



Maison de l'Urbanité

Aménagements opérationnels en Wallonie

Cédric DRESSE
Attaché

Direction de l'Aménagement opérationnel



DGO 4 - Direction générale opérationnelle de l'Aménagement
du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie
Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme





L 'AMENAGEMENT OPERATIONNEL



Rôles et objectifs

La Direction gère les différentes politiques dites "de rénovation" et tend à dégager une politique globale à travers d'une part des interventions de restructuration du tissu urbain, d'autre part des opérations sur des sites délaissés par toute activité économique.

- Elle aide les communes à mener une politique visant à rénover des quartiers.
- Elle promeut la meilleure utilisation et la réaffectation des terrains et du bâti existant, correspondant à une gestion parcimonieuse du territoire.
- Elle octroie des aides à des projets de rénovation ou de construction de bâti et de requalification d'espaces publics.

➡ Rénovation urbaine

➡ Revitalisation urbaine

➡ Zones d'initiatives privilégiées (ZIP)

➡ Sites à réaménager (SAR)



RÉNOVATION URBAINE



Historique

La rénovation urbaine existe en Région wallonne depuis le début des années septante.

Son histoire est émaillée d'une succession d'arrêtés prenant en compte à chaque fois de nouveaux problèmes pour aboutir aux documents actuellement en vigueur :

- ➔ **27 novembre 1997** : décret dotant la rénovation urbaine d'une base décrétable.
- ➔ **23 septembre 2004** : arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine (dispositions d'exécution du décret précité).

Définition et objectifs

L 'article 173 du Code wallon de l 'Aménagement du territoire, de l 'urbanisme, du patrimoine et de l 'énergie (CWATUPÉ) donne la définition d 'une opération de rénovation urbaine.

Elle peut se décliner de la forme suivante :

- 1 L 'opération de rénovation urbaine est *une action d 'aménagement globale et concertée*
- 2 ... *d 'initiative communale ...*
- 3 ... *qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain ...*
- 4 ... *de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale ...*
- 5 ... *et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle ...*
- 6 ... *dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres*

qui met en évidence les objectifs d 'une opération de rénovation urbaine.

Définition et objectifs

Ainsi, les opérations de rénovation urbaine ne se limitent pas à la réhabilitation de logements mais concernent tout l'environnement de ceux-ci. Il s'agit de lutter à la fois contre la dévitalisation des villes, la dégradation physique et la paupérisation de certains quartiers.

Ces opérations doivent intégrer la totalité des travaux découlant d'une décision globale d'aménagement dont l'objectif final est la restructuration urbaine.

En l'adaptant aux exigences d'un quartier, l'opération de rénovation urbaine veut ouvrir à celui-ci une destinée nouvelle et apporter à ses habitants la possibilité d'y vivre décemment et agréablement.

Procédure

De l'ensemble des textes relatifs à une opération de rénovation urbaine, on relève pour la procédure l'enchaînement des étapes principales suivantes ➡

DECISION

Décision du Conseil communal

Désignation d'un auteur de projet
Constitution d'une commission locale de rénovation urbaine
Détermination d'un projet de périmètre



DOSSIER

Réalisation du projet de quartier :
périmètre, programme, calendrier

Adoption du dossier par le Conseil communal



APPROBATION

Introduction du dossier à la Région wallonne

Avis de la CRAT

Transmission par l'administration du dossier complet au Gouvernement
→ Reconnaissance du périmètre, approbation du programme et du calendrier d'exécution par le Gouvernement
→ Arrêté(s) accordant une subvention



MISE EN ŒUVRE

Acquisitions éventuelles

Élaboration des projets
Permis d'urbanisme
Mise en adjudication
Réalisation des travaux

Subventions

➔ Études

- Projet de quartier → 60 %
- Investigations préalables → 60 %

➔ Acquisitions et travaux

- Logements, garages, espaces verts → 75 % (90 % dans les ZIP)
- Équipements collectifs, garages, maison de quartier, commerces, services → 60 % (75 % dans les ZIP : pour la maison de quartier et certains équipements collectifs)

Rénovation urbaine

Où

➔ **équipements collectifs** =

- les voiries
- les trottoirs
- les pistes cyclables
- les passerelles piétonnes
- les places
- les espaces publics ouverts y compris l'équipement minimal nécessaire à leur utilisation, affectés à des fins de rencontre ou de loisirs
- les parkings de jonction réservés aux circulations lentes
- les parkings de surface intégrés à l'espace public

➔ **garages** = les garages intégrés aux logements subsidiés (75%) ou les garages destinés aux habitants du périmètre de rénovation urbaine (60%)

➔ **maison de quartier** = l'immeuble ou la partie d'immeuble aménagé en un lieu polyvalent d'accueil, d'information et de rencontre, principalement destiné à la population du quartier

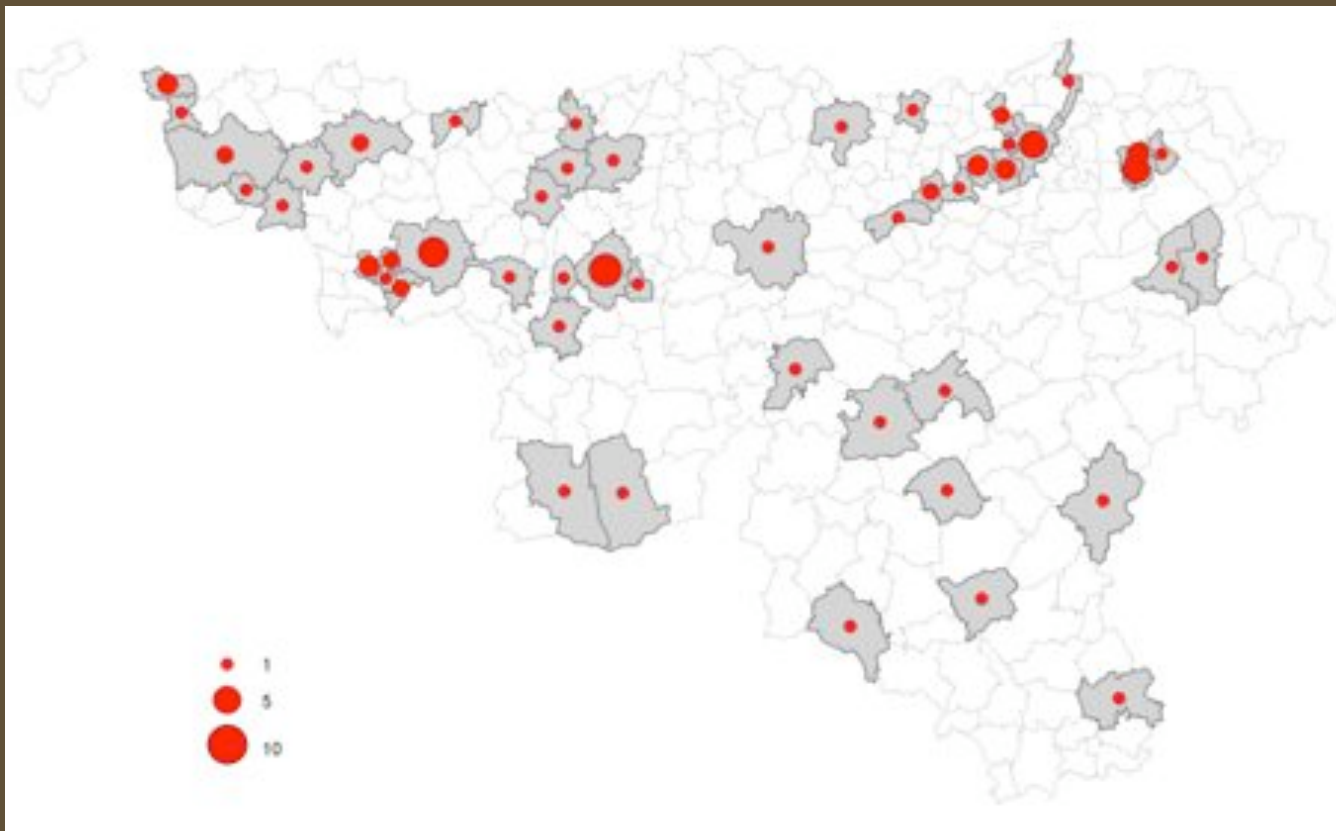
Rénovation urbaine

Etat des lieux

- ➔ **depuis 1975**, la Région a reconnu 84 opérations de rénovation urbaine, dont 78 ont bénéficié d 'au moins une convention -exécution.
- ➔ le total des engagements régionaux injectés dans la rénovation urbaine se monte à 188.000.000 euros, soit un engagement annuel moyen de 2.250.000 euros par opération.
- ➔ La rénovation urbaine a permis la création ou la rénovation directe d 'environ 1200 logements et le réaménagement ou l 'aménagement d 'environ 130 espaces publics, répartis comme suit :
 - les voiries & places (37 %)
 - les abords de bâtiments (22 %)
 - les impétrants (16 %)
 - les parkings (11 %)
 - les parcs (7 %)

Rénovation urbaine

Localisation des opérations



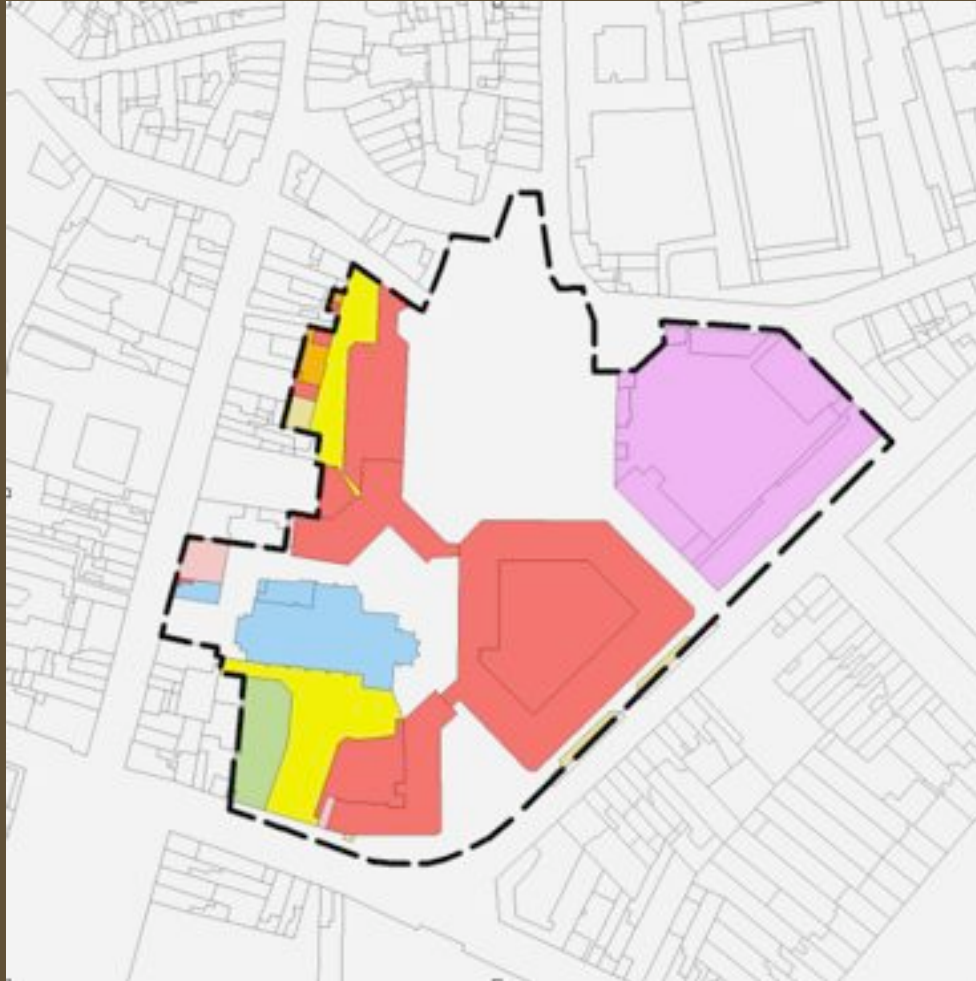
- ➔ 45 % des opérations se situent dans la province du Hainaut
- ➔ 25 % des opérations se situent dans la province de Liège
- ➔ 90 % des opérations se situent dans des pôles définis par le SDER
- ➔ 38 % des opérations se situent dans des cœurs de ville (hyper-centres)
- ➔ 28 % des opérations se situent dans des quartiers péri-centraux

Typologie des opérations

- ➡ Malgré la diversité des territoires urbains où se déroule la rénovation urbaine, certaines constantes relatives au type d'intervention sur le tissu urbain apparaissent.
- ➡ Une typologie, même réductrice, permet de montrer la variété des approches communales par rapport à l'outil et les interventions qui s'y rapportent.
- ➡ Chaque typologie induit des objectifs, des pratiques et une spatialisation différente des projets qui seront mis en œuvre.
- ➡ Quatre principaux types d'opérations se distinguent : ils correspondent à quatre échelles spatiales de définition du projet de rénovation.

Rénovation urbaine

Typologie des opérations



Le premier type envisage la rénovation à l'échelle d'un îlot voire de deux ou trois. Ces opérations, nombreuses dans les années 70 ou 80, ont permis de mener des restructurations de grande ampleur mais à petite échelle.

Rénovation urbaine

Typologie des opérations



Le second type, plus rare, vise la redynamisation d'un espace public, que ce soit une place ou une rue. Ce type d'opération souhaite répondre à une série d'objectifs de termes de cadre de vie, de logements et de dynamique commerciale

Rénovation urbaine

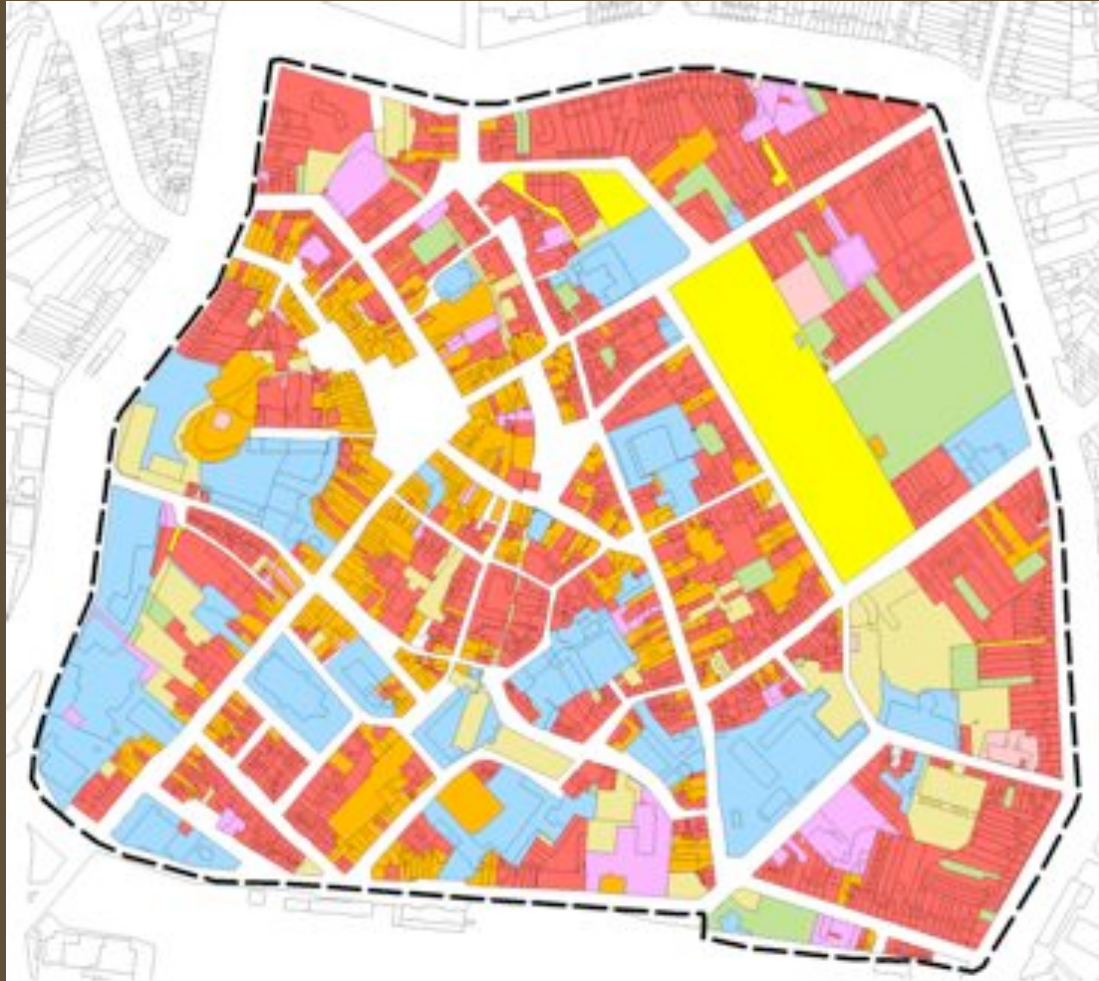
Typologie des opérations



Le troisième type se caractérise par une approche à l'échelle du quartier. Dans ce cas, la taille des opérations varie d'une opération à l'autre. L'objectif principal est régulièrement la volonté de développer un territoire urbain en cohérence avec l'échelle du quartier.

Rénovation urbaine

Typologie des opérations



Le quatrième type vise le centre historique ou fonctionnel de la commune se rencontre à partir des années 90. L'approche dans ce cas est plus globale puisque plusieurs dimensions du développement urbain sont pris en compte (logement, tourisme, mobilité,...)

Illustrations

Rénovation urbaine



↑ **ATH**
« Grand 'Rue des Bouchers »



↑ **FONTAINE - L'EVEQUE**
« Place de la Wallonie »



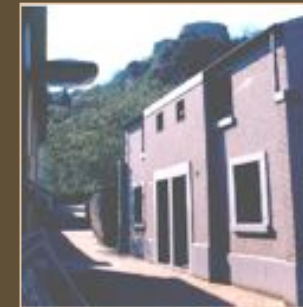
Rénovation urbaine



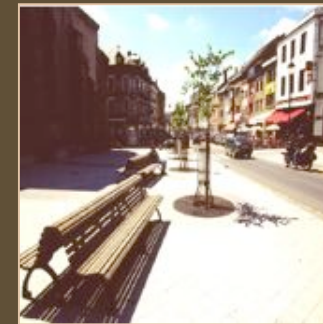
↑ **PERUWELZ**
« Quartier du Centre »



↑ **DINANT**
« Bouvignes »



BASTOGNE
« Quartier du Centre »



MOUSCRON

« Quartier du Centre »



Rénovation urbaine



ANTOING « Terrasse Berthelot »



Rénovation urbaine

Avant travaux



ATH

« Rue des Récollets »

Après travaux



Rénovation urbaine

ATH « Rue d'Enghien »



Accès piétons
vers
l'intérieur de l'îlot



Rénovation urbaine

Avant travaux



ATH « Centre ancien »



Après travaux



LIEGE « Esplanade St-Léonard »





PERUWELZ « Parc »





REVITALISATION URBAINE



Historique

Le concept de revitalisation urbaine a été concrétisé au début des années nonante. Il s'inscrit dans une période de rénovation à visée urbanistique et de valorisation du bâti. Il résulte des constats des effets attendus, mais non atteints, des opérations de rénovation urbaine :

- ➡ l'effet « boule de neige » (réaffectation des recettes → « auto-financement », in fine, de l'opération)
 - ➡ l'admission aux subsides régionaux des seuls logements rénovés (Cour des Comptes)
 - ➡ les moyens financiers limités des communes (solde du subside)
 - ➡ l'action du seul secteur public « contrariée » par les lotissements établis en périphérie
- et a été traduit par les textes suivants :

Historique

- ➔ **20 décembre 1990** : décret instituant la revitalisation urbaine.
- ➔ **6 septembre 1991** : arrêté de l'Exécutif régional wallon portant exécution du décret précité.
- ➔ **27 novembre 1997** : décret reprenant la revitalisation urbaine dans le livre II « Dispositions relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme opérationnels » du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (note : devenu, depuis le 1^{er} mai 2010, le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPÉ)).

Définition et objectifs

L 'article 172 du Code wallon de l 'aménagement du territoire, de l 'urbanisme, du patrimoine et de l 'énergie (CWATUPÉ) donne la définition d 'une opération de revitalisation urbaine.

Elle peut se décliner de la forme suivante :

- 1 L 'opération de revitalisation urbaine est *une action visant, à l 'intérieur d 'un périmètre défini ...*
- 2 *... l 'amélioration et le développement intégré de l 'habitat ...*
- 3 *... en ce compris les fonctions de commerce et de service ...*
- 4 *... par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé*

qui met en évidence les objectifs d 'une opération de revitalisation urbaine.

Définition et objectifs

Le concept de la revitalisation urbaine instaure donc la notion de **partenariat « public-privé »** :

- ➔ L'octroi de subventions régionales aux communes désirant mener une opération de revitalisation urbaine est soumis à l'existence d'une convention :
 - liant la commune et une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé.
 - relative à l'opération de revitalisation urbaine.
- ➔ la convention précitée doit respecter le principe selon lequel, ***pour chaque euro*** pris en charge par la Région, la ou les personnes physiques ou morales de droit privé doivent investir ***deux euros minimum*** dont ***au moins un*** dans une ou plusieurs actions en relation avec la transformation ou la création de logements.

Définition et objectifs

- ➔ La revitalisation vise à associer des promoteurs privés à la stratégie de rénovation des villes et à inciter des communes à établir des partenariats public - privé, par la prise d 'une convention.
- ➔ La convention Commune - « promoteur(s) privé(s) » définit le programme des travaux des deux partenaires :
 - COMMUNE = aménagement du domaine public
 - PRIVÉ = amélioration, transformation ou création de logements
- ➔ Ce programme est détaillé dans un « dossier de base » (esquisse, estimation, calendrier).

Subventions

Pour chaque € pris en charge par la Région wallonne, la ou les personne(s) de droit privé doit(vent) investir 2€ minimum dont 1€ dans les actions suivantes :

- transformation ou amélioration de logements insalubres améliorables
- démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit
- transformation d 'immeubles en vue d 'y aménager du logement
- construction de logements

Aujourd'hui la subvention de la Région wallonne est plafonnée à 1.250.000 € par opération.

Procédure

De l'ensemble des textes relatifs à une opération de revitalisation urbaine, on relève pour la procédure l'enchaînement des étapes principales suivantes ➡

DECISION

Décision du Conseil communal

Recherche d'un ou de partenaire(s) promoteur(s) immobilier(s)



DOSSIER

Élaboration du dossier de revitalisation

Signature d'une convention
entre la Commune et le(s) partenaires(s) privé(s)

Adoption de cette convention par le Conseil communal

Adoption du dossier par le Conseil communal



APPROBATION

Introduction du dossier à la Région wallonne

Avis de la CRAT

Avis de la cellule de coordination

Transmission par l'administration du dossier complet au
Gouvernement

- Reconnaissance du périmètre par le Gouvernement
- Arrêté(s) accordant une subvention



MISE EN ŒUVRE

Élaboration du projet pour les espaces publics

Permis d'urbanisme

Mise en adjudication

Réalisation des travaux

Vérification de respect du principe :

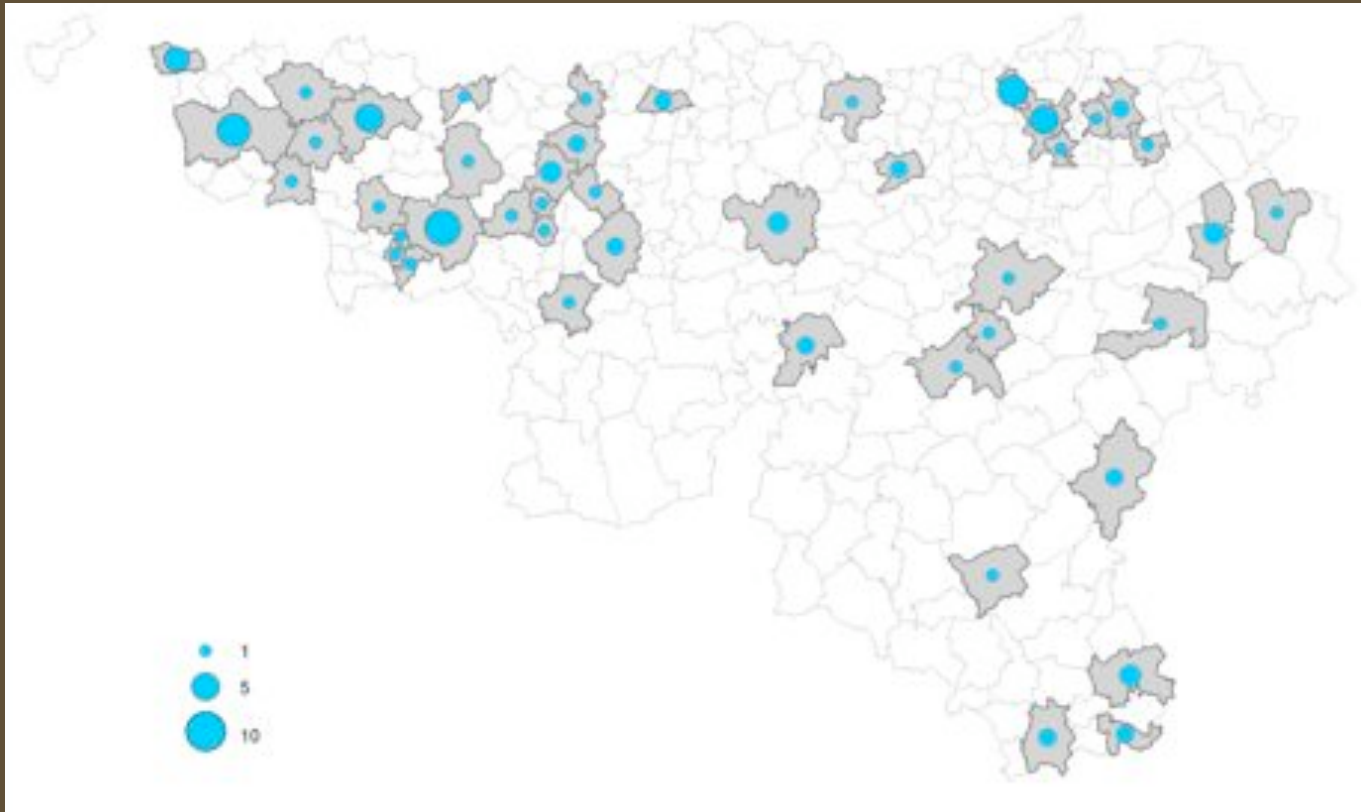
1 € (public) / 2 € (dont 1 € logement) (privé)

Etat des lieux

- ➡ Après 15 années d 'existence, 83 opérations de revitalisation urbaine ont été reconnues par la Région.
- ➡ 48 % des opérations de revitalisation urbaine s 'inscrivent complètement ou partiellement dans un périmètre de rénovation urbaine.
- ➡ le total des engagements régionaux injectés dans la revitalisation urbaine se monte à 72.000.000 euros. Parallèlement, les partenaires privés ont investis 407.000.000 euros, dont 252.000.000 euros dans le logement.
- ➡ 2250 logements ont été annoncés sur la base des opérations engagées et des conventions signées par les promoteurs.
 - 69% des opérations concernent des appartements ou des studios
 - 18% des opérations sont mixtes et comportent également des maisons unifamiliales
 - 5% des cas, le logement n'est constitué que de maisons unifamiliales
 - 7% des cas les logements consistent aussi en des maisons de repos pour personnes âgées

Revitalisation urbaine

Localisation des opérations



- ➔ 45 % des opérations se situent dans la province du Hainaut
- ➔ 25 % des opérations se situent dans la province de Liège
- ➔ 95 % des opérations se situent dans des pôles définis par le SDER
- ➔ 42 % des opérations se situent dans des cœurs de ville (hyper-centres)
- ➔ 24 % des opérations se situent dans des quartiers péri-centraux

Typologie des opérations

- ➔ l'ampleur des opérations est très variée. La plus petite opération porte sur 15 ares et concerne le réaménagement d'une ruelle. A l'inverse, la plus grosse opération porte sur près de 29 ha.
- ➔ les opérations peuvent se traduire par des interventions " chirurgicales " à l'échelle d'une ou de quelques parcelles, ou au contraire poser la question de la restructuration ou de l'aménagement de tout un quartier.
- ➔ les interventions sur les places publiques sont les plus importantes puisqu'elles caractérisent 67% des opérations, suivies de près par les interventions en voirie qui concernent 65% des cas. Parmi les opérations, 4 d'entre elles (soit 7%) ne concernent que des rénovations de voiries.

Illustrations

Revitalisation urbaine



↑ MONS « Quartier Rachot » →



← OTTIGNIES LOUVAIN-LA-NEUVE ↑
« Cœur de Ville »

Revitalisation urbaine



LIEGE « Tour aux Joncs »



Revitalisation urbaine



CHARLEROI
« Saint-Charles »



WANZE
« Quartier Saint-Jean »



ATH
« Quartier de L'esplanade »



Revitalisation urbaine

TOURNAI

« Quartier du Fort Rouge »



Revitalisation urbaine



TOURNAI « Casterman »



Revitalisation urbaine



ATH
« Bastions »



Revitalisation urbaine

MOUSCRON « Luingue »



← Avant travaux

Après travaux →
↓



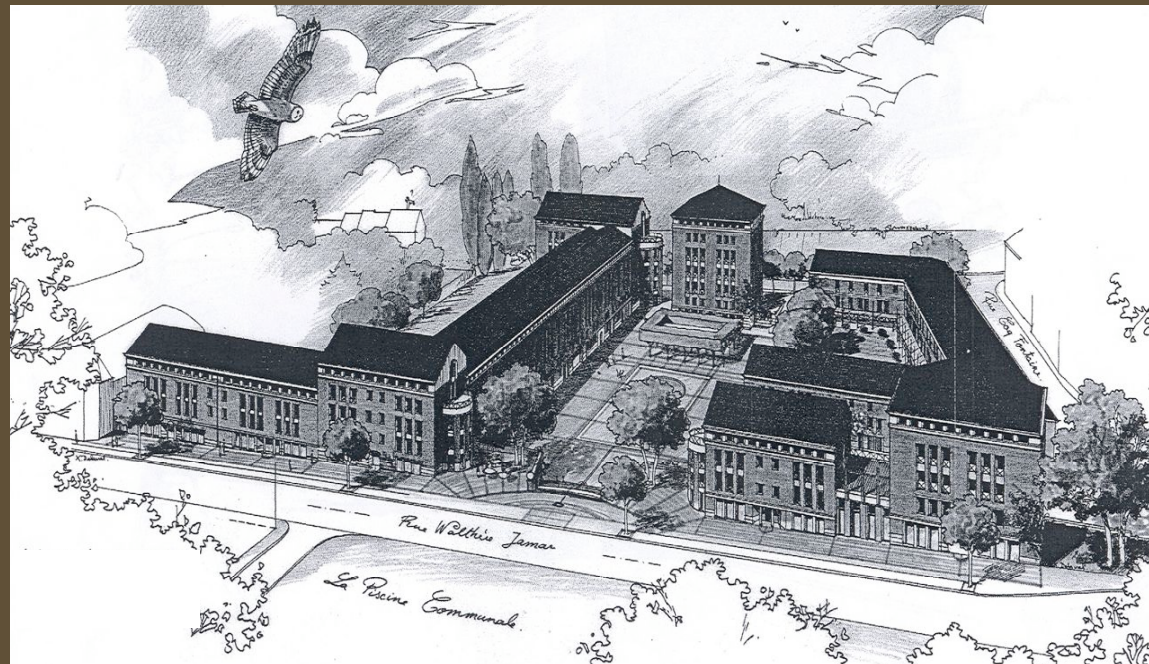
Revitalisation urbaine

ANS

« Paire Bouille »



← Avant travaux



Projet →

Revitalisation urbaine

SOUMAGNE « Place de la gare »



↑ Avant travaux



← Projet





ZONES D 'INITIATIVES PRIVILÉGIÉES (Z.I.P.)



Zones d'initiatives privilégiées

Principes et objectifs

L 'article 174 du Code wallon de l 'aménagement du territoire, de l 'urbanisme, du patrimoine et de l 'énergie (CWATUPÉ) précise que des zones d 'initiatives privilégiées sont créées dans le but :

- 1 ... de *permettre des aides spécifiques* ...
- 2 ... et l '*adaptation des aides existantes* ...
- 3 ... *dans certaines zones géographiques déterminées.*

Zones d'initiatives privilégiées

Principes et objectifs

Elles sont de quatre types :

- ➔ **Z.I.P. 1** : zones à forte pression foncière qui visent les communes où le prix du terrain à bâtir est plus élevé que la moyenne régionale
- ➔ **Z.I.P. 2** : zones de requalification des noyaux d'habitat qui concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population
- ➔ **Z.I.P. 3** : zones de développement global de quartier où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux
- ➔ **Z.I.P. 4** : zones de cités sociales à requalifier abritant une population similaire à celle définie pour les Z.I.P. 3

Zones d'initiatives privilégiées

Principes et objectifs

Pour ce qui concerne les outils d'aménagement opérationnel, les actions entreprises dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine sont renforcées dans les Z.I.P. de types 2 et 3. Il s'agit de l'octroi d'un taux de subside préférentiel appliqué pour les travaux concernant principalement le logement, la maison de quartier et les équipements collectifs (voirie, place publique,...) directement liés à un ou plusieurs logements subventionnés (90% au lieu de 75% ou de 60%).

En outre, des subventions peuvent être octroyées aux communes mettant en œuvre des opérations de rénovation urbaine dans une Z.I.P. pour l'engagement d'un agent appelé « chef de projet », affecté à la gestion d'une opération de rénovation urbaine. Ces subventions sont fixées forfaitairement à 25.000 € par an et par opération de rénovation urbaine.



USAGE COMBINÉ DE DIFFÉRENTS OUTILS

Usage combiné de différents outils

- ➡ chaque outil d 'aménagement opérationnel : rénovation urbaine, revitalisation urbaine et sites à réaménager n 'est pas exclusif des autres. C 'est-à-dire qu 'un périmètre de rénovation urbaine peut « accueillir » une opération de revitalisation urbaine ou le réaménagement d 'un site à réaménager, voire ces deux types d 'opérations; et ce, pour autant que tous concourent au même objectif de redynamisation du quartier. Il en est de même pour l 'usage de ces outils et un périmètre de remembrement urbain.
- ➡ par ailleurs et de tous temps, les périmètres des opérations de rénovation urbaine ont permis à d 'autres politiques sectorielles d 'octroyer des primes spécifiques ou des majorations de primes existantes. Plus récemment, ce principe est applicable aux périmètres de revitalisation urbaine et de Z.I.P. : par ex. : les aides à l 'embellissement extérieur des immeubles destinés principalement à l 'habitation (AGW du 8 janvier 2004).

Usage combiné de différents outils

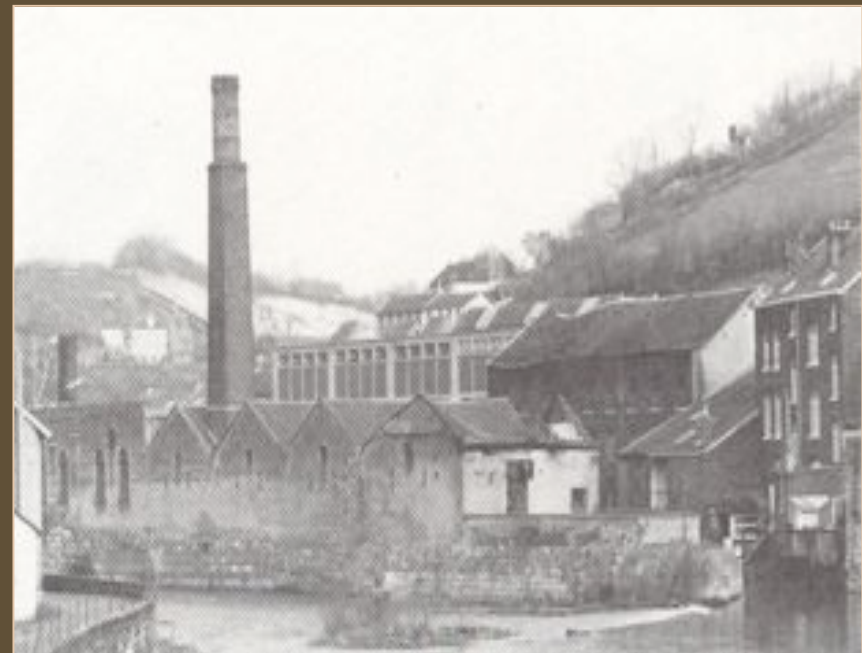
- ➔ enfin, la filiation de la rénovation urbaine avec les opérations d 'assainissement et de réaménagement des sites à réaménager puis avec les aides aux particuliers qui rénovent un immeuble (aide à l 'embellissement extérieur des immeubles destinés principalement à l 'habitation) et enfin avec les zones d 'initiatives privilégiées conduit à poser comme postulat que la rénovation urbaine correspond de plus en plus à un processus de réflexions et d 'actions.

En effet, même si la rénovation urbaine telle que la définit la législation possède des objectifs très spécifiques comme la création de logements, d 'équipements collectifs, ..., elle constitue également une démarche visant à mobiliser différentes ressources au-delà de celles qui lui sont propres. Le dossier de principe devenu dossier de base ou projet de quartier est en réalité un vaste incitant à adopter une démarche d 'aménagement active (opérationnelle), globale, cohérente et participative.

Quelques exemples de réalisations
de travaux de rénovation urbaine
ou/et de revitalisation urbaine
couplés à une opération de
de réaménagement de sites à réaménager

LIMBOURG « Usines Bodeux »

L 'ancien site industriel



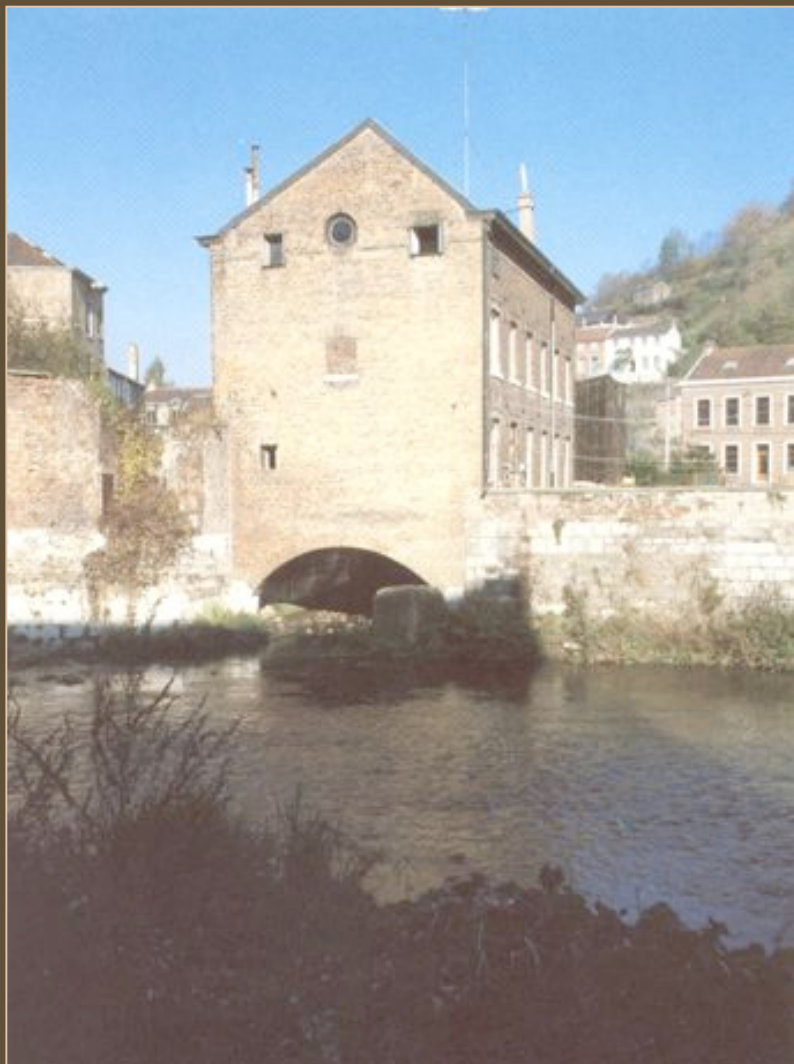
... dont le projet d 'assainissement et de rénovation était



... a été assaini et rénové ...



**... afin d'accueillir des logements et un hall de sport
avec une salle annexe**





ENGHIEN « Perfecta »
Les anciens établissements
pharmaceutiques





ENGHIEN « Perfecta »
Les anciens établissements
pharmaceutiques



... ont été assainis et rénovés ...



... pour y aménager et y créer des logements, des garages et des espaces publics



PONT-A-CELLES

« Arsenal SNCB »

Avant travaux ➡



← La rénovation est achevée

DINANT

« Filatures de Bouvignes »

Avant travaux →



← **La rénovation est achevée**

Opérations en projet

ATH « Sucrerie »

Le bâtiment rénové sera destiné à du logement et des bureaux.
Le reste du site devrait faire l'objet d'une opération de revitalisation urbaine.



← Avant travaux

↓ Après travaux ↓



GEMBOUX

« Ancienne coutellerie Pierard » »

Des logements seront réalisés sur l'espace libéré via une opération de revitalisation urbaine

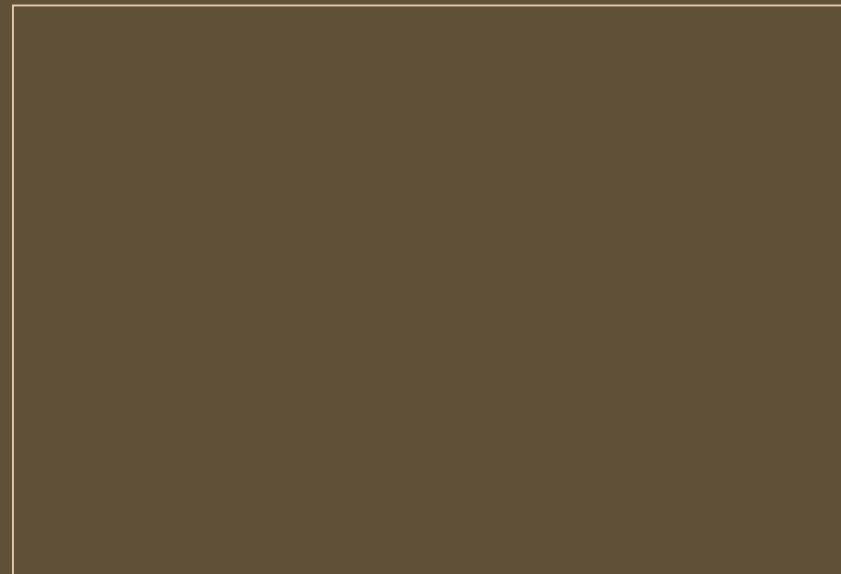
↵ Avant travaux



Phase finale de travaux ↵



↵ Après travaux ↵



RIXENSART **« Papeteries de Genval »**



**Vues aériennes
vers 1950**



Vue actuelle



RIXENSART « Papeteries de Genval »

Les intentions d'aménagement



ROCHEFORT « Îlot des Ateliers »



Vues actuelles



ROCHEFORT « Îlot des Ateliers »



← futurs
aménagements



Stratégie communale

- ➔ le dossier de reconnaissance introduit doit comporter un argumentaire quant aux motivations, au projet de renouvellement urbain et aux actions prévues
- ➔ la plupart du temps, les communes évoquent des questions directement opérationnelles par rapport à des projets. D'autres se situent en amont et insistent sur les effets plus généraux recherchés pour le quartier
- ➔ Les objectifs cités sont principalement :
 - 55 % : l'amélioration des logements
 - 27 % : l'amélioration du cadre de vie
 - 22 % : l'amélioration de l'offre commerciale
 - 22 % : circulation et stationnement
 - 19 % : redensification
 - 17 % : amélioration de la vie sociale
 - 13 % : respect du patrimoine bâti

Les 4 facteurs principaux de réussite

- ➡ Le facteur humain
- ➡ les facteurs contextuels comme une bonne situation par rapport aux axes de communication ou un patrimoine bâti de qualité
- ➡ une préoccupation générale d'aménagement du territoire dans la commune
- ➡ le choix judicieux des interventions et leur visibilité

Quelques recommandations

- ➡ cibler sur les opérations en énonçant les priorités
- ➡ concentrer les moyens sur le périmètre de rénovation
- ➡ donner aux opérations une fonction d'impulsion
- ➡ contrôler la durée de l'opération



Merci de votre attention

Cédric DRESSE
Attaché

Direction de l'Aménagement opérationnel



DGO 4 - Direction générale opérationnelle de l'Aménagement
du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie
Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme

