos.

❖ Conclusions

Quelles sont les grandes conclusions de la recherche ?

Nous les avons formulées en huit points :

1. L'aménagement de l'espace public est une opportunité de (re)qualification territoriale souvent rendue possible grâce au levier financier. Le soutien des politiques wallonnes dans l'aménagement des espaces urbains et ruraux est ici primordial.

2. L'évaluation des besoins est une clé de réussite des projets d'aménagement de l'espace public. Elle ne peut se faire de manière déconnectée vis-à-vis de la population.

3. La conduite du projet s'éloigne d'une démarche technico-administrative pour préférer une démarche intégrée de gestion de projet.

4. La gouvernance du projet s'appuie sur la définition des priorités et sur le cheminement fidèle à la ligne de conduite fixée.

5. Deux principes fondamentaux d'aménagement sont à appliquer pour tout projet : le principe STOP et la prise en compte des temporalités :

- Le principe STOP vise la (re)configuration de l'espace en prenant tout d'abord en considération les besoins des piétons, des cyclistes, des transports publics ensuite et enfin des automobilistes. Ce principe STOP est à appliquer et décliner selon les données du contexte et permet d'équilibrer les fonctions de l'espace public.

- La prise en compte des temporalités vise à la fois à considérer, pour tout projet d'aménagement, les variations

d'ambiances et d'usages d'un espace sur une journée, semaine ou saison, et considérer dès l'amont de la réflexion, les contraintes d'entretien, de gestion et de réfection.

6. Se doter d'outil(s) en adéquation avec les spécificités des processus de projet d'espace public. Pour cela, il est nécessaire de connaître l'éventail des outils, leurs spécificités et leur calendrier, et être capable de les combiner en assurant une cohérence d'ensemble.

7. Assurer, reconnaître, voire institutionnaliser un réseau de compétences, mettre en place une transversalité efficiente. Les compétences existantes, la connaissance de l'organisation des services et les particularités des projets d'espace public constituent des fondements pour organiser et partager ces savoirs.

8. Sensibiliser, informer et former à la qualité de l'espace public. La qualité des projets d'espace public relève du bon aménagement, d'une conduite optimale de projet, mais aussi de la cohérence des aménagements aux abords et des actions d'animation qui permettent de réinvestir les espaces publics et y réinventer continuellement le vivre ensemble.

Nouveau module de la Formation des CATUs

Dès l'automne, les résultats de l'étude seront valorisés, au travers d'un nouveau module de Formation pour les CATUs. Deux chercheurs inclus dans le groupe Formation épauleront l'équipe dans la mise en place du module et assureront le lien entre les travaux de recherche et la formation. Ce travail de « mise en lien » et de « mise en perspective » des travaux de la CPDT fera ensuite l'objet d'une note de recherche. Le travail avec les conseillers permettra certainement, au travers de leur expérience et de leur pratique de terrain, d'enrichir les recommandations du vade-mecum.



DES PROJETS D'URBANISME POUR RENFORCER LE TERRITOIRE

Un référentiel de 85 pages abondamment illustré de cas wallons clôt la recherche sur les Quartiers Nouveaux de taille moyenne. Le document se veut attractif et accessible à tout public. Nous avons recueilli les propos de Stéphanie De Meulemeester, membre de l'équipe de recherche (CREAT).

◆ Un outil d'aide à la décision

La création de ce référentiel répond-elle à une nécessité observée parmi les acteurs de l'aménagement du territoire ? Quel est l'apport de ce référentiel pour les professionnels ?

Ce référentiel est destiné aux porteurs et auteurs de projets privés et publics, aux décideurs et autorités ainsi qu'aux citoyens et associations désireux de s'investir dans le débat urbanistique. Par conséquent, nous avons rencontré des communes et porteurs de projets. Lors de ces entretiens, nous avons pris connaissance de leurs attentes : ils souhaitaient un outil inspirant basé sur des cas concrets observés en Wallonie, des balises les aidant à définir, concrétiser

ou analyser leurs projets... Il s'agit donc d'un outil d'aide à la décision proposant des idées et références d'aménagement pour ces acteurs. Il vient compléter le référentiel Quartiers Nouveaux de 2015 destiné aux projets de plus de 15 ha.

En quoi se différencie-t-il des autres référentiels produits en Belgique et chez nos voisins ?

Nous avons souhaité produire un outil adapté aux particularités de la Wallonie. Chaque thème du référentiel découle d'un objectif du Schéma de Développement du Territoire et s'inscrit ainsi dans la vision régionale. De même, le document fait référence aux outils stratégiques et opérationnels wallons d'aménagement du territoire repris dans le Code du

Développement Territorial. Ces liens apparaissent dans les recommandations de manière à fournir un contenu le plus pratique possible pour les auteurs de projet et les décideurs.

Ensuite, l'ouvrage est illustré en priorité par des cas d'étude wallons ruraux ou urbains pour montrer qu'il est possible de mettre en œuvre des solutions exemplaires et intéressantes dans des contextes territoriaux variés.

Enfin, comme le nom de la recherche l'indique, le référentiel a la particularité de cibler les projets de 2 à 15 ha. L'analyse du potentiel foncier wallon a permis d'identifier plus de 6000 sites de cette superficie situés en zone urbanisable, résidentielle ou d'équipement

Le potentiel foncier wallon en quelques chiffres :

En Wallonie, 6.330 sites d'un seul tenant d'une superficie de 2 à 15 hectares situés en zones urbanisables résidentielles ou d'équipements communautaires seraient disponibles à l'urbanisation. Ces sites représenteraient environ 31.600 hectares. En d'autres termes, la part des sites de 2 à 15 ha représente a priori un gisement foncier considérable pour le développement de nouveaux quartiers.

communautaire. Le nombre et la diversité de ces sites nécessite une approche nouvelle par rapport au référentiel Quartiers Nouveaux qui se concentrait sur des sites d'une superficie supérieure à 15 ha.

◆ A propos des Quartiers Nouveaux de taille moyenne

Intéressons-nous au sujet du référentiel. Pourquoi s'être penché spécifiquement sur les quartiers de taille moyenne (2 à 15 ha) après avoir mené une recherche sur les quartiers nouveaux de taille supérieure (15 ha et plus) ?

Notre analyse du potentiel foncier wallon a montré qu'il fallait s'intéresser aux sites de taille moyenne, au vu de la superficie qu'ils représentent en Wallonie. De plus, leur dimension raisonnable permet et facilite leur mise en œuvre ainsi que la concrétisation des projets. Ce référentiel, orienté donc vers les projets d'urbanisme de 2 à 15 ha, présente des logiques spécifiques à ceux-ci. Il est ainsi particulièrement attentif aux liens entre les projets et le contexte dans lequel ils s'insèrent mais aussi à la diversité des acteurs et des situations qu'ils présentent. Les projets doivent s'intégrer et renforcer le tissu dans lequel ils prennent place. Il s'est également avéré que les projets de quartiers nouveaux de 15 ha pouvaient présenter des difficultés de mise en œuvre. Ces projets connaissent en général plusieurs

freins tels que, par exemple, la captation du foncier qui nécessite la coordination de nombreux acteurs ou d'importants moyens financiers. Autre difficulté : le phénomène NIMBY (Not In My Back Yard) qui apparaît lorsque les riverains du projet se montrent hostiles par rapport à ces grands projets, ne souhaitant pas que leur environnement soit modifié.

Enfin, si l'on veut contribuer à limiter l'étalement urbain, il faut retravailler et repenser les zones déjà urbanisées. L'objectif du SDT de « soutenir une urbanisation économe en ressources » préconise d'ailleurs le choix de sites situés dans des zones urbanisées ou à proximité d'infrastructures de transports, équipements, services... Un grand nombre de petits sites présentent évidemment ces avantages.

Le contexte démographique actuel donne toute son importance à la production de logements. Parlez-nous en plus concrètement...

Tout à fait ! Premièrement, les prévisions de croissance démographique impliquent la production de logements supplémentaires (130.000 nouveaux ménages sont prévus à l'horizon 2030).

Ensuite, citons le vieillissement de la population qui influence le type de logements à produire. Nous savons que la part des 67 ans et plus est dans une phase de forte croissance qui devrait se poursuivre durant les 20 prochaines années. Cela se traduit par la nécessité de créer davantage de petits logements proches des services et des commerces pour favoriser la mobilité des personnes âgées. Les ménages sont également beaucoup plus petits et on perçoit une augmentation des ménages isolés. La part de ces ménages isolés domine en effet déjà (35,5 %) et leur proportion devrait encore augmenter pour atteindre 40 % en 2035. Selon les perspectives futures, la part des ménages isolés est la seule à croître de manière non négligeable. Cette croissance s'atténuerait néanmoins à partir de 2030.

Face à cette croissance démographique liée en partie au vieillissement de la population et à l'augmentation des ménages isolés, le marché s'est déjà adapté avec une production de

logements principalement constituée d'appartements, depuis 2014. Ceux-ci représentent maintenant 50% du marché contre seulement 30% dans les années nonante. Mais nous insistons sur le fait que cette production de logements doit idéalement se faire en vue de réduire la consommation de sol, dans des zones urbanisées ou à proximité d'infrastructures de transports, équipements, services...

◆ Utilisation du référentiel

La structure du référentiel apporte une nouveauté par rapport au référentiel précédent sur les quartiers nouveaux de grande dimension. En quoi consiste-t-elle ?

C'est exact ! Si ce référentiel reprend globalement la structure du référentiel de projets de plus de 15 ha, un nouveau chapitre nommé « Les points d'attention » a été ajouté. Il reprend des aspects cruciaux et préalables à tout projet, collectés lors de rencontres avec les différents acteurs de l'aménagement du territoire et issus des expériences et connaissances de la CPDT.

Parmi ces points d'attention, citons la localisation et le choix du site qui doivent reposer sur les infrastructures et services déjà existants.

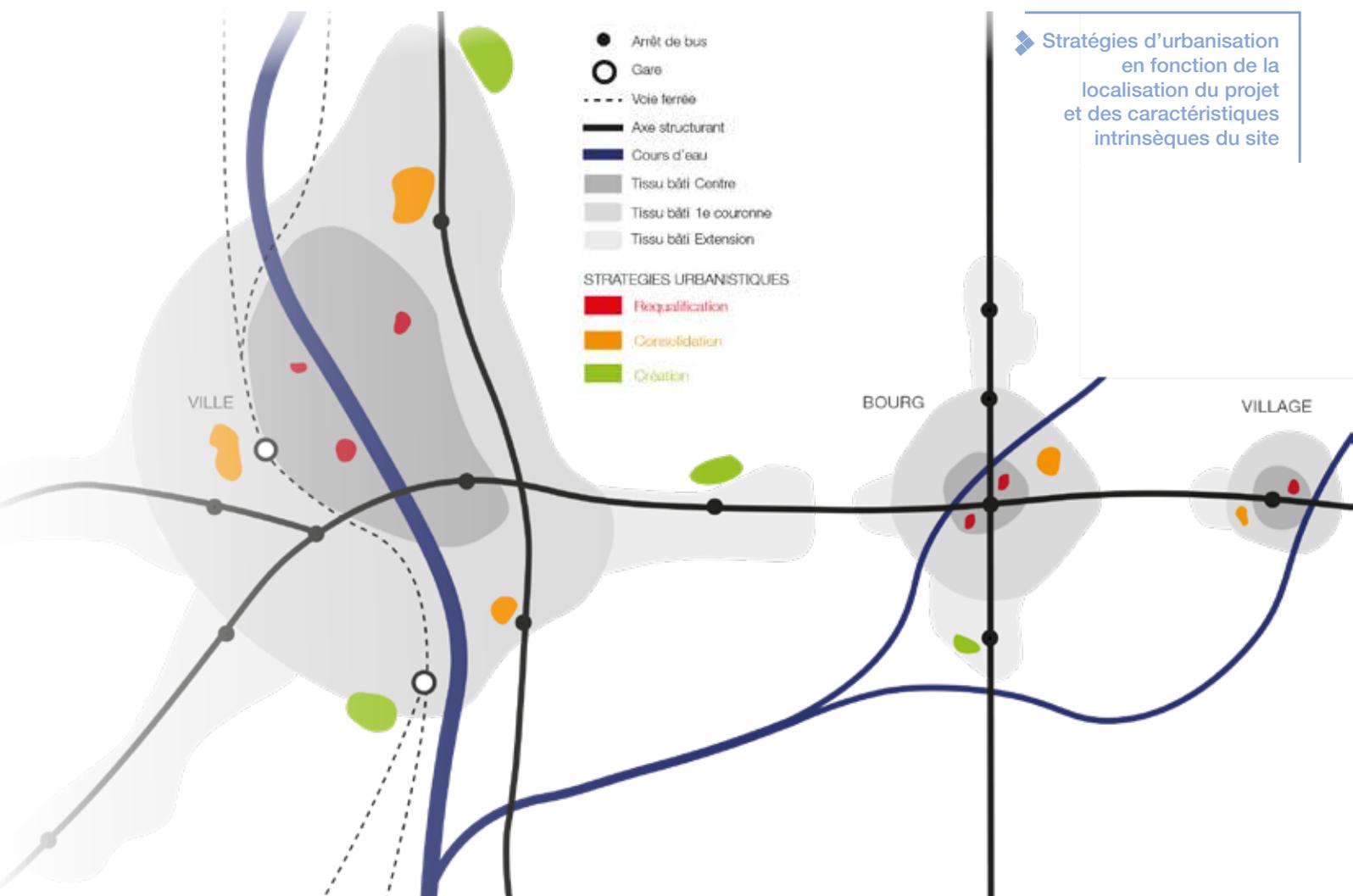
Nous proposons également **trois stratégies d'urbanisation en fonction de la localisation du projet et des caractéristiques intrinsèques du site.**

- **La requalification** : localisé en centre de ville, bourg ou village, le projet vient s'insérer dans une structure spatiale existante, il prolonge le tissu bâti et, éventuellement, recrée un lien manquant.

- **La consolidation** : localisé en première couronne de ville, bourg ou village, le projet consolide le quartier existant et lui apporte de nouvelles aménités.

- **La création** : localisé en extension de ville, bourg ou village, le projet constitue une nouvelle forme d'urbanisation sur un terrain vierge ou déstructuré, visant la création d'une nouvelle identité en bordure de noyau urbanisé.

Nous présentons ensuite les acteurs à mobiliser et les partenariats à développer



pour la réussite d'un projet. Sur ce point, il est important d'opter pour une équipe pluridisciplinaire capable de prendre en compte tous les enjeux du territoire (architecte, urbaniste, sociologue, paysagiste et autres experts). Enfin, un point d'attention concerne les différentes phases du processus de projet.

Par après, le guide poursuit ses recommandations au travers de **cinq thèmes** déclinés en ambitions, objectifs, leviers et outils à mettre en œuvre.

- Thèmes**
- 01. Information et participation
 - 02. Territoire et environnement
 - 03. Accessibilité et mobilité
 - 04. Cadre de vie
 - 05. Soutien au développement local

Concrètement, à quel moment de la conception d'un projet urbanistique le référentiel devient-il un outil opérationnel pour les acteurs de l'aménagement du territoire ?

Le référentiel peut être utilisé tout au long du processus de projet, de la phase d'impulsion jusqu'à l'installation des habitants dans leur logement. Il promeut l'importance de l'analyse contextuelle préalable à tout projet et la mobilisation des acteurs dès le lancement du projet. Il s'agit là d'un point absolument déterminant. Nous traitons le processus d'aménagement phase par phase en indiquant, pour chacune, les acteurs à mettre autour de la table. Nous insistons sur l'importance de veiller à la transversalité vu la multitude d'acteurs concernés ainsi que leurs exigences et expertises différentes qui enrichiront le projet.

Quels moments particuliers du processus mettez-vous en avant ?

Dans le processus, nous mettons en évidence trois moments clés à comprendre, anticiper et organiser :

- Premièrement, lors du lancement du projet, **l'ensemble des contraintes inhérentes à celui-ci est à identifier** : la stratégie de captation foncière à appliquer, la faisabilité financière du projet, la temporalité de celui-ci...
- Deuxièmement, suite à la réalisation d'un diagnostic territorial (analyse préalable du site permettant de faire émerger les besoins et enjeux territoriaux), **le programme et la stratégie urbanistique sont à établir**. Ceux-ci définissent les objectifs à atteindre par le projet, les leviers à mobiliser, le nombre de logements, leur type et les équipements qui y prendront place.

Une pluralité de sites

Une analyse des sites urbanisables de 2 à 15 ha fait ressortir la pluralité de contraintes et de qualités de ces derniers. Chaque site étant unique, il convient d'analyser ses qualités et ses défauts afin de concevoir un projet intégré, créatif et innovant. Voici un résumé des principales caractéristiques des sites analysés :

- Affectation : 47% des sites se trouvent en zone d'habitat à caractère rural, 27,5% en ZACC et 20% en zone d'habitat.
- Surface : 50% des sites ont une superficie comprise entre 2 et 6 ha, dont la majorité entre 2 et 4 ha. Cette majorité de petits sites se trouve principalement en zone d'habitat à caractère rural. L'intégration urbanistique et sociale, notamment via un processus participatif, y sera primordiale.
- Intérêt paysager (ADESA) : 22% des sites se situent dans un périmètre inventorié par ADESA, dont une grande proportion de petits sites de 2-3 ha. Pour ces cas, il faudra penser le projet à partir du paysage.
- Aléas d'inondation : 60% des sites sont concernés par des aléas d'inondation, mais seulement sur une superficie représentant moins de 10% du site. Ceci représente une occasion d'intégrer le cycle de l'eau au projet avec des noues et des mares de rétention.
- Mobilité : seulement 14% des sites sont situés à proximité d'une gare (moins d'1 km). Une attention particulière aux mobilités alternatives devra être apportée.
- Planification : seulement 10% des sites sont concernés par un Schéma d'Orientement Local (SOL). 90% des sites devront donc faire l'objet d'une étude préalable.

• Et, troisièmement, pendant les phases de conception et d'analyse du permis, il faudra veiller au **respect du fil conducteur du projet** (stratégie, objectifs, fonctions) défini préalablement. Le suivi continu par une même personne tout au long du processus de projet (au sein de l'organisme maître d'ouvrage et au sein de la commune) permet d'assurer la cohérence de celui-ci.

En imaginant que nous partons des tout premiers balbutiements d'un projet, disons même d'une parcelle encore non-viabilisée... Sous quelles conditions et critères cette parcelle pourrait-elle constituer un site pertinent pour l'implantation d'un quartier nouveau ?

Le choix du site est primordial. Ce point est traité dans la première partie du référentiel. Une des ambitions du référentiel lui est également consacrée, « Une urbanisation économe en ressources ». La volonté actuelle promeut l'usage et le recyclage de terrains déjà urbanisés, de terrains sous occupés et d'immeubles vides - surtout s'ils sont localisés en centre-ville - plutôt que des terrains non bâtis situés en périphérie des villes et villages. L'attention doit donc se porter, de manière prioritaire, sur les ressources foncières et bâties bénéficiant d'une localisation optimale, implantées dans les centres-villes, centres-bourgs et villages ou à proximité des infrastructures existantes et des réseaux de transports en commun, garantissant une accessibilité maximale.

Pour y voir plus clair, le référentiel présente-t-il des exemples concrets de projets immobiliers ? Lesquels avez-vous sélectionnés ?

De nombreux projets illustrent le référentiel. Nous les avons choisis pour leur diversité quant aux acteurs qui les ont portés et la diversité des solutions qui y ont été mises en place. Cinq cas d'étude ont été particulièrement analysés :

• Le Domaine du Houillon à Thuin : un projet 100% public qui a été suivi du début à la fin par la société de logements sociaux et par la commune. Il a fait l'objet au préalable d'un schéma directeur qui a apporté une cohérence au projet. Il présente une grande diversité au niveau des logements mis en place.

• Le quartier de la Fontaine Saint-Jean à Engis : intéressant au niveau du montage de projet via un partenariat public-privé dans lequel les promoteurs et la commune sont parvenus à trouver un équilibre.

• Les abattoirs de Bomel (Namur) : projet de rénovation d'une friche urbaine.

• Bia bouquet à Walhain : un ensemble de 33 logements publics créés par une société de logements en centre de village, à proximité des commerces et équipements.

• Le Pic au vent à Tournai : un habitat groupé intéressant au niveau innovation, durabilité, architecture.



Munissez-vous du référentiel !

Le référentiel est consultable et téléchargeable sur le site du SPW-Territoire, Logement, Énergie dans la rubrique « processus innovant » ainsi que sur le site de la CPDT dans la rubrique « publications (hors-séries) ».

LE POINT CATU

❖ DISTINGUER CONDITIONS ET CHARGES D'URBANISME

La différence entre charges et conditions d'urbanisme n'est pas évidente. La motivation des permis exige cependant de bien distinguer les deux.

Dans le cadre du module de formation sur les charges d'urbanisme, l'intervention de Valentine Defer (Lepur, juriste de formation) a amené de la clarté. L'article D.IV.53 du CoDT précise que l'autorité doit imposer des conditions d'urbanisme ou refuser le permis lorsque :

- Le projet n'est pas intégrable à l'environnement bâti et non bâti (rapport aux « circonstances urbanistiques locales » et au « bon aménagement des lieux » (tel que défini à l'article D.I.1, §1 du CoDT) ;
- Le projet n'est pas faisable (rapport à la compatibilité du projet avec les outils du CoDT et à ses caractéristiques techniques) ;
- Le projet ne rencontre pas les critères repris aux motifs spéciaux (viabilisation du terrain ; protection des personnes, des biens, ou de l'environnement et planologie en cours (D.IV.55 et s.).

Les charges d'urbanisme, définies désormais comme « des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal », sont plus complexes à appréhender dans la pratique. Elles trouvent leur fondement aux articles D.IV.54 et R.IV.54 du CoDT et la formation a permis de préciser les nouvelles notions du CoDT que sont l'impact et la collectivité au niveau communal. Les charges doivent être proportionnées et le CoDT impose, pour ce contrôle de proportionnalité, le respect d'un double plafond : l'autorité ne peut imposer des charges dont le coût est (1) supérieur au coût financier de l'impact du projet sur la collectivité au niveau communal et/ou (2) déraisonnable par rapport à l'objet du permis (balance coût des charges / coût total des travaux).

L'article D.IV.54 al. 3 du CoDT énumère limitativement le type d'actes et travaux qui peuvent être imposés au titre de charge : la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement. A noter, également, que l'article R.IV.54-1 al. 1er du CoDT précise : « la nature des charges imposées (comprendre le type d'actes et travaux) ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé ».

Concernant la localisation des conditions et des charges, la logique des conditions (rendre une urbanisation faisable et intégrable) veut que les actes et travaux soient situés dans ou à proximité du projet. Pour les charges c'est l'article R.IV.54-1 al. 1er qui précise que les actes et travaux imposés doivent toujours être, soit localisés à proximité géographique du projet, soit préalablement justifiées dans un schéma de développement communal, un schéma de développement pluri-communal ou un schéma de structure communal préexistant qui contient une stratégie communale.

En résumé, la distinction essentielle entre les conditions et les charges d'urbanisme réside dans leur objectif et leur motif : les conditions sont nécessaires et les

charges compensatoires. Ainsi,

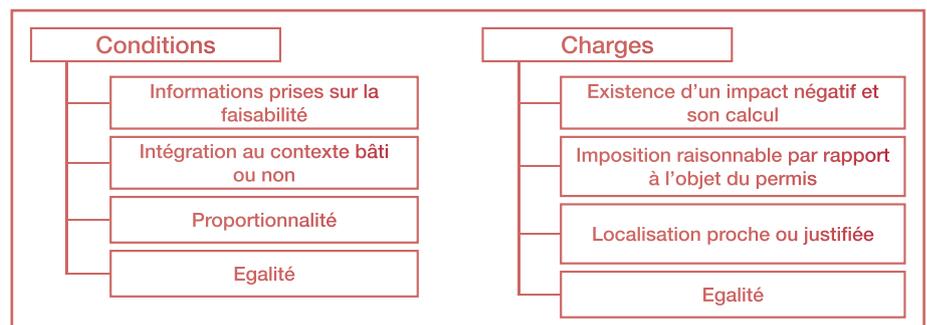
- Un même acte ou travail peut être imposé au titre de condition ou de charge ;
- Les charges peuvent être imposées en plus des conditions ;
- Les conditions sont obligatoires pour l'autorité, au contraire des charges.

Pour le CATU s'impose dès lors une réflexion en deux temps, tout en respectant et en vérifiant la bonne application des principes d'égalité et de proportionnalité :

Temps 1 - Si le projet n'est pas faisable et intégrable à l'environnement bâti et non bâti, l'autorité communale aura le choix d'imposer des conditions ou de refuser le permis ;

Temps 2 - Si l'autorité choisit d'autoriser le permis, il conviendra d'évaluer si le projet crée un impact négatif sur la collectivité au niveau communal. Si tel est le cas, l'autorité communale aura le choix d'imposer des charges ou non.

Cette double réflexion doit aboutir à une motivation adéquate des conditions et des charges (D.IV.53. du CoDT).



PUBLICATIONS

❖ MISE EN ŒUVRE DE PLATEFORME D'ÉCHANGES MULTIMODALE

Dans le cadre des subventions 2017 et 2018 accordées à l'UCLouvain, Le Lepur-ULiège et le CREAT-UCL ont publié une note de recherche dont l'objectif est la formulation d'une série de recommandations concernant la mise en œuvre de plateforme d'échanges multimodale en Wallonie.

Cette recherche découle en premier lieu du plan d'investissement 2019-2024, adopté par le Gouvernement wallon en janvier 2018. Celui-ci propose, notamment, des investissements conséquents dans le domaine de la mobilité. L'une des actions vise à créer une centaine de plateformes multimodales en Wallonie. Ces plateformes devront être bien localisées sur le territoire et connectées au réseau de transport et aux pôles d'activité. La recherche menée par la CPDT a pour but d'émettre des propositions relatives aux aménagements et à la localisation potentielle de telles plateformes, dénommées « mobipôles » par le Gouvernement wallon. Cette perspective constitue une réponse aux objectifs du Schéma de Développement Territorial et de la vision FAST (Fluidité Accessibilité Sécurité Santé Transfert modal). Celle-ci vise, notamment, à tendre vers une part modale de 10 % pour le bus et de 15 % pour le train d'ici 2030 en favorisant notamment le développement de stations d'échange modal (Gouvernement wallon, 2017).

Le défi : « bouger mieux sans forcément bouger moins »

La recherche conclut qu'une des manières d'y répondre se situe effectivement au niveau de la promotion de la multimodalité, aujourd'hui facilitée par les évolutions technologiques mais aussi par une prise de conscience croissante du défi climatique. Les régions voisines de la Wallonie l'ont bien compris comme l'illustrent les nombreux exemples repris dans la note de recherche. Or, ces « bonnes pratiques » ne reposent pas que sur les seuls investissements matériels, même si ceux-ci apparaissent

dans de nombreux cas comme étant une condition nécessaire, mais aussi sur l'évolution tant des pratiques de construction et de gouvernance des territoires que des comportements du citoyen, davantage sensibilisé à ces questions.

De bonnes pratiques inspirantes ont également été identifiées en Wallonie même si, sans doute, celles-ci restent encore trop isolées. Un bond qualitatif et quantitatif apparaît nécessaire et doit s'opérer notamment à travers une généralisation et une harmonisation des multiples initiatives. De ce point de vue, les recommandations des chercheurs indiquent les chemins possibles. Les exemples flamands des concepts S.T.O.P et Mobipunt, largement mis en œuvre, illustrent cette diffusion à grande échelle.

Le maillage potentiel que représentent les plus de 15.000 nœuds de transport en commun présente une très grande diversité de contextes mais aussi de potentiels de report modal et d'efficience territoriale. La caractérisation de ce réseau a permis de mettre en évidence ces disparités de capacités d'effets démultiplicateurs. Elle témoigne aussi de l'indispensable nécessité, d'abord d'analyse transversale du contexte d'insertion et, ensuite, d'adaptation aux réalités locales.



Consultez les notes de recherche de la CPDT !

Les notes de recherche sont des publications scientifiques qui permettent de communiquer sur l'apport d'une recherche, sa méthode et ses résultats. Elles sont consultables et téléchargeables gratuitement sur le site internet de la CPDT. Depuis le mois d'août, la nouvelle version du site facilite votre navigation pour retrouver et consulter toutes nos publications.