

LA ZONE D'ENJEU COMMUNAL **(ZEC)**



LA ZEC, UN OUTIL DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET L'ARTIFICIALISATION DES TERRES ?

Les cœurs des villes et des villages concentrent les activités. Ils sont généralement bien desservis en services et en réseaux de transport et constituent l'un des principaux moteurs du développement durable comme le préconise le Code du développement territorial (CoDT). Or, en Wallonie, les centres urbanisés ont perdu nombre d'activités économiques et d'habitants au profit de leur périphérie. Ces centres contribuent pourtant à réduire les coûts collectifs, à favoriser un renforcement mutuel des activités économiques, commerciales, culturelles et administratives et peuvent participer à la réduction des besoins de mobilité individuelle.

Ainsi, la lutte contre l'étalement urbain et la fin de l'artificialisation des terres prévues à l'horizon 2050¹ ont un effet direct sur la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la biodiversité. L'aménagement du territoire a par conséquent un effet majeur sur la protection de l'environnement.

Il convient dès lors de renforcer l'attractivité des centres urbains et ruraux, de les mettre en valeur afin de créer un cadre de vie de grande qualité qui tient compte des richesses naturelles, architecturales et paysagères. La plupart des besoins de chacun seraient rencontrés et cela encouragerait les habitants et les entreprises à s'y réinstaller.

Ainsi, des zones propices et attractives, tant pour le logement que pour certains types d'activités économiques ou de loisirs, peuvent être identifiées, notamment dans le cadre de l'élaboration de schémas de développement pluricommunal ou communal. Si ces zones nécessitent une modification de plan de secteur, alors la ZEC peut être mise en place et être un moyen de lutte contre l'étalement urbain en libérant de l'espace disponible pour l'urbanisation.



2

¹ Art.II.2.52 du CoDT et page 99 du Schéma de Développement du Territoire (SDT) du 14 mai 2019 : PV.3 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources



QU'EST-CE QU'UNE ZEC ?

Dans la fiche n°4, nous vous présentons le plan de secteur (<https://www.natagora.be/download/39221>). Parmi les différentes affectations du plan de secteur, trois nouvelles zones destinées à l'urbanisation ont été définies dans le CoDT. C'est le cas de la zone d'enjeu communal (ZEC).

ZEC (=affectation au plan de secteur)

OBJECTIF DE LA ZEC² :

L'adoption d'une **ZEC** permet la **délimitation des centralités** par l'inscription d'une nouvelle zone au plan de secteur. L'objectif est de lutter contre l'étalement urbain en redynamisant et en renforçant l'attractivité des pôles urbains et ruraux ayant un potentiel de centralité (logements, services, équipements). La ZEC permet ainsi de libérer de l'espace et de repenser l'urbanisation dans un périmètre donné, indépendamment de ce qui était initialement préconisé par les plans de secteur.

La ZEC permet d'accueillir de manière indifférenciée :

- la résidence ;
- les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie ;
- les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ;
- les équipements touristiques ou récréatifs.

La carte d'affectation des sols, à valeur indicative, qui lui est associée permet de gérer de manière précise le développement à l'intérieur de la centralité. Elle comprend, notamment, **le réseau viaire** (les voies de circulation), **les espaces publics et espaces verts**, la **structure écologique** ainsi que les affectations par zones. Pour les affectations résidentielles, la **densité préconisée doit être précisée**.

Cette carte permet donc au Gouvernement et aux communes de traduire les grandes lignes de leurs intentions et leurs projets d'aménagement de cette centralité.

²CoDT, Art. D.II.35 et 4555



Remarque 1 : Pour que la ZEC devienne un réel outil opérationnel de la stratégie de renforcement des centralités et de réduction de l'artificialisation, il conviendrait de préciser, par exemple à l'aide d'une circulaire, l'étendue du territoire couvert par la ZEC ainsi que les conditions de concentration en logements et d'accès aisé aux services et équipements préexistantes à considérer pour définir ces centralités.

Remarque 2 : L'amélioration du cadre de vie est un des éléments explicitement énoncés d'une densification appropriée. Dans cette optique, il faut donc caractériser le contexte afin de pouvoir déterminer les enjeux de qualification qui lui sont associés.

LA PROCÉDURE D'ADOPTION D'UNE ZEC EST UNE PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN DE SECTEUR

La révision du plan de secteur initiée par la commune se fonde sur un dossier de base³, qui comprend notamment :

- la justification de la révision projetée du plan de secteur ;
- le périmètre concerné ;
- la situation existante de fait et de droit ;
- un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues, compte tenu notamment des besoins auxquels répond la révision projetée, des disponibilités foncières en zones destinées à l'urbanisation et de leur accessibilité ;
- une ou plusieurs propositions d'avant-projet établies au 1/10 000e ;
- le cas échéant, des propositions de compensations planologiques ou alternatives ;
- le cas échéant, la liste des schémas de développement pluricommunaux ou communaux et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie ;
- une carte d'affectation des sols.



³ CoDT – Art.D.II.44

À noter que le CoDT facilite l'inscription de ZEC au plan de secteur :

- le mécanisme de compensation planologique est assoupli : à concurrence de 10 % des zones déjà destinées à l'urbanisation reprises dans le périmètre.
- une procédure accélérée de révision du plan de secteur de douze mois est instaurée afin d'inscrire cette zone lorsqu'il n'y a pas de compensation.
- La durée de l'inscription d'une ZEC est de 12 mois entre l'adoption du projet et l'adoption définitive si pas de compensation (procédure accélérée) et de 24 mois dans la procédure ordinaire.

La révision du plan de secteur peut faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) et fait systématiquement l'objet d'une réunion **d'information préalable (RIP)**⁴ avant l'envoi de la demande de modification de plan de secteur au Gouvernement.

Une enquête publique d'une durée de 45 jours⁵ est également systématiquement réalisée avant l'adoption définitive du projet de révision de plan de secteur par le Gouvernement. Les habitants et les acteurs publics et privés peuvent donc également contribuer au développement durable et attractif de leur territoire, notamment, via la réunion d'information préalable, les avis des instances consultatives et lors de l'enquête publique.

Remarque sur l'importance de la définition du périmètre dans le dossier de base :

le calcul des compensations planologiques se base sur la superficie des zones non urbanisables qui deviennent urbanisables dans le cadre de l'inscription de la ZEC par rapport à la superficie des zones urbanisables initialement prévue au plan de secteur. Ce rapport doit être inférieur à 10 % pour pouvoir être exonéré de compensation. leur territoire, notamment, via la réunion d'information préalable, les avis des instances consultatives et lors de l'enquête publique.

⁴ CoDT – Art.D.VIII.5

⁵ CoDT_Art.D.VIII.7 à 20



La définition du périmètre, plus ou moins grand, va donc avoir un effet direct sur ce calcul des 10 % comme le montre l'exemple ci-dessous :

Ex calcul de superficie à compenser < 10% Zone Urbanisable



1. Zone de parc
2. Zone agricole
3. ZACC
4. ZHR
5. ZH

Superficie 1 + 2 < 10% de superficie 4 + 5
→ pas de compensation et procédure accélérée activable

ZACC n'entre pas dans le calcul des superficies ZDU
car pas reprise dans cette liste (D.II.23 al2)

----- ZEC à inscrire

Importance de la définition du périmètre



----- ZEC à inscrire

Pour rester en deçà des 10%, deux leviers :

- réduire la superficie des zones non-urbanisables et/ou
- augmenter celle des zones urbanisables (Dossier de base : justification du périmètre - D.II.44.)



NAT1210519

CONTACTS

**BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS, D'UN AVIS DÉTAILLÉ,
D'UN SOUTIEN DANS VOTRE ACTION ?**

- **Contactez le service de
Réaction Locale de Natagora :**

02 893 09 91

reactionlocale@natagora.be

Rue d'Édimbourg 26

1000 Bruxelles

Plus d'infos: www.natagora.be/reactionlocale

Dernière mise à jour : 04/2022

Photos : (WEIß Image, Fotolia)

