

RECHERCHE C4 : METHODOLOGIE POUR UNE OPTIMISATION DU RECENSEMENT DES SITES A REAMMENAGER

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

En Région wallonne, de nombreux sites ont été urbanisés afin d'accueillir des activités qui aujourd'hui ont perdu leur raison d'être ou ont été transférées vers une nouvelle zone d'activité. Ces sites abandonnés marquent le paysage urbain et nécessitent une réaffectation appropriée. Aujourd'hui le champ d'application de la législation a été élargi en créant le concept de SAR (Site à réaménager). Ce concept permet aujourd'hui de couvrir des sites ayant hébergé une activité quelconque (économique ou autre) à l'exception du logement et qui peuvent nuire au bon aménagement des lieux. C'est dans ce contexte que la recherche s'est inscrite à la demande de la DAO dans une démarche d'actualisation et de valorisation de la base de données SAR.

Afin de s'inscrire dans la démarche d'actualisation de la base de données SAR et de sa valorisation, la recherche présente trois aspects principaux :

1. La CPDT doit aider l'Administration à redéfinir les objectifs de la base de données des SAR (informations indispensables pour assurer la reconversion des sites : atouts, faiblesses, contraintes...) en vue d'aider à la réalisation du cahier des charges du futur inventaire SAR. Afin de s'inscrire dans cette démarche, la recherche se penchera sur la réalisation d'une carte de chaleur ainsi que sur la définition d'une fiche de recensement et les données SIG exploitables dans ce cadre ;
2. Elaboration d'une note méthodologique sur une procédure d'actualisation permanente pour éviter le caractère obsolète des données. La CPDT doit aider le GW à établir une procédure d'actualisation des données via des personnes ressources à identifier et un système informatique ouvert.
3. Outre ces deux aspects de collecte et de mise à jour permanente, la CPDT doit aider le GW à mettre en place un double dispositif permettant d'anticiper l'apparition des SAR par l'identification de critères scientifiques de risque et par la mise en place plus en amont de mesures de réversibilité des immeubles et des aménagements. Cette démarche doit permettre notamment de cibler les secteurs ou des lieux susceptibles de générer des SAR. Elle doit également permettre en amont d'établir des mesures préventives lors de la délivrance des permis d'urbanisme.

Par conséquent, les questions à traiter par la recherche viseront à :

- identifier l'opérateur (public ou privé) susceptible de réaffecter les différents types de SAR au moindre coût ;
- rendre accessible pour le privé et le public les informations relatives au potentiel de développement dans les SAR
- identifier les blocages/ difficultés pour une réaffectation par le privé ;
- déterminer des critères de sélection (nuisances / potentialités de reconversion) pour identifier les sites à traiter en priorité par les pouvoirs publics ;
- identifier des outils de politique foncière à développer ;
- prévenir la création de nouveaux SAR, en identifiant les facteurs de création de SAR (localisation des sites, âge des bâtiments, délocalisation d'activités, ...)
- évaluer l'importance et la localisation des nouveaux SAR potentiels.

Des propositions concrètes permettant d'atteindre ces objectifs seront développées dans le cadre de cette recherche.

2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX

2.1 PHASE 1 :

Au cours de la phase 1 (préalable à l'appel d'offres relatif à l'inventaire), la recherche s'est penchée sur la détermination du champ d'application de la procédure SAR, c'est-à-dire à la définition de la notion de SAR telle que définie par l'article 167 du CWATUPE.

L'identification et l'analyse des variables à récolter sur les SAR proposée par la DAO et des meilleures sources possibles (GIS, autres bases de données, inventaire auprès des communes, inventaire terrain) fut réalisée dans le cadre de cette première phase. Une méthodologie permettant d'identifier de nouveaux SAR potentiels sur le territoire fut également élaborée (carte de chaleur, carte de localisation historique, etc.).

Cette première phase de la recherche proposée par la Direction de l'Aménagement Opérationnel vise à aider celle-ci dans la rédaction du cahier des charges du nouvel inventaire des SAR.

Les données et précisions amenées devront permettre au bureau d'étude, sélectionné dans le cadre du marché public sur le nouvel inventaire, de déterminer un éventail large des sites pouvant faire l'objet d'une procédure SAR. Elles permettront également – à la suite de l'inventaire réalisé – de poursuivre des recherches sur cet outil d'aménagement opérationnel telles que l'analyse de leur diversité, des moyens les plus judicieux de revalorisation, des mesures préventives à mettre en œuvre, de leurs localisations préférentielles,

Cette 1^{ère} phase doit permettre in fine la réalisation de l'inventaire, mais également la réalisation de la collecte de toutes les informations nécessaires aux recherches et réflexions ultérieures sur ces sites recelant un potentiel important en matière de (re)composition et (re)développement territorial.

Un suivi de l'inventaire des SAR, actuellement en cours, se poursuit afin d'atteindre les objectifs précités.

2.2 PHASE 2 :

En parallèle à la 1^{ère} phase, une catégorisation des SAR préalablement identifiés par la DAO sera réalisée et analysée. Cette démarche devant permettre de poser des priorités quant aux actions à mener (degré d'importance, degré d'urgence, effet levier, ...), et aux acteurs préférentiels à faire intervenir (secteur public ou privé, partenariat,...). Cette catégorisation se fera suivant une multitude de critères liés au territoire (accessibilité, superficie, etc.).

2.3 PHASE 3 :

A la suite de l'établissement du champ d'application et des catégorisations des SAR, la recherche fut consacrée à l'analyse de la problématique des SAR dans les régions voisines (benchmarking) et la précision des critères de catégorisation des SAR notamment en mettant en évidence les aspects intervenants dans les choix décisionnels des opérateurs (interview d'acteurs, analyse des réaménagements opérés, ...).

2.4 PHASE 4 :

Au cours de la subvention 2012-2013, la recherche s'est penchée sur les modalités à mettre en œuvre afin d'établir une diffusion et une valorisation de l'inventaire (et son actualisation) au travers d'un WebGis permettant aux utilisateurs une recherche et une sélection appropriée de sites au travers de l'inventaire. Ce travail doit permettre de faire connaître au plus grand nombre (acteurs publics ou privés) le large éventail de sites pouvant faire l'objet d'un redéploiement territorial et les moyens d'y parvenir.

Ces modalités furent définies afin d'assurer au futur WebGis d'intégrer l'ensemble des informations géographiques pertinentes et de permettre ainsi une actualisation continue des informations proposées.

Cette phase fut réalisée en relation avec la Direction de la Géomatique qui est en charge de la gestion des informations géographiques et de leur diffusion.

2.5 PHASE 5 :

Durant la prochaine subvention 2013 – 2014, la présente recherche se penchera sur l'analyse des risques d'apparition des SAR et des mesures à prendre pour anticiper le phénomène notamment en prévoyant des dispositifs dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme. La recherche se finalisera par la rédaction du rapport final et la diffusion des résultats de la recherche sous la forme d'un article et d'un dépliant à destination des personnes cibles (communes, architectes, notaires...).

Dans un premier temps, la phase 5 se basera entre-autres sur les premiers résultats de l'inventaire. Elle permettra d'élaborer une recherche fondamentale sur les risques d'apparition des SAR.

En effet, sur base des résultats et des enseignements obtenus dans les phases 3 (benchmarking, choix des opérateurs) et 4 (perspectives d'actualisation et de valorisation) de la recherche, il est utile d'élargir la problématique des sites à réaménager (identification et réaménagement) à la problématique de l'apparition de ces sites : quels sont les signes ou les indicateurs annonciateurs de l'apparition d'un SAR, quels sont les moyens pour les éviter,

In fine, l'ensemble des résultats obtenus au cours de ces 3 années de recherche seront synthétisés dans un rapport final. Celui-ci fera l'objet d'une publication et d'une valorisation sous la forme d'un dépliant à destination des acteurs de la problématique.

Au-delà de la recherche en elle-même, il est utile que l'équipe de recherche continue de participer au suivi du marché de services sur l'actualisation de l'inventaire afin d'apporter son aide technique à l'administration et de faire part des enseignements pratiques issus de la recherche (phase 1).

3. PRINCIPAUX RESULTATS

Au terme de la phase 1 : une synthèse du champ d'application de la procédure SAR et première liste des critères à utiliser dans la base de données avec les sources existantes ou les données à collecter en vue de réaliser un nouvel inventaire fut élaborée afin d'aider la mise en place de l'inventaire SAR ;

Au terme de la phase 2 : la détermination des différentes catégories de SAR (sur base de l'inventaire existant) ainsi qu'un inventaire des données potentiellement utilisables pour identifier de nouveaux SAR potentiels fut identifiées ;

Au terme de la phase 3 : Un rapport intermédiaire (définition de la notion des SAR, catégorisation des SAR, benchmarking et opérationnalisation) fut réalisé ;

Au terme de la phase 4 : une proposition de scénarisation de la base de données devant permettre une accessibilité aux données et une actualisation permanente fut élaborée par l'équipe de recherche. Les personnes ressources furent identifiées et une proposition de procédure d'actualisation fut mise en évidence (crowdsourcing, etc.). Un rapport intermédiaire reprenant les perspectives de valorisation et d'actualisation (GIS) de la base de données fut écrit .

Au terme de la phase 5 : un rapport et un dépliant seront produits afin d'informer les personnes cibles (communes, architectes, notaires...) des risques d'apparition des SAR et des mesures à prendre pour anticiper le phénomène notamment en prévoyant des dispositifs dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme.

4. ANNEXE

- Annexe RC4.1 : Rapport provisoire
Fichier : CPDT_RF_Octobre_2013_Annexe_RC4_1_Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager.pdf

5. COMPOSITION DE L'EQUIPE

Responsable scientifique

Pour le CREAT-UCL : Hanin Yves

Chercheurs

Pour le CREAT-UCL : Cocle Denis

Pour le CREAT-UCL : Leclercq Alexandre