Quand les Oranges du CDH prennent les citoyens pour des poires
Avant-projets de révision des plans de secteur en Brabant wallon

De quoi s'agit-il ?

Le gouvernement wallon, sur proposition du Ministre Antoine, a décidé le 19 avril, de la mise en révision des plans de secteur de Wavre-Perwez et de Nivelles dans le but de « *valoriser les futures gares RER de Braine l'Alliance et de Louvain la Neuve*», par la création de deux pôles périurbains : **« *Chaumont-le-Neuf* »**[1] et **« *Braine-l'Alliance* ».**

Dans les objectifs cités, on parle d'urbanisation durable à proximité des gares, de favoriser des activités économiques à profil ferroviaire, d'utiliser les gares en lien avec les infrastructures de loisirs, et enfin de renforcer l'accessibilité des gares par les autres modes.

Le Ministre Antoine affirme aussi répondre par une offre supplémentaire de logements aux besoins des habitants du Brabant wallon.

Si ces objectifs sont louables en soi, ECOLO Brabant wallon tient à dénoncer la **déstructuration du territoire** qui résulterait des projets déposés, la **démagogie** des arguments avancés et le **peu de respect** (dans l'absence de concertation) des communes concernées.

1. Une méthode inacceptable

L'information, la concertation et la participation sont parmi les principes fondamentaux de l'Aménagement du territoire.

Et pourtant... le Ministre Antoine décide de créer de nouvelles ZACC (Zone d'Aménagement Communale **Concertée**) en l'absence de toute réflexion et… concertation commune.

L'ambition et l'impact de tels projets imposent, outre une large rencontre des acteurs concernés, un débat de fond sur ces zones stratégiques. Ces décisions entraîneront en effet de lourdes conséquences pour les générations futures.

C'est la sortie de presse du Ministre Antoine qui a permis aux différents Collèges communaux concernés d'apprendre la décision prise par le Gouvernement wallon de réviser le plan de secteur de leur commune.

Si les communes n'ont pas été concertées, il semble cependant que certains propriétaires et promoteurs immobiliers aient bien été dans le secret, puisque l'UCL était informée... et intéressée à valoriser ses terrains en zone agricole; et à Braine l'Alleud, la spéculation va déjà bon train sur les terrains concernés.

Cette méthode de Gouvernance est d'autant plus inacceptable pour ECOLO que le CDH se gargarise d'être le parti qui permet au Gouvernement wallon de mettre en place des règles de Gouvernance irréprochable.

---

[1] Et non Chaumont-la-Neuve puisque Chaumont est masculin (le nom vient de *calvus mons* et signifie « mont chauve » – voir le site de la commune page http://www.chaumont-gistoux.be/photo_chaumontgistoux.asp).

2. Un vol de terres agricoles par un viol de l'esprit du décret

Pour justifier la création de Zones d'Aménagement Communales Concertées (ZACC) par le décret RESA du 2 février 2005, le ministre Antoine a souvent avancé l'argument de la préservation de… la surface agricole [2].

Ainsi, pas plus tard que le 9 novembre 2006 devant la Commission de l'Aménagement du territoire, des Transports, de l'Energie et du Logement, le ministre affirmait :

> *« Dans des proportions bien plus importantes encore, sur ces trente dernières années, à force «de congeler» les zones d'extension d'habitat, ou d'aménagement différé, ce sont les zones agricoles qui ont le plus trinqué : moins 50.000 ha. Au nom de la protection d'une zone, c'est la zone agricole qui a systématiquement payé. »*

Puisque, comme nous le démontrerons ci-après, les compensations comptent pour des prunes, il s'agit d'un énième sacrifice de terres agricoles sur l'autel de l'urbanisation, en se servant d'un outil qui aurait dû y mettre fin.

3. Les compensations: un mensonge et un « précédent » dangereux !

Compenser c'est transformer des zones réellement urbanisables (comme des terrains à bâtir) en zones non-urbanisables. Pour cela, il faut avoir les moyens financiers de dédommager les propriétaires et, sans taxation des plus-values[3], ces moyens n'existent pas.

Le Ministre Antoine propose donc de fausses compensations. L'exemple de celles prévues à Louvain-la-Neuve est éclairant. Le procédé utilisé est simple : on inscrit en zone de

---

[2] **IEW**, *dans « Occupation du territoire »* ne pouvait pas résumer mieux la question :
« *Avec une progression de 51 600 ha (+ 28,5 %) depuis 1980, les terres bâties gagnent du terrain. Durant la même période, les superficies des terres agricoles régressent de plus de 61 700 ha (- 6,5 %), perdant en moyenne 4 400 ha par an. Cette double tendance est particulièrement prononcée au nord du sillon Sambre-et-Meuse. S'il semble clair qu'une majorité de ces terres agricoles sont globalement converties en terrains bâtis, il est difficile toutefois d'identifier les processus exacts de transfert de l'une vers l'autre catégorie. En effet, ce transfert peut s'opérer de façon indirecte par des transferts intermédiaires qui impliquent d'autres types d'occupation du sol.* »

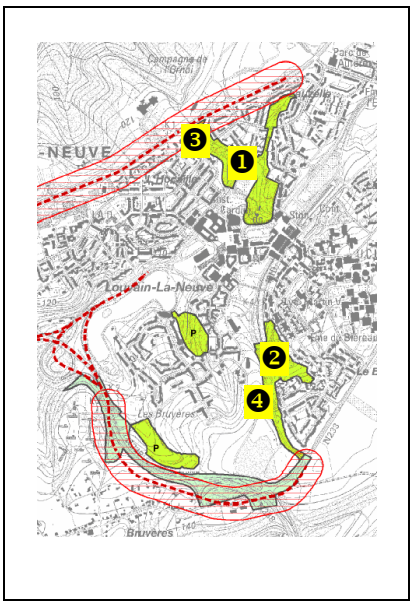
[3] A la différence de la Flandre, la Wallonie ne dispose toujours pas d'une taxe sur les plus-values liées à la planification spatiale (Alain Trussart avait d'ailleurs déposé une proposition de décret au Parlement wallon pour réparer cette lacune), et rien ne bouge de ce côté-là malgré l'engagement pris par le Gouvernement dans sa Déclaration de politique régionale : *"La taxation des plus-values foncières liées à des modifications d'affectation des sols doit être instaurée"* (DPR 2004, p. 73).

A titre d'exemple, si une taxe comparable à celle de la Flandre était d'application pour le projet de Chaumont-le-Neuf (40 ha), elle se monterait à plus de 6 millions d'euros.

En Flandre, *"Une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est due lorsque, sur la base d'un plan d'exécution spatial entré en vigueur, une parcelle entre en ligne de compte pour un permis de bâtir (...) ou un permis de lotir, alors que la parcelle en question n'entrait pas en ligne de compte la veille de l'entrée en vigueur de ce plan. (...) Le montant de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est forfaitairement fixé à 8,58 EUR par m². Ce montant est multiplié par un facteur de correction de (...) 1,24 pour la modification de la destination d'une zone affectée à l'agriculture, en une zone affectée à l'habitat (...). Ces montants sont alors multipliés par un facteur de correction par arrondissement : (...) pour l'arrondissement d'Anvers* [NDLR : celui où les prix fonciers sont les plus élevés de la région] *: 1,50."* Extraits des articles 88 et 89 du Décret flamand sur l'aménagement du territoire. Cette taxation a fait l'objet d'un recours devant la Cour d'Arbitrage, mais sa légalité a été confirmée (CA arrêt 86/2000).

.

parc tous les espaces verts existants de plus d'1 ha (dimension limite pour une zone du plan de secteur) et pour faire bonne mesure on ajoute les talus bordant les pénétrantes et la « speedway », inscrits en zone d'espace vert comme le sont les abords d'autoroutes.



A Braine l'Alleud, les compensations consistent à mettre en zone de parc une zone d'équipements communautaires, qui est effectivement un parc et même une zone verte naturelle ; d'autre part, à mettre en zone agricole une zone effectivement agricole à Plancenoit, dont la commune (Lasne) a gelé l'urbanisation sur base de son schéma de structure.

A Chaumont-Gistoux, la perte de 40 ha de zone agricole serait compensée par l'inscription en zone naturelle d'une zone de 8 ha déjà reconnue comme Réserve naturelle domaniale de qualité supérieure, même si, au Plan de Secteur, elle est inscrite en Zone de Loisirs.

Donc, de deux choses l'une :

- ou bien les nouvelles zones vertes sont réellement aptes à l'urbanisation, et dans ce cas il est illogique et contradictoire avec les objectifs affichés par le Gouvernement de les déclasser pour les remplacer par une zone moins centrale et plus éloignée de la gare[4] ;
- ou bien leur urbanisation n'est pas envisageable (pas possible ou pas souhaitable), et dans ce cas il est malhonnête de les faire intervenir dans une compensation.

L'appétit de nombreuses communes wallonnes pour les nouvelles zones urbanisables étant ce qu'il est, admettre ce type de compensations est extrêmement dangereux. C'est la porte ouverte à toutes les demandes et à la déstructuration complète du plan de secteur.

---

[4] *« Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement. (…) La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens seront mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. »* (SDER, pp. 152-153).

Argument juridique et final : l'article 26 du CWATUP, qui définit la zone d'habitat, précise que *« cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics »*... Il n'y a donc aucune raison de modifier l'affectation de petits espaces verts publics enclavés dans l'habitat.

4. Une valorisation des nouvelles gares RER… loin dans les champs ?

Un des objectifs du projet est de valoriser les nouvelles gares RER.

S'il est tout à fait logique et pertinent de valoriser les gares RER situées dans les centres urbains, il faut éviter de créer de nouvelles périphéries urbaines aux alentours de points d'arrêts destinés a priori à attirer les populations éparpillées des villages et lotissements excentriques.

Va-t-on construire de nouvelles petites villes en Brabant wallon, des seconds centres qui vont attirer une nouvelle population, sans contribuer au regroupement de l'habitat ?

Rappelons que la désurbanisation est contraire aux principes de base du code d'aménagement du territoire (CWATUP) et du Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER). Elle est profondément anti-redistributive, ne profitant qu'aux plus riches et coûtant cher à la collectivité. Enfin, elle porte atteinte au patrimoine naturel et paysager et à la biodiversité déjà tant mise à mal par la parcellisation de notre territoire.

A Braine-l'Alleud, le projet de gare RER du centre ville prévoit d'importants développements de commerces et de logements autour de la gare actuelle. Il y est ainsi prévu de relancer l'activité commerciale, ce que le groupe ECOLO a vivement soutenu.

A Braine Alliance, le Plan de secteur actuel permet déjà des extensions d'activités économiques et d'habitat. Pourquoi étaler dès lors, si ce n'est pour céder à des lobbys, les zones constructibles au-delà de la route de Piraumont vers le Sud et ainsi empiéter dans la zone agricole de belle qualité paysagère qui sépare encore Braine de Lillois ?

A Louvain-la-Neuve/Chaumont-Gistoux, la proximité de la zone proposée en ZACC au-delà de ***la ligne verte***, constituée par la E411, par rapport à la gare, est toute relative. Certes le début de la zone se situe à moins d'un kilomètre de la gare, mais l'autre extrémité est deux fois plus loin, ce qui commence à être fort éloigné pour les piétons (d'après les statistiques).

En outre et surtout, rejoindre la gare ou la ville supposera de franchir une autoroute et une route nationale en empruntant des passerelles ou des tunnels, ce qui rendra le trajet considérablement plus pénible (et peut-être peu sécurisant) pour les piétons et les cyclistes. La traversée de la future zone d'équipement communautaire pourrait également être ressentie comme déplaisante si cette zone manque de présence et d'animation, particulièrement pendant les heures d'obscurité.

5. Un projet « social » ?

On peut lire dans les considérants des deux projets qu'ils permettront de *« rencontrer les besoins en logement dans une zone de la Wallonie soumise à une forte pression foncière »*, de *« mobiliser des terrains non bâtis pour les mettre activement sur le marché immobilier »* et de *« rééquilibrer la structure sociale de la commune »*.

L'application du principe de compensation devrait avoir pour résultat, en principe du moins, que la superficie urbanisable, et donc l'offre potentielle, n'est pas augmentée.

Il est d'ailleurs illusoire de penser qu'une augmentation de l'offre ferait baisser les prix fonciers.

Contrairement à certains pays voisins comme les Pays Bas, la Wallonie n'a jusqu'à présent pas pris en main la gestion foncière de son territoire, et l'offre foncière dépend des initiatives privées, donc des comportements patrimoniaux et spéculatifs des propriétaires. Il faut distinguer l'offre potentielle (terrains juridiquement constructibles) de l'offre effective (terrains disponibles à la vente). Les propriétaires peuvent très bien attendre et spéculer et les prix rester très élevés.

Les prix s'établissent aussi nécessairement en fonction de la capacité (des moyens financiers) de la demande[5].

Pour ces deux sites liés au RER, on risque d'être confronté beaucoup plus à une demande de ménages aisés ou en provenance de Bruxelles, et de ne pas pouvoir mieux qu'avant répondre aux besoins des ménages modestes du Brabant wallon.

Pour que les projets permettent d'offrir des terrains et/ou des logements à des prix inférieurs à ceux du marché, il ne suffit donc pas d'offrir des terrains nouveaux aux logements, il faut des actions volontaristes comme par exemple d'exiger la mise à disposition d'une partie des terrains pour des projets de logement social et moyen[6].

En l'absence de taxation des plus-values, la spéculation foncière consécutive à la longue durée de la procédure de révision des Plans de secteur entraîne inévitablement une pression foncière supplémentaire. Croire que les prix de l'immobilier vont diminuer sous la pression foncière c'est de la bêtise ; le faire croire, de la malhonnêteté.

Pas de taxation des plus-values, pas d'obligation pour les promoteurs de consacrer une part des terrains aux logements sociaux et moyens : comme souvent en Région wallonne on assiste à une privatisation des profits et à des coûts d'infrastructure élevés pour la collectivité.

Pour permettre un accès au logement à tous les ménages, il faut mener une politique diversifiée et réfléchie[7].

6. Conclusions : méthode inacceptable et incohérences dans et entre les politiques menées

La **méthode autoritaire** d'Antoine est **inacceptable** mais est en plus **inefficace** puisque la note au Gouvernement wallon est bourrée de contradictions, tant elle cite constamment les principes d'utilisation parcimonieuse du sol et en même temps les contredit.

---

[5] Voir notamment à ce sujet les travaux de Jean-Marie Halleux (ULg).

[6] Une obligation de ce genre pourrait aussi refroidir les ardeurs des promoteurs prêts à réclamer d'autres zones ailleurs en Wallonie.

[7] Voir à ce propos les propositions ECOLO en matière de logement www.ecolo.be

En voulant faire démolir la maison des Sagawé, Monsieur Antoine se targue de vouloir faire respecter les règles en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme. Il prévoit des procédures qui permettront enfin d'imposer le respect des règles aux citoyens contrevenants en matière d'urbanisme.

Il n'en est pas de même quand il s'agit de ses projets qui ne respectent ni le CWATUP (art 1er), ni le SDER.

De plus, on peut s'interroger sur la cohérence entre la politique de développement territorial telle que la pratique Monsieur Antoine **et sa politique de l'énergie**.

Quel sens cela a-t-il de donner des incitants, des primes pour aider les ménages à consommer mieux et moins d'énergie si d'un autre côté la politique menée consiste à disperser davantage l'habitat et donc provoquer une augmentation de la consommation d'énergie?

Comment espérer qu'en poursuivant la dispersion de l'habitat en Brabant wallon, on puisse remédier aux énormes problèmes de circulation qui chaque jour mettent à mal la qualité de la vie des habitants de la province et qui font perdre des milliers d'heures à la vie de famille et à l'activité économique ?

En bref : **Antoine, le Ministre candidat, a tout faux sur la forme et sur le fond!**

Enfin, c'est une première dangereuse !

C'est la première fois qu'une révision du plan de secteur a pour objectif de créer de nouvelles zones d'habitat (camouflées en ZACC mais personne ne s'y trompe). Au-delà des enjeux locaux, et sans taxation des plus-values ou politique volontariste de reprise en main par les pouvoirs publics de la gestion du territoire, un précédent de ce type risque d'exciter les appétits des communes et des promoteurs qui pourraient prendre prétexte de ces deux cas pour demander l'ouverture de nouvelles zones urbanisables un peu partout en Wallonie, au détriment d'une surface agricole qui se rétrécit chaque jour un peu plus...