

Enquête publique relative au Schéma de Développement de l'Espace Régional :

Avis du Mouvement Ouvrier Chrétien

Préambule

Le 7 novembre dernier, le Gouvernement wallon a adopté le projet de Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) ; dans le cadre de l'enquête publique relative à ce document, le MOC entend faire part de son avis et attirer l'attention des pouvoirs publics sur ses principales priorités pour un aménagement du territoire solidaire et durable.

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional constitue en effet un outil fondamental de l'aménagement du territoire wallon : document faitier, il vise à définir le projet de développement territorial et à proposer une stratégie pour y parvenir. Le MOC s'était dès lors déjà exprimé sur ce sujet et avait émis un premier avis en octobre 2013. Disposant désormais d'un projet de SDER finalisé, nous exposons dans la présente l'avis du Mouvement complété sur base des nouveaux éléments disponibles.

Avis sur le diagnostic territorial de la Wallonie et sur les enjeux

Nous ne comprenons pas que le diagnostic territorial de la Wallonie, qui constitue pourtant un document de 400 pages, **ne reprenne rien sur le secteur non marchand**, pas même les éléments de ce secteur qui sont d'importants clients de produits à haute valeur ajoutée, qui engendrent un chiffre d'affaires significatif et qui fournissent de nombreux emplois (les hôpitaux, par exemple).

Nous regrettons également que le développement rural soit si peu approfondi : on évoque brièvement le Programme Wallon de Développement Rural, les GAL et les parcs naturels, mais sans analyser l'impact économique et social de ces projets. Le milieu rural concerne pourtant une partie importante de la population wallonne !

De manière globale, ce diagnostic s'inscrit dans la poursuite des dynamiques actuelles. Or, le futur ne devrait pas uniquement être la continuité du présent (réindustrialisation à promouvoir, mobilité, autre...). **Plus globalement, ce diagnostic doit s'inscrire dans une économie et un territoire qui s'inscrivent fortement dans la transition.**

En ce qui concerne la définition des enjeux du SDER, outre l'intérêt de les formuler davantage de manière positive et dynamique, on peut regretter que ne soient pas pris en compte les prochains transferts de compétences du niveau fédéral vers les entités fédérées. Nous regrettons également que soit mis sur le même pied des enjeux prioritaires (développer une économie créatrice d'emploi, renforcer la cohésion sociale, répondre aux besoins fondamentaux des wallons) et des enjeux certes importants mais qui correspondent surtout à la mise en œuvre de choix politiques (freiner l'étalement de l'urbanisation, comment localiser les services, organiser les réseaux de transport de marchandises...).

Concernant les besoins, les dimensions santé et alimentation doivent être réintroduites. Outre d'être d'actualité (voir les débats dans la presse), ils sont parmi les premiers enjeux qui se dégagent de nombreuses études de prospective. L'aspect territorial est prégnant tant par les effets du cadre de vie sur ces deux aspects que sur les mesures à prendre (quelques exemples : bruit des infrastructures de communications ou d'activités sur l'habitat, agriculture urbaine et périurbaine, circuit-cours, etc.).

Avis sur la Partie I : Projet de territoire

Pour le MOC, **il est essentiel que le projet défini dans le SDER fasse référence aux principes philosophiques qui ont guidé le SDER de 1999.** En effet, le développement territorial doit être au service d'un projet basé sur des principes philosophiques clairs et explicites. Or, si cette première partie du projet de SDER évoque des défis, des priorités et des principes d'aménagement, elle ne les inscrit pas dans le cadre d'une philosophie générale de l'action publique :

- Le territoire wallon est un patrimoine commun de ses habitants ; il doit être préservé et développé à travers une gestion qualitative du cadre de vie ;
- Le projet doit être au service d'un développement durable grâce à une gestion parcimonieuse du sol et des ressources naturelles ;
- La réponse aux besoins fondamentaux des wallons est un objectif essentiel du développement territorial ; **Une cohésion sociale et économique basée sur la solidarité entre les personnes et les différentes sous-régions devrait constituer un principe clé guidant l'élaboration du SDER.**

En ce qui concerne les défis déterminants, nous nous inquiétons de la liaison qui est établie entre la compétitivité et la cohésion sociale (cf. le deuxième défi) ; cette formulation laisse sous-entendre que la seconde dépend entièrement de la première alors que la cohésion sociale résultera également – ou non - des choix politiques qui seront effectués. **Nous plaillons donc pour distinguer ces deux notions et faire de la cohésion sociale un défi à part entière.** Dans le même ordre d'idée, il conviendrait de l'intégrer dans les priorités au même titre que la dimension de développement économique.

Les termes « croissance », « compétitivité » et « attractivité socio-économique » sont employés plusieurs fois dans la cadre des défis, priorités et principes. Or, ces termes renvoient expressément au courant de pensée économique dominant, en outre ils ne couvrent qu'une partie de ce qu'est l'économie. **Nous plaçons dès lors pour l'emploi de la notion de « développement de l'économie » ou de « développement économique »,** permettant aux autorités publiques de se positionner de façon plus neutre et objective par rapport aux différents courants ; leur offrant aussi le pouvoir d'utiliser les nombreux outils techniques et concepts, particulièrement lorsque l'avenir est incertain et que 'il y lieu de s'inscrire dans une perspective de transition globale de notre société.

Enfin, en ce qui concerne les principes d'aménagement, **nous demandons de remplacer « le principe d'utilisation rationnelle des territoires et des ressources » par « le principe d'utilisation parcimonieuse des territoires et des ressources ».** En effet, de quelle rationalité parle-t-on ? Il peut par exemple être entièrement rationnel du point de vue d'un promoteur immobilier de construire en ruban le long des routes et de renforcer ainsi l'étalement urbain. Le terme « parcimonieux » exprime au contraire une vision précise et invariante de l'utilisation qui doit être faite des territoires et des ressources. L'emploi de cette notion permet en outre de répondre à une série d'objectifs poursuivis par les Pouvoirs publics dans le cadre du SDER : Freiner l'étalement de l'urbanisation (Objectif I.1.a), Densifier les territoires centraux (Objectif I.1.d), Aménager durablement les villes et les villages (Objectifs I.6).

Avis sur la Partie II : Objectifs

Il nous paraît indispensable d'établir des priorités autour d'axes forts parmi les 22 objectifs généraux et 96 objectifs secondaires.

Il nous paraît également essentiel d'ajouter deux objectifs prioritaires transversaux :

1. **Favoriser la participation des citoyens et de leurs associations à l'élaboration et à la mise en œuvre des différents outils et projets d'aménagement du territoire.** Il s'agit pour nous d'un élément essentiel de la gouvernance wallonne et d'une condition nécessaire pour mobiliser tous les acteurs du territoire, et notamment les personnes issues des milieux populaires qui participent peu aux enquêtes publiques et aux organismes consultatifs prévus par la réglementation en matière d'aménagement du territoire. Le rôle des organisations d'éducation permanente est essentiel pour rencontrer cet objectif de participation de tous et de concertation.

Si l' « Introduction aux objectifs » énonce la nécessité de sensibiliser, informer et au besoin former sur leurs droits et leurs devoirs les multiples acteurs (citoyens, administrations, associations, professionnels), ces aspects ne font pas l'objet d'un objectif en tant que tel. De plus, la dimension d'éducation permanente et de regard critique sur les projets, et ainsi la reconnaissance du rôle des organisations actives en la matière, est absente. La lecture de la mesure P3 « Sensibilisation et participation » laisse plus perplexe encore : il s'agit davantage de faire adhérer les citoyens à des projets définis d'avance et sans eux (voir les principes 1.a et 1.d) plutôt que de leur apporter une information ouverte, objective et non orientée leur permettant de se forger une opinion éclairée et de formuler une critique constructive. Nous dénonçons fortement cette approche tronquée de la « participation ». Au contraire **nous demandons une reconnaissance du rôle des organisations d'éducation permanente ainsi**

que l'affectation de moyens pour garantir la consultation et la concertation. Enfin, nous plaillons également pour que les autorités publiques s'engagent, lors des enquêtes publiques, à analyser les avis reçus et à motiver leur décision éventuelle de ne pas tenir compte des propositions émises.

Cet objectif est à la fois une aide à la décision, une insertion dans une gouvernance moderne et *in fine* dans une visée plus démocratique du fonctionnement de notre société.

2. **Structurer le territoire. Il s'agit d'une des finalités essentielles que doit poursuivre le SDER et de la condition indispensable pour atteindre une cohésion territoriale à toutes les échelles, s'agissant du SDER la cohésion territoriale de la Wallonie.** Cet objectif a été ajouté dans le premier pilier d'objectifs consacré au logement. Cependant, il ne concerne pas seulement l'habitat mais également le développement économique, la mobilité, les ressources et le patrimoine. **Il devrait à ce titre et vu son importance constituer un objectif transversal.**

Dans le cadre de cet objectif, **il s'agit de donner à chaque partie du territoire wallon la possibilité de se développer selon ses spécificités et potentiels en veillant à la solidarité et au partenariat entre ces territoires**, notamment en organisant la complémentarité entre les villes et les régions rurales qui les entourent. Il convient pour cela de structurer le territoire autour de pôles (villes et cœurs de village) à partir de projets de développement de territoires supra-communaux, en veillant à éviter l'exclusion de certaines zones et notamment les plus défavorisées.

Les options retenues dans le cadre de cet objectif devraient ensuite être traduites dans la structure territoriale de la Wallonie. Or, on constate que la volonté de mettre en place d'un maillage de pôles sur le territoire wallon, choix fondamental et positif en vue d'un développement durable et solidaire de l'ensemble du territoire, n'est pas véritablement rencontrée par la structure territoriale (voir le point « Commentaires sur la structure territoriale »).

Nous regrettons que la cohésion sociale, qui faisait pourtant partie des enjeux prioritaires, ne soit abordée que dans le premier pilier d'objectifs consacré au logement et aux services. Cette option pour la cohésion sociale devrait en réalité être déclinée dans chacun des piliers d'objectifs, et particulièrement celui sur le soutien à l'économie créatrice d'emplois. **Il conviendrait de soutenir la création d'emplois diversifiés, y compris pour des personnes moins qualifiées au départ** (insertion socio-professionnelle, réindustrialisation, économie résidentielle, économie sociale...). Plus globalement, la réponse aux besoins de la population est abordée uniquement sous l'angle du logement et des services. Pourtant la cohésion sociale dépend également de la réponse aux besoins en matière d'emploi et de formation ainsi que d'un projet en matière de culture, d'éducation, de santé...

En matière d'activités économiques, les objectifs ne doivent pas se limiter à libérer de l'espace à destination des entreprises ; **une réflexion doit également être menée sur la localisation optimale des activités**, en relation avec la structure du territoire régional et de celle des régions qui nous entourent. De plus, la volonté de densification ne devrait pas se limiter aux territoires centraux mais s'appliquer également aux zones d'activité économique (terrains vendus mais inoccupés, par exemple). En outre, **l'objectivation des besoins en terrain destinés à l'activité économique (Mesure**

D4, principe 2) devrait en toute logique précéder la définition d'un objectif chiffré en la matière (200ha nets par an, cf. Objectif II.2).

En termes de mobilité, la volonté est notamment de « renforcer la capacité du réseau routier wallon et d'en assurer la fluidité et la fiabilité » (Objectif III.1, p. 34). Si l'aménagement du territoire est identifié comme un moyen de rationaliser la demande de déplacement, le rôle de la voiture dans ces déplacements n'est pas remis en question. Et le moyen privilégié pour réduire la part modale de la voiture n'est pas le report vers d'autres modes de transports (transports en commun) mais... le covoiturage ! Si cette solution peut être utile dans certaines parties du territoire, notamment les espaces ruraux, elle ne doit pas dédouaner les autorités quant au renforcement de transports en commun efficaces et accessibles offrant le plus possible une véritable alternative à la voiture. Or, l'objectif d'atteindre 15% des déplacements en transport en commun pour les déplacements domicile-travail semble dérisoire au regard des enjeux. Dans un contexte de crise économique et énergétique, **le SDER n'impulse pas la profonde remise en question nécessaire et s'inscrit malheureusement en continuité avec une politique de mobilité centrée principalement sur la voiture.**

Avis sur la Partie III : Structure territoriale

La réalisation des objectifs nécessite une structure spatiale forte, capable d'orienter le développement territorial dans le sens souhaité. Cette structuration concerne toutes les échelles, aussi bien les plus restreintes (un quartier, une commune) que la Wallonie elle-même, vue à la fois comme entité territoriale et comme partie du territoire européen.

La carte de la page 22, qui inscrit la Wallonie dans une stratégie macro-régionale à développer, ne permet pas d'identifier la stratégie pour la Wallonie et son positionnement par apport aux macro-régions existantes et de celles en gestation. Cette démarche permettrait pourtant d'identifier les axes majeurs de développement qui traversent la Wallonie et d'en tirer le meilleur parti pour son développement. A ce propos, il conviendrait d'ailleurs d'aborder la structure territoriale du plus général (inscription dans l'espace européen) au plus particulier (l'entité territoriale elle-même), et non l'inverse.

Le niveau transfrontalier est quant à lui abordé de façon restrictive, à travers les concepts d'aires rurales transfrontalières, d'aires métropolitaines et d'axes de développement. Ces espaces transfrontaliers sont la grille qui situe la Wallonie dans ses actions hors de ses frontières en articulation avec les actions en interne. Il importe de garder en mémoire décisionnelle l'Europe en tant que telle, avec les politiques qu'elle mène et dont beaucoup ont un impact territorial :

- **Un niveau est complètement absent : celui des régions qui entourent la Wallonie.** C'est notamment le cas de la Grande Région, espace pourtant institué politiquement et où la Wallonie est un des partenaires.

- **A propos des axes de développement, leur définition et fonction est problématique.** Tout d'abord, la représentation est troublante : pourquoi s'arrêtent-ils aux aires métropolitaines comme si celles-ci effaçaient les axes de développement ? Les axes qui figurent sur la carte sont de nature et de fonctions différentes. Un exemple parmi d'autres : Mons-Paris et Mons-Aire Est. Un autre exemple : l'axe « Charleroi Reims » est mis sur le même niveau que l'axe « Namur-Luxembourg », alors que le second relie deux aires métropolitaines et est caractérisé par des mouvements de déplacement largement plus important. L'image qui se dégage de ces axes est celle d'une accumulation incohérente. **Il conviendrait dès lors de préciser ce que recouvre ce concept et de retenir les axes véritablement structurant, en lien avec l'inscription de la Wallonie dans le territoire européen.** De plus, certains axes de développement majeurs sont déstructurés. C'est le cas de la dorsale wallonne qui est morcelée ou de l'axe lotharingien qui est amputé (il s'arrête à Namur et ne continue plus jusqu'à Bruxelles !). **Il est indispensable de rétablir ces deux axes majeurs de développement.**
- L'aire métropolitaine sud doit viser à intégrer une plus large partie du territoire wallon, et notamment Libramont et Virton.

A l'échelle de l'entité wallonne, la volonté affichée est de structurer le territoire à partir de bassins de vie et d'un maillage de pôles. Plusieurs remarques par rapport à cela :

- **Les bassins de vie** sont fondés sur les flux de mobilité dont on sait qu'ils varient dans le temps, **il s'agit donc d'une vision partielle de l'existant, sans démarche prospective.** La juxtaposition de la carte de l'annexe 5 et de celle de l'annexe 4 pose question. En effet, cette dernière recouvre des initiatives de nature très diverses, dont on sait qu'elles visent pour la plupart à fonder des coopérations supra-communales. Ces coopérations sont par ailleurs encouragées dans le texte (p.60), et cela à partir de la logique propre des territoires concernés, ce qui est un point positif. Pour être pleinement rencontré, cet objectif nécessite cependant que la **carte qui découpe la Wallonie en 25 bassins de vie (annexe 5) ait une valeur strictement indicative** et non contraignante. Il est indispensable que les objectifs poursuivis par la Wallonie par rapport à ces bassins de vie ainsi que leurs limites géographiques soient clarifiés. De plus, **le document devrait aller plus loin en proposant le cadre et la structure institutionnelle et légale pour développer ces synergies supra-communales.**
- Au vu de la carte de synthèse de la structure territoriale, **il semblerait qu'on se dirige davantage vers une Wallonie des deux bassins plutôt que vers le maillage de pôles** annoncé dans l'objectif I.1 « Structurer le territoire » : avec un bassin liégeois d'une part et un bassin hennuyer d'autre part, le premier inséré dans l'aire métropolitaine est, le second dans l'aire centrale incluant Namur, une grande partie du Brabant wallon et Bruxelles. **On s'interroge fortement sur le sens de faire de Charleroi-Mons-la-Louvière un seul pôle « métropolitain », plutôt que de renforcer chacun de ces pôles comme autant de nœud de développement d'une dorsale wallonne restaurée.** De plus, **les autres pôles situés aux frontières (Arlon, Tournai) devraient également être considérés comme des pôles majeurs** car ils contribuent à la structuration de la Wallonie au niveau transfrontalier.

L'espace situé entre les différentes aires métropolitaines – et particulièrement la zone située au sud du sillon industriel wallon – apparaît dans la structuration proposée fortement exclu de tout projet de développement !

- Dans le point I.2, **on distingue les pôles principaux et les pôles secondaires** sur base de critères évoqués dans l'annexe 2, mais **sans préciser de manière chiffrée ce qui les différencie**. Cela aboutit à une liste étonnante, avec des pôles secondaires dont le rayonnement est parfois plus important que celui des pôles principaux (par exemple, dans la Province de Namur, Ciney et Dinant sont considérés comme pôle principal et Andenne, Beauraing, Couvin et Sambreville comme des pôles secondaires). C'est d'autant plus surprenant qu'en finale au point III.I.2, on identifie certains pôles comme devant renforcer leur attractivité soit résidentielle soit en ce qui concerne leur offre en services et équipements
- Enfin, une remarque plus générale concerne le concept de hiérarchisation, qui apparaît comme une constante dans le projet de SDER : il s'agit de hiérarchiser à la fois les pôles mais aussi les réseaux (routiers, de transports en commun, etc.). Pour le MOC, cette approche pose problème à double titre :
 - D'une part, une fois qu'on a hiérarchisé, il est aisé et tentant, à fortiori dans un contexte de réduction drastique des dépenses publiques, de laisser de côté les catégories « inférieures » (pôles ou axes secondaires par exemples) et de concentrer les moyens sur les éléments les plus structurants. Cette logique peut conduire in fine à la situation inacceptable consistant à délaisser des pans entiers de territoires et de citoyens.
 - D'autre part, cette approche s'ancre dans une logique d'attractivité territoriale (il s'agit ainsi pour les « pôles majeurs » d'attirer des équipements très structurants) qui conduit bien souvent à renforcer la concurrence entre les pôles. A titre d'exemple, on a vu la concurrence acharnée que se sont livrées deux villes wallonnes pour attirer le centre sportif de haut niveau régional. Selon nous, l'accent devrait davantage être mis sur la complémentarité plutôt que sur la concurrence entre les pôles, avec des territoires (villes et communautés de territoire) qui définissent et affirment, en articulation avec le niveau régional, leurs spécificités et leur identité.
- **En conclusion, en consultant la carte de synthèse pour ce qu'elle est ou devrait être : la vision par la Gouvernement de la Wallonie dans le futur devant guider son action, se dégage une Wallonie dispersée, non unifiée par une structure spatiale qui fait de chaque wallon le porteur d'un projet.** On est devant une Wallonie bipolaire avec des espaces interstitiels - Brabant wallon, namurois et sud de la Meuse et Sambre - et qui se caractérise par la faiblesse (silence ou incertitude de contenu) des concepts.

Enfin, nous nous interrogeons sur le statut des encarts qui ont été insérés dans la Partie III (Les territoires ruraux, p.51 ; le tourisme, p.56 et l'agriculture, p.62), d'autant qu'ils apparaissent dans certains cas contradictoire avec les éléments du texte.

Avis sur la Partie IV : Mesures

Par rapport à la mesure U1 « Identification des territoires centraux », rappelons tout d'abord que pour le MOC, **la définition de ces territoires centraux est fondamentale en vue d'enrayer le phénomène d'étalement urbain** (qui se poursuit encore aujourd'hui) et recentrer l'habitat et les services. Ce recentrement doit favoriser l'accès de tous aux services de base et aux transports, limiter les déplacements et ainsi favoriser les économies d'énergie, préserver les terres agricoles pour l'agriculture et enfin limiter les coûts d'équipement pour les pouvoirs publics. Le MOC est ainsi favorable à la définition des territoires centraux et à l'implication des communes dans la démarche.

Les critères permettant de délimiter ces territoires devraient cependant être définis dans le SDER (et pas dans les arrêtés d'exécution comme prévu par la mesure !), afin qu'ils puissent être débattus et appropriés par les citoyens. Pour le MOC, les critères suivants devraient guider la définition de ces territoires :

- Une certaine densité de population.
- Une continuité du bâti dans le noyau.
- Un nombre minimum d'habitants.
- Une desserte en transport en commun durable, importante pour assurer une mobilité durable.
- Un minimum de services (écoles, commerces, etc.) mais pas forcément une large polarisation. Les noyaux d'habitat ne se limitent pas aux pôles fortement centralisateurs.
- La possibilité de développer une vision prospective (volonté de densifier aux abords des gares par exemple) et à l'inverse la garantie que les équipements existants lors de la définition des noyaux seront pérennes.
- La prise en compte de la spécificité de la ruralité : la manière dont on va définir les noyaux situés en zones rurales peut être différente, par exemples en termes de nombre d'habitants ou de desserte en transport en commun (qui n'est pas assurée dans l'ensemble des noyaux ruraux).

Le SDER prévoit que les « périmètres U », une fois adopté par le Gouvernement, constitueront les territoires centraux. Les modalités de ces périmètres U ont été déterminées dans le nouveau Code de Développement Territorial (CoDT) et prévoient que les communes disposeront d'une autonomie totale dans ces zones : elles pourront ainsi revoir ou adapter l'ensemble des affectations prévues au plan de secteur. Alors qu'il s'agit pour la Région de renforcer le potentiel de centralité dans ces territoires centraux, elle se prive de tout levier d'action en donnant un blanc-seing aux communes ! Nous regrettons fortement cette logique de dérégulation, qui est à l'œuvre par rapport au périmètre U mais aussi de manière plus générale dans le Code. Ce dernier prévoit ainsi de remplacer l'urbanisme de contrainte actuel par un urbanisme de projet. La vision stratégique définie dans le SDER nécessite pourtant, afin d'être effectivement mise en œuvre, de s'appuyer sur un volet normatif solide défini dans le Code. **Nous plaidons dès lors pour qu'un minimum de balises soit réintroduit dans le CoDT pour l'ensemble des projets d'aménagement**, particulièrement pour ceux portés par des promoteurs particuliers.

Sur le fond, il est d'une gouvernance ésotérique que le SDER (document du GW) anticipe sur un texte du législateur, ce dernier ne s'étant pas encore prononcé. De telles démarches sont sources de questionnement, on vient de le voir, mais aussi d'insécurité.

Par rapport à la mesure D8 relative aux « Nouvelles zones de loisirs » : nous sommes satisfaits de la volonté de réaliser un cadastre permettant de qualifier et de quantifier les disponibilités foncières et l'activité pratiquée (notamment l'habitat permanent). En l'absence de solutions de relogement des habitants permanents des zones de loisirs, **nous regrettons cependant l'absence de volonté politique d'apporter une reconnaissance à la situation vécue par ces personnes.**

Par rapport à la mesure U4 « Mixité et cohésion sociales - Des logements de qualité accessibles à tous », nous soutenons la volonté du Gouvernement de prendre des mesures en faveur de l'accès de tous à un logement décent à un prix raisonnable, à proximité des transports publics et des équipements, et en évitant les phénomènes de relégation et de gentrification. Nous tenons cependant à rappeler que la cohésion sociale dépasse le droit au logement et doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins des habitants : emploi y compris pour les personnes les moins qualifiées au départ, éducation et formation, santé, culture, etc. La rencontre de ces besoins suppose l'accès de tous au centre-ville ou à des cœurs villageois pourvus en équipements (crèches, écoles, commerces, services, etc.) et en espaces publics de qualité. Ces éléments devraient être également être abordés dans le cadre de cette mesure.

Par rapport à la mesure U5 relative à la « Politique foncière », nous soutenons fortement la mise en œuvre d'une telle politique ainsi que la réalisation d'un inventaire permanent du foncier disponible par la Wallonie. Nous nous inquiétons cependant par rapport à la recommandation n°6 (p.121) qui prévoit que « *les pouvoirs publics organiseront la mise le marché de terrains non bâtissables mais qui pourraient le devenir par leur désenclavement ou une réorganisation parcellaire* ». **Le risque, qu'il conviendrait d'éviter, est de vendre des terrains publics non bâtissables (donc moins chers) en permettant ensuite qu'ils deviennent urbanisables offrant ainsi une plus-value à l'acquéreur.**