



CoDT, SDT, SDC et centralités : **des outils pour concrétiser les ambitions urbanistiques** **et le développement territorial de votre commune** **Gembloux – 14 mai 2025**



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Menu de la séance

1	Mot d'accueil Par Denis Cocle, Conseiller Aménagement du territoire, Cabinet de François Desquesnes, Vice-Président et Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoirs Locaux, Wallonie
2	Le schéma de développement territorial: un outil régional de planification stratégique Par Martin Grandjean, Attaché spécifique, SPW Territoire Logement Patrimoine Energie
3	Le développement du territoire communal : organisation et concrétisation des politiques communales Par Stéphanie Scailquin, Echevine, et Bertrand Yppersiel, Chef du Service technique du développement territorial, Ville de Namur
4	Les permis : un levier clé pour la gestion de son territoire Par Emmanuelle Jouniaux, Conseillère, UVCW, et Bertrand Lavis, Chef de division f.f. Aménagement du territoire, Ville de Marche-en-Famenne
5	La concrétisation des projets : bien s'entourer pour bien décider Par Arnaud Ransy, Conseiller expert, UVCW
6	L'aménagement du territoire au sein de la commune : développer le territoire en partenariat avec les citoyens Par Laurence Crucifix, Bourgmestre, Ville de Libramont-Chevigny

Mot d'accueil

Denis Cocle

Conseiller Aménagement du territoire

Cabinet de François Desquesnes

Vice-Président et Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoirs Locaux

Le schéma de développement territorial, un outil régional de planification stratégique

Quelle vision pour le territoire ?

Martin Grandjean

Attaché spécifique,
SPW Territoire Logement Patrimoine Energie

PLAN DE L'EXPOSÉ

I OPTIMISATION SPATIALE

II CADRE DE LA RÉFORME

III STRUCTURE DU SDT

IV DISPOSITIONS

A. DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

B. GOUVERNANCE

V. MISE EN OEUVRE



I Optimisation spatiale





L'objectif du CoDT est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de **l'optimisation spatiale**

*L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à **assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol** par l'urbanisation. Elle **comprend la lutte contre l'étalement urbain**.*



« L'évolution relevée de la consommation d'espace dénote une amplification du phénomène qui est inquiétante. Le sol est un bien rare, la gestion de l'urbanisation diffuse est très onéreuse, alors que les ressources de la Wallonie ne sont pas infinies. »

SDER, 1999

« All available evidence demonstrates conclusively that urban sprawl has accompanied the growth of urban areas across Europe over the past 50 years.

...

Historical trends, since the mid-1950s, show that European cities have expanded on average by 78 %, whereas the population has grown by only 33 %. »

European Environment Agency, 2006

« La périurbanisation et la dispersion des logements telle qu'observée en Wallonie impose des moyens techniques importants pour desservir l'ensemble de la population, notamment en énergie et en communications. »

CPDT, 2017



Mobilité



SPF Mobilité et transport, Monitor, 2019

En 2024, les travailleurs belges ont passé en moyenne 40 heures dans les embouteillages : un coût évalué à 5,3 milliards d'euros

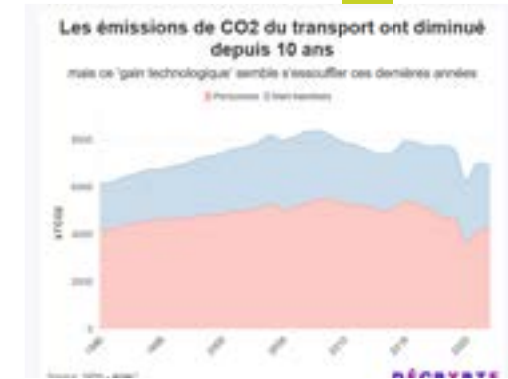
Le coût économique de la congestion du trafic s'est monté, l'an dernier, à 5,3 milliards d'euros, selon les...

8 janv. 2025

© RTBF,
2025



Le Soir, 2018



La première cause de la perte de biodiversité en Wallonie n'est pas le réchauffement climatique ni l'utilisation massive de produits phytosanitaires mais bien le morcellement des habitats naturels causé par les activités humaines (construction de nouvelles routes, gestion intensive des parcelles agricoles, urbanisation...).

© La Libre Belgique, 2020

Énergie

© RTBF, 2025



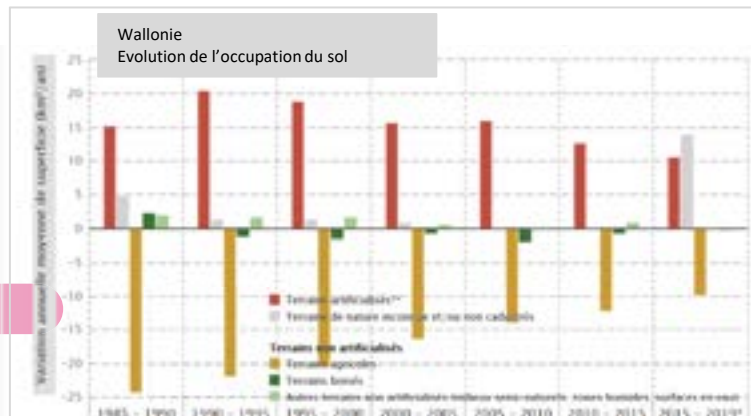
Vos routes défoncées "préférées" de Wallonie: pourquoi on ne les répare pas

© L'avenir, 2017

Colère noire, Gilets jaunes : histoire d'un mouvement de contestation inédit

© RTBF, 2024

Environnement



Environnement

Quand les zonings mangent les terres agricoles

© Le Vif, 2024

Urbanisme

Les centres-villes wallons peu attractifs



© Trends, 2025



CPDT, 2007



- Adopté : 7 mai 1999

- Propose d'identifier les « territoires centraux »
- Critères pour définir les territoires centraux (polarités de base IWEPS) .



Pas entré en vigueur

Préconise de structurer les villes et les villages

- **Renforcer la centralité en** « créant les conditions favorables au redéploiement des fonctions polarisatrices dans les cœurs des villes et des villages. »
- **Densifier l'urbanisation en** « Accroissant la densité de l'urbanisation autour de lieux centraux. »

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE RÉGIONAL (SDER)



Pas adopté

- Objectif de réduction de l'artificialisation : 0 km²/an en 2050
- Objectif de réduction de l'étalement urbain : 75% des nouveaux logements dans les centralités urbaines et rurales



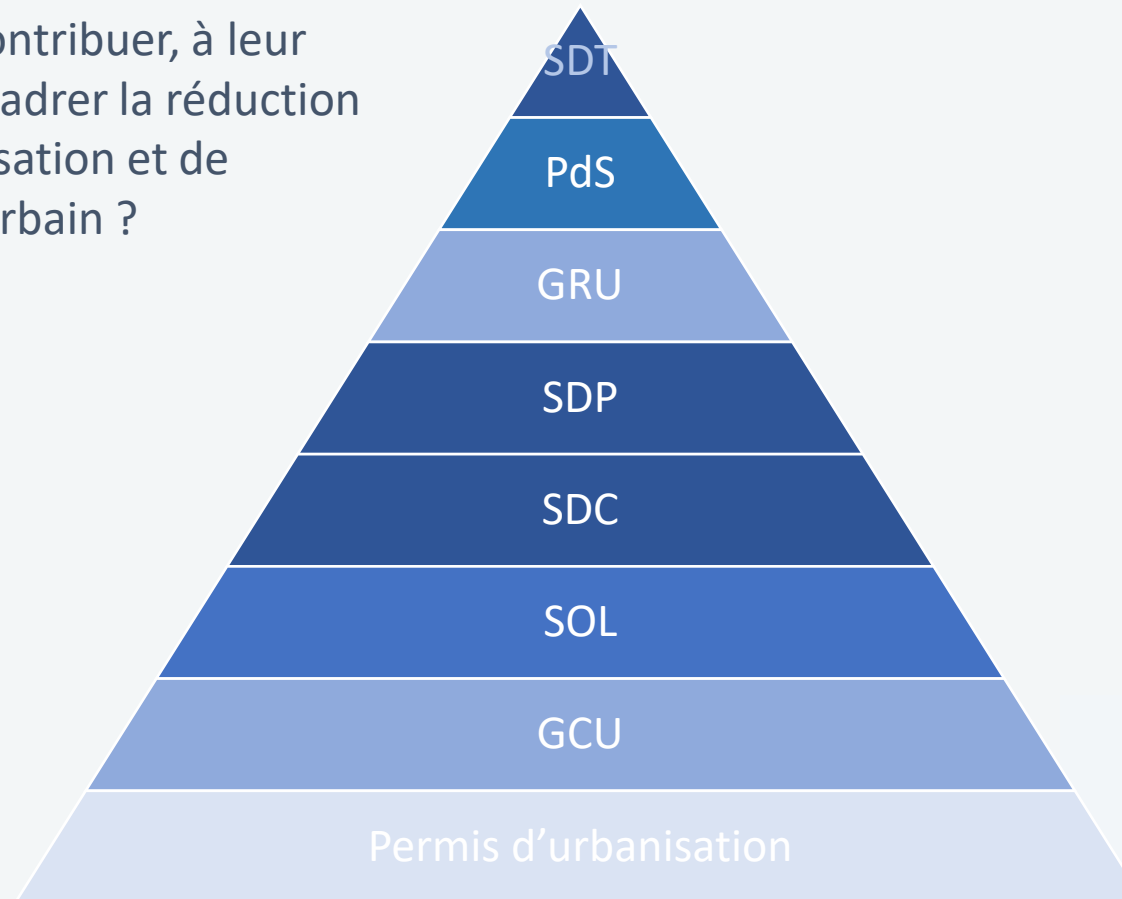
II Cadre de la réforme



EXPERTS

QUELS OUTILS?

Dans quelle mesure les outils régionaux et communaux pourraient contribuer, à leur niveau, à encadrer la réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain ?



EXPERTS

QUELS OUTILS AU NIVEAU RÉGIONAL?

LE SDT

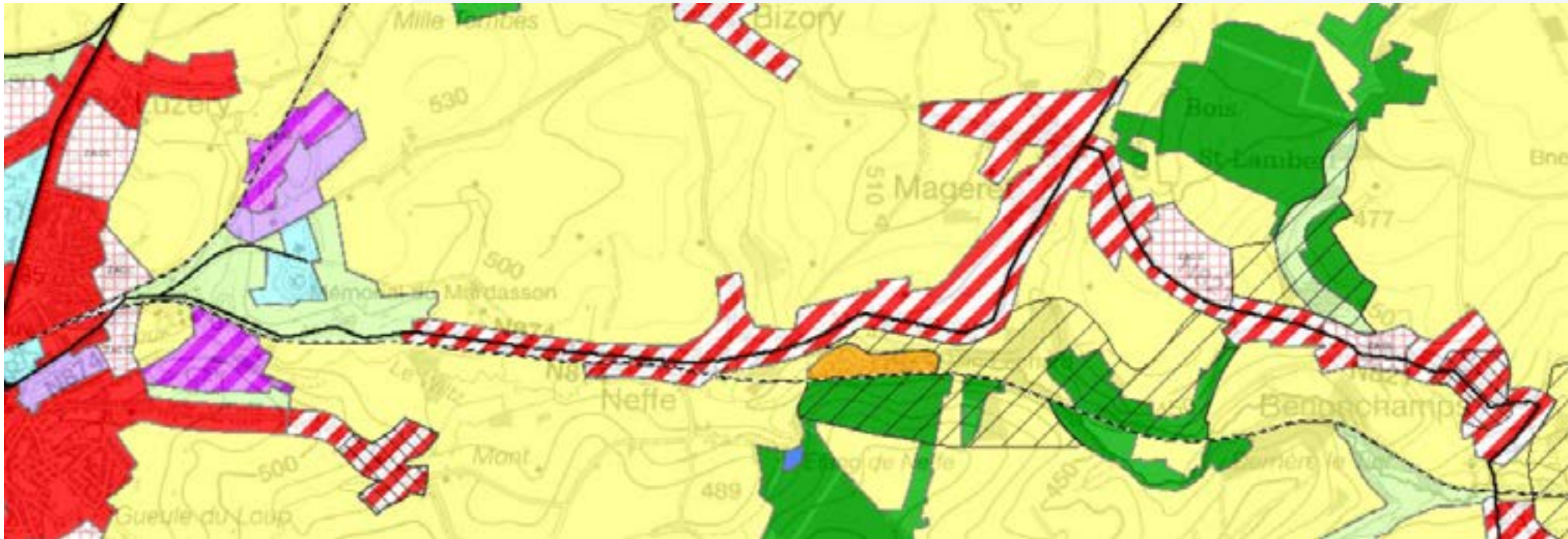
- Outil faîtier aménagement territoire
- Seul outil pour fixer des trajectoires par bassin
- Approprié pour fixer des centralités
- Approprié pour donner des balises aux Communes
- Procédure courte (finalisable durant la législature)

EXPERTS

QUELS OUTILS AU NIVEAU RÉGIONAL?

LE PLAN DE SECTEUR

- Inapproprié pour fixer des trajectoires
- Révision globale ou changements d'affectations massifs : procédure longue, coûteuse, impopulaire, 1^{ers} effets tardifs
- ZEC inadéquate

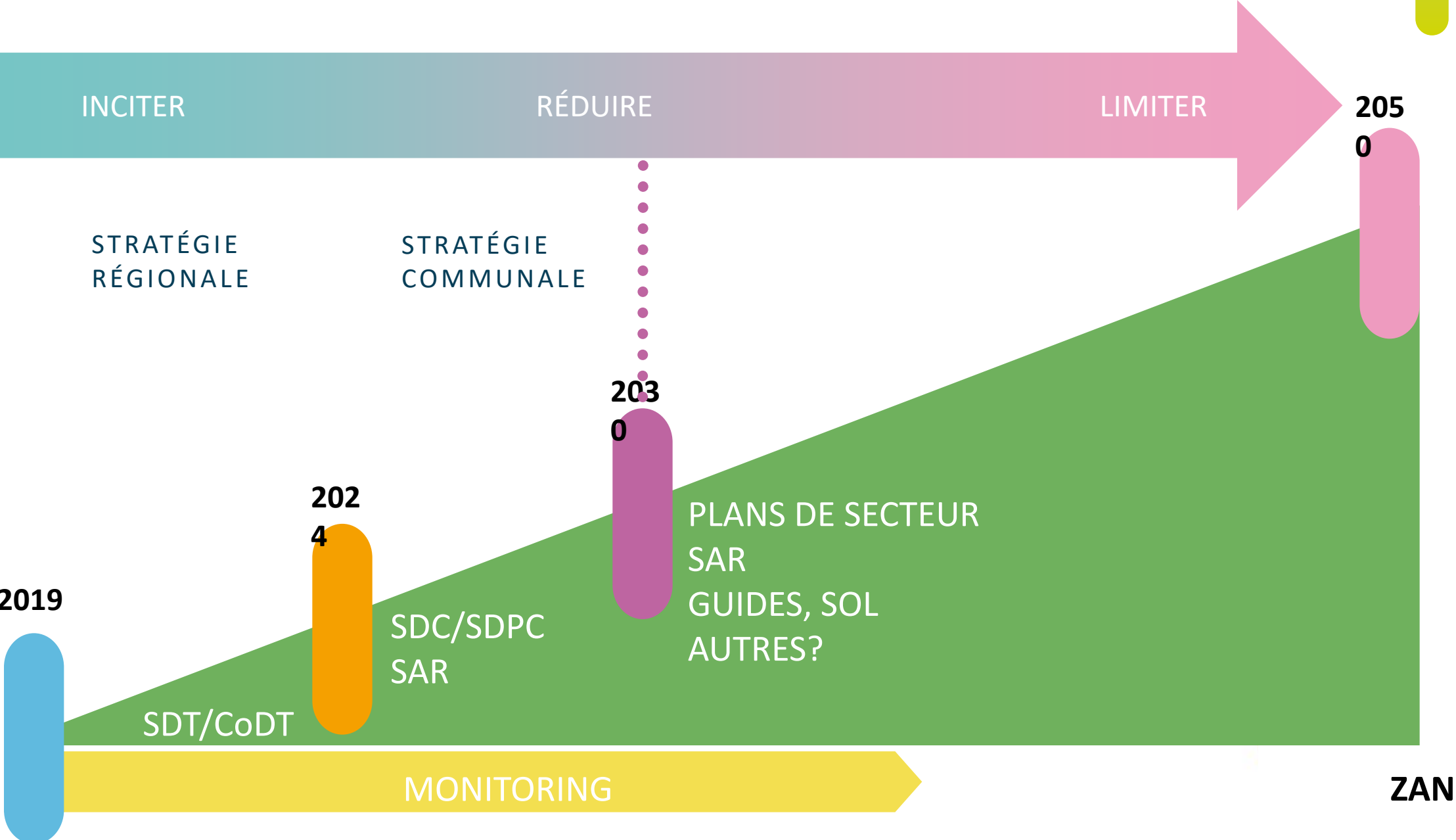


QUELS OUTILS AU NIVEAU COMMUNAL?

- Seul outil pour fixer des trajectoires par commune
- Approprié pour fixer les centralités + mesures de gestion à l'intérieur / hors des centralités



STRATÉGIE D'OPTIMISATION SPATIALE





III STRUCTURE DU SDT



7 AMBITIONS

1. Le territoire de la Wallonie, vecteur d'un développement soutenant la création d'activités et d'emplois
2. Un développement qui assure l'optimisation spatiale et un cadre de vie qualitatif
3. Le développement du territoire comme levier de la transition climatique et énergétique
4. Des pôles majeurs comme moteur de développement métropolitain
5. Des villes en connexion et des espaces de coopération comme piliers du développement socio-économique
6. Des territoires ruraux dynamiques et porteurs de richesses
7. Une Wallonie accueillante, solidaire, rassemblée et intégratrice



3 AXES

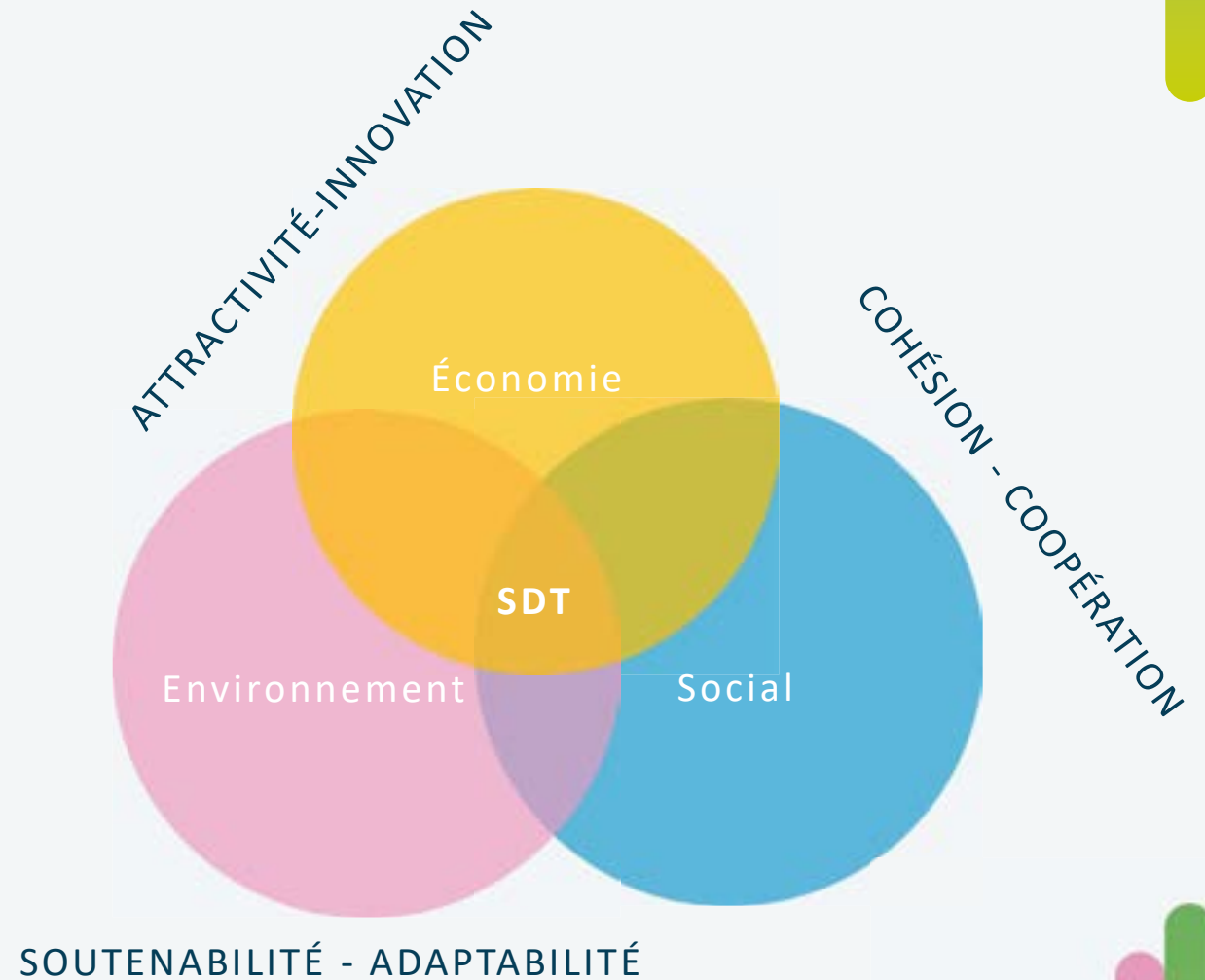
Transition DPR

- Économique
 - Sociale
- Environnementale



- Attractivité et innovation (AI)
- Cohésion et coopération (CC)
- Soutenabilité et adaptabilité (SA)

SOUTENABILITÉ - ADAPTABILITÉ



20 OBJECTIFS

Table des matières

Avant-propos	8
Introduction	9
Concepts et notions clés	13
Concepts territoriaux clés	14
Notions clés	17
Cadre et vision	19
Des engagements	20
Des défis à relever	21
Une vision partagée	24
Objectifs, principes et modalités	31
Axe 1 - Sostenabilité et adaptabilité	35
SA1 Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources	36
SA2 Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques	48
SA3 Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol	60
SA4 Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande	74
SA5 Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques	84
SA6 Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation	90
Axe 2 - Attractivité et innovation	97
AA1 Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen	98
AA2 Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers	104
AA3 Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi	109
AA4 Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique	115
AA5 Faire du réseau des principales infrastructures de communication un levier de création de richesses et de développement durable	123
AA6 Organiser la complémentarité des modes de transport	132
AA7 Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés	138
AA8 Inscrire la Wallonie dans la transition numérique	144

Axe 3 - Cohésion et coopération	153
CC1 S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités	154
CC2 Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne	160
CC3 Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente	166
CC4 Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets	176
CC5 Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs	182
CC6 Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique	190
Centralités et espaces excentrés	199
Généralités	200
Concept des centralités	202
Concept d'espaces excentrés	203
Critères de délimitation des centralités	203
Centralités (représentation cartographique)	205
Structure territoriale	207
Pôles, axes et aires de développement	208
Pôles	208
Axes et réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie	210
Aires de développement et bassins d'optimisation spatiale	214
Trame écologique régionale	217
Aires de coopération transrégionale et transfrontalière	219
La Wallonie coopère avec ses voisins	220
La Wallonie dans l'aire métropolitaine bruxelloise	222
La Wallonie dans l'aire métropolitaine Liège-Maastricht-Aix-Hasselt	223
La Wallonie dans l'aire transfrontalière avec la Rhénanie-du-Nord-Westphalie et la Rhénanie-Palatinat	225
La Wallonie dans l'aire métropolitaine de Luxembourg	225
La Wallonie dans l'aire transfrontalière avec le Grand-Est et les Hauts-de-France	227
La Wallonie dans l'aire métropolitaine de Lille	229

SA.2 Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques

CONSTATS

SA2.C4 ... Le phénomène d'étalement urbain accroît les dépenses liées aux services à domicile et à la construction / maintenance des réseaux de transport, d'énergie, d'assainissement des eaux, etc. ...

ENJEUX

SA2.E1 L'urbanisation par la construction de nouveaux logements doit être maîtrisée tout en veillant à la qualité de vie des citoyens en vue de réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des terres et, ainsi, limiter les coûts environnementaux et financiers qu'ils génèrent

PRINCIPES

SA2.P4 Pour créer des nouveaux logements, la division de logements, la transformation ou le remplacement de bâtiments existants, le réaménagement des friches et la réutilisation des terrains artificialisés sont privilégiés.

MESURES

SA2.M3 Réaffecter des friches à destination du logement en privilégiant celles qui sont situées dans les centralités.



STRUCTURE TERRITORIALE

40 PÔLES D'ANCRAGE

5 PÔLES RÉGIONAUX

3 PÔLES MAJEURS

1 CAPITALE RÉGIONALE



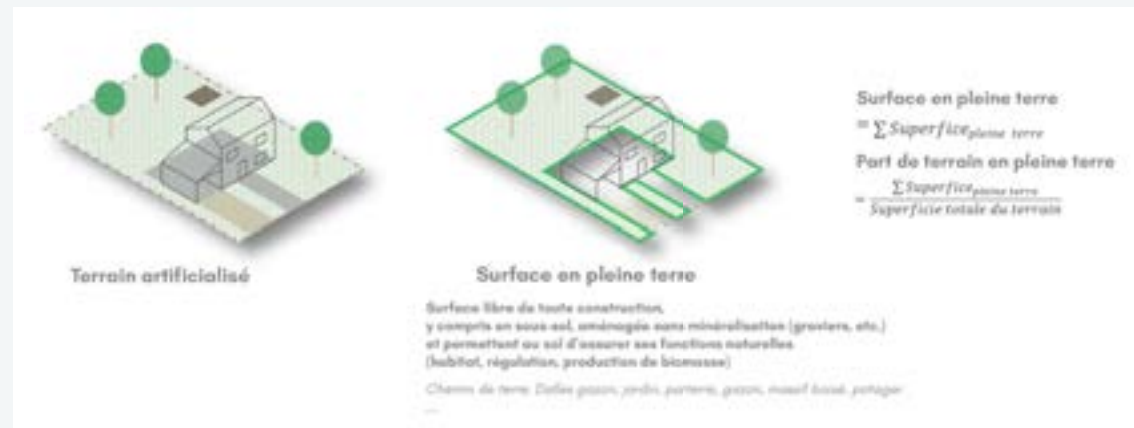
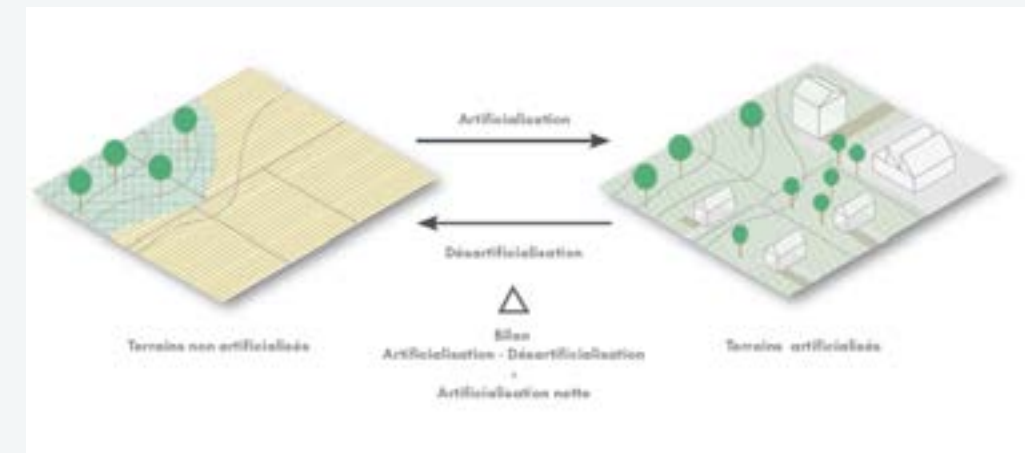
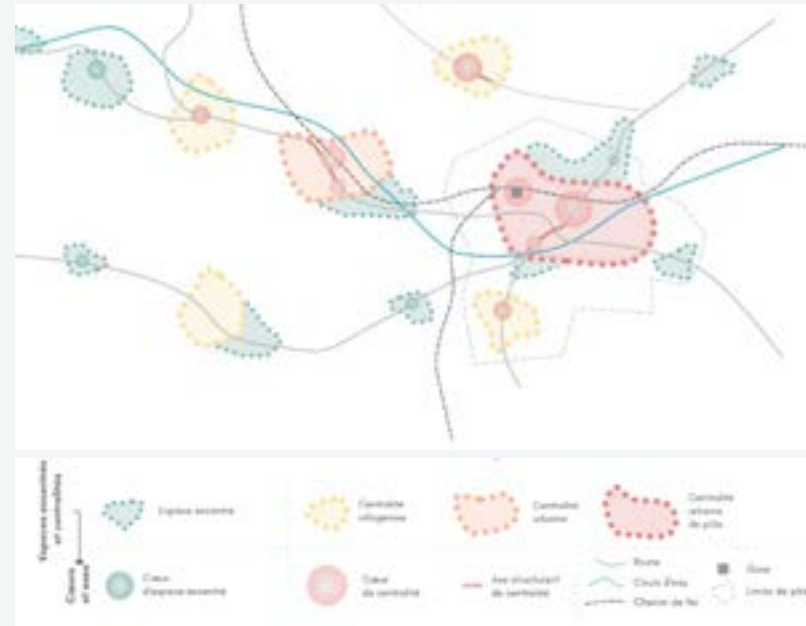


IV DISPOSITIONS

→ DEVELOPPEMENT TERRITORIAL



SDT



Centralités
=
Ville ou village
des 10 minutes



SPF Mobilité et transport, Monitor, 2019

**Ville ou village
à 10 minutes**



CENTRALITÉS

Concerne

- Centralités existantes
- Centralités de projet

3 critères

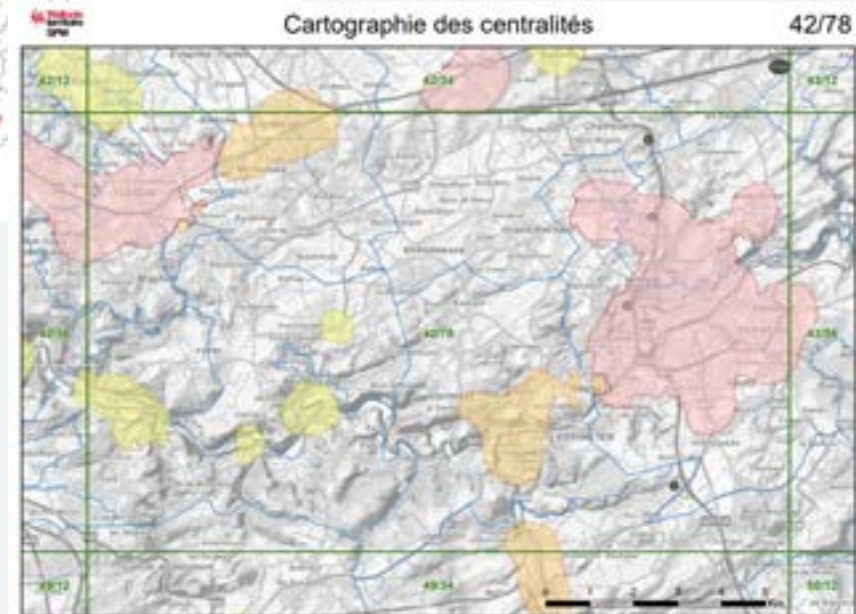
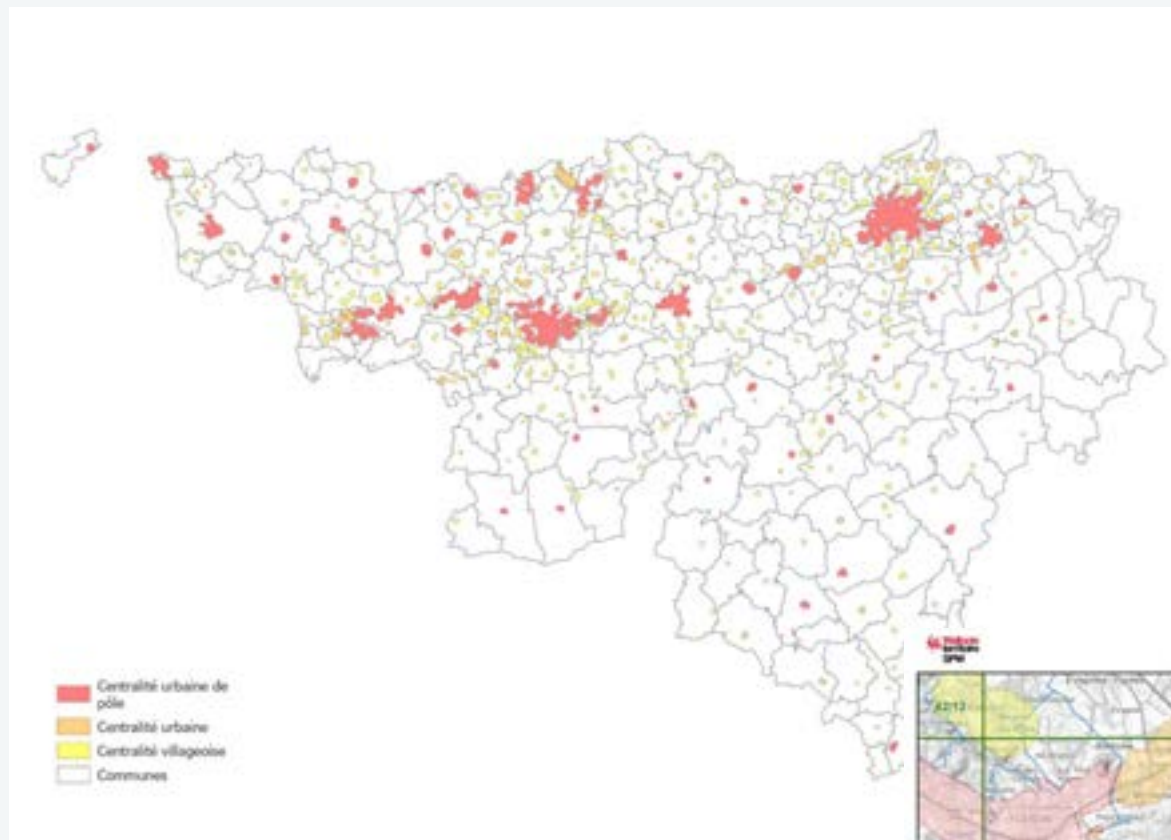
- Concentration en logements
- Proximité des TC
- Proximité de services (10 min à pied)

Cohésion sociale

- Ne laisser aucun territoire de côté
- Au moins une centralité par commune

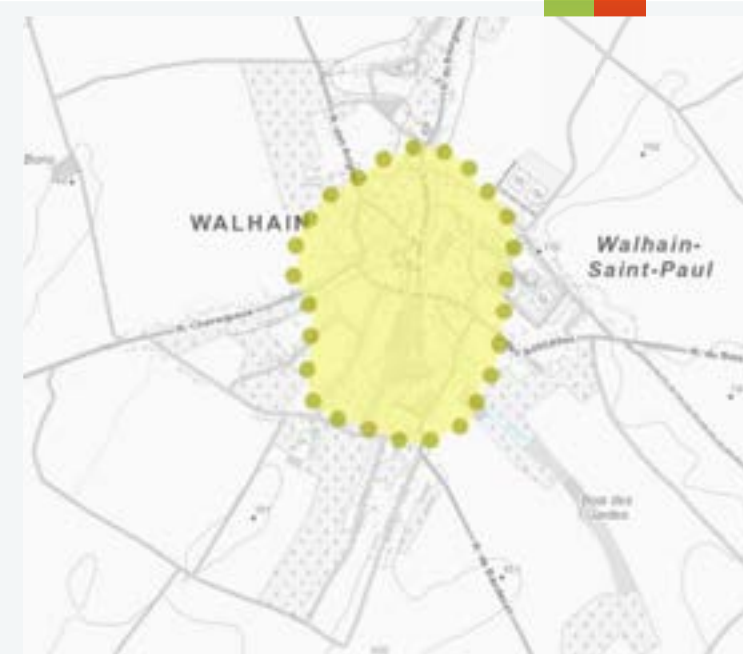
Adaptation aux territoires

- Hiérarchie (équipements)



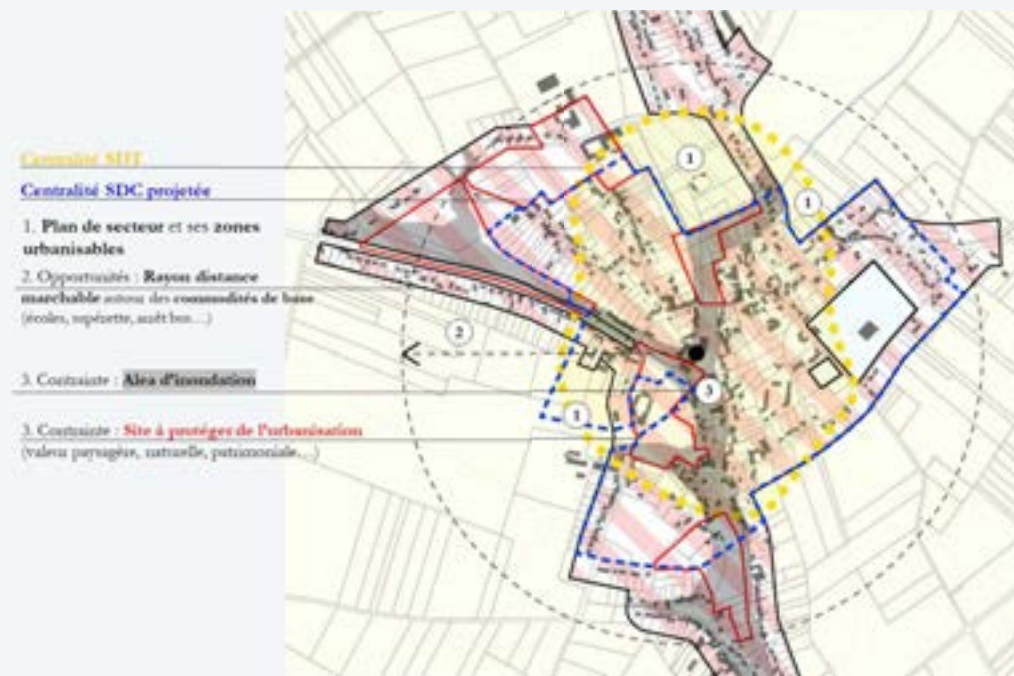
Wallonie SDT

- Centralités existantes
- Approche macro (SIG)
- Périmètre de départ (pièce à casser)
- Balises pour encadrer les communes



Communes SDC

- Centralités existantes ou de projet
- Approche de terrain
- Possibilité de réduire/étendre/supprimer les centralités du SDT
- Possibilité de créer de nouvelles centralités





IV

DISPOSITIONS



GOUVERNANCE



SUBSIDIARITÉ/RESPONSABILITÉ

SDT • Balises régionales pour centralités/SDC/trajectoires

CoDT • Délai de réalisation pour les communes : 6 ans
• Dispositions supplétives
En l'absence de SDC dans les 6 ans, les centralités du SDT s'appliqueront

SDT

Espaces excentrés (terrains > 0,5ha)

- 5 logts/ha
- 10 logts/ha
- 18 logts/ha

70 % pleine terre

Centralités

- 20 logts/ha
- 30 logts/ha → centralités (terrains > 0,5ha)
- 40 logts/ha

30 % pleine terre



Superficie de la parcelle : 50 ares (5000 m²)
10 logements – 8 maisons 3 façades,
2 maisons 2 façades
Densité opérationnelle nette : 20 log/ha



Superficie de la parcelle : 50 ares (5000 m²)
20 logements – 9 appartements, 8 maisons 3
façades, 3 maisons 2 façades
Densité opérationnelle nette : 40 log/ha



SDT

- Trajectoire artificialisation : 2050 → 0 ha
- Trajectoire étalement : 2050 → 3 logements/4 en centralité
- 10 % logements publics dans les centralités
- 30 % terrains économiques sur terres artificialisées → 2030
100 % terrains économiques sur terres artificialisées → 2050
- 200 ha de SAR réhabilités par an





V MISE EN OEUVRE



ENQUETE PUBLIQUE

AVIS DES COMMUNES



ADOPTION

CONSEIL D'ETAT

ADOPTION: PROCÉDURE

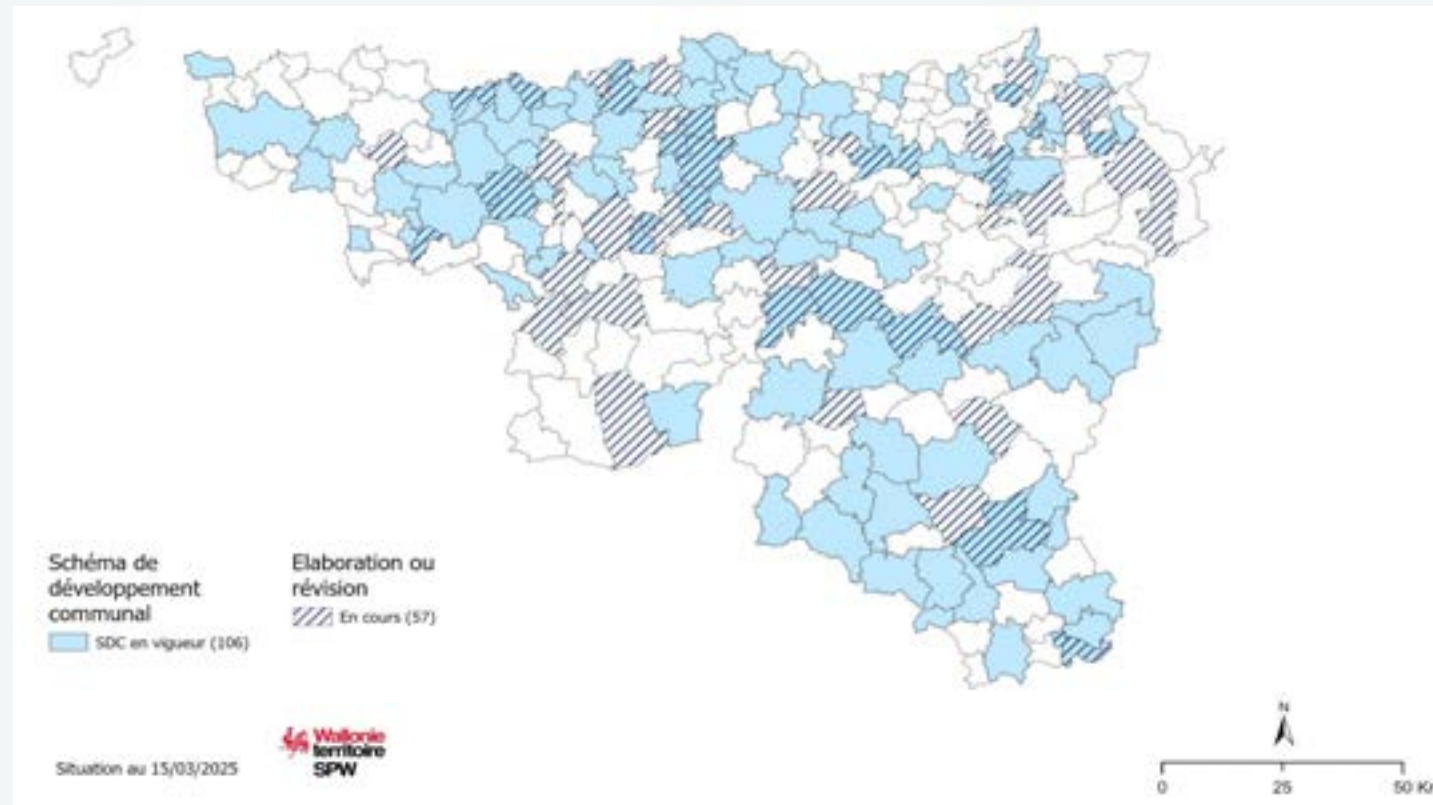
- 21 séances d'information du public
- 1430 contributions écrites (+/- 550 contributions « uniques »)
- 253 Conseils communaux (seuls 8 n'ont pas répondu)

Nombre	%	Type d'avis
122	48,2%	Avis favorables ou favorables conditionnels (y compris par défaut)
19	7,5%	Avis nuancés / non prononcés
112	44,3%	Avis défavorables

- Adhésion globale à la réforme
 - ✓ partage défis, ambitions, objectifs, principes
 - ✓ partage la logique de subsidiarité / responsabilité
- Manque de prise en compte de spécificités territoriales, sectorielles...
- 23 avril 2024
- 3 requérants (août 2024)
- 4 communes « intervenantes » (novembre 2024)

SDC : SITUATION

- 106 SDC en vigueur
- 57 SDC en cours d'élaboration/révision
- 30 Communes ont marqué leur intention d'élaborer /réviser leur SDC (rédaction CdC / délibération du CC)



AIDES RÉGIONALES → COMMUNES

- Subventions SDC
- Diagnostic des agences de développement territorial
- Vademecum schéma de développement communal
- Référentiels « inondations »
- CATUs: formations
- Auteurs de projet: formation et partage d'expériences



Le développement du territoire communal: organisation et concrétisation des politiques

Comment appréhender l'optimisation spatiale au niveau communal ?

Stéphanie Scailquin

Echevine
Ville de Namur

Bertrand Yppersiel

Chef du Service technique du développement territorial
Ville de Namur

- 1 Les instruments de planification stratégique
- 2 Des outils spécifiques pour la gestion quotidienne des permis
- 3 Des outils de connaissance et de débat
- 4 Les enjeux de l'élaboration du SDC et de l'optimisation spatiale
- 5 Le rôle quotidien de l'échevine de l'urbanisme



Le schéma de développement développement communal : vision stratégique

Adopté en 2012, le Schéma de Développement Communal (SDC) de Namur définit les orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire à l'horizon 2025.

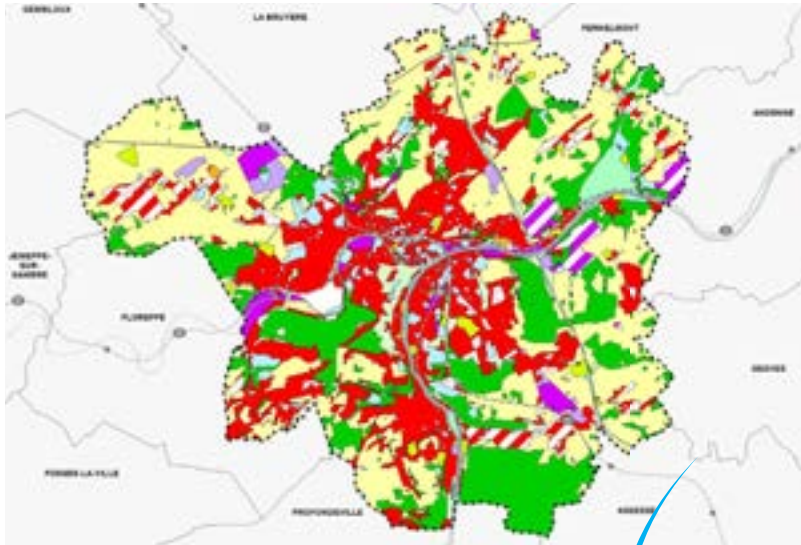
Le SDC poursuit plusieurs objectifs majeurs : la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des ressources naturelles et plus particulièrement le réseau écologique, la diminution de la dépendance automobile et le renforcement de l'attractivité territoriale.

Stratégie de densification des centralités



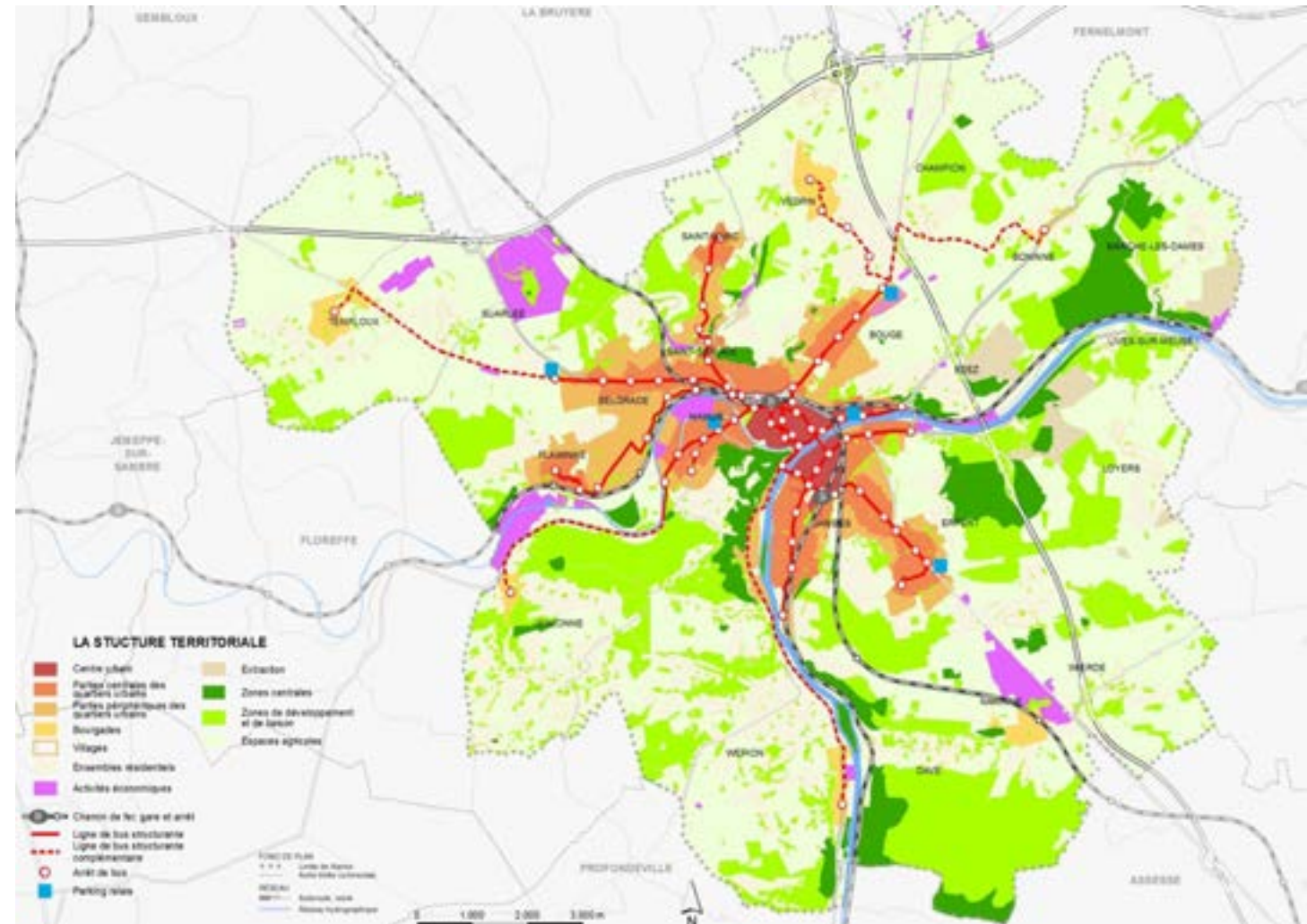
La stratégie principale du SDC consiste à densifier les centralités urbaines et rurales existantes, tout en limitant l'expansion dans les zones périphériques. Cette approche vise à optimiser l'utilisation de l'espace déjà urbanisé pour préserver les ressources naturelles et limiter les coûts des infrastructures.

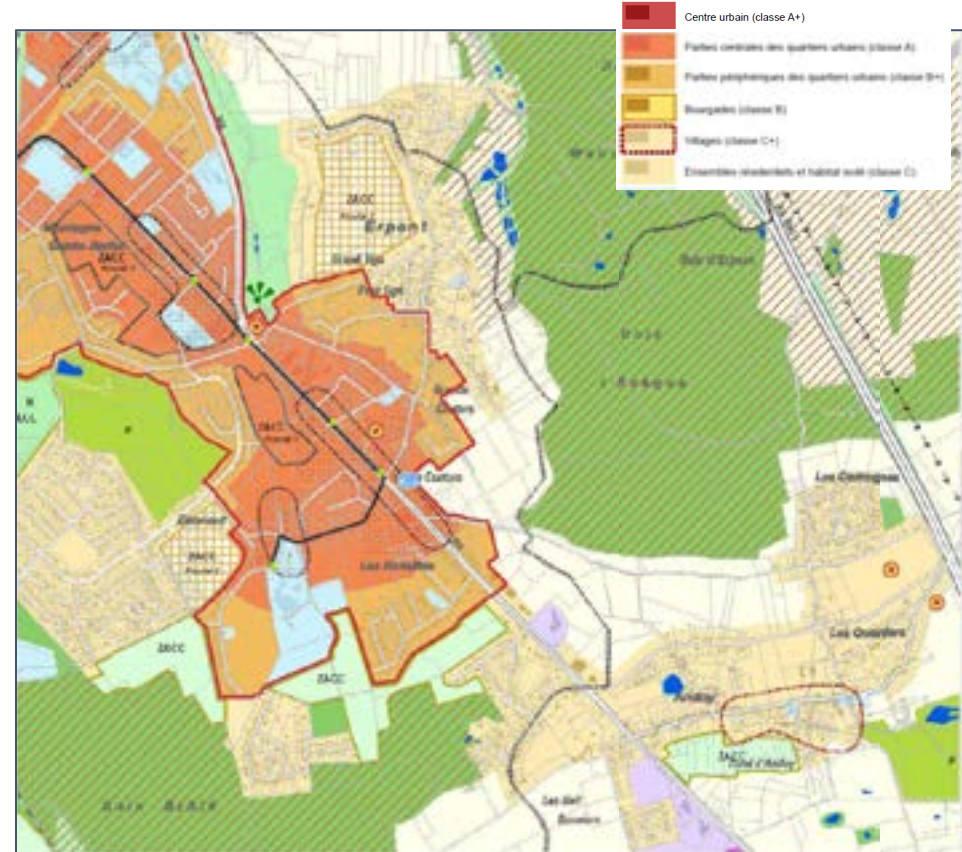
Une structure territoriale polycentrique



Intensifier et requalifier
les centralités urbaines et rurales.

S'inscrit dans la stratégie du SDT
en termes d'optimisation spatiale.





Le schéma est défini à l'échelle parcellaire ce qui permet de cadrer les développements urbains et ruraux à travers la délivrance de permis.

Il permet également de prioriser les ZACC et les SAR.

Pour chaque partie du territoire des règles spécifiques

1



Pour chaque partie du territoire, des règles spécifiques ont été établies afin d'orienter le développement urbain selon les objectifs du SDC.

Le principe général est de développer les centralités (périmètre d'agglomération et bourgades) et de décourager l'urbanisation en dehors.

Evaluation réalisée en 2021

51 973

Ménages en 2021

Population totale de Namur

37%

Hors centralités

Zones "OUT" où le développement est limité

63%

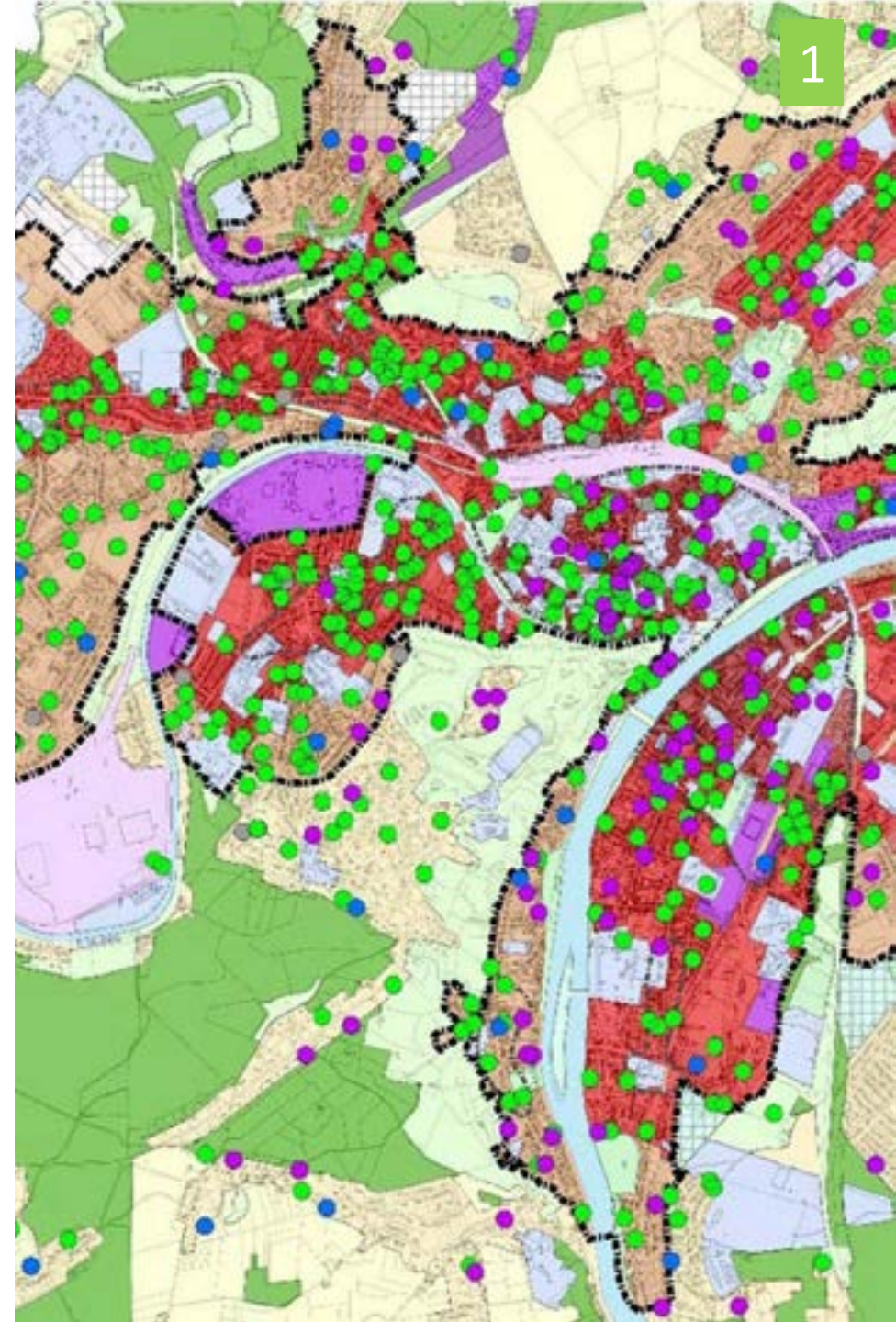
Dans les centralités

Zones "IN" prioritaires pour la densification

Les données collectées entre 2015 et 2021 révèlent une progression de 1.137 ménages dans les zones prioritaires (IN) contre 504 ménages dans les zones périphériques (OUT).

Il a été nécessaire d'attendre 5 ans avant de voir les premiers effets de la stratégie menée,

Cet instrument d'aménagement du territoire présente toutefois certaines limites pour encadrer les aspects urbanistiques et architecturaux.



Les guides communaux d'urbanisme



Guide communal d'urbanisme relatif à la Citadelle

Préservation et mise en valeur du patrimoine historique emblématique de Namur, avec des prescriptions urbanistiques spécifiques.



Guide communal d'urbanisme relatif aux biens mosans

Protection des caractéristiques architecturales des villas mosanes situés le long de la Meuse



Guide communal d'urbanisme relatif aux enseignes enseignes

Harmonisation des dispositifs publicitaires et d'affichage pour améliorer la qualité visuelle des espaces publics et valoriser le patrimoine bâti.

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME



NAMUR
CAPITALE

Enseignes,
dispositifs
de publicité
et d'affichage



Des outils Out of the box

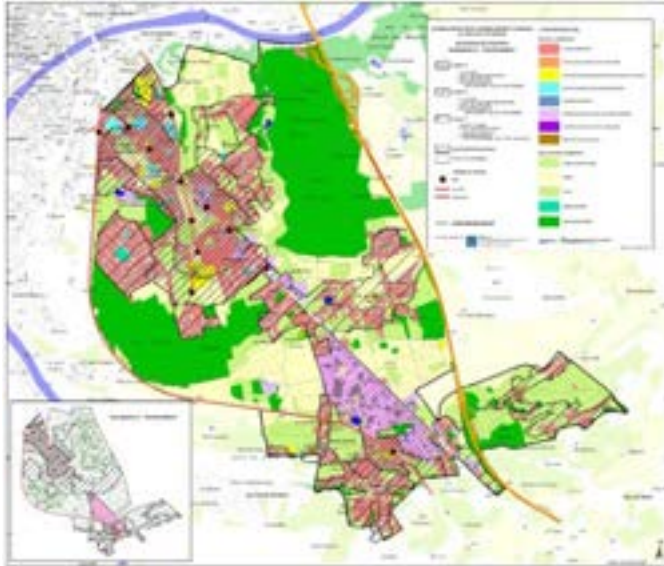


Schéma directeur du plateau d'Erpent

Outil de planification spécifique établissant une vision cohérente et structurée pour le développement du plateau d'Erpent, intégrant les dimensions urbanistiques, paysagères et de mobilité.

Ces outils complémentaires permettent d'adapter les stratégies d'aménagement aux spécificités de certains quartiers ou problématiques particulières, tout en maintenant une cohérence avec les orientations générales du schéma de développement communal.



Redynamisation urbaine du quartier Saint-Nicolas

Projet de redynamisation ciblé combinant interventions sur l'espace public, rénovation du bâti, mixité fonctionnelle et mobilité durable pour redonner vie à ce quartier de la corbeille.



Balises urbanistiques

Lignes directrices ciblées sur des sites particuliers nécessitant une approche spécifique en raison de leur complexité ou de leur caractère stratégique dans le développement urbain.

Les outils spécifiques pour la gestion des permis

Notes d'orientation

Cadres de référence pour l'instruction des permis offrant des lignes directrices claires (ex. charges d'urbanisme)



Moratoires

Suspensions temporaires de certains types de projets permettant d'élaborer des réponses adaptées face à des phénomènes urbains émergents et potentiellement problématiques.



Guides de bonnes pratiques

Recommandations techniques et méthodologiques destinées aux porteurs de projets pour faciliter l'intégration des objectifs du SDC.

Ces outils permettent d'encadrer la délivrance des permis d'urbanisme en complément outils du CoDT, offrant plus de souplesse et d'adaptabilité face aux enjeux émergents. Ils assurent également une meilleure prévisibilité pour les demandeurs et une plus grande transparence dans le processus décisionnel.

Exemples de thématiques abordées



1

Division des logements

Minimum 180m² pour logement familial

2

Stationnement

En référence avec le schéma de développement communal

3

Gestion des eaux pluviales

Application du référentiel wallon

4

Charges d'urbanisme

En référence à un montant / m²



Les moratoires



Établissements Fast-food

Suspension temporaire des autorisations pour ce type de commerce afin d'éviter leur concentration excessive et de préserver la diversité commerciale dans certains quartiers.

Ces moratoires permettent de suspendre temporairement certains types de projets afin de prendre le temps d'élaborer des règles adaptées face à des phénomènes émergents potentiellement problématiques. Ils constituent un outil de régulation souple et réactif face aux évolutions rapides du territoire.



Démolition d'immeubles

Protection renforcée des bâtiments situés dans les zones patrimoniales sensibles (séquences I & II du Guide Communal d'Urbanisme Mosans) pour préserver le caractère architectural du front bâti.

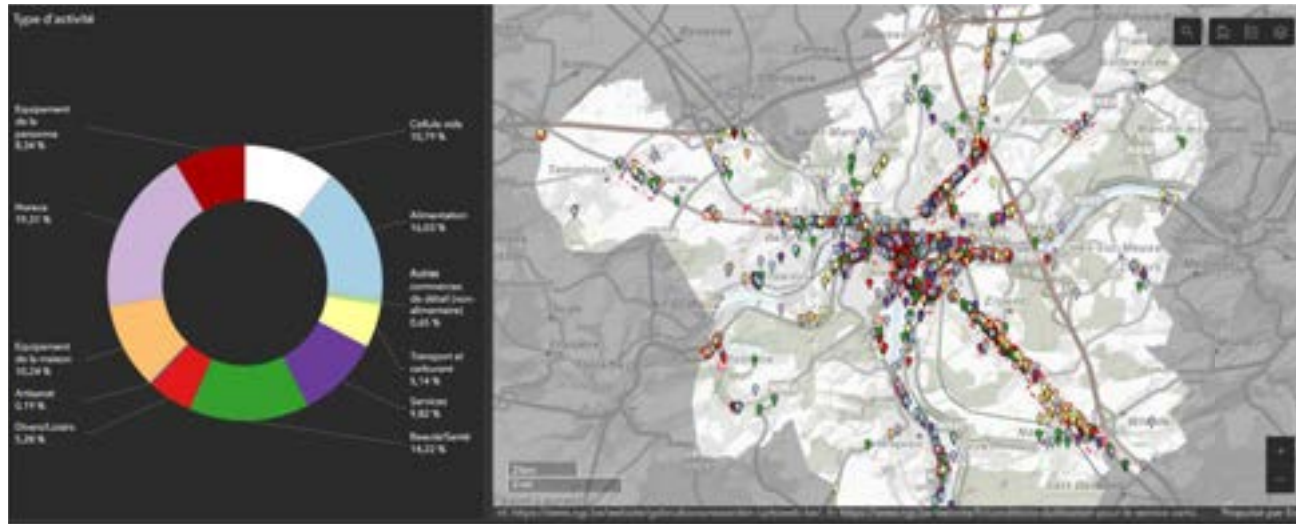


Commerces sur la N4

Encadrement strict de l'expansion commerciale le long de cet axe routier majeur pour éviter l'étalement urbain et la concurrence avec les commerces de centre-ville.

L'annuaire des commerces

<https://data.namur.be/pages/accueil/>



L'annuaire des commerces constitue un outil stratégique d'observation et d'analyse de la structure commerciale du territoire namurois. Cette base de données géolocalisée permet de suivre l'évolution de l'offre commerciale, d'identifier les déséquilibres potentiels et d'orienter les politiques de développement commercial.

Accessible aux porteurs de projets, cet outil facilite également l'implantation de nouveaux commerces en fournissant une vision claire du tissu commercial existant. Il contribue ainsi à renforcer l'attractivité et la diversité commerciale du territoire.



Recensement exhaustif

Collecte systématique des données commerciales



Cartographie interactive

Visualisation spatiale de l'offre commerciale



Analyse des tendances

Identification des dynamiques commerciales

En un clic vers l'inventaire :



Le NID comme outil d'éducation permanente



Un espace unique centré sur le citoyen

Le NID, acronyme de "Namur Intelligente et Durable", est un lieu innovant qui place le citoyen au centre du débat sur l'avenir de la ville. Cet espace interactif interroge les rôles et responsabilités face aux défis environnementaux actuels et futurs.



Questions essentielles abordées

Comment construire une ville plus intelligente et durable? Comment limiter la crise climatique à l'échelle locale? Quels impacts de nos modes de déplacement? En quoi l'aménagement du territoire influence-t-il la cohésion sociale? Comment renforcer la résilience urbaine?

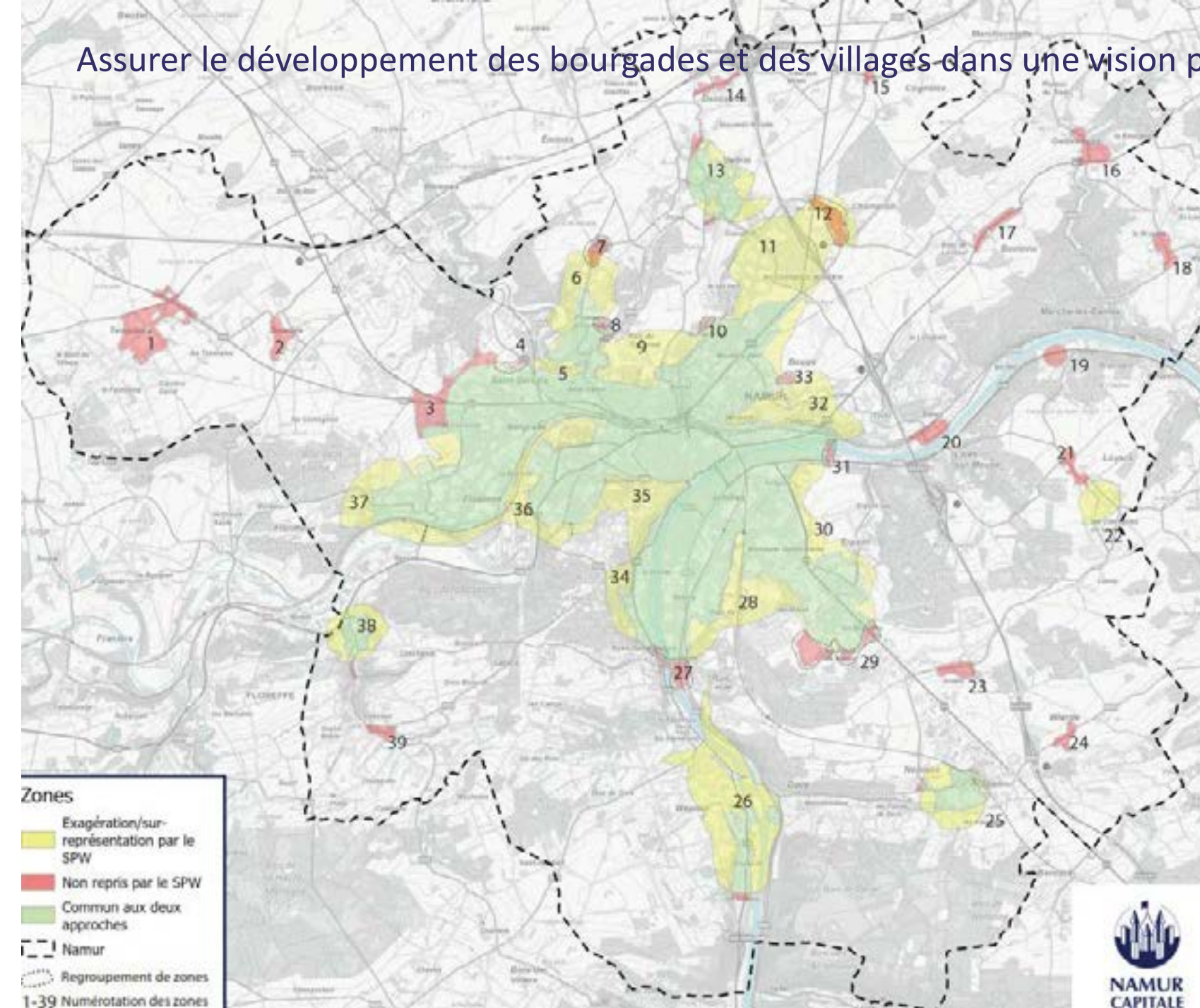


Un lieu pour tous

Le NID propose une programmation variée adaptée à tous les publics: animations, conférences, spectacles, parcours urbains et ateliers participatifs. Ces activités visent à sensibiliser et impliquer les citoyens dans les réflexions sur le développement durable.

Le NID représente un outil innovant de médiation urbaine, à l'interface entre les politiques d'aménagement et les citoyens. En rendant accessibles les enjeux complexes de l'urbanisme durable, il contribue à construire une vision partagée du futur de Namur.

Assurer le développement des bourgades et des villages dans une vision polycentrique



La révision du Schéma de Développement Territorial (SDT) constitue une opportunité majeure pour renforcer le modèle polycentrique déjà adopté par Namur.

L'enjeu est de consolider un développement territorial équilibré, où chaque centralité, qu'elle soit urbaine ou rurale, dispose des services nécessaires à la vie quotidienne.

Développer de nouvelles formes d'habitat répondant aux besoins des ménages

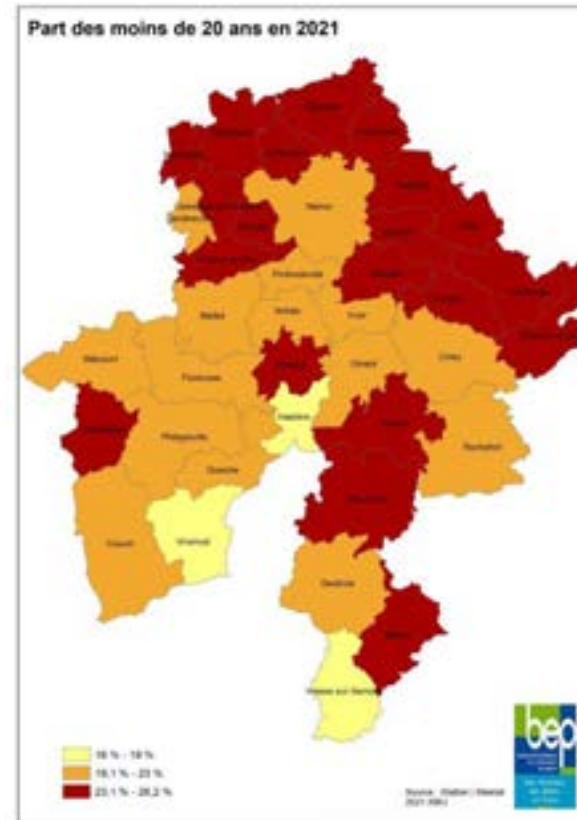


Figure 3.6 - cartographie de la part des moins de 20 ans en 2021



Évolution démographique

Diversification de l'offre

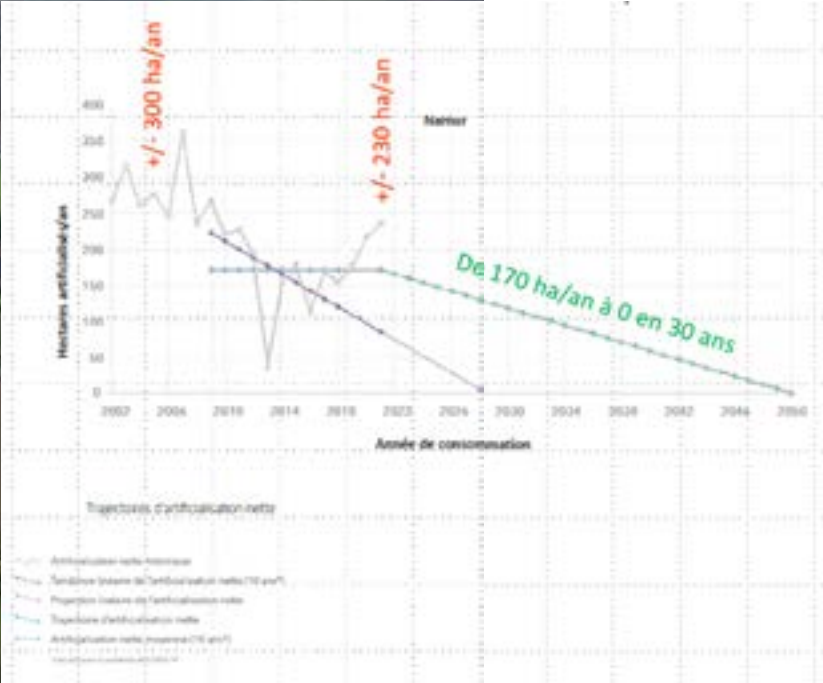
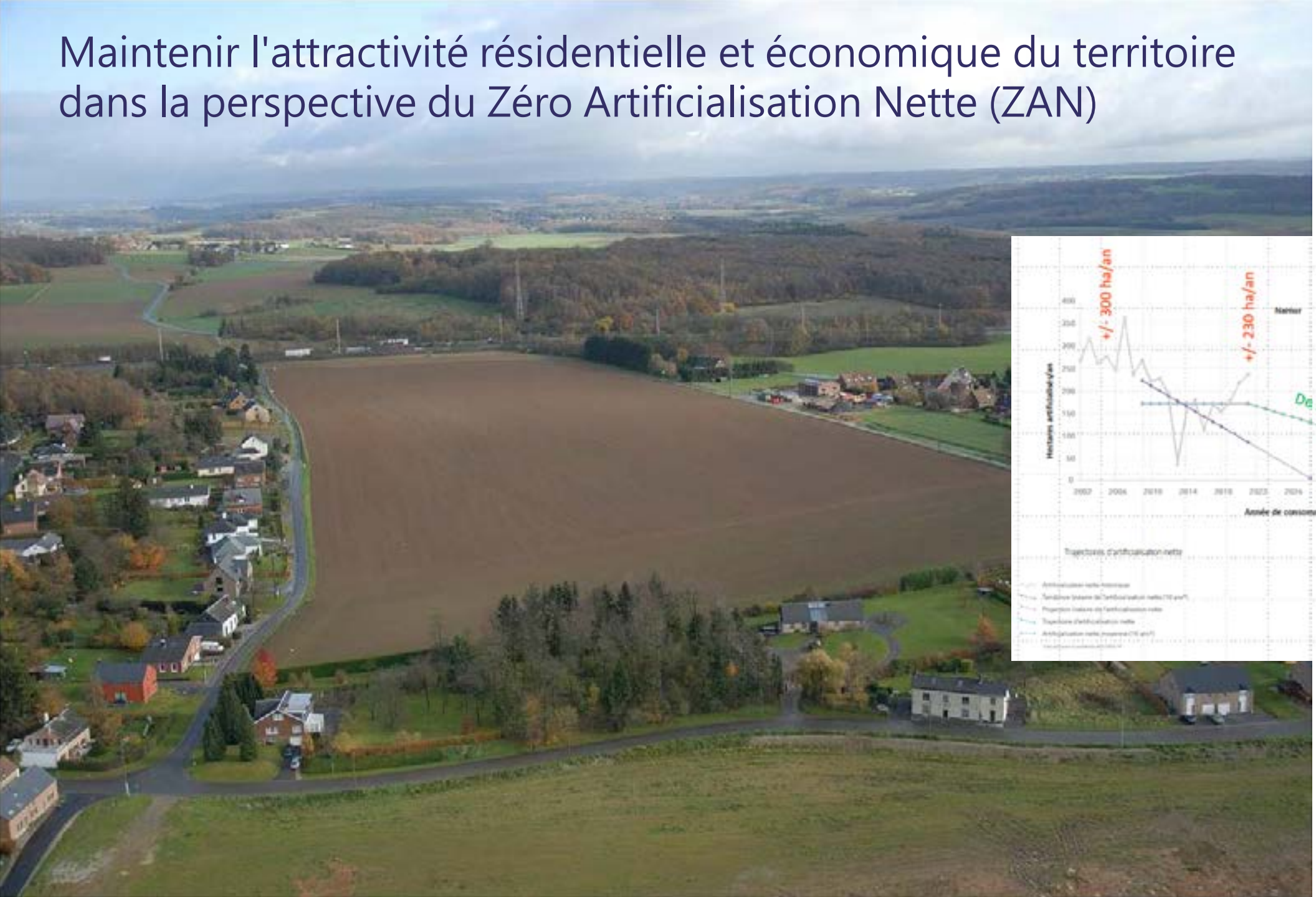
Performance environnementale

Accessibilité financière

L'évolution des structures familiales et des aspirations résidentielles nécessite une diversification des formes d'habitat.

Les nouveaux modèles doivent concilier densité, qualité de vie et performance environnementale, tout en restant accessibles financièrement à différentes catégories de population.

Maintenir l'attractivité résidentielle et économique du territoire dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Travailler les conditions de l'acceptation sociale des développements urbanistiques



La densification urbaine et les nouvelles formes d'habitat suscitent des résistances locales.

Améliorer l'acceptabilité sociale des projets nécessite une approche globale combinant qualité urbanistique, intégration environnementale et processus participatifs innovants.

La valorisation des bénéfices collectifs (espaces publics qualitatifs, services de proximité, biodiversité...) constitue également un facteur clé de réussite.



Le rôle quotidien de l'échevine de l'urbanisme

Rencontrer

1

Dialoguer

2

Impulser

4

Trancher

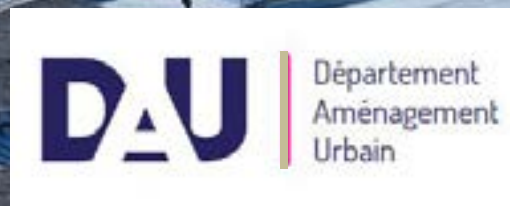
3

Contact

Ville de Namur

Stéphanie.scailquin@ville.namur.be

bertrand.ippersiel@ville.namur.be



<https://www.le-nid.be/>

Les permis : un levier clé pour la gestion de son territoire

Emmanuelle Jouniaux

Conseillère,
UVCW

Bertrand Lavis

Chef de division f.f. Aménagement du territoire
Ville de Marche-en-Famenne

Programme



- **Introduction**
- **Les autorisations**
- **Le rôle des intervenants**
- **La marche à suivre:**
 1. L'élaboration du projet
 2. L'examen par la commune
 3. La décision
 4. Le suivi de la concrétisation

Introduction

- **Principe 1**

- La quasi-totalité des activités/projets est soumise à autorisation préalable

- **Principe 2**

- La commune est, le plus souvent, l'autorité compétente pour se prononcer sur leur pertinence

L'autorisation, la procédure, l'autorité compétente et la législation applicable varient suivant:

- le type de projet,
- son objectif,
- son impact environnemental,
- son ampleur,
- sa localisation,
- les contraintes juridico-techniques,
- etc.

Les autorisations

- Permis d'urbanisme

(permis d'impacts limités, permis public, permis dérogatoire, etc.)

- Permis d'urbanisation

- Permis d'urbanisme de constructions groupées

Mais aussi:

- Permis d'environnement, déclaration environnementale
- Permis unique
- Voirie communale
- ~~Permis intégré~~



- Indépendance et cumul des polices administratives spéciales
- Permis délivré sous réserve des droits civils des tiers
- Mais le critère du “bon aménagement des lieux” reste le curseur

Les autorisations - Le permis d'urbanisme

- **Deux étapes:**

1° Les actes et travaux sont-ils soumis à permis d'urbanisme?

Article D.IV.4 du CoDT.

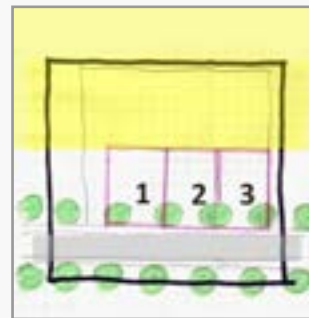
2° Les actes et travaux sont-ils dispensés de permis d'urbanisme?

Article R.IV.1-1 du CoDT.



Les autorisations – Le permis d'urbanisation

- Porte sur un **projet d'ensemble**:
homogénéité juridique
(propriété) et matérielle
(continuité physique);
- **Exceptions**;
- **Attention** aux divisions
successives.



Création d'au moins 3
lots non bâtis

Au moins 3 des lots non
bâtis soient destinés à
l'habitation



Plus de la moitié des bâtiments
à créer soient destinés
(en tout ou partie) à
l'habitation

Les autorisations – Le PUCG



Le permis d'urbanisme de constructions groupées est un **permis d'urbanisme** qui a pour objet plusieurs constructions, mitoyennes ou non, destinées en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire du logement, qui forment un ensemble et qui peuvent faire l'objet d'une seule et même demande.



Exceptions au PUR, moyennant le respect de certaines conditions (Article D.IV.3, 5°)

Le rôle des intervenants

Le collège communal:

- responsable de l'octroi des permis
- rôle en matière d'infraction urbanistique



Le conseil communal:

- délibère sur les questions de voirie

Le fonctionnaire délégué:

- conseiller: donne son avis sur la délivrance de permis
- tutelle: pouvoir de suspension des permis
- autorité compétente: dans certains cas, octroi des permis. Egalement un rôle en matière d'infraction urbanistique

Le Gouvernement/ le Ministre:

- essentiellement, autorité de recours
- dans certains cas, octroi des permis

La marche à suivre (MAS)

1. L'élaboration du projet
2. L'examen par la commune
3. La décision
4. Le suivi de la concrétisation

