

	FICHES THÉMATIQUES	
	FICHE 19	AMENAGEMENT OPERATIONNEL

## DEFINITION

Par les opérations d'aménagement opérationnel (on dit parfois aussi d'aménagement actif), les pouvoirs publics interviennent directement sur certaines parties du territoire qui nécessitent une amélioration. Les différents types d'opérations d'aménagement et d'urbanisme opérationnels organisées par le CWATUP sont les suivants : rénovation des sites d'activité économique désaffectés, rénovation et revitalisation urbaines, zones d'initiatives privilégiées.

## PRINCIPE GENERAL

Le SDER définit des priorités pour ces différents instruments et propose également d'autres types d'opérations visant à assainir et restructurer les zones dégradées.

## MOYENS DE MISE EN OEUVRE

### Rénovation des sites désaffectés (pp.150, 151, 153, 158-160, 175, 184-185)

Le SDER rappelle tout d'abord l'article 46 du CWATUP, selon lequel l'inscription de nouvelles zones d'activité économique mixte ou industrielle en zone non urbanisable doit être globalement compensée par la réaffectation de sites d'activité économique désaffectés. Cette compensation doit s'effectuer à l'échelle de la Wallonie.

La réutilisation des sites désaffectés répond au principe de gestion parcimonieuse du sol défini par l'article premier du CWATUP. Elle peut notamment permettre de densifier la fonction résidentielle dans les centres urbains afin de les revitaliser. Elle doit aussi viser à conforter la structure spatiale et intégrer la dimension environnementale. Dans certains cas, bien que ce ne soit pas son objectif premier, elle peut permettre la recomposition d'un paysage.

L'assainissement des friches industrielles et urbaines permet d'accroître l'offre de terrains pour les entreprises. Il est nécessaire d'évaluer avec soin les potentialités de reconversion des différents sites afin de leur choisir une nouvelle affectation réaliste qui présente toutes les chances de réussite.

L'évaluation portera notamment sur :

- l'accessibilité du site et/ou sa centralité (par rapport à une ville, une région);
- l'image globale du quartier, son état socio-économique et l'usage du sol qui y prédomine;
- la concurrence éventuelle de zones d'activité économique neuves;

- les reconversions possibles en fonction de la taille du site, de sa divisibilité, de sa disponibilité, de l'état du sol et du sous-sol;
- les possibilités de réaffectation des bâtiments en fonction de leur état de conservation et de leur structure;
- la qualité architecturale de certains bâtiments, qui peut influencer favorablement un repreneur potentiel.

A certains endroits, l'abandon d'un site d'activité économique a entraîné, par un effet "boule de neige", le déclin des zones d'habitat proches et le départ d'autres activités. Certaines zones sont ainsi fortement sinistrées et doivent faire l'objet d'une restructuration profonde.

Une fois ces zones identifiées, les opérations d'assainissement et de rénovation doivent largement dépasser leur périmètre. Après avoir défini un projet de restructuration global, il faut y mener des opérations de grande ampleur visant à remodeler complètement la zone et à la revaloriser.

De telles opérations nécessitent la collaboration de nombreux acteurs publics et privés et des interventions transversales. A court terme, une ou plusieurs opérations-pilotes seront menées pour mettre au point la meilleure manière de pratiquer, notamment sur le plan foncier.

Dans certains quartiers, l'état de délabrement est tel qu'il confine à l'abandon. Ces quartiers appellent des opérations plus radicales encore, qui peuvent aller jusqu'à l'arasement et la reconstruction.

En dehors du problème des sites d'activité économique désaffectés *stricto sensu*, la Wallonie se caractérise à certains endroits par des chancres de nature diversifiée : petites friches industrielles ou urbaines, carrières abandonnées, immeubles vides ou délabrés, caravanes et cabanons délaissés, installations techniques inutilisées, etc. Ces chancres altèrent le cadre de vie et donnent une image négative de la région.

Des actions radicales seront menées pour les éliminer ou les réaffecter. Les pouvoirs publics ont à donner l'exemple en s'occupant tout d'abord des sites dont ils sont propriétaires et en exigeant la même attitude des organismes sur lesquels ils ont autorité.

Différents moyens seront mis en œuvre pour éliminer ces sites lorsqu'ils appartiennent à des propriétaires privés, tels que la taxation prévue à cet effet, la démolition pour cause d'insalubrité, l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc.

Les revenus provenant des taxes qui seront levées dans ce cadre par la Région wallonne alimenteront le fonds d'aménagement opérationnel prévu par l'article 183 du CWATUP.

Deux cas particuliers demandent des opérations spécifiques :

- certaines zones à grande fréquentation touristique présentent un aspect dégradé notamment du fait de la vétusté des infrastructures ou de l'incohérence de leur aménagement. D'autres sont particulièrement mal intégrées dans leur contexte, et certaines implantations ont parfois été réalisées en zone inondable. Par ailleurs, certaines zones se sont progressivement dégradées suite à une occupation permanente par des populations défavorisées. Les mesures nécessaires seront prises en concertation avec les acteurs concernés, notamment pour prévoir le relogement des personnes installées de manière permanente dans les campings ou les parcs résidentiels;
- certaines parties de vallées ont malheureusement été dénaturées par des interventions inappropriées (ouvrages routiers, constructions mal intégrées, mobilier urbain inadapté, etc.) ou sont marquées par la présence de sites et de bâtiments industriels désaffectés ou délabrés. Des plans d'ensemble de requalification seront dressés afin d'apporter des solutions satisfaisantes et cohérentes aux problèmes rencontrés. Ces opérations seront menées avec un souci de dialogue constructif entre les acteurs concernés; on recourra par exemple à un outil du type "contrat de rivière". On définira des règles urbanistiques pour l'ensemble de la vallée et les aménagements futurs devront être de grande qualité.

## Rénovation et revitalisation urbaines (pp.151-152, 172, 175, 195, 217)

Dans les opérations de rénovation ou de revitalisation urbaines comme dans tous les actes d'aménagement, il faudra viser à conforter la structure spatiale, gérer le territoire avec parcimonie, rechercher un développement durable et intégrer la dimension environnementale.

Ces opérations permettront, notamment par l'amélioration de l'aménité des espaces publics, de rendre une nouvelle activité aux noyaux centraux et contribueront ainsi au maintien et au développement des fonctions dans les villes. Elles sont aussi l'un des moyens à mettre en œuvre pour mener des actions d'envergure dans les zones les plus dégradées de façon à y améliorer les situations matérielles et sociales.

Certaines zones, limitées en nombre, seront définies comme prioritaires sur base de critères objectifs. On y mettra en place des programmes d'intervention intégrant de manière transversale différentes politiques (urbanisme, logement, environnement, aide sociale, action culturelle, etc.). Dans ces opérations, on favorisera l'initiative et la participation des habitants en misant sur le dynamisme communal.

Les problèmes se concentrent en particulier dans certains quartiers urbains hennuyers (régions de Mons, La Louvière, Charleroi) et liégeois (régions de Liège, Verviers et Eupen). D'autres noyaux pourraient nécessiter des actions prioritaires de même nature, notamment dans les zones rurales. L'objectif est de maintenir la population dans ces quartiers en y améliorant la qualité du logement et du cadre de vie.

Ces actions sont notamment l'occasion d'aménager des lieux de rencontre et d'échange pour les habitants. On visera à :

- créer des équipements pour les jeunes et les personnes âgées (maisons et espaces de plein air);
- construire ou rénover des maisons de quartier et de village

Dans certains cas, ces opérations peuvent aussi avoir un objectif de recomposition des paysages.

Par ailleurs, elles sont un moyen de développer les secteurs de la rénovation et de la maintenance dans les domaines de la construction et de les soutenir financièrement.

## Quartiers dégradés (pp.158-159, 175)

Pour les ZIP de type 1, voir la fiche 20.

Dans les opérations visant une restructuration en profondeur de quartiers urbains dégradés, une priorité sera accordée aux zones d'initiatives privilégiées (ZIP) de types 2, 3 et 4 (cf. art. 174 du CWATUP). Il s'agit :

- des zones nécessitant une requalification des noyaux d'habitat. Elles concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population;
- des zones nécessitant un développement global du quartier, où doivent être menées des politiques intégrées de revitalisation. Sont concernés des quartiers où la composition de la population, associée à une faible qualité de l'habitat, génère des problèmes sociaux;
- des zones de cités sociales à requalifier abritant une population posant des problèmes sur le plan social.

Les critères de définition de ces zones d'initiatives privilégiées seront régulièrement revus et adaptés afin de répondre à l'évolution du contexte local.

Les opérations entamées depuis quelques années seront poursuivies et intensifiées en fonction des possibilités financières de la Région; une programmation dans le temps sera établie.

Dans les Quartiers d'initiatives (QI), les projets de quartier et les régies de quartiers de rénovation urbaine favoriseront un développement global endogène du quartier en s'appuyant sur les potentialités locales.

On pourra également y mettre en place des politiques contractuelles entre la Région et les communes, sur base de programmes intégrés visant notamment la formation des agents communaux, la maîtrise foncière, le développement de la politique du logement ainsi que la requalification urbanistique des quartiers.

D'autres zones urbaines ou noyaux d'habitat, qui n'entrent pas dans les critères de définition des ZIP, présentent un aspect fortement dégradé ou sont pratiquement à l'état d'abandon (rue commerçante délaissée, îlot coupé ou entouré par de grandes infrastructures routières, quartier proche de sources de forte pollution, etc.).

On établira un inventaire de ces zones dégradées ou presque abandonnées et on définira une stratégie globale d'assainissement et une programmation des opérations dans le temps. Priorité sera donnée aux zones insérées dans le tissu urbain et entraînant des effets néfastes sur la structure urbaine.

## Développement rural (pp.139, 155, 172, 217)

Les opérations de développement rural sont un moyen pour les communes de définir une stratégie d'aménagement pour leur territoire.

Elles peuvent notamment permettre de mener des actions d'envergure sur des zones dégradées en milieu rural, en définissant des programmes d'intervention intégrant diverses politiques.

Elles sont aussi un moyen de définir des politiques paysagères.

Selon le SDER, la politique en matière de développement rural sera adaptée à la définition d'aires de coopération transrégionale (voir la fiche 2) et supracommunale (voir la fiche 3).

---

Les fiches "Opérationnalisation du SDER" ont été réalisées par la Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU) de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP) avec la collaboration du Centre de recherche en aménagement du territoire (CREAT) de l'Université catholique de Louvain (U.C.L.) et du Laboratoire d'aménagement des territoires (Faculté universitaire des sciences agronomiques de Gembloux). Elles sont destinées aux professionnels concernés par l'aménagement de l'espace et le développement territorial (responsables politiques, fonctionnaires régionaux et communaux, chercheurs, aménageurs, urbanistes, architectes, etc.) ainsi qu'aux usagers impliqués dans ces démarches (commissions consultatives, mouvements associatifs ou organisations professionnelles, etc.). Elles présentent les options et mesures du SDER en les classant par thèmes. La fiche 00 expose la méthodologie et un index thématique. La liste des fiches est la suivante :

1. structuration de l'espace	9. patrimoine bâti	17. risques naturels et technologiques
2. contexte suprarégional	10. organisation de l'espace bâti	18. révisions du plan de secteur
3. coopération entre communes	11. logement	19. aménagement opérationnel
4. activités économiques	12. paysages	20. gestion foncière
5. mobilité	13. agriculture, forêts	21. administrations régionales
6. patrimoine naturel, biodiversité	14. tourisme	22. politiques communales
7. environnement	15. équipements et services publics	23. permis d'urbanisme et de lotir
8. ressources naturelles	16. énergie	24. sensibilisation et responsabilisation

---