



Optimisation spatiale

Le schéma de développement communal en pratique (partie 2)

Webinaire – 25 juin 2025



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



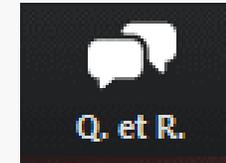
Quelques consignes pour débiter...

Colloque mixte

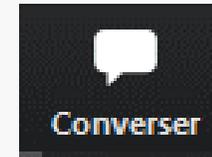
+/- XXX personnes en ligne

+/- XXX personnes dans la salle

⇒ Séances de Q/R : questions en direct dans la salle + questions à distance via



⇒ En distanciel, en cas de problème technique, manifestez-vous via



⇒ PPT sur l'eCampus : accessible via votre espace personnel sur le site de l'UVCW



Menu de la séance

1	La centralité en pratique: ajustement des périmètres de centralité du SDT via un SDC Par Yves Hanin, Professeur à l'UCLouvain et Directeur du CREAT
2	Les implications de l'adoption d'un SDC avec centralité sur les permis Par Louis Vansnick, Avocat, Arius Law
3	Regard supra-local sur le SDC Par Olivier Lejeune, Fonctionnaire délégué, Direction de Liège I, SPW Territoire Logement Patrimoine Energie
4	La concrétisation d'un SDC et ses opportunités pour le territoire communal Avec Arnaud Sterckx, Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme, Commune d'Eghezée

La centralité en pratique: ajustement des périmètres de centralité du SDT via un SDC

Yves Hanin

Professeur à l'UCLouvain et Directeur du CREAT



Yves Hanin

Professeur d'urbanisme et de développement territorial – UCLouvain
Directeur du Centre d'études et de recherches pour l'action territoriale – CREAT

yves.hanin@uclouvain.be
00.32. 10.47.21.24

<https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-du-territoire>



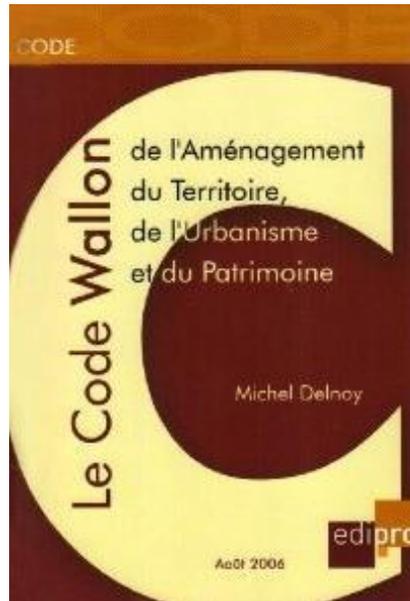
1. La centralité : une notion qui a fait du chemin



De 1987 à aujourd'hui

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

- Le CWATUP 1987

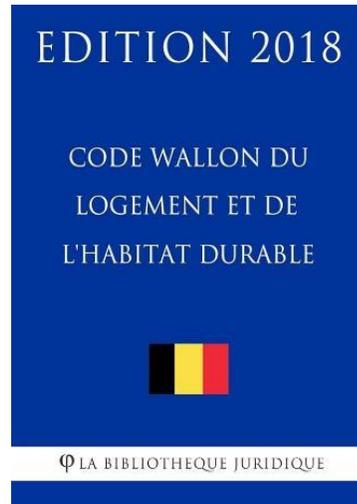


Art. 1^{er}. § 1^{er}. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

- Le code du logement et de l'habitat durable 1998



Art. 1er. Au sens du présent Code, on entend par:

1° bâtiment: l'immeuble bâti affecté ou non au logement ;

2° noyau d'habitat: parties de territoire concernées par le développement de l'habitat dont le périmètre est déterminé par le Gouvernement wallon ;

Art. 2. Les objectifs

§1er. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.

La Région et les autorités publiques prennent également les mesures utiles en vue de développer l'habitat durable tendant vers une habitation saine, répondant à des critères minima de sécurité, accessible à tous et consommant peu d'énergie.

Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale et la mixité sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre d'habitations dans les noyaux d'habitat.

Art. 79. Les aides spécifiques

Le Gouvernement octroie des aides spécifiques ou adapte des aides du présent Code en faveur:

1° des noyaux d'habitat tel que définis à l'article 1er, 2°;

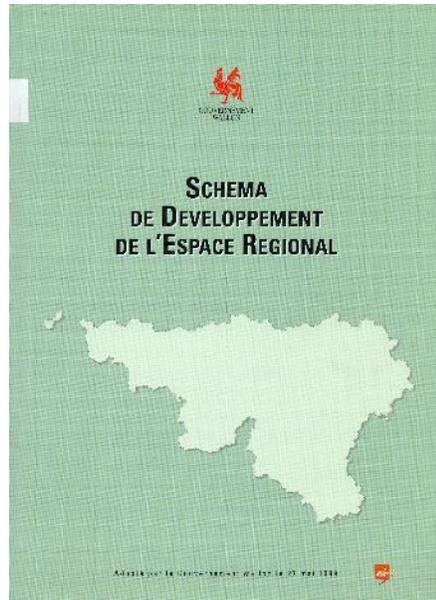
Les noyaux d'habitat en Wallonie : je t'aime moi non plus Y. Delforge et G. Géron

Circulaire ministérielle : ZH, ZHCR ou ZACC en PASH

- dans secteur statistique de min 25 hab/ha pour 2.000 habitants bonne
- dans secteur statistique de min 50 hab/ha pour 500 habitants
- les centres anciens protégés
- les centres administratifs des pôles du projets de SDER
- bonne desserte TEC et rayon de 3.000 m autour des 23 principales gares wallonnes

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

■ Le SDER 1999



II.4. STRUCTURER LES VILLES ET LES VILLAGES

Du fait de la concentration de personnes et d'activités, les noyaux centraux des villes et des villages jouent un rôle essentiel dans la structuration du territoire. Aujourd'hui, restructurer ces espaces est devenu une nécessité; les cinq mesures y contribueront.

A. Renforcer la centralité

Il faut freiner la délocalisation de certaines activités polarisatrices (entre autres les commerces, les services à la population et aux entreprises, les équipements collectifs) vers les périphéries, et au contraire créer les conditions favorables au maintien, voire au redéploiement de ces fonctions dans les cœurs des villes et des villages. Parmi ces conditions, il faut en souligner trois :

- Protéger les fonctions faibles par rapport aux fonctions fortes
- Assurer une bonne accessibilité par la marche, le vélo et les transports en commun ; la circulation automobile et le parcage soutiendront la vitalité du centre
- Améliorer l'aménité des espaces publics

B. Densifier l'urbanisation

Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux.

- Promouvoir une densification équilibrée
- Accroître l'offre en logements dans les centres sur des terrains non encore bâtis et par la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chanvres et des friches.
- Améliorer la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics pour attirer de nouveaux habitants.
- Dans les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des routes ; on lui préférera l'organisation d'ensembles structurés autour du centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales.

C. Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci

Les quartiers entourant le noyau central seront structurés en complémentarité avec celui-ci, sans entrer en concurrence mais en affirmant le rôle spécifique de chacun. Sur le plan spatial, les quartiers doivent être conçus comme des ensembles cohérents qui apparaissent comme tels lorsque l'on parcourt l'habitat. Dans les quartiers périphériques, on concentrera les équipements de base (commerces, services et équipements de proximité) autour d'un espace central de façon à créer des pôles locaux d'animation.

D. Encourager la mixité raisonnée des activités

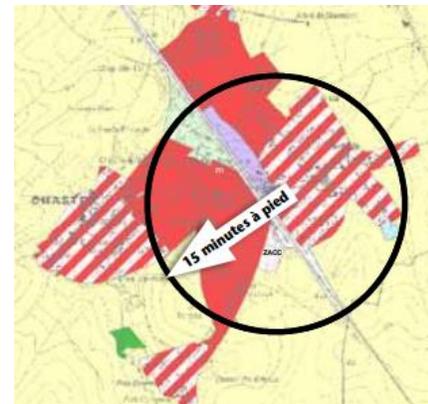
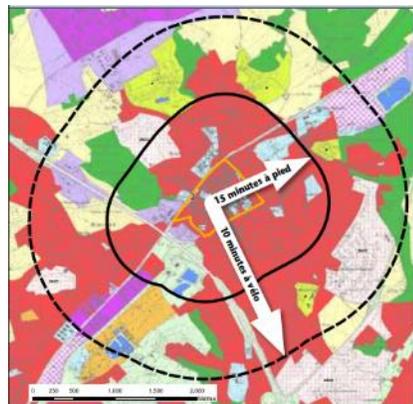
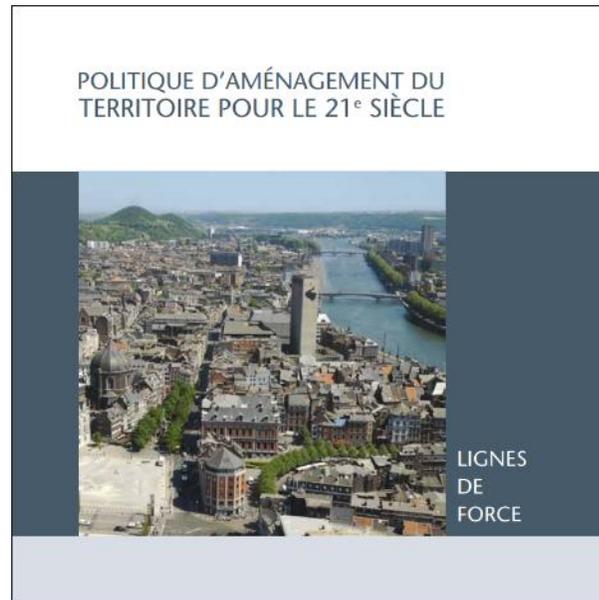
La mixité apparaît comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exempte de nuisances.

E. Rendre la structure spatiale plus lisible

L'aménagement des espaces publics contribuera à différencier les zones centrales et périphériques ; une hiérarchisation fonctionnelle et visuelle des voiries peut en effet contribuer à une meilleure lisibilité de la structure.

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

■ Les lignes de force de l'aménagement 2010



Les premiers atouts du territoire de demain :
les centres urbains et ruraux

Exploiter les territoires à haut potentiel de développement (durable)

Les centres urbains et ruraux présentent les atouts les plus importants pour le développement d'une urbanisation moins dépendante de la voiture car situés à une distance raisonnable de l'ensemble des services et des pôles d'échanges, surtout les gares SNCB. Toutes les villes grandes, moyennes ou petites disposent d'un centre urbain. A ceux-ci s'ajoutent les petits centres périurbains ou ruraux situés à proximité d'arrêts importants de transports en commun et susceptibles d'accueillir des services.

Ces territoires de haut potentiel de développement doivent donc être considérés comme des biens rares, à utiliser judicieusement et à valoriser pour le plus grand nombre. Dans un contexte de renchérissement des énergies fossiles, ils deviendront les espaces habités les plus recherchés.

A l'évidence, les espaces situés autour des centres, avec un nœud de transport en commun important et une grande variété de services présentent davantage d'atouts que ceux situés autour d'un hameau disposant d'une offre de services minimale et d'un seul arrêt d'autobus.

Il convient de renforcer davantage les centres urbains que les petits centres périurbains ou ruraux en y réservant plus d'espace pour une urbanisation dense. On doit également considérer que, plus on se rapproche des services et des pôles d'échange, plus il faut exploiter le potentiel des espaces à urbaniser. Ainsi on pourrait distinguer dans ces territoires trois zones établies de façon concentrique et définies en fonction de la possibilité de se rendre plus rapidement au centre à pied ou à vélo :

- le centre et les abords des gares de transports en commun ;
- la ville (ou village) à pied ;
- la ville à vélo.

Ces distinctions sommaires doivent évidemment être affinées dans le cadre d'études plus approfondies, par exemple en établissant les noyaux d'habitat ou en révisant le SDER. Il conviendrait notamment de préciser les seuils de densité à promouvoir et les espaces à réserver à une urbanisation dense en fonction des besoins à satisfaire dans les 50 années à venir.

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

- Noyaux d'habitat et lieux centraux 2011



Union des Villes
et Communes
de Wallonie ASBL

Aux Bourgmestres,
Echevins de l'Urbanisme,
Echevins du Logement et
Secrétaires communaux
des Communes de Wallonie

Vos réf. :

Nos réf. : jg/lmb/mib/tom/tce/php/cvd

Annexe(s) : 1

Circulaire

Noyaux d'habitat: sources d'enjeux considérables pour le développement territorial communal

Namur, le 7 octobre 2011

Madame, Monsieur le Bourgmestre,
Madame, Monsieur l'Echevin,
Madame, Monsieur le Secrétaire communal,

Les Ministres Jean-Marc Nollet et Philippe Henry, respectivement en charge des politiques régionales du logement et de l'aménagement du territoire, viennent de vous adresser un courrier relatif à la première étape de détermination des "noyaux d'habitat" : l'identification par vos soins des "lieux centraux".

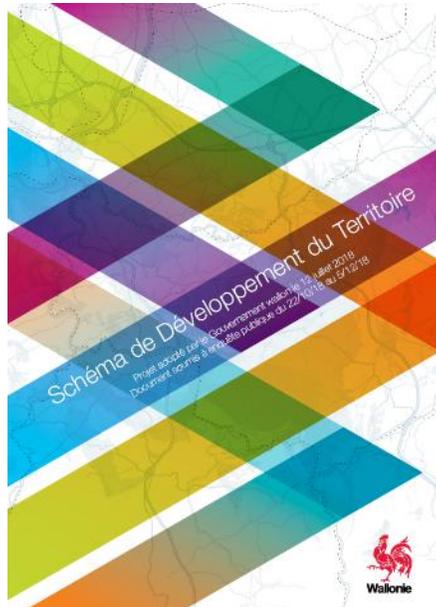
A la lecture de ce courrier, le principe général qui guide le concept de "noyaux d'habitat" est de définir des espaces :

- au sein desquels le logement sera appelé à se densifier en raison d'une part du niveau d'équipements, commerces et services que l'on y trouve et d'autre part des conditions d'accessibilité par le transport public dont ils jouissent;
- qui bénéficieront, du fait de ce qui précède, d'interventions publiques systématiquement majorées (au moins en matière de logement).

Plutôt que d'imposer une approche uniforme basée sur des critères purement scientifiques, le Gouvernement a décidé de laisser aux communes la liberté de proposer des "lieux de centralités" destinés à alimenter la délimitation des futurs périmètres de "noyaux d'habitat". Ce faisant, le Gouvernement reconnaît explicitement que la connaissance de leur territoire place les autorités communales dans une position privilégiée et incontournable pour définir les espaces polarisateurs de la collectivité locale.

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

- Le SDT 2019



SE POSITIONNER ET STRUCTURER

SS.1 - Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen

SS.2 - Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers

SS.3 - S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités

SS.4 - Faire des réseaux de communication et de transport structurants un levier de création de richesses et de développement durable

SS.5 - Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne

ANTICIPER ET MUTER

AM.1 - Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques

AM.2 - Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité¹, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi

AM.3 - Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol

AM.4 - Inscrire la Wallonie dans la transition numérique

AM.5 - Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique

DESSERVIR ET ÉQUILIBRER

DE.1 - Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente

DE.2 - Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets

DE.3 - Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs

DE.4 - Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande

DE.5 - Organiser la complémentarité des modes de transport

PRÉSERVER ET VALORISER

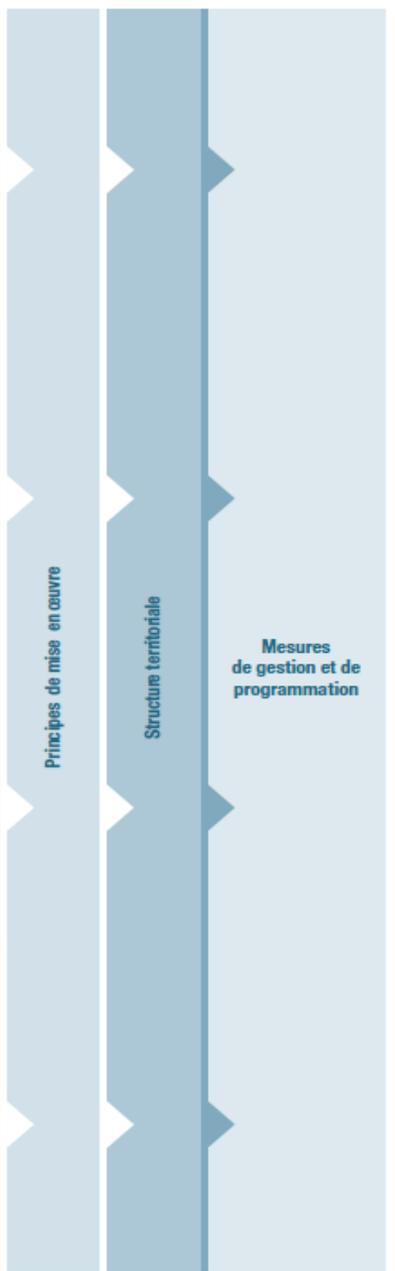
PV.1 - Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés

PV.2 - Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation

PV.3 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

PV.4 - Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques

PV.5 - Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique



LEXIQUE UTILISÉ DANS LE PROJET DE SDT

Centre | Centre urbain | Centre ville

L'expression centre urbain peut désigner :

- Un centre à caractère urbain, une agglomération, une ville
- Le centre d'une ville

Le centre urbain ou centre-ville s'oppose alors à la banlieue ou la périphérie

LEXIQUE UTILISÉ DANS LE SDT APPROUVE

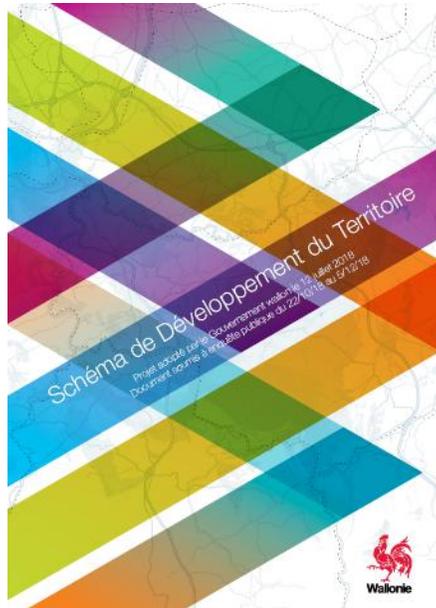
La centralité urbaine ou rurale est caractérisée par le potentiel de concentration en logements et d'accès aisé aux services et aux équipements. Il peut être renforcé par

Une densification appropriée (2) Le renouvellement (3) La mixité fonctionnelle et sociale (4) L'amélioration du cadre de vie

La périphérie ce sont des espaces urbanisés ou non distants d'une centralité existante qui peuvent être mobilisés pour en renforcer le potentiel.

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

Le SDT 2019



SE POSITIONNER ET STRUCTURER

- SS.1 - Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen
- SS.2 - Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers
- SS.3 - S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités
- SS.4 - Faire des réseaux de communication et de transport structurants un levier de création de richesses et de développement durable
- SS.5 - Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne

ANTICIPER ET MUTER

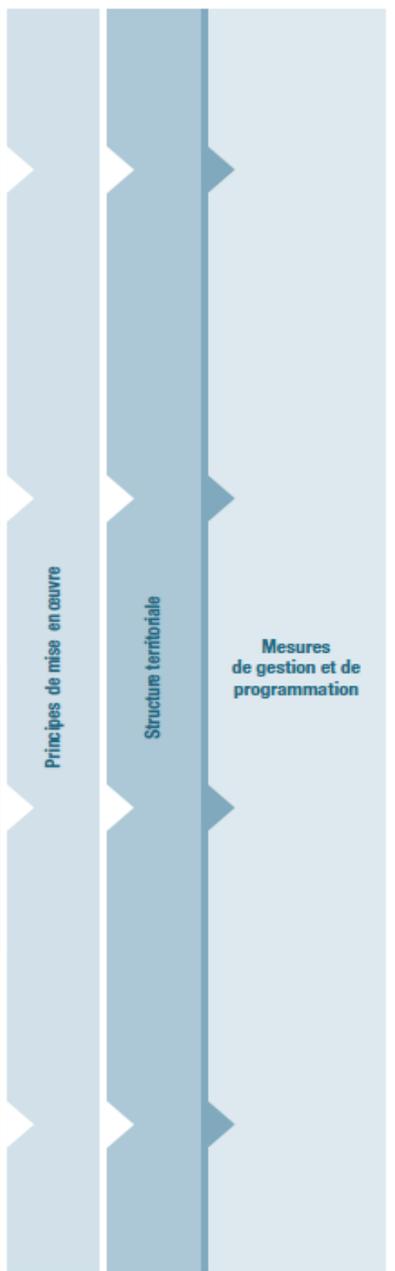
- AM.1 - Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques
- AM.2 - Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité¹, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi
- AM.3 - Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol
- AM.4 - Inscrire la Wallonie dans la transition numérique
- AM.5 - Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique

DESSERVIR ET ÉQUILIBRER

- DE.1 - Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente
- DE.2 - Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets
- DE.3 - Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs
- DE.4 - Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande
- DE.5 - Organiser la complémentarité des modes de transport

PRÉSERVER ET VALORISER

- PV.1 - Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés
- PV.2 - Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation
- PV.3 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources
- PV.4 - Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques
- PV.5 - Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique



MESURES DE GESTION ET DE PROGRAMMATION

AM.1 - Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques

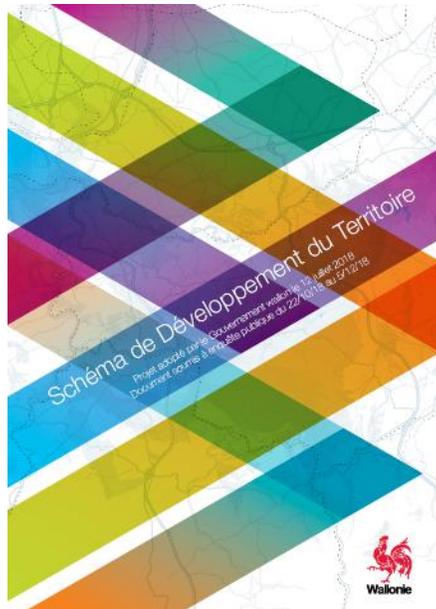
Tendre vers une implantation de 50 % de nouveaux logements dans les centralités urbaines et rurales à l'horizon 2030 et de 75 % à l'horizon 2050. Fournir 175 000 nouveaux logements, dont minimum 50 % sur des terres déjà artificialisées, à l'horizon 2030, et 350 000 nouveaux logements, sur des terres déjà artificialisées, à l'horizon 2050.

Des mesures d'accompagnement doivent être mises en place en vue de répondre aux conséquences potentielles de ces dispositions.

- Identifier, dans le plan de secteur et les schémas de développement pluri-communaux et communaux, les zones d'habitat dans lesquelles une densification en logements appropriée et adaptée aux spécificités territoriales est préconisée.
- Donner la priorité au recentrage des zones destinées à la résidence dans la conception et la révision du plan de secteur, des schémas de développement pluri-communaux et communaux, du guide régional d'urbanisme et des guides communaux d'urbanisme.
- Inscrire des zones d'enjeu communal de manière à renforcer l'accueil de la résidence et des constructions et aménagements de services et d'équipements dans les centralités urbaines et rurales.
- ...

1. La centralité : une notion qui a fait du chemin

- Le SDT 2019

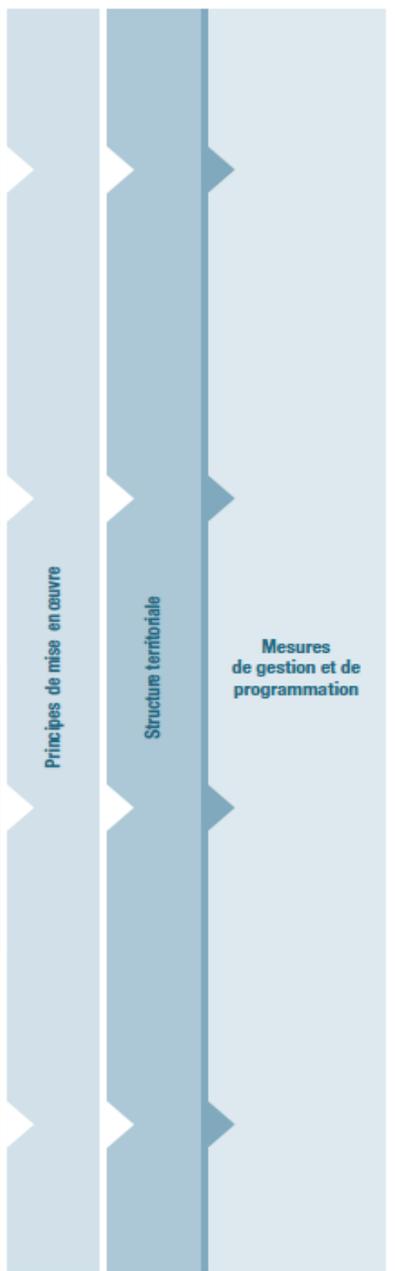


- SE POSITIONNER ET STRUCTURER**
- SS.1 - Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen
 - SS.2 - Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers
 - SS.3 - S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités
 - SS.4 - Faire des réseaux de communication et de transport structurants un levier de création de richesses et de développement durable
 - SS.5 - Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne

- ANTICIPER ET MUTER**
- AM.1 - Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques
 - AM.2 - Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité¹, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi
 - AM.3 - Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol
 - AM.4 - Inscrire la Wallonie dans la transition numérique
 - AM.5 - Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique

- DESSERVIR ET ÉQUILIBRER**
- DE.1 - Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente
 - DE.2 - Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets
 - DE.3 - Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs
 - DE.4 - Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande
 - DE.5 - Organiser la complémentarité des modes de transport

- PRÉSERVER ET VALORISER**
- PV.1 - Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés
 - PV.2 - Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation
 - PV.3 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources
 - PV.4 - Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques
 - PV.5 - Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique



PRINCIPES DE MISE EN OEUVRE

DE.1 - Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente

Les services, les équipements et les commerces sont implantés, en priorité, dans les pôles et les parties du territoire desservies par les transports en commun et aisément accessibles par les modes actifs ou partagés et les personnes à mobilité réduite.

Les centres commerciaux doivent être développés en veillant à renforcer les centralités urbaines et rurales, et non de manière isolée ou linéaire, le long des voiries régionales. Ils sont localisés de manière à réduire ainsi les besoins de mobilité et ce, dans le respect des dispositions du schéma régional de développement commercial.

2. La centralité : une notion inscrite au CoDT

- Le CoDT 2024



Article D.II.6 §4 SDPC et D.II. 10 §4 SDC

Les principes et modalités mettant en œuvre l'optimisation spatiale sont :

- 1° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation ;
- 2° les centralités présentes sur le territoire ;
- 3° les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités ;
- 4° l'ordre de priorité de mise en œuvre des ZACC et leur affectation
- 5° toutes autres dispositions contribuant à l'optimisation spatiale.

Article D.II.16 Effets juridiques

§ 2. Le SDT s'applique comme suit :

- 1° dans son ensemble, à l'exception des indications visées à l'article D.II.2, § 4, 3°, au plan de secteur en ce compris la carte d'affectation des sols, aux schémas et aux guides ;
[...]
- 3° en ce qui concerne les indications du SDT visées à l'article D.II.2, § 4, 3°, aux SOL, permis et CU2. Ces indications cessent de produire leurs effets lorsque, postérieurement à l'adoption du SDT un schéma de SDPC ou SDC qui contient les indications visées aux articles D.II.6/1, § 2, ou D.II.10/1, § 1er, est adopté ou révisé.

Article D.I.1. § 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

L'objectif du Code du Développement territorial 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.

Article D.II.2 SDT

§4. Les principes et modalités mettant en œuvre l'optimisation spatiale sont :

- 1° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation ;
- 2° les critères de délimitation des centralités ;
- 3° les centralités et les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités ;
- 4° toutes autres dispositions contribuant à l'optimisation spatiale.

Article D.II.6/1 §2 SDPC et D.II. 10/1 § 1er SDC

Les principes et modalités mettant en œuvre l'optimisation spatiale sont :

- 1° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation ;
- 2° les centralités présentes sur le territoire ;
- 3° les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités ;
- 4° l'ordre de priorité de mise en œuvre des ZACC et leur affectation
- 5° toutes autres dispositions contribuant à l'optimisation spatiale.

Article D.II.17 Hiérarchie

§ 1er. Le schéma d'échelle de territoire inférieure respecte le schéma d'échelle de territoire supérieure s'il existe.

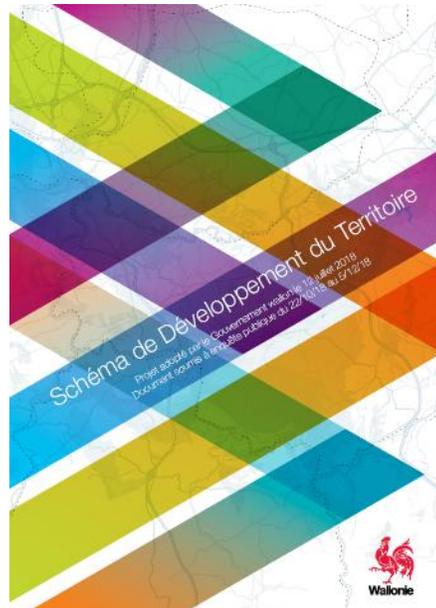
Toutefois, le SPDC et le SDC peuvent s'écarter du ou des schémas d'échelle de territoire supérieure moyennant une motivation qui démontre que le schéma :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le ou les schémas d'échelle de territoire supérieure ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Le SOL peut s'écarter des centralités et des mesures guidant l'urbanisation du SDT moyennant 1° et 2° mais aussi en raison de spécificités locales.

3. La centralité : objectifs du SDT

- Le SDT 2024



SE POSITIONNER ET STRUCTURER

SS.1 - Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen

SS.2 - Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers

SS.3 - S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités

SS.4 - Faire des réseaux de communication et de transport structurants un levier de création de richesses et de développement durable

SS.5 - Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne

ANTICIPER ET MUTER

AM.1 - Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques

AM.2 - Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité¹, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi

AM.3 - Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol

AM.4 - Inscrire la Wallonie dans la transition numérique

AM.5 - Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique

DESSERVIR ET ÉQUILIBRER

DE.1 - Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente

DE.2 - Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets

DE.3 - Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs

DE.4 - Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande

DE.5 - Organiser la complémentarité des modes de transport

PRÉSERVER ET VALORISER

PV.1 - Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés

PV.2 - Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation

PV.3 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

PV.4 - Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques

PV.5 - Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique

Axe 1 - Soutenable et adaptable

- SA1 Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources
- SA2 Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques
- SA3 Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol
- SA4 Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande
- SA5 Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques
- SA6 Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation

Axe 2 - Attractivité et innovation

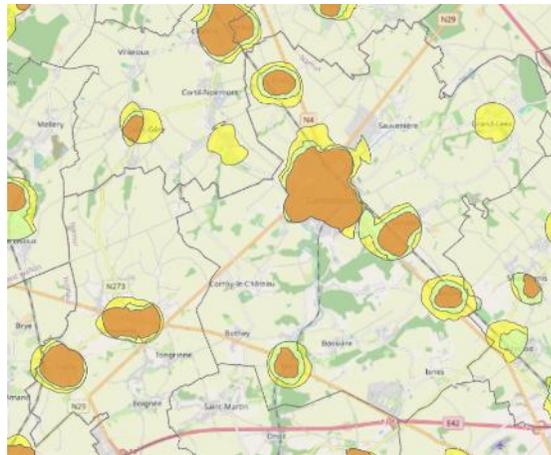
- AI1 Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen
- AI2 Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers
- AI3 Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi
- AI4 Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique
- AI5 Faire du réseau des principales infrastructures de communication un levier de création de richesses et de développement durable
- AI6 Organiser la complémentarité des modes de transport
- AI7 Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés
- AI8 Inscrire la Wallonie dans la transition numérique

Axe 3 - Cohésion et coopération

- CC1 S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités
- CC2 Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne
- CC3 Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente
- CC4 Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets
- CC5 Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs
- CC6 Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique

4. La méthodologie de l'IWEPS

- Les polarités de base de l'IWEPS
Méthodologie reprise dans le SDT 2024
- Premiers critères infracommunaux pour délimiter les centralités



- Les services retenus avec au minimum 3 services de base dans un rayon de 700 m
- école fondamentale, à savoir école maternelle et/ou primaire ;
 - commerce alimentaire en libre-service de plus de 100m² de superficie de vente de produits alimentaires pour les besoins quotidiens d'une famille (fruits, légumes, céréales, viande, pain...). Il s'agit de supérettes (100 à 400m²) ou supermarchés (plus de 400 m²) ;
 - pharmacie ;
 - bureau de poste de Bpost en vertu de son 6e contrat de gestion imposant d'en maintenir au moins un par commune. Les « Points Poste » ne sont pas pris en compte dans l'analyse ;
 - administration communale car elles constituent généralement un lieu central public et symbolique au sein de la commune devant être accessible à tous ;
 - centre public d'action sociale (CPAS) car ils constituent un lieu de centralité public devant être accessible à tous

Polarité de base par commune

Variante A	230 communes
Variante B	18 communes
Variante C	4 communes
+ 1 commune	

Nombre de départs de trains par jour ouvrable (2 sens confondus)	Distance à la gare (vol d'oiseau)
Moins de 17	700 m
17 à 66	1 000 m
Plus de 66	1 500 m

Nbre de logements dans un rayon de 500 m

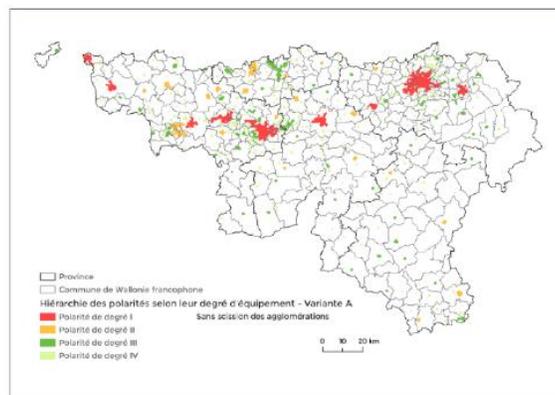
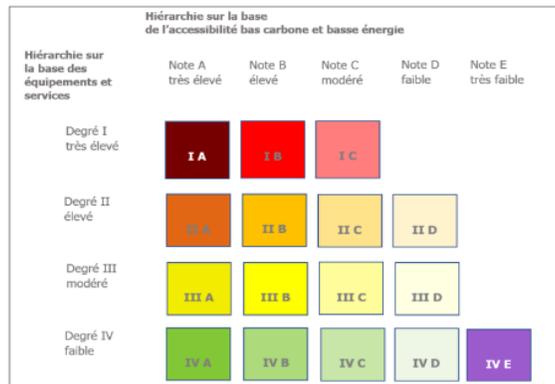
+ de 300 hab/km ²	> 200 log sur 78,5 ha
150-300 hab/km ²	> 125 log sur 78,5 ha
50 -150 hab/km ²	> 100 log sur 78,5 ha
- de 50 hab/km ²	> 50 log sur 78,5 ha

Arrêts de bus dans un rayon de 700 m

si 200 log au minimum	34 bus/jour	> Niv 1
si 125 log au minimum	34 bus/jour	> Niv 2
si 100 log au minimum	17 bus/jour	> Niv 3
si 50 log au minimum	8 bus/jour	> Niv 4

4. La méthodologie de l'IWEPS

- Typologie des polarités de base de l'IWEPS
Méthodologie reprise dans le SDT 2024
- Seconds critères d'attractivité pour distinguer les centralités urbaines et villageoises



Crédit wallon et Wallonie
de la prospective et de la stratégie

Wallonie hveps

OCTOBRE 2022

WORKING PAPER

N° 36 Typologie des polarités résidentielles selon leur degré d'équipement en services et leur accessibilité aux centres urbains et villageois

RESUME

La présente note de travail vise à définir une typologie des polarités résidentielles selon leur degré d'équipement en services et leur accessibilité aux centres urbains et villageois. Cette typologie est basée sur une hiérarchie de services et de niveaux d'accessibilité multimodale (train, vélo, bus, marche à pied). Elle permet de distinguer les centralités urbaines (degré I) des centralités villageoises (degré II à IV).

Trois niveaux de services	Services retenus par niveau
Niveau 1	<ul style="list-style-type: none"> • Santé : hôpitaux généraux ou universitaires • Gouvernance : maisons de justice • Enseignement : établissements d'universités, de hautes écoles • Culture : cinémas avec au moins deux salles, centres culturels • Sport : piscines, grands centres sportifs comprenant une piste d'athlétisme attenante • Commerces : nodules commerciaux de centre d'agglomérations principales • Mobilité : gares avec plus de 66 départs de trains par jour
Niveau 2	<ul style="list-style-type: none"> • Santé : polycliniques, maisons médicales • Gouvernance : maisons de justice de paix • Commerces : nodules secondaires ou de petites villes • Mobilité : arrêts de bus de 68 départs et plus
Niveau 3	<ul style="list-style-type: none"> • Enseignement : établissements d'enseignement secondaire • Culture : cinémas d'une ou deux salles, bibliothèques • Sport : les salles de sport sans piste d'athlétisme attenante • Commerces : nodules commerciaux de très petites villes

Note d'accessibilité	Intervalle de scores d'accessibilité pied-vélo-bus-train	Description du minimum d'accessibilité de la zone considérée
A	31 à 47	Très bonne accessibilité multimodale à différentes centralités bien équipées
B	15 à 30	Accessibilité piétonne à une centralité de degré I et/ou bonne accessibilité multimodale à différentes centralités bien équipées
C	5 à 14	Accessibilité en train en moins de 20 minutes à une centralité de degré I ; accessibilité cyclable (moins de 5 km) à une centralité de degré II ; accessibilité piétonne (moins de 1 km) à une centralité de degré III
D	1 à 4	Accessibilité en train en moins de 30 minutes à une centralité de degré III ; accessibilité à moins de 10 km à une centralité de degré III (Vélo à assistance électrique (VAE)-Bus)
E	0	Territoires situés à plus de 30 minutes en train ET à plus de 10 km (20 minutes en VAE ou bus) d'une centralité de degré I, II ou III

5. Des degrés de polarités de base aux centralités SDT en passant par les pôles

- Le SDT 2024



Le Institut wallon de l'économie, de la prospective et de la statistique

WORKING PAPER

N° 32 | Les axes de base – Des balises pour identifier des centralités urbaines et rurales en Wallonie

AVRIL 2021

RÉSUMÉ

La présente note de travail vise à identifier les axes de base en Wallonie, c'est-à-dire les axes qui relient les centralités urbaines et rurales les plus importantes de la région. Ces axes sont définis comme des corridors de transport et de services qui relient les centralités urbaines et rurales les plus importantes de la région. Ils sont définis à l'aide de données de mobilité et de services à la population. Les axes de base sont des corridors de transport et de services qui relient les centralités urbaines et rurales les plus importantes de la région. Ils sont définis à l'aide de données de mobilité et de services à la population.

Le Institut wallon de l'économie, de la prospective et de la statistique

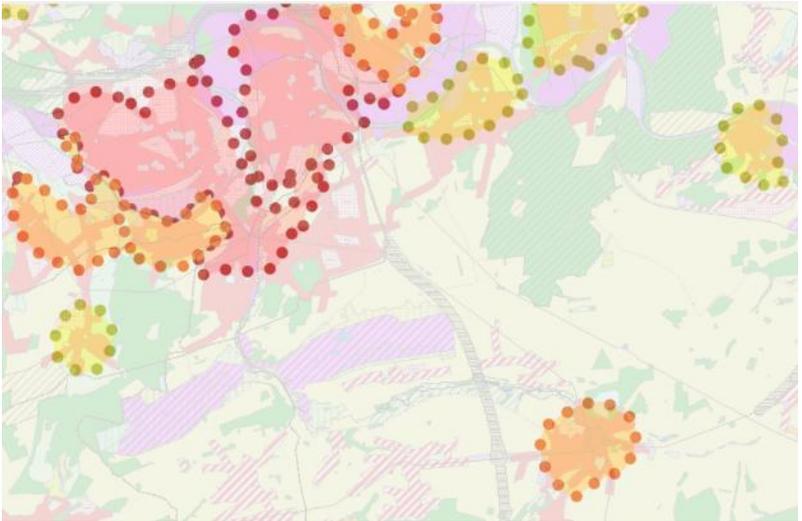
WORKING PAPER

N° 37 | Typologie des centralités wallonnes selon leur équipement fondamental en matière de services à la population, d'activités économiques et de tourisme

DÉCEMBRE 2022

RÉSUMÉ

La présente note de travail vise à définir une typologie des centralités wallonnes selon leur équipement fondamental en matière de services à la population, d'activités économiques et de tourisme. Cette typologie est basée sur des données de services à la population, d'activités économiques et de tourisme. Elle permet d'identifier les centralités urbaines de pôle, les centralités urbaines et les centralités villageoises.



Le Institut wallon de l'économie, de la prospective et de la statistique

WORKING PAPER

N° 36 | Typologie des pôles et des résidences selon leur degré d'équipement en services et en activités économiques

OCTOBRE 2022

RÉSUMÉ

La présente note de travail vise à définir une typologie des pôles et des résidences selon leur degré d'équipement en services et en activités économiques. Cette typologie est basée sur des données de services et d'activités économiques. Elle permet d'identifier les pôles et les résidences.

Le SDT distingue trois types de centralités :

- les centralités urbaines de pôle ;
- les centralités urbaines ;
- les centralités villageoises.

Deux critères sont utilisés pour cette classification :

1. Distinction des centralités urbaines (dont les « centralités urbaines de pôle ») et des centralités villageoises

Les centralités urbaines correspondent aux polarités résidentielles les mieux équipées en services à la population, soit les polarités de degrés I, II ou III tels que définis par l'IWEPS (2022a, voir carte 2 page 33).

Les centralités villageoises correspondent aux polarités résidentielles de degré IV, telles que définies par l'IWEPS (2022a, voir carte 2 page 33). Les centralités correspondant aux polarités de base de la variante B et C sont classées en centralités villageoises car elles ne disposent pas de services suffisants pour être de degré I-II ou III.

2. Distinction de centralités urbaines de pôle et de centralités urbaines

Les centralités urbaines de pôles correspondent aux centralités urbaines situées dans une commune-pôle telle qu'identifiée à l'annexe 4.

6. La centralité : une notion dans la vision les principes et les mesures du SDT

- Le SDT 2024



Une vision partagée

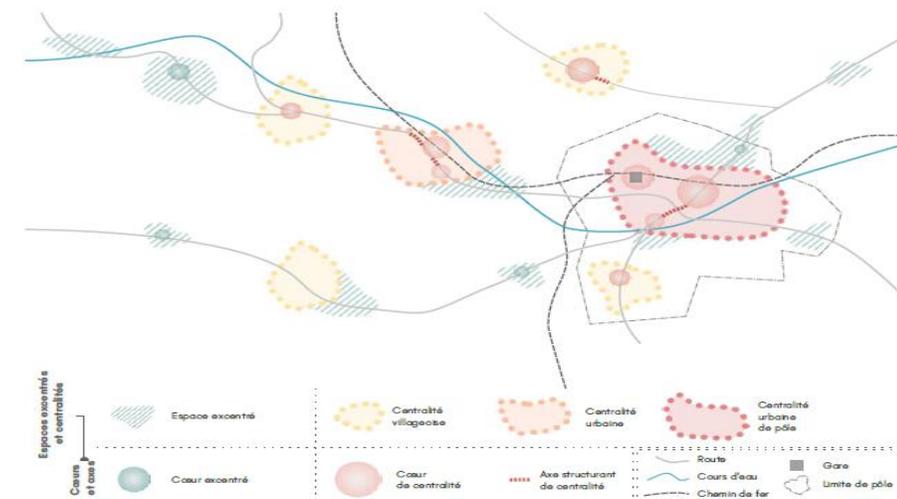
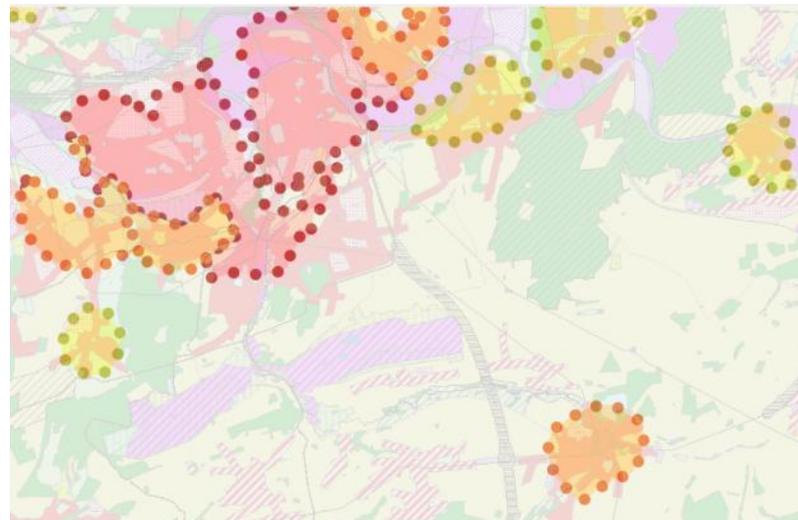
Pour rencontrer ces défis, le Schéma de développement du territoire propose une vision partagée fondée sur sept ambitions.

Un développement qui assure l'optimisation spatiale et un cadre de vie qualitatif

La Wallonie réduira l'étalement urbain en renforçant les centralités des villes et des villages. L'offre en services, en commerces et en logements y sera intensifiée surtout dans les lieux les mieux desservis par les transports en commun. Il y sera veillé au maintien de la mixité et de la cohésion sociale. Le caractère qualitatif du cadre de vie des habitants y sera assuré. Le déploiement de nouveaux services tonifiera l'attractivité des cœurs de centralités.

Pour renforcer la biodiversité et protéger les paysages, les terres agricoles, les forêts, les milieux naturels, la Wallonie réduira l'artificialisation des terres en soutenant en priorité les projets qui réutilisent le bâti et les friches. L'étalement urbain sera freiné en intensifiant l'urbanisation des centralités urbaines et villageoises et en urbanisant avec modération et de façon ciblée les espaces excentrés.

Afin d'assurer aux Wallons un cadre de vie de qualité dans les centralités, l'infrastructure verte y est développée dans la mesure des besoins, notamment pour les services socio-culturels qu'elle vise, par exemple via la création d'espaces récréatifs et éducatifs. Il sera veillé à une répartition équitable des espaces verts et récréatifs dans toutes les centralités.



7. La centralité : une notion dans la vision, les principes et les mesures du SDT

- Le SDT 2024

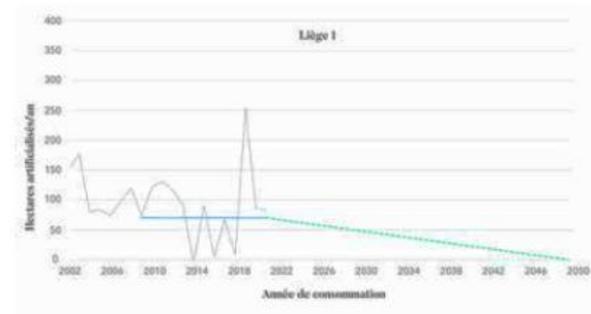
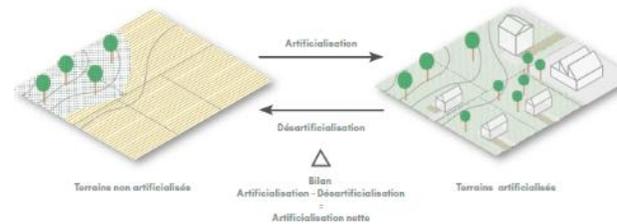


SA1 Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

Réduire les impacts de l'artificialisation des terres en recentrant, consolidant ou en restructurant

SA1.P5

L'urbanisation est réalisée de manière à réduire le phénomène d'étalement urbain et à préserver les terres agricoles, les forêts et les espaces naturels. Pour ce faire, elle consolide, restructure et développe les centralités et d'autre part elle consolide et restructure les cœurs excentrés. Une densification raisonnée des espaces compris dans les centralités, dans leurs bordures et dans les cœurs excentrés est préconisée. La mitoyenneté et la compacité des constructions ainsi que la mixité des activités sont privilégiées.



Mesures de gestion et de programmation

Au niveau régional

SA1.M1

Mettre en place un monitoring de suivi de l'évolution de l'artificialisation et de l'imperméabilisation selon les bassins d'optimisation spatiale visés en SA1.P1, dès l'entrée en vigueur du Schéma de développement du territoire.

Evaluer annuellement l'évolution de l'artificialisation et de l'imperméabilisation.

SA1.M2

Mener des révisions du plan de secteur en tenant compte de l'évolution de l'artificialisation et des besoins du territoire.

Examiner préalablement les modalités de révision du plan de secteur : inscription de périmètres de protection ou de prescriptions supplémentaires, modification d'affectation.

SA1.M3

Développer la thématique de l'imperméabilisation dans un référentiel sur l'aménagement des centralités urbaines et villageoises.

Mettre régulièrement à jour ce référentiel.

Au niveau communal

SA1.M4

Adopter ou réviser un schéma de développement communal ou pluricommunal, éventuellement thématique.

SA1.M5

Dans les schémas de développement communaux et pluricommunaux, fixer les modalités et principes mettant en œuvre l'optimisation spatiale :

- Inscrire une trajectoire de réduction de l'artificialisation nette en vue de tendre vers zéro km² d'artificialisation nette par an et au plus tard en 2050 ;
- Identifier et cartographier les centralités selon les critères de délimitation définis dans le chapitre « centralités et espaces excentrés » ;
- Le cas échéant, identifier et cartographier les cœurs de centralité ainsi que les cœurs excentrés ;
- Définir des mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors des centralités, notamment des mesures stimulant la rénovation du bâti ;
- Définir l'ordre de priorité de mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté (ZACC).
- Proposer des affectations pour les zones d'aménagement communal concerté situées en centralité ;
- Proposer, le cas échéant, des révisions du plan de secteur de manière à respecter la trajectoire d'artificialisation.

7. La centralité : une notion dans la vision, les principes et les mesures du SDT

- Le SDT 2024



Mesures guidant l'urbanisation

Concerne les terrains > 0,5 ha	Dans les espaces excentrés	En bordure de la centralité ¹	Dans la centralité
Superficie en pleine terre (SA1)	<p>Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions réservent une superficie en pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 70 % de la superficie du terrain ; ≥ à la superficie initiale en pleine terre si celle-ci est inférieure à 70 %. 	<p>La superficie réservée en pleine terre peut être supérieure ou égale à celle fixée en centralité pour autant que le projet réponde aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) assurer une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ; (ii) ne pas déformer les centralités ; (iii) marquer les entrées de centralités ; (iv) disposer d'une offre en transports en commun ou prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (v) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée ; (vi) pour les terrains de plus de 2 ha, avoir une vue d'ensemble de leur urbanisation par le biais d'un Schéma d'orientation local (SOL), d'un permis d'urbanisation, ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées couvrant l'ensemble du terrain. <p>En bordure des centralités, la superficie réservée en pleine terre peut être celle de la centralité concernée, si le projet est situé dans une ZACC, un site à réaménager (SAR) ou un périmètre de remembrement urbain (PRU).</p>	<p>Les centralités sont consolidées et intensifiées, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions réservent une superficie en pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 30 % de la superficie du terrain ; ≥ à la superficie initiale en pleine terre si celle-ci est inférieure à 30 %.
<p>À défaut de satisfaire les valeurs ci-dessus, des mesures alternatives permettant de garantir au sein du terrain une gestion des eaux de ruissellement, d'accueillir la biodiversité et de réguler les îlots de chaleur urbains doivent être prises.</p>			

SA1

Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

Réduire les impacts de l'artificialisation des terres en recentrant, consolidant ou en restructurant

SA1.P5

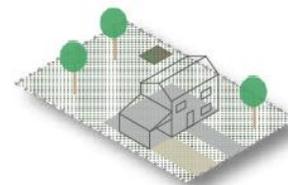
L'urbanisation est réalisée de manière à réduire le phénomène d'étalement urbain et à préserver les terres agricoles, les forêts et les espaces naturels. Pour ce faire, d'une part, elle consolide, restructure et développe les centralités et d'autre part elle consolide et restructure les cœurs excentrés. Une densification raisonnée des espaces compris dans les centralités, dans leurs bordures et dans les cœurs excentrés est préconisée. La mitoyenneté et la compacité des constructions ainsi que la mixité des activités sont privilégiées.

SA1.P8

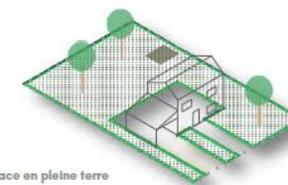
L'imperméabilisation des sols est régulée de façon différenciée en fonction de l'intensité de l'urbanisation existante et à promouvoir ainsi qu'en fonction de la vulnérabilité aux inondations et aux coulées de boues des territoires situés en aval. Le taux d'imperméabilisation des centralités est en principe plus important qu'en dehors de celles-ci.

Part de terrain en pleine terre

Part d'un terrain libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat naturel, régulation, production de biomasse).



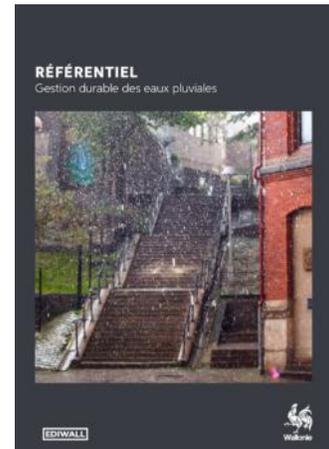
Terrain artificialisé



Surface en pleine terre
Surface libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat, régulation, production de biomasse)

Chemin de terre, Dalles gazon, jardin, parterre, gazon, massif boisé, potager ...

$$\begin{aligned} \text{Surface en pleine terre} &= \sum \text{Superficie}_{\text{pleine terre}} \\ \text{Part de terrain en pleine terre} &= \frac{\sum \text{Superficie}_{\text{pleine terre}}}{\text{Superficie totale du terrain}} \end{aligned}$$



7. La centralité : une notion dans la vision, les principes et les mesures du SDT

- Le SDT 2024



SA2

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

Valoriser les terrains et réutiliser les bâtiments situés dans les centralités pour créer de nouveaux logements

SA2.P2

La création de nouveaux logements se fait en limitant l'étalement urbain et ses impacts. Pour y concourir, les centralités accueilleront au moins 3 nouveaux logements sur 4 à l'horizon 2050.

Mesures de gestion et de programmation

Au niveau régional

SA2.M1

Mettre en place un monitoring de suivi de l'évolution de l'étalement urbain résidentiel selon les territoires de gestion visés au principe SA2.P2, dès l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire.

Evaluer annuellement l'évolution de l'étalement urbain résidentiel.

SA2.M2

Mener des révisions du plan de secteur en tenant compte de l'évolution de l'étalement urbain résidentiel et des besoins du territoire.

Examiner préalablement les modalités de révision du plan de secteur : inscription de périmètres de protection ou de prescriptions supplémentaires, modification d'affectation notamment pour recentrer les zones destinées à l'habitat.

SA2.M3

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

SA2.M4

Inscrire la thématique de l'intensification et de la division des logements dans un référentiel relatif à l'aménagement des centralités et des cœurs excentrés. Ce référentiel sera conçu pour être en ligne et sera illustré par des exemples concrets.

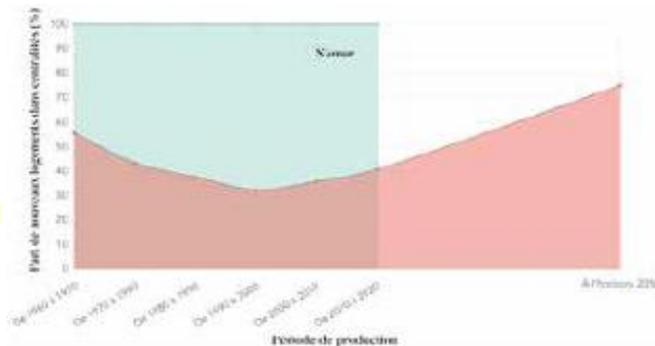
Mettre à jour régulièrement ce référentiel.

SA2.M5

Organiser sur le territoire les infrastructures permettant l'accueil des gens du voyage conformément aux dispositions en vigueur.

SA2.M6

Promouvoir la maîtrise foncière publique (emphytéose, droit de préemption) dans les centralités et développer un observatoire foncier.



Au niveau communal

SA2.M7

Adopter ou réviser un schéma de développement communal ou pluricommunal, éventuellement thématique.

Dans ces schémas de développement communaux ou pluricommunaux fixer les modalités et principes mettant en œuvre l'optimisation spatiale :

- Inscrire une trajectoire de réduction de l'étalement urbain résidentiel communal ou pluricommunal qui vise au moins 3 nouveaux logements sur 4 dans les centralités au plus tard à l'horizon 2050 ;
- Identifier et cartographier les centralités selon les critères de délimitation définis dans le chapitre « centralités et espaces excentrés » ;
- Définir des mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors des centralités, notamment en :
 - prévoyant des densités de logement dans les zones destinées à l'habitat et dans les ZACC à vocation résidentielle (en tout ou partie) en tenant compte des spécificités locales et des centralités identifiées dans la structure territoriale ;
 - identifiant les espaces agricoles, forestiers, verts ou naturels à maintenir et à développer dans les centralités.
- Définir l'ordre de priorité de mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté (ZACC). Proposer des affectations pour les zones d'aménagement communal concerté situées en centralité ;
- Proposer, le cas échéant, des révisions du plan de secteur de manière à respecter la trajectoire d'étalement urbain résidentiel.

SA2.M8

Adopter ou réviser les guides communaux d'urbanisme en vue de définir et concrétiser les modalités de densification de l'urbanisation.

SA2.M9

Mener des opérations de rénovation et de revitalisation urbaine dans les centralités.

SA2.M10

Dans les centralités, de manière à renforcer la fonction résidentielle, prévoir la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté (ZACC), l'inscription de zones destinées à l'habitat et/ou de zones d'enjeu communal (ZEC) par révision du plan de secteur.

SA2.M11

Fixer des objectifs de création de logements publics dans la commune dans le cadre de son rôle de coordination de la politique publique du logement.

7. La centralité : une notion dans la vision, les principes et les mesures du SDT

- Le SDT 2024



SA2

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

Valoriser les terrains et réutiliser les bâtiments situés dans les centralités pour créer de nouveaux logements

SA2.P2

La création de nouveaux logements se fait en limitant l'étalement urbain et ses impacts. Pour y concourir, les centralités accueilleront au moins 3 nouveaux logements sur 4 à l'horizon 2050.

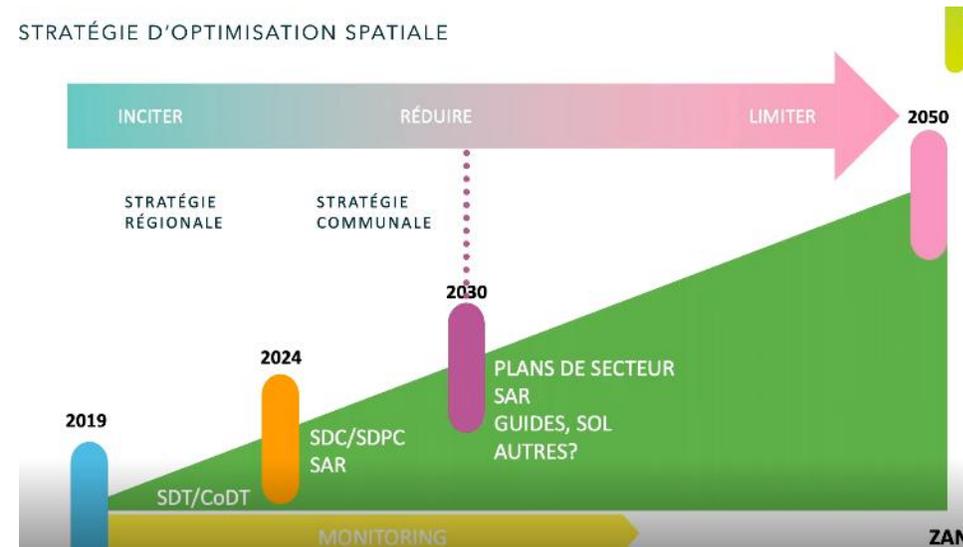
Mesures guidant l'urbanisation

Concerne les terrains > 0,5 ha	Dans les espaces excentrés	En bordure ¹ de la centralité	Dans la centralité
Densité en logement (SA2)	<p>Les projets comportant du logement prévoient une densité nette inférieure ou égale à 10 logements à l'hectare. Cette densité peut être supérieure aux conditions cumulatives suivantes :</p> <p>(i) prévoir une densité nette inférieure à la densité nette moyenne de l'urbanisation existante dans un rayon de 200 mètres², sans dépasser un maximum de 18 logements à l'hectare ;</p> <p>(ii) disposer d'un accès aisé aux services et équipements de proximité par les modes de transport actifs, collectifs ou partagés ;</p> <p>(iii) disposer d'une offre en transports en commun ou prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ;</p> <p>(iv) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée.</p> <p>(v) ne pas s'implanter dans une zone urbanisable en ruban inscrite au plan de secteur située en dehors des cœurs excentrés.</p> <p>Dans les zones urbanisables en ruban inscrites au plan de secteur situées en dehors des cœurs excentrés, les projets comportant du logement prévoient une densité nette inférieure à 5 logements à l'hectare. Ces projets doivent également privilégier des ouvertures paysagères en leur sein, ainsi que le regroupement des bâtiments à proximité du tissu bâti existant.</p> <p>Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions qui nécessitent une artificialisation de terres se localisent en continuité ou à proximité immédiate du tissu bâti existant.</p>	<p>La densité nette des projets peut dépasser la densité maximale des espaces excentrés aux conditions cumulatives suivantes :</p> <p>(i) assurer une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ;</p> <p>(ii) ne pas déforcer les centralités ;</p> <p>(iii) marquer les entrées de centralités ;</p> <p>(iv) disposer d'une offre en transports en commun ou prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ;</p> <p>(v) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée ;</p> <p>(vi) pour les terrains de plus de 2ha, avoir une vue d'ensemble de leur urbanisation par le biais d'un SOL, d'un permis d'urbanisation, ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées couvrant l'ensemble du terrain.</p> <p>En bordure des centralités, la densité des projets peut être égale ou supérieure à la densité minimale de la centralité concernée, si le projet est situé dans une ZACC, un site à réaménager (SAR) ou un périmètre de remembrement urbain (PRU).</p>	<p>Les centralités sont consolidées et densifiées en tenant compte de leurs caractéristiques villageoises ou urbaines.</p> <p>La densité nette en logements des projets est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 20 logements à l'hectare dans les centralités villageoises, ≥ 30 logements à l'hectare dans les centralités urbaines, ≥ 40 logements à l'hectare dans les centralités urbaines situées dans un pôle. <p>Les densités peuvent être nettement supérieures à ces minima dans les cœurs et le long des axes structurants de centralité.</p>

1. Un terrain situé « en bordure d'une centralité » est attenant à la centralité ou en est à proximité immédiate.
 2. À partir des limites du terrain repris en zone urbanisable et en tenant compte du nombre de logements existants situés en tout ou partie dans le périmètre.

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC 2024-2030



- Le décret du 13 décembre 2023

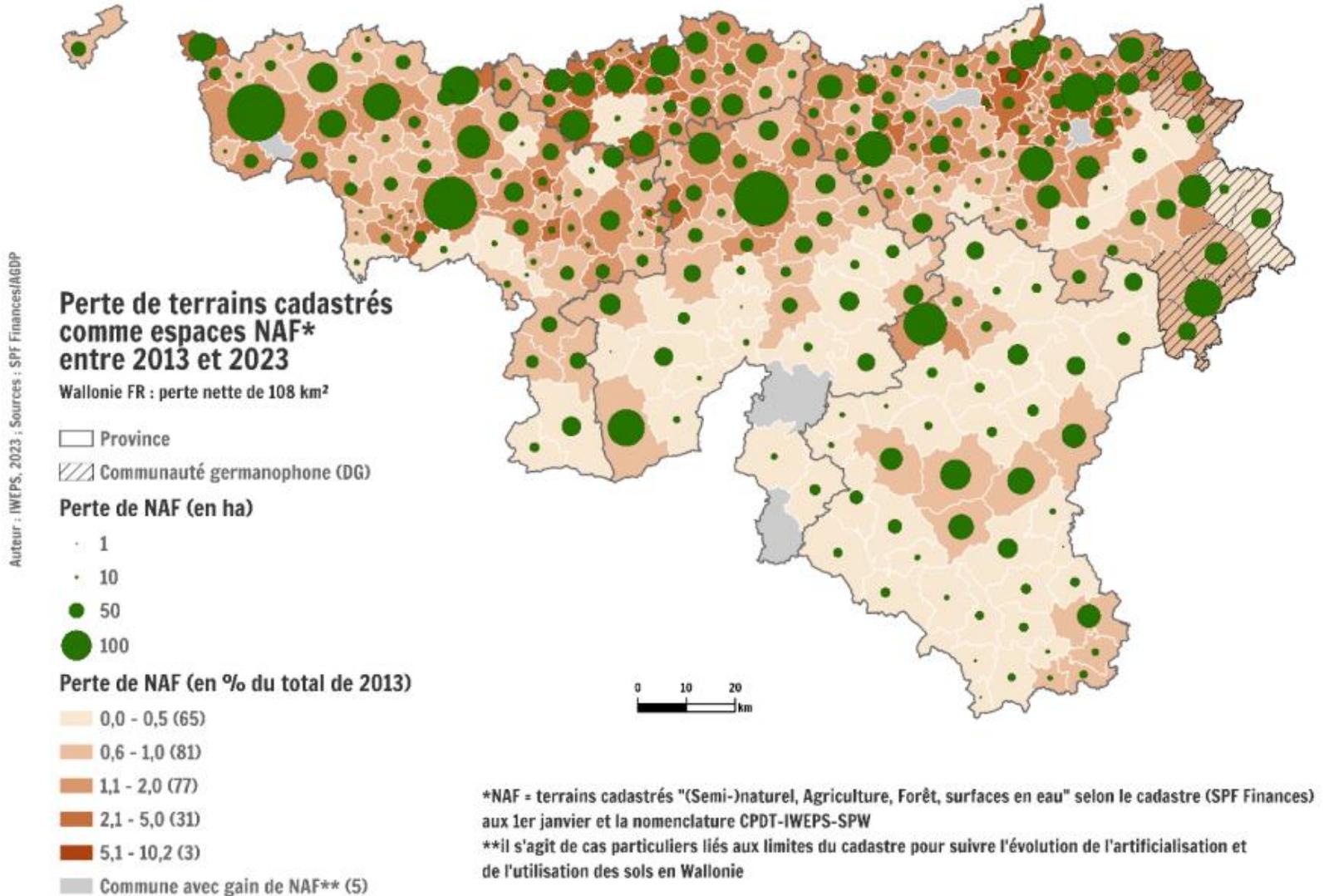
Sauf à l'égard des permis visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 8° (PU d'implantation commerciale), les indications du SDT visées à l'article D.II.2, §4, 3°, entrent en vigueur et s'appliquent aux SOL, permis et CU 2 six années après l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire soit le 1^{er} aout 2031.

En cas d'incompatibilité entre un SDPC ou un SDC adopté selon les dispositions en vigueur à la veille du 13 décembre 2023, et les indications du SDT visées à l'article D.II.2, §4, 3°, adopté, il est fait application de ces dernières.

- Rappel : les mesures guidant l'urbanisation du SDT s'applique au terrain de 0,5 ha

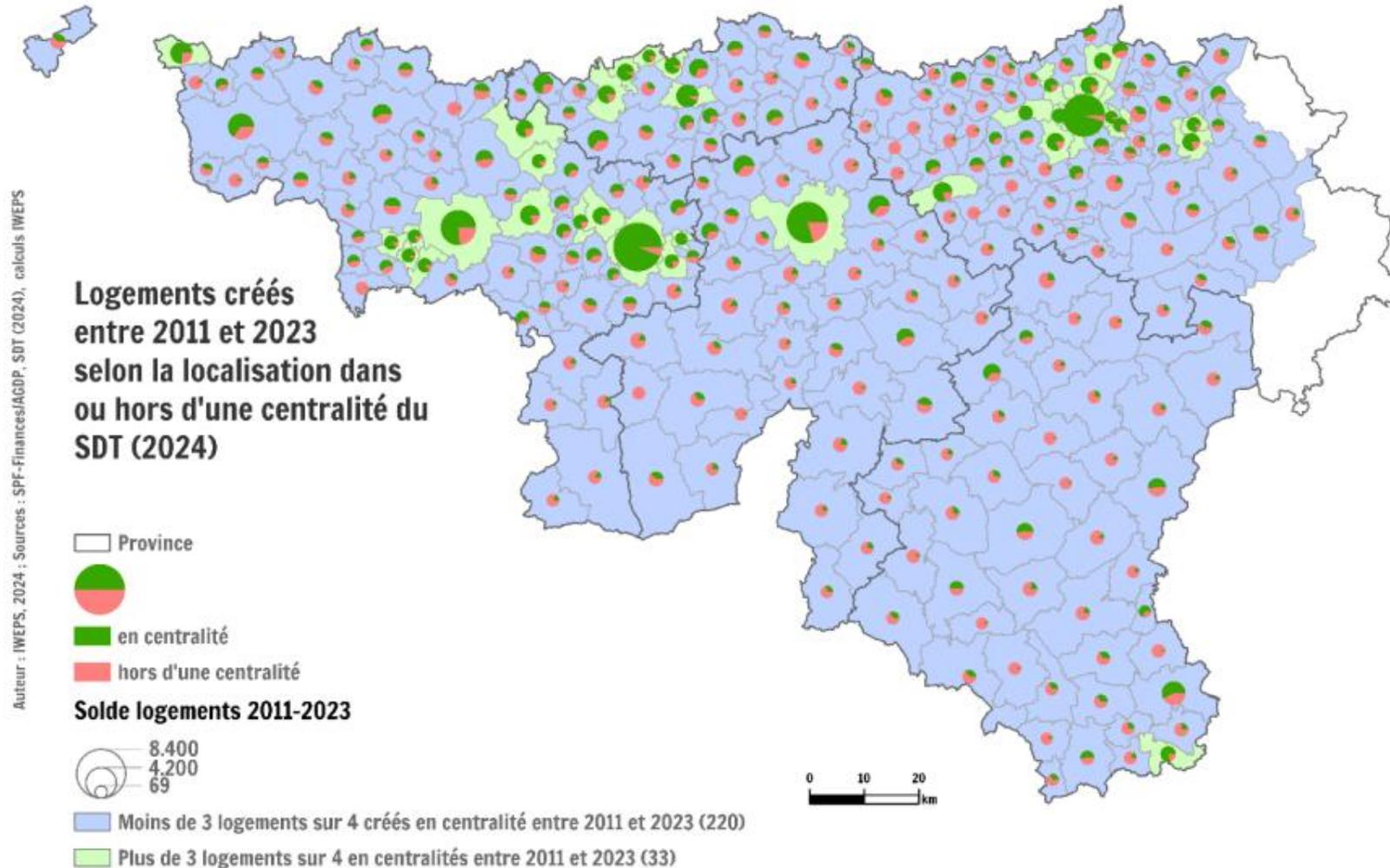
8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Les communes n'ont pas les mêmes situations vis-à-vis de la trajectoire de l'artificialisation



8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Les communes n'ont pas les mêmes situations vis-à-vis de la trajectoire de l'étalement urbain

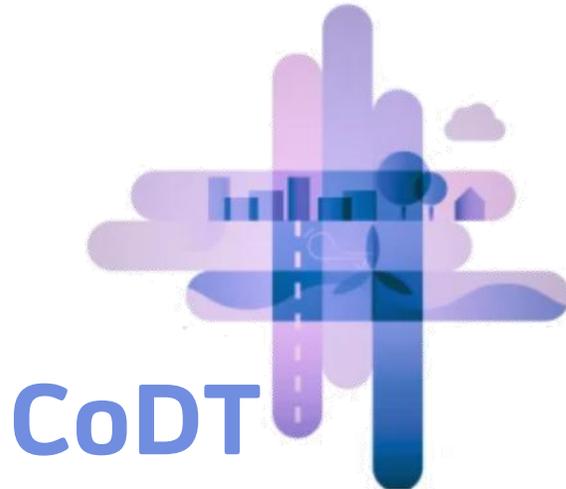


8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Les communes n'ont pas les mêmes situations vis-à-vis des centralités
 - Les zones urbanisables couvrent l'essentiel du territoire, elles sont largement bâties et les centralités du SDT les recouvrent
 - Il n'existe plus de terrain de 0,5 ha disponibles et les ZACC sont mises en œuvre, les mesures guidant l'urbanisation du SDT ne s'applique pas dans la commune
 - Il n'existe pas une centralité bien marquée, suite à la fusion des communes plusieurs entités offrent des petites centralités disposant d'importantes disponibilités au plan de secteur
 - La commune dispose d'importantes disponibilités au plan de secteur et sa centralité n'est pas très étendue et elle ne dispose pas de disponibilités foncières à proximité directe, l'urbanisation est faible la trajectoire de 3 sur 4 ne peut être atteinte à l'horizon 2050
 - La commune a un SDC depuis quelques années avec des densités inférieures à celles prévues par le SDT, elle limite déjà l'urbanisation et actualiser son SDC ne sera pas simple car la densification est peu acceptée
- La commune n'a pas de SDC et elle ne souhaite pas s'en doter vu la complexité et que les trajectoires sont à évaluer par bassin et non au niveau communal

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Les apports de la réforme du CoDT



Mise en œuvre des ZACC

D.II.42 §2 Mise en œuvre de tout ou partie subordonnée à l'adoption d'un SOL

- Si ZACC **entièrement dans une centralité** → SOL au **contenu simplifié**
- Mise en œuvre possible par **permis d'urbanisation ou permis groupé** de tout ou partie d'une ZACC reprise au sein d'une centralité identifiée par un schéma à 2 conditions :
 - superficie de 2 ha et + (soumis à EIE)
 - porte sur la création de logements (+ activités accessoires)

Dispense de permis d'urbanisation

Art. D.IV.3. Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, **ne sont pas soumis à permis d'urbanisation** :

(...) 4° **dans une centralité identifiée dans un schéma, la division d'un bien** :

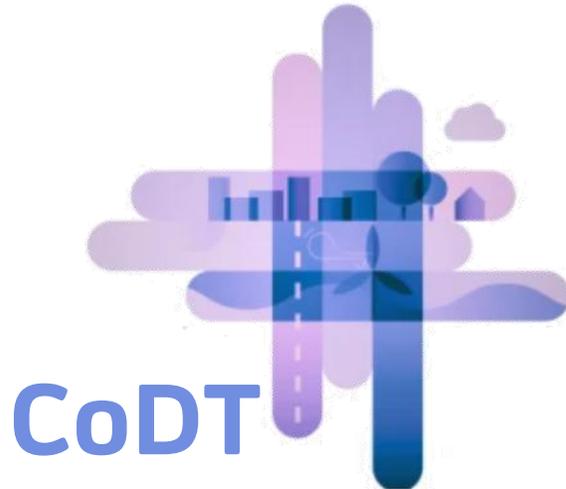
- situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité,
- pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux
- pour autant que les conditions du Code de l'Eau en matière d'épuration des eaux usées puissent être rencontrées pour le bien concerné,
- et que l'urbanisation des lots créés par la division n'implique pas d'ouverture ou de modification de voirie,
- lorsque le bien est sis entre deux bâtiments existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de cent mètres maximum ; un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut être pris en considération pour le calcul des cent mètres

Principe de comblement

Art. D.IV.9. **À l'exclusion** des zones naturelles, des zones de parc, des périmètres de point de vue remarquable et **des espaces situés en dehors des centralités identifiées dans un schéma**, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que (...).

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Les apports de la réforme du CoDT



Art. D.IV.94. §2. La **modification de permis d'urbanisation** n'est **pas requise** pour :

(...) 2° la **création d'un ou plusieurs lots supplémentaires** au sein d'un lot situé, en tout ou partie, **dans une centralité** pour autant qu'elle ne compromette pas les **objectifs relatifs à l'optimisation spatiale du schéma qui institue cette centralité** ;

3° la **suppression d'un ou plusieurs lots situés en dehors d'une centralité**

Art. D.VI.17. § 1er. Peut être soumis au **droit de préemption** tout bien immobilier compris dans :
 (...) 13° **une centralité** définie par un schéma communal ou pluricommunal, à la condition que le bien ait une **superficie minimale de 50 ares**.

Art. D.VI.64. § 1er. Les communes sont autorisées à établir, outre les centimes additionnels au précompte immobilier, une **taxe annuelle sur les parcelles non bâties situées** :

Dans une ZEC (1° et 2°)

Dans un périmètre de permis d'urbanisation non périmé (3°)

4° en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et :

- soit dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural inscrite au plan de secteur ou dans le périmètre des plans visés à l'article D.II.66, §3, alinéas 1 et 2 et affectées à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural ;
- soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre au sens de l'article D.II.42 et affectée à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural.

5° dans **une centralité** établie suite à l'adoption d'un schéma pluricommunal ou d'un schéma communal, **en ce compris dans des hypothèses non visées au 4°**.

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

■ Critères de délimitation des centralités du SDT au SDC

Pour une détermination fine et adaptée à la situation locale précise, les autorités communales sont invitées à déterminer au plus tôt la (les) centralité(s) urbaine(s) et/ou villageoise(s) de leur territoire en élaborant un schéma de développement communal (SDC) ou pluricommunal (SDP). Sur la base des disponibilités foncières et des besoins en logements de la ou des communes, la détermination du périmètre de ces centralités répond aux critères suivants :

- 1) **Concourir à l'atteinte des deux trajectoires (fixées dans les SDC ou SDP) à l'horizon 2050 suivantes :**
 - zéro artificialisation nette ;
 - au moins 75 % du développement résidentiel dans les centralités.
- 2) **Tenir compte des spécificités et du développement projeté de la (des) commune(s) à l'horizon 2050 notamment résidentiel, en services et équipements, en activités tertiaires et commerciales, en espaces verts.**
- 3) **Maintenir globalement au moins 50 % de la superficie des zones urbanisables inscrites au plan de secteur reprises dans les centralités cartographiées du SDT (cf. annexe 2) en respectant les indications suivantes :**
 - certaines centralités cartographiées par le SDT peuvent ne pas être retenues dans les centralités du SDC/SDP ; des parties de territoire non reprises dans les centralités cartographiées du SDT peuvent être retenues dans les centralités du SDC/SDPC si le développement promu par celui-ci assure :
 - un accès à moins de 10 minutes à pied aux commodités résidentielles de base actuelles ou projetées (services et équipements de proximité, commerces, espaces verts publics) ;
 - un accès à moins de 10 minutes à pied à une offre en transports en commun actuelle ou projetée (train, métro, tram, bus) disposant d'une desserte suffisante au regard des spécificités communales et supracommunales ou, à défaut, à des solutions de mobilités collectives ou partagées.

Toutefois, les centralités pourront être délimitées en tenant compte d'un accès à moins de 15 minutes à pied aux commodités résidentielles de base ainsi qu'à une offre en transports en commun disposant d'une desserte suffisante au regard des spécificités communales et supracommunales en motivant ce choix au regard de leur(s) territoire(s) et de la non-aggravation de l'étalement urbain.

Balises et délimitation des centralités



Situation de base

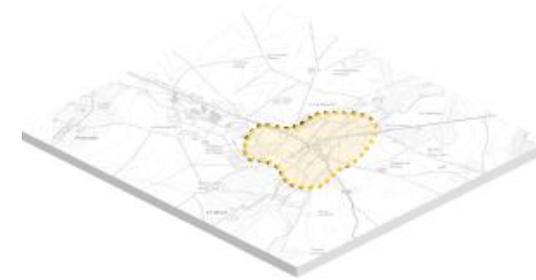


Schéma de développement du territoire

Premiers périmètres des centralités & balises

Approche systématique à l'aide d'un système d'information géographique (SIG) et sur la base de critères objectifs et quantifiables
Opérationnalisation à l'échelle régionale



Schéma de développement (pluri)communal

Périmètres des centralités ajustés en respectant les balises du SDT

Approche fine à l'aide d'analyses de terrain
Opérationnalisation à l'échelle (pluri)communale

SA4.P2

Les centralités sont aménagées en « villes ou villages à 10 minutes ». Le recours aux modes de déplacements actifs, collectifs et partagés y est accru en renforçant les conditions qui les favorisent : mixité des fonctions, proximité mutuelle des lieux de vie sociale et d'activités, intensité de l'urbanisation, aménagements physiques adéquats.



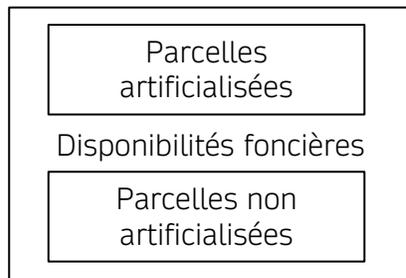
8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

1. Analyser les dynamiques contextuelles

2. Définir stratégie et objectifs de développement

Tendances d'urbanisation

Besoins/projets > Nbr logements probables



Centralité SDT

Excentré SDT

Ha zones urbanisables

Ha zones n-urbanisables

Ha en ZACC sans SOL

Ha ZH-ZHCR

Ha ZSPEC-ZAE-ZL

Ha ZACC sans SOL

Ha de parcelles viabilisées
Ha de parcelles sans contraintes
Ha de parcelles soumises à contraintes

Ha de parcelles viabilisées
Ha de parcelles sans contraintes
Ha de parcelles soumises à contraintes

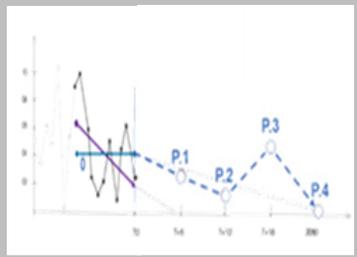
Ha de parcelles viabilisées
Ha de parcelles sans contraintes
Ha de parcelles soumises à contraintes

Ha de parcelles viabilisées
Ha de parcelles sans contraintes
Ha de parcelles soumises à contraintes

Ha de parcelles viabilisées
Ha de parcelles sans contraintes
Ha de parcelles soumises à contraintes

Ha de parcelles viabilisées
Ha de parcelles sans contraintes
Ha de parcelles soumises à contraintes

5. Déterminer les trajectoires



3. Définir la mise en oeuvre

Potentiel	SDT	SDC				
		Aire	Densité existante	Densité souhaitée	Densité opérationnelle	Nbr logements
Centralité	Nbr logements selon densité SDT	Cœur de centralité	5	5	5	N = n*DO
		Axe structurant				
		Quartier				
Excentré	Nbr logements selon densité SDT	Cœur villageois				
		Quartier excentré				
		Diffus				

Protéger = maintenir
Consolider = compléter
Restructurer = redessiner
Développer = innover

4. Cartographier les centralités en respect des critères SDT et les aires selon la morphologie des tissus bâtis

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC thématique optimisation spatiale

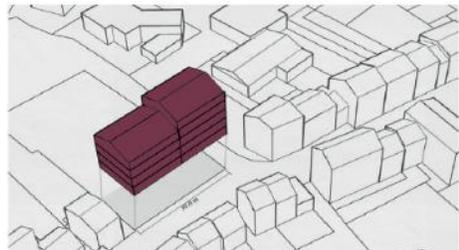


Densités opérationnelles
Cœur
de centralité urbaine



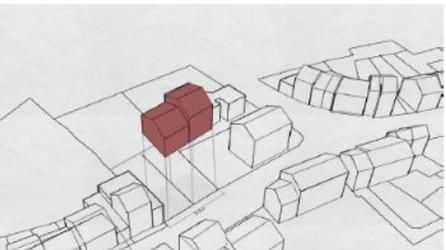
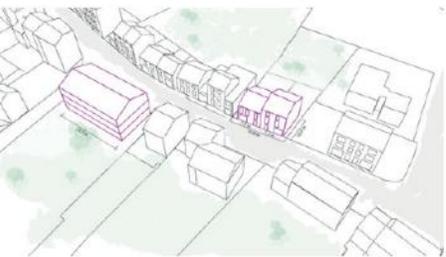
Superficie de la parcelle : 26 ares (2600 m²)
26 logements – R+1 (7 bâtiments), R+1+T (3 bâtiments), R+2 (2 bâtiments) -> 3 studios, 22 appartements, 1 maison 3 façades
Densité opérationnelle nette : 100 log/ha

Densités opérationnelles
Axe structurant
en centralité urbaine



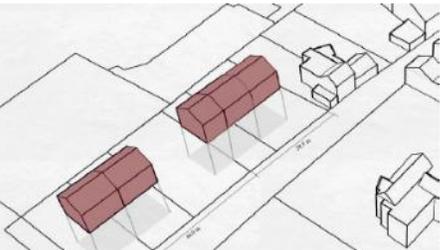
Superficie de la parcelle : 18 ares (1800 m²)
14 logements – R+3, R+4
1 commerce de 400 m²
Densité opérationnelle nette : 100 log/ha

Densités opérationnelles
Quartier résidentiel
en centralité urbaine



Superficie de la parcelle : 5 ares (500 m²)
2 logements – 3/3 façades R+1 et R+1+T
Densité opérationnelle nette : 40 log/ha

Densités opérationnelles
Cœur
de village



Superficie de la parcelle : 28 ares (2800 m²)
5 logements – 4 maisons 3 façades et 1 maison 2 façades
Densité opérationnelle nette : 18 log/ha

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

■ Le SDC thématique optimisation spatiale

Densités opérationnelles pour des terrains de moins de 0,5 ha

- Le SDC peut prévoir une dimension minimale des terrains auxquels s'appliquent les seuils et plafonds de densité opérationnelle. Par exemple :
 - une dimension minimale de terrain de 2,5 a pour une densité est $> 40 \text{ log/ha}$,
 - une dimension minimale de terrain de 3,5 a pour une densité est $> 30 \text{ log/ha}$,
 - une dimension minimale de terrain de 5 a pour une densité est $> 20 \text{ log/ha}$,
 - une dimension minimale de terrain de 10 a pour une densité est $< 10 \text{ log/ha}$,
 - une dimension minimale de terrain de 20 a pour une densité est $< 5 \text{ log/ha}$.
- Le SDC peut envisager les cas d'exception (terrains très petits, terrains enclavés, parcelles étroites et profondes, terrains d'angle...) pour lesquels ces seuils sont considérés comme inapplicables ;
- Le SDC peut indiquer que les seuils et les plafonds de densité opérationnelle s'appliquent de façon différenciée à la restructuration des bâtiments. En revanche, il doit déterminer des mesures pour encadrer la création ou la division de logements dans les bâtiments existants.

Densités opérationnelles pour des terrains de plus de 0,5 ha

- Dans les centralités, le SDC peut indiquer que, pour les disponibilités foncières de plus de 0,5 ha, les densités opérationnelles peuvent être nettement supérieures à celle de l'urbanisation qui les jouxtent. Il doit fixer, le cas échéant, un seuil de densité ;
- Dans les espaces excentrés, le SDC doit indiquer que, pour les disponibilités foncières de plus de 0,5 ha, les densités opérationnelles peuvent être nettement inférieures à celles de l'urbanisation qui les jouxtent. Il fixe, le cas échéant, un plafond de densité.



8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC thématique optimisation spatiale

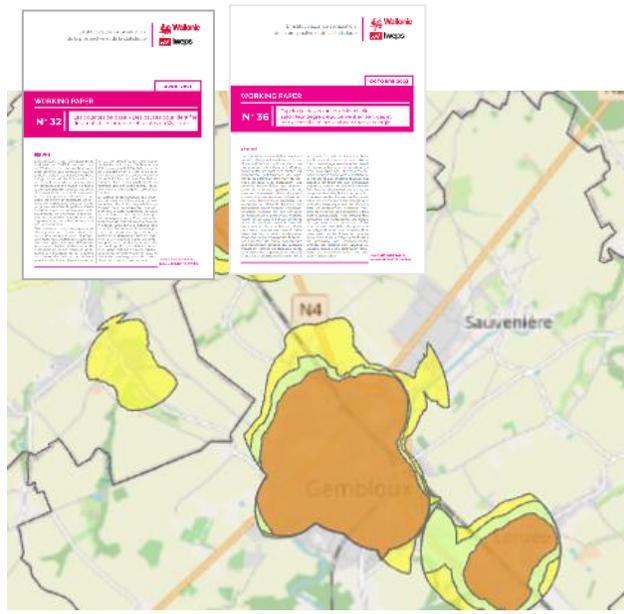


ZONE URBANISABLE DU PLAN DE SECTEUR

- En zone d'habitat et d'habitat à caractère rural
- En zone d'activité économique mixte
- En zone d'activité économique industrielle
- En zone de dépendance d'extraction
- En zone de services publics et équipements communautaires
- En zone d'aménagement communal concerté

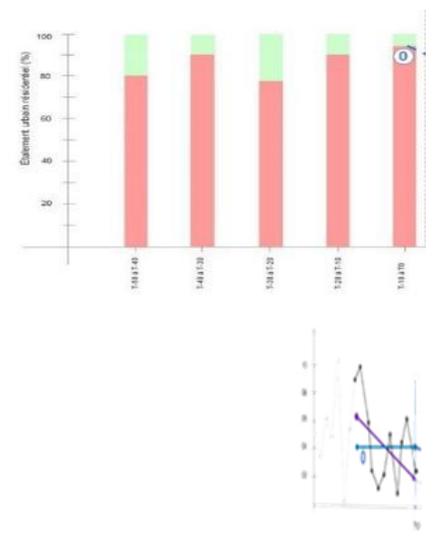
PARCELLE DISPONIBLE

- Habitat et habitat à caractère rural
- Activité économique industrielle ou mixte
- Dépendance d'extraction
- Services publics et équipements communautaires
- ZACC
- Parcelle disponible en permis d'urbanisation



Art. D.II.10. § 1er. Le SDC définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle qui comporte :

- 1° les principaux enjeux territoriaux ;
- 2° les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, de préservation et de restauration de la nature et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire, notamment les risques naturels visés à l'article D.IV.57, 3° ;
- 3° l'état actuel de l'étalement urbain et de l'artificialisation, leur évolution prévisible et ses conséquences ;
- 4° la contribution potentielle du territoire concerné à l'optimisation spatiale.



CONTRAINTES PHYSIQUES ET TECHNIQUES

- Pente >15% en zone urbanisable du plan de secteur
- Site karstique
- Carrères souterraines
- Minères de fer
- Aléa inondation (2021)
- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa élevé
- Axe de ruisselement
- SOUS FORTEMENT POLLUÉS (BDS)
- Concurrence par des infrastructures de nature strictement indicatives
- Plan à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution
- Suivant l'annexe 3 de l'arrêté de l'ASPC et les installations existantes en risque pour le sol (Art. 32.32.3)
- Captages de distribution / alimentaire
- Zone de prévention fortaire / arrêtée III
- Ligne HT
- Rivier conduit de gaz
- Conduite vivraque
- Zone soumise à nuisance sonore > à 55dB

CONTRAINTES NATURELLES

- NATURA 2000
- Zone humide d'intérêt biologique (ZHI)
- Réserve naturelle agricole
- Réserve naturelle domaniale

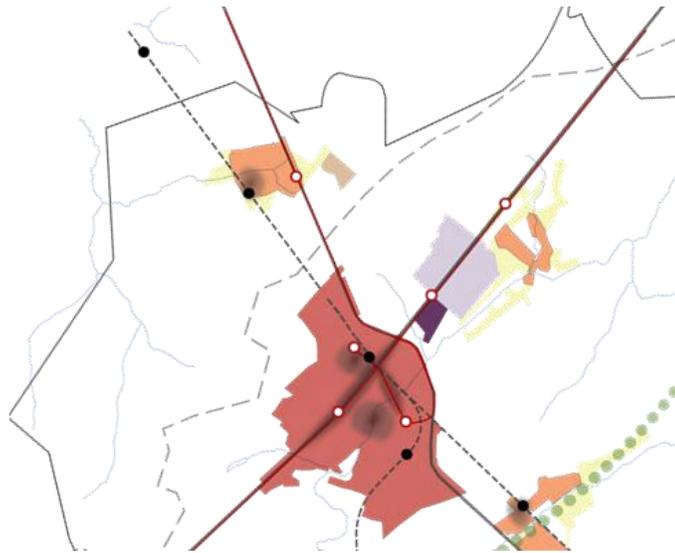
CONTRAINTES HISTORIQUES ET PATRIMONIALES

- Site de sensibilité archéologique
- Patrimoine UNESCO
- Monument classé
- Bien patrimonial IPIC
- Site classé
- Guide régional d'urbanisme (GRU)
- Arbre remarquable
- Haie remarquable



8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC thématique optimisation spatiale



Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

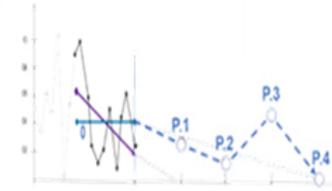
Massif boisé
Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

Autoroute
Voirie structurante
Chemin de fer et gare
Ligne de bus express et arrêt
Réseau hydrographique

STRUCTURE BATIE

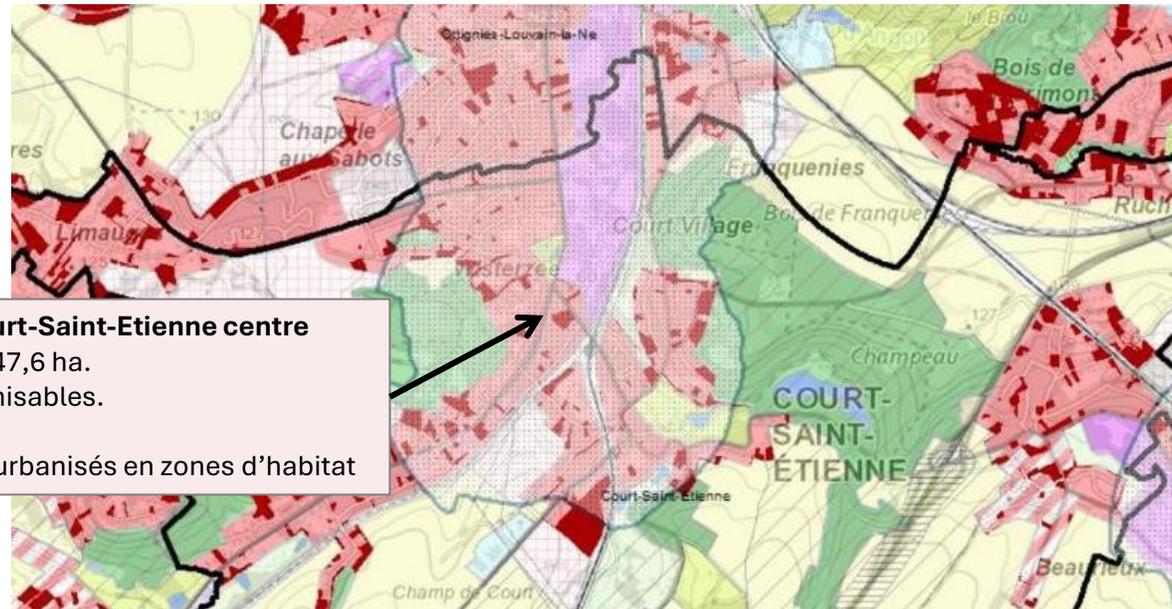
Centralité urbaine
Centralité villageoise
Bâti villageois en espace excentré
Activité économique en espace excentré
Ensemble commercial en espace excentré
Loisir en espace excentré
Coeur de centralité
Coeur d'espace excentré
Axe structurant de centralité



- Périmètre de centralité
- Coeur historique
- Coeur autour de la gare
- Axe structurant
- Quartier urbain
- Couronne urbaine résidentielle
- Coeur de centralité villageoise
- Quartier villageois
- Espace villageois diffus
- Loisir
- Équipement communautaire
- Activité économique
- Parc
- ZACC
- Ordre de priorité de mise en oeuvre des ZACC
- Site commercial stratégique à réhabiliter
- Périmètre de densification commerciale

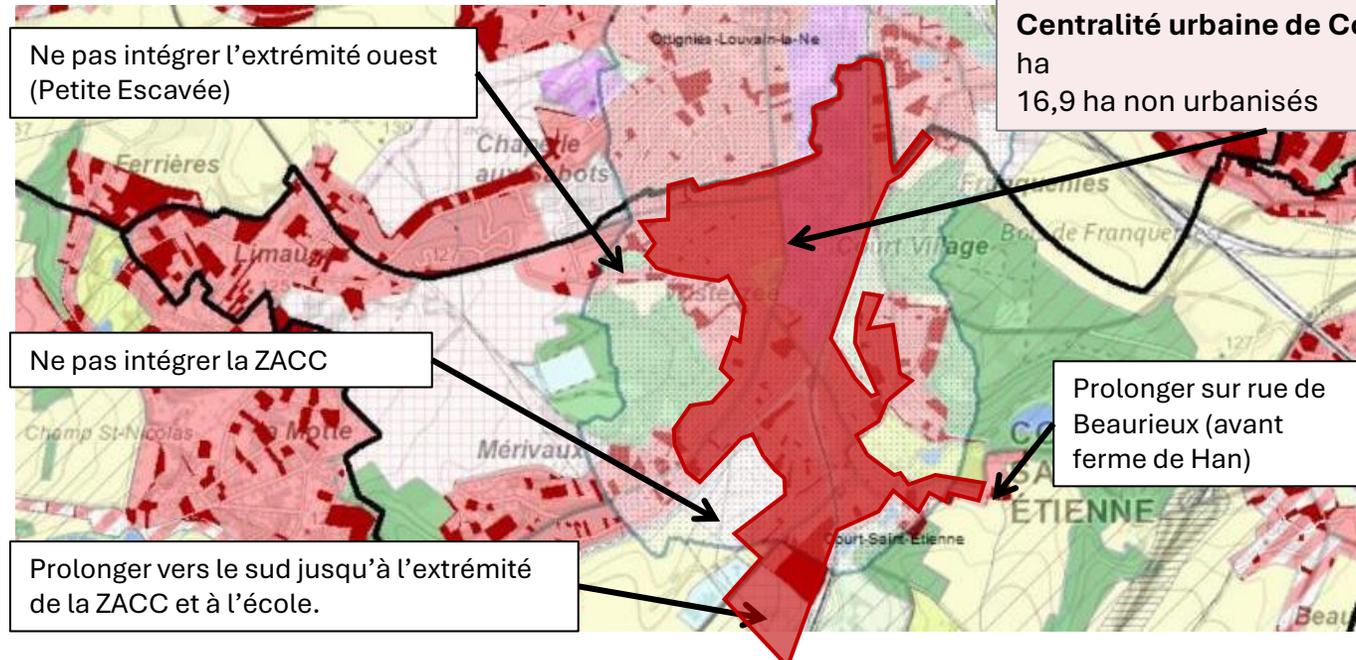
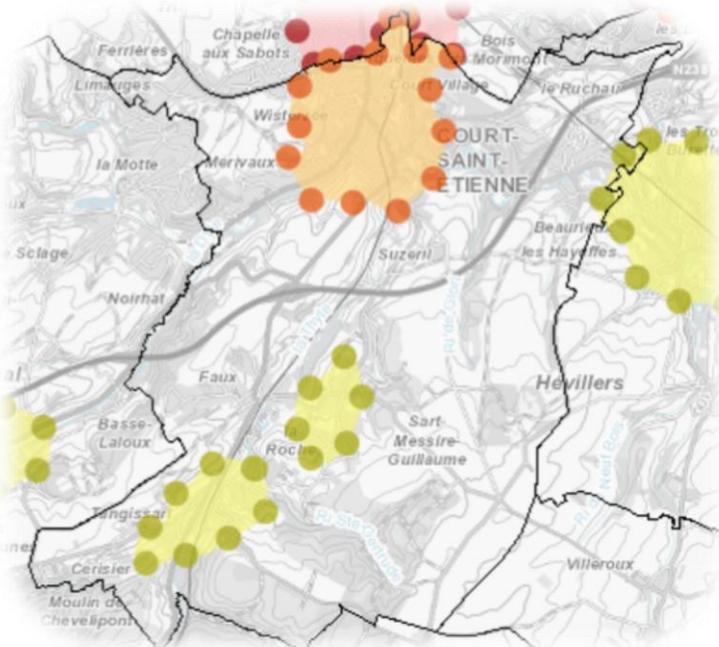
8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC souhaite revoir les périmètres des centralités en lien avec le contexte local



Centralité urbaine de Court-Saint-Etienne centre
 Surface de la centralité : 247,6 ha.
 → 151,1 ha en zones urbanisables.
 → 10,2 ha en ZACC.
 → 17,5 ha de terrains non urbanisés en zones d'habitat

Total des zones urbanisables dans les centralités du SDT : 256,1 ha



Centralité urbaine de Court : 173,7 ha
 16,9 ha non urbanisés

Ne pas intégrer l'extrémité ouest (Petite Escavée)

Ne pas intégrer la ZACC

Prolonger vers le sud jusqu'à l'extrémité de la ZACC et à l'école.

Prolonger sur rue de Beurieux (avant ferme de Han)

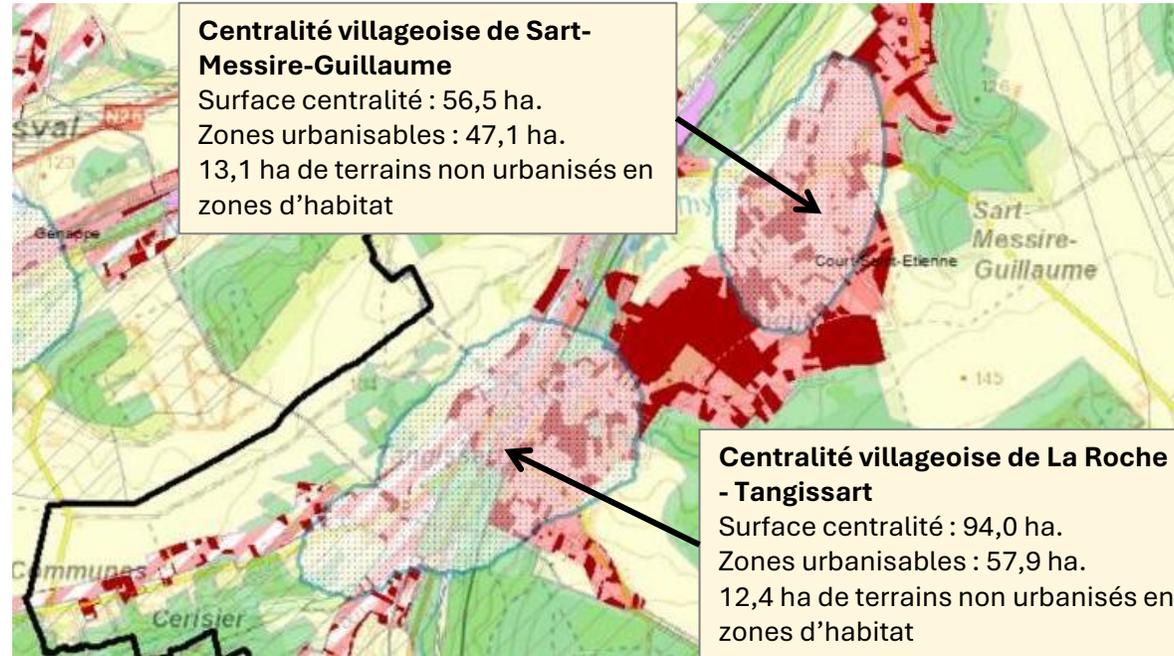
La centralité urbaine est confirmée dans son statut / ses dimensions.

Son périmètre est précisé selon les contraintes et projets communaux.

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC souhaite revoir les périmètres des centralités en lien avec le contexte local

Total des zones urbanisables dans les centralités du SDT : 256,1 ha

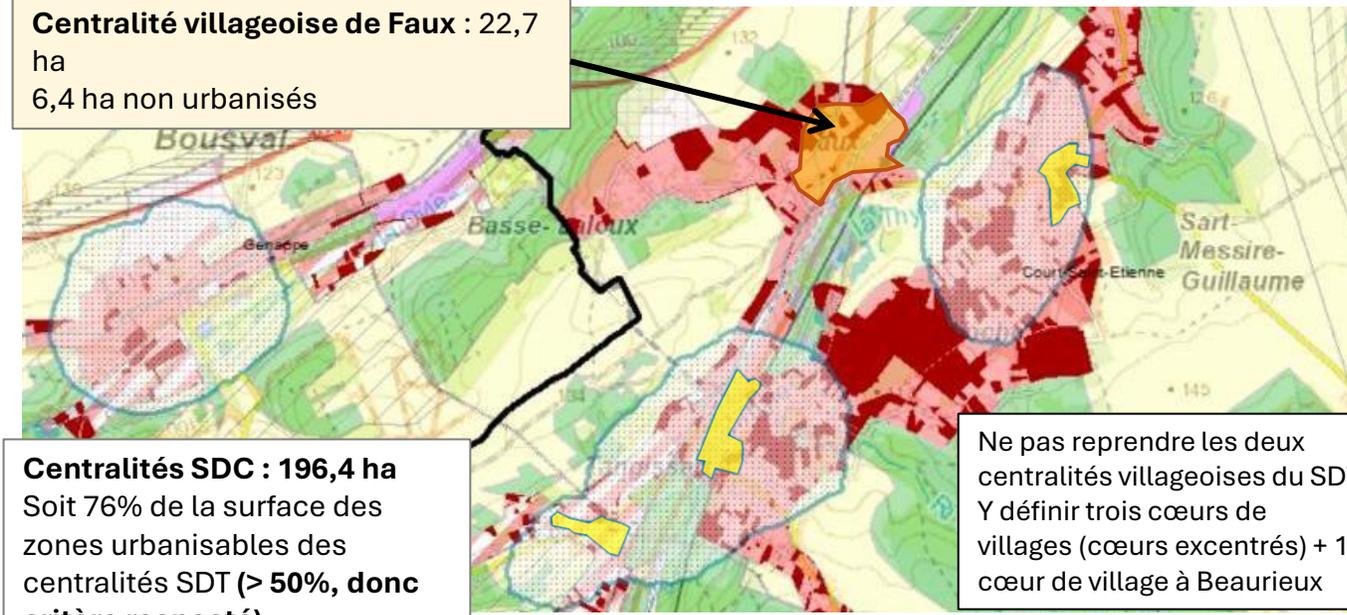


Centralité villageoise de Sart-Messire-Guillaume
 Surface centralité : 56,5 ha.
 Zones urbanisables : 47,1 ha.
 13,1 ha de terrains non urbanisés en zones d'habitat

Centralité villageoise de La Roche-Tangissart
 Surface centralité : 94,0 ha.
 Zones urbanisables : 57,9 ha.
 12,4 ha de terrains non urbanisés en zones d'habitat

Deux centralités villageoises peu denses avec peu de potentiel de développement. Faible accessibilité routière et en transports en commun.

Centralité villageoise de Faux : 22,7 ha
 6,4 ha non urbanisés



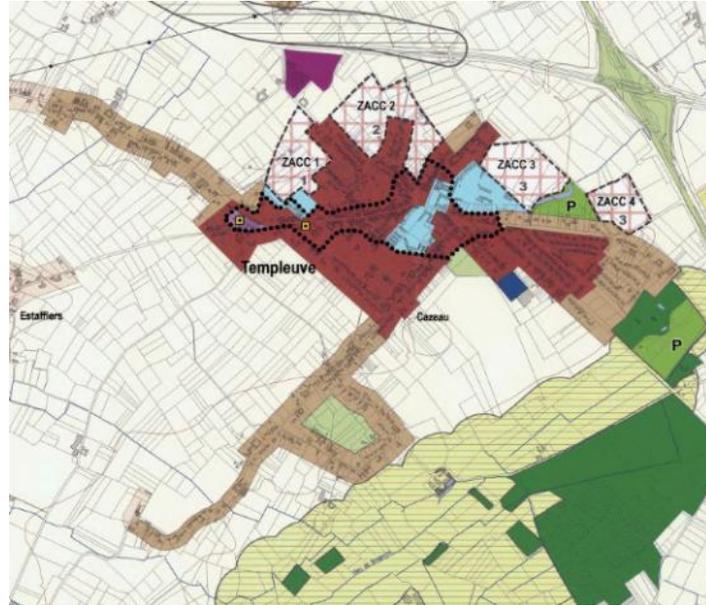
Centralités SDC : 196,4 ha
 Soit 76% de la surface des zones urbanisables des centralités SDT (> 50%, donc critère respecté).

Ne pas reprendre les deux centralités villageoises du SDT Y définir trois cœurs de villages (cœurs excentrés) + 1 cœur de village à Beauvieux

Création d'une centralité villageoise avec bonne accessibilité routière/ferroviaire (arrêt SNCB) et potentiel de développement assez important. + 3 cœurs de village.

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- Le SDC en vigueur et la centralité SDT



- Village excentré dans le SDC mais disposant de nombreuses ZACC la commune souhaiterait renforcer sa centralité urbaine et limiter le développement dans villages avec faible densité et une seule ZACC en prioritaire
- A défaut d'actualiser son SDC, en 2031 il sera incompatible avec les centralités, les mesures guidant l'urbanisation du SDT et les articles CoDT qui s'appliqueront
- La commune doit redéfinir les centralités selon ses objectifs de développement tout en démontrant la capacité d'accueillir 3 logements sur 4 dans sa ou ses centralités

LEGENDE

0. CENTRALITES

- 0.1 **QC** Quartier Cathedral
- 0.2 **CV** Cœur de village
- 0.3 ***** Lieu de référence
- 0.4 **EQ** Equipement polarisant

1. POLES ET QUARTIERS D'HABITAT

- 1.1 Centre historique
- 1.2 Quartier résidentiel dense de 1ère couronne
- 1.3 Quartier résidentiel de 1ère couronne
- 1.4 Quartier résidentiel de 2ème couronne
- 1.5 Quartier mixte d'habitat, de commerce, d'artisanat et de service
- 1.6 Centre de pôle villageois
- 1.7 Quartier villageois dense
- 1.8 Quartier résidentiel villageois
- 1.9 Quartier résidentiel peu dense
- 1.10 Equipement en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural du plan de secteur

2. SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

- 2.1 Equipement accessible au public
- 2.2 **T** Equipement technique
- 2.3 **CET** Centre d'enfouissement technique
- 2.4 Cimetière
- 2.5 Equipement localisé hors zone urbanisable du plan de secteur

3. LOISIRS

- 3.1 Espace de loisirs

4. ACTIVITES ECONOMIQUES

- 4.1 Activité économique industrielle
- 4.2 Activité économique mixte
- 4.3 **GD** Activité commerciale et de grande distribution
- 4.4 Zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel (ZACCI)

5. EXTRACTION

- 5.1 Espace d'extraction
- 5.2 Espace de réhabilitation en zone d'extraction

6. ESPACES RURAUX

- 6.1 Espace agricole
- 6.2 Espace agricole contribuant à la formation du paysage
- 6.3 Espace agricole de transition paysagère ville - campagne
- 6.4 Espace agricole contribuant au maintien ou au renforcement du maillage écologique
- 6.5 Espace forestier
- 6.6 Espace vert
- 6.7 **ME** Espace vert contribuant particulièrement au maillage écologique
- 6.8 **N** Espace naturel
- 6.9 **P** Espace de parc
- 6.10 Cours d'eau et plan d'eau

7. AUTRES ESPACES ET PERIMETRES

- 7.1 **ZACC** Zone d'aménagement communal concerté

Programmation de la mise en oeuvre totale ou partielle:

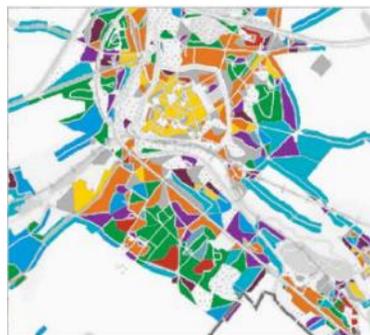
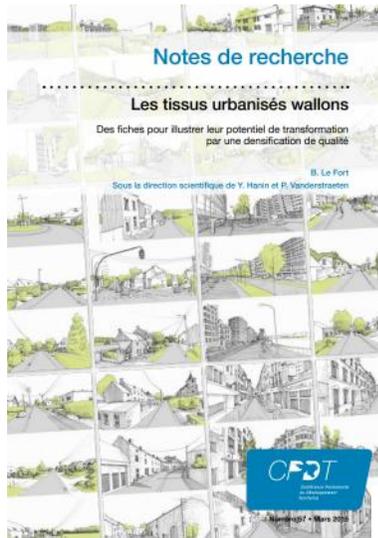
- 0 - déjà mis en oeuvre
- 1 - à mettre en oeuvre à court terme
- 2 - à mettre en oeuvre à moyen ou long terme
- 3 - à mettre en oeuvre à long terme
- NU - affectation non urbanisable

7.2 Site dont l'affectation nécessite une modification du plan de secteur (couleur de fond : affectation actuelle, couleur du sigle : affectation souhaitée)

- 7.3 Périmètre à vocation d'espace public
- 7.4 Zone d'intérêt paysager
- 7.5 Zone d'intérêt culturel historique et esthétique
- 7.6 Périmètre de réservation

8. La (s) centralité (s) : du SDT à celle(s) de ma commune via le SDC

- La densité qualitative selon les tissus urbains



Les entrées d'agglomération

Le parcellaire	Bâti, cours et jardins	Le tissu
Tailles des parcelles: 6,5a Forme: allongées	3 façades / 1 étage / toit à versants Âge du bâti: entre 1899 et 1972 Avant: à l'alignement ou en recul Arrière: long jardin et atelier	Tissu linéaire lâche formé de très grandes mailles peu bâties. Les arrières, prolongés d'annexes, sont ouverts sur le paysage.

Transformation du tissu



Densification qualitative

- Contexte
- À éviter
- À rechercher



- Infrastructure routière, vitesse, bruit, trottoirs et pistes cyclables peu accommodants.



- Rétrécissement de la chaussée carrossable par des arbres, et de l'espace voué au trafic au profit de trottoirs confortables et de pistes cyclables sécurisées.

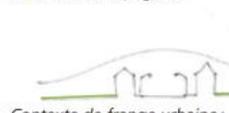


- Petite activité de proximité avec commerce de proximité, arrêt de transport en commun, poches de parkings mutualisés, départs de promenades, etc.



- Points de vues sur le paysage lointain, la campagne.

- Épaissir la frange en maintenant des ouvertures paysagères.



- Contexte de frange urbaine: vent, lumière, longs jardins.

- Profiter des apports énergétiques éoliens et solaires, et de l'espace ouvert pour installer des potagers, compost, marais filtrants, etc.

Merci de votre attention

Yves Hanin

yves.hanin@uclouvain.be
00.32. 10.47.21.24

Les implications de l'adoption d'un SDC avec centralité sur les permis

Louis Vansnick

Avocat, Arius Law



Plan de l'exposé

1. Introduction
2. Le contenu du SDC
3. Les effets juridiques du SDC
4. Implications sur les permis
5. Autres implications de l'adoption d'un SDC pour les communes

1. Introduction

1.1. Définition

- Les schémas sont des outils d'aménagement du territoire qui doivent permettre aux communes ainsi qu'aux autorités publiques concernées d'assurer un développement durable et attractif du territoire **dans le respect de l'optimisation spatiale**

=> **outil de conception**

>< **Plan de secteur : outil de fixation de l'A.T.**

1.1. Définition

Schéma = ligne de conduite

« Si les prescriptions du SDC n'ont pas de valeur réglementaire, encore faut-il que **l'autorité délivrante ait une lecture exacte de ce document d'orientation afin d'en déterminer correctement les objectifs. Lorsque l'autorité entend s'écarter d'un tel schéma, elle doit s'appuyer sur des motifs exacts en fait et pertinents en droit qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision** » (C.E., 3 février 2022, n°252.879, ASBL HEUSY GRANDEUR NATURE et PICHOT).

Quid des autres outils ?

- Il existe parfois des chartes ou autres documents internes
- Il existe **d'autres plans et schémas que ceux prévus par le CoDT.**

On retrouve dans d'autres législations de police administrative que celle de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, des documents de planification qui jouent un rôle dans le développement territorial.

Ex :

- La perspective de développement urbain dans le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;
- Le Programme Communal de Développement Rural ;
- **Avant le décret du 13 décembre 2023** : le Schéma régional de développement commercial et schémas communaux de développement commercial ; **Que sont-ils devenus ?**

Quid des autres outils ?

- le Schéma régional de développement commercial et schémas communaux de développement commercial ; **Que sont-ils devenus ?**
- ✓ Le SRDC sera coordonné et, le cas échéant, intégré dans le SDT, de façon à tendre vers un seul document indicatif de référence
- ✓ SCDC (art. 255 décret du 13 décembre 2023)

2. Le contenu du SDC

D.II.6§1

Le **schéma de développement pluricommunal**
définit la **stratégie territoriale**
pour **le territoire qu'il couvre**

(tout ou partie des territoires communaux contigus de plusieurs communes - D.II.5)

D.II.10§1

Le **schéma de développement communal**
définit une **stratégie territoriale**
pour **l'ensemble du territoire communal**

D.II.11§1

Le **schéma d'orientation local**
détermine **les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme**
pour **une partie du territoire communal**

D.III.4

Le **guide communal d'urbanisme**
décline les objectifs de développement territorial du SDT, SDP, SDC, SOL
en **objectifs d'urbanisme par des indications**
pour **tout ou partie du territoire communal**

Le Schéma de Développement Communal

Le schéma de développement communal définit une **stratégie territoriale** pour **l'ensemble du territoire communal** (D.II.10§1)



Contenu obligatoire et contenu facultatif

La **stratégie territoriale** du SDC **définit** (contenu obligatoire – D.II.10§2):

- ✓ les **objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire**

= **Vision stratégique du territoire communal et de son devenir**

Les dispositions littérales d'un SDC (global ou thématique)

- ✓ Un **objectif** est une **cible à atteindre**
→ « *que veut-on ? que vise-t-on ?* »

Exemple de déclinaison objectifs, principes et mesures
Extrait du Vade-mecum Schémas de développement communaux thématiques
« optimisation spatiale », SPW, 2024

O16. Mobiliser les réserves foncières de manière modérée, ciblée et parcimonieuse	P16.1 Dans les espaces excentrés, limiter les nouvelles urbanisations aux projets situés en continuité du tissu bâti existant	L'identification des révisions du plan de secteur utiles pour affecter des zones destinées à l'urbanisation en zones non destinées à l'urbanisation
	P16.2 Dans les espaces excentrés, ne pas développer d'urbanisation qui nécessite la création d'une voirie carrossable	
	P16.3 – Renvoi au P8.4 Préserver de l'urbanisation certains intérieurs d'îlots	L'identification des intérieurs d'îlots à préserver
	P16.4 Préserver de l'urbanisation les ZACC situées en espaces excentrés	L'identification des ZACC qui devraient être conservées à titre de réserves foncière
L'affectation des ZACC... à (la ZA, ZF, ZEV, ZN) - sous la forme d'un tableau		
		L'identification des révisions du plan de secteur utiles pour affecter certains terrains en zones non destinées à l'urbanisation

3. Les effets juridiques du SDC

Effets juridiques

- Art. D.II.16 du CoDT

« *Tous les schémas ont valeur indicative* ».

Effets juridiques

- Le CoDT précise expressément à quels actes s'applique chacun des schémas (article D.II.16):
 - le SDC s'applique au SOL, au GCU, au permis et certificats d'urbanisme n°2 ;

Effets juridiques

- Lorsque plusieurs schémas sont d'application sur un territoire donné

=> Schéma d'échelle de territoire la plus restreinte

- Le CoDT précise également les liens hiérarchiques entre les différents schémas:

=> Le schéma d'échelle inférieure respecte le schéma d'échelle supérieure (Art.D.II.17.)

Effets juridiques

- Liens hiérarchiques entre les différents schémas:

⇒ Possibilité pour SDPC, SDC et SOL de s'écarter d'un schéma d'échelle supérieure (Art.D.II.17.)

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans ledit schéma ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Effets juridiques

- Liens hiérarchiques entre les différents schémas:

⇒ **Possibilité pour un SOL de s'écarter des centralités du SDT** (Art.D.II.17, §1^{er}, al. 3)

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le S.D.T. ;

2° est justifié par les spécificités locales ;

3° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

4. Implications sur les permis

Implications sur les permis

- Les permis doivent, sauf écarts, être conformes au S.D.C.

=> Contrôle complet de légalité par le Conseil d'Etat ;

=> Conditions fixées à l'Art. DIV.5 du CoDT

Rappel : motivation formelle

- Les permis doivent être adéquatement motivés ;

=> Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

=> Art. DIV.53 du CoDT « *Sur base d'une motivation adéquate, le permis d'urbanisme peut être refusé, délivré (...) ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code* ».

Rappel : motivation formelle

- **Les permis doivent être adéquatement motivés :**

- ✓ « La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs » ;
- ✓ « Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce » ; (C.E., 27 mars 2024, n°259,290, L.)

Implications sur les permis

=> Conditions fixées à l'Art. DIV.5 du CoDT

Volonté du législateur que la notion d'écart soit « *plus souple que celle de dérogation* » (Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 6).

Implications sur les permis

- Ne pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire (...) contenus dans le schéma (...);
- Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Implications sur les permis

=> Les conditions fixées à l'Art. DIV.5 du CoDT sont

✓ **Cumulatives ;**

✓ **Limitativement énumérées**

« il ne faut pas démontrer que le respect de la règle est impossible et que l'écart sollicité est absolument nécessaire à la réalisation du projet » (C.E., 12 février 2024, 258.776, V.D.A.) ;

Implications sur les permis

➤ **Ne pas compromettre les objectifs :**

Double exigence selon le Conseil d'Etat :

1. Identifier les objectifs de DT ou d'AT;
2. Vérifier si le projet ne compromet pas lesdits objectifs ;

Implications sur les permis

1. Identifier les objectifs de DT ou d'AT;

« implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs » (C.E., 7 juillet 2020, n° 248.016, *Ville de Dinant*)

Implications sur les permis

1. Identifier les objectifs de DT ou d'AT;

« (...) considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à un (...) un schéma alors que le législateur régional wallon ne leur accorde plus qu'une valeur indicative (...) » (C.E., 12 mai 2025 , n°263.252, T.B.).

Implications sur les permis

2. Vérifier si le projet ne compromet pas lesdits objectifs ;

⇒C.E. recourt à un synonyme « *mettre en péril* » ;

⇒Pouvoir d'appréciation de l'autorité ;

⇒Cas par cas ;

Implications sur les permis

➤ **Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;**

⇒ s'inspire des notions reprises dans la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000 ;

⇒ Double analyse

Implications sur les permis

➤ **Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;**

⇒ Avoir une perception exacte des lignes de force du paysage (C.E., 28 octobre 2019, n° 245.948, Agneessens) ;

⇒ décrire la manière dont le projet « *contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis* ».

Implications sur les permis

➤ **Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;**

⇒ « À noter qu'un écart qui n'altère pas le paysage car sans objet ou sans impact significatif sur ce dernier participe en soi à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages » (C.E., 24 septembre 2024, n°260,758, V.D.O.L.L.N);

Implications sur les permis

➤ **Motivation du permis par rapport au paysage**

⇒ « L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis » (not. C.E., 12 mai 2025 , n°263.252, T.B.) ;

Implications sur les permis

➤ Quid du nombre d'écarts ?

- ✓ Le CoDT n'interdit pas la multiplication des écarts générés par un projet d'urbanisme (C.E., 24 septembre 2024, n°260,758, V.D.O.L.L.N) ;
- ✓ « *Le nombre d'écarts (...) n'est pas de nature à lui seul à établir que les objectifs du permis d'urbanisation sont méconnus* » (C.E., 1^{er} octobre 2021, n°251.724, Breuer) ;

Implications sur les permis

➤ Incidence de ne pas mentionner l'article D.IV.5 du CoDT ?

L'absence éventuelle de référence à l'article D.IV.5 du CoDT dans la décision autorisant, le cas échéant, un écart n'implique pas nécessairement que son auteur a omis de procéder concrètement à la vérification du respect des conditions qui y sont reprises. Encore faut-il que les motifs de l'acte établissent qu'une telle analyse est manquante ou déficiente (C.E., 7 mars 2025, n°262.564, D.) ;

Implications sur les permis

- **Modifications de l'article D.IV.5 du CoDT**

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter des indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, § 4, 3°, moyennant une motivation démontrant que l'écart :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le schéma de développement du territoire;

2° **est justifié par les spécificités locales;**

3° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Par exception aux alinéas 1er et 2, la dérogation visée aux articles D.IV.6, D.IV.7, D.IV.8, D.IV.9, D.IV.10 et D.IV.11 emporte un écart aux indications du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal ou du permis d'urbanisation qui traduisent une prescription graphique ou littérale du plan de secteur à laquelle le permis déroge.

Implications sur les permis

➤ Article D.IV.27 du CoDT

« Le but de cette disposition est **de responsabiliser les demandeurs**. Il est logique que les demandeurs expliquent les raisons pour lesquelles ils demandent à s'écarter ou à déroger au cadre général fixé par un outil d'aménagement ou par un permis d'urbanisation. **Le rôle des autorités devant statuer sur la demande de permis est bien de vérifier si les conditions d'écart ou de dérogation sont remplies sur [la] base des arguments avancés par le demandeur. Trop souvent cette justification fait défaut et, en cas de recours devant le Conseil d'Etat, cette lacune peut entraîner l'annulation du permis** » (Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 47).

Implications sur les permis

- **Modifications de l'article D.IV.58 du CoDT**

« Le refus de permis peut être fondé sur (...) sur l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal, à condition que l'autorité compétente ait adopté une décision qui détermine les informations que le rapport sur les incidences environnementales contient ou qui dispense le projet d'évaluation des incidences. (...). Le refus de permis fondé sur l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou communal devient caduque si le schéma n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision de l'autorité compétente qui détermine les informations que le rapport sur les incidences environnementales contient ou qui dispense le projet d'évaluation des incidences (...) ».

4. Autres implications de l'adoption d'un SDC

Autres implications de l'adoption d'un SDC

- **Modifications de l'article D.IV.16 du CoDT**

Nouvelle hypothèse de décentralisation :

« 1° s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux soit :

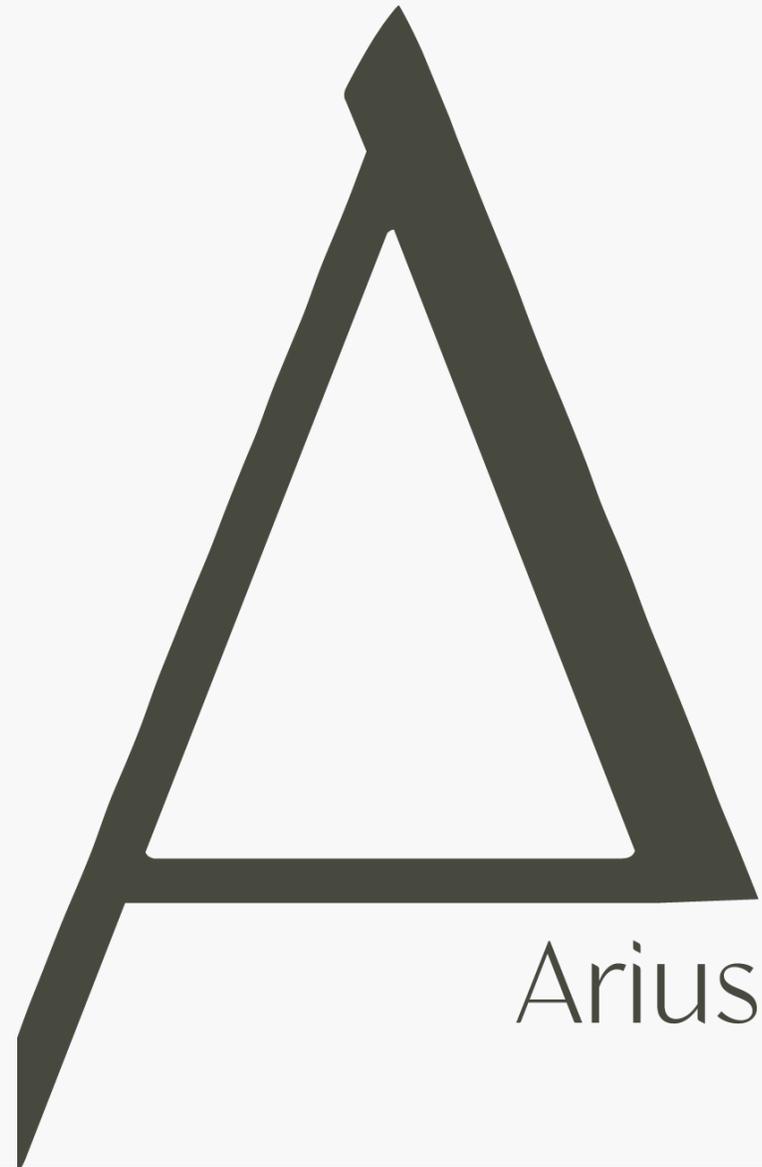
a) un schéma de développement pluricommunal ou communal qui vise l'optimisation spatiale. La dispense de consultation du fonctionnaire délégué vise, en pareil cas, uniquement les actes et travaux à réaliser entièrement dans une centralité »

Autres implications de l'adoption d'un SDC

- **Tutelle de suspension du F.D. (art. D.IV.62, §1^{er}, 4^o du CoDT)**

« 4^o le permis ou le certificat d'urbanisme n^o 2 est conforme aux dispositions à valeur indicative (...) du schéma de développement communal (...) ou, à défaut, qu'il est fondé sur un écart conforme à l'article D.IV.5 ».

Louis Vansnick
Avocat associé
Louis.vansnick@arius-law.eu
0479 39 49 53



Nous répondons à vos questions !



Regard supra-local sur le SDC : Les points d'attention du Fonctionnaire délégué

Olivier Lejeune

Fonctionnaire délégué, Direction de Liège I, SPW Territoire
Logement Patrimoine Energie

Accompagnement du SPW Territoire : qui ?

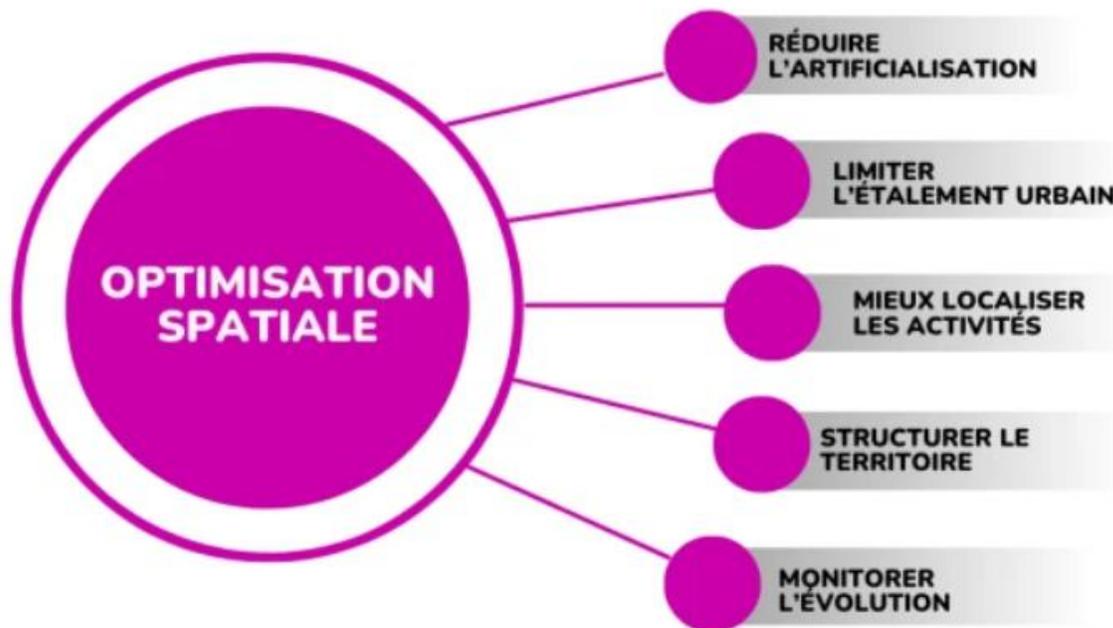
- Direction de l'Aménagement local (DAL)
- Fonctionnaire délégué (FD)

Accompagnement du SPW Territoire : quand ?

- Comité de suivi
- Réunions techniques
- Avis conjoint sur l'avant-projet de SDC
 - Conformité au prescrit du CoDT
 - Déclinaison des objectifs du SDT
 - Cohérence des dispositions
 - Praticabilité des documents
 - Tableau de synthèse résumant cette évaluation

Accompagnement du SPW Territoire : le cadre

- Schéma de développement communal (SDC) = Déclinaison du Schéma de développement du territoire (SDT) à l'échelle communale
- Principe général du CoDT (D.II.17) : « le schéma d'échelle de territoire inférieure respecte le schéma d'échelle de territoire supérieure »
- Objectif =

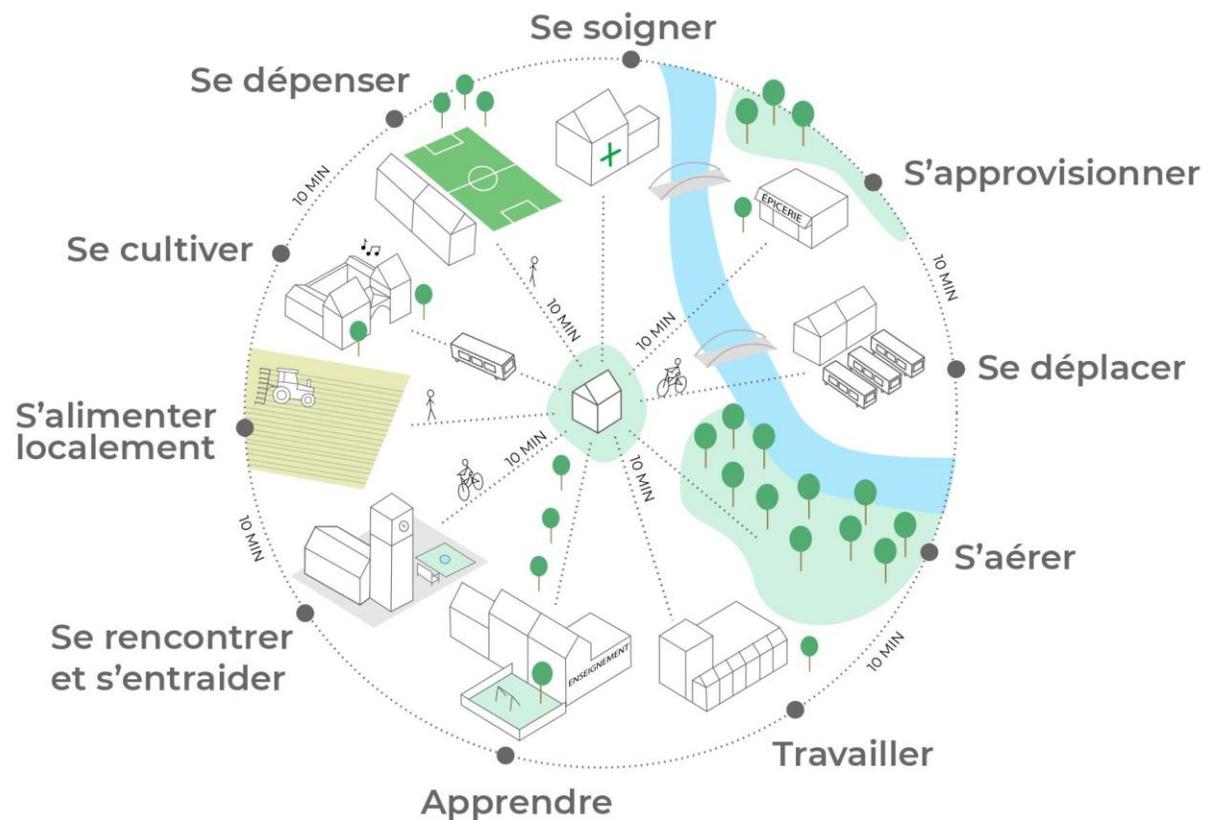


Accompagnement du SPW Territoire : points d'attention communs

- ➔ Centralités à identifier et cartographier en tenant compte des critères de délimitation fixés par le SDT :
 - Concourir à l'atteinte de la trajectoire de réduction de l'étalement urbain résidentiel à l'horizon 2050
 - Tenir compte des besoins, des spécificités et du développement projeté de la commune
 - Base cartographique des centralités du SDT : conserver minimum 50 % de la superficie urbanisable inscrite au plan de secteur

Accompagnement du SPW Territoire : points d'attention communs

➔ Principe « ville ou village à 10 minutes »



Accompagnement du SPW Territoire : points d'attention communs

- ➔ Priorisation et affectation des zones d'aménagement communal concerté (ZACC)
- ➔ Prise en compte des risques, notamment d'inondation

Accompagnement du SPW Territoire : points d'attention communs

- ➔ Densité à définir en tenant compte des mesures guidant l'urbanisation du SDT :
 - Seuil minimum de densité nette en centralité
 - Plafond maximum de densité nette en espace excentré + dispositions limitant les développements résidentiels

- ➔ Implantations commerciales :
 - Cœurs de centralité et axes structurant
 - Périmètres de densification commerciale (masse critique)
 - Sites commerciaux stratégiques à réhabiliter (+ objectifs)

Accompagnement spécifique de la DAL

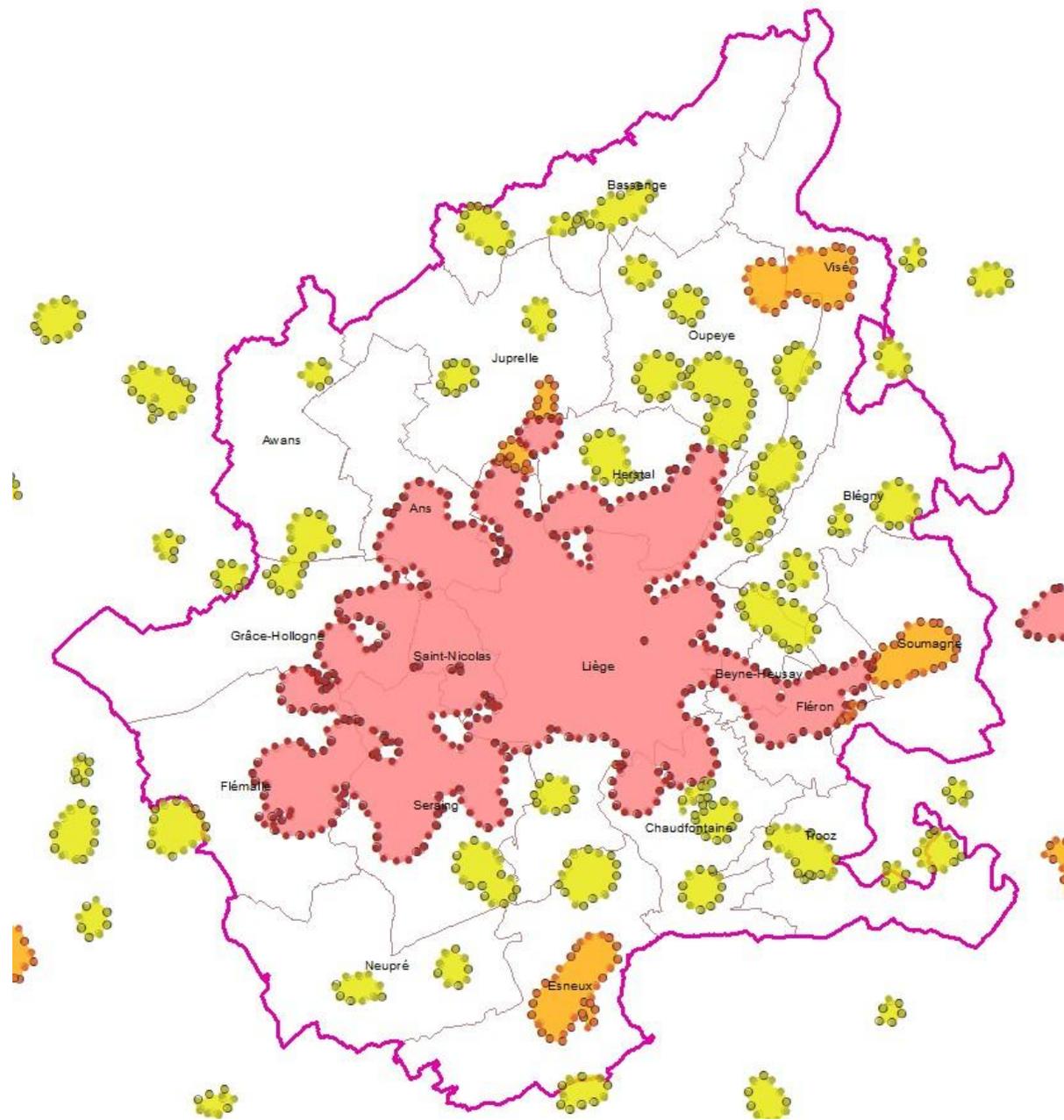
- Maîtrise de l'ensemble de la procédure d'élaboration d'un SDC
- Vision transversale à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Wallonie
- Gestion de la subvention
- Soumission du SDC à l'approbation du Ministre

Accompagnement et points d'attention spécifiques du FD

- Connaissance du terrain et vision supra-locale à l'échelle du bassin d'optimisation spatiale
- Veille à la cohérence entre SDC aux limites communales
- A défaut de schéma de développement pluricommunaux...

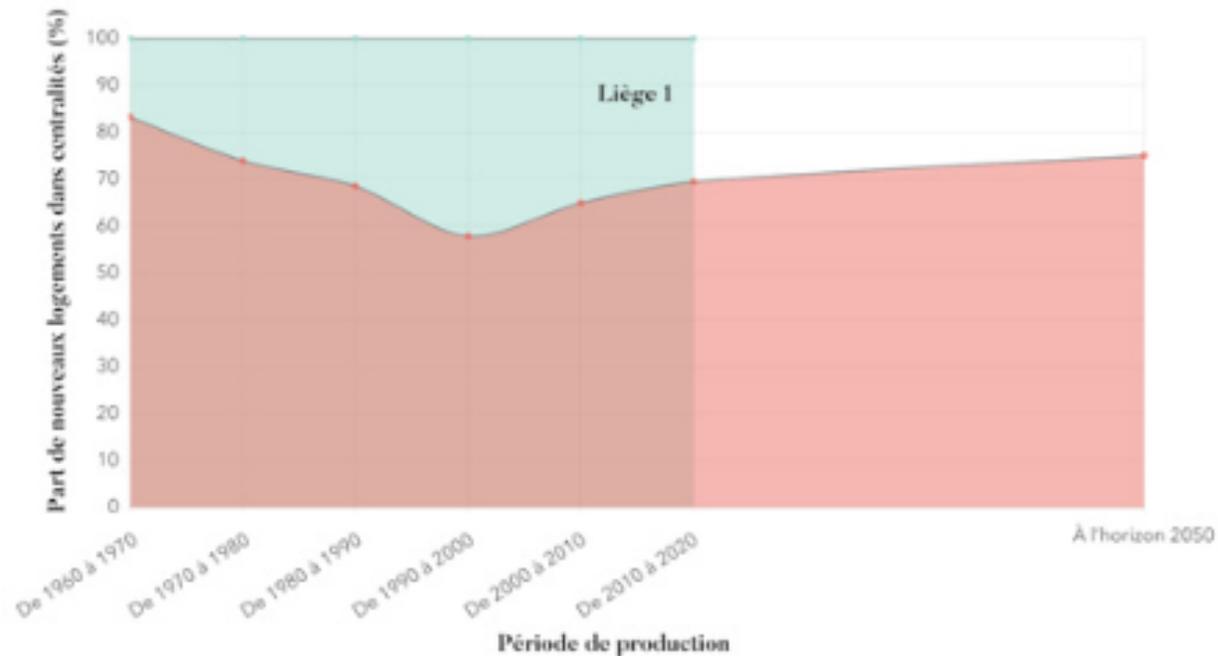
Direction de Liège 1

Carte des centralités (SDT)



Direction de Liège 1

Trajectoire de réduction de l'étalement urbain résidentiel (SDT)



Enjeu supra-local = équilibrage de la production de logements au niveau du bassin d'optimisation spatiale !

Schéma de Développement de l'Arrondissement de Liège - SDALg

- Volet territorial du Plan Urbain de Mobilité (PUM) de l'arrondissement de Liège
- Adopté par Liège Métropole en 2017
- Besoins = 45 000 logements d'ici 2035
- Objectif = Répartition de la production de logements entre Liège et les communes des première et deuxième couronnes
- Moyenne de production de logements fixée par an par commune
- Limitation des nouveaux développements commerciaux



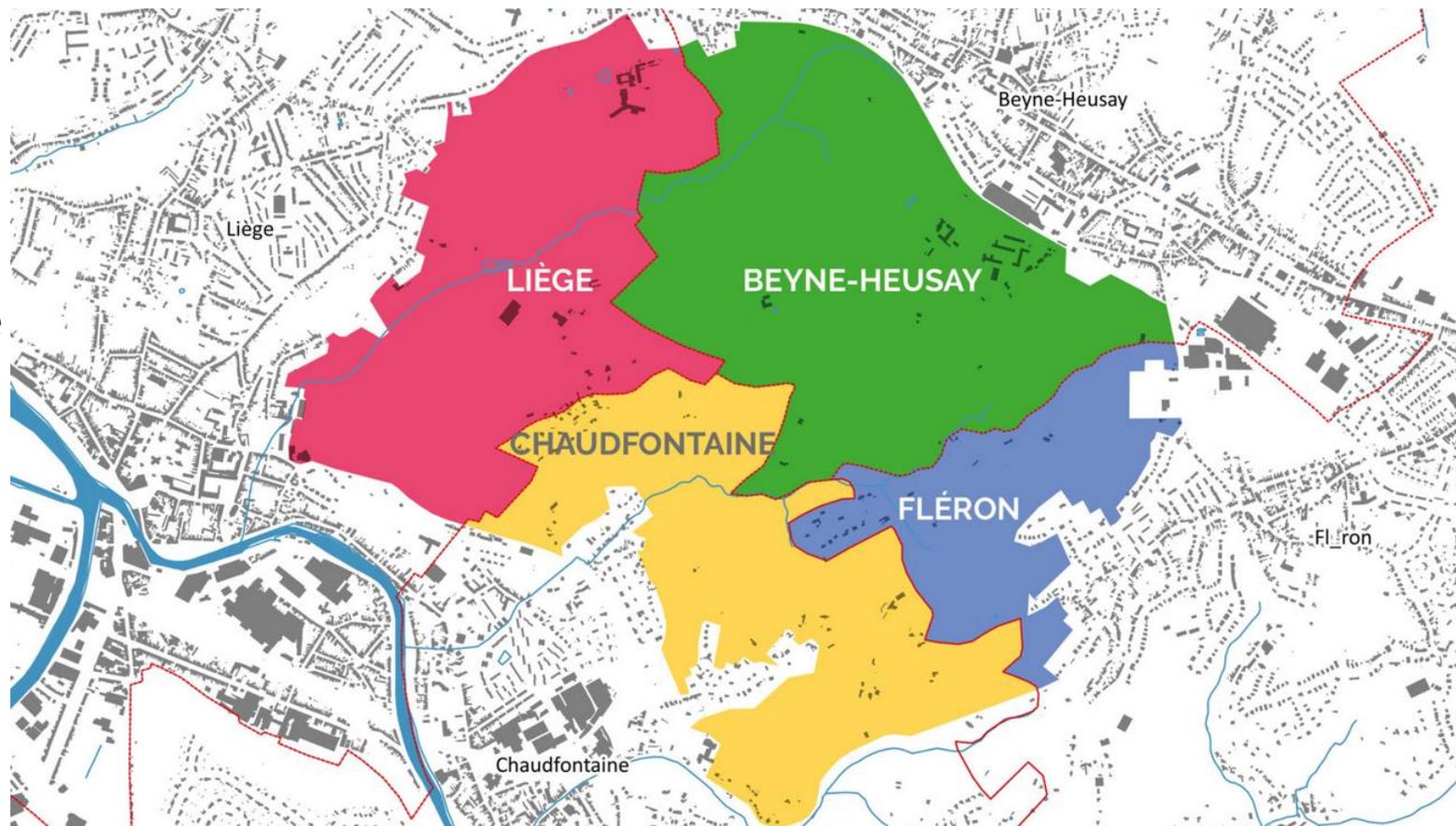
Schéma stratégique multidisciplinaire du bassin versant de la Vesdre

- 25 communes concernées
- Vallées >> plateaux
- Carte de propositions de révision du plan de secteur
- Carte de vigilances urbanistiques
- Carte de vigilance foncière
- Zones d'enjeux



Site du Ry-Ponet

- 400 ha espace paysager
- 4 communes concernées
- Étude approuvée par Liège Métropole en octobre 2023
- Scénario préférentiel : préservation du site et valorisation de ses composantes naturelles



Accompagnement et points d'attention spécifiques du FD

- utilisation de différents SDC dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme

➔ Objectifs clairs et compréhensibles

Rappel : Un projet ne peut s'écarter du SDC que s'il n'en compromet pas les objectifs

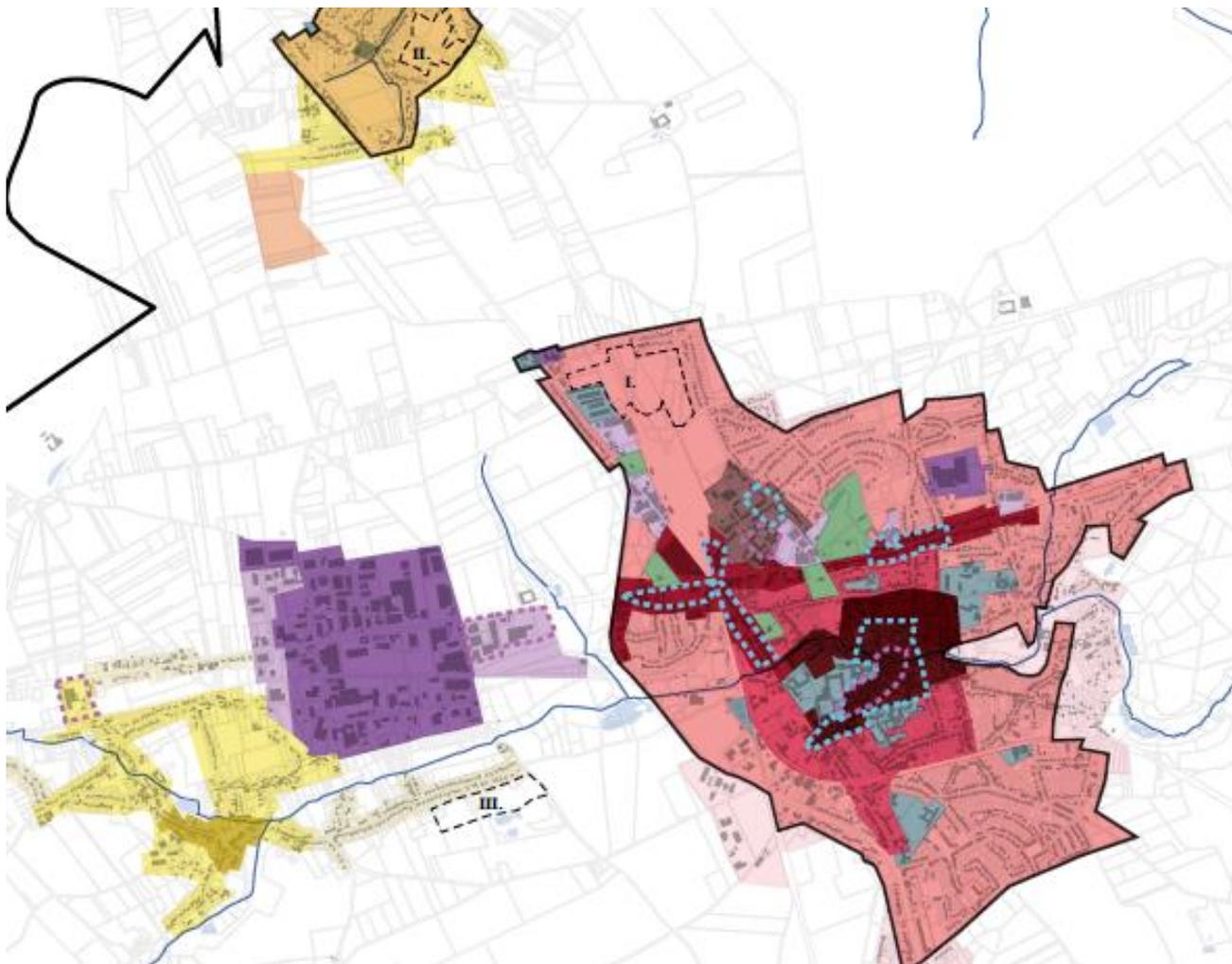
➔ Outils opérationnels :

- Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale
- Tableaux objectifs – principes – modalités de mise en œuvre
- Densités opérationnelles

Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale

LEGENDE

	Périmètre de centralité
	Coeur historique
	Coeur autour de la gare
	Axe structurant
	Quartier urbain
	Couronne urbaine résidentielle
	Espace urbain diffus
	Coeur de centralité villageoise
	Quartier villageois
	Coeur excentré
	Espace villageois diffus
	Zone urbanisable en ruban
	Loisirs
	Equipements communautaires
	Activités économiques
	Parc
	ZACC
I.	Ordre de priorité de mise en oeuvre des ZACC
	Site commercial stratégique à réhabiliter
	Périmètre de densification commerciale



Exemple de carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale. Réalisation CPDT (2024) – CREAT UCLouvain. - Extrait du Vade-mecum Schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale », SPW, 2024

Tableau des objectifs – principes et mesures de mise en œuvre

O2. Intensifier le développement du logement dans les centralités	P2.1 Développer de nouvelles zones destinées au logement et aux autres fonctions compatibles en centralité	Éventuellement, la proposition de révision(s) du plan de secteur pour affecter à l'urbanisation des zones non destinées à l'urbanisation utiles au développement des centralités	CMO	SA2.M7
	P2.2 Appliquer des densités différenciées selon les aires définies sur la CMO	La déclinaison des densités par aire définie sur la CMO - <i>sous la forme d'un tableau</i>	CMO	SA2.M7
O3. Modérer le développement du logement dans les espaces excentrés	P3.1 Consolider les cœurs excentrés par le développement de logements pour pérenniser les services et équipements			SA2.M7 (SA2.P5)
	P3.2 Désaffecter des zones destinées à l'urbanisation situées en espace excentré (par exemple des zones en ruban non équipées)	Éventuellement, la proposition de révision de plan de secteur pouvant servir de compensation pour affecter à l'urbanisation des zones non destinées à l'urbanisation utiles au développement des centralités	CMO	SA2.M7
	P3.3 Appliquer des densités différenciées selon les aires définies sur la CMO	La déclinaison des densités, par aire définie sur la CMO - <i>sous la forme d'un tableau</i>	CMO	SA2.M7

Tableau des objectifs – principes et mesures de mise en œuvre

O8. Assurer à tous la présence d'espaces verts et/ou publics qui répondent aux besoins de respiration, de rencontre, de jeu et d'activités collectives	P8.1 Assurer dans les centralités un maillage d'espaces publics et d'espaces verts qui concrétise le modèle de ville ou village à 10 minutes à pied ou à vélo	L'identification cartographique des espaces agricoles, forestiers, verts, naturels ou de parc à maintenir ou développer	CMO	(SA2.P16) (SA2.M7)
		La définition d'une superficie d'espace vert et d'espace public par habitant à garantir		
		L'identification cartographique des espaces verts et/ou publics à maintenir ou à développer	CMO	
		L'identification d'éventuelles opérations de rénovation et de revitalisation urbaine dans les centralités	CMO	CC5.P5
	P8.2 Consolider et protéger les espaces publics et les espaces verts dans les cœurs excentrés	L'identification cartographique des espaces verts et/ou publics à maintenir ou à développer	CMO	CC5.P7
	P8.3 Assurer la présence d'un espace végétalisé et perméable dans tout projet d'ensemble			(SA2.P16)
P8.4 Préserver de l'urbanisation certains intérieurs d'îlots	L'identification des intérieurs d'îlots à préserver	CMO	(SA2.P16)	

Densités opérationnelles

- Densités qui s'appliquent à un projet, à l'échelle d'une demande de permis
- Différentes densités opérationnelles au sein d'une même aire en fonction des spécificités du projet et du contexte :
 - Superficie de la parcelle concernée par le projet
 - Nature du projet (construction neuve, transformation/rénovation)
 - Cohérence du tissu bâti existant
- Terrain de 0,5 ha et plus = enjeu pour atteindre les objectifs de densité
 - En centralité : urbanisation plus dense que la densité moyenne souhaitée, création d'espace vert, création d'espace public
 - En espace excentré : urbanisation peu dense, maintien d'espaces dédiés à la biodiversité ou l'agriculture, préservation d'ouverture paysagère
- Conditions pour une urbanisation qualitative

Densités opérationnelles

Densités opérationnelles des terrains entre 2,5 ares et 10 ares

	Densité opérationnelle des projets de nouveaux logements dans un tissu bâti d'urbanisation cohérente ¹	Densité opérationnelle des projets de nouveaux logements dans un tissu bâti d'urbanisation peu cohérente
Construction de bâtiments neufs ² : lien avec le bâti existant	<p>Le projet s'accorde avec les caractéristiques urbanistiques dominantes de l'ensemble bâti dans lequel s'insère le projet.</p> <p>La densité du projet est généralement au moins égale à la densité moyenne souhaitée : 20 log/ha</p> <p>Toutefois, la densité peut être légèrement inférieure à la densité moyenne souhaitée pour correspondre à la densité du tissu bâti existant dans lequel s'insère le projet.</p>	<p>La typologie du projet est choisie pour atteindre au moins la densité moyenne souhaitée : 20 log/ha.</p> <p>Les transitions entre le projet et les bâtiments riverains existants sont conçues en maîtrisant les raccords entre les différents volumes.</p>
Transformation/ rénovation de bâtiments	<p>La densité du projet est au moins égale à la densité moyenne souhaitée : 20 log/ha.</p> <p>Elle peut être nettement supérieure à celle-ci quand l'enveloppe du(des) bâtiment(s) rénové(s) ou transformé(s) n'est pas sensiblement modifiée et pour autant que les conditions pour une densification qualitative soient rassemblées</p>	

Densités opérationnelles

Densités opérationnelles des terrains entre 10 ares et 50 ares

	Densité opérationnelle des projets de nouveaux logements dans un tissu bâti d'urbanisation cohérente	Densité opérationnelle des projets de nouveaux logements dans un tissu bâti d'urbanisation peu cohérente
Construction de bâtiments neufs ³ : lien avec le bâti existant	<p>Le projet s'accorde avec les caractéristiques urbanistiques dominantes de l'ensemble bâti dans lequel s'insère le projet.</p> <p>La densité du projet est au moins égale à la densité moyenne souhaitée : 20 log/ha</p>	<p>La typologie du projet est choisie pour atteindre au moins la densité moyenne souhaitée : 20 log/ha.</p> <p>Les transitions entre le projet et les bâtiments riverains existants sont conçues en maîtrisant les raccords entre les différents volumes.</p>
Transformation/rénovation de bâtiments	<p>La densité du projet est au moins égale à la densité moyenne souhaitée : 20 log/ha.</p> <p>Elle peut être nettement supérieure à celle-ci quand l'enveloppe du(des) bâtiment(s) rénové(s) ou transformé(s) n'est pas sensiblement modifiée et pour autant que les conditions pour une densification qualitative soient rassemblées.</p>	

Densités opérationnelles

Densités opérationnelles des terrains de plus de 50 ares

Densité opérationnelle pour les projets de nouveaux logements dans un tissu bâti d'urbanisation cohérente ou peu cohérente	
Construction de bâtiments neufs ⁴ : lien avec le bâti existant	<p>La densité du projet est au moins de 40 log/ha.</p> <p>La typologie du projet est choisie pour atteindre cette densité.</p> <p>Les transitions entre le projet et les bâtiments riverains existants sont conçues en maîtrisant les raccords entre les différents volumes.</p>
Transformation/rénovation de bâtiments	<p>La densité du projet est au moins de 40 log/ha.</p> <p>Elle peut être nettement supérieure à celle-ci quand l'enveloppe du(des) bâtiment(s) rénové(s) ou transformé(s) n'est pas sensiblement modifiée et pour autant que les conditions pour une densification qualitative soient rassemblées.</p>

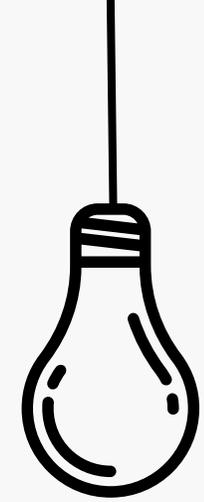
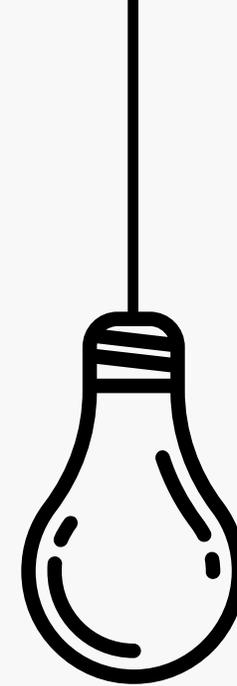
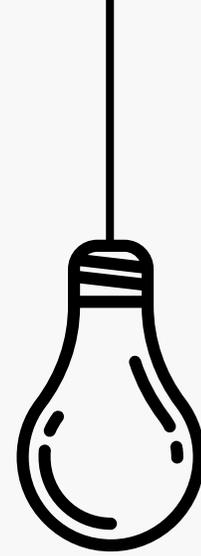
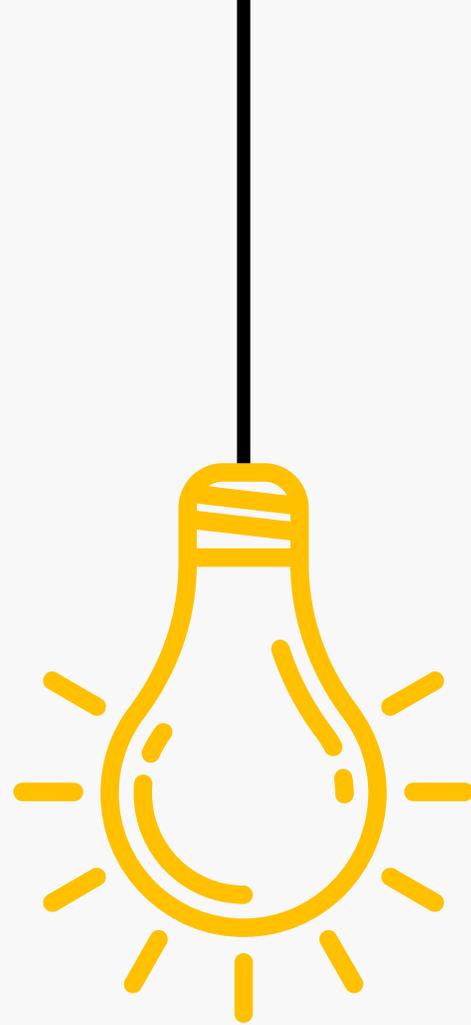
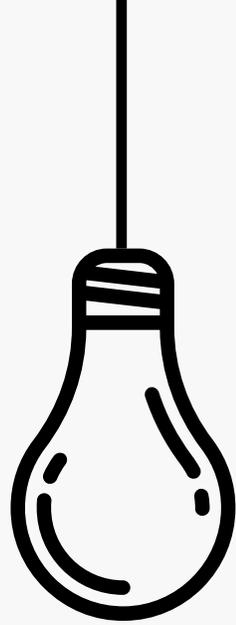
La concrétisation d'un SDC et ses opportunités pour le territoire communal

Discussion avec [Arnaud Sterckx](#),
CATU, Commune d'Eghezée

- Historique du SDC de la commune d'Eghezée
- Balises principales fixées par votre SDC
- Concrétisation de la politique de développement territorial: intérêts du SDC et usages quotidiens (motivation des décisions de demande de permis, information aux porteurs de projets...)
- Révision du SDC pour répondre à l'ambition d'optimisation spatiale : où en est votre réflexion ?

Nous répondons à vos questions !





Sondage

Qu'avez-vous pensé de ce webinaire ?

En conclusion et... pour aller plus loin



Le support de formation	Plateforme eCampus de l'UVCW
Les replays de nos webinaires	https://www.uvcw.be/formations/webinaires
L'espace "Aménagement du territoire" sur uvcw.be	https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/accueil
Assistance-conseil de l'équipe de l'UVCW	https://www.uvcw.be/staff/#filter=.amenagement-territoire Nos conseillers sont au service exclusif des membres de l'UVCW: <ul style="list-style-type: none">• Par téléphone (<u>uniquement</u> entre 9h00 et 12h30)• Ou par courriel
Les formations "Aménagement du territoire"	https://www.uvcw.be/formations/list/amenagement-territoire

Merci pour votre participation !

Nous revenons vers vous pour...

Vous permettre de revoir le webinaire



**On se retrouve à la rentrée.
Bons congés d'été !**