

FICHE PROJET N°1 :

LA MISE EN ŒUVRE DES ZONES URBANISABLES

1.1 DESCRIPTION DU PROJET

Cette première fiche vise à apporter des éléments d'aide à la décision pour la Commune face à la multiplication des demandes et des projets d'urbanisation. Elle tâche d'objectiver l'ampleur des besoins résidentiels attendus dans un horizon d'une vingtaine d'années et les compare à l'offre estimée par l'ensemble des projets en cours ou à l'étude.

Le résultat est une réflexion sur l'adéquation entre l'offre et la demande, des recommandations sur la programmation des projets qui ne sont pas encore au stade du permis et la définition d'un degré de priorité dans la mise en œuvre des zones qui sont encore à urbaniser.

1.2 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le développement résidentiel très important de Tubize se réalise de plusieurs manières : l'urbanisation de grands terrains encore libres, le remplissage des parcelles résiduelles dans les tissus bâtis incomplets et la reconversion d'anciens sites d'activités en vue d'une destination résidentielle.

Le développement actuel se fait essentiellement par une juxtaposition de grands projets qui relèvent chacun de la logique individuelle de son promoteur. Il y a lieu de définir un cadre contextuel général et des principes de développement au niveau de la commune afin de voir de quelle manière les projets individuels concourent à nourrir le projet global ou au contraire tendent à le déformer. La programmation peut être évaluée en termes quantitatifs mais aussi au niveau de la typologie des logements, des services et fonctions associées, des espaces publics, du stationnement etc.

1.3 ETAT DES LIEUX ET RECOMMANDATIONS

1.3.1 LA CROISSANCE URBANISTIQUE OBSERVÉE ET ATTENDUE

La croissance démographique de la commune se poursuit à un rythme très soutenu de 300 habitants supplémentaires chaque année. Le seuil des 25.000 habitants a été atteint dans le courant de l'année 2014 : au 1^{er} janvier 2015, on comptait 25.156 habitants.

Le parc de logements quant à lui s'accroît d'environ 150 unités supplémentaires chaque année, dont les trois quarts sont des appartements. Le nombre de ménages s'est accru d'environ 130 unités par an au cours des dernières années. Le décalage entre ces deux chiffres reflète le délai entre la création d'un logement et son occupation effective, ainsi qu'un certain taux d'inoccupation lié au turn over des occupants ou à des travaux de rénovation par exemple.

Les perspectives de population et de ménages laissent entrevoir un accroissement des ménages (et donc de la demande de logements) compris entre 120 et 190 unités par an au cours des vingt prochaines années, avec les chiffres les plus récents très proches du scénario moyen (+145 ménages/an), soit un accroissement légèrement supérieur à celui des dernières années. Les dynamiques démographique et immobilière devraient donc se poursuivre et même se renforcer quelque peu au cours des prochaines années.

Si on retire les principaux projets immobiliers réalisés ces dernières années des chiffres de production de logements (Fabelta 1, rue des Forges près du rond-point, rues de la Colline et Raymond Luyckx...), on obtient une production « ordinaire annuelle » qui est faite de constructions de maisons individuelles (environ 36 maisons par an en moyenne en « autopromotion ») et de petits immeubles à appartements, ainsi que de rénovations. Sur base des chiffres disponibles¹, cette production ordinaire est estimée à environ 78 logements par an.

1.3.2 LES GRANDS PROJETS EN COURS ET À VENIR

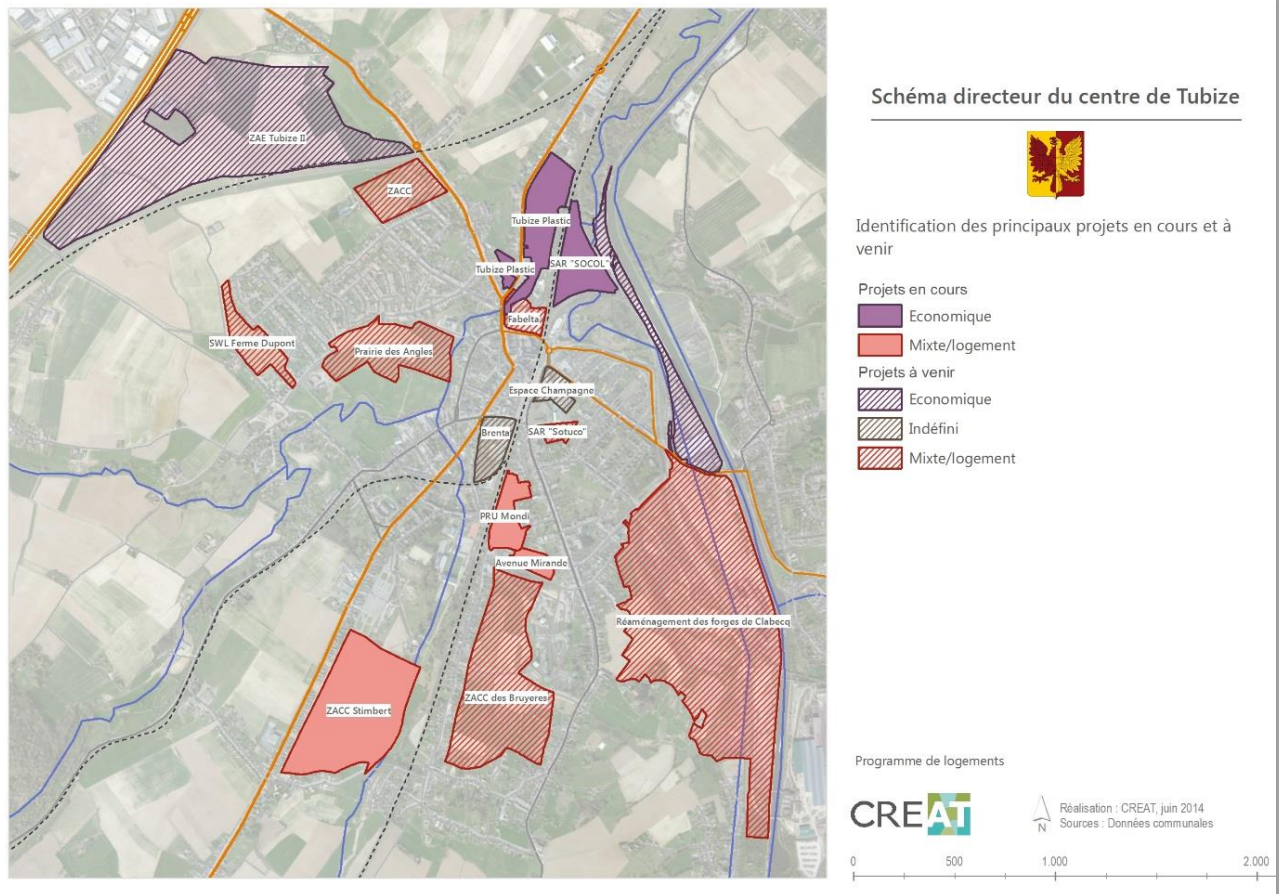


Figure 1 : localisation des principaux projets d'urbanisation ou de reconversion en cours et à venir

Les deux tableaux qui suivent présentent les principaux grands projets résidentiels en cours (premier tableau : permis délivrés ou en voie de l'être) ou à l'étude (deuxième tableau) en précisant leur type de programmation, le nombre de logements prévus et leur densité.

¹ Statistiques des permis d'urbanisme du SPF Economie - DGS pour les constructions neuves (http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/permis/) et statistiques de l'Iweps pour les logements autorisés dans le cadre de travaux de rénovations (<http://walstat.iweps.be/carto/cartographie.php>).

Fiche projet n 1 :

2 La mise en œuvre des zones urbanisables
 Etat des lieux et recommandations

Nom du projet	Nombre d'appartements	Nombre de maisons	Total logements	Autres	Densité (logements / ha)
Fabelta 1 et 2	254	/	254	9.200 m ² commerces et bureaux	120
PRU Mondy	333	/	333	3.000 m ² commerces, académie de musique	72
Avenue de Mirande	Delzelle	/	120	/	115
	Weymeersch	/	47	/	52
	SLSP	12	12	intergénérationnels	
Lixon rue Reine Astrid	34	/	34	/	130
ZACC Stimbert	135	215	350	espaces verts	13
Total	923	227	1.150		

Nom du projet	Nombre d'appartements	Nombre de maisons	Total logements	Autres	Densité (logements / ha)
Fabelta 3	60	/	60	minimum	120
SWL Ferme Dupont	35	65	100	Structure d'hébergement	21
SAR Sotuco	113	/	113	/	110
Prairie des Angles	336	/	336	500 m ² commerces 1.200 m ² service public	65
Forges de Clabecq	1.800	200	2.000 (à 2.500)	28.000 à 70.000 m ² bureaux et commerces (+ hôtel) 18.000 m ² communautaires 15.6 ha ZAE 20 ha espaces verts	55
Brenta	/	/	/	Halls relais, halle couverte, administration, parking	/
ZAE Tubize II	/	/	/	65 ha, 1.650 emplois	/
Total	2.344	265	2.609		

Si l'on additionne la production ordinaire de logements (estimée en prolongeant de manière linéaire le rythme observé au cours des dernières années, soit 78 logements /an) avec les programmations connues des grands projets en cours ou à l'étude, on peut comparer graphiquement l'évolution de l'offre et de la demande² en logements. L'exercice est réalisé jusqu'en 2035. Les grands projets ont été phasés sur vingt ans, et la production annuelle est estimée constante : l'état d'avancement des dossiers varie très fortement d'un projet à l'autre et on peut raisonnablement tabler sur une

² La demande étant estimée par les perspectives de ménages (cfr 1.3.1.)

production assez bien répartie dans le temps et assez régulière.

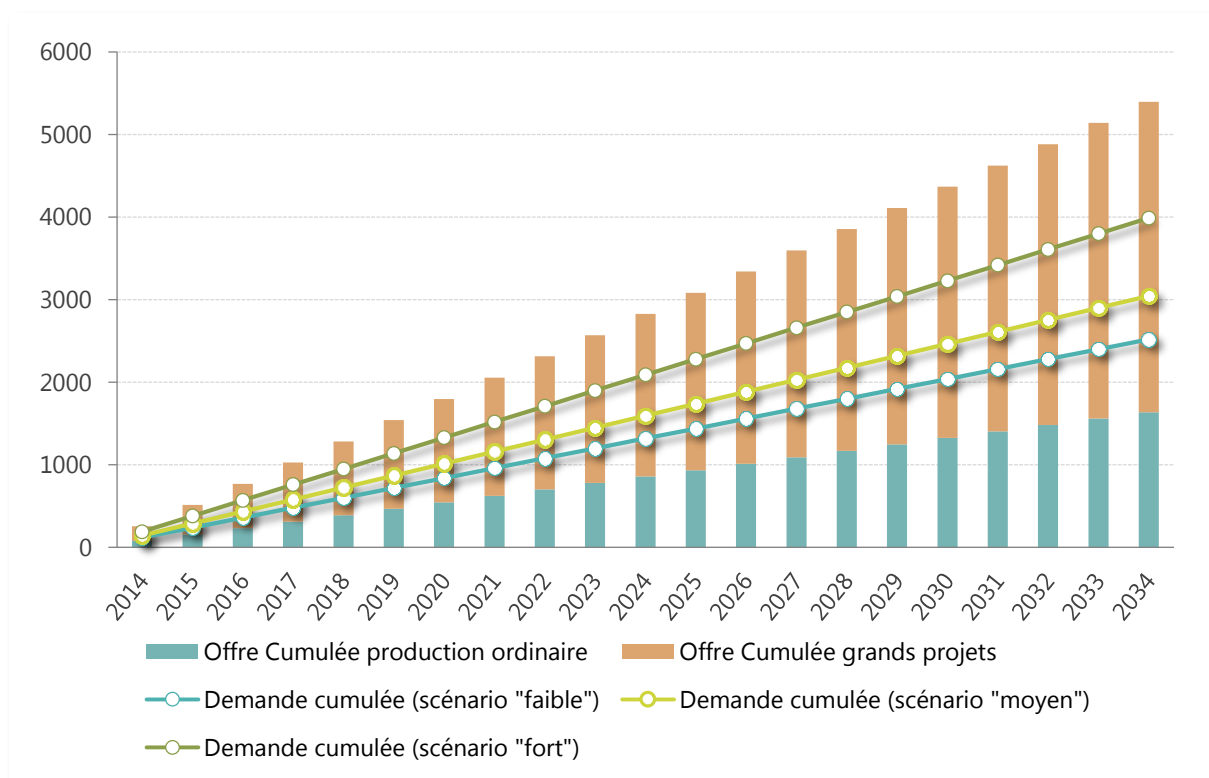


Figure 2 : Comparaison des perspectives d'offre et de demande en logements à Tubize (sources : SPF-DGS et calculs Creat)

Ce graphique montre que la production ordinaire de logements est nettement insuffisante pour rencontrer la demande estimée et met donc en évidence l'intérêt et même la nécessité de développer des grands projets immobiliers sur le territoire de la commune. Par contre, le nombre et l'ampleur des grands projets sont tels que la production totale de logements (offre) risque d'être largement supérieure à la demande : l'ensemble de ces projets représentent 3.750 logements (en se basant sur l'hypothèse basse du projet des Forges : 2.000 logements). Les perspectives démographiques sont bien sûr en partie tributaires de l'offre immobilière et si celle-ci s'accroît, on peut supposer que la commune attirera encore de nouveaux habitants et verra son attractivité résidentielle encore renforcée. Mais cette suroffre risque de mettre le moteur démographique en surchauffe et d'avoir pour conséquence un développement incontrôlé de la population avec des incidences liées à la densification, en termes de mobilité, de services etc. Elle risque aussi de mettre à mal certains projets immobiliers et d'avoir des conséquences indésirables en termes de qualité urbanistique (friches urbaines). On est quand même dans un ordre de 1.500 à 3.000 logements au-delà de la demande estimée qui est pourtant très forte !

Il y a donc lieu de mettre en place un cadre de réflexion sur les projets existants et sur les sites ou terrains encore disponibles pour lesquels il n'y a pas encore de projet.

1.3.3 RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES ZONES URBANISABLES

Certains projets encore à l'étude présentent une densité qui pourrait être légèrement revue à la baisse : c'est le cas de Fabelta et Sotuco ainsi que de la Prairie des Angles où la densité proposée est deux fois supérieure au tissu environnant. Toutefois, si on estime qu'une densité plus forte est le garant d'une production de logements à coût accessible, il faudrait alors phaser ces développements sur une plus longue période afin d'assurer une production annuelle de logements qui reste davantage en phase avec une croissance soutenable.

Mais l'essentiel de la réflexion doit porter sur les espaces à urbaniser ou à recycler sur lesquels il n'y a pas encore de

projet. On se basera notamment sur des critères de développement durable.

La carte qui suit représente le niveau global d'aptitude du territoire communal à une éventuelle urbanisation. Elle met surtout en évidence le niveau global de contrainte, sur base de critères définis dans le cadre d'une recherche de la Conférence Permanente du Développement Territorial sur le Plan de Secteur Durable (CPDT 2012-2014). Parmi les contraintes qui justifient une interdiction d'urbaniser, on trouve entre autres les sites Natura 2000 et les réserves naturelles, les plans d'eau, les zones d'espace vert et de parc du plan de secteur, les captages, les fortes pentes et les zones d'aléa d'inondation élevé. Les autres niveaux de contrainte sont issus d'une analyse multicritères qui prend en compte notamment l'accessibilité aux pôles, la biodiversité, les paysages, les risques naturels (pentes, karst, inondations...) et industriels (Seveso, bruit...), l'aptitude des sols pour l'agriculture, l'épuration...

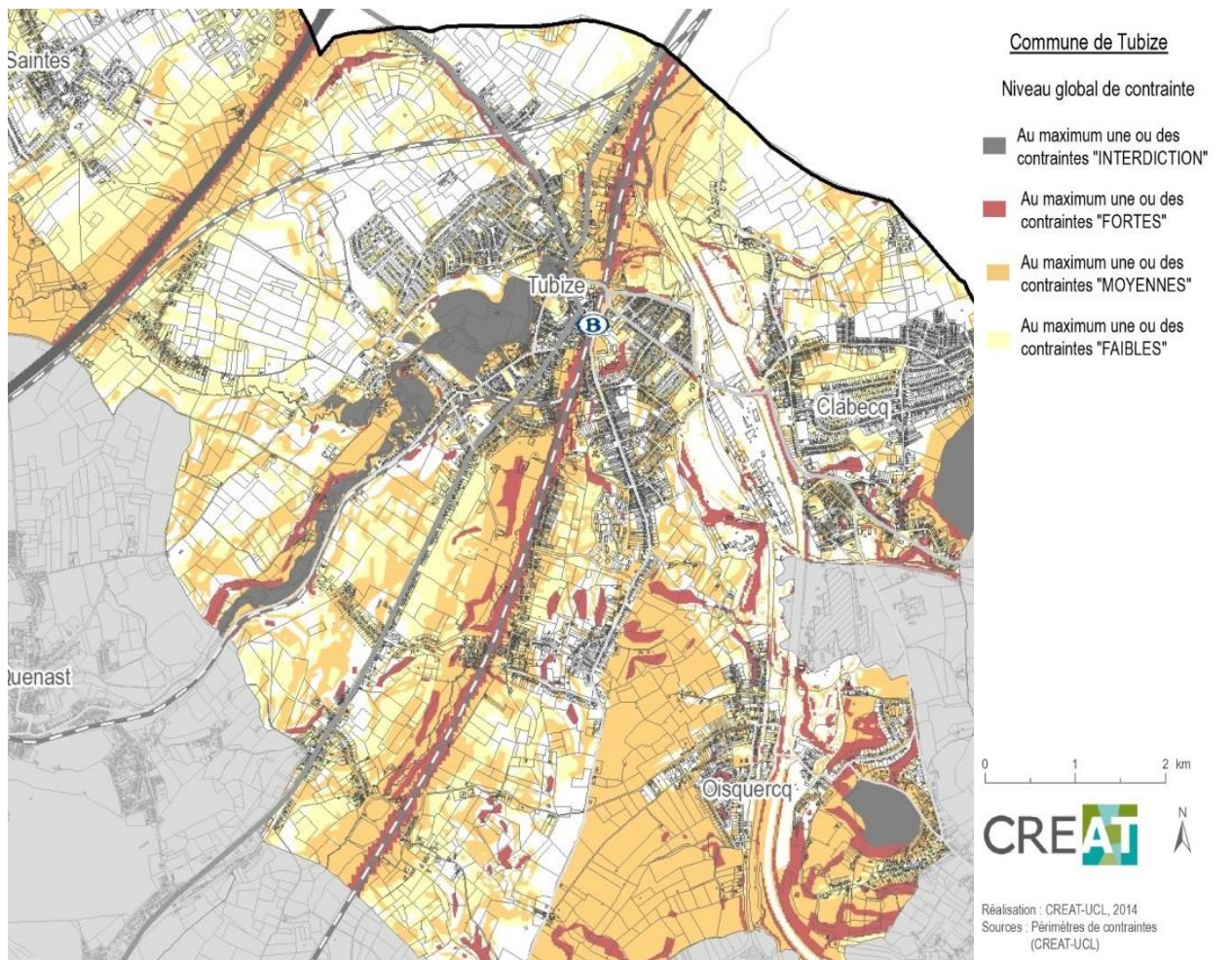


Figure 3 : Niveau global de contrainte à l'urbanisation du territoire de Tubize

Les contraintes d'exclusion se retrouvent essentiellement dans le fond de la vallée de la Senne (zones de parc et aléa d'inondation fort) et à l'est de la commune (Natura 2000). Les contraintes fortes représentent des surfaces assez linéaires : fonds de vallées, zones de fortes pentes, zones de bruit liées aux infrastructures de transport.

Dans l'étude qui nous occupe, cette aptitude du territoire à l'urbanisation est essentiellement à considérer par rapport aux grands sites à enjeux de la Commune, soit les grands espaces à recycler (SAR) ou les terrains encore disponibles dans les zones prévues à cet effet par le plan de secteur (potentiel foncier : figure 5).

Les sites à réaménager (SAR)

Le centre-ville est entouré de grands périmètres de SAR : le site des Forges de Clabecq et ses hauts-fourneaux, du sud-est au nord-est ; Fabelta et Tubize Plastics au nord. La plate-forme multimodale de la SARSI se met en place sur l'extrémité nord du SAR « Forges de Clabecq ». Au cœur de la ville, on trouve le site Brenta en bordure du chemin de fer, ainsi que le site Sotuco à l'arrière de la rue des Frères Taymans. On notera aussi un petit site appelé « Brasserie » en bordure de la place du Remblai. Le grand site industriel de Mondi est couvert par un périmètre de remembrement urbain afin de pouvoir modifier son affectation industrielle au plan de secteur, mais il n'a pas fait l'objet d'une procédure de SAR.

Tous les anciens grands sites d'activité de l'agglomération font l'objet de procédures de ce type, qui ont permis et permettent de créer un grand nombre de logements dans le périmètre aggloméré et contribuent fortement à la reconversion rapide de la commune.

Les premières ébauches d'aménagement du site de Brenta ne prévoient que des fonctions économiques et communautaires (administration et halle couverte), ainsi que du stationnement en surface. Malgré les contraintes liées au chemin de fer et malgré les considérations qui précèdent à propos de l'offre en logements très abondante, il nous semble qu'un site de cette taille dans un emplacement aussi stratégique devrait présenter davantage de mixité fonctionnelle et accueillir notamment du logement. Cette question pourra être développée par ailleurs dans le cadre de ce schéma directeur.

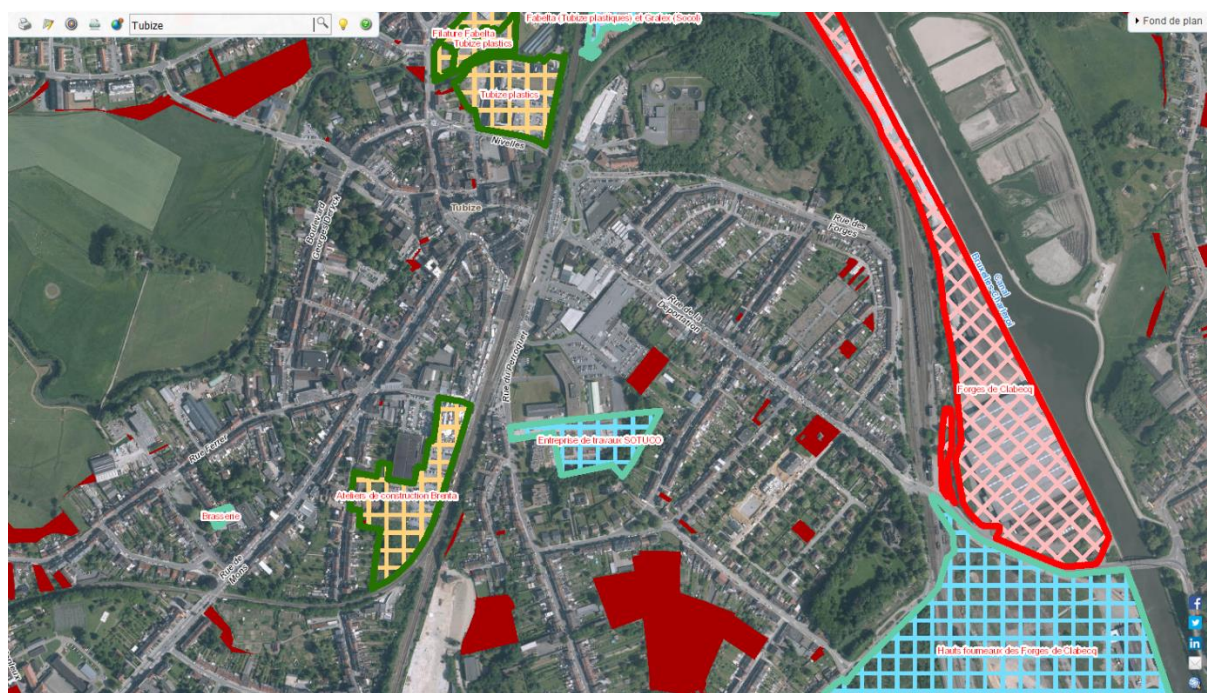


Figure 4 : Périmètres SAR dans le centre-ville
(extrait de Walonmap <http://geoportail.wallonie.be/WalOnMap/>)

Le potentiel foncier en zones d'habitat

Au 1^{er} janvier 2014, on comptait encore 124 ha non urbanisés dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural de la commune, soit 18% du total de la zone affectée à l'habitat (source : <http://walstat.iweps.be/>). Il s'agit d'une surface brute qui est supérieure à la capacité réelle d'urbanisation : certains terrains sont enclavés, trop étroits ou font l'objet de contraintes géotechniques trop importantes pour pouvoir être effectivement urbanisés : fortes pentes, zones inondables... En outre, le modèle inclut des terrains qui se trouvent à l'arrière de parcelles déjà urbanisées mais dont la profondeur est inférieure à 50 mètres, limite conventionnelle de la zone d'habitat dans ses extensions linéaires en dehors

Fiche projet n 1 :

6 La mise en œuvre des zones urbanisables
Etat des lieux et recommandations

des centres.

L'extrait cartographique suivant représente la répartition du potentiel foncier dans la zone d'habitat à Tubize et Clabecq.

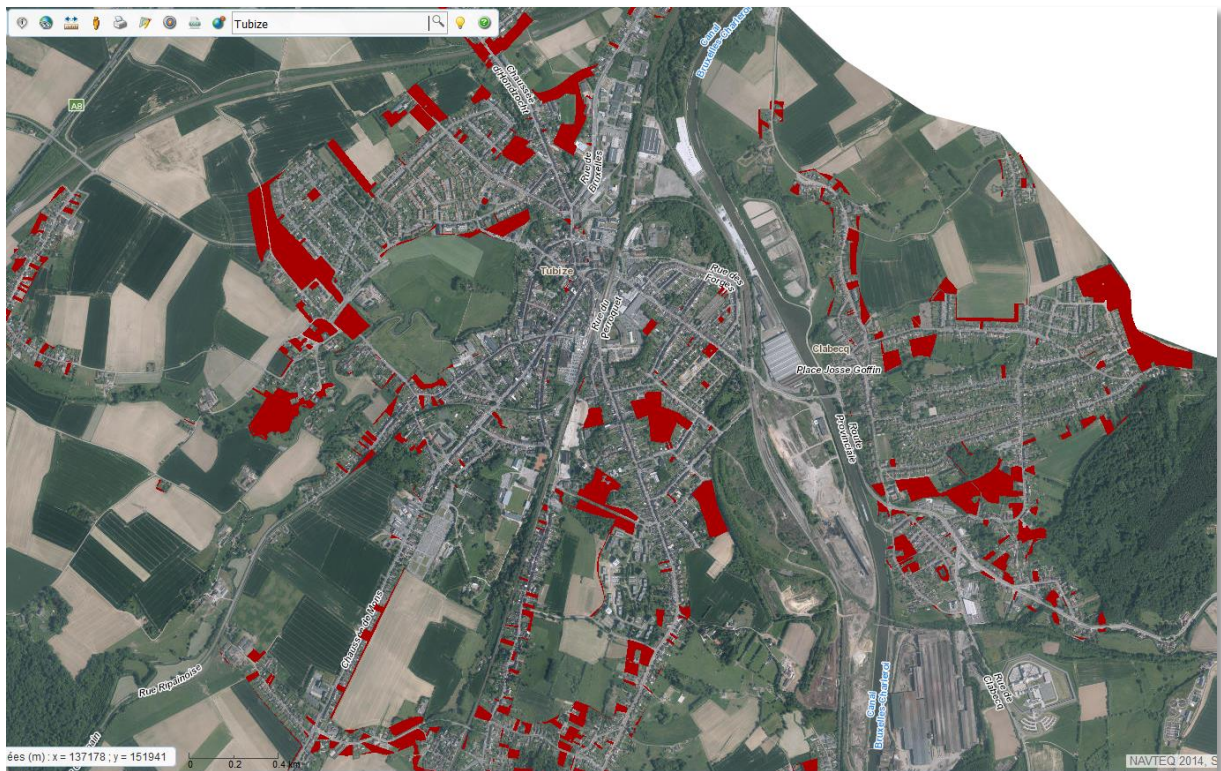


Figure 5 : Potentiel foncier en zone d'habitat
(extrait de Walonmap <http://geoportail.wallonie.be/WalOnMap/>)

Outre l'avenue de Mirande, la partie est du site des Forges et le nord de la Ferme Rose au Stierbecq où des projets sont déjà en cours, les principales zones encore disponibles se situent :

- Entre les rues des Frères Taymans et la rue Reine Elisabeth (3 ha)
- Le long de l'avenue de Scandiano à l'arrière de la rue Neuve Cour (1 ha)
- A l'arrière du front bâti, entre la chaussée d'Hondzocht et la rue de Bruxelles (3 ha). Ces terrains ne sont pas en bordure de voirie équipée mais ils pourraient le devenir en cas de construction d'une connexion entre ces deux voiries dans le cadre d'un mini-contournement (voir fiche « apaisement du centre »).
- Entre la rue des Frères Taymans et le site Mondy (0,6 ha)
- A l'arrière du Chemin vert, dans le prolongement de la rue de la Maraude (3,5 ha)
- Entre les rues Scaillet et du Midi à l'est de Stierbecq (2 ha)
- A l'ouest de la rue des Frères Vanbellighen en face du projet Moissons de la SWL (1,7 ha)
- Au bout de la rue de Stierbecq à proximité de la ferme (1,8 ha)
- A Clabecq, à l'extrémité est de la commune en bordure du bois de Clabecq (rue de la Sablonnière) (7 ha)
- A Clabecq, entre la Route Provinciale et les rues Raymond Pierret et du Parc (5,2 ha), ainsi qu'à l'arrière de la rue Saint Jean (1,5 ha en deux sites).
- Entre la rue des Frères Vanbellighen et l'avenue Salvador Allende (1,5 ha) ! contrainte très forte (aléa d'inondation élevé) qui devrait mener à l'interdiction d'urbaniser la majeure partie de cette zone !

Comme on le voit, les possibilités d'urbanisation sont encore importantes rien que dans la zone d'habitat : la liste des principales zones ci-dessus représente plus de 30 ha où peuvent être envisagés des projets d'une certaine envergure ; il convient d'y ajouter tous les terrains encore libres en bordure de voirie qui représentent parfois encore des linéaires importants, notamment le long de la chaussée d'Hondzocht et dans les rues du Pire et de Stimbert.

Les trois premiers sites de la liste ci-dessus sont susceptibles d'apporter une plus-value à la structuration spatiale du centre en cas de projet d'urbanisation. Même si une démarche active de la Commune semble nécessaire en cas de développement d'un projet sur ces zones, aucune ne s'impose toutefois comme une nécessité prioritaire. Quant aux autres zones, même si la Commune ne peut pas s'opposer à leur urbanisation ni même la postposer, il n'y a en tout cas pas lieu de la promouvoir ni de l'encourager dans les années qui viennent.

Le potentiel foncier dans les ZACC

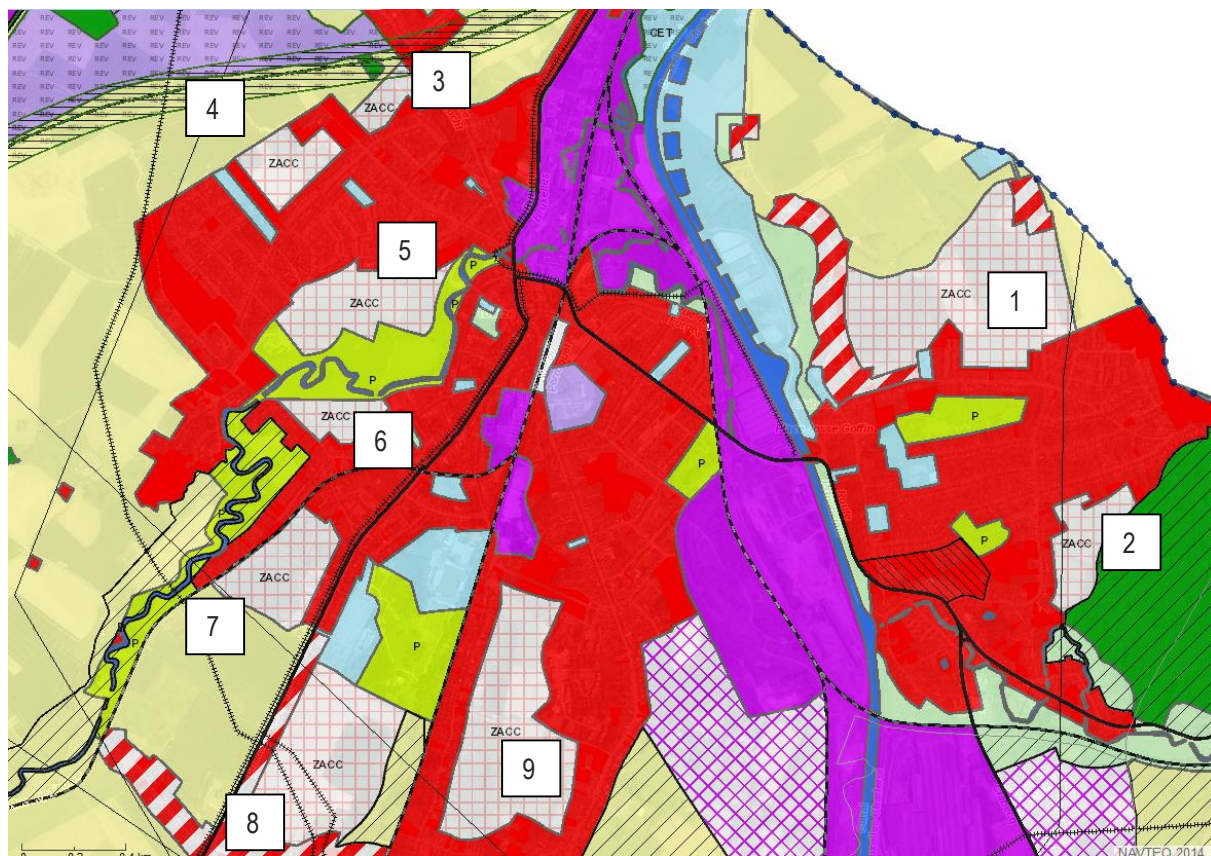


Figure 6 : localisation des ZACC

Examinons à présent les disponibilités foncières dans les ZACC. La commune compte 11 zones d'aménagement communal concerté qui totalisent 162 ha, dont moins de 10 ha sont déjà urbanisés ; les ZACC peuvent recevoir toutes sortes d'affectations mais sont souvent considérées comme des réserves foncières pour le développement de l'habitat. Les deux tableaux suivants reprennent d'une part les considérations du schéma de structure de 2005 en termes d'affectation, d'ordre de priorité et de densité, et d'autre part les propositions actualisées quant à la destination de ces zones et au degré de priorité de leur mise en œuvre.

Numéro sur la carte	Nom de la ZACC	Surface	Affectation	Densité (logements/ha)	Ordre de priorité	Nombre potentiel de logements *
Hors carte	Saintes Nord	3,8 ha		< 15	1	50
Hors carte	Saintes Sud	10,7 ha (± 4 ha libres)		< 15	1	50
1	Clabecq Vraimont	38,3 ha		> 25 au sud,	1	900

				15-25 au nord		
2	Clabecq Rogissart	8,3 ha			3	
3	Stierbecq Nord	3,8 ha		> 25	2	110
4	Stierbecq Sud	7,2 ha		> 25	1	210
5	Prairie des Angles	14,5 ha			2	
6	Sud Ferme Rose	4,6 ha			3	
7	Ferme de la Tour	12,2 ha			3	
8	Stimbert	27,6 ha		< 15	1	400
9	Bruyères	30,9 ha		> 25 au nord, < 15 au sud	1	600

* Sur base des densités définies par le SSC ; base de calcul pour l'estimation : 13 pour < 15 ; 20 pour 15-25 ; 30 pour > 25)

Avec les couleurs conventionnelles suivantes : rouge pour l'habitat, bleu pour les équipements communautaires, jaune pour l'agriculture et vert pour les espaces verts.

Soit plus de 2.300 logements dans les 7 ZACC destinées à des fonctions d'habitat, dont 2.200 en priorité 1.

La carte ci-dessous représente les résultats de l'analyse multicritère d'aptitude à l'urbanisation (cfr figure 3) appliquée aux terrains encore disponibles en zone d'habitat et en ZACC. Seuls les terrains présentant au maximum des contraintes moyennes ont été cartographiés car ce sont eux qui répondent le mieux aux critères de durabilité et de bon aménagement des lieux. Si on compare ces résultats avec le potentiel foncier total, on voit que la plupart des terrains encore disponibles ne sont pas soumis à des contraintes juridiques ou techniques importantes qui pourraient justifier une interdiction de l'urbanisation.

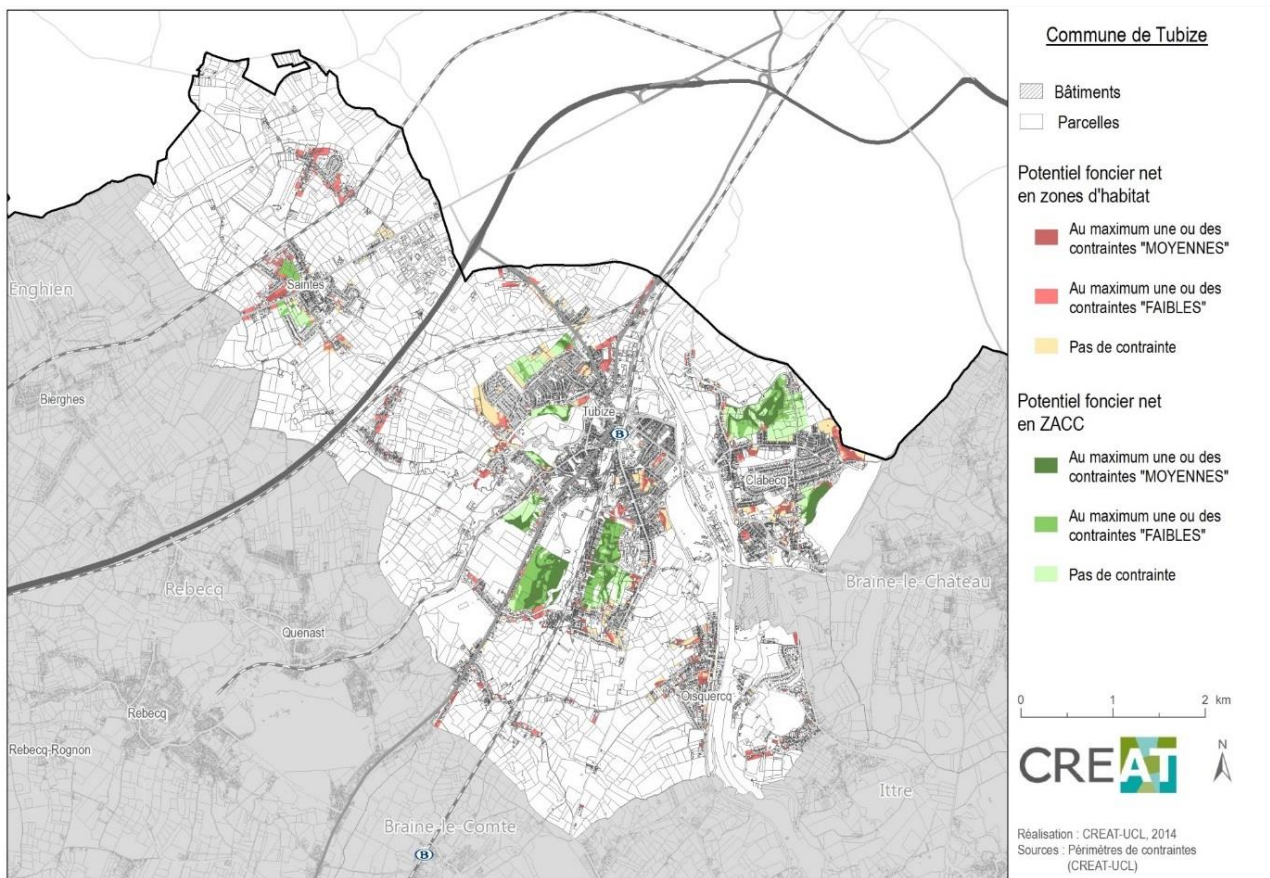


Figure 7 : Niveau global de contrainte du potentiel foncier en zone d'habitat et en ZACC

Sur base de ces critères, les ZACC les moins favorables à l'urbanisation sont les ZACC dites « Prairie des Angles » et « Sud Ferme Rose » dont une bonne partie de la surface est frappée de contraintes d'exclusion. Les ZACC de Clabecq Rogissart et de Stimbert présentent un niveau de contraintes moyen sur une part très significative de leur surface. Ces critères donnent des indications intéressantes sur la faisabilité de la mise en œuvre de ces zones, mais ils doivent être complétés par des analyses plus fines telles que les questions d'accessibilité aux terrains ou de degré d'équipement des quartiers dans lesquels ils s'insèrent, ainsi que de manière générale par la question de l'adéquation nécessaire entre la demande et l'offre.

Sur base de toutes ces considérations, nous proposons les affectations, ordre de priorité et densités suivantes pour ces zones :

Nom de la ZACC	Surface	Affectation	Densité (logements/ha)	Ordre de priorité	Nombre potentiel de logements *
Saintes Nord	3,8 ha		< 15	1	50
Saintes Sud	10,7 ha (4 ha libres)		< 15	1	50
Clabecq Vraimont	38,3 ha		30 au sud (5 ha), 20 au nord	3	820
Clabecq Rogissart	8,3 ha			3	
Stierbecq Nord	3,8 ha		25	1	120
Stierbecq Sud	7,2 ha		25	3	180
Prairie des Angles	14,5 ha		50 (5 ha constructibles)	1	250
Sud Ferme Rose	4,6 ha			1	
Ferme de la Tour	12,2 ha			3	
Stimbert	27,6 ha		< 15	1	365
Bruyères Nord	11,8 ha		35	2	400
Bruyères Sud	20,1 ha		< 15	3	260

Soit 2.500 logements, mais dont « seulement » 835 en priorité 1. Outre les deux petites ZACC de Saintes qui permettent le comblement d'espaces enclavés, il s'agit des ZACC pour lesquelles il y a déjà un projet à l'étude (Prairie des Angles) ou en cours (Stimbert), ainsi que de la ZACC Stierbecq Nord : la mise en œuvre de cette zone offrirait en effet l'occasion de créer un accès direct au rond-point de la chaussée d'Hondzocht, ce qui permettrait de désenclaver tout ce quartier (voir fiche « apaisement de la circulation »).

La mise en œuvre des autres ZACC est reportée à long terme, à l'exception éventuellement de la partie nord de la ZACC des Bruyères qui pourrait compléter le processus d'urbanisation en cours autour de l'Avenue de Mirande. Pour le reste, il y a lieu de mener à terme l'ensemble des grands projets en cours ou à l'étude avant de s'intéresser à ces dernières réserves foncières. On pourrait parler d'un **moratoire sur la mise en œuvre des ZACC**.

L'affectation agricole de la ZACC dite « Ferme de la Tour » peut être maintenue dans le cadre de la trame verte et bleue : il s'agit d'une poche de ruralité qui s'enfonce dans le périmètre aggloméré. Les contraintes qui pèsent sur cette zone (terrains en pente et présence du chemin de fer industriel) ne sont pas fortes au point d'y interdire toute forme d'urbanisation, mais celle-ci, le cas échéant, ne devrait être envisagée qu'à très long terme.

Les autres potentialités d'urbanisation

Des révisions du plan de secteur ?

Comme on vient de le voir, les nombreux projets en cours et les importantes réserves foncières pourraient permettre d'au moins doubler le parc de logements actuel (10.400 unités en 2014) tout en restant dans les périmètres urbanisables du plan de secteur. Il n'y a donc pas lieu de proposer de révisions du plan de secteur en vue d'accroître la zone urbanisable.

La plupart des lieux stratégiques où l'affectation ne répondait plus aux nécessités actuelles ont fait l'objet de mécanismes de révision du plan de secteur : SAR, PCAR, PRU. Il s'agissait essentiellement d'opérations de recyclage urbain, de « reconstruction de la ville sur la ville », qui n'empiètent pas sur les espaces non urbanisables, à l'exception notable de la zone d'activités économiques Tubize II à Saintes (65 ha).

Les différents projets en cours ou recommandés dans le cadre de ce schéma directeur restent également circonscrits dans les périmètres de zones urbanisables. Seul le projet de liaison entre la rue de Bruxelles et la chaussée d'Hondzocht, à hauteur du rond-point du TGV, empiète légèrement sur la zone agricole.

Par contre, il y a un site d'enjeu majeur qui nécessiterait à notre sens l'adoption d'un outil permettant de s'écarter du plan de secteur : il s'agit de l'espace Champagne, affecté à l'activité économique mixte. Il nous semble nécessaire de pouvoir y développer la fonction d'habitat en plus de la fonction commerciale, via un mécanisme dérogatoire tel que le périmètre de remembrement urbain (PRU). Toutefois, le site étant couvert par un PCA, l'adoption d'un PCA révisé, même si elle est plus lourde en termes de procédure, offrirait assurément une plus grande sécurité juridique. Cette réflexion sur les outils devra cependant être revue à l'aune du nouveau CoDT.

Les terrains non cadastrés

Certains terrains relevant du domaine public non cadastré sont affectés en zone d'habitat au plan de secteur. Dans le périmètre qui nous occupe, l'espace le plus significatif est situé entre le chemin de fer et la rue de Nivelles dans sa partie entre la rue de la Déportation et le rond-point : il s'agit d'un parking essentiellement utilisé par des navetteurs du chemin de fer. La construction à cet endroit d'un bâtiment à fonction résidentielle et commerciale ou tertiaire, avec du stationnement en sous-sol, permettrait de recréer une ambiance urbaine dans cet espace très central mais fortement déstructuré par la présence du chemin de fer (voir fiche « commerces »).

Les dérogations

De manière plus ponctuelle, des permis peuvent être délivrés en dérogation au plan de secteur, notamment dans des zones urbanisables qui ne sont pas affectées à l'habitat (par exemple en zone d'équipement communautaire) ou dans des zones non destinées à l'urbanisation (zone agricole, zone verte, zone de parc...). Ici également, et sauf pour de véritables raisons d'utilité publique, il ne paraît pas nécessaire d'encourager ou de préconiser ce mode opératoire, en raison d'une offre foncière largement suffisante pour subvenir aux besoins à un horizon d'au moins 40 ans.