



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RECHERCHE R1 : INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES CENTRALITES POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA DEPENDANCE A LA VOITURE

VOLET3 : PERSPECTIVES OPERATIONNELLES LIEES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES CENTRALITES URBAINES ET VILLAGEOISES

RAPPORT SCIENTIFIQUE



RAPPORT INTERMÉDIAIRE – JUIN 2020

Responsables scientifiques

Pour le CREAT-UCLouvain Yves HANIN

Pour le Lepur-ULiège Christine RUELLE (LEPUR – ULiège)

Chercheurs –volet 3 premier semestre 2020

Pour le CREAT-UCLouvain :

Vincent BOTTIEAU (CREAT-UCLouvain)
Bénédicte DAWANCE (CREAT-UCLouvain)
Stéphanie DEMEULEMEESTER (CREAT-UCLouvain)
Martin GRANDJEAN (CREAT-UCLouvain)
Barbara LEFORT (CREAT-UCLouvain)
Hélène VAN NGOC (CREAT-UCLouvain)

TABLE DES MATIÈRES

METHODOLOGIE.....	5
1. PREAMBULE	6
2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE VOLET3	7
3. UNE METHODOLOGIE COMPOSEE DE 3 PARTIES	8
3.1 PARTIE 1 : TYPOLOGIE DES OPERATIONS IMMOBILIERES RESIDENTIELLES ET MIXTES EN WALLONIE .	8
3.2 PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DES PROJETS SUR UN TERRITOIRE SELON LES PROFILS DE COMMUNES	8
3.3 PARTIE 3 : LOGIQUES OPERATIONNELLES ET LEVIERS D’ACTION	9
3.3.1 Axe 1 : la connaissance du territoire	9
3.3.2 Axe 2 : les outils d’aménagement du territoire et d’urbanisme	9
3.3.3 Axe 3 : les permis d’urbanisme	9
3.3.4 Axe 4 : les mécanismes et outils opérationnels.....	10
3.3.5 Axe 5 : les politiques connexes	10
PRINCIPAUX RESULTATS	11
4. VOLET3 – PARTIE 1 : TYPOLOGIE DES OPERATIONS	11
4.1 EVENTAIL DES OPERATIONS.....	11
4.2 DEFINITION D’UNE TYPOLOGIE DES OPERATIONS	12
4.3 CARACTERISATION DES PROJETS	14
5. VOLET 3 –PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DES PROJETS SUR UN TERRITOIRE SELON LES PROFILS DE COMMUNES	27
5.1 COMMUNE DE NAMUR.....	28
5.2 COMMUNE DE TROOZ.....	32
5.3 COMMUNE DE NIVELLES	36
5.4 COMMUNE DE MARCHE-EN-FAMENNE	40
5.5 COMMUNE DE TUBIZE	44
5.6 COMMUNE DE WALHAIN	48
6. VOLET 3 – PARTIE 3 : LOGIQUES OPERATIONNELLES ET LEVIERS D’ACTION.....	52
6.1 AXE 2 : LES OUTILS D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D’URBANISME	53
6.1.1 Mesures de lutte contre l’étalement urbain (out)	53
6.1.2 Synthèse et articulation des mesures du OUT	66
6.1.3 Mesures de renforcement des centralités (IN)	67
6.1.4 Synthèse et articulation des mesures du IN	82
6.2 AXE 3 : LES PERMIS D’URBANISME	84
6.2.1 Permis d’urbanisme en Région Wallonne	84

6.2.2	Permis en région bruxelloise	94
6.2.3	Permis en région flamande	100

METHODOLOGIE

Le cahier des charges de la recherche mentionne pour le volet 3 les objectifs et finalités suivants :

« Objectifs et résultats attendus

(...)

Produire une analyse des modes de production du logement en Wallonie afin de mieux comprendre les logiques à l'œuvre, les motivations et contraintes des acteurs, les facteurs favorables, etc. Il s'agira ainsi de préfigurer une réflexion sur les outils qui doivent permettre de soutenir, tout en encadrant, cette production dans une logique d'intensification des centralités.

(...)

Volet 3 : Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises

Objectifs

Ce volet vise à identifier et analyser les différents modes de production du logement en Wallonie avec un focus sur ceux qui sont susceptibles de participer à la réduction de l'étalement urbain. Appréhender les logiques à l'œuvre, les contraintes, les leviers, les éventuels effets pervers sur, par exemple, la désirabilité des logements produits au travers de différents types d'opérations est essentiel pour outiller adéquatement les acteurs en vue d'accélérer le recyclage urbain et de favoriser une mixité raisonnée des fonctions tout en renforçant la qualité de vie au sein des centralités.

Finalités :

- Améliorer la compréhension des différents modes de production des nouveaux logements (construction, extension, division, démolition-reconstruction...) vis-à-vis de critères liés au contexte (localisation, acteurs, processus, etc.) ;
- Eclairer le potentiel des gisements fonciers et immobiliers présents au sein des terrains artificialisés à participer à la réduction de la consommation des terres non artificialisées par le secteur résidentiel (lien avec le volet 2) ;
- Nourrir la réflexion à venir sur l'opérationnalité des outils existants (aménagement du territoire, montage de projet, financement...) et leur amélioration dans une perspective d'intensification des centralités

Résultats concrets attendus en 2020 :

- Typologie illustrée des opérations visant à produire du logement en Wallonie, mettant en évidence la diversité qui les caractérise par exemple en termes d'échelles d'action (îlot, parcelle, bâtiment), d'acteurs (privés, publics, PPP) et de types d'action (construction, extension, division, remplacement, réaffectation...), facteurs qui sont à mettre en relation avec le contexte (urbain, périurbain, villageois...), le marché (sous pression ou au contraire déprimé), les contraintes et leviers urbanistiques, etc.
- Une dizaine d'études de cas, représentatives de différents types d'opérations et de contextes wallons, et proposant une analyse détaillée des facteurs évoqués au point précédent (grille de lecture commune pour l'ensemble des cas) et des processus de montage et de mise en œuvre des projets, afin de mieux comprendre les enjeux et facteurs décisifs, et ce faisant d'identifier les leviers sur lesquels agir, au travers des outils, pour réduire l'étalement urbain et intensifier les centralités »

1. PREAMBULE

Notre point de départ est de considérer , un tri-pôle composé de :

- **L'acteur public** dans son rôle :
 - De décideur ; au travers de la délivrance des permis, de l'adoption d'outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme et toutes autres mesures liées au cadre de vie,
 - D'accompagnateur des projets d'aménagement et autres actions agissant sur le cadre de vie et le vivre ensemble,
 - Et d'initiateur de projets et d'actions pour le territoire dont il a la charge, pour les habitants et usagers du territoire, pour l'attractivité et l'équilibre durable des ressources.
- Du **développeur / opérateur** dont le cœur de métier consiste à :
 - Prospecter des terrains qu'il juge opportuns de développer, de (ré)aménager,
 - Concevoir des projets attrayants et faisables / rentables sur le plan financier,
 - Financer et mettre en œuvre le projet dans un calendrier défini,
 - Mettre le projet à disposition des usagers par la vente, la location ou autres modalités.

- Des **occupants** (habitants/usagers); c'est-à-dire ceux à qui sont destinés les projets (ceci excluant les investisseurs) et les forces vives (« ceux qui font vivre ») des projets sur le court, moyen et long terme.

Il s'agit ainsi de considérer les besoins, les capacités et les désirs des occupants/habitants/usagers et leurs évolutions en observant, décodant les modes de vie et modes d'habiter caractérisés par de multiples facteurs :

- . La mobilité résidentielle grandissante,
- . Un détachement progressif -mais relatif- vis-à-vis du logement (éloignement par rapport au modèle du « logement pour la vie »),
- . La nécessaire flexibilité des logements qu'induisent les ménages recomposés,
- . La population grandissante de retraités actifs,
- . Le passage à la vie active et l'autonomie financière des jeunes adultes de plus en plus tardifs,
- . La nécessité et la volonté de maintenir chez elles les personnes âgées,
- . L'accès financier au logement, notamment à la propriété, de plus en plus incertain,
- . L'évolution de l'organisation du travail : télétravail grandissant, espace de co-working à l'échelle des quartiers...,
- . La volonté croissante de disposer d'un accès à la terre ; à tout le moins à la nature, sous forme de jardin privatif ou autre ;
- . Les initiatives citoyennes revisitant les modèles de vie collective par idéologie et/ou par nécessité financière
-

Il faut ainsi observer dans la production résidentielle ces 3 « sphères » et les considérer inter-reliées.



2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE VOLET3

Les objectifs du volet 3 de la recherche sont de deux ordres :

1. Définir des **mesures et leviers d'action** du ressort des pouvoirs publics, - spécifiquement ici les Communes-, pour :

- **Promouvoir et accompagner** les projets en faveur du renforcement des centralités, du renouvellement urbain et de la lutte contre l'étalement et,
- **Agir sur le processus pour faciliter, initier et accomplir ces projets :**
 - Au travers des outils élaborés et portés par l'acteur public permettant de fixer les balises en amont des projets en matière d'aménagement, d'urbanisme, de patrimoine, de logement...
 - Au travers de l'opérationnalité. Ainsi :
 - . L'acteur public peut/doit jouer un rôle de **facilitateur et d'ensemblier** en matière d'urbanisme, de foncier, d'approche transversale des législations, en matière de fiscalité ... ;
 - . L'acteur public peut/doit davantage jouer un rôle **d'accompagnateur et de gestionnaire**, notamment en matière administrative et de gestion financière globale sur le long terme en tenant compte de l'ensemble des coûts directs et indirects ;
 - . L'acteur public peut/doit davantage jouer un rôle de « **développeur** » en étant maître d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, en initiant des projets, en mobilisant des outils opérationnels... ;
 - . L'acteur public peut/doit jouer un rôle de **garant de la qualité, de l'équité et de la durabilité**, notamment au travers de concours d'urbanisme/architecture, de l'élaboration de chartes...

2. Au travers du décryptage d'une série de projets à dominante résidentielle (résidentiels et mixtes) agissant positivement pour renforcement des centralités, du renouvellement urbain et de la lutte contre l'étalement, **dégager l'exemplarité** en termes d'usage du sol, de qualité des logements et du cadre de vie offert, d'organisation de la mixité fonctionnelle, de dimension collective ou encore d'opérationnalité et gestion de processus.

...Parce qu'aller vers une diminution drastique de l'artificialisation du sol, vers un usage parcimonieux des ressources de notre territoire, vers un renforcement des centralités... demande d'améliorer les modes de production résidentielle et mixte, en considérant, non pas seulement la localisation et la consommation foncière, mais aussi la manière de concevoir *l'HABITER* dans ses dimensions géographiques, spatiales, sociales, économiques (et fiscales).

3. UNE METHODOLOGIE COMPOSEE DE 3 PARTIES

Le volet 3 de la recherche 'Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture' propose d'organiser les investigations selon 3 parties.

3.1 PARTIE 1 : TYPOLOGIE DES OPERATIONS IMMOBILIERES RESIDENTIELLES ET MIXTES EN WALLONIE

Cette première partie vise à **définir et illustrer une typologie des opérations immobilières résidentielles et mixtes** (mais toujours avec une dimension résidentielle). Il s'agit ici de considérer la diversité de la production de logements en Wallonie en ouvrant largement le champ d'investigation : diversité géographique, diversité de contextes, d'opérateurs, de taille d'opérations... Ce travail nous permet d'identifier une trentaine de types.

Outre la définition des types d'opérations et leurs illustrations, cette première partie de la recherche s'attache à **définir les points permettant de caractériser les projets** en considérant que ces éléments –informations, indicateurs et critères- sont nécessaires pour décrire, évaluer, instruire, décider et monitorer les projets.

La définition de ces éléments –informations, indicateurs et critères-, leur application par les Communes et auteurs de projet et les limites rencontrées dans leur utilisation sont pointés. L'ambition sera de clarifier les concepts et de favoriser un usage généralisé des informations, indicateurs et critères estimés pertinents.

3.2 PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DES PROJETS SUR UN TERRITOIRE SELON LES PROFILS DE COMMUNES

Dans 12 communes choisies parmi le classement des communes établi dans le volet 2 de la recherche (classement basé sur le profil de consommation et de saturation foncières et l'effort à consentir pour tendre vers l'objectif de zéro artificialisation en 2050), les investigations consistent à repérer une série **de projets récents** (~post 2000) **représentatifs de la diversité de la production** résidentielle et mixte en Région Wallonne et **représentatifs des spécificités foncières, immobilières et socio-démographiques** de ces communes.

Une analyse des données statistiques et dynamiques relatives au foncier, à l'immobilier et à la socio-démographie est réalisée. En parallèle, le repérage des projets de création de logements -maisons et appartements- réalisés en 2000 et 2016 (sur base des informations cadastrales) donne un visuel de la répartition sur le territoire communal.

Ce travail de repérage et d'investigation vise à :

- Saisir les **clefs de compréhension des projets** notamment en ce qui concerne :
 - Les **logiques des opérateurs dans le contexte immobilier donné** ; à voir comme la résultante de la faisabilité technique et financière et l'offre de biens immobiliers attractifs (répondre à une demande qualitative),
 - La capacité de gestion, **d'appréhension du projet par la Commune**, ou autre décideur le cas échéant, cristallisée dans la délivrance du permis d'urbanisme,
 - **L'intégration du projet dans son contexte** vis-à-vis d'une centralité à renforcer, d'un tissu à régénérer ou vis-à-vis d'une vitalité à maintenir en dehors des centres.
- Saisir les **enjeux d'aménagement du territoire** dont la consommation foncière et la production immobilière résidentielle et mixte de la commune échantillonnée.

3.3 PARTIE 3 : LOGIQUES OPERATIONNELLES ET LEVIERS D'ACTION

La troisième partie permet d'approfondir la compréhension des projets et la description des enjeux d'aménagement au travers de l'analyse approfondie d'une dizaine de projets sélectionnés dans l'échantillon des 12 communes.

Par ce travail d'analyse de projets, la recherche répond aux 2 objectifs qu'elle s'est assignée :

- Définir les **mesures et leviers d'action du ressort des pouvoirs publics**, - spécifiquement ici les Communes-, pour encourager, cadrer des projets propices au renforcement des centralités, au renouvellement urbain et à la lutte contre l'étalement et agir sur le processus permettant de les concrétiser.
- Dégager les **éléments et expériences exemplaires** des projets. Agir par l'exemplarité s'inscrit en complémentarité des mesures, leviers d'actions et toutes autres démarches « normatives » ou cadrées.

L'**action publique** est séquencée en **5 axes** qui constituent **5 moyens pour une Commune pour gérer** (inciter, limiter...) adéquatement les opérations immobilières résidentielles et mixtes, et mener une politique active et prospective en cette matière (initier, conduire, assembler, mettre en œuvre...).

3.3.1 Axe 1 : la connaissance du territoire

Densité existante, fonctions présentes sur un périmètre donné, nombre et types d'emplois, taux d'occupation du bâti (lien logement et domiciliation), état des logements, propriétés publiques, saturation des réseaux... : sont autant **d'informations nécessaires pour concevoir, instruire et décider de la pertinence des projets** immobiliers résidentiels et mixtes. Ce niveau de connaissance est variable d'une commune à l'autre. Il s'agit ici d'établir un état des lieux des outils de connaissance du territoire des communes, relever les actions exemplaires mises en place par certaines d'entre elles, pointer les éléments manquants ou défaillants et proposer des pistes d'amélioration et perspectives de faisabilité. Ce travail s'appuie notamment sur des recherches précédentes de la CPDT et l'expérience des CATUs.

3.3.2 Axe 2 : les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme façonnés à l'échelle communale (SDC, GCU...) et locale (SOL, SD, PUrbanisation°...) définissent, chacun dans leur champ d'application, des objectifs, options, indications et mesures en amont des projets permettant de cadrer ceux-ci. Le travail **proposé ici est de relever, dans ces outils, les objectifs et mesures** agissant pour le renforcement des centralités, la régénération des tissus, et la limitation de l'étalement, **décoder leur efficacité et retenir les enseignements sur leurs pratiques/application**. On portera notamment un regard attentif sur les objectifs et mesures liés à la densité bâtie / résidentielle et à la mixité dans les centralités et les mesures permettant de limiter et cadrer l'urbanisation en dehors de celles-ci. Plusieurs schémas de développement communaux et outils locaux sont analysés.

3.3.3 Axe 3 : les permis d'urbanisme

Le pouvoir décisionnel se cristallise dans le permis d'urbanisme. Il s'agit ici de voir si le **contenu du dossier de permis permet de juger de l'opportunité du projet** eu égard aux objectifs liés à l'étalement et l'artificialisation : complétude et pertinence des informations requises et leur écriture. Il s'agit également d'avoir un regard sur son instruction : étapes préalables d'information du demandeur et de négociation, justification et motivation des décisions dans le chef du décideur et la sécurité juridique liée.

3.3.4 Axe 4 : les mécanismes et outils opérationnels

Les mécanismes et outils opérationnels constituent de toute évidence des **moyens pour mener une politique active en matière de renforcement des centralités et de régénération des tissus** : rénovation et revitalisation urbaines, périmètre de remembrement urbain et autre remembrement foncier, SAR, préemption, transfert de droits...

Le travail proposé ici est d'énumérer ces outils et mécanismes, préciser leur champ d'actions et l'opportunité quant à leur application eu égard aux objectifs de renforcement des centralités et de régénération des tissus. Ce travail s'appuie sur des recherches précédentes de la CPDT et en constitue la suite.

3.3.5 Axe 5 : les politiques connexes

Le cinquième axe est un **recueil d'actions et de dispositions du ressort d'autres politiques** que celles de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme mais qui ont un lien direct avec celles-ci et constituent des moyens tout aussi pertinents à mobiliser pour rencontrer les objectifs de renforcement des centralités, de régénération des tissus et de lutte contre l'étalement. On pense notamment aux dispositions relatives au logement (cadrage sur la qualité des logements, mesures incitatives et d'accompagnement des propriétaires et locataires...), au patrimoine, à l'énergie... On relèvera aussi des actions agissant sur l'attractivité des centralités : espace public qualitatif et animé, dynamique commerciale... On pourra ici aussi pointer des actions ponctuelles qui participent à la vitalité des centralités.

Ces 5 'moyens' placent l'acteur public dans un rôle essentiellement de gestionnaire et de décideur.

La recherche explore également la dimension opérationnelle en apportant d'une part une meilleure **connaissance du(des) métier(s) de développeur** et d'autre part en plaçant l'acteur public davantage dans le champ de la faisabilité et de la mise en œuvre de projets. L'acteur public est alors davantage promu dans une diversité de rôles : facilitateur, ensemblier, développeur et garant de la qualité, équité et durabilité.

C'est au travers des projets étudiés dans les 12 communes et de rencontres d'acteurs impliqués dans l'opérationnalité de projets (dont des développeurs, managers de projets...) que les enseignements et exemplarités sont dégagés dans ce domaine.

Une **conclusion synthétisera l'ensemble des mesures et leviers d'actions et capitalisera les bonnes pratiques** que les Communes peuvent opportunément mobiliser pour œuvrer pour un renforcement des centralités, la régénération des tissus, la réduction de l'étalement -sans omettre la vitalité des espaces hors des centralités-, en **considérant la diversité de la production résidentielle, les besoins, capacités et désirs des occupants et de la spécificité des métiers liés à cette opérationnalité**.

4.2 DEFINITION D'UNE TYPOLOGIE DES OPERATIONS

La typologie des opérations est définie en considérant plusieurs variables :

1. Urbanisation/renaturation

2. Echelle d'opération :

- a. Opération à l'échelle du quartier, de l'îlot : se distingue par la création ou l'aménagement de l'espace public

Les opérations à l'échelle du quartier sont classés en 4 catégories :

- Création : nouveau quartier sur terrain vierge en dehors de l'enveloppe urbanisée
- Consolidation : extension sur terrain vierge en continuité de l'enveloppe urbanisée
- Requalification : nouveau quartier sur friche
- Requalification : restructuration d'îlot dans l'enveloppe urbanisée

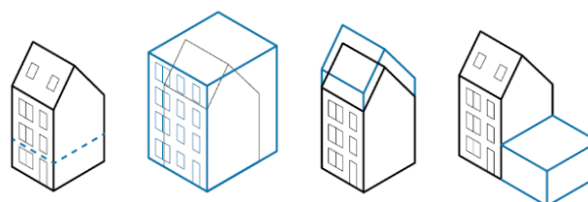
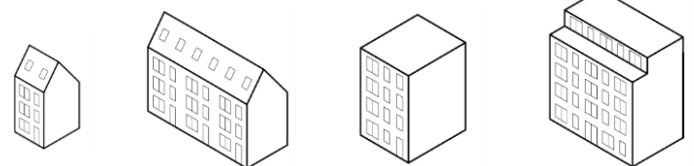
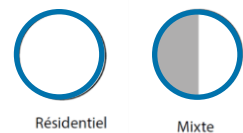
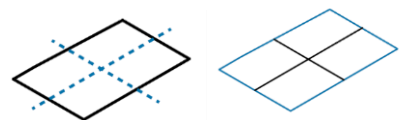
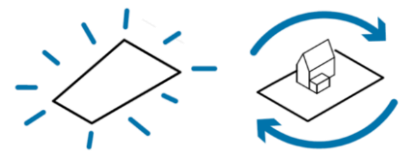
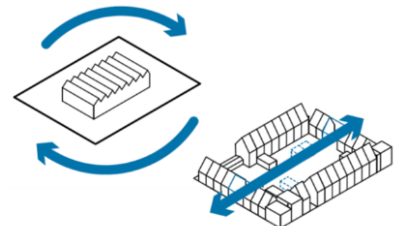
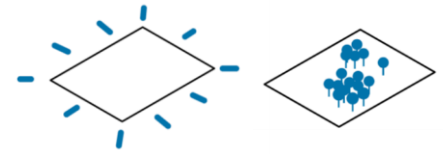
- b. Opération à l'échelle de la parcelle ou groupes de parcelles et du bâtiment

3. Modification du parcellaire : division / remembrement

4. Programmation : résidentiel ou mixte

5. Type de logements : individuel, groupé, petit collectif (<5) et grand collectif (>5)

6. Variable de densification : dé-densification / densité inchangée / densification inclus les aspects formels liés aux modifications de volumétrie et de division de bâtiment



Le croisement de ces diverses variables nous a permis de distinguer 29 types.

Typologie des opérations

Quartier ou îlot (avec création/réaménagement espaces publics)			num type
Urbanisation	Nouveau quartier sur terrain vierge en dehors de l'enveloppe urbanisée (création)	Résidentiel	Q1a
		Mixte	Q1b
	Extension sur terrain vierge en continuité de l'enveloppe urbanisée (consolidation)	Résidentiel	Q2a
		Mixte	Q2b
	Nouveau quartier sur friche (industrielle) (requalification)	Résidentiel	Q3a
		Mixte	Q3b
	Restructuration îlot dans l'enveloppe urbanisée (requalification)	Résidentiel	Q4a
		Mixte	Q4b
renaturation	Désaffectation et renaturation (friche)		Q5

Parcelles et bâtiments				
Urbanisation de parcelle(s) vierge(s)	Programmation résidentielle		individuel	U1a
			Groupé	U1b
			Collectif<5	U1c
			Collectif>5	U1d
	Programmation mixte		Individuel + services / AE	U2a
			Groupé + services / AE	U2b
			Collectif + services / AE	U2c
Transformation de bâtiment(s) et recyclage parcellaire	Parcellaire inchangé	Programmation résidentielle		
			Avec densification résidentielle (division / extension horizontale / extension verticale	T1a
			Sans densification résidentielle (avec ou sans changement volumétrie)	T1b
			Dé-densification résidentielle (avec ou sans changement volumétrie)	T1c
		Programmation mixte		
			Avec densification résidentielle (division / extension horizontale / extension verticale	T2a
			Sans densification résidentielle (avec ou sans changement volumétrie)	T2b
			Dé-densification résidentielle (avec ou sans changement volumétrie)	T2c
	Parcellaire remembré/découpé	Programmation résidentielle		
			Avec densification résidentielle	T3a
			Sans densification résidentielle	T3b
			Dé-densification résidentielle	T3c
		Programmation mixte		
			Avec densification résidentielle	T4a
			Sans densification résidentielle	T4b
			Dé-densification résidentielle	T4c
Démolition -renaturation				D

4.3 CARACTERISATION DES PROJETS

A l'identification de projets représentatifs de la diversité de production résidentielle et mixte, succède naturellement la nécessité de décrire et de caractériser ces projets. Cette volonté vise tout autant à décrire, à classer, à identifier les performances et défaillances des projets qu'à percevoir le niveau d'informations accessibles et capitalisées.

Caractériser les projets part du constat que les informations sur les projets résidentiels et mixtes sont éparses, loin d'être systématiques dans leur définition et leur utilisation et sans doute insuffisantes ; notamment pour rendre compte de la mixité fonctionnelle. Autre exemple : les questionnements sur la méthode de calcul d'une densité résidentielle ou le périmètre de référence pour calculer celle-ci restent permanents dans l'élaboration des outils d'aménagement et d'urbanisme et, en cascade, dans la délivrance des permis. A défaut d'un consensus, d'une méthode bien établie et d'outils suivis, la pratique amène souvent les communes à utiliser exclusivement une densité à la parcelle (à l'échelle du permis) en méconnaissant généralement la situation initiale du contexte plus large et étant souvent incapable de se prononcer sur la pertinence d'un écart vis-à-vis du chiffre de référence énoncé.

Nous partons aussi de l'hypothèse que promouvoir des projets œuvrant pour le renforcement des centralités, la régénération des tissus et la réduction de l'étalement demande de s'enquérir de critères et d'indicateurs adaptés et pertinents pour relever les défis d'une urbanisation parcimonieuse en ressources et apte à procurer un cadre de vie qualitatif.

Les recherches CPDT sur la densité, menées précédemment, et notre expérience en matière d'élaboration d'outils montrent que dans les faits, un nombre restreint d'indicateurs est utilisé dans la pratique des outils et des délivrances de permis et peu d'entre eux sont maîtrisés. Cette utilisation est, de plus, peu ou non différenciée du contexte urbanistique, du contexte de projet et se focalise sur un champ limité de données caractérisant un projet.

Toutes ces raisons nous mènent à consacrer un chapitre de la recherche aux informations caractérisant les projets résidentiels et mixtes.

Ces informations sont utiles et pertinentes pour l'élaboration et l'utilisation des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme ainsi que pour les permis d'urbanisme.

Elles peuvent décrire le projet, la parcelle et/ou le contexte : l'ilot, la rue, le tissu, la commune...et sont de nature très diverse.

Nous distinguons ici :

- Les **informations** ou données dont la finalité est de **DECRIRE**,
- Les **indicateurs** ; à entendre comme des informations, généralement quantitatives, permettant d'évaluer un projet. La finalité est de **DECIDER**,
- Les **critères** ; à entendre comme des informations analytiques et de caractérisation de nature qualitative permettant d'évaluer un projet également. La finalité est de **DECIDER**.

Les informations que l'on peut définir pour un projet poursuivent 3 objectifs :

- **INFORMER** et décrire,
- **ÉVALUER** l'intégration et les impacts du projet en vue de décider,
- **MONITORER** pour observer l'évolution vis-à-vis d'un objectif à atteindre ou d'une trajectoire à suivre.

...Dès lors, caractériser les projets constitue un moyen à mobiliser pour guider une production résidentielle et mixte inscrite dans une trajectoire de réduction de l'étalement et de l'artificialisation.

Le travail entamé pour caractériser les projets consiste à :

1. Etablir l'**inventaire** des informations émanant du projet en tant que tel, du contexte et pointer si celles-ci sont requises dans le dossier de permis d'urbanisme ;
2. Etablir un **classement** de ces informations par thèmes et indiquer le lien avec les dimensions de l'étalement. L'énoncé de ces thèmes se base sur les informations généralement utilisées et explore d'autres sujets pertinents pour qualifier un projet ;
3. Pour chacune des informations, spécifier les **indicateurs et/ou critères** permettant d'évaluer le projet en indiquant sa définition, le périmètre de référence, son utilisation et la pratique des auteurs de projet et des communes, les limites et enjeux ;
4. Pour chacune des informations, indiquer la pratique en matière de **suivi de l'évolution** (monitoring) et les perspectives en la matière.

Ce travail donne lieu à une matrice charpentée comme suit :

INFORMATIONS		FINALITES			
THEMES	LIEN AVEC LES DIMENSIONS DE L'ETALEMENT	DECRIRE	EVALUER		MONITORER
			INDICATEURS	CRITERES	
forme et performance du bâti	Intensité-intégration	Information donnée à l'échelle du projet, du contexte transcription dans le permis d'urbanisme	Définition , périmètre de référence, utilisation, pratique, limites et enjeux		Pratiques et perspectives
Affectation, mixité / intensité	Intensité, mixité et localisation				
Usage du sol et emprise au sol	Consommation				
Lien à l'espace public, mobilité cadre de vie	Intensité, cadre de vie				
Infrastructures et énergie	Localisation				

L'écriture de cette matrice est en cours et est présenté ici un état d'avancement comportant la liste des thèmes et leur lien avec les dimensions de l'étalement et une liste d'informations, indicateurs et critères spécifiant chacun de ces thèmes. Quelques fiches présentent une analyse complète d'un thème en déclinant l'ensemble des éléments de la matrice énoncée ci-dessus. Ce travail se poursuivra dans les mois prochains.

La liste des thèmes est définie à ce jour comme suit. Elle est amenée à être affinée, en lien notamment, avec le volet2 de la recherche.

FORME ET PERFORMANCE DU BATI		LIEN AVEC LES DIMENSIONS DE L'ETALEMENT
	TISSU : MODE DE GROUPEMENT DU BATI, FRONT BATI & LARGEUR PARCELLE, HOMOGENEITE-HETEROGENEITE TISSU, TONALITES (MATERIAUX)	intensité-intégration
	Gabarit	intensité-intégration
	Compacité	intensité-intégration
	Nouveau/transformation-rénovation	intensité-intégration
	Description du logement	intensité-intégration
	Type : public/subsidié/privé	intensité-intégration
	Ensoleillement	intensité-intégration
	Isolation thermique	intensité-intégration
	Isolation acoustique	intensité-intégration
AFFECTATION, MIXITE / INTENSITE		
	AFFECTATIONS –MIXITE :	
	degré de mixité	intensité-mixité
	Type de mixité	intensité-mixité
	AFFECTATIONS-INTENSITE	
	Densité résidentielle	intensité-mixité
	Densité démographique	intensité-mixité
	Emplois générés:	intensité-mixité
	Niveau d'occupation	intensité-mixité
	Stationnement (selon activité)	intensité-mixité
	Proximité de services	localisation
	Accessibilité gare et arrêt tec	localisation
	Accessibilité et « intensité » du réseau cyclable	localisation
	Accessibilité service autopartage	localisation
	...	
USAGE DU SOL ET EMPRISE AU SOL		
	Surface de la parcelle	consommation
	Occupation avant/après projet	consommation
	Emprise au sol des surfaces imperméabilisées (CES)	consommation
	Valeur écologique (CBS)	consommation
	...	
LIEN A L'ESPACE PUBLIC, MOBILITE CADRE DE VIE		
	Activation de l'espace public	intensité- cadre de vie
	Organisation du stationnement	intensité- cadre de vie
	Flux générés	intensité- cadre de vie
	Accessibilité à un espace vert public	intensité- cadre de vie
	Pollution de l'air	intensité- cadre de vie
	...	
INFRASTRUCTURES ET ENERGIE		
	Raccordement et capacité de l'égouttage, saturation station épuration	localisation
	Gestion des eaux pluviales	consommation
	Accessibilité à une source d'énergie renouvelable	localisation
	...	

Ci-après sont listés pour chacun des thèmes, les informations requises et les indicateurs et critères liés.

THEMES		INFORMATIONS	INDICATEURS ET CRITERES
FORME ET PERFORMANCE DU BATI			
	Tissu : mode de groupement du bâti, front bâti & largeur parcelle, homogénéité-hétérogénéité tissu, tonalités (matériaux)	mode de groupement du bâti et mitoyenneté	-Pourcentage de la surface de contact entre 2 bâtiments mitoyens, -Mitoyenneté -Nature du tissu
		Largeur de parcelle à rue	-Largeur de parcelle à l'alignement -Front bâti
		Matériaux -tonalité	-Nature des matériaux (liste) -Tonalités des matériaux
	Gabarit	Gabarit et profondeur des volumes	-Gabarit exprimé en nombre de niveaux -Gabarit exprimé en hauteur sous corniche -Différence de hauteur entre 2 bâtiments contigus -Profondeur de VP, VP+VS -Profondeur dernier étage Profondeur vis-à-vis des volumes contigus -skyline
	Compacité	Occupation et emprise au sol Proportion des volumes	-COS (coefficient d'occupation du sol ou P/S) -CES (coefficient d'emprise au sol ou emprise bâtie) -Rapport façade/pignon
	Nouveau/transformation-rénovation	Types d'opération Type de division	-Division verticale/horizontale
	Description du logement	Surface des logements et autres activités Nombre de chambres Niveau de confort et salubrité Type maison/appartement Organisation des logements en habitat intermédiaire Présence jardin/terrasse Local rangement au sein du logement et en partie commune Entrée séparative Organisation des parties communes	-Pourcentage de maisons/appartement selon nombre de chambre -Division verticale/horizontale -Attribution du jardin -Vue sur l'espace public requise -Surface minimale espace extérieur - surface et usage des parties communes -Surface requise local 2roues et poussette
	Type : public/subsidié/privé	public/subsidié-aidé/privé	-Pourcentage ou nombre de logements publics requis
	Ensoleillement	Orientation Lumière naturelle Surfaces d'éclairement	-Pourcentage de logements avec orientation favorable du jardin ou de la terrasse -Nombre d'heures minimal d'ensoleillement -implantation des bâtiments (recul permettant ensoleillement) et pourcentage de bâtiments devant respecter cette règle selon le contexte (tissu) -Surface minimale des baies - verdissement en vue de réduire la surchauffe (ilot de chaleur)
	Isolation thermique	Déclaration et certificat PEB	Normes PEB
	Isolation acoustique	Performance acoustique Implantation vis-à-vis d'une source de bruit	Performance des parois (murs et planchers) entre deux activités et entre logements, vis-à-vis de l'extérieur Recul minimal requis vis-à-vis d'une source de bruit (ex :chemin de fer)

THEMES		INFORMATIONS	INDICATEURS ET CRITERES
AFFECTATION, MIXITE / INTENSITE			
Affectations –mixité :			
	degré de mixité	Superficies dédiées aux différentes fonctions Relevé de affectations dans un périmètre déterminé ou un rayon	Pourcentage de surface et localisation de l'activité non résidentielle Equilibre fonctionnelle calculé selon l'indice 'Degré de mixité fonctionnelle' : formule intégrant la surface occupée par les différentes fonctions, superficie de la parcelle ou du périmètre de référence et le nombre de fonctions
	Type de mixité	Mixité verticale - horizontale	Division verticale/horizontale Organisation des accès et entrées communes
Affectations-intensité			
	Densité résidentielle	Nombre de logements pour un projet, au sein d'un quartier ou autre périmètre	Densité résidentielle (log/ha) : Rapport entre le nombre de logements et une superficie (linéaire) définie. (Densité brute/nette à différencier) Taux de saturation d'une zone (densité atteinte) Application de seuils min, max, fourchette et conversion de surfaces non résidentielles
	Densité démographique	Nombre d'habitants sur un périmètre donné	Densité démographique (hab/ha) : rapport entre le nombre d'habitants et une superficie définie (ha, voire superficie zone urbanisable au PdS)
	Emplois générés:	Nombre d'emplois existant dans un périmètre donné et générés par le projet	Densité d'emplois : rapport entre le nombre d'emplois et une superficie (ou linéaire) définie
	Niveau d'occupation	Nombre d'occupants (résidents et autres-employés, visiteurs, clientèle, étudiants...)	Densité d'activité humaine : rapport entre le nombre d'usagers (habitants + emplois) et une superficie définie.
	Stationnement (selon activité) sur fond privé	Nombre de stationnement pour véhicules sur fond privé selon l'activité Nombre de stationnement pour vélos Nombre de stationnement visiteurs Nombre ou espace pour véhicules partagé Nombre de bornes électriques Modalités de mutualisation d'une zone de stationnement	Norme minimale requise de stationnement pour véhicules sur fond privé (en aérien, au sein du volume bâti, semi-enterré) pour le logement, commerce selon la taille, équipements et bureaux Distinction des normes selon le niveau d'accessibilité Nombre de stationnement vélos par logement / par commerce, équipements et bureaux Nombre de stationnement visiteurs Nombre minimal requis de voitures partagées ou espace minimal dédié Espace et bornes électrique Modalités de mutualisation d'une zone de stationnement
	Stationnement sur l'espace public	Nombre de places dans un périmètre donné Modalités de mutualisation d'une zone de stationnement	Taux d'occupation et de rotation Modalités de mutualisation d'une zone de stationnement
THEMES		INFORMATIONS	INDICATEURS ET CRITERES

	Proximité de services	Distance (ou temps de parcours) entre le logement et les services de première nécessité / courants, semi-courants et occasionnels Distance par rapport aux soins de santé Inventaire des services de premières nécessité dans un périmètre donné (par ex périmètre ajusté à une distance pedestre confortable)	-Distance maximale ou temps de parcours par rapport aux services et équipements de première nécessité / densité résidentielle requise dans un rayon d'accessibilité aux services /équipements de première nécessité -Pourcentage de services de première nécessité dans un périmètre donné (compte tenu du seuil critique de viabilité des services) -Conditions d'accessibilité (temps, confort, choix modal) aux services de première nécessité
	Accessibilité gare et arrêt tec	Distance (ou temps de parcours) entre le logement et l'arrêt TEC ou la gare Inventaire des arrêts TEC et SNCB dans un périmètre donné tenant compte d'un temps de parcours modal donné) (courbe isochrone)	-Distance maximale ou temps de parcours par rapport aux arrêts TEC et SNCB / densité résidentielle requise dans un rayon d'accessibilité selon le choix modal - nombre de minimal d'arrêts TEC requis dans un périmètre donné (compte tenu du seuil critique de viabilité de la ligne) -Conditions d'accessibilité (temps, confort, sécurité, choix modal) aux arrêts TEC et SNCB
	Accessibilité et « intensité » du réseau cyclable	Inventaire du réseau cyclable, confort et sécurité	-Aménagement de l'espace public organisant le partage modal pour une urbanisation donnée -Linéaire de piste cyclable à aménager (pour un projet de quartier ou isolé en Ch.U)
	Accessibilité service auto-velo partage	Inventaire des services d'autopartage /vélopartage sur un périmètre donné	Nombre minimal requis de voitures et/ou vélos partagés ou espace minimal dédié dans le projet et au sur le domaine public
	...		
USAGE DU SOL ET EMPRISE AU SOL			
	Surface de la parcelle	Surface de la parcelle en zone urbanisable / en zone non urbanisable	Surface ou pourcentage minimal requis en ZU
	Occupation du sol avant/après projet	Nature de l'occupation du sol avant le projet et après projet	? Pourcentage d' « <i>artificialisation nette</i> » (→ permettrait de distinguer des surfaces à maintenir dans un état naturel en définissant les mesures à cette fin)
	Emprise au sol des surfaces imperméabilisées (CES)	Emprise au sol des surfaces imperméabilisées	CES : coefficient d'emprise au sol : rapport entre la superficie de la (des) construction(s)(projection horizontale, +la superficie de toutes les surfaces imperméables et la superficie de parcelle ou autre périmètre de référence
	Valeur écologique (CBS)	Surfaces propices au développement de la biodiversité	Coefficient de biotope par surface (CBS) : rapport entre la surface éco-aménageable et la superficie de référence (parcelle ou plus large)
THEMES		INFORMATIONS	INDICATEURS ET CRITERES

LIEN A L'ESPACE PUBLIC, MOBILITE CADRE DE VIE		
Activation de l'espace public	Organisation des accès Organisation des terrasses HORECA et d'aventures commerciales Clôture et aménagement de la zone de recul Partage modal de l'espace public	-Modalités d'accès aux équipements recevant du public, -Régulation des portes de garage (nombre, linéaire et répétition) -Gestion des dénivellations entre parcelle et espace public -Surface maximale, délimitation et équipements des terrasses HORECA et d'aventures commerciales -Type et hauteur des clôtures -Profondeur, niveau et ouverture de la zone de recul -Partage modal de l'espace public à préciser selon le contexte -composition des façades orientées sur l'espace public -Eclairage public (type et intensité et mise en lumière de certains bâtiments)
Paysage	Lignes et points de vue	Largeur minimale permettant une ouverture visuelle depuis l'espace public
Organisation du stationnement (sur fond public/privé, comment)	Typa d'aménagement : enterré, sur la zone de recul... Aménagement du stationnement sur l'espace public	Localisation et type de stationnement à aménager à l'échelle d'un quartier, village ou ville Mesures d'aménagement pour le verdissement des zones de stationnement publics ou privé d'une certaine ampleur Emploi des matériaux sur fond privé et sur fond public
Flux générés	Quantification des flux globaux, aux heures de pointe, existants et projetés et profils de mobilité des activités Saturation du réseau et des carrefours et point noirs	-Trafic induit selon les activités prévues -Trafic maximal admissible selon l'aménagement de la voirie et des carrefours -Mesures de régulation visant à réduire les saturations ponctuelles (transfert modal, régulation par le stationnement, régulation de trafic, régulation dans le temps...)
Accessibilité à un espace vert public	Distance par rapport à un espace vert-parc, réserve naturelle	Taux d'espace vert/personne Pourcentage d'espace vert public à aménager dans un quartier Distance maximale et qualité de cheminement à un espace vert public
Pollution de l'air	Qualité de l'air Inventaire des activités susceptibles d'affecter la qualité de l'air	mesures d'aménagement et de construction en vue de réduire le rejet de polluants dans l'air et verdissement en vue d'épurer l'air
...		

INFRASTRUCTURES ET ENERGIE			
	Raccordement et capacité de l'égouttage, saturation station épuration	Régime d'assainissement Présence et saturation de la station d'épuration Egouttage : présence état et capacité	Débit maximal acceptable pour le réseau Mise en œuvre d'un réseau séparatif
	Gestion des eaux pluviales	Imperméabilisation du sol Etat du ruissellement Aléa d'inondation Mesures de récolte des eaux	aménagement visant à réduire le ruissellement, récupérer et temporiser l'écoulement des eaux : citernes, toitures végétales, zone immersion temporaire, noues et jardins de pluie, plantations ...
	Accessibilité à une source d'énergie renouvelable	Existante, accès à une ressource	Mesures d'aménagement liées aux installations (panneau photovoltaïque.) Mise en commun de la ressource (réseau de chaleur..)
	Gestion des déchets	Equipements pour le tri de déchets	Imposition d'un local pour le tri Points de collecte et de tri pour un territoire donné
	...		

Les quelques pages suivantes montrent, à titre exemplatif, l'exercice en cours d'élaboration visant à préciser les informations, indicateurs et critères permettant de caractériser un projet au regard de son contexte : nature, définition, utilisation, pratique, limites et enjeux. Elles pointent également les pratiques et perspectives en matière de monitoring.

THEME : FORME ET PERFORMANCE DU BATI				
TISSU : MODE DE GROUPEMENT DU BATI, FRONT BATI & LARGEUR PARCELLE, HOMOGENEITE-HETEROGENEITE TISSU, TONALITES DES MATERIAUX				
MODE DE GROUPEMENT DU BATI-MITOYENNETE				
DECRIRE				
Informations projet		Informations contexte		Transcription dans le PU
Mode de groupement du bâti : mitoyenneté simple, double ou bâti isolé		Mode de groupement dominant du tissu: continu, semi continu ouvert. Cette info existe dans les GCU, SDC, SOL et PUrbanisation		le type de mitoyenneté est représenté dans le PU.
EVALUER				
INDICATEURS				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Pourcentage de la surface de contact entre 2 bâtiments mitoyens (cf ref quartiers durables SPW)	bâtiment lié au projet et son volume mitoyen	l'indicateur n'est pas ou très peu utilisé à notre connaissance, tant dans l'analyse projet que dans l'élaboration des outils AT&U	idem	Pour que ce pourcentage de surface de contact soit efficient pour juger du groupement du bâti, il faut définir dans les outils AT&U à partir de quand on estime qu'il n'y a plus mitoyenneté et que le groupement du bâti n'est pas rencontré. Il s'agit davantage d'une analyse contextuelle.
CRITERES				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Mode de groupement du bâti défini via la mitoyenneté (simple, double ou non mitoyen). La mitoyenneté s'entend comme la majorité de la surface de contact En corolaire, les reculs latéraux sont définis au code civil et généralement dans les RCU/GCU, SOL	La(es) parcelle(s) et parcelles adjacentes	mode de groupement du bâti et le tissu sont définis dans les GCU, SOL et généralement dans les SDC	La mitoyenneté est une indication (prescription) très courante dans les RCU/GCU, les SOL et PUrbanisation. Les SDC énoncent plus volontiers le type de tissu recherché. Difficile à mettre en œuvre lorsqu'elle n'a pas été prévue (cas typique des lotissements quatre façades).	- La mitoyenneté à elle seule n'est pas un but en soi, à considérer indépendamment de la cohérence du tissu. Le mode de groupement du tissu existant "dicte" l'intégration. L'usage de la zone latérale laissée libre en cas de mitoyenneté partielle ou nulle doit aussi être considéré (notamment permettre des extensions). Le groupement ne passe pas nécessairement pas la mitoyenneté, mais aussi par l'implantation (proximité, articulation pour laisser des ouvertures paysagères, par ex) - une mitoyenneté réussie passe par l'usage cohérent des matériaux entre volumes contigus. - Enjeu pour les lotissements de "première génération" bien localisés et qu'il serait opportun de densifier
Mode de groupement du bâti défini par le tissu : continu, semi continu ou ouvert	contexte: généralement la rue mais aussi le tissu plus largement			
MONITORER				
pratiques			Perspectives	
Pas d'outil de suivi à notre connaissance dans les communes. Toutefois, le cadastre recense le nombre de façades du bâti.			expérience Bimby : relevé des espaces entre bâtiments au sein de lotissements et expérimentation par le projet de densification proposée aux habitants	

THEME : FORME ET PERFORMANCE DU BATI				
TISSU : MODE DE GROUPEMENT DU BATI, FRONT BATI & LARGEUR PARCELLE, HOMOGENEITE-HETEROGENEITE TISSU, TONALITES DES MATERIAUX				
FRONT BATI ET LARGEUR DE PARCELLE A RUE				
DECRIRE				
Informations projet		Informations contexte		Transcription dans le PU
Largeur de parcelle à rue (à l'alignement)		Front bâti de la rue : continu sur l'alignement, continu en recul, hétérogène, inexistant... Cette info peut exister dans les GCU, SOL et PURbanisation°, plus rarement dans les SDC.		-La largeur de la parcelle est mentionnée dans le PU (annotation sur les plans). -Le type de front bâti peut être énoncé dans le descriptif du contexte + représentation dans les plans.
EVALUER				
INDICATEURS				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Largeur de parcelle définie dans une fourchette ; estimée selon les largeurs observées dans le tissu existant ou la volonté de densifier	parcelle	Largeur de parcelle en cas de division parcellaire définie dans les RCU/GCU, PCA/SOL et carte d'affectation des sols (ZEC)	En cas de division parcellaire et de conception de plan masse	Varier les largeurs de parcelle pour éviter la monotonie et permettre des ouvertures visuelles La largeur de parcelle est un moyen efficace pour maîtriser la densité bâtie d'un tissu à urbaniser ➔ donc peu utile pour les tissus existants à renforcer, efficace pour limiter des densités
CRITERES				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Le front bâti défini à l'échelle de la rue ou partie de rue , permet de qualifier un ensemble bâti	rue ou partie de rue	Front bâti pour caractériser un tissu et l'ambiance d'une rue	Critère d'analyse et non de composition ou de maîtrise de l'urbanisation	
MONITORER				
pratiques			Perspectives	
Pas d'outil de suivi à notre connaissance dans les communes.				

THEME : FORME ET PERFORMANCE DU BATI				
TISSU : MODE DE GROUPEMENT DU BATI, FRONT BATI & LARGEUR PARCELLE, HOMOGENEITE-HETEROGENEITE TISSU, TONALITES DES MATERIAUX				
TONALITES DES MATERIAUX				
DECRIRE				
Informations projet		Informations contexte		Transcription dans le PU
Matériaux de façades et châssis employés		Matériaux dominants de la rue du bâti existant et/ou imposés en vertu d'un RCU/GCU , PCA/SOL ou RGB		Matériaux employés (existants - si rénovation- et projetés) sur toutes les façades du bâtiment sont indiqués dans le PU (légende des plans + description dans annexe 4 et Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement).
EVALUER				
INDICATEURS				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Matériaux définis dans une liste fermée	Parcelle	Liste fermée de matériaux rencontrée fréquemment dans les 'vieux' RCU et prescriptions de PL	Suscite de nombreuses dérogations, obsolescence	Obsolescence des listes de matériaux définies dans un outil
CRITERES				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Tonalités définies de manière « souple » , inspirées du contexte	Généralement la rue , voire la quartier ou le village	Critère utilisé davantage dans les nouveaux outils , inspiré des RGB	permet plus de souplesse et de s'adapter aux évolutions en la matière	Permet souplesse et latitude mais ne permet pas de garantir nécessairement la qualité du matériaux choisis
pratiques			Perspectives	
-			-	

THEME : FORME ET PERFORMANCE DU BATI				
GABARIT				
DECRIRE				
Informations projet		Informations contexte		Transcription dans le PU
Gabarit du bâtiment : hauteur / nombre de niveaux du bâtiment Profondeur du volume principal		Hauteur moyenne / nombre moyen de niveaux au sein de la rue, du quartier Profondeur, hauteur ou nombre de niveaux imposés dans les outils (SDC, RCU/GCU, PCA/SOL...)		-Nombre de niveaux du bâtiment, rez-de-chaussée y compris (représentation en plan + donnée dans formulaire stat.) - Nombe de niveaux dans un rayon de 50 m autour de la parcelle (annotation dans le plan Contexte urbanistique et paysager
EVALUER				
INDICATEURS				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
- Gabarit exprimé en nombre de niveaux (min-max) ou hauteur sous corniche - Différence de hauteur entre 2 volumes contigus - Profondeur du volume principal et profondeur du volume au dernier étage	Bâtiment et bâtiments contigus	Prescriptions/indications RCU/GCU, PCA/SOL	Indicateurs courants pour définir la volumétrie, en neuf et en transformation	-Préférer le nombre de niveaux aux hauteurs sous-corniche (plus souple), mais nécessité de préciser le mode de calcul des niveaux semi-enterrés, engagés dans la toiture et terrains en pente - en tissu construit, il est pertinent de définir la profondeur vis-à-vis des volumes voisins (cf RRU en RBC)
CRITERES				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
Skyline exprimant la silhouette d'un ensemble construit	Ensemble construit, allant de la rue à l'ensemble de l'agglomération	Critère paysager	Description et appréciation du paysage bâti	Ne permet pas de qualifier la manière de composer une urbanisation
pratiques			Perspectives	
A notre connaissance, les informations transmises dans les PU dans un rayon de 50 m ne sont pas capitalisées			Systématiser l'encodage des données contextuelles reprises dans le PU	

THEME : FORME ET PERFORMANCE DU BATI				
COMPACITE				
DECRIRE				
Informations projet		Informations contexte		Transcription dans le PU
COS (coefficient d'emprise au sol ou P/S) CES (coefficient d'emprise au sol-ou emprise bâtie)		/		Non requis (requis en RBC)
EVALUER				
INDICATEURS				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
COS (P/S) : Rapport entre la surface brute de plancher rapportée à la superficie de la parcelle CES : rapport entre la surface bâtie au sol rapportée à la superficie de la parcelle	Parcelle ou ensemble de parcelle	COS (P/S) très peu utilisé en RW CES utilisé, davantage dans une perspective de maintien de la perméabilité du sol	/	-Le COS (ou P/S) permet de définir une surface capable à développer sur une par- celle, mais ne suffit pas à cadrer la forme bâtie. La combinaison d'un COS (P/S) et d'un CES est nécessaire pour guider l'urbanisation, et ou combinaison COS et in- dications de volumétrie. Ces indicateurs ne sont généralement pas calculés à une autre échelle que celle de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles concernés par un projet. Pratique pour une évaluation simple de permis, mais peu de clarté sur la manière dont ils sont déterminés. (par ex le COS d'un ilot construit= ? moyenne des COS de chaque parcelle). Il est nécessaire de pouvoir comparer à une situation existante.
CRITERES				
Définition	Périmètre de référence	Utilisation	Pratique	Limites et enjeux
pratiques			Perspectives	
A notre connaissance, aucun systématisme dans l'usage de ces indicateurs. Pas (peu ?) de cal- cul des COS (P/S) établi pour un ilot ou une zone plus large			Systématiser le calcul des COS et CES sur un périmètre donné comma aide à la conception d'ou- til et de suivi de l'urbanisation	

5. VOLET 3 –PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DES PROJETS SUR UN TERRITOIRE SELON LES PROFILS DE COMMUNES

La deuxième partie du volet 3 de la recherche s'attache à repérer une série de projets récents (~post 2000) représentatifs de la diversité de la production résidentielle et mixte en Région Wallonne et représentatifs des spécificités foncières, immobilières et socio-démographiques de ces communes.

Douze communes ont été choisies parmi le classement établi dans le volet 2 de la recherche. Ce classement est basé sur le profil de consommation et de saturation foncières et l'effort à consentir pour tendre vers l'objectif de zéro artificialisation en 2050. S'en dégagent des stratégies différenciées pour poursuivre l'objectif d'une réduction de l'artificialisation.

Les différents groupes sont représentés. La recherche d'une diversité géographique et de contexte, ainsi que la présence d'un SDC ont guidé le choix. Les 12 communes sont :

COMMUNES	GROUPES	STRATÉGIE VISANT LA RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION
Namur	A1	Attractivité, cadre de vie, mobilité
Morlanwez	A1	Attractivité, cadre de vie, mobilité
Gesves	A3	Accompagner
Dison	A3	Accompagner
Trooz	A3	Accompagner
Nivelles	B1	Accompagner
Marche-en-Famenne	B2	Renforcer
Tubize	C1	Monitorer
Mons	C1	Monitorer
Walhain	C2	Infléchir
Herve	C2	Infléchir
Léglise	C2	Infléchir

Ces 12 communes font l'objet :

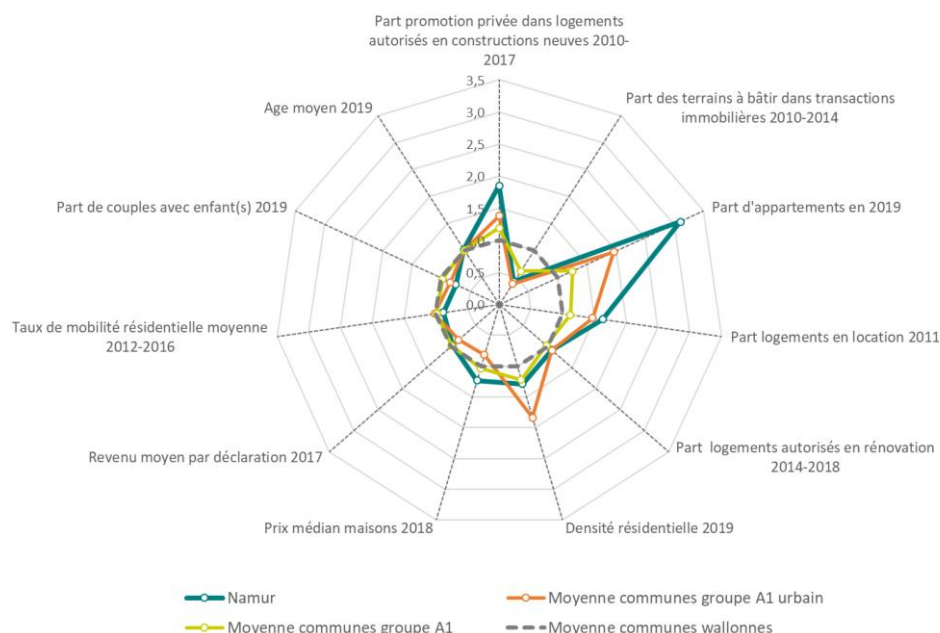
- D'une analyse des données statistiques et dynamiques relatives au foncier, à l'immobilier et à la socio-démographie ;
- D'un repérage cartographique des opérations de création de logements sur la période 2000-2016 en distinguant les maisons et les appartements, et la localisation vis-à-vis des polarités IWEPS telles qu'elles se présente aujourd'hui. Le nombre de logements selon cette localisation est également répertorié ;
- Ce repérage cartographique a servi de base pour les visites de terrain. Pour chaque commune, cinq à dix de projets sont retenus pour l'intérêt qu'il présente et la diversité typologique qu'ils illustrent.

Ces 3 étapes de travail sont en cours d'élaboration et un état d'avancement est présenté ci-après. Pour rappel, ce travail de repérage et d'investigation vise, *in fine*, à mieux comprendre les projets notamment en ce qui concerne les logiques des opérateurs dans le contexte immobilier donné ; la manière dont les Communes appréhendent les projets qui leur sont soumis (notamment au travers des outils), et plus globalement analyser l'intégration de ces projets dans leur contexte vis-à-vis d'une centralité à renforcer, d'un tissu à régénérer ou vis-à-vis d'une vitalité à maintenir en dehors des centres. Ce travail vise également à saisir les enjeux d'aménagement du territoire –la Commune ici- dont la consommation foncière et la production immobilière résidentielle et mixte.

Les résultats ici présentés ne prétendent pas répondre à l'ensemble de ces objectifs dès maintenant, mais constituent davantage le substrat sur lequel l'approche analytique des projets s'effectuera prochainement.

5.1 COMMUNE DE NAMUR

Commune de Namur - variables statiques



L'offre foncière et la consommation, assez faibles, sont proches de la moyenne du groupe. Par contre la **tendance est à une réduction très importante de la consommation**, permettant de rencontrer l'objectif 2050. Dans les variables statiques, la forme du radar de Namur est assez semblable à celle de son groupe mais certaines valeurs sont su-raccentuées.

C'est le cas de la part **d'appartements, plus de 3 fois supérieure à la moyenne wallonne**, et de deux variables qui y sont en partie associées : la part de promotion privée (62%) et la part de logements en location. Par contre, la densité résidentielle reste assez faible comparée à l'ensemble du sous-groupe (influence de la partie rurale). La **part très faible de ventes de terrains à bâtir et celle de logements créés par des travaux de rénovation** sont par contre très proches de la moyenne.

Le prix médian des maisons est élevé, le revenu moyen montre une situation un peu plus favorable que le reste du sous-groupe. La mobilité résidentielle est faible car de nombreux déménagements se réalisent au sein même de la Commune. La part de couples avec enfants est faible et l'âge moyen assez élevé.

Comprenant à la fois une agglomération urbaine et des espaces ruraux, Namur présente des caractéristiques liées à ces deux types d'environnements.

	Namur	Moyenne communes groupe A1 urbain	Moyenne communes wallonnes
Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat 2019 (%)	21,8	19,6	32,5
Consommation résidentielle relative moyenne annuelle 2010-2019	0,5%	0,5%	0,9%
Pente de la droite de régression 2003-2019	-0,63	-0,206	-0,106
Part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017	61,7%	46,0%	33,3%
Part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2010-2014	8,8%	7,9%	20,7%
Part d'appartements en 2019	29,5%	18,7%	9,5%
Part de logements en location 2011	44,2%	40,0%	27,2%
Part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018(%)	28,0	28,1	25,9
Densité résidentielle 2019 (log / ha résidentiel)	17,6	25,0	13,6
prix médian maisons 2018 (€)	225.000	149.047	182.507
Revenu moyen par déclaration 2017 (€)	31.156	27.090	32.346
Taux de mobilité résidentielle (moyenne annuelle 2012-2016)	11,8%	13,6%	13,4%
Part de couples avec enfant(s) 2019	22,7%	25,5%	30,5%
Age moyen 2019 (années)	42,1	41,5	41,4

Typologie trajectoire

Groupe A1 profil urbain

Hierarchie urbaine

Commune rayonnant largement au-delà d'elle-même

Typologie Belfius 4 ensembles

Pôle urbain

Typologie Belfius 18 clusters

grande ville et pôle régional

SDC

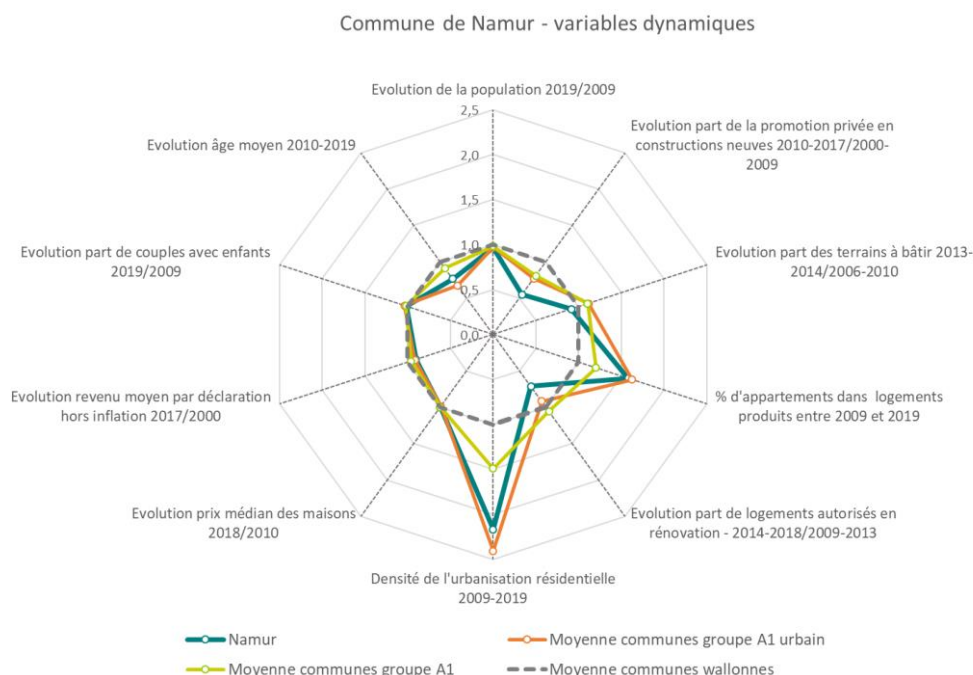
oui

Enjeux du groupe A1 :

ATTRACTIVITE - CADRE DE VIE - MOBILITE

La trajectoire des communes de ce groupe rencontre l'objectif de réduction de l'artificialisation, et la saturation du plan de secteur devrait contribuer à maintenir et même à renforcer cette trajectoire.

Pour ces communes, il n'y a donc pas de mesures particulières à préconiser en termes de lutte contre l'étalement urbain. Ce sont donc les trois autres principes régionaux qui peuvent y être promus en priorité : le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité ; ceci tout en restant dans une démarche d'« utilisation rationnelle des territoires et des ressources » qui complète le principe de lutte contre l'étalement urbain.



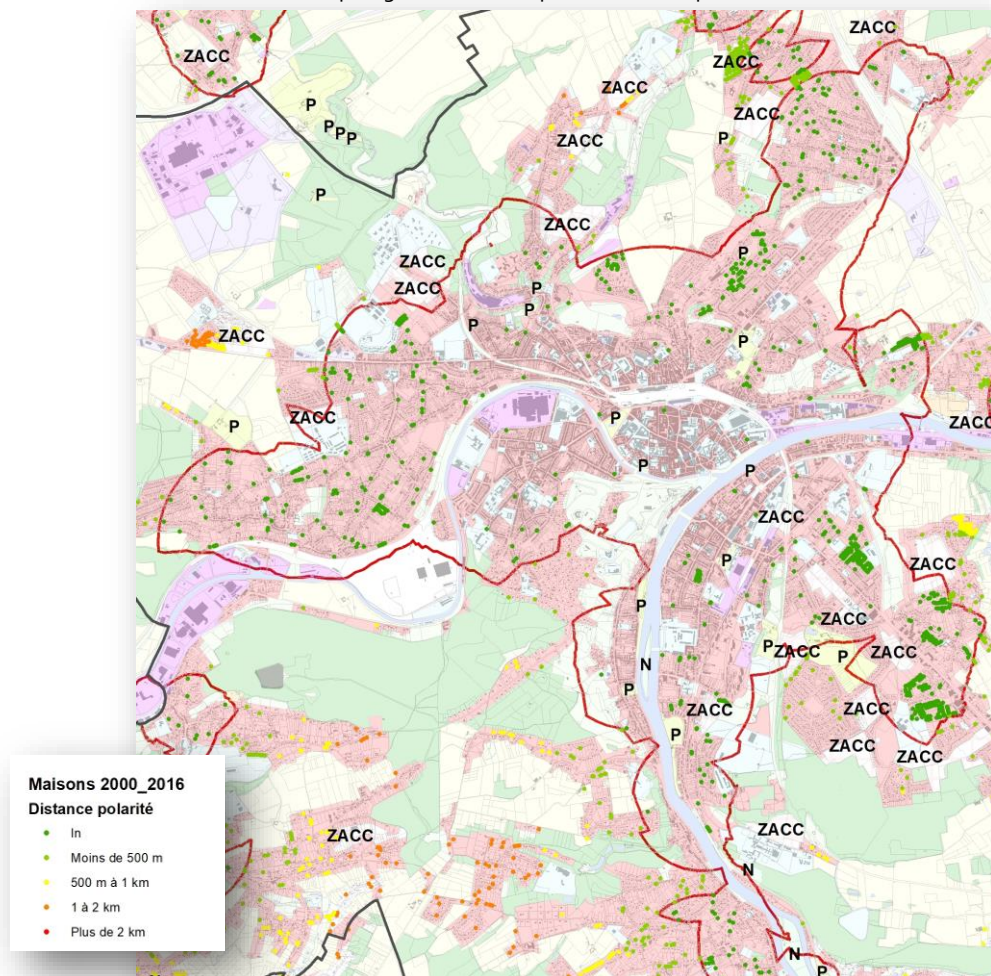
L'évolution de la population est relativement faible ; celle du parc de logements est plus importante (1% par an), ce qui traduit une **diminution de la taille des ménages**.

Les valeurs des variables dynamiques sont fort semblables au sous-groupe, quoique généralement un peu moins élevées : la part de la promotion privée évolue moins vite mais était déjà très importante en 2000-2009, la **production d'appartements est très importante, de même que la densité de l'urbanisation résidentielle**. La part des terrains à bâtir diminue un peu plus vite. La part de **logements produits par des travaux de rénovation diminue légèrement**.

Le **revenu moyen hors inflation est en diminution**. Les autres indicateurs sont très proches de la moyenne. Globalement, **les caractéristiques « urbaines » relevées dans les variables statiques se renforcent au cours des dernières années au détriment des caractéristiques plus périurbaines, traduisant le développement important de l'agglomération**.

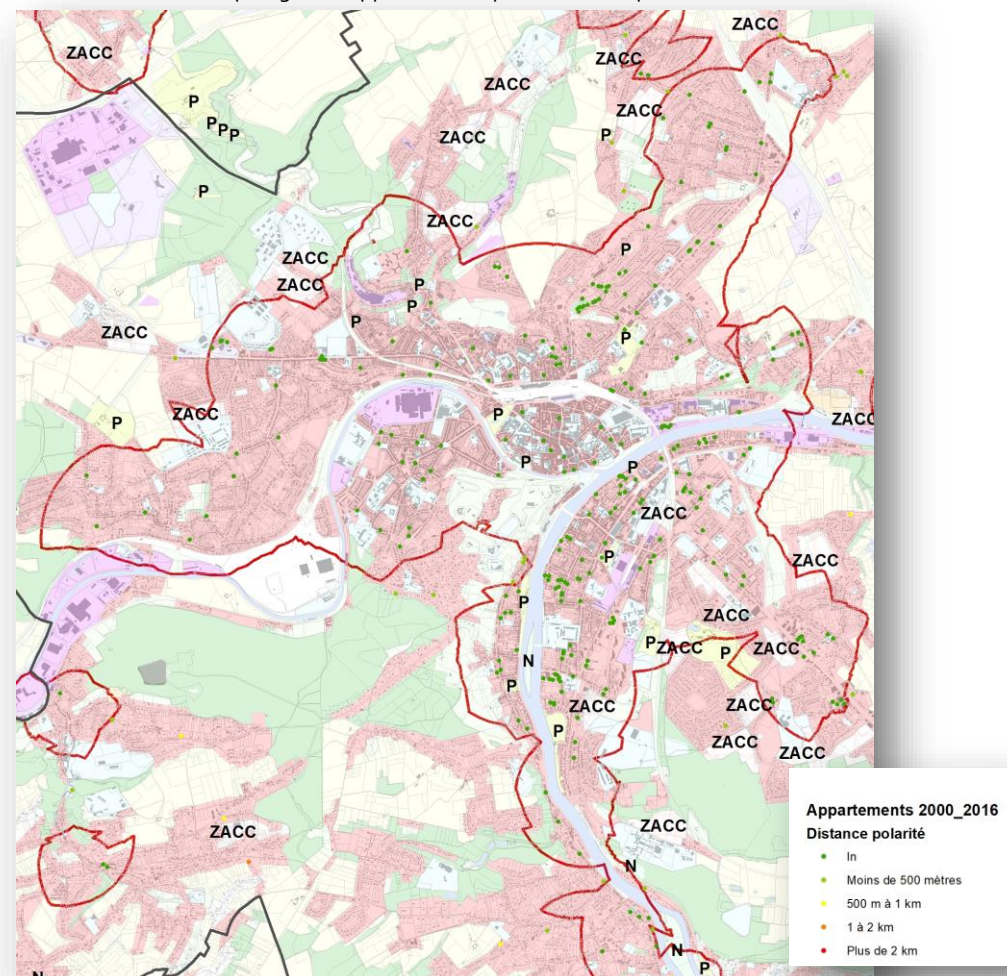
	Namur	Moyenne communes groupe A1 urbain	Moyenne communes wallonnes
Evolution du parc de logements 2019 / 2009	1,103	1,074	1,113
Evolution de la population 2019 / 2009	1,021	1,025	1,057
Evolution de la part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017/ 2000-2009	1,20	1,68	2,19
Evolution de la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2011-2014 / 2006-2010	0,52	0,63	0,57
Part d'appartements dans les logements produits entre 2009 et 2019	68,4%	70,4%	43,4%
Evolution de la part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018/ 2009-2013	0,92	1,18	1,29
Densité de l'urbanisation résidentielle 2009-2019 = logements produits / surface résidentielle consommée	32,42	36,00	14,95
Evolution du prix médian des maisons 2018 / 2010	1,15	1,14	1,16
Evolution du revenu moyen par déclaration hors inflation 2017 / 2000	0,95	0,97	1,06
Evolution de la part de couples avec enfants 2019 / 2009	0,95	0,98	0,94
Evolution âge moyen 2010-2019 (années)	0,99	0,87	1,29

Extrait de la carte de repérage des maisons produites sur la période 2000-2026 - NAMUR



A Namur, la production de maisons sur la période 2000-2016 s'élève à 2418 dont 42% dans le IN.
Le IN est composé de 59 % de maisons

Extrait de la carte de repérage des appartements produits sur la période 2000-2026 - NAMUR

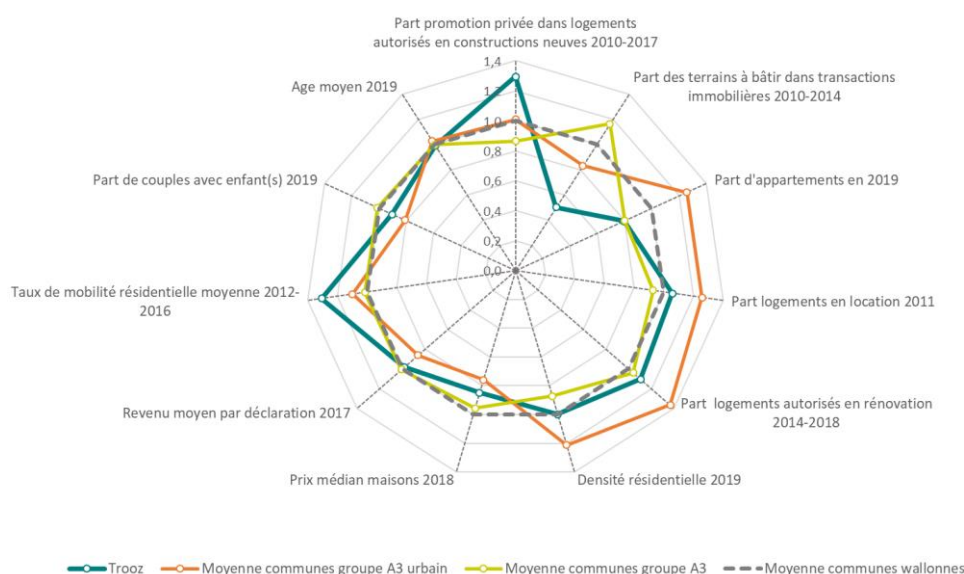


A Namur, la production d'appartements sur la période 2000-2016 s'élève à 3402 dont 90% dans le IN.
Le IN est composé de 41 % de appartements

Insérer fiches NAmur

5.2 COMMUNE DE TROOZ

Commune de Trooz - variables statiques



L'offre foncière est importante et se traduit par une **consommation foncière assez forte**. Celle-ci est toutefois en diminution et cette trajectoire devrait permettre de tendre vers l'objectif 2050. Les caractéristiques de la Commune sont proches de celles du groupe A3 mais plus éloignées de celles de son sous-groupe au profil urbain.

Elle diffère principalement par **une part importante de promotion privée**, une très faible part de ventes de terrains, une part **plus faible d'appartements, de logements en location, de logements créés par des rénovations** ainsi qu'une densité résidentielle plus faible. A l'exception des terrains à bâtir, Trooz présente globalement des caractéristiques moins urbaines.

Parmi les autres indicateurs, on relève un prix des maisons et un revenu moyen un peu supérieurs au sous-groupe quoiqu'assez faibles, une part plus importante de couples avec enfants et un âge moyen un peu plus faible, mais surtout une **mobilité résidentielle très forte** : les habitants sont assez peu enracinés dans leur commune, peut-être en raison d'une offre de logements peu diversifiée.

	Trooz	Moyenne communes groupe A3 urbain	Moyenne communes wallonnes
Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat 2019 (%)	37,1	37,5	32,5
Consommation résidentielle relative moyenne annuelle 2010-2019	0,9%	0,8%	0,9%
Pente de la droite de régression 2003-2019	-0,16	-0,253	-0,106
Part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017	43,1%	33,6%	33,3%
Part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2010-2014	10,4%	17,2%	20,7%
Part d'appartements en 2019	7,6%	11,9%	9,5%
Part de logements en location 2011	28,8%	34,2%	27,2%
Part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 (%)	28,6	35,4	25,9
Densité résidentielle 2019 (log / ha résidentiel)	13,6	16,5	13,6
prix médian maisons 2018 (€)	155.000	138.643	182.507
Revenu moyen par déclaration 2017 (€)	31.777	27.811	32.346
Taux de mobilité résidentielle (moyenne annuelle 2012-2016)	17,5%	14,7%	13,4%
Part de couples avec enfant(s) 2019	27,6%	24,7%	30,5%
Age moyen 2019 (années)	41,0	42,5	41,4

Typologie trajectoire

Groupe A3 profil urbain

Hiérarchie urbaine

Commune fortement dépendante

Typologie Belfius 4 ensembles

Résidentiel

Typologie Belfius 18 clusters

Résidentiel peu polarisant à faibles revenus

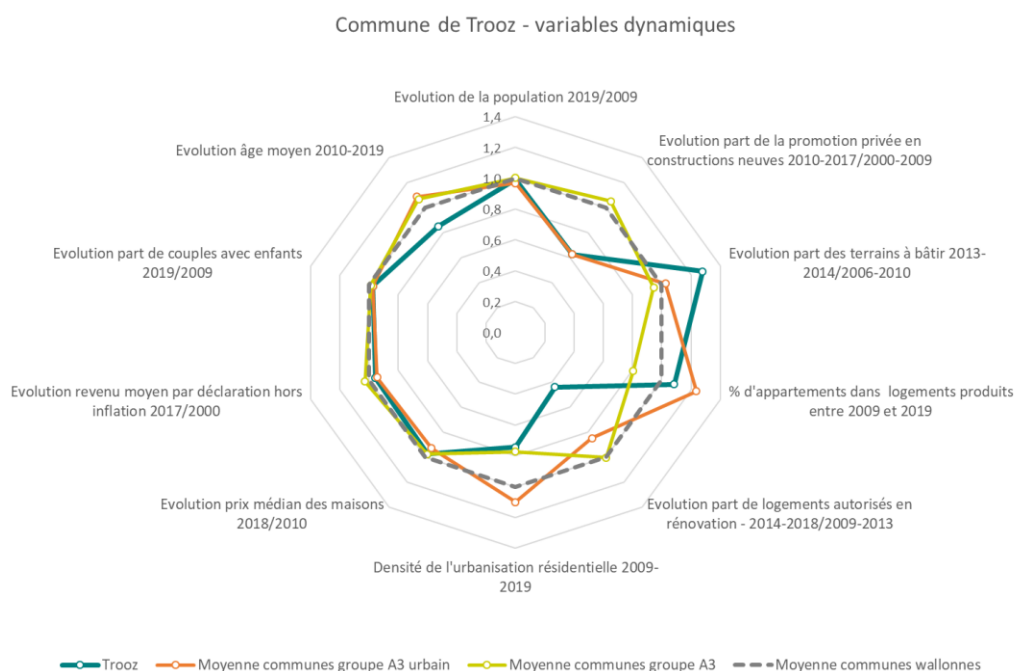
SDC

non

Enjeux du groupe A3 :

ACCOMPAGNER

Dans les communes de ce groupe, la situation actuelle assure une trajectoire qui permet de rencontrer l'objectif ; mais elle est toujours susceptible de se modifier si la pression d'urbanisation s'accroît, car les réserves foncières toujours importantes ne jouent pas le rôle de garde-fou. Il y a donc lieu d'accompagner ces communes dans leurs dynamiques actuelles, de contrôler régulièrement les trajectoires pour pouvoir les réajuster si jamais elles s'éloignent de l'objectif. Cet accompagnement doit être prolongé par un travail de gestion des réserves foncières : sans nécessairement aller aussi loin que celui des communes du groupe C2, le gel de certains terrains excentrés et non équipés ou qui présentent des contraintes majeures permettrait de réduire les réserves foncières et de faire basculer certaines de ces communes dans le groupe A1.



L'augmentation de la population est assez faible ; celle du parc de logements est un peu plus importante (près de 1% par an), ce qui traduit une diminution de la taille des ménages.

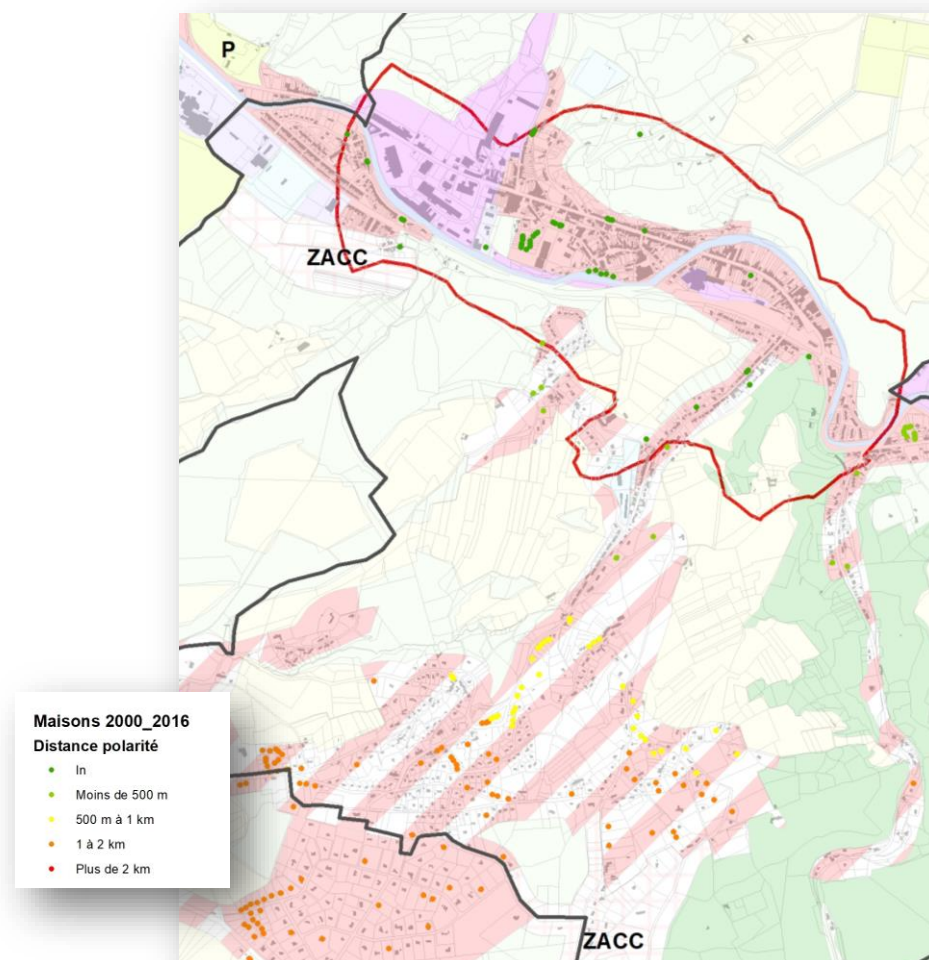
Les valeurs des variables dynamiques sont généralement inférieures aux moyennes de la Région et du (sous-) groupe. Seule l'évolution de la part des terrains à bâtir est supérieure aux moyennes, mais au départ d'un taux déjà assez faible. **La part des logements créés en rénovation a quasiment diminué de moitié** entre les deux périodes. **La densité de l'urbanisation résidentielle reste faible.** Enfin, **la part de la promotion privée augmente assez lentement et la production d'appartements est assez importante** mais inférieure à la moyenne du sous-groupe.

Les autres variables sont très semblables aux moyennes, avec toutefois une augmentation moins rapide de l'âge moyen.

La situation de la Commune évolue donc assez peu, elle n'est pas dans un processus de transformation radicale.

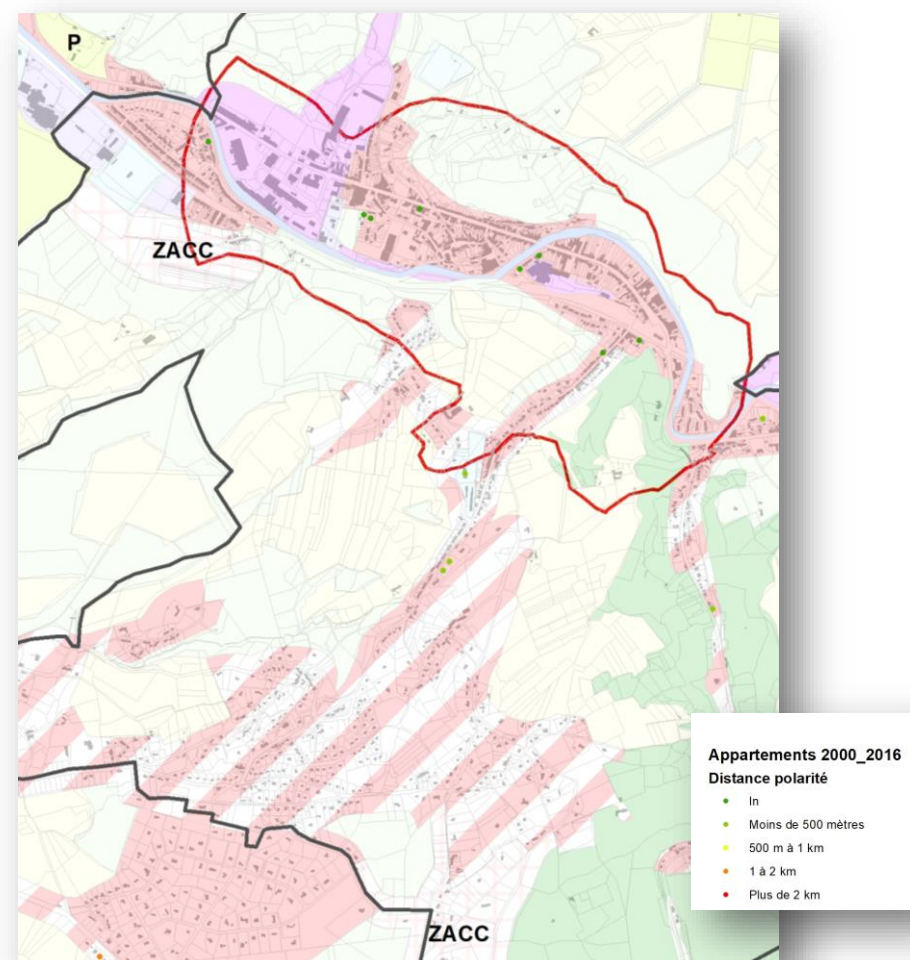
	Trooz	Moyenne communes groupe A3 urbain	Moyenne communes wallonnes
Evolution du parc de logements 2019 / 2009	1,097	1,094	1,113
Evolution de la population 2019 / 2009	1,050	1,025	1,057
Evolution de la part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017 / 2000-2009	1,37	1,37	2,19
Evolution de la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2011-2014 / 2006-2010	0,72	0,58	0,57
Part d'appartements dans les logements produits entre 2009 et 2019	47,0%	53,6%	43,4%
Evolution de la part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 / 2009-2013	0,56	1,09	1,29
Densité de l'urbanisation résidentielle 2009-2019 = logements produits / surface résidentielle consommée	11,13	16,44	14,95
Evolution du prix médian des maisons 2018 / 2010	1,13	1,07	1,16
Evolution du revenu moyen par déclaration hors inflation 2017 / 2000	1,01	1,00	1,06
Evolution de la part de couples avec enfants 2019 / 2009	0,92	0,92	0,94
Evolution âge moyen 2010-2019 (années)	1,10	1,41	1,29

Extrait de la carte de repérage des maisons produites sur la période 2000-2026 - TROOZ



A TROOZ, la production de maisons sur la période 2000-2016 s'élève à 271 dont 79% dans le OUT.
Le IN est composé de 91 % de maisons

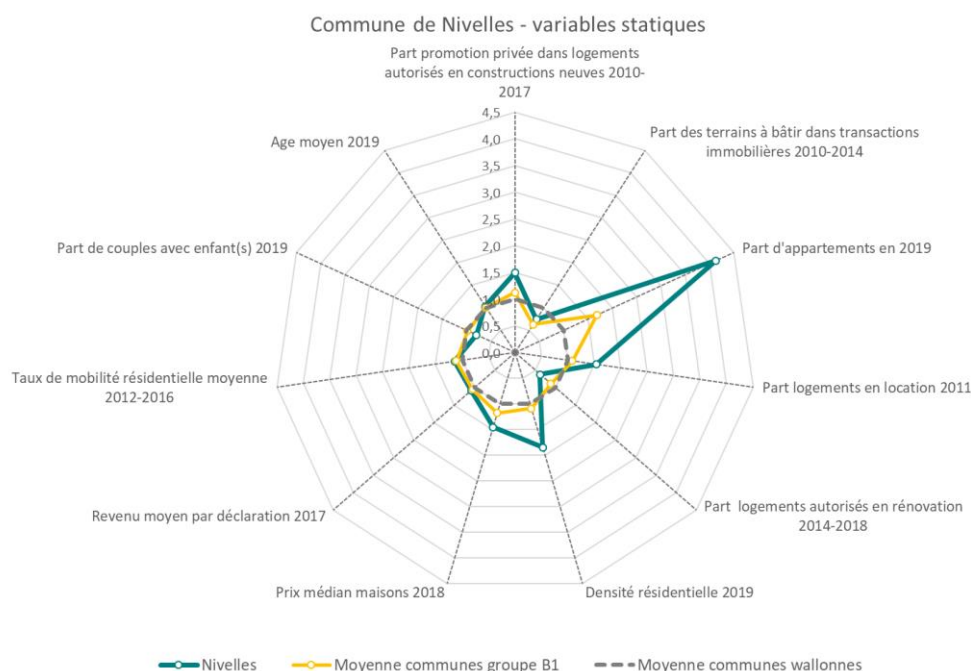
Extrait de la carte de repérage des appartements produits sur la période 2000-2026 - TROOZ



A TROOZ, la production d'appartements sur la période 2000-2016 s'élève à 110 dont 51% dans le IN et 39% à moins de 500m des polarités.
Le IN est composé de 9 % de appartements

Insérer fiches TRooz

5.3 COMMUNE DE NIVELLES



Typologie trajectoire
Groupe B1

Hiérarchie urbaine
Commune rayonnant largement au-delà d'elle-même

Typologie Belfius 4 ensembles
Pôle urbain

Typologie Belfius 18 clusters
pôle urbain économique

SDC
non

Enjeux du groupe B1 :
ACCOMPAGNER

La trajectoire des communes de ce groupe se rapproche de l'objectif de réduction de l'artificialisation mais ne l'atteint pas, par contre la saturation du plan de secteur devrait contribuer à y parvenir. Il y a donc lieu d'accompagner ces communes pour tendre vers le renforcement de leurs dynamiques actuelles, de contrôler régulièrement les trajectoires pour pouvoir les réajuster si jamais elles s'éloignent de l'objectif.

A Nivelles, la saturation foncière très élevée devrait contribuer assez rapidement à réduire la consommation foncière.

Dans son groupe de communes, Nivelles se distingue par une **offre foncière très faible**. Malgré cela, la **consommation foncière est importante** ; elle a tendance à diminuer tout en restant hors de la trajectoire 2050.

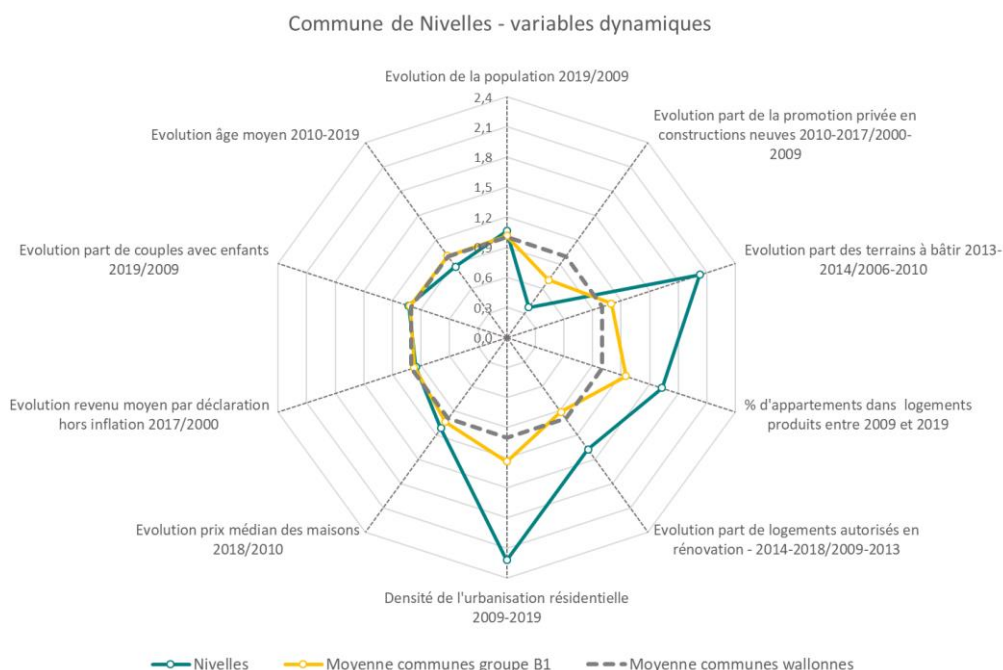
Dans les variables statiques, la forme du radar de Nivelles est assez semblable à celle de son groupe mais certaines valeurs sont sur-accentuées : c'est le cas bien sûr de la **part d'appartements, plus de 4 fois supérieure à la moyenne wallonne**, et de trois variables qui y sont en partie associées : la part de **promotion privée**, de logements en location et la **densité résidentielle**.

Par contre, la production de logements par des **aménagements dans le bâti existant est très faible** ; la vente de terrains à bâtir est également faible mais supérieure à celle du groupe.

Brabant wallon oblige, le prix moyen des maisons est élevé, de même que dans une moindre mesure le revenu moyen.

La population compte une faible part de couples avec enfants et l'âge moyen est élevé.

	Nivelles	Moyenne communes groupe B1	Moyenne communes wallonnes
Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat 2019 (%)	10,8	23,0	32,5
Consommation résidentielle relative moyenne annuelle 2010-2019	0,9%	0,7%	0,9%
Pente de la droite de régression 2003-2019	-0,09	-0,077	-0,106
Part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017	49,7%	37,5%	33,3%
Part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2010-2014	15,3%	12,9%	20,7%
Part d'appartements en 2019	39,3%	16,0%	9,5%
Part de logements en location 2011	41,9%	29,4%	27,2%
Part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 (%)	16,1	23,0	25,9
Densité résidentielle 2019 (log / ha résidentiel)	25,1	14,8	13,6
prix médian maisons 2018 (€)	266.000	215.111	182.507
Revenu moyen par déclaration 2017 (€)	35.077	33.836	32.346
Taux de mobilité résidentielle (moyenne annuelle 2012-2016)	15,2%	14,8%	13,4%
Part de couples avec enfant(s) 2019	24,2%	29,7%	30,5%
Age moyen 2019 (années)	42,5	41,6	41,4



L'évolution de la population est assez importante, de même que celle du parc de logements (1,4% par an).

La part de la promotion privée bien qu'elle soit très élevée, a pourtant diminué par rapport à la moyenne 2000-2009 où elle s'élevait à 60%. Dans le même temps, la part des terrains à bâtir dans les transactions a connu une augmentation.

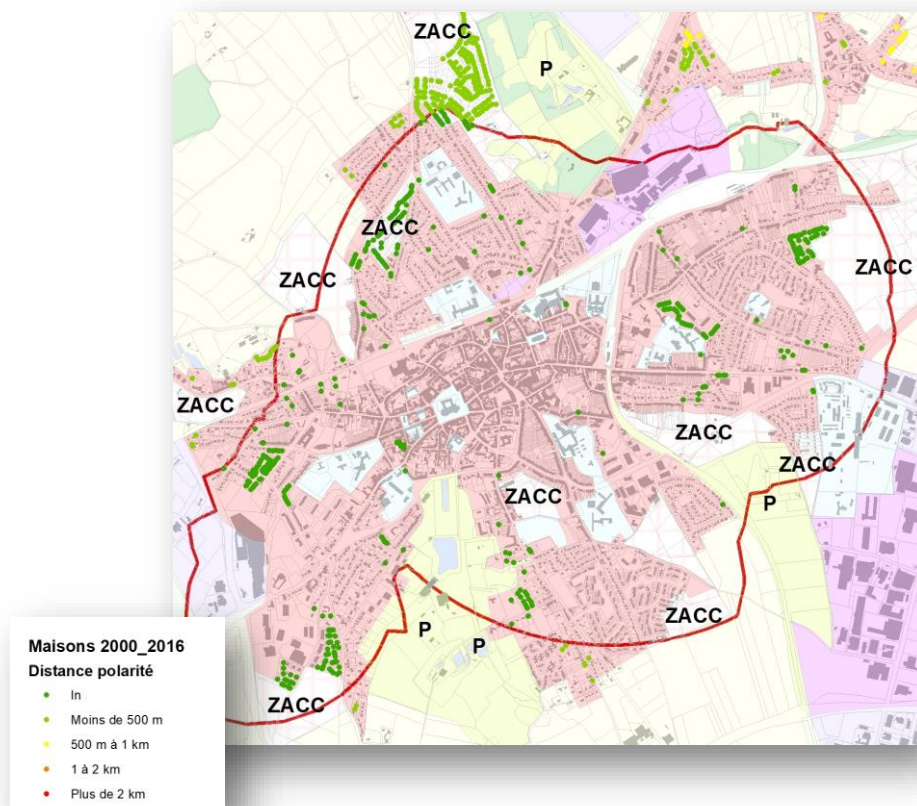
Malgré cela, on voit que la production récente d'appartements reste impressionnante (70%) et que la densité de l'urbanisation résidentielle est très élevée : elle est bien supérieure à la densité résidentielle (33 log/ha pour 25 log/ha), ce qui traduit une nette densification.

La **production d'appartements plus importante que la promotion privée est donc le fait de particuliers qui soit construisent de petits immeubles d'appartements soit créent du logement dans du bâti existant**. A cet égard, on voit que la part de **logements autorisés en rénovation**, bien qu'elle soit faible, a fortement augmenté au cours des dernières années.

Les autres variables sont assez proches de la moyenne sauf le prix des maisons qui a augmenté plus fort.

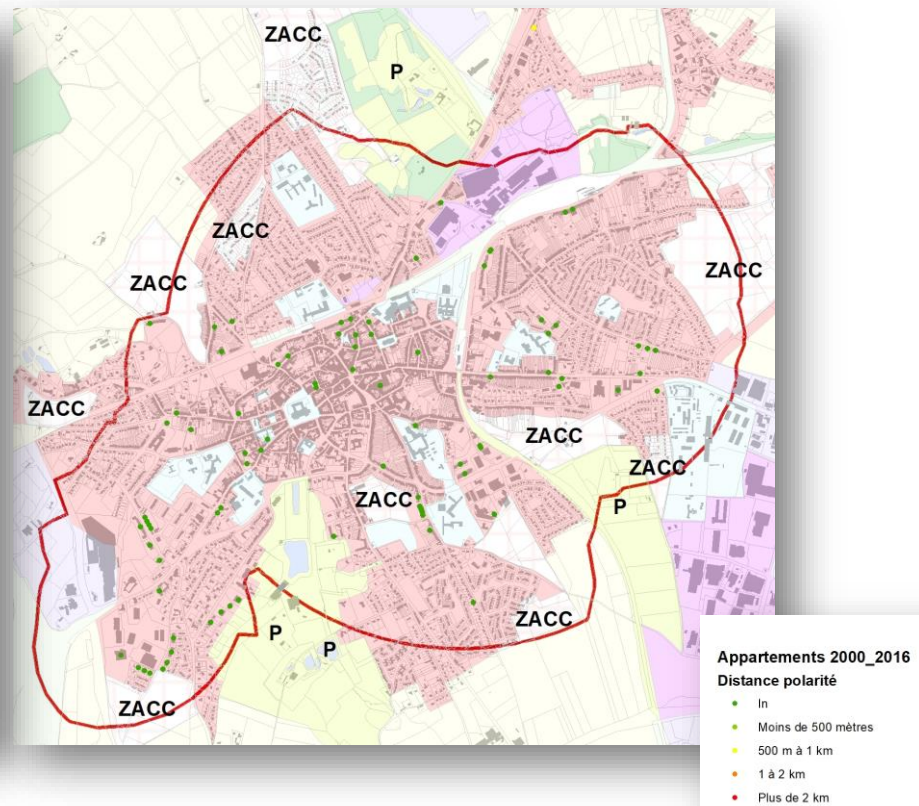
	Nivelles	Moyenne communes groupe B1	Moyenne communes wallonnes
Evolution du parc de logements 2019 / 2009	1,148	1,123	1,113
Evolution de la population 2019 / 2009	1,123	1,072	1,057
Evolution de la part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017/ 2000-2009	0,82	1,55	2,19
Evolution de la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2011-2014 / 2006-2010	1,15	0,62	0,57
Part d'appartements dans les logements produits entre 2009 et 2019	70,6%	54,2%	43,4%
Evolution de la part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 / 2009-2013	1,78	1,18	1,29
Densité de l'urbanisation résidentielle 2009-2019 = logements produits / surface résidentielle consommée	33,20	18,49	14,95
Evolution du prix médian des maisons 2018 / 2010	1,30	1,20	1,16
Evolution du revenu moyen par déclaration hors inflation 2017 / 2000	1,01	1,03	1,06
Evolution de la part de couples avec enfants 2019 / 2009	0,97	0,96	0,94
Evolution âge moyen 2010-2019 (années)	1,13	1,30	1,29

Extrait de la carte de repérage des maisons produites sur la période
2000-2026
NIVELLES



A Nivelles, la production de maisons sur la période 2000-2016 s'élève à 822 dont 47% dans le *IN*.
Le *IN* est composé de 55 % de maisons

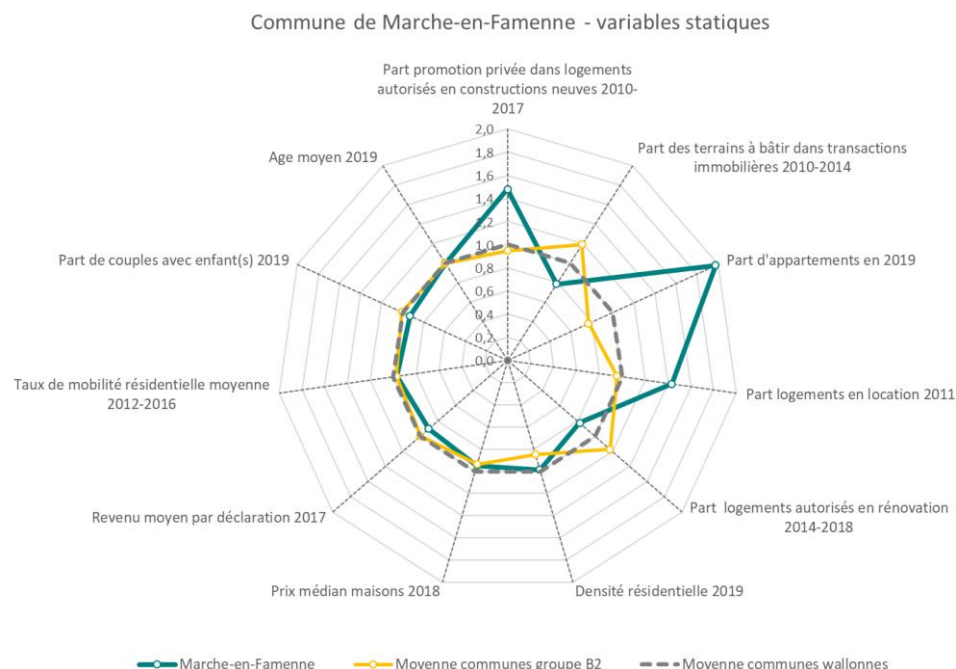
Extrait de la carte de repérage des appartements produits sur la période
2000-2026
NIVELLES



A Nivelles, la production d'appartements sur la période 2000-2016 s'élève à 1781 dont 94% dans le *IN*.
Le *IN* est composé de 45 % d'appartements

Insérer Fiches de Nivelles

5.4 COMMUNE DE MARCHE-EN-FAMENNE



Typologie trajectoire
Groupe B2

Hierarchie urbaine
Commune rayonnant largement au-delà d'elle-même

Typologie Belfius 4 ensembles
urbanisé

Typologie Belfius 18 clusters
ville moyenne bien équipée en milieu rural

SDC
oui

Enjeux du groupe B2 :
RENFORCER

La trajectoire des communes de ce groupe va dans le bon sens mais ne permet pas de rencontrer l'objectif; pour cela il faut renforcer les tendances actuelles. L'effort doit porter en particulier sur la diminution de la part des terrains à bâtir, l'augmentation de la production d'appartements et l'augmentation de l'urbanisation par les deux premiers leviers et par la diminution de la taille des parcelles. ! Marche n'est pas très représentative de ce groupe.

Le levier principal est celui de la gestion des réserves foncières, le territoire comportant de vastes espaces ruraux éloignés du centre-ville.

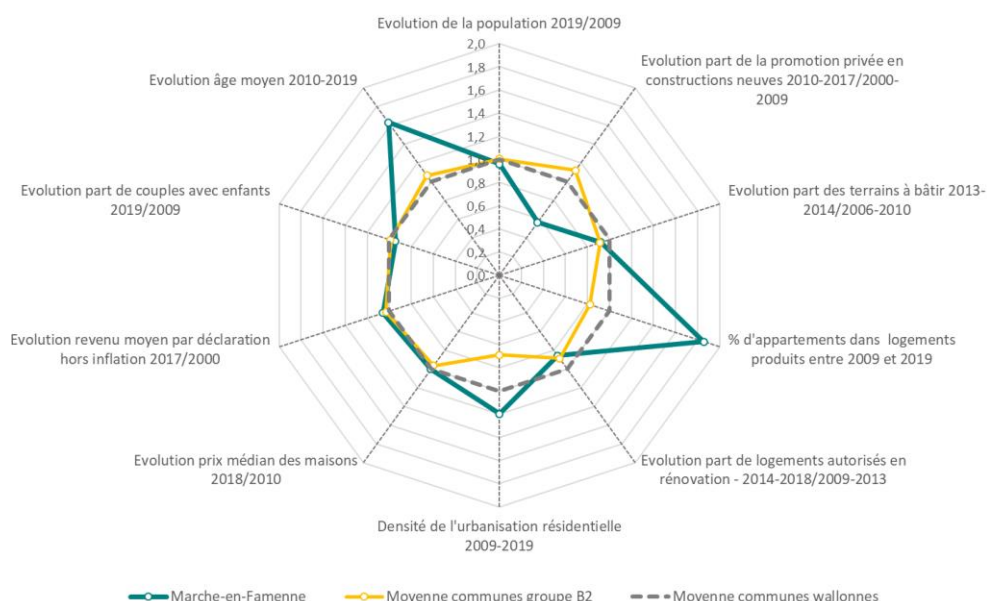
Un second levier porte sur la densification du bâti existant, la création de logements en rénovation étant encore assez faible.

Dans son groupe de communes, Marche-en-Famenne se distingue par une **offre foncière plus faible** - bien qu'elle soit supérieure à la moyenne wallonne - qui induit une **consommation un peu moins forte**. La tendance est à la réduction de la consommation, mais celle-ci reste insuffisante pour rencontrer la trajectoire 2050. Dans les variables statiques, Marche se distingue nettement de son groupe par une **très forte part de promotion privée, d'appartements** et de logements en location, et dans le même temps par une **faible part de terrains à bâtir** dans les transactions, **et de logements autorisés en rénovation**. Mise à part cette dernière, la Commune présente donc globalement des caractéristiques plus urbanisées et davantage susceptibles de réduire la consommation foncière.

Les autres indicateurs sont assez semblables au groupe, si ce n'est un revenu moyen plus faible et une part un peu moins importante de couples avec enfants.

	Marche-en-Famenne	Moyenne communes groupe B2	Moyenne communes wallonnes
Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat 2019 (%)	33,8	40,6	32,5
Consommation résidentielle relative moyenne annuelle 2010-2019	0,8%	1,1%	0,9%
Pente de la droite de régression 2003-2019	-0,08	-0,065	-0,106
Part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017	49,3%	31,6%	33,3%
Part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2010-2014	16,2%	24,6%	20,7%
Part d'appartements en 2019	18,8%	7,3%	9,5%
Part de logements en location 2011	39,0%	26,0%	27,2%
Part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 (%)	21,4	30,3	25,9
Densité résidentielle 2019 (log / ha résidentiel)	13,4	11,5	13,6
prix médian maisons 2018 (€)	173.150	170.606	182.507
Revenu moyen par déclaration 2017 (€)	29.205	32.354	32.346
Taux de mobilité résidentielle (moyenne annuelle 2012-2016)	13,0%	13,0%	13,4%
Part de couples avec enfant(s) 2019	28,4%	30,7%	30,5%
Age moyen 2019 (années)	41,3	41,3	41,4

Commune de Marche-en-Famenne - variables dynamiques



L'augmentation de la population est très faible, mais celle du parc de logements est beaucoup plus importante (1,3% par an), ce qui traduit une nette diminution de la taille des ménages.

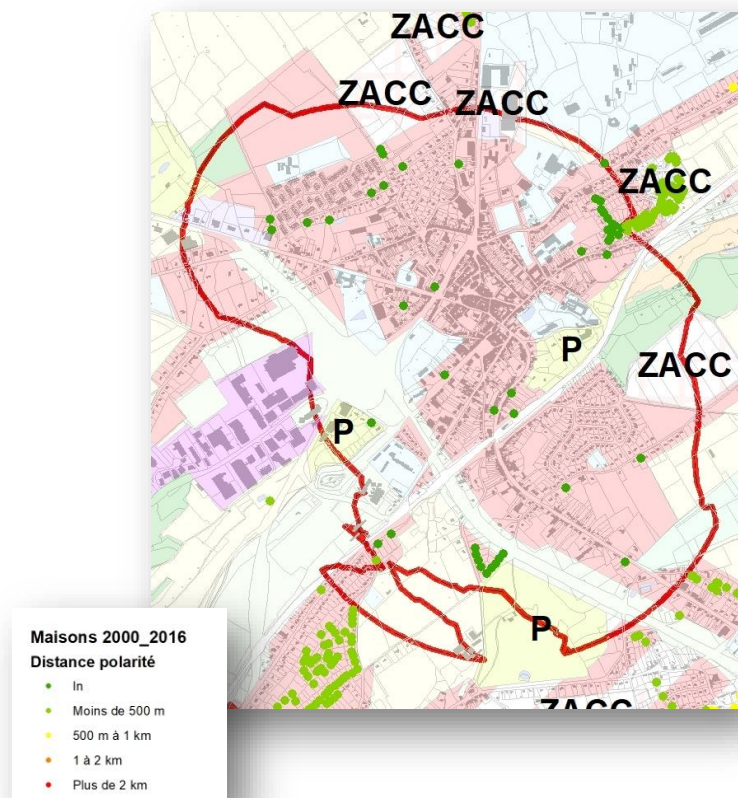
La part de **promotion privée augmente peu mais était déjà très importante** en 2000-2009 ; la production **d'appartements est largement dominante** (4 logements sur 5!). Il en résulte que la densité de l'urbanisation résidentielle est importante. L'évolution de la part des terrains à bâtir et des logements produits par des travaux de rénovation est semblable à la moyenne du groupe.

Globalement, les **caractéristiques « urbaines » relevées dans les variables statiques se confirment voire se renforcent** au cours des dernières années, ce qui semble montrer que **la dynamique se concentre surtout dans la partie agglomérée**.

Enfin, Marche se distingue par un **vieillessement important de sa population** au cours des dernières années : la Commune était assez jeune et a rejoint à présent les moyennes. Ce vieillissement explique sans doute la forte production de logements et en particulier d'appartements pour répondre à une demande croissante.

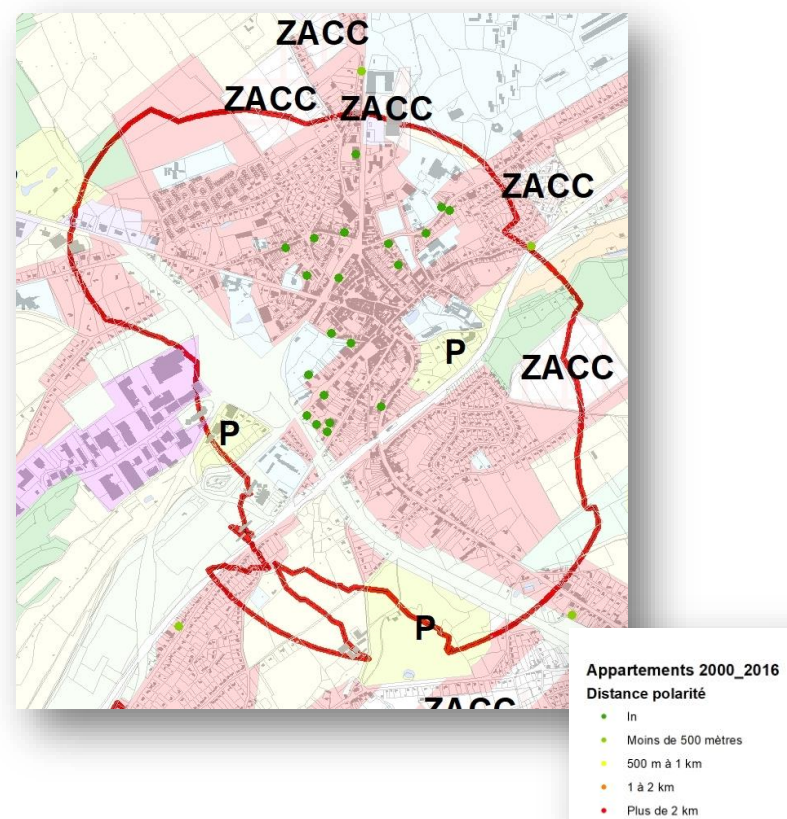
	Marche-en-Famenne	Moyenne communes groupe B2	Moyenne communes wallonnes
Evolution du parc de logements 2019 / 2009	1,13	1,124	1,113
Evolution de la population 2019 / 2009	1,013	1,062	1,057
Evolution de la part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017/ 2000-2009	1,23	2,45	2,19
Evolution de la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2011-2014 / 2006-2010	0,52	0,52	0,57
Part d'appartements dans les logements produits entre 2009 et 2019	80,5%	35,7%	43,4%
Evolution de la part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 / 2009-2013	1,11	1,14	1,29
Densité de l'urbanisation résidentielle 2009-2019 = logements produits / surface résidentielle consommée	17,92	10,30	14,95
Evolution du prix médian des maisons 2018 / 2010	1,16	1,12	1,16
Evolution du revenu moyen par déclaration hors inflation 2017 / 2000	1,12	1,09	1,06
Evolution de la part de couples avec enfants 2019 / 2009	0,89	0,93	0,94
Evolution âge moyen 2010-2019 (années)	2,11	1,38	1,29

Extrait de la carte de repérage des maisons produites sur la période
2000-2026
MARCHE EN FAMENNE



A Marche-en-Famenne, la production de maisons sur la période 2000-2016 s'élève à 194 dont 31% dans le *IN*.
Le *IN* est composé de 75 % de maisons

Extrait de la carte de repérage des appartements produits sur la période
2000-2026
MARCHE EN FAMENNE

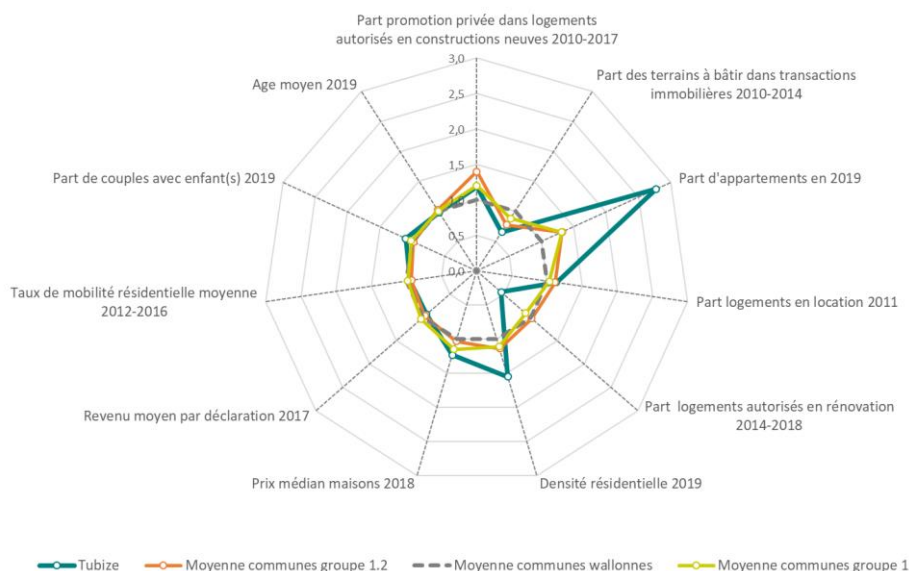


A Marche-en-Famenne, la production d'appartements sur la période 2000-2016 s'élève à 376 dont 78% dans le *IN*.
Le *IN* est composé de 25 % d'appartements

Insérer fiches MArche

5.5 COMMUNE DE TUBIZE

Commune de Tubize - variables statiques



Typologie trajectoire
Groupe C1 profil intermédiaire

Hiérarchie urbaine
Commune rayonnant sur elle-même

Typologie Belfius 4 ensembles
urbanisée

Typologie Belfius 18 clusters
commune fortement urbanisée à vocation économique

SDC
oui

Enjeux du groupe C1 : **MONITORER**

Dans ce groupe, les conditions sont réunies pour que la trajectoire se modifie et finisse par rencontrer l'objectif ; l'enjeu consiste principalement à contrôler que ce processus se déroule comme attendu.

A l'heure actuelle pourtant, l'effort à produire reste important. La consommation foncière est assez faible mais elle ne diminue pas, et cela malgré une densification et une production d'appartements très importantes.

La densification raisonnée du tissu bâti existant semble être un levier d'action important, car elle est assez peu mise en pratique à ce jour

Dans son groupe de communes, Tubize se distingue par une **offre foncière très faible qui induit une consommation moins forte**. La tendance est à la réduction de la consommation, mais celle-ci est très faible et reste hors de la trajectoire 2050.

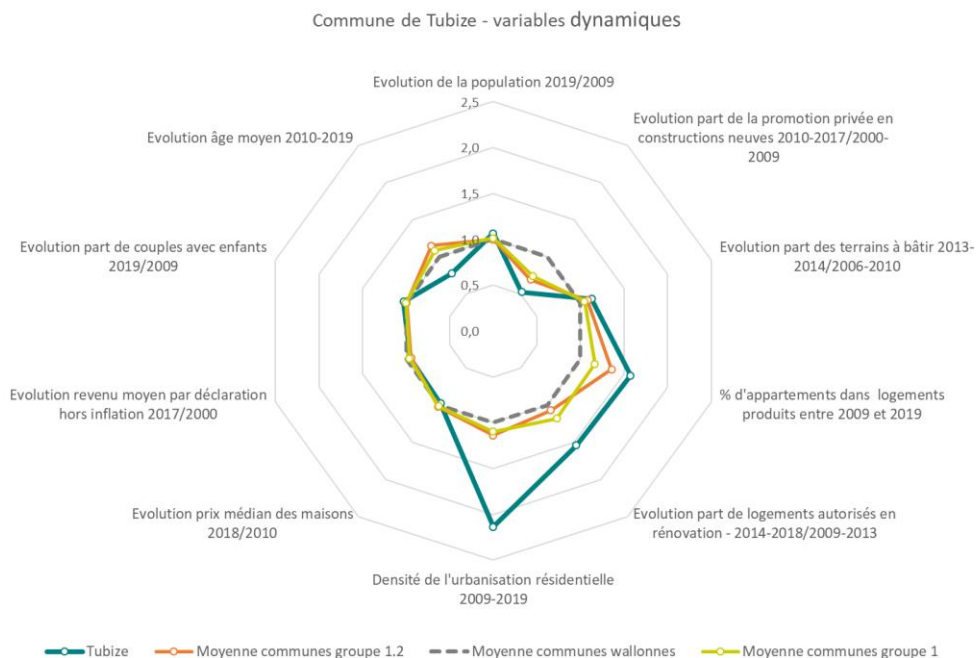
Parmi les variables statiques examinées, c'est la **part d'appartements dans le parc de logements** qui se distingue le plus, ainsi que la **densité résidentielle**. Ces deux critères la rapprochent davantage du groupe C1 urbain.

Par contre, la **production de logements par des aménagements dans le bâti existant est très faible**; la vente de terrains à bâtir et la part de promotions privées sont également assez faibles.

On peut en déduire qu'il existe une dynamique de petite promotion portée par des particuliers, menant à la création de **petits ensembles d'appartements en constructions neuves**.

Le prix moyen des **maisons est élevé, le revenu moyen assez faible**. La population compte une part assez importante de couples avec enfants et un âge moyen assez faible.

	Tubize	Moyenne communes groupe C1 intermédiaire	Moyenne communes wallonnes
Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat 2019 (%)	16,6	23,4	32,5
Consommation résidentielle relative moyenne annuelle 2010-2019	0,6%	0,9%	0,9%
Pente de la droite de régression 2003-2019	-0,03	0,008	-0,106
Part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017	39,5%	46,6%	33,3%
Part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2010-2014	13,4%	16,0%	20,7%
Part d'appartements en 2019	26,4%	12,5%	9,5%
Part de logements en location 2011	30,7%	30,3%	27,2%
Part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 (%)	11,8	26,5	25,9
Densité résidentielle 2019 (log / ha résidentiel)	21,1	15,5	13,6
prix médian maisons 2018 (€)	225.000	188.045	182.507
Revenu moyen par déclaration 2017 (€)	30.269	31.248	32.346
Taux de mobilité résidentielle (moyenne annuelle 2012-2016)	12,7%	12,5%	13,4%
Part de couples avec enfant(s) 2019	33,6%	29,9%	30,5%
Age moyen 2019 (années)	40,5	42,2	41,4



La production de logements est un peu supérieure aux moyennes. Mais l'évolution du parc est inférieure à celle de la population, ce qui veut dire que la taille des ménages ne diminue pas.

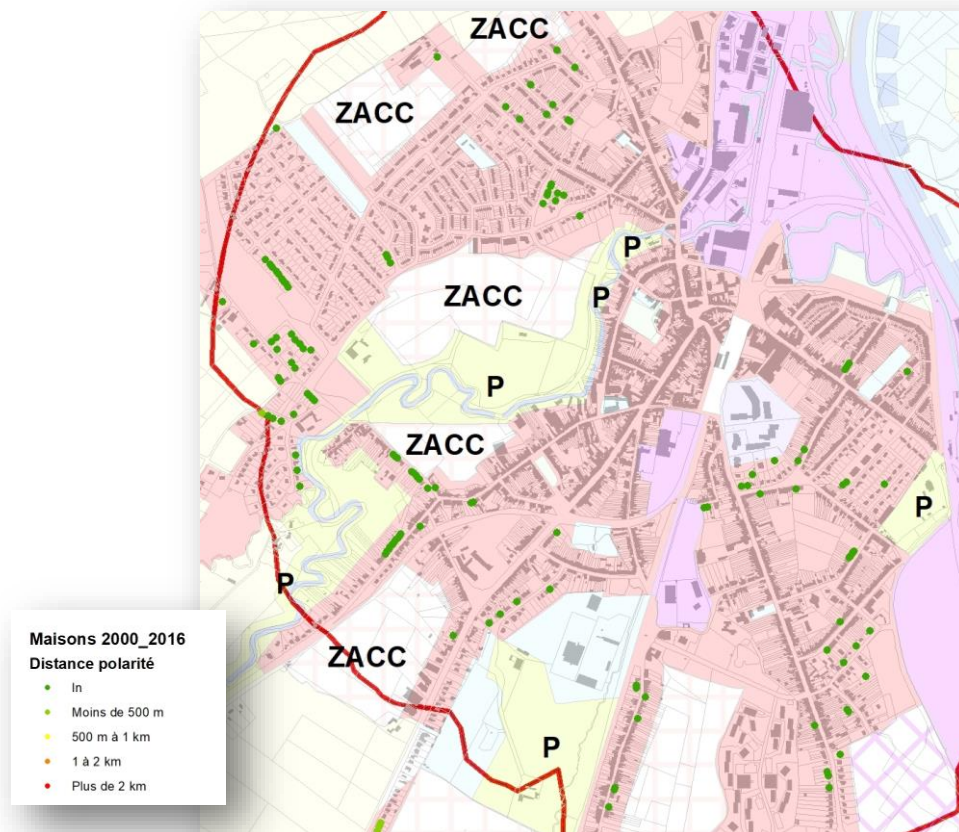
La **densité de l'urbanisation résidentielle est très importante**. Elle est due essentiellement à des nouvelles constructions (soit sur des terrains vierges, soit à des démolitions/reconstructions) qui aboutissent à une **production très importante d'appartements**. La part de logements produits par des **travaux de rénovation augmente fortement**, mais au départ d'un taux initial très faible. La part de la promotion privée augmente très peu. A l'exception de la production de logements par rénovation, les caractéristiques du logement relevées dans les variables statiques se confirment voire se renforcent au cours des dernières années.

Au niveau démographique, on observe un **rajeunissement relatif de la population** de Tubize par rapport à la Wallonie et aux autres communes du groupe.

	Tubize	Moyenne communes groupe 1.2	Moyenne communes wallonnes
Evolution du parc de logements 2019 / 2009	1,12	1,11	1,09
Evolution de la population 2019 / 2009	1,13	1,05	1,06
Evolution de la part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017 / 2000-2009	1,15	1,52	2,19
Evolution de la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2011-2014 / 2006-2010	0,64	0,61	0,57
Part d'appartements dans les logements produits entre 2009 et 2019	68,3%	58,9%	43,4%
Evolution de la part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 / 2009-2013	1,98	1,38	1,29
Densité de l'urbanisation résidentielle 2009-2019 = logements produits / surface résidentielle consommée	31,94	17,02	14,95
Evolution du prix médian des maisons 2018 / 2010	1,13	1,18	1,16
Evolution du revenu moyen par déclaration hors inflation 2017 / 2000	1,01	1,00	1,06
Evolution de la part de couples avec enfants 2019 / 2009	0,97	0,94	0,94
Evolution âge moyen 2010-2019 (années)	1,0	1,49	1,29

Extrait de la carte de repérage des maisons produites sur
la période 2000-2026

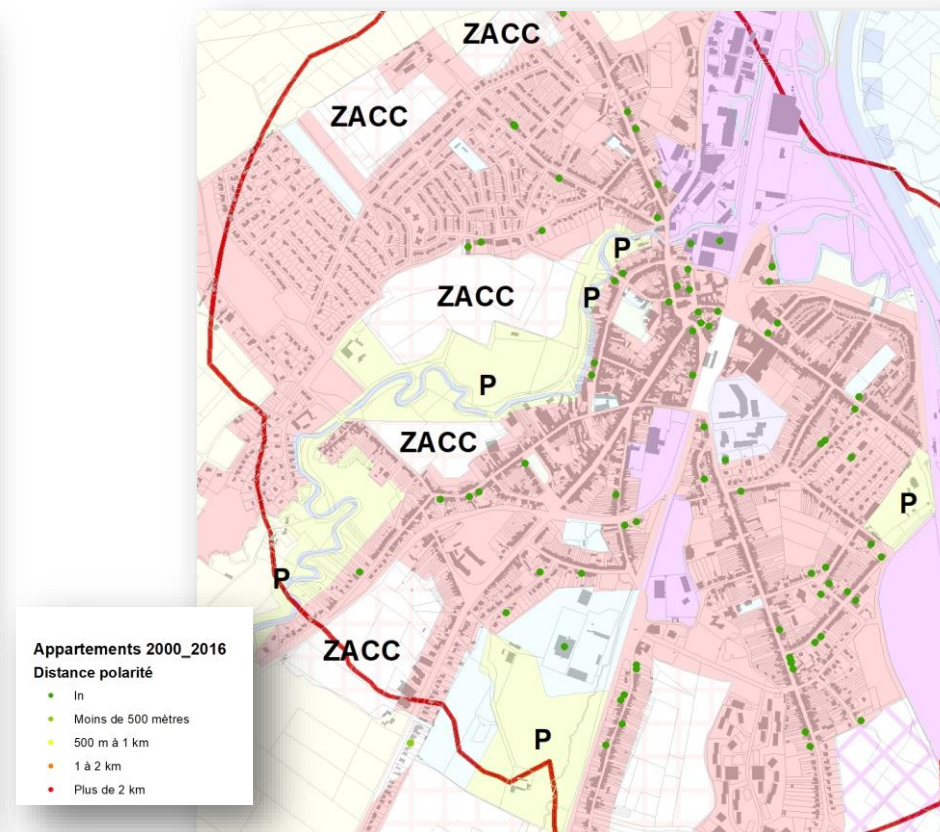
TUBIZE



A Tubize, la production de maisons sur la période 2000-2016 s'élève à 720 dont 23% dans le *IN*.
Le *IN* est composé de 61 % de maisons

Extrait de la carte de repérage des appartements produits sur la période 2000-2026

TUBIZE

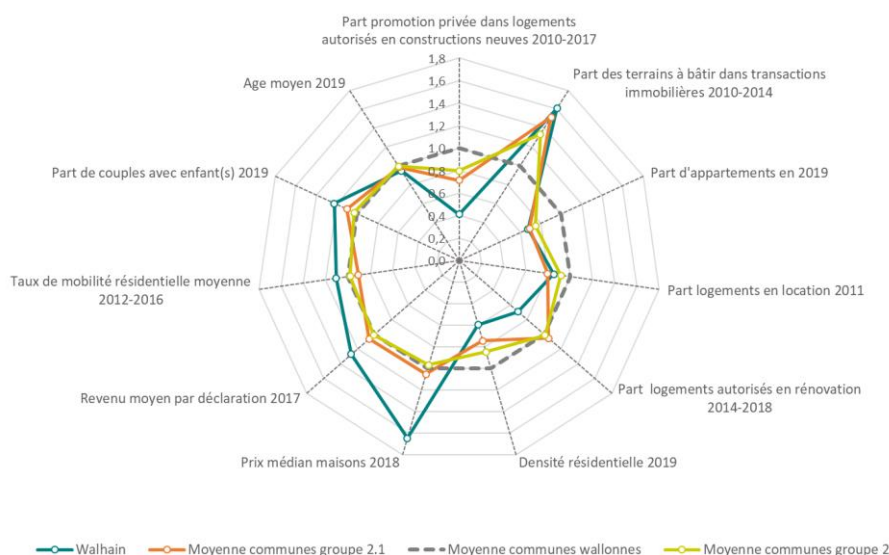


A Tubize, la production d'appartements sur la période 2000-2016 s'élève à 1138 dont 94% dans le *IN*.
Le *IN* est composé de 39 % d'appartements

Insérer les fiches de Tubize

5.6 COMMUNE DE WALHAIN

Commune de Walhain - variables statiques



L'offre foncière est importante – quoiqu'inférieure à la moyenne du groupe – et se traduit par une **forte consommation foncière**. Celle-ci a même augmenté au cours des dernières années ; la trajectoire est donc très éloignée de l'objectif.

Walhain se rapproche des caractéristiques de son groupe par une **faible part d'appartements** et de logements en location ainsi que par **l'importance des terrains à bâtir** dans les transactions immobilières. Il s'en distingue par une part très faible de promotion privée, une **densité résidentielle très faible** et la rareté des logements créés dans le bâti existant.

Le **prix des maisons est très élevé**, de même que le revenu moyen.

Walhain se distingue également par son profil familial, un âge moyen relativement faible et par un taux de mobilité résidentielle assez important (lié notamment à la **faible diversité du parc** de logements qui empêche les jeunes ménages de rester dans la Commune).

Typologie trajectoire
Groupe C2 profil rural

Hiérarchie urbaine
Commune fortement dépendante

Typologie Belfius 4 ensembles
rural

Typologie Belfius 18 clusters
rural avec urbanisation croissante et activités économiques

SDC
oui

Enjeux du groupe C2 : **INFLECHIR**

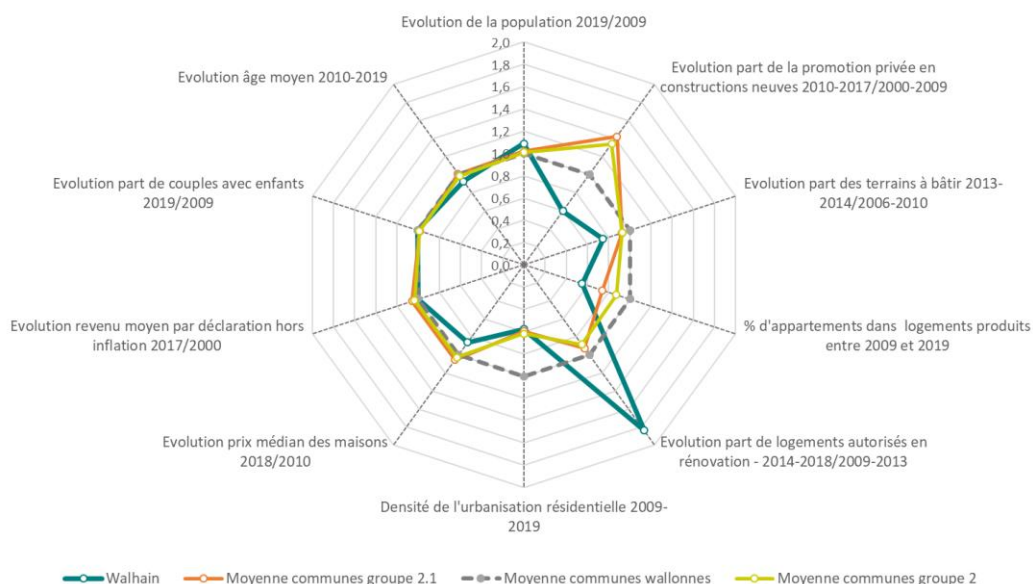
L'effort à produire pour les communes du groupe C2 est très important, en particulier dans les 35 communes au profil rural où la trajectoire va dans le sens opposé de l'objectif. Il est possible d'infléchir la tendance tout en respectant les caractéristiques rurales de ces communes.

Le levier principal est celui de la gestion des réserves foncières, très importantes ; au niveau des indicateurs, l'effort doit porter sur la réduction de la part des terrains à bâtir et une augmentation de la densité (très faible) de l'urbanisation, par exemple par une réduction de la taille des terrains ou par une légère augmentation de la part d'appartements.

Cette gestion des réserves implique également le gel de terrains présentant des contraintes à l'urbanisation et/ou mal localisés, ainsi qu'une réflexion sur les centralités existantes et souhaitables.

	Walhain	Moyenne communes groupe C2 rural	Moyenne communes wallonnes
Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat 2019 (%)	34,8	40,8	32,5
Consommation résidentielle relative moyenne annuelle 2010-2019	1,3%	1,4%	0,9%
Pente de la droite de régression 2003-2019	0,05	0,003	-0,106
Part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017	13,7%	23,8%	33,3%
Part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2010-2014	33,3%	31,4%	20,7%
Part d'appartements en 2019	6,4%	6,6%	9,5%
Part de logements en location 2011	23,1%	21,6%	27,2%
Part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 (%)	17,9	27,2	25,9
Densité résidentielle 2019 (log / ha résidentiel)	8,1	10,1	13,6
prix médian maisons 2018 (€)	300.000	191.621	182.507
Revenu moyen par déclaration 2017 (€)	41.136	34.374	32.346
Taux de mobilité résidentielle (moyenne annuelle 2012-2016)	14,8%	12,2%	13,4%
Part de couples avec enfant(s) 2019	37,3%	33,5%	30,5%
Age moyen 2019 (années)	39,3	40,9	41,4

Commune de Walhain - variables dynamiques



Walhain connaît une pression démographique importante qui se traduit par une **forte production de logements**.

La Commune se distingue par un très **faible accroissement de la promotion privée et une faible production d'appartements**, mais également par une **diminution très importante de la part des terrains à bâtir** dans les transactions. Une dynamique de **réduction de l'autopromotion** se met en place, mais au départ d'une situation où elle était pratiquement la seule forme de production de logements.

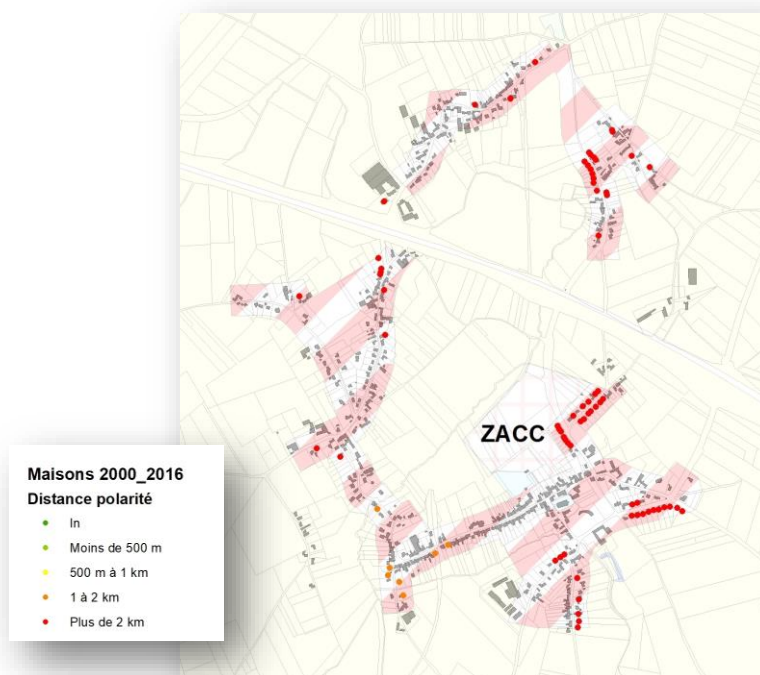
Dans le même temps, la création de **logements par rénovations** a connu une augmentation très forte, mais au départ d'un taux particulièrement faible.

La **densité de l'urbanisation reste extrêmement faible** ce qui explique que la consommation foncière soit très importante.

Les autres variables sont proches des moyennes ; seul le prix des maisons n'a pas évolué, mais il était particulièrement élevé en 2010.

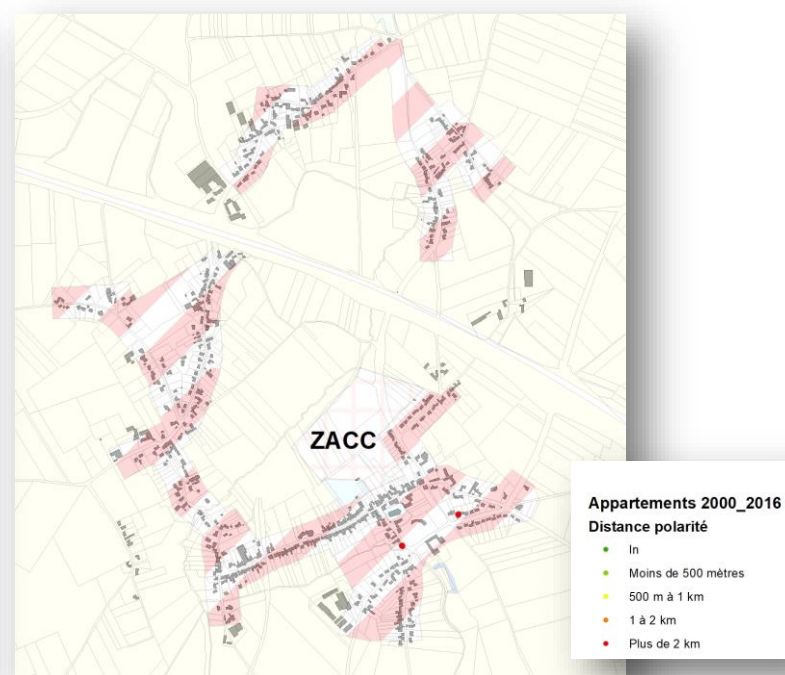
	Walhain	Moyenne communes groupe C2 rural	Moyenne communes wallonnes
Evolution du parc de logements 2019 / 2009	1,198	1,150	1,113
Evolution de la population 2019 / 2009	1,152	1,079	1,057
Evolution de la part de la promotion privée dans les logements autorisés en constructions neuves 2010-2017/2000-2009	1,31	3,12	2,19
Evolution de la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions immobilières 2011-2014 / 2006-2010	0,42	0,52	0,57
Part d'appartements dans les logements produits entre 2009 et 2019	23,8%	32,2%	43,4%
Evolution de la part de logements autorisés en rénovation - 2014-2018 / 2009-2013	2,37	1,19	1,29
Densité de l'urbanisation résidentielle 2009-2019 = logements produits / surface résidentielle consommée	8,63	8,90	14,95
Evolution du prix médian des maisons 2018 / 2010	1,00	1,22	1,16
Evolution du revenu moyen par déclaration hors inflation 2017 / 2000	1,06	1,12	1,06
Evolution de la part de couples avec enfants 2019 / 2009	0,95	0,93	0,94
Evolution âge moyen 2010-2019 (années)	1,20	1,30	1,29

Extrait de la carte de repérage des maisons produites sur la période
2000-2026 **WALHAIN –village de Tourinnes St Lambert**



A Walhain, la production de maisons sur la période 2000-2016 s'élève à 500 dont 82% dans le *OUT*.
Le *OUT* est composé de 94 % de maisons

Extrait de la carte de repérage des appartements produits sur la période
2000-2026 **WALHAIN –village de Tourinnes St Lambert**



A Walhain, la production d'appartements sur la période 2000-2016 s'élève à 50 dont 66% dans le *OUT*.
Le *OUT* est composé de 6 % de appartements

Insérer fiches Walhain

6. VOLET 3 – PARTIE 3 : LOGIQUES OPERATIONNELLES ET LEVIERS D’ACTION

La troisième partie du volet 3 de la recherche comporte une sélection de projets parmi l'échantillon des 12 communes. Ce travail étant en cours, il est prématuré d'effectuer à ce stade un choix. Nous pouvons d'ores et déjà dire de manière évidente que ce choix sera guidé par la recherche d'une diversité de taille d'opération, d'opérateurs et de contextes urbanistiques et par l'exemplarité pouvant émaner de ces projets.

Les travaux de l'équipe se sont attelés, en parallèle des investigations des projets dans les communes à 2 axes liés à l'action publique. Pour rappel, 5 axes ont été pointés dans la méthodologie. Ces axes constituent des moyens pour une Commune pour gérer (inciter, limiter...) adéquatement les opérations immobilières résidentielles et mixtes, et mener une politique active et prospective en cette matière (initier, conduire, assembler, mettre en œuvre...) :

- Axe1 : La connaissance du territoire
- [Axe 2 : Les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme](#)
- [Axe 3 : Les permis d'urbanisme](#)
- Axe 4 : Les mécanisme et outils opérationnels
- Axe 5 : Les politiques connexes

L'axe 2, consacré aux outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme, est abordé au travers d'une analyse de 4 SDC des communes de notre échantillon : Namur, Walhain, Tubize et Marche. Cette analyse s'est attelée à repérer dans ces outils les objectifs et les mesures œuvrant pour le renforcement des centralités et la limitation de l'étalement. A ces analyses s'ajoute le retour d'expériences du CREAT, actif dans l'élaboration des outils depuis de nombreuses années. Une synthèse de cette analyse et les premiers enseignements sont présentés ci-après.

La suite des travaux consiste à poursuivre l'analyse de documents en abordant les outils d'urbanisme dont des SOL et GCU. L'inventaire des enseignements sur les mesures opportunes pour répondre aux objectifs de réduction de l'artificialisation, de l'étalement et de renforcement des centralités se complètera au fur et à mesure en gardant un œil attentif sur leur faisabilité et leurs pratiques. Parmi les mesures, celles liées à la densité bâtie / résidentielle et à la mixité dans les centralités et les mesures permettant de limiter et cadrer l'urbanisation en dehors de celles-ci requièrent toute notre attention.

L'axe 3 est consacré aux permis d'urbanisme et vise, rappelons-le, à évaluer si le contenu du dossier de permis permet de juger de l'opportunité du projet eu égard aux objectifs liés à l'étalement et l'artificialisation. On regardera notamment la complétude des informations, leur pertinence et leur écriture.

Des informations issues de la base de données GESPER sont en cours de compilation et nous espérons les recevoir prochainement.

Sur cet axe, le travail préliminaire a consisté à relever les éléments de contenu des permis en apportant un regard comparatif avec la région Flamande et Bruxelloise. Une synthèse de ce travail est présenté ci-après.

La suite des travaux portera sur l'analyse de données de GESPER et l'identification des améliorations qui pourraient être apportées à cette outil de monitoring.

6.1 AXE 2 : LES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

6.1.1 Mesures de lutte contre l'étalement urbain (out)

6.1.1.1 *Enoncé du principe dans la DPC, le PST ou la DPU*

En amont du SDC, les autorités locales ont-elles énoncé le principe de limiter l'étalement urbain dans leur commune ?

Sources	Enoncé
SDC Marche	Lutter contre le mitage du tissu urbain tout en préservant les caractéristiques et l'esprit des différents villages de l'entité. (...) Ensuite, il ne s'agit pas d'objectifs mais de projets en cours ou à venir qui permettent qui protègent des espaces naturels ou des parcs...
SDC Walhain	-
SDC Tubize	Préserver nos villages de l'urbanisation abusive. Actualiser le GCU et le schéma de développement territorial Garantir un cadre de vie harmonieux
SDC Namur	DPC semble se focaliser sur les enjeux urbains, rien sur la protection du paysage hors agglomération et du monde agricole, voire sur une politique limitative de l'urbanisation hors agglom (si ce n'est le moratoire pour création de commerce sur la N4 à Erpent) => renvoie au SSC en parlant de « poursuite d'un aménagement du territoire maîtrisé »

6.1.1.2 *Enoncé du principe dans les objectifs du SDC*

Les objectifs revêtent une grande importance depuis l'entrée en vigueur du CoDT car ils ne peuvent être compromis par les actes et travaux.

Sources	Enoncé
SDC Marche	Croissance de la population, mais qui doit se répartir de manière harmonieuse dans le territoire communal, équilibrée et diversifiée. Maintenir le contraste entre l'urbain et le rural. De beaux villages à préserver, maintenir leur identité. Assurer la protection du patrimoine paysager : Maintenir les coupures entre villages pour préserver l'identité locale, maintenir le paysage et la biodiversité.
SDC Walhain	Le SSC semble manquer d'un projet territorial clair. Il propose des objectifs un peu « bateaux » / larges, avec peu de référence au territoire. Très protectionniste, ne propose pas de vision prospective. Mettre un frein à la tendance relativement récente de l'éparpillement du bâti Préserver les parties rurales de l'entité des différents types de pression intérêt écologique, paysager, qualité du cadre de vie, gestion des ressources
SDC Tubize	La protection de l'espace rural est le seul objectif qui fait directement référence à la lutte contre l'étalement urbain. Objectifs sectoriels : - créer des coulées vertes, un maillage vert - proscrire les constructions en hauteur, éviter les ruptures d'échelle - Protéger le paysage rural et ses caractéristiques (...) en gérant les zones d'intérêt biologique, en préservant l'espace agricole et forestier ainsi que les perspectives vers la campagne en évitant une urbanisation dispersée - Eviter les constructions qui pourraient masquer les vues, dégager.

Sources	Enoncé
SDC Namur	Ambitions du SSC pour les zones hors périmètre de l'agglomération : - Préservation des terres agricoles et des espaces verts de grande qualité biologique ; - Préservation de la qualité paysagère de nos espaces ruraux ; - Renforcement des services dans les bourgades et les cœurs de villages ; - Gel de l'ouverture de nouvelles voiries en dehors du périmètre d'agglomération et/ou dans les zones peu denses et peu équipées pour des créations de nouveaux logements. - Proposer des mesures de sauvegarde des centres de villages anciens
Autres SDC	

- L'objectif de protection des parties rurales de la commune, de la biodiversité et des paysages est souvent énoncé. Certaines communes vont plus loin en donnant des pistes pour y parvenir : mesures paysagères... La Ville de Namur a clairement énoncé dans ses objectifs qu'elle n'ouvrirait plus de nouvelles voiries dans le OUT.
- ! Ne pas aller trop loin dans l'énoncé de mesures afin que les objectifs ne puissent être remis en question sur le plan juridique (viser directement des zones du plan de secteur). C'est d'autant plus vrai que le poids des objectifs est juridiquement important dans le cadre des outils indicatifs du CoDT.

6.1.1.3 Principes et mesures d'aménagement relevés

a) La très faible densité

Zones de densités faibles à très faibles, comportant un maximum à ne pas dépasser. Certaines présentent une très faible densité dans le but d'y limiter strictement l'urbanisation.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Zone de très faible densité (urbaine), Zone de très faible densité (rurale)	4 à 7 log/ha max. 2 log./ha
SDC Walhain	Zones d'habitat à ouverture paysagère : caractère paysager intéressant à préserver	Densité brute de l'ordre de 4 log/ha
SDC Tubize	-	-
SDC Namur	Classe C « Ensembles résidentiels et habitat isolé » : 0-7 log/ha + suivre l'article 128 §§1 et 2 du CWATUPE (équipement suffisant du terrain)+ tenir compte des caractéristiques paysagères et écologiques du contexte bâti et non bâti environnant.	Ha brut comprenant la parcelle reprise en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural et l'espace public de desserte. 1 équivalent logement = 100 m2 d'occupation autre que le logement et compatible avec celui-ci.
Autres SDC		Densités très faibles : généralement sous 5 log/ha, voire moins (2 log/ha)

- Implique la question du mode de calcul de la densité (nombre de log/ha) :
 - densité brute ou nette ?
 - densité de l'ilôt, de la zone, du projet ou de la parcelle ?
 - prise en compte uniquement de la partie constructible de la parcelle ?
 - calcul du nombre de logements existants pas toujours simple en milieu urbain (obtention de la donnée) ?
 - quid des kots, des résidences secondaires, des maisons de repos ?....
- Ne réduit pas nécessairement le mitage et l'étalement dans des zones non encore construites puisque l'urbanisation peut s'y faire même si de manière très dispersée.

- Mais peut a contrario être accompagnée d'indications pour préciser les lieux où l'urbanisation doit être encouragée/découragée à l'échelle de la parcelle ou du groupe de parcelles : ex. localiser les constructions le plus près possible de la voirie, localiser les constructions dans la partie haute de la parcelle...
- Pose le problème d'une éventuelle subdivision ultérieure des parcelles sans lotissement qui échappe à une demande de permis d'urbanisation : comment ensuite pouvoir refuser les demandes de constructions sur les nouvelles parcelles découpées ?
- Autre mesure proche : les zones « à ouvertures paysagères » peuvent être une manière de limiter l'urbanisation car la densité y est souvent très faible.

b) Gel temporaire des zones

Identification de zones où l'urbanisation est interdite temporairement et/ou reportée à une période ultérieure.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Redéfinir les périmètres des zones à protéger Classement de certaines ZACC en priorité III	Certaines de ces ZACC ont été déclassées suite à des compensations via PCAR
SDC Walhain	Périmètre d'urbanisation non prioritaire : non propices à une urbanisation prioritaire ou rapide. Correspondent aux ZACC de priorité III	Périmètre en surimpression, constituent des réserves foncières à ne mettre en œuvre que lorsque les autres zones d'habitat sont suffisamment urbanisées et que leur densité est proche de celle conseillée. Utilisé par opposition à des périmètres de zones prioritaires.
SDC Tubize	-	-
SDC Namur	Pour les classes C et C+ : « La création de nouvelle voirie est gelée, sauf analyse de cas spécifique »	Sauf analyse au cas par cas et desserte d'équipements.
Autres	Zones dont l'urbanisation est jugée non prioritaire (SDC Profondeville)	Pour diverses raisons (urbanisation en ruban, séparation entre deux noyaux villageois, protection du paysage, talus pentu et boisé...), leur urbanisation ne paraît pas judicieuse. Les identifier comme non prioritaires permet de reporter leur occupation dans le temps, voire d'envisager leur « déclassement », par une procédure d'échange avec des terrains non urbanisables mais mieux situés au plan de secteur.

- La « libération » des zones est soit liée à un phasage (voir mesure phasage), soit à une condition qui devra être ultérieurement rencontrée (ex. création d'une voirie...),
- On peut aussi rechercher le déclassement définitif de ces zones, notamment en les utilisant comme compensations. Le déclassement doit être entériné par une révision du plan de secteur (anciennement par PCAR). Les zones gelées temporairement constituent donc une réserve pour les compensations planologiques. Un échange avec des zones non urbanisables mais mieux localisées pourrait être envisagé.
- A Namur, le gel de nouvelles voiries gèle aussi la desserte de terrains non accessibles par le réseau existant. Renvoie à la mesure d'équipement suffisant de la voirie.

c) *Phasage*

Cas spécifique du gel de zones, préconisant l'utilisation des réserves foncières dans un ordre spécifique.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Phasage de la réalisation des ZACC	Ordre de priorité I, II et III Certaines ZACC classées en III ont fait l'objet de déclassements dans le cadre de compensations suite à une extension de ZAE via un PCAR
SDC Walhain	Priorisation des ZACC : pas de I car pas de besoin court terme II : pour extension des équipements communautaires III : urbanisation non souhaitable (étirement des noyaux) Périmètre d'urbanisation non prioritaire : non propice à une urbanisation prioritaire ou rapide. Correspondent aux ZACC de priorité III	Ordre de priorité I, II et III Périmètre en surimpression, constituent des réserves foncières à ne mettre en œuvre que lorsque les autres zones d'habitat sont suffisamment urbanisées et que leur densité est proche de celle conseillée. Utilisé par opposition à des périmètres de zones prioritaires.
SDC Tubize	Réalisation des ZACC en fonction de l'ordre des priorités.	Moins de 10 ans, plus de 10 ans, plus de 15 ans ZAD Habitat, Variation des densités en fonction de l'environnement bâti dans lequel elles s'inscrivent
SDC Namur	Les ZACC hors périmètre d'agglomération et ne touchant pas ce périmètre (18 ZACC et ZACCI pour une superficie totale de 135,4ha) sont considérées comme réserves à long terme.	Ces ZACC sont mises en zone non destinée à l'urbanisation, conditionnée à une révision du SSC/SDC. Justification liée au réseau écologique (PCDN)
Autres SDC	Phasage concernant d'autres zones que les ZACC	1. Terrains soldes dans les cœurs de village 2. Remplissage 3. ZH et ZHCR encore dispos 4. ZACC

- Hormis peut-être dans les ZACC, le phasage est difficile à mettre en œuvre. Dépend de la rétention foncière ou du morcellement des propriétés foncières. Certains projets en phase II peuvent être portés par des promoteurs et faciles à mettre en œuvre, alors que les terrains prioritaires en phase I peuvent être difficile à valoriser si les propriétaires ne sont pas preneurs.
- Pour les ZACC, la Commune dispose du levier de la mise en œuvre par un SOL pour orienter les développeurs vers les zones qu'elle juge urbanisable à court terme.
- Justifié et efficace pour limiter l'urbanisation lorsque les réserves foncières sont importantes par rapport à la demande et aux besoins. Les ZACC en priorité III peuvent faire l'objet de déclassement pour compensation planologique.

d) Niveau d'équipement de la zone

Terrains qui ne sont pas situés le long d'une voirie ou le long d'une voirie suffisamment équipée.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Mesure générale : concentrer les zones bâties afin d'assurer les possibilités rationnelles d'égouttage	Principe général, renvoie plutôt au IN
SDC Walhain	Certaines zones reprises dans d'autres catégories ne sont pas situées le long d'une voirie équipée Mesure : Poursuivre l'assainissement des eaux	Le régime autonome qui couvre une bonne partie de la commune ne semble pas conditionner l'urbanisation.
SDC Tubize		
SDC Namur	Pour les classes C et C+ : « La création de nouvelle voirie est gelée, sauf analyse de cas spécifique » ⁵	« La création d'une nouvelle voirie permettant de desservir un équipement ou service public ou de compléter ponctuellement le réseau viaire existant, à condition de mettre en relation des voiries existantes, demeure possible. »
Autres	Des terrains qui ne sont pas le long d'une voirie équipée, en bordure de villages, en centre d'îlots, en fond de parcelles... sont découragés à la construction	Classement de ces terrains dans une catégorie spécifique qui identifie des espaces verts en ZH ou ZHCR ou en zones non prioritaires

- Généralement, la motivation réelle du gel de ces zones n'est pas ou pas que leur difficulté d'accès et leur manque d'équipement. Cet argument sera souvent utilisé comme moyen pour rendre juridiquement possible le déclassement de terrains en fonction d'autres objectifs comme la protection du paysage, de la biodiversité, l'éloignement du centre, l'urbanisation en ruban...
- Ces terrains peuvent être gelés, voire déclassés, car leur viabilité n'est pas assurée : terrains non suffisamment équipés par les impétrants, terrains non accessibles par une voirie ou seulement par une voirie non ou semi-carrossable.
D.IV.55. Un permis peut être refusé ou assorti de conditions (...) si pas d'accès à une voirie suffisamment équipée (eau, électricité, revêtement solide, largeur suffisante, épuration...) + D.VI.39 aucune indemnité n'est due en cas de refus pour équipement insuffisant.
- La desserte de la zone pourrait être prise en charge par le demandeur, qui accèderait ainsi à la possibilité d'urbaniser la zone. Toutefois, le montant de l'équipement est souvent très dissuasif et d'autre part, la Commune peut s'opposer à la réalisation de toute nouvelle voirie (cf. Namur).

e) Principe de déclassement ou de compensation

Identification de zone en précisant explicitement qu'il s'agit de sites propice au déclassement et à la compensation.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Proposition de demandes de modification de plan de secteurs	Mesures de changements d'affectations de zones urbanisables aux plans de secteurs (en non urbanisables) – inscription de certaines zones en zones d'intérêt paysagers Des ZACC de priorité III ont effectivement été déclassées dans le cadre de compensations.
SDC Walhain	Zones dont l'urbanisation est déconseillée : Zones qui ne devraient plus faire l'objet d'opérations de construction car leur mise en œuvre entrerait en contradiction avec un ou plusieurs objectifs du SSC (paysage, biodiversité...).	Disposition à confirmer via un document à caractère contraignant (PCAR). L'aménagement et la gestion de ces zones répondront, selon le cas, aux recommandations des zones agricoles, agricoles d'intérêt écologique ou d'espaces verts.
SDC Tubize	-	-
SDC Namur	Proposition de déclassement de zones d'extraction, notamment en raison de leur qualité écologique	
Autres SDC		En recommandation, des zones déconseillées à la construction peuvent être identifiées comme sites potentiels pour la compensation.

- Le déclassement ou l'utilisation pour compensation est souvent sous-entendue dans les documents via l'identification de zones « gelées » et postposées dans le temps, en priorité III ou plus, de zones où l'urbanisation devrait être déconseillées.
- Le déclassement et la modification du plan de secteur ne peuvent être opérés par le SDC lui-même. Les SDC renvoient vers des outils qui peuvent le faire : PCAR auparavant, modification de PS aujourd'hui sous CoDT.

f) Principe lié au comblement

Le « comblement » (construction en zone non urbanisable dans les 100m de constructions préexistantes au PS) peut être autorisé en dérogation au plan de secteur. Des SDC précisent que dans certaines zones, ces dérogations ne devraient pas être autorisées.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		
SDC Walhain		
SDC Tubize		
SDC Namur		
Autre SDC	Recommandations en zones non urbanisables, en particulier d'intérêt paysager ou écologique	Identification de zones où le comblement est déconseillé, recommandations spécifiques

- La règle du comblement est une dérogation ; elle n'est donc pas un droit acquis d'office par le demandeur mais qui s'examine au cas par cas. Le SDC pourrait, en fonction de son analyse globale du territoire, identifier les zones où ces dérogations vont à l'encontre de ses objectifs.
- Difficulté : les permis dérogatoires sont du ressort du Fonctionnaire Délégué, qui n'est pas tenu de respecter le SDC. Il remet pourtant un avis sur le document. Cette indication pourrait être négociée entre les deux niveaux de pouvoir.

g) Mesures liées aux contraintes physiques ou techniques

Il s'agit de contraintes physiques ou techniques qui questionnent la constructibilité de certaines zones (forte pente, talus, difficultés techniques d'installer le réseau d'égouts ou d'autres équipements techniques, zone inondable, zone karstique, zone instable et sujette à éboulement, zone polluée...)

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Exclusion d'une zone d'habitat en bordure de village en raison de l'humidité du terrain	Caractère non constructible confirmé ensuite à l'aide d'un PCA
SDC Walhain	Mesure°: Lutter contre les risques d'inondations Assainissement autonome (une bonne partie de la commune) n'est pas une condition pour le refus d'urbanisation	Mesure valable dans le IN et OUT
SDC Tubize	Rétrocession d'une ZACC à l'agriculture en raison du caractère inondable de la zone.	Déclassement d'une ZACC au SDC en raison du critère contrainte
SDC Namur	Le SSC ne se prononce pas, l'évaluation environnementale met en garde que 1 ha en zone d'habitat au PdS se trouve en zone karstique avec risque d'éboulements	
Autres SDC	Zones de contraintes moyennes et fortes (ex. SDC Profondeville) Identification des principales contraintes à l'urbanisation	Identification de zones défavorables et fortement déconseillées à la construction, cumulant une ou plusieurs contraintes majeures avec recommandations spécifiques : information du demandeur, demande d'études techniques complémentaires, refus des lotissements, recours éventuel à des études d'incidences... Identification des principales contraintes à l'urbanisation sur une carte spécifique et énoncé de recommandations zones par zones, qui peuvent aller jusqu'à déconseiller la construction

- Nuance par rapport au niveau d'équipement de la zone : ici, il s'agirait de refuser des zones car elles ne peuvent que difficilement être équipées (critères techniques). Ex. difficulté de réaliser l'égouttage autrement qu'en zone d'épuration autonome combinée avec une sensibilité du terrain aux pollutions par infiltration.
- Refus de permis qui peuvent se baser sur l'art. D.IV.57. du CoDT : motifs liés à la protection des personnes, des biens et de l'environnement. Concerne les risques d'accident majeurs, les biens exposés aux risques naturels et aux contraintes géotechniques (inondation, éboulement, glissement de terrain, karst, affaissements miniers, cavités souterraines, risques sismiques...). Concerne aussi des biens dans ou à proximité des sites naturels protégés. Concerne encore les critères de salubrité du logement et l'habitabilité.

- L'épuration autonome n'est pas un critère suffisant pour justifier à lui seul la non constructibilité d'une zone.
- Dans la pratique, positionnement variable des communes et des services régionaux par rapport aux contraintes :
Ex. 1 : Profondeville, nombreuses contraintes karstiques en ZHCR du plan de secteur. La Commune ne souhaite pas interdire systématiquement la construction, mais demande une étude géotechnique complémentaire (prouver que les karsts ne sont plus actifs, identifier une partie de parcelle constructible à l'échelle micro).
Ex. 2 Nassogne : accepter l'urbanisation d'un terrain solde, au caractère inondable, dans une zone située dans le centre du village, bien localisée à proximité des équipements.
- Les refus sur base de contraintes techniques peuvent être mis à mal par les arguments relatifs aux avancées des techniques de construction et des matériaux. « Les architectes d'aujourd'hui savent construire n'importe où. »
- A l'échelle de la parcelle, on peut encourager de n'urbaniser qu'une petite partie du site, la plus apte techniquement, pour maintenir le solde en espace de jardins.

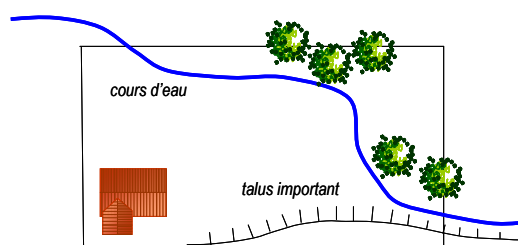


Illustration extraite de SDC de Profondeville, CREAT 2013

h) Principes liés au patrimoine

Principes ou zones spécifiant des conditions à l'urbanisation en raison du patrimoine.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	-	-
SDC Walhain	Périmètres d'intérêt patrimonial = le patrimoine bâti le plus intéressant de l'entité. Mesure valable dans le IN et le OUT	- Y soigner particulièrement les projets architecturaux. - Espaces publics : soin particulier (matériaux nobles et l'enfouissement des câbles électriques aériens). - Projets de construction ou d'aménagement situés dans ces périmètres automatiquement soumis à l'avis de la CCATM.
SDC Tubize	-	-
SDC Namur	Le SSC définit des périmètres d'« intérêt culturel, historique ou esthétique » (Carte 1)	Reprise des zones telles qu'elles figurent au plan de secteur, pas de recommandation complémentaire.
Autres SDC	Identification de zones à l'urbanisation déconseillée autour d'éléments de patrimoine exceptionnels	Maintenir les vues vers le patrimoine, éviter le juxtaposition de bâti non intégré.

- Objectifs : protéger le patrimoine bâti, éviter des constructions banales non intégrées qui risqueraient de le dénaturer. Il s'agit davantage de préserver des vues vers le patrimoine, d'intégrer le bâti qui s'implanterait à proximité plutôt que d'interdire toute construction. Nécessité d'un projet de très haute qualité architecturale et urbanistique, qui n'est pas toujours garanti

→ interdiction par précaution.

Eviter aussi l'effet de fermeture visuelle aux abords du patrimoine, de perte de la perception depuis l'espace public et/ou le point de vue intéressant.

Si le patrimoine est en bordure de village, pourrait être cohérent par rapport aux mesures de limitation du OUT.

L'autorité publique prend le risque de payer les indemnités ou de devoir acquérir le site pour des terrains dont l'enjeu collectif est considérable.

- Les ZICHES figurent au plan de secteur. Elles sont souvent dans les centres de villages. Surimpression du plan de secteur dont les prescriptions sont relativement limitées et peu précisées. Certains SDC peuvent rajouter des recommandations supplémentaires ou rajouter de nouvelles zones en complément (en créant une nouvelle surimpression dans le SDC) suite à l'analyse plus fine du territoire.

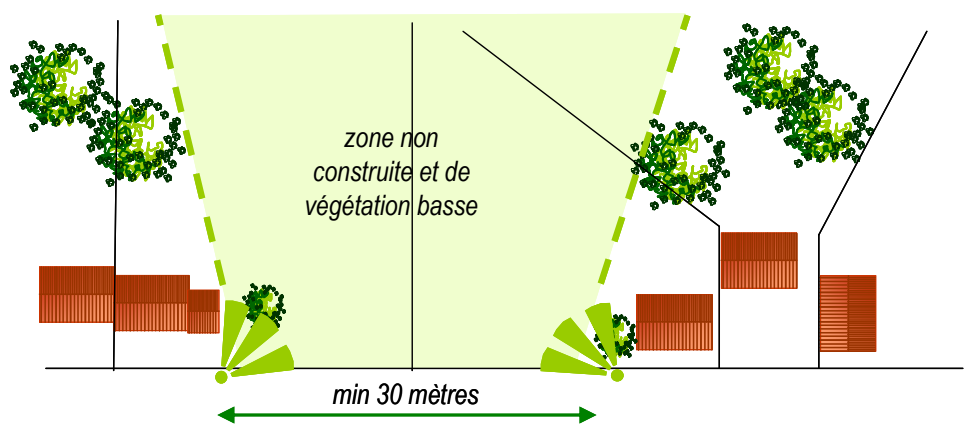
i) Principes liés au paysage / zones à ouvertures paysagères

Principes ou zones spécifiant des conditions à l'urbanisation en raison du paysage.

Plus précisément, des zones à ouvertures paysagères ont pour but de réserver des vues vers le paysage au-delà de la zone constructible. Cette mesure est souvent doublée d'une faible densité.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	-	-
SDC Walhain	Zones d'habitat à ouverture paysagère : - Caractère paysager à préserver Périmètres d'intérêt paysager Ces périmètres coïncident généralement avec des zones agricoles d'intérêt écologique	Densité brute de l'ordre de 4 log/ha- La végétation et les clôtures assez basses que pour permettre la vue depuis l'espace public : max 1,20 m. Pas de recommandation sur le bâti, la forme, type de tissu, l'éventuel regroupement du bâti en bord de zone pour dégager le reste Projets de construction situés dans (ou à proximité immédiate de) ces périmètres : soumis à l'avis de la CCATM.
SDC Tubize	Protéger le paysage rural et ses caractéristiques, promouvoir des actions renforçant la structure du paysage En maintenant au maximum les alignements d'arbres, les chemins creux (...) en préservant l'espace agricole et forestier ainsi que les perspectives vers la campagne en évitant une urbanisation dispersée.	Planter des zones impropres à l'agriculture, développer des promenades balisées, des percées vertes Ces mesures visent à protéger et recomposer le paysage mais ne sont pas limitatives en tant que telles.
SDC Namur	Le SSC définit des « périmètres d'intérêt paysager », des « points de vue d'intérêt paysager » et des « sites d'intérêt paysager, écologique ou patrimonial » Dans ces sites, le SSC « propose de conseiller ou d'encadrer de manière stricte l'urbanisation afin de préserver les qualités préexistantes. »	La préservation de ces sites prend le pas sur la nécessité d'urbaniser « sous réserve des procédures légales en cours ou d'un dossier opportunément argumenté ». Chaque site fait l'objet d'une petite description environnementale.
Autres SDC		Densités faibles à très faibles, Maîtrise des plantations, en particulier hautes tiges Identification de couloirs de vues

- Peuvent être de faible densité, ce qui constitue donc aussi un outil pour limiter l'urbanisation. Mais ce n'est pas toujours le cas, la densité pouvant être élevée et répartie différemment dans l'espace (regroupement des constructions).
- Les recommandations quant à la hauteur de végétation sont difficiles à appliquer. On les exige au moment du permis d'urbanisme, mais on ne peut pas en vérifier l'effet à long terme.
- Tout comme pour la faible densité, les zones dégagées ne sont pas à l'abri d'un découpage ultérieur des parcelles et de nouvelles demandes qui viendraient boucher le trou, mettant à mal l'objectif de la mesure. Comment éviter un tel remplissage ?



SDC CREAT

j) *Proximité / éloignement des transports en commun et des noyaux de commerces, services et équipements de proximité*

L'éloignement des zones desservies par les équipements et les transports en commun est un critère pour limiter les nouvelles constructions.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	-	-
SDC Walhain	-	-
SDC Tubize	Dans les lotissements, PCA et projets de PCA, sauvegarder au maximum les chemins piétons préexistants	
SDC Namur	Définition des classes à partir d'une distance par rapport à un arrêt de transport en commun structurant. Définition des classes à partir d'une distance par rapport à un noyau de services, commerces et équipements de proximité.	Structure écomobile basée sur l'accès aux transports en commun. Délimitation du périmètre d'agglomération projeté en fonction de ce critère. Les classes A+, A sont délimitées à partir d'une distance de 300m (5' à pied) d'un noyau de proximité. La classe B+ est délimitée par les parcelles qui sont situées entre approximativement 300 m et 600 m (5-10' à pied) d'un noyau de proximité. La classe B : distance approximative de 600m (10' à pied)
Autres SDC		

- Ce critère n'est pas utilisé en tant que tel comme argument pour refuser un permis d'urbanisme. Il constitue l'une des bases pour élaborer la structure et les densités différenciées. Une zone peu desservie pourra recevoir une densité faible.

k) Mesures limitant l'urbanisation de terrains non directement accessibles (intérieur d'îlot par ex)

Rejoint l'idée de terrains qui ne sont pas situés le long d'une voirie suffisamment équipées.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		
SDC Walhain		SOL/RUE/PCA préconisé pour 2 intérieurs d'îlot
SDC Tubize	- Limitation à moins de 15 log/ha en raison de l'enclavement d'une ZACC. Seuls des équipements locaux, à condition qu'ils n'engendrent pas un trafic important. - La desserte du terrain est difficile et coûteuse – proposition de rétrocession à l'agriculture. - - Terrain enclavé et proche d'une zone Natura 2000 – proposition de rétrocession à l'agriculture.	
SDC Namur	-	Gel de la réalisation de toute nouvelle voirie. Cette mesure empêche la réalisation d'urbanisation dans les intérieurs d'îlots.
Autres SDC		Interdiction des lots de fonds.

- Les intérieurs d'îlots maintenus en espaces non bâtis participent au caractère vert et aéré des villages et à la qualité du cadre de vie. Les petits îlots peuvent éviter leur urbanisation par l'interdiction des lots de fonds, qui déstructurent le tissu et créent des difficultés entre voisins par perte d'intimité.
- Les terrains en intérieur d'îlots doivent rester accessibles (servitude pour leur exploitation). Le SDC peut préconiser le maintien de terrains clés non bâtis pour permettre un accès cohérent pour une urbanisation future et préserver ainsi des accès directs en fonction du réseau de voiries et de chemins existants.
- Du point de vue de l'extension globale des villages, l'urbanisation cohérente des intérieurs d'îlots est plutôt vue positivement ; elle semble en effet plus rationnelle qu'un étalement tentaculaire à l'extérieur du village.

l) Mesures liées à l'imposition d'une vision d'ensemble de toute une zone préalablement à l'urbanisation d'une partie de celle-ci

Plutôt que d'autoriser une urbanisation par des projets en ordre dispersé, les vastes zones potentiellement urbanisables en ZH ou ZHCR devraient pouvoir bénéficier d'une vision d'ensemble. Celle-ci pourrait garantir une occupation parcimonieuse de la zone et éventuellement identifier des parties de la zone qui ne devraient pas être urbanisées (espaces verts...).

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		
SDC Walhain	Zone d'habitat à ouverture paysagère : Pour chacune des zones où il subsiste du potentiel, un schéma de principe d'aménagement sera proposé préalablement à l'octroi du PU.	Mes 1 : Elaboration de schémas d'orientation / PCA / RUE / SOL pour certains sites coordonner les réflexions relatives à plusieurs « poches » urbanisables. Mes 2 : systématiser l'orientation préalable des projets d'urbanisme Instaurer un principe de premier avis (idem que pour un CU2, mais de manière plus systématique) pour les projets qui revêtent un caractère particulier
SDC Tubize	Nombreux PCA/SOL en cours	
SDC Namur	-	-
Autres SDC	Réalisation d'un schéma (SOL ou document informel) préalablement à l'urbanisation d'une zone.	Identification des zones nécessitant plan d'ensemble, établissement d'une fiche rassemblant les principales contraintes et potentialités de la zone, ainsi que quelques principes potentiels pour l'aménagement. Dans les zones nécessitant plan d'ensemble ou dans les SOL des ZACC, un % de zones non urbanisables (espaces verts...) peut être prévu.

- Les ZACC nécessitent une vision d'ensemble, concrétisée par la réalisation d'un SOL. Dans cette réflexion d'ensemble, il peut être utile d'englober les parcelles voisines pour proposer une vision cohérente de l'ensemble d'un îlot par ex.
- La commune de Walhain a précisé que cette mesure ne peut plus être mise en œuvre car on ne peut pas imposer à un tiers de prévoir / concevoir d'aménagement sur une parcelle dont il n'est pas propriétaire. Elle précise qu'à Chastre, ce type de mesure a été cassé par le Conseil d'Etat. Il s'agit de voir le contexte précis de cette mesure.
Si on ne peut imposer une telle étude aux particuliers, la Commune peut elle-même édicter des principes ou faire réaliser une étude plus poussée de type SOL.

m) Mesures liées aux autres fonctions

Limitation de certaines activités autres que la résidence dans le OUT.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Spécialisation de la zone agricole	Certaines zones agricoles n'accueilleraient pas de bâtiments
SDC Walhain	Zones mixtes d'habitat, d'artisanat et de commerce : - Le développement de nouvelles activités commerciales et économiques autorisé si lesdites activités ne peuvent trouver place dans les centres des villages (fonctions dont l'implantation serait inopportune dans un noyau bâti parce qu'elle mettrait en péril la vocation première résidentielle) ou parce qu'elles seraient incompatibles (nuisances) avec le voisinage.	
SDC Tubize	Autoriser des activités à la condition qu'elles ne génèrent pas trop de trafic	
SDC Namur		
Autres SDC		

n) Limitation de l'artificialisation

Il ne s'agit pas de limiter l'étalement par l'urbanisation des parcelles, mais à l'échelle de la parcelle, de limiter l'artificialisation du sol.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Walhain	Zones mixtes d'habitat, d'artisanat et de commerce : - la superficie totale d'un immeuble (volumes principal, secondaire(s) et annexe(s) compris) : 500 m ² max	
Autre SDC	Utilisation du CES coefficient d'emprise au sol.	Pour des zones à très faible densité, le CES de 10% est utilisé en sus pour maintenir de vastes parcelles arborées.

- La limitation des surfaces dans les zones mixtes d'activité vise à limiter l'ampleur des activités et non l'artificialisation ; elle y participe néanmoins indirectement.

o) Espaces verts en ZH et ZHCR

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
Autres SDC	Identification dans les zones constructibles de zones de jardins destinées à être maintenues en espaces verts	Zones vertes à préserver, zones tampons entre deux affectations ou le long d'une infrastructure, zone verte à vocation sociale, écran paysager...

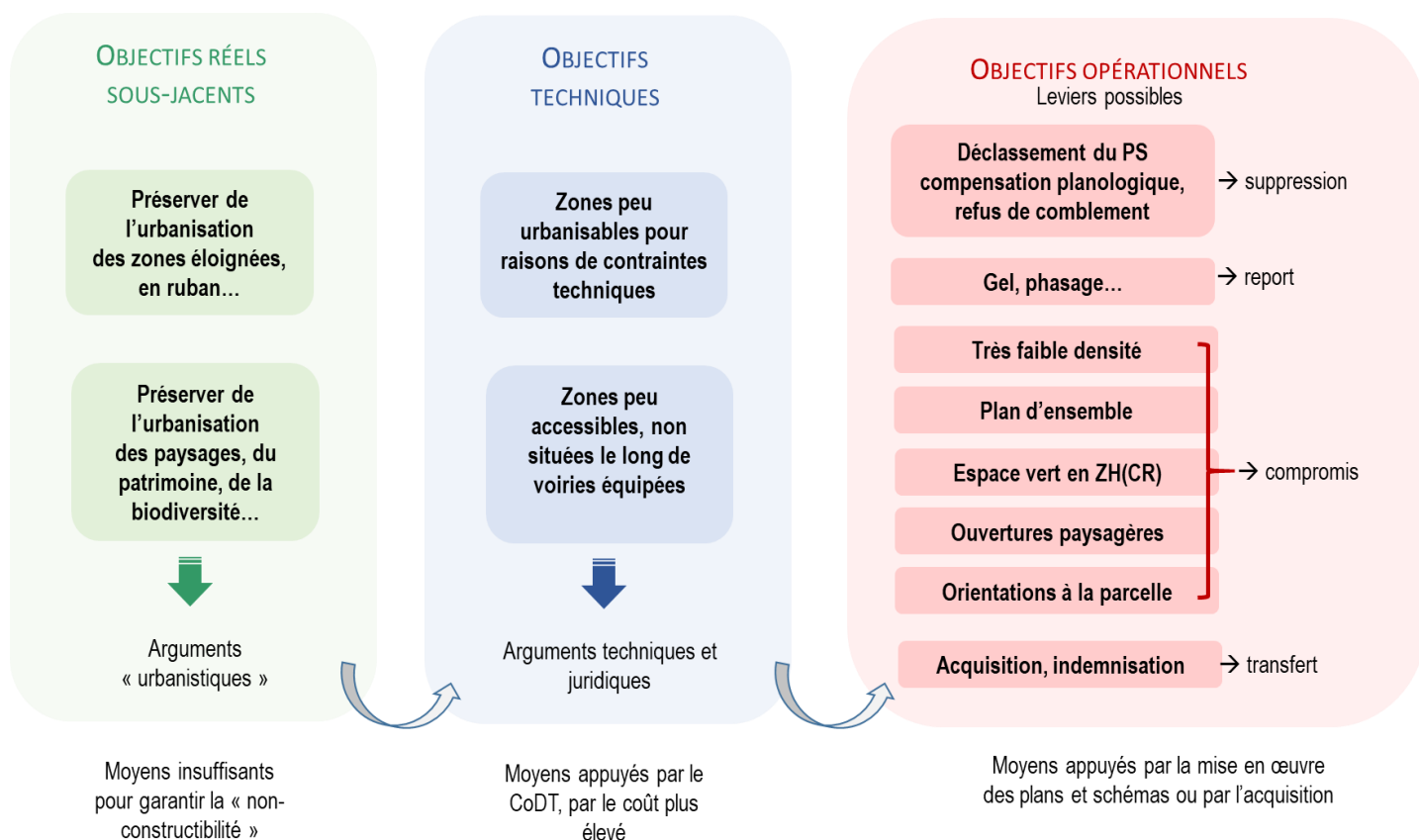
- La zone d'habitat (ou ZHCR) peut ou doit contenir des espaces verts. Il ne peut cependant s'agir d'espaces verts au sens de la zone d'espaces verts du plan de secteur, mais bien d'une zone d'habitat spécifique affectée aux jardins.

p) *Autres mesures*

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Walhain	sensibiliser la population à la bonne gestion de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme via diffusion d'une brochure de vulgarisation et sensibilisation dans écoles	
SDC Tubize	Limiter le développement d'habitat social monovalant en périphérie	

6.1.2 Synthèse et articulation des mesures du OUT

Le schéma qui suit tente d'établir une catégorisation des mesures repérées dans les SDC car elles ne sont pas toutes de même nature et, de plus, elles s'articulent le plus souvent les unes aux autres.



On trouve tout d'abord des mesures, formulées souvent comme objectifs ou comme recommandations, qui correspondent en fait aux objectifs réels recherchés par les autorités locales : préserver de l'urbanisation des zones « urbanisables » du plan de secteur pour des motifs de protection paysagère, naturelle, patrimoniale ou des motifs d'éloignement des pôles de la structure et d'étalement de l'urbanisation. Le plus souvent, ces motifs à eux seuls ne suffisent pas à justifier le refus de permis. On utilisera dès lors soit des arguments de type technique ou des dispositifs juridiques afin de rencontrer les objectifs de départ.

Les mesures ou objectifs « technique » peuvent justifier à eux seuls le refus des permis : contraintes physiques ou techniques à la construction, absence de desserte en voirie ou en équipement. Ils peuvent aussi être combinés avec les arguments urbanistiques pour leur apporter plus de poids au niveau de la décision de refus.

Enfin, la 3^{ème} colonne énonce les différents dispositifs juridiques et opérationnels mis en œuvre pour limiter l'urbanisation du OUT en complément des arguments urbanistiques et techniques. Cela va de la « méthode forte » - la modification du plan de secteur par déclassement, compensation ou autre - du fait d'assumer le refus par une indemnisation et une acquisition, en passant par des solutions de report dans le temps ou des solutions de compromis intermédiaires.

L'ensemble des arguments doit être développé dans la motivation du refus. Les arguments de type urbanistique ont sans doute moins de poids pour justifier la « non-constructibilité ». Toutefois, le fait de les inscrire aujourd'hui au niveau des objectifs du document – qui depuis l'entrée en vigueur du CoDT ne peuvent être compromis – pourrait changer la donne.

Pour être opérationnels, les SDC doivent aider les communes à énoncer ces arguments. Chaque mesure (gel de terrains, espaces verts en ZH(CR), faibles densités... doit pouvoir être justifiée. Par ailleurs, le texte doit être compréhensible et ne pas mélanger indications et justifications.

6.1.3 Mesures de renforcement des centralités (IN)

Cette seconde partie reprend et synthétise toutes les mesures qui visent – au travers des stratégies communales des SDC – le renforcement des centralités, tant dans leur densité que dans leur mixité. On se concentre sur la fonction résidentielle, sans omettre les fonctions économiques et les équipements communautaires.

6.1.3.1 *Énoncé du principe dans la DPC, le PST ou la DPU*

En amont du SDC, les autorités locales ont-elles énoncé le principe de renforcement des centralités ?

Sources	Enoncé
SDC Marche	Inciter à l'occupation optimale du bâti existant (entrées séparées pour les étages des commerces, lutte contre les immeubles inoccupés) Grands projets de développement : urbanisations, équipements collectifs, infrastructures de mobilité
SDC Walhain	Peu de mesures visant le renforcement des centralités : rendre nos centres de villages économiquement et commercialement plus attractifs.
SDC Tubize	Grands projets et développements de la ville (sites spécifiques, schéma directeur pour l'aménagement du centre) Etre une ville à mobilité active Société socialement responsable : accès au logement, mixité dans les quartiers, synergies avec les opérateurs du logement
SDC Namur	Une DPR très centrée sur l'aménagement urbain, avec notamment : Des logements financièrement abordables Retrouver le plaisir d'habiter en ville Dynamiser le commerce en ville et dans les villages Parkings de dissuasion, transports en commun et RAVeL urbain Nouveaux espaces verts en ville

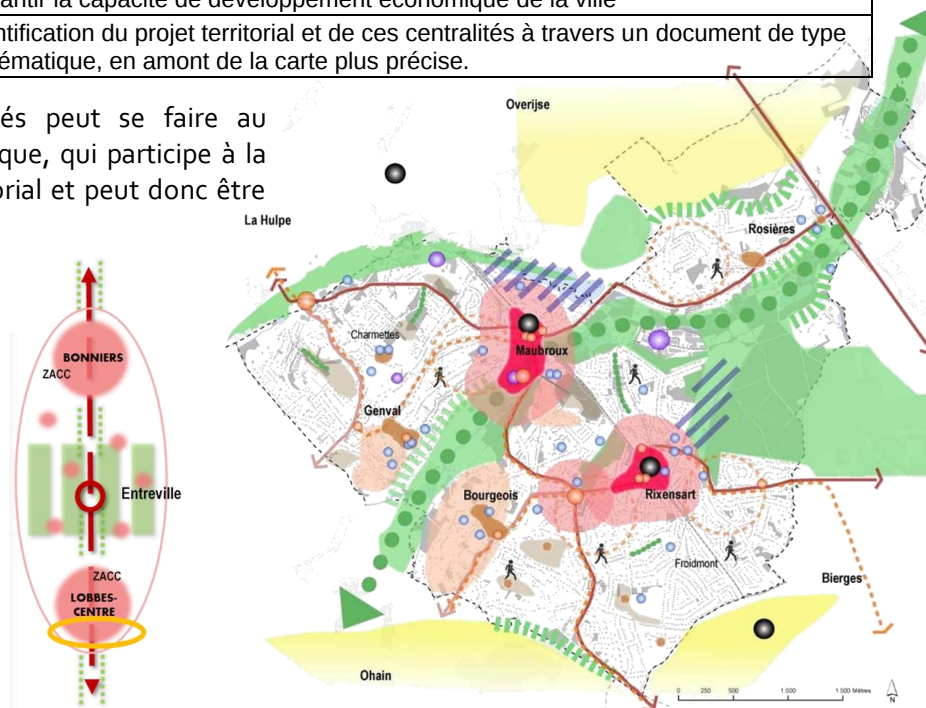
- L'exposé des principes dans les DPR vise soit l'amélioration et le développement urbain, soit énonce différents projets qui pourraient y concourir.

6.1.3.2 *Enoncé du principe dans les objectifs du SDC*

Les objectifs revêtent une grande importance depuis l'entrée en vigueur du CoDT car ils ne peuvent être compromis par les actes et travaux.

Sources	Enoncé
SDC Marche	Croissance de la population à répartir harmonieusement à travers l'ensemble du territoire communal, qualitativement équilibrée et diversifiée, tant par la localisation que par le type d'habitat et d'emploi. Maintenir un contraste urbain/rural. Poursuivre la réhabilitation de l'habitat. Accès pour tous à un logement de qualité. Encourager le maintien d'activités de commerces et de services dans les noyaux existants ; équipements récréatifs et sportifs dans les centres urbains et dans les quartiers Stimuler les emplois locaux pour éviter les déplacements Coordination mobilité et aménagement du territoire
SDC Walhain	Pour préserver le caractère rural : - renforcer les centralités, 4 noyaux principaux : rénover et réhabiliter, terrains non bâtis au sein des villages, attractivité/accessibilité des espaces publics - densifier l'urbanisation : potentiel foncier dans les noyaux prioritaires, objectifs de densité à atteindre - stimuler la vie villageoise pour éviter les dortoirs Gérer les ressources de manière durable Maîtriser la mobilité et favoriser la mobilité durable Organiser les conditions acceptables de la mixité des activités Partenariat, politique foncière, prise de conscience citoyenne
SDC Tubize	Un développement économique équilibré, pôle d'emplois et de services, en évitant d'être une commune dortoir Renforcer l'attractivité de la commune Améliorer la mobilité (supprimer le transit, sécurité, modes doux, stationnement...) Qualité urbaine, cohésion et diversité, maillage vert
SDC Namur	Un périmètre d'agglomération déterminé + des bourgades comme noyaux IN, structure en étoile, écomobile regroupement des nouveaux logements autour des noyaux Habitat permanent du centre-ville en évitant les ghettos Mobilité diversifiée, facilitée et apaisée Tourisme et patrimoine : mise en valeur des berges du fleuve Sauvegarde du commerce dans le centre Reconversion d'anciens sites économiques Garantir la capacité de développement économique de la ville
Autres SDC	Identification du projet territorial et de ces centralités à travers un document de type schématique, en amont de la carte plus précise.

L'affirmation des centralités peut se faire au moyen d'un support graphique, qui participe à la description du projet territorial et peut donc être du statut des objectifs.



Figures : exemples du projet territorial du SDC de Lobbes (à gauche) et Rixensart (à droite)
De part et d'autre, les centralités sont figurées en rouge/rose

6.1.3.3 Principes et mesures d'aménagement relevés

q) Mesures liées au type d'urbanisation souhaitée

Des SDC vont préciser le type d'urbanisation souhaitée, qui peut induire un renforcement des zones centrales.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		Maintien de la structure des îlots dans le centre ancien Améliorer l'intégration des immeubles à appartements dans le centre urbain
SDC Walhain	En centre de village : promouvoir un usage très parcimonieux du sol (notamment au travers d'implantations mitoyennes) Zones d'habitat en milieu rural : - Certains quartiers déjà proche de la saturation. → Comblent les « dents creuses » en maintenant leur densité constante. - A l'inverse, légère augmentation de la densité autour de la gare Zones mixtes d'habitat, d'artisanat et de commerce : - Ménager des espaces où des activités économiques présentant un faible niveau de nuisances peuvent s'implanter - Rechercher une qualité urbanistique pour ces espaces.	Mesure : Abroger les PCA obsolètes et qui ne répondent plus ni aux attentes, ni à la réalité du terrain
SDC Tubize		
SDC Namur	Morphologie bâtie de référence « plafond de ville » « il s'agira de s'assurer qu'entre le sol et le niveau le plus haut, les relations humaines, visuelles et auditives permettent que les relations sociales soient effectives.	Classe A+ et A : mitoyen en ordre continu Classe B+ : mitoyen en ordre continu ou discontinu Relations entre le sol et le niveau le plus élevé effectives Classe A+ : 5 niveaux (R+4) Classe A : 4 niveaux (R+3) Classe B+ : 3 niveaux (R+2)
Autres SDC	Caractérisation de l'ambiance urbanistique du tissu bâti	Caractère mitoyen, semi-ouvert et ouvert, caractère aéré Présence ou non d'immeubles de plus grand taille (collectifs)

- Les caractéristiques de l'urbanisation peuvent être données dans les grandes lignes dans le SDC, pour qualifier l'ambiance urbanistique des différents tissus. Dans les centres, ainsi que les quartiers de première couronne, la compacité des tissus et la hauteur des constructions est plus importantes pour y accueillir davantage d'habitants et d'activités. Mais la morphologie détaillée sera davantage de l'ordre du Guide d'urbanisme, l'idéal étant que les deux outils soient élaborés en parallèle, afin d'identifier les mêmes enjeux, les mêmes objectifs, et d'y répondre ensemble et complémentirement.
- Même dans les cœurs de villages, la typologie bâtie peut encourager une plus grande concentration d'habitants et d'activités, toutes proportions gardées.

r) Mesures de forte densité ou d'accroissement de la densité

Les SDC fixent des densités minimales à atteindre dans les zones où la Commune souhaite renforcer les centralités.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Pour les zones les plus centrales, les fourchettes de densité (log/ha) prévoient des minimums à atteindre, variables selon l'ordre de priorité des noyaux à densifier.	Dans les zones centrales min 20, 30 et 40 log/ha
SDC Walhain	Pour les zones les plus centrales, les fourchettes de densité (log/ha) prévoient des minimums à atteindre, variables selon l'ordre de priorité des noyaux à densifier.	
SDC Tubize	3 types de densités indiquées par des lettres (A, B et C). --> Elle peut varier au sein d'une même zone d'habitat. Ce système correspond à la réalité du terrain. Certaines zones non centrales sont denses.	
SDC Namur	Densité résidentielle exprimées à partir d'un minimum ou d'une fourchette	Classe A+ : min 45 log/ha Classe A : min 35 log/ha Classe B+ : entre 20 et 30 log/ha
Autres SDC		

- Même remarque que pour le OUT quant au calcul de la densité. D'autant plus délicate qu'on se situe dans des zones plus denses, plus urbaines, où le calcul du nombre de logements n'est pas toujours aisé, voire même où la définition du « logement » est elle-même questionnée.
- Le plancher de densité vise à inciter l'augmentation de densité dans la zone. Il n'y a pas toujours de limite maximale à cette densité.

s) *Priorité et phasage*

Zones de.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	-	-
SDC Walhain	Périmètres d'urbanisation prioritaire : sur les centres de villages, priorité I sur les noyaux de polarité de l'IWEPS, priorité II sur les autres centres.	Lieux vers lesquels il convient d'orienter d'abord les investisseurs afin de concrétiser les objectifs d'aménagement et notamment celui qui vise à mieux définir les centralités principales et les pôles complémentaires.
SDC Tubize	-	-
SDC Namur	Les ZACC à l'intérieur du périmètre d'agglomération (classes A+, A et B+) sont de priorité 1. Les ZACC hors aggro mais qui en touchent le périmètre sont de priorité 2.	Les ZACC de priorité 1 sont caractérisées par la classe (A+, A ou B+) à laquelle leur urbanisation devra faire référence ou par fonction (service public et équipement).
Autres SDC	Commune où les réserves foncières sont très importantes.	Classement des réserves foncières en ordre de priorité en classant en 1 les terrains encore disponibles dans les cœurs de village, les ZACC étant considérées comme des réserves à plus long terme

- Ce genre de mesure n'est pas facile à mettre en œuvre. Elle peut permettre de justifier un projet qui serait pris en charge ou soutenu par la Commune, pour en montrer la logique. Mais la Commune n'a pas de prise...

Il s'agit davantage d'un message aux développeurs et aux propriétaires...

Autre possibilité étant que la Commune ne développe un SOL ou ne tente d'acquérir les terrains.

t) Mesures liées au recyclage foncier et immobilier

Les SDC énoncent d'autres outils, tels que les outils opérationnels (rénovation et revitalisation urbaines, SAR...) pour inciter au recyclage de terrains ou de bâtiments et éviter ainsi l'urbanisation de nouvelles zones.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		Poursuivre les opérations de rénovation et de revitalisation urbaine Poursuivre les SAR
SDC Walhain	Peu de mesures liées au bâti existant En centre de village : en cas d'arrêt des activités agricoles, les bâtiments peuvent être réhabilités en logements.	Mesure : instaurer une taxe sur les terrains ou bâtiments inoccupés dans les zones à urbanisation prioritaire. Cette mesure n'a pas été mise en œuvre par la Commune.
SDC Tubize	La reconversion du site des Forges est l'enjeu communal le plus important des décennies à venir. Les opérations de revitalisation urbaine seront localisées dans la zone urbaine	Revoir progressivement les PCA obsolètes pour réaliser les objectifs Associer le privé et le public dans des opérations de revitalisation urbaine
SDC Namur	SAR, prioritaires si : - « site localisé au sein du périmètre d'agglomération ; - site présentant une superficie suffisante pour jouer un rôle structurant ; - site permettant d'accueillir un projet mixte ; - site offrant la possibilité de renforcer les services à la population.	SAR et PRU Description succincte des sites et des options de programmation
Autres SDC	Subdivision de bâtiments existants	Subdivision encouragée, tolérée ou découragée en fonction de la volonté de densifier la zone, du contexte du quartier, de la largeur suffisante des voiries de desserte... En zone villageoise, préférence pour une subdivision verticale des bâtiments de manière à garder une typologie de maisons dans des bâtiments de relativement petit gabarit

- Le recyclage des bâtiments existants et des terrains déjà urbanisés peut aujourd'hui prendre des formes diverses : subdivision d'immeubles, réaffectations d'immeubles, lofts, extensions, BIMBY, logements kangourous, etc.
- En zone rurale, la subdivision verticale des bâtiments existants peut être préférée car elle permet de garder une trame de maisons, et les logements gardent un accès au jardin.



Extrait de SDC (Lobbès, 2016)

u) Principes liés à la proximité / l'éloignement des transports en commun

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Améliorer l'accessibilité à la gare, mal localisée par rapport au centre de la commune, ainsi que les fréquences. Renforcement de la densité autour du site de la gare de niveau IC plus que les gares de niveau local.	
SDC Walhain	En centre de village : sont desservies par les transports publics. Très flou et peu prospectif Schéma des circulations : Valorisation des « nœuds de transfert modal » : Quatre sites définis comme étant porteurs d'un potentiel de transfert modal.	- Veiller au caractère attractif de ces « nœuds » : abris TEC confortables, stationnement pour vélos (couverts) et véhicules, signalétique et information efficaces. Choix des nœuds semble peu pertinent (centres de villages)... au regard d'autres sites le long de grands axes.
SDC Tubize	Densification de l'habitat dans la ZH manière à augmenter le nombre d'habitants urbains intéressés par la proximité des commerces, services et équipements dont la future gare RER	
SDC Namur	Structure écomobile : détermination des classes en fonction d'une distance-temps par rapport à un arrêt de transport en commun structurant (TEC ou SNCB).	A+, A : à partir de 300m (5' à pied) d'un arrêt de bus structurant. B+ parcelles situées entre 300 m et 600 m (5-10' à pied).
Autres SDC	La proximité des commerces, équipements et transports en commun est un critère de détermination des zones où la densité souhaitée est la plus importante	

- La proximité des transports en commun n'est pas un critère direct mais un argument qui vient renforcer les points forts de la structure et un critère qui sert à déterminer les centralités communales.
- Les nœuds de mobilité (mobipôles ou mobipoints potentiels) peuvent ne pas correspondre directement avec la structure du tissu bâti : le carrefour de mobilité n'est pas le centre du village. Les liens entre nœuds de mobilité et zones denses doivent donc être renforcés.
- Le SDC peut identifier des mesures en termes de mobilité (ex. aménagement des points-nœuds...), mais ces mesures ne relèvent le plus souvent pas directement de la mise en œuvre

du SDC.

v) Principes liés au stationnement et à la mobilité

Des mesures plus ou moins générales et plus ou moins spécifiques pour améliorer la mobilité dans les centralités et dans la commune en général.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Modes doux Transports en commun Véhicules automobiles Stationnement	Améliorer le confort et la sécurité des usagers lents (centre-ville, le long des routes de traversée, dans les zones bâties des villages...) : installer des trottoirs et pistes cyclables -> mesures générales + identification de certains axes, carrefours... Améliorer la coordination des Transport en commun Renforcer la lisibilité des entrées de villages et quartiers d'habitat, Poursuivre le contournement, Limiter l'accès des véhicules dans le centre Poursuivre la réorganisation du système de stationnement dans le centre-ville
SDC Walhain	Pas d'indication de stationnement par logement, mais mesures liées à l'aménagement du stationnement en voirie, aménagements pour assurer la mobilité et la sécurité des usagers faibles (sentiers, trottoirs, éclairage réseau maillé...). Liaisons itinéraires lents entre la ZH en milieu rural et les centres de villages.	- Mettre en place un réseau cyclable à l'échelle de la commune - Aménager en liaison lente une ancienne voie de tram et gérer écologiquement les abords - Mettre en place un réseau de chemins confortables pour piétons et PMR dans les noyaux bâtis - Evaluer l'efficacité des « zones 30 » aux abords des écoles et principaux équipements communautaires
SDC Tubize	Sécuriser les voiries, maîtriser la vitesse (quartiers résidentiels, écoles), Améliorer et compléter les réseaux lents Dégager le centre de la circulation de transit Marquer un « effet de portes »	- passage sous voie, réseau de sentiers - Mettre en place un contournement - Amélioration qualitative des espaces publics et des trottoirs (grand-place et abords) - Améliorer la lisibilité des voiries, arborer les voiries principales
SDC Namur	Transports en commun Réseau modes doux Division de maison unifamiliale : les besoins en stationnement liés à cette division n'entraînent pas une pression excessive sur le stationnement dans le domaine public.	Renforcement de lignes de bus structurantes en étoiles à partir du centre P+R en limites du périmètre d'agglomération, en lien direct avec une des lignes de TC structurante. + réseau vélo RaVEL + franchissements piétons et cyclables à créer (Sambre et Meuse).
Autres SDC	Etroitesse de la voirie comme argument à vérifier pour la densification d'un quartier existant, la possibilité de subdiviser des bâtiments existants	

- Même remarque que précédemment : le SDC peut identifier des mesures en termes de mobilité (ex. aménagement des points-nœuds...), mais ces mesures ne relèvent le plus souvent pas directement de la mise en œuvre du SDC.
- La gestion du stationnement dans les centres et l'imposition d'un nombre d'emplacements sur domaine privé est souvent traitée dans les guides d'urbanisme.
- Les questions de mobilité (augmentation du trafic, sentiment d'insécurité routière, difficultés de gestion du stationnement en voirie et sur les espaces publics, saturation des emplacements de stationnement proposés, engorgements aux heures de pointe...) sont souvent l'un des arguments majeurs d'opposition à la densification. Lorsque la desserte en transports en commun et les itinéraires modes doux sont suffisants, les principes sous-jacents au SDC visent les changements de comportements des usagers de véhicules particuliers. Cette vision n'est généralement pas acceptée par les riverains et les autorités locales.
- Pertinence de la réalisation conjointe du SDC et du PCM, le SDC permettant d'ancrer les mesures de mobilité dans une vision territoriale de moyen et long termes.

w) Mesures liées à la diversité et au mode de gestion des logements

Des orientations par zone du type de logement souhaité, ou des mesures post-SDC à mettre en œuvre.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Mise en place d'autres outils	Assainir un quartier de logements sociaux Agrandir le périmètre de rénovation urbaine
SDC Walhain	Peu d'indications liées au logement En centre de village ou de hameau : logements collectifs admis Zones d'habitat en milieu rural : - Appartements obtenus par division de bâtiments existants tolérés (si démonstration que les impacts du projet sur la mobilité ne sont pas problématiques), - Appartement non admis.	Pour autant que : - P/S inférieur ou égal à 0,75 ; - 10 % de logements accessibles PMR ; - Pas de logement en espace de cours et jardins. Créer des logements pour revenus modestes et moyens dans le cœur des villages
SDC Tubize	Densifier l'habitat en milieu urbain tout en évitant la création d'espaces monovalant d'habitat social en périphérie	
SDC Namur	Diversité sociale Typologie des logements Division verticale ou horizontale d'une maison unifamiliale	diversification des tailles de logement et diversification des prix de location et d'acquisition (outils existants et/ou à créer) Classe A+, A et B+ : Immeubles à appartements, habitat intermédiaire, maisons Si logement familial (3ch. et +) : maintenu au rez ou 1 ^e avec accès jardin + éviter pression de stationnement sur domaine public. Classe A+ : Kot autorisé à proximité des établissements scolaires Classe A et B+ : Conditions assouplies si réaffectation de bâtiment initialement non résidentiel
Autres SDC	Appartements autorisés ou non, En milieu rural, petits immeubles collectifs autorisés s'ils s'insèrent dans un volume de type maison rurale Subdivision des bâtiments existants autorisée ou non (voir précédemment) Diversité des logements encouragée (taille des logements, maisons vs appartements...)	

- Le SDC comme outil d'articulation des autres outils d'aménagement ou de logement autour d'une vision territoriale cohérente.
- Difficultés de cerner la notion de logement qui prend des formes alternatives de densification (logements groupés, logements collectifs, colocations et kots, logements kangourous et intergénérationnels, regroupement de seniors...). Les impacts sur le territoire et les besoins sont différents d'un type de logement à l'autre.
- Dans certains SDC, des logements collectifs ou des projets plus denses sont autorisés, moyennant prise en compte des impacts sur le quartier (trafic, vis-à-vis...). Comment concrètement la démonstration des impacts limités est-elle réalisée ?
- Question de l'habitat dit intermédiaire : comment encourager dans les projets des formules alternatives à la maison unifamiliale vs les gros immeubles d'appartements ? comment encourager les transitions heureuses lorsque ces deux modes d'urbanisation se côtoient ?
- Des logements suffisamment grands et diversifiés dans les villes et dans les centres. Attirer des familles. Eviter la paupérisation, la subdivision à outrance, la dégradation, la concentration de personnes isolées, âgées, précarisées.

x) Mesures liées à la mixité fonctionnelle et à l'intensité

Principes et mesures liées à la mixité fonctionnelle dans les centres urbains, de quartier et de villages.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Périmètre de centre ancien : la diversité des fonctions assure un centre urbain équilibré Autres mesures	Habitat, commerces et services à privilégier. Superficie au sol des commerces limitée à 150 m ² , s'intègrent dans le tissu existant. Habitat au-dessus des commerces et accès séparé. Eviter la spécialisation fonctionnelle excessive du territoire générant des déplacements nombreux et affirmer la priorité aux activités riveraines dans tous les noyaux bâtis, urbains et ruraux, Rénovation d'une ancienne galerie, politique de stationnement, Poursuivre la rénovation du centre urbain avec l'aide des commerces et services locaux, équilibrage des localisations, mesures de stimulation...
SDC Walhain	En centre de village : activités agricoles, commerciales et artisanales bienvenues, pour autant que leurs impacts sur l'environnement et le cadre de vie soient compatibles avec la fonction résidentielle. Zones d'habitat en milieu rural : - Outre la résidence, activités agricoles admises (éviter la création de logements aux abords immédiats des fermes en activité) - Activités économiques existantes maintenues mais pas développées	
SDC Tubize	L'accueil préférentiel des services et équipements urbains dans le périmètre des zones commerciales où seront favorisés les déplacements piétons. Promouvoir l'extension, la diversification et le développement qualitatif du commerce local dans le périmètre défini en zone urbaine centrale.	- Traitement spécifique de la voirie (trottoirs, éclairage, mobilier urbain, harmonisation des vitrines et enseignes...)
SDC Namur	Mixité fonctionnelle	Classe A+ : Mixité verticale, services et équipements majeurs Classe A : Mixité verticale et horizontale, services et équipements de quartiers Classe B+ : Mixité verticale et horizontale, services et équipements de proximité
Autres SDC	La proximité des commerces, équipements et transports en commun est un critère de détermination des zones où la densité souhaitée est la plus importante	Dans les zones centrales, mixité fonctionnelle admise et encouragée, principalement des fonctions polarisantes, Plus on s'en éloigne, plus les fonctions souhaitées sont peu polarisantes

- Par les orientations de chaque zone spécifique, le SDC peut induire la localisation de certains types de commerces et services dans les centralités tout en les décourageant ailleurs.

- Si le SDC peut avoir prise sur la construction au moment de la demande de permis, il ne peut toutefois avoir prise directement sur le type de commerces qui viendra s'implanter, hormis peut-être par la taille des commerces qui peut être précisée.
- Les autres mesures sont des mesures annexes au SDC, à mettre en place dans le cadre d'autres politiques publiques en matière commerciale notamment.

y) Mesures liées à l'implantation de nouveaux équipements publics

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	-	-
SDC Walhain		Mesure : modifications du plan de secteur pour des équipements (parc à conteneurs, extension du cimetière, parking de dissuasion sortie autoroute...) Mesure : créer des maisons multiservices ou maisons de village, dont le fonctionnement contribuera à tisser des liens au sein de la communauté locale. Mise en oeuvre d'une ZACC en équipement communautaire
SDC Tubize		Différents équipements à réaliser dans la commune.
SDC Namur	-	-
Autres SDC		

- L'implantation de nouveaux équipements publics, le développement de nouveaux commerces ou services... va soit renforcer la structure des centralités déterminées, soit risque de modifier cette structure. La programmation de ces équipements doit être prise en compte anticipativement dans la définition de la structure souhaitée par le SDC.

z) Mesures liés à la qualité du cadre de vie

Des mesures qui visent essentiellement les espaces publics et les espaces verts dans les villes et les cœurs de villages.

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche	Centre-ville Villages	Des zones vertes dans le centre-ville Hiérarchisation des espaces publics et lisibilité de la voirie Des vraies places dans les villages
SDC Walhain	En centre de village : - Un/plusieurs espaces publics polarisateurs (place de village existante ou aménageable). - Des espaces verts privés ou publics de transition entre les fonctions résidentielle et économique (agriculture, commerce, artisanat)	Mesure : Aménager une place et un parc au cœur de chaque gros village Mesure : aménager des espaces destinés aux rencontres intergénérationnelles, à la détente, aux jeux et aux sports Mesure : créer un espace vert accessible
SDC Tubize	Grands projets Développer une cohésion et une qualité urbaine au départ d'un habitat extraordinairement diversifié pour l'attractivité, le sentiment d'appartenance et l'amélioration des espaces publics.	Revitalisation et rénovation de l'habitat, logements publics Trouver des solutions d'intégration et un même vocabulaire
SDC Namur	Des espaces verts de qualité en lien direct avec l'habitat. Des espaces partagés ou en zone piétonne Des zones 30, en zones résidentielles ou en zones de rencontre.	Mêmes principes pour toutes les classes.
Autres SDC		

- La qualité du cadre de vie dans les centres comme une condition à leur bonne habitabilité. Des espaces publics sécurisants, accessibles aux modes doux, des places publiques comme lieux de vie, des espaces verts accessibles, intergénérationnels.
- Lien avec les mesures du PCDR qui permettent souvent la réalisation de places publiques dans les villages.
- Aménagement des places de quartiers, de villages : éléments révélateurs et fédérateurs de l'identité locale, rôle symbolique, repère... au-delà de l'usage comme lieu de rencontre, de convivialité et de cohésion sociale.
- Rôle indispensable des espaces publics dont on a pleinement pris conscience avec la période de confinement qui vient d'être imposée.

aa) Mesures liées au patrimoine

Des mesures liées au patrimoine peuvent-elles inciter au renforcement des centralités dans les villes et les villages ?

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		Mise en valeur du patrimoine en ville et dans les villages
SDC Walhain	Périmètre d'intérêt patrimonial pour cibler les éléments de patrimoine les plus significatifs	- Y soigner particulièrement les projets architecturaux. - Espaces publics : soin particulier (matériaux nobles et enfouissement des câbles électriques aériens). - Projets de construction ou d'aménagement situés dans ces périmètres seront automatiquement soumis à l'avis de la CCATM. Mesure : valoriser le patrimoine architectural local
SDC Tubize	Apporter un soin attentif à la protection, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine présentant un intérêt historique, esthétique, culturel ou touristiques.	
SDC Namur	Identification de sites d'intérêt patrimonial	Garde-fou. Permet plus d'appréciation des autorités publiques quant à leur transformation/urbanisation, permet de moduler, nuancer les densités
Autres SDC	Densité moyenne à faible non loin de la gare, dans un quartier constitué d'anciennes villas sur de vastes parcelles (ex. SDC de Rixensart et de Profondeville)	

- Transformation, réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial dans une centralité : peut participer à la qualité du cadre de vie, au renforcement de l'attrait pour un centre, au caractère atypique de certains logements rénovés, à l'identité du lieu qui participe à son attrait...
- Arbitrage nécessaire entre la protection du patrimoine et les densités préconisées dans les centralités. Ex. du quartier de la gare de Lustin (SDC de Profondeville) ou du Lac de Genval (SDC Rixensart). Bien qu'on se situe à proximité de gares IC voire RER, la densité est limitée en raison de la structure du quartier : grandes parcelles avec grosses villas typiques de la fin du 19^e début 20^e siècles, liées au développement touristique et de villégiature autour des gares à cette époque. Volonté de maintenir un cachet architectural et urbanistique spécifique pour préserver ce patrimoine particulier. Un compromis doit être trouvé, un arbitrage doit être réalisé.
- Former architecturales et urbanistiques particulières induites par une volonté de densifier et une volonté de préserver le patrimoine. Nécessite une réflexion attentive afin de garantir une bonne intégration urbanistique des bâtiments, éventuellement en jouant sur les contrastes. Renvoie au projet architectural.

bb) Mesures liées au paysage

Des mesures liées au paysage peuvent-elles inciter au renforcement des centralités dans les villes et les villages ?

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		-
SDC Walhain	-	-
SDC Tubize	-	-
SDC Namur	Identification de sites d'intérêt paysager	Garde-fou. Permet plus d'appréciation des autorités publiques quant à leur transformation/urbanisation, permet de moduler, nuancer les densités
Autres SDC	Orientations générales quant à l'ambiance urbanistique dans les centralités	

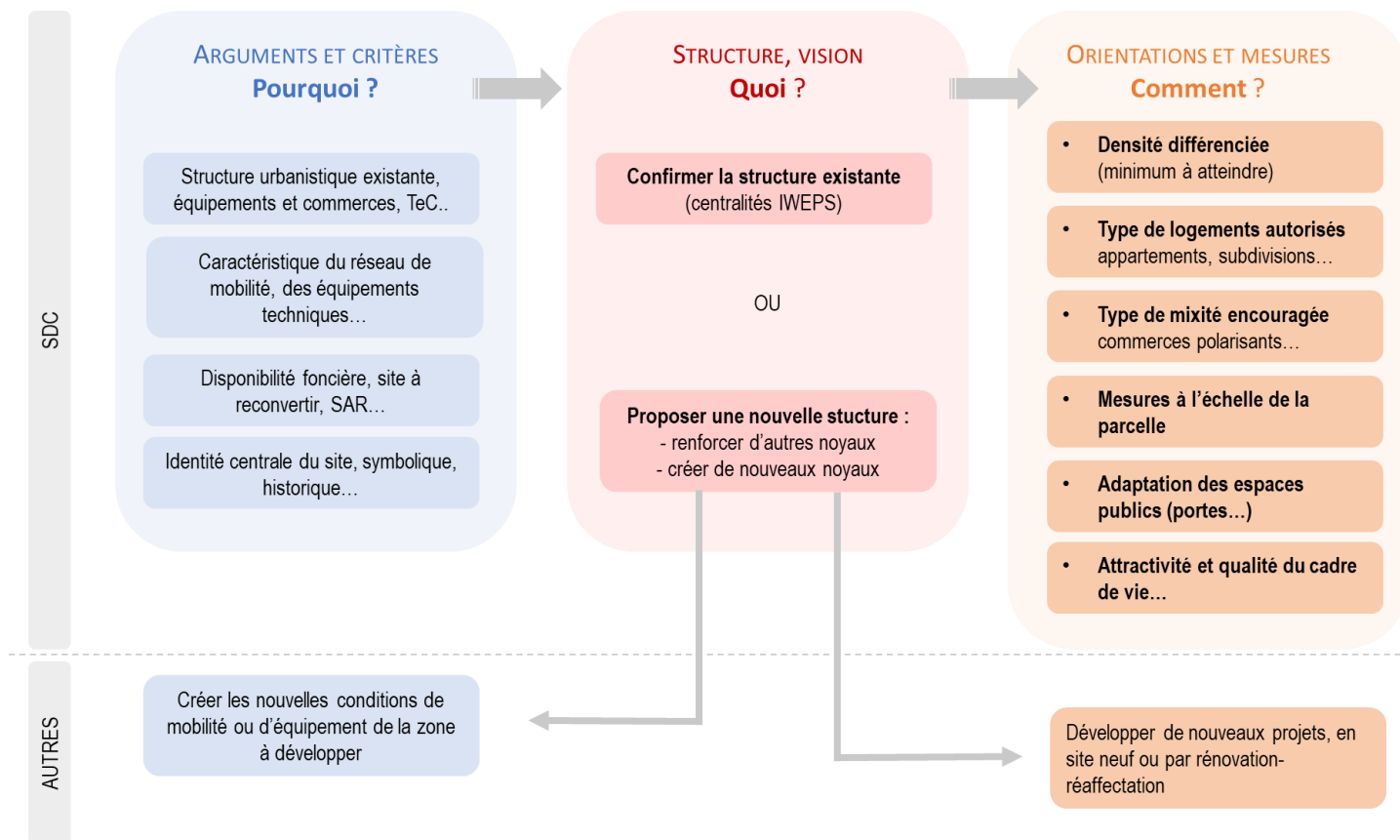
- Rejoint la préoccupation liée à la qualité du cadre de vie, nécessaire pour garantir et renforcer l'attractivité des zones de centralités.
- Renvoie également à la composition de la structure urbaine, aux différentes ambiances à créer pour différencier les quartiers, pour marquer les ruptures et les passages d'un quartier à l'autre (portes urbaines, effets de portes, entrées de villes, de villages...).
- Maîtrise de la silhouette urbaine, maîtrise du développement des immeubles en hauteur, signification de leur localisation (marquer le centre ? marquer une porte de ville ? autre ?).

cc) Autres mesures

Sources	Enoncé	Méthode de calcul et/ou d'application énoncée au SDC
SDC Marche		
SDC Walhain	Sensibilisation de la population à la nécessité d'encourager la densification dans les centralités	
SDC Tubize		
SDC Namur		
Autres SDC	Mesure à l'échelle de la parcelle : inviter les demandeurs à positionner un projet inférieur à la densité requise de manière à ne pas compromettre une éventuelle densification ultérieure	Eviter la localisation d'une construction au centre d'une grande parcelle en zone de densité élevée.
	Zone nécessitant un plan d'ensemble : l'imposition d'une réflexion d'ensemble peut permettre d'amener à intégrer dans les terrains clés des densités plus importantes qu'une valorisation classique et éclatée entre plusieurs promoteurs	

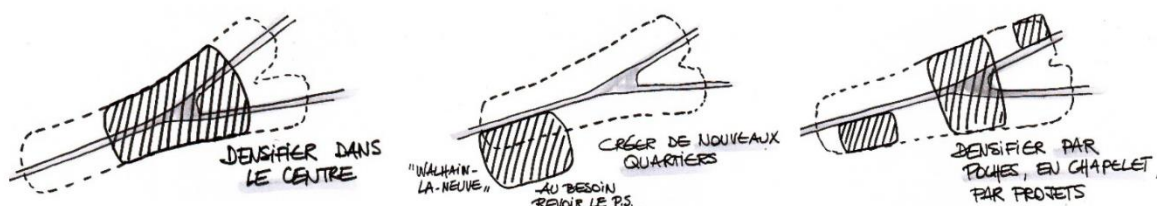
6.1.4 Synthèse et articulation des mesures du IN

Le schéma qui suit tente d'établir une catégorisation des mesures repérées dans les SDC car elles ne sont pas toutes de même nature et, de plus, elles s'articulent le plus souvent les unes aux autres.



La mesure centrale du IN est la définition de la structure et l'identification des centralités. Cette structure peut s'appuyer sur les centralités existantes. Celles-ci sont déterminées et justifiées par les critères ou arguments tels que la présence d'une bonne desserte en transports en commun, le maillage modes doux, la proximité des commerces, services et équipements collectifs, la morphologie bâtie plus dense et plus élevée qu'ailleurs, la bonne desserte en équipements techniques, la présence d'équipements, d'infrastructures et d'espaces publics structurants, fonctionnels et/ou symboliques et identitaires... La structure peut aussi s'articuler aux zones à rénover et aux disponibilités foncières bien localisées par rapport aux autres éléments.

Mais la vision territoriale peut aussi être prospective, et affirmer sa volonté de renforcer d'autres noyaux existants pour leur faire jouer pleinement ce rôle de centralité. Elle peut aussi envisager la création de nouvelles centralités.



*Illustration : ex. du SDC de Walhain en cours de révision.
La Commune s'interroge sur la manière de redéfinir les centralités dans ses villages (CREAT, 2020)*

En fonction de la vision territoriale retenue, des mesures peuvent concrétiser la structure souhaitée dans le SDC. Ce sont principalement des mesures qui vont orienter les permis d'urbanisme : densité élevée, avec un minimum à atteindre dans certaines zones, type de logements ou de mixité à encourager (autoriser ou non les appartements, les subdivisions de logements, les commerces polarisants...), mesures à la parcelle, mesures quant à la qualité des espaces publics, du cadre de vie, du patrimoine, etc.

Le relais est ensuite passé à d'autres outils, en particulier les outils opérationnels ou les actes et travaux à réaliser par d'autres compétences, pour améliorer l'équipement des zones à développer ou pour encadrer le développement ou la rénovation de nouveaux quartiers.

Ces mesures sont dès lors davantage des mesures opérationnelles, pro-actives : développer du logement, aménager des espaces publics, des chemins et sentiers... qui nécessitent une prise en main par la Commune ou du moins un partenariat avec le secteur privé. La position n'est plus seulement de viser à canaliser les demandes de permis.

6.2 AXE 3 : LES PERMIS D'URBANISME

Cet axe de la recherche est consacré aux permis d'urbanisme et vise à évaluer si le contenu du dossier de permis permet de juger de l'opportunité du projet eu égard aux objectifs liés à la réduction de l'étalement et l'artificialisation. On regardera notamment la complétude des informations, leur pertinence et leur écriture. Les informations issues de la banque de données GesPer sera également analysée dans ce cadre.

A ce jour, les données GesPer n'ont pas encore pu être transmises à l'équipe de recherche.

Sur cet axe, le travail préliminaire a consisté à relever les éléments de contenu des permis en apportant un regard comparatif avec les régions flamande et bruxelloise. Une synthèse de ce travail est présentée ci-après.

La suite des travaux portera sur l'analyse de données de GesPer et l'identification des améliorations qui pourraient être apportées à cet outil de monitoring.

6.2.1 Permis d'urbanisme en Région Wallonne

6.2.1.1 Actes et travaux soumis à / exonérés de demande de permis d'urbanisme

L'article D.IV.4. du CoDT définit les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

Cependant, selon le CoDT, certains travaux dits de minime importance pour le cadre de vie ou l'environnement bénéficient d'une procédure simplifiée à certaines conditions. L'article R.IV.1-1 définit ces actes, travaux et installations exonérés du permis d'urbanisme, d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte.

Tableau de synthèse des actes et travaux soumis à / exonérés de demande de permis d'urbanisme et du type de PU qui en découle (sélection des actes et travaux qui nous intéressent dans la présente recherche)

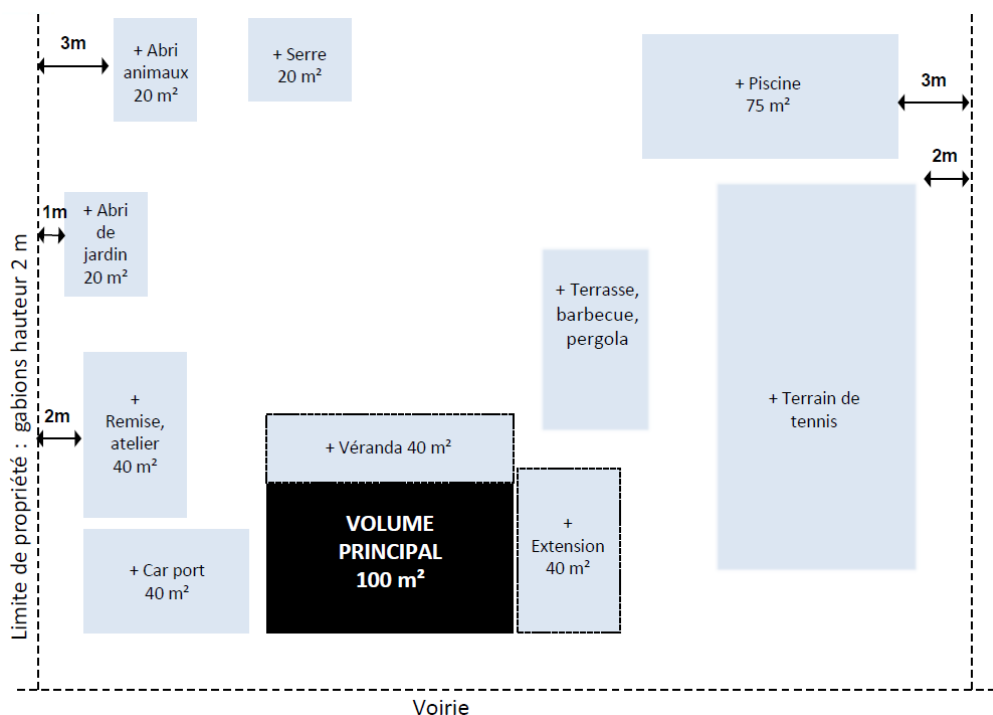
Opérations	Soumis à permis d'urbanisme (Art. D.IV.4)	Autres (Art. R.IV.1-1)			Composition dossier (fixée par le formulaire/annexe) (Art. R.IV.26-1)
		Exonérés de PU	D'impact limité	Sans intervention d'un architecte	
Opérations à l'échelle du bâtiment :					
1° Construire / placer une ou plusieurs installations fixes	x				Annexe 4 – PU avec architecte
3° Démolir une construction	x				Annexe 4 – PU avec architecte
4° Reconstruire	x				Annexe 4 – PU avec architecte
5° Transformer une construction existante	x				Annexe 4 – PU avec architecte
La transformation avec agrandissement (...) en vue de créer une pièce non destinée à l'habitation 1 volume secondaire max, 40 m ² max, Sans étage ni sous-sol, À 2m min de la limite mitoyenne ...		x		x	/

Opérations	Soumis à permis d'urbanisme (Art. D.IV.4)	Autres (Art. R.IV.1-1)			Composition dossier (fixée par le formulaire/annexe) (Art. R.IV.26-1)
		Exonérés de PU	D'impact limité	Sans intervention d'un architecte	
La transformation d'une construction existante qui répond aux conditions cumulatives ci-dessus et qui n'est pas conforme aux prescriptions décrétales et réglementaires du PdS ou aux normes du GRU.				x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte
La transformation d'une construction existante autre que celles visées ci-dessus pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au max doublée.			x		Annexe 4 - PU avec architecte Sans avis FD Collège délivre en 30 jours
La démolition ou l'enlèvement d'un volume secondaire, d'un escalier extérieur ou d'un appareil de conditionnement d'air		x		x	/
Construction d'une veranda 1 par propriété A l'arrière et contiguë au bâtiment 40 m² max Sans étage A 2m min de la limite de mitoyenneté ...		x		x	/
Construction d'une veranda (max. 40,00 m2) qui ne remplit pas les conditions ci-dessus.			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD - Collège délivre en 30 jours
Démolition d'une véranda		x		x	/
6° Créer un nouveau logement dans une construction existante Sauf s'il s'agit d'une chambre pour logement kangourou / colocation dans maison	x				Annexe 4 – PU avec architecte
La création d'un 2e logement dans un bâtiment pour autant que les actes et travaux de transformation ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte.			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD Collège délivre en 30 jours
La création d'un 2e logement qui ne remplit pas les conditions visées ci-dessus ou la création de plusieurs logements dans un bâtiment			x		Annexe 4 - PU avec architecte Sans avis FD Collège délivre en 30 jours
7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot	x				Annexe 5
Construction d'un volume annexe (garage, atelier...) Un seul par propriété, 2m min de la limite mitoyenne, 40 m² max Sans étage, Hauteurs max ...		x		x	/

La construction d'un volume annexe ou le placement d'une installation non visé ci-dessus, non destinée à l'habitation et qui forme une unité fonctionnelle avec une construction ou un ensemble de constructions existant pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au max doublée.			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD Collège délivre en 30 jours
La démolition ou l'enlèvement d'une annexe, d'une installation technique, d'une construction ou d'un bâtiment préfabriqué		x		x	/
Un seul car-port par propriété 40 m² max, Hauteurs max		x		x	/
Un seul car-port qui ne remplit pas les conditions ci-dessus			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD, Collège délivre en 30 jours
Enlèvement / démolition car-port		x		x	/
Un seul abri de jardin par propriété 20 m² max, 1m des limites mitoyennes, Hauteurs max		x		x	/
Les abris de jardin / remises qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus.			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD, Collège délivre en 30 jours
Enlèvement / démolition abri de jardin		x		x	/
Piscine hors sol / autoportante		x		x	/
Piscine enterrée Une seule par propriété 75 m² max, 3m min des limites mitoyennes		x		x	/
Piscine qui ne répond pas aux conditions ci-dessus			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD Collège délivre en 30 jours
Démolition / remblaiement d'une piscine		x		x	/
Placement de serres de jardin 20 m² max		x		x	/
Le placement d'habitations légères sans étage ; max 40m², Hauteurs max				x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte
Un ou plusieurs abris pour animaux par propriété. 20,00 m² max pour un ou plusieurs abris / 25,00 m² max pour un ou plusieurs abris dont un colombier A 3m min de la limite de mitoyenneté, A 20m min de toute habitation voisine Hauteurs max		x		x	
L'établissement d'une dalle de fumière. 10,00 m² max, A 20m min de toute habitation autre que sur la propriété, A 10m min des limites mitoyennes			x	x	Annexe 9 – PU démolition ou dispensés du concours d'un architecte Sans avis FD Collège délivre en 30 jours

Une série d'actes et travaux ayant pour conséquence une artificialisation du sol échappe à la demande de permis d'urbanisme et à toute possibilité de suivi/monitoring.

Cette illustration schématise les principaux actes et travaux complémentaires à une habitation et exonérés de permis d'urbanisme. Dans ce cas de figure extrême, un terrain avec un seul volume bâti peut se retrouver couvert de constructions diverses ayant un impact paysager, sans aucune formalité administrative puisqu'il n'y a plus de permis ni de déclaration.



Remarques :

1. Cas ne pouvant bénéficier de ces exonérations / régime simplifié
 Selon l'article R.IV.1-1, ce régime simplifié n'est toutefois pas d'application **pour un certain nombre de biens patrimoniaux**.
 ➔ Il n'y a pas d'exonération de permis pour les modifications de l'enveloppe, démolitions, constructions de vérandas, volumes annexes et secondaires pour les biens classés et repris sur liste de sauvegarde, mais aussi pour les biens pastillés de l'Inventaire et le petit patrimoine, ainsi que les biens repris dans un éventuel inventaire communal complémentaire ; pas d'exonération pour la modification, démolition ou déplacement d'un bien immobilier qui relève du petit patrimoine populaire et qui a bénéficié de l'intervention financière de la Région. Les actes et travaux repris dans les autres points du tableau (piscines, car port, abris de jardins...) ne sont pas concernés par cette limitation
 ➔ Dans une maison « pastillée IPIC », par exemple, il faudra un permis pour mettre une véranda ou un atelier, mais pas pour un car port ou un abri de jardin.
2. Le plan de secteur
 Selon le tableau l'article R.IV.1-1 encore, le **zonage du plan de secteur** s'applique pour ce qui concerne les **volumes secondaires** (point B), les **vérandas** (point C) et les **volumes annexes** tels que garage, atelier, pool house... (point E). Cette restriction ne s'applique pas aux autres

points du tableau exonérés de permis comme aux cars ports, abris de jardin et remises, piscines (mais il faut un permis s'il y a modification sensible du relief), auvents/couvertures de terrasse, serres de jardin, abris pour animaux...

- ➔ Pas de construction de véranda, de volume annexe ou secondaire à une habitation existante en zone agricole, par exemple (ou alors via permis dérogatoire avec avis conforme du FD).
- ➔ Par contre, les actes pour lesquels il n'y a pas cette restriction (cars ports, abris de jardin et remises, piscines...), sont exonérés de permis selon les conditions du tableau, même en zone agricole.

3. Puis-je également bénéficier de ces exonérations / régime simplifié sur un terrain vierge ?

Le volume secondaire est « un volume contigu au bâtiment principal, autre qu'une véranda et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ». ➔ Volume secondaire et vérandas ne s'entendent que s'il y a un bâtiment existant. Idem pour les volumes annexes : « construction d'un volume isolé, situé sur la même propriété que le bâtiment principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ».

Les piscines, auvents, aires de sport, abris pour animaux sont implantés dans l'espace de cours et jardins qui est « l'espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation située soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté de celle-ci », donc lien avec une habitation. Pour le car port, la réglementation dit qu'il ne peut pas être situé au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

- ➔ Restent donc l'abri de jardin/remise et la serre de jardin qui, par défaut d'indication contraire, semblent pouvoir être installés sur un terrain vierge.

4. Distance par rapport à l'axe mitoyen :

Enfin, la distance à respecter par rapport à l'axe mitoyen exclut la plupart des parcelles étroites, le bâti en ordre continu.

6.2.1.2 *Introduction de la demande de permis*

Les architectes ou maîtres d'ouvrage transmettent le dossier de demande de permis en version papier et en version numérique (documents graphiques et formulaires en PDF) sur clé USB ou via envoi mail.

6.2.1.3 *Composition du dossier de demande de permis*

La composition du dossier de demande de permis d'urbanisme dépend donc des actes et travaux visés et du type de PU qui en découle. Ceux qui nous intéressent dans le cadre de la présente recherche sont cadrés par différentes annexes du CoDT :

- Annexe 4 – Demande de permis avec architecte
- Annexe 5 - Demande de permis d'urbanisme portant exclusivement sur la modification de la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 7° du CoDT ou sur la modification de la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 8° du CoDT
- Annexe 9 - Demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte autre que les demandes visées aux annexes 5 à 8

Annexe 4 : Demande de permis avec architecte.

Composition du dossier	Données / critères / indicateurs liés au renforcement des centralités ou à la lutte contre l'étalement
Cadre 1 : Identité demandeur + architecte	Acteur privé / public / ...
Cadre 2 : Objet de la demande	Typologie d'opération
Cadre 3 : Coordonnée d'implantation du projet	Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s)
Cadre 4 : Antécédents de la demande	
Cadre 5 : Situation juridique du bien	Affectation au PdS, SDC, SOL, GCU...
Cadre 6 : Options d'aménagement et parti architectural du projet	
Cadre 7 : Liste et motivation des dérogations et écarts	Dérogations au SDC, GCU, SOL...
Cadre 8 : Code de l'environnement Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement	Raccordement à une voirie équipée, localisation et nombre de places de parking, intégration du projet au cadre bâti et non bâti, construction de voirie...
Cadre 9 : Décret relatif à la gestion des sols	
Cadre 10 - Décret relatif à la voirie communale : création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s)	Création / modification / suppression de voirie
Cadre 11 – Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments	
Cadre 12 : Formulaire statistique	Données avant / après projet : Destination du bâtiment, nombre de logements, superficie du terrain, superficie construite, surface totale du bâtiment, nombre des garages individuels ou d'emplacements couverts...
Cadre 13 : Réunion de projet	
Cadre 14 : Annexes à fournir :	
Plan de situation	La localisation du bien concerné par le projet par rapport au noyau central de la localité
Plan qui figure le contexte urbanistique et paysager	L'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci .
Reportage photos	
Plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle	L'implantation des constructions existantes et projetées sur la parcelle, l'aménagement maintenu ou projeté du sol de la parcelle concernée
Visualisation du projet	Plans, élévations, coupes...

Annexe 5 - Demande de permis d'urbanisme portant exclusivement sur la modification de la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 7° du CoDT ou sur la modification de la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 8° du CoDT

Composition du dossier	Données / critères / indicateurs liés au renforcement des centralités ou à la lutte contre l'étalement
Cadre 1 : Identité demandeur + architecte	Acteur privé / public / ...
Cadre 2 : Objet de la demande	Typologie d'opération
Cadre 3 : Coordonnée d'implantation du projet	Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s)
Cadre 4 : Antécédents de la demande	
Cadre 5 : Situation juridique du bien	Affectation au PdS, SDC, SOL, GCU...
Cadre 6 : Liste et motivation des dérogations et écarts	Dérogations au SDC, GCU, SOL...
Cadre 7 : Code de l'environnement Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement	Raccordement à une voirie équipée, localisation et nombre de places de parking, intégration du projet au cadre bâti et non bâti, construction de voirie...
Cadre 8 : Décret relatif à la gestion des sols	
Cadre 9 – Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments	
Cadre 10 : Formulaire statistique	Données avant / après projet : Destination du bâtiment, nombre de logements, superficie du terrain, superficie construite, surface totale du bâtiment, nombre des garages individuels ou d'emplacements couverts...
Cadre 11 : Réunion de projet	
Cadre 12 : Annexes à fournir :	
Plan qui figure le contexte urbanistique et paysager	Dans un rayon de 50m, l'implantation, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné L'indication des emplacements des aires de stationnement pour véhicules dans un rayon de 100m de chacune des limites de la parcelle concernée.
Reportage photos	
Plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle	L'implantation des constructions existantes et projetées sur la parcelle, l'aménagement maintenu ou projeté du sol de la parcelle concernée
Vue en plan de chaque niveau	Affectation actuelle et future des locaux

Annexe 9 - Demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte autre que les demandes visées aux annexes 5 à 8

Composition du dossier	Données / critères / indicateurs liés au renforcement des centralités ou à la lutte contre l'étalement
Cadre 1 : Identité demandeur + auteur de projet	Acteur privé / public / ...
Cadre 2 : Objet de la demande	Typologie d'opération
Cadre 3 : Coordonnée d'implantation du projet	Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s)
Cadre 4 : Antécédents de la demande	
Cadre 5 : Situation juridique du bien	Affectation au PdS, SDC, SOL, GCU...
Cadre 6 : Liste et motivation des dérogations et écarts	Dérogations au SDC, GCU, SOL...
Cadre 7 : Code de l'environnement Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement	Raccordement à une voirie équipée, localisation et nombre de places de parking, intégration du projet au cadre bâti et non bâti, construction de voirie...
Cadre 8 : Décret relatif à la gestion des sols	
Cadre 9 - Décret relatif à la voirie communale : création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s)	
Cadre 10 – Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments	
Cadre 11 : Formulaire statistique	Données avant / après projet : Destination du bâtiment, nombre de logements, superficie du terrain, superficie construite, surface totale du bâtiment, nombre des garages individuels ou d'emplacements couverts...
Cadre 12 : Réunion de projet	
Cadre 13 : Annexes à fournir :	
Plan de situation	Implantation, nature ou affectation des constructions existantes dans un rayon de 50m du projet
Reportage photos	
Plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle	L'implantation des constructions existantes et projetées sur la parcelle, aménagement maintenu ou projeté du sol de la parcelle concernée
En cas de transformation d'une construction existante, de création d'un ou plusieurs logements, de la construction d'une véranda, d'un volume secondaire ou d'une annexe, la visualisation du projet	Plans, élévations, coupes...
En cas de démolition d'une construction ou d'une installation : la vue en plan de la construction ou de l'installation concernées et au moins trois prises de vue significatives de la construction ou de l'installation concernée	Plans

Les permis constituent donc une importante source d'informations pour juger de l'opportunité du projet eu égard aux objectifs liés à la réduction de l'étalement et l'artificialisation (localisation, fonctions, surface artificialisée...).

6.2.1.4 Outil de suivi du dossier de permis : GesPer

(Source : entretien avec M. Bournonville – 31.03.20)

GesPer est l'outil wallon de gestion, de suivi de l'instruction des dossiers de permis (permis d'urbanisme, d'urbanisation et des certificats d'urbanisme) à destination des agents des Communes et de la Région. Il intègre tant les dossiers de permis et de certificats d'urbanisme pour lesquels le CODT est d'application (depuis juin 2017) que les dossiers plus anciens régis par le CWATUP (données de SYGED et de Workflow).

→ GesPer dispose donc de données remontant à +- 2000, ce qui représente environ 1.307.000 dossiers !

Qui encode ?

L'encodage de GesPer est limité aux agents de l'administration régionale (Directions territoriales).

Quelles données sont encodées ?

Par dossier, les données encodées actuellement dans GesPer sont:

- La référence du dossier,
- La date d'introduction (et, éventuellement, d'approbation) de la demande,
- La localisation du bien concerné (adresse / cadastre),
- La Direction territoriale extérieure traitant le dossier,
- La typologie de l'opération : Selon une arborescence établie par la Région, quatre catégories de critères permettent de caractériser l'opération :
 - Action : Construire / démolir / modifier
 - Objet : Bâtiment destiné à l'habitation / logement public / bâtiment destiné à un autre usage que l'habitation / infrastructures de transport / travaux techniques /...
 - Complément : Maison 2 façades / maison 3 façades / maison 4 façades / logements multiples / bureaux / commerces / santé...
 - Attribut : nombre de logements...
- Une brève description de l'objet du dossier.

Limites :

La complétude et la rigueur d'encodage des données varie d'un dossier à l'autre, voire d'une Direction territoriale à l'autre. Il n'est en outre pas certain que tous les permis soient encodés.

6.2.1.5 Evolution de GesPer pour un monitoring des permis en Wallonie ?

GesPer recèle donc quantité d'informations relatives aux dynamiques à l'œuvre sur le territoire wallon. La suite du travail consiste à identifier les potentialités actuelles de cet outil et les éventuelles améliorations qui pourraient être apportées : ajustements, voire ajout de critères permettant de caractériser le projet eu égard aux objectifs liés à la réduction de l'étalement et l'artificialisation.... Ces ajustements devraient permettre à l'outil GesPer d'être pleinement mobilisé comme outil de monitoring au service des objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain afin d'atteindre de l'objectif 'zéro artificialisation en 2050'. Ce travail se coordonne donc aux travaux du volet 2.

Des données issues de GESPER sont en cours de compilation par La Région et d'acquisition des droits d'utilisation. Nous espérons les recevoir prochainement.

Calendrier des différentes démarches qui ont été entreprises pour l'obtention des données GesPer :

	Date
Réunion avec M. Hugues Bournonville (SPW - TLPE - Direction de la Gestion des Informations Territoriales) Présentation de l'outil GESPER Prise de connaissance du fonctionnement de cet outil et des possibilités qu'il offre en termes de données relatives aux permis d'urbanisme, permis d'urbanisation et certificats d'urbanisme	31/03
Prise de contact avec Mr Philippes Charles (SPW – TLPE - Direction de la Gestion des Informations Territoriales) Echanges relatifs aux données éventuelles à mobiliser	01/04
Prise de contact avec Mme Ysaline Lefebvre (SPW – TLPE – Direction du logement) Echanges relatifs au caractère personnel des données demandées (RGPD)	03/04
Accord sur le fait que les dispositions mentionnées paraissent effectivement relever d'une mission d'intérêt public confiée à la CPDT. La CPDT dispose d'une cause de licéité pour le traitement envisagé. Une convention doit être conclue au sens de l'article 194 de la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.	07/04
Transmission des différentes informations nécessaires à la rédaction du projet de protocole à Mme Lefebvre	07/04
Transmission du projet de protocole par Mme Lefebvre	20/05
Retour du dossier complété au SPW par le CREAT-UCLouvain	27/05

En parallèle, l'équipe de recherche a entrepris l'identification des éléments permettant de caractériser les projets en considérant que ces informations, indicateurs et critères sont nécessaires pour décrire, évaluer, instruire, décider et monitorer les projets. (voir partie 1 – caractérisation des projets) Les enseignements de GesPer alimenteront ce volet également.

6.2.2 Permis en région bruxelloise

6.2.2.1 Méthode d'introduction

Les architectes ou maîtres d'ouvrage transmettent le dossier de demande de permis en version papier et en version numérique (documents graphiques et formulaires en PDF) sur clé USB ou via envoi mail (idem qu'en région wallonne).

Dématérialisation des permis : La Région bruxelloise vise une prochaine introduction des permis par voie électronique via le portail 'mypermit.brussels' (fin de la phase test le 01.06.20).

6.2.2.2 Composition du dossier de demande de permis

La composition du dossier de demande de permis d'urbanisme varie suivant la nature des travaux envisagés (construction d'un bâtiment, abattage d'un arbre...). Néanmoins, le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend toujours :

- Formulaire de demande précisant les types d'actes et travaux envisagés (annexe I),
- Note explicative détaillant les principales options du projet,
- Photos significatives,
- Titre de propriété,
- Preuve de paiement des frais de dossier,
- Formulaire statistiques (modèle I ou II),
- Axonométrie (si construction neuve ou extension > 400 m²),
- Reportage photo intérieur,
- Visuel de la publicité,
- Plans (plans de localisation, d'implantation, de réalisation, de détails, de synthèse au format A3),
- Lorsqu'elle est requise en vertu de la législation environnementale, la proposition PEB,
- Lorsque la demande est soumise à évaluation préalable des incidences, la note préparatoire à l'étude d'incidence ou le rapport d'incidences,
- Lorsqu'elle est requise en vertu de la législation environnementale, l'évaluation appropriée des incidences,
- lorsqu'elle est requise en vertu de la législation environnementale, les documents relatifs à la reconnaissance de l'état du sol (RES),
- Lorsqu'un plan d'affectation du sol ou un règlement d'urbanisme le requiert, la note motivée ou tout autre document exigé par ce plan.

Globalement, les renseignements fournis dans le dossier de demande de PU en région bruxelloise sont assez similaires au cas wallon. Le formulaire de demande (annexe I) requiert cependant davantage de données chiffrées que l'annexe 4 du CoDT. Les cadres VI, VII et VIII sont particulièrement intéressants (chaque donnée chiffrée est énoncée en situation existante et en situation projetée) :

Cadre VI - Caractéristiques du projet		Exis- tant	Pro- jeté
Terrain	Superficie du terrain (m ²) - S		
Construction hors-sol	Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (m ²) - P		
	Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain – P/S		
	Volume total de la construction hors-sol (m ³)		
Emprise de la construction	Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m ²) - E		
Superficie imperméable	Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m ²) – I		
	Taux d'imperméabilisation – I/S		
Superficie de toiture verte ou verdurisée / végétalisée (m ²)			
Citerne d'eau de pluie (m ³)			
Dispositif de gestion des eaux pluviales (m ³)			
Logements	Nombre de studios / appartements 1 ch / 2 ch. / 3 ch. / 4 ch. Ou plus / maisons unifamiliales		
	Nombre total de logements - L		
	Densité de logements par hectare - L/Sx10.000		
	Superficie de terrain (m ²) par logement – S/L		
	Nombre de studios / appartements 1 ch / 2 ch. / 3 ch. / 4 ch. Ou plus / maisons unifamiliales		
	Nombre total de logements - L		
Logements collectifs / partagés / modulaires	Nombre de chambres / d'entités / d'unités		
Etablissement hôtelier	Nombre de chambres ou d'entités		
Constructions et infrastructures accessibles au public	Capacité d'accueil maximale (nombre de personnes)		
Cadre VII - Tableau des superficies de plancher (m²) - par niveau			
De logement, de bureau, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, de commerce, d'établissement hôtelier, d'activités productives...			
Cadre VIII - Tableau relatif aux emplacements de stationnement par niveau			
Véhicules motorisés			
Nombre d'emplacements vélos			

6.2.2.3 Outil de suivi du dossier de permis : la plateforme Nova

Les documents transmis sont ensuite placés / mis en ligne par l'administration (communale ou régionale) sur la plateforme NOVA. Il s'agit d'une plate-forme informatique transversale aux administrations de la Région de Bruxelles-Capitale, dédiée à la gestion des dossiers de permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement, d'infractions urbanistiques et de demandes de renseignements urbanistiques.

Accès :

Non accessible au public, Nova s'adresse aux administrations de la région bruxelloise.

- Pour **Bruxelles Développement Urbain**, Nova couvre la gestion des demandes de permis d'urbanisme, le secrétariat, les infractions, les recours, la commission de concertation, les règlements communaux d'urbanisme, les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et les permis de lotir.
- Pour **Bruxelles Environnement**, Nova permet le traitement des dossiers de permis d'environnement et de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB).
- Pour les **services Urbanisme et Environnement de toutes les communes bruxelloises**, Nova permet de traiter les demandes de permis, d'en assurer le secrétariat et de gérer le processus de la commission de concertation (calendrier, ordre du jour et procès-verbaux). La plateforme leur permet également de gérer les demandes de renseignements urbanistiques, les dossiers d'infractions urbanistiques, les PPAS et la transmission des informations au SPF Finances (cadastre).

Atouts :

- **Chaque dossier introduit doit être encodé** dans Nova (obligation légale).
- Nova **centralise toutes les informations liées à l'urbanisme** (PU en cours ou délivrés, renseignements urbanistiques, les dates des procédures en cours...) pour toutes les parcelles de la région bruxelloise. Ces renseignements sont accessibles à tous les agents communaux et régionaux.
- Grâce à cette plate-forme de gestion, de traitement et d'échange d'informations, chaque administration peut **suivre l'évolution de ses dossiers** auprès d'une autre administration.
- La plate-forme comporte un **échancier** générant des alarmes lors du non-respect des délais imposés par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).
- L'interaction ainsi créée aux niveaux communal, régional permet d'**éviter les encodages redondants**.
- Nova permet la **création, l'envoi automatique et le paramétrage de documents légaux ou internes** sur base de modèles prédéfinis.

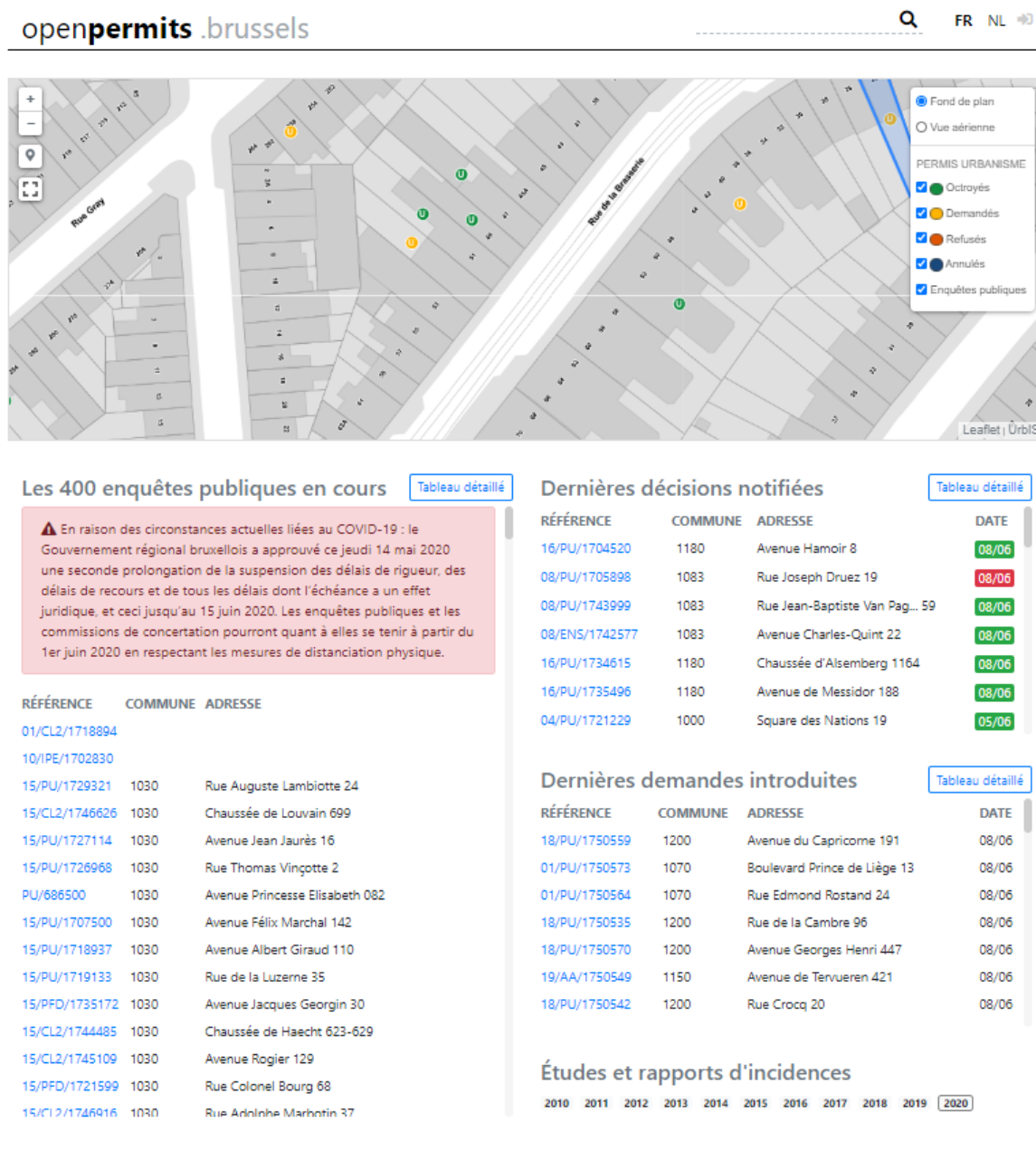
Source : <https://cirb.brussels/fr/nos-solutions/business-solutions/nova-1>

6.2.2.4 Statistiques / monitoring ?

Nova est un outil de suivi et de gestion des PU. Il ne recense des données que sur les parcelles ayant fait l'objet d'un permis. Les données chiffrées figurant dans l'annexe I ne font pas l'objet d'un travail d'encodage.

6.2.2.5 Consultation des permis en ligne via la plateforme openpermits .brussels

Certaines données de Nova sont accessibles publiquement via la plateforme 'openpermits .brussels', permettant 24h sur 24 et 7 jours sur 7 (<https://openpermits.brussels/fr>).



Tous les permis octroyés, demandés, refusés, annulés ou à l'enquête publique y sont cartographiés et consultables.



Par parcelle concernée par un PU, il est possible de consulter une fiche reprenant les renseignements suivants :

- Adresse du PU,
- Typologie de l'opération – type de permis,
- Références du PU
 - Référence NOVA
 - Identifiant
 - Référence communale
- Chronologie / étapes de la procédure,
- Modification des superficies plancher,
- Délai théorique de traitement
- Historique des permis sur le bien,
- Instances consultées,
- Objet du PU,
- Parcelles cadastrales concernées
- Ligne du temps (procédure)
- Documents (le dossier est consultable, mais uniquement dans le cadre de l'enquête publique)

URBANISME À L'INSTRUCTION COMMUNE

Rue Verboeckhaven 95 1030 Schaerbeek

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte
chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté

Enquête publique en cours



Références

RÉFÉRENCE NOVA 15/PU/1730639
IDENTIFIANT 1730639
RÉFÉRENCE COMMUNALE 2019/986=272/095

Modification des superficies plancher

AFFECTATION	EXISTANT	PROJETÉ	AUTORISÉ
Logement	169 m²	181 m²	À déterminer

Chronologie

ÉTAPE	DATE
Dépôt	04-11-2019
Éléments complémentaires	
Accusé de réception dossier complet	13-01-2020
Début d'enquête publique	27-03-2020
Fin d'enquête publique	10-04-2020
Commission de concertation	23-04-2020
Notification de la décision	

Historique des permis

Aucune donnée disponible

Délai théorique de traitement

160 jours

Documents

- 1730639_demande de permis.pdf
- 1730639_Plans de synthèse.pdf
- 1730639_Plans_situation existante.pdf
- 1730639_Plans_situation projetée.pdf
- 1730639_statistique.pdf
- 1730639_note explicative_compressed.pdf
- 1730639_photos_compressed.pdf

Instances consultées

Les boutons verts représentent les administrations et instances amenées à donner leur avis sur ce dossier. Celles en gris n'interviennent pas.

CC FD CBE CRMS Siamu

Objet

dans une maison unifamiliale, agrandir une annexe au rez-de-jardin, ajouter une annexe au rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade arrière et effectuer des travaux structurels intérieurs

Parcelles cadastrales concernées

21906D0100/00C002

Ligne du temps



6.2.3 Permis en région flamande

6.2.3.1 Introduction et outil de suivi du dossier de permis :

En Flandre, les demandes de permis sont introduites directement sur le guichet numérique régional (<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/aanvraag-omgevingsvergunning>). L'architecte qui introduit la demande doit disposer d'un compte personnel lié à son adresse postale et accessible via sa carte d'identité.

Transmission des plans : Chaque plan, coupe, élévation... est uploadé séparément sur le guichet. Chaque document comporte une échelle graphique et un point de référence permettant de les superposer.

6.2.3.2 Composition du dossier de permis

Le formulaire en ligne comporte les données suivantes :

- Nom et référence du projet,
- Nombre de bâtiments construits / reconstruits / rénovés / agrandis,
- Type de rénovation :
 - o Rénover sans changement de fonction et sans changement du nombre de logements (renvoi vers une annexe spécifique à compléter)
 - o Rénover avec changement partiel ou complet de la fonction principale d'un immeuble (renvoi vers une annexe spécifique à compléter)
 - o Rénovation avec division d'une maison ou modification du nombre de logements d'un immeuble destinés principalement à loger une famille ou une personne seule (renvoi vers une annexe spécifique à compléter)
- Nombre / surface / volume de bâtiments à démolir,
- Nombre de bâtiments dont la fonction principale est modifiée,
- Nombre de bâtiments dans lesquels le nombre de logements est modifié,
- Nombre de places de parking avant / après,
- Construction / rénovation d'un immeuble de logements collectifs (renvoi vers annexe spécifique)
- S'il s'agit-il de l'aménagement d'un parking de 200 places / commerce, horeca, bureaux, services de plus de 7.500 m² / industries de plus de 15.000 m² → renvoi vers une étude mobilité spécifique,
- Impact sur une zone naturelle protégée,
- Impacts du projet sur l'environnement.

Des données plus précises sont introduites dans des formulaires annexes selon l'objet de la demande de permis :

- B2. Données sur le bâtiment
 - o Surfaces existante / projetée
 - o Destination existante / projetée
 - o Hauteur de référence du bâtiment
 - o Nombre de places de parking
 - o Surfaces avant / après par fonction
 - o Nombre de logements avant / après (par type de logement)
- B3. Logement unifamilial
 - o Surfaces plancher et nombre de chambres

- ...
- B4 Logement pluri familial
 - Idem
- ...
- B25 Eaux pluviales
 - Capacité de la citerne d'eaux pluviales
 - Quel usage de l'eau ?
 - ...
- B38 Dépendances / volumes secondaires
 - Surface,
 - Volume,
 - Hauteur,
 - Hauteur de corniche
 - Distance par rapport au mitoyen
- E1 Impacts sur la mobilité
 - Niveau d'accessibilité,
 - Nombre de places de parking,
 - Profil de mobilité (= besoins)
 - Différence entre accessibilité et profil de mobilité (=besoins)

6.2.3.3 Statistiques / monitoring ?

Ce guichet numérique régional collecte donc une multitude de données qualitatives et quantitatives relatives aux opérations immobilières résidentielles et mixtes en région flamande.

Les données étant encodées en ligne, on peut supposer qu'il est possible de les extraire et les traiter aisément.

6.2.3.4 Consultation des permis en ligne

Pendant l'enquête publique, les dossiers de demande de permis sont consultables sur le guichet numérique régional (<https://omgevingsloket.omgeving.vlaanderen.be/publiek/?openbaaronderzoek>).

Données accessibles par dossier :

- Localisation du projet (adresse et cartographie),
- Objet du permis,
- Références du PU,
- Délai théorique de traitement / décision,
- Dossier de demande de permis (plans, photos, formulaires...).

Inloggen

DETAILS OPENBAAR ONDERZOEK

[Overzichtspagina van Omgevingsvergunningen](#)

Einde bezwaartermijn (tot en met) 02-07-2020	Projectnaam Vervanging van bestaand tuinhuis door nieuw tuinhuis met overkapping	OMV referentie 2020065542	Locatie Prinsenbos 259, Halle	Vergunningverlener Halle	Aanleg Behandeling in eerste aanleg
---	---	------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	--

Projecttype: **Aanvraag omgevingsproject**
 Looptijd openbaar onderzoek: **03-06-2020 tot en met 02-07-2020**

Identificatie voorwerp van de stedenbouwkundige handelingen: **Prinsenbos 259, Halle**
 Organisator openbaar onderzoek: **Halle**

Identificatie ingedeelde inrichting of activiteit:
 Datum informatievergadering:

Locatie(s) van voorwerp(en) in het project: BEKIJK VOORWERPEN
 Uiterlijke datum beslissing:

Documenten

Filter: VERWIJDER FILTER

Dossierstuktype	Bestandsnaam	Acties
Omschrijving van de werken en het materiaalgebruik	Detail tuinhuis en overkapping.pdf	
Inplantingsplan	Plannen nieuwe situatie.pdf	
Foto	Foto Gevel Noordoost.jpg	
Foto	Foto Gevel Noordwest.jpg	
Foto	Foto Gevel Zuidoost.jpg	
Dossierafdruk, bij de start van een openbaar onderzoek, bestemd voor het publiek	DOSSIER_VERLOOP 19 mei 2020 200126.pdf	
Dossierafdruk, bij de start van een openbaar onderzoek, bestemd voor het publiek	PLAN_FOTO 19 mei 2020 200126.pdf	
Dossierafdruk, bij de start van een openbaar onderzoek, bestemd voor het publiek	PROJECTFASE_VERLOOP 19 mei 2020 200126.pdf	
Dossierafdruk, bij de start van een openbaar onderzoek, bestemd voor het publiek	PROJECT_INFORMATIE 19 mei 2020 200126.pdf	
Dossierafdruk, bij de start van een openbaar onderzoek, bestemd voor het publiek	PROJECT_OVERZICHT 19 mei 2020 200126.pdf	

Pagina 1 van 2

Publieke Bezwaarschriften

NIEUW BEZWAARSCHRIFT TOEVOEGEN

Indiener	Datum indiening
Geen bezwaarschriften	