

La densification est-elle compatible avec les outils locaux d'aménagement ?

Séminaire de la C.P.D.T.
Charleroi, 27 novembre 2012



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

P. COLLARD, Attaché - Direction de l'aménagement local



Service public de Wallonie

PLAN DE L'EXPOSE

Introduction

- 1 - De la théorie à la pratique
- 2 - Les outils locaux d'aménagement
- 3 - Le Schéma de structure communal
- 4 - Le Règlement communal d'urbanisme
- 5 - Le Plan communal d'aménagement
- 6 - Le Rapport urbanistique et environnemental

Conclusion



Introduction



1- De la théorie à la pratique



A) Des notions en apparence théoriques

- ❑ De nombreuses études (dont celles de la C.P.D.T.) mettent en évidence la nécessité de réfléchir et d'augmenter la densité.

- ❑ Les politiques régionales en tiennent compte.

- S.D.E.R.
Plusieurs options abordent directement ou indirectement la densité :
 - « *Aménager en structurant* »
 - « *Renforcer la structure spatiale de l'espace par tous les actes d'aménagement* »
 - « *Structurer les villes et les villages* »
 - « *Renforcer la centralité* »
 - « *Densifier l'urbanisation* »
 - « *Améliorer l'accessibilité du territoire wallon* »

➤ Déclaration de Politique Régionale votée par le Parlement wallon, le 17 juillet 2009

- *«privilégier l'utilisation parcimonieuse de l'espace, la limitation de l'impact de l'urbanisation et la prise en compte des coûts et de l'impact environnemental, liés à la dispersion de l'habitat en matière de mobilité, d'énergie, de climat (gaz à effet de serre), de biodiversité et de santé ;»*
- *«actualiser les options stratégiques structurantes pour le territoire et définir des politiques d'implantation qui en découlent pour les différentes activités (logements, commerces, entreprises, services, exploitations agricoles, etc) en veillant à ce que l'accessibilité soit aisée et que la consommation d'énergie fossile soit minimale. Les outils d'aménagement (schémas, plans, règlements, etc.) doivent mieux prendre en considération ces deux critères ;»*
- *«reconstruire la ville sur la ville en privilégiant les potentialités urbanisables existantes à l'urbanisation de nouvelles terres. En d'autres termes, densifier au maximum les zones habitables en les développant dans et le plus près possible des centres de villes et de villages où les moyens de transport en commun sont disponibles ou disposant d'une bonne accessibilité ; »*
- *«prendre en compte, dès la conception des projets, des externalités liées aux infrastructures de transport, d'équipement et de services, en équilibrant les différents modes de transport par le développement de modes alternatifs à la route ;»(Doc. Parl. wall., 8 (SE 2009), n° 1, pp. 79-80) ;*

- Publication du Ministre, de la DGO4...
 - Lignes de force;
 - Cahiers de l'urbanisme

→ **Pour les acteurs locaux, les enjeux liés à la densité peuvent apparaître comme étant « lointains ».**



B) Dans la pratique

Les acteurs locaux constatent des phénomènes « naturels »

□ Evolution au sein de la population

- la population augmente;
- la taille des ménages diminue;
- le nombre de ménages augmente;
- le nombre de personnes âgées valides augmente.

□ L'offre en terrain diminue

- Les prix de l'immobilier augmentent;
- Apparition de marchands de sommeil.

→ **Les acteurs locaux doivent, dans les faits, tenir compte d'une densité qu'elle soit voulue ou non.**

? Faut-il ignorer la densification ?



? Faut-il subir ou encadrer la densité ?

→ Les outils locaux d'aménagement peuvent aider les acteurs locaux d'aménagement



2 – Les outils locaux d'aménagement

C.W.A.T.U.P.E.

=

Code wallon de l'aménagement du territoire,
de l'urbanisme, du patrimoine
et de l'énergie



2 – Les outils locaux d'aménagement

DOCUMENT	VALEUR juridique	Niveau REGIONAL	Niveau COMMUNAL	
			Tout le territoire	Partie du territoire
Schéma	Indicative (document d'orientation)	Schéma de développement de l'espace régional wallon (S.D.E.R.)	Schéma de structure communal (S.S.C.)	
Rapport (2005)	Indicative (document d'orientation)			Rapport urbanistique et environnemental (R.U.E.) → mise en œuvre des ZACC → mise en œuvre des ZACCI → toutes zones (depuis 2009)
Plan	Réglementaire	Plan de secteur (P.S.)		Plan communal d'aménagement (P.C.A.) Peut réviser le P.S. (P.C.A.R.)
Règlement	Réglementaire	Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.)	Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.)	

3 - Le schéma de structure communal (SSC)

Article 16

- Le SSC : un document
 - d'orientation
 - de gestion
 - de programmation
 - d'évaluation

du développement durable du territoire communal

Article 108 : le fonctionnaire délégué vérifie que le permis est conforme au schéma de structure communal

Subvention : 80 % des honoraires



Options (articles 16 et 254 2° du Code)

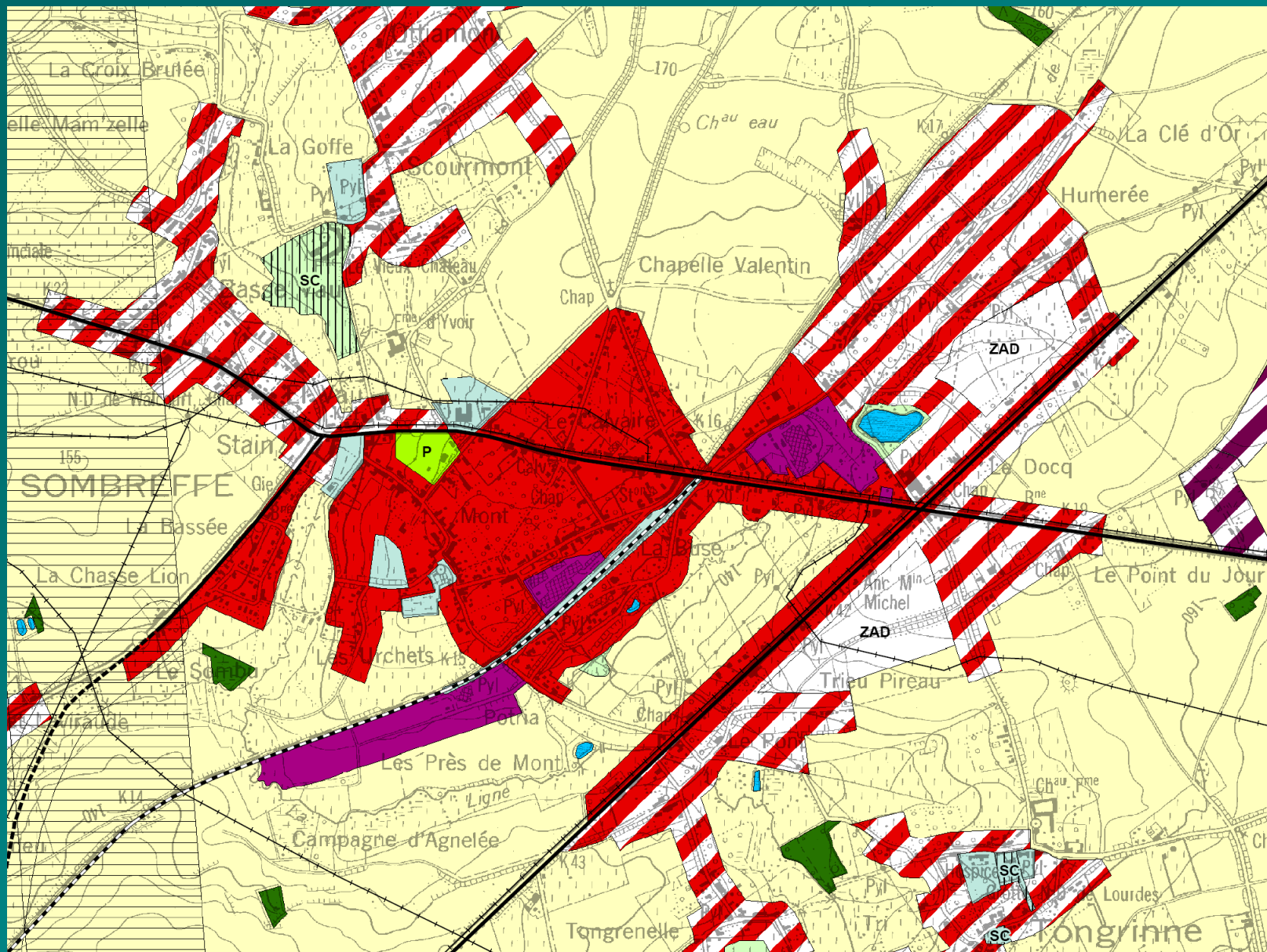
* objectifs d'aménagement

- objectifs d'aménagement et d'environnement,
- relation avec les autres plans et programmes (régionaux : SDER, ..., communaux : PCM, ...)

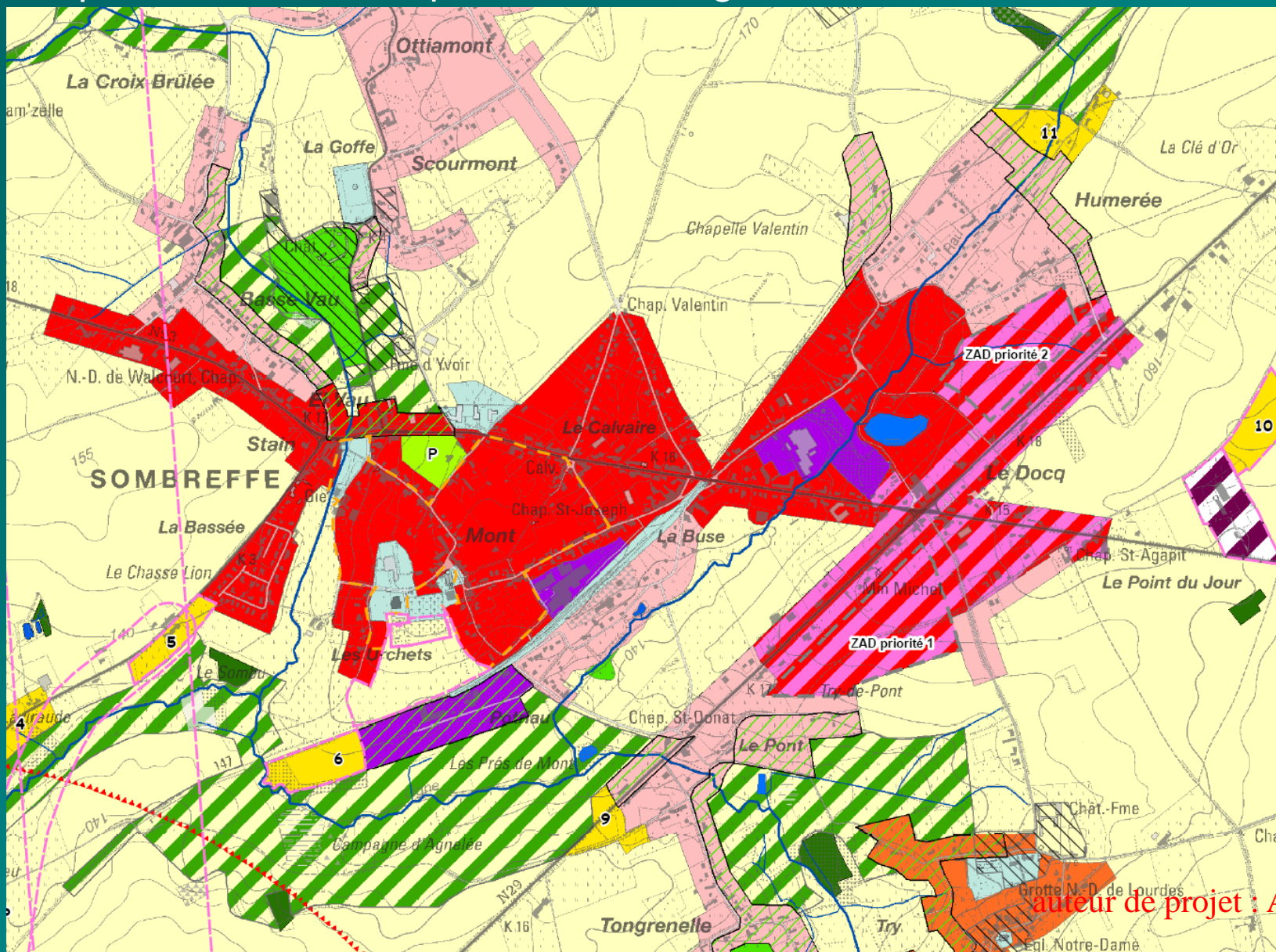
* mesures d'aménagement :

- expression cartographiée des choix d'aménagement
- volet mobilité
- programmation de la mise en œuvre

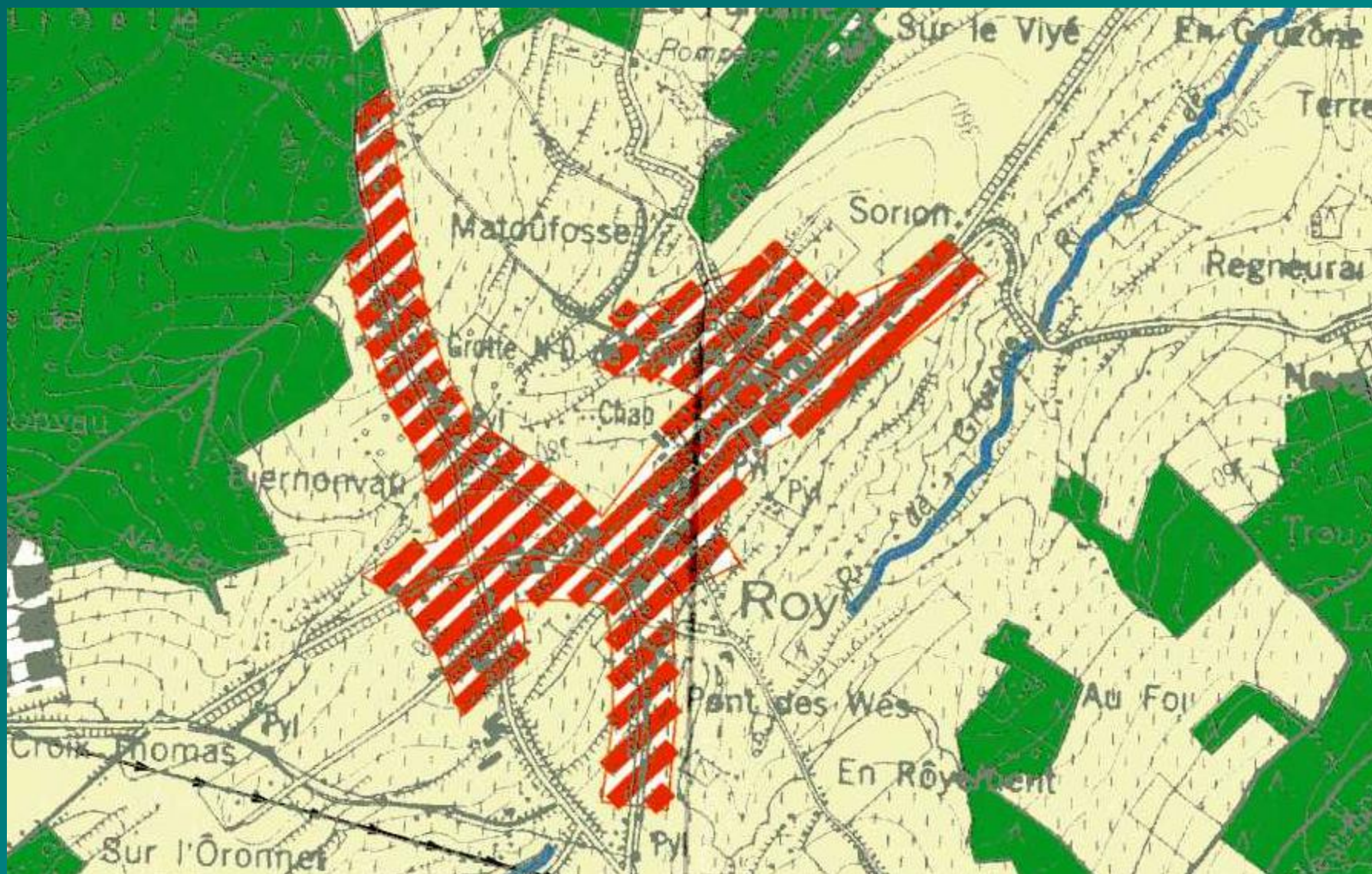
Exemple : Sombreffe - Plan de secteur

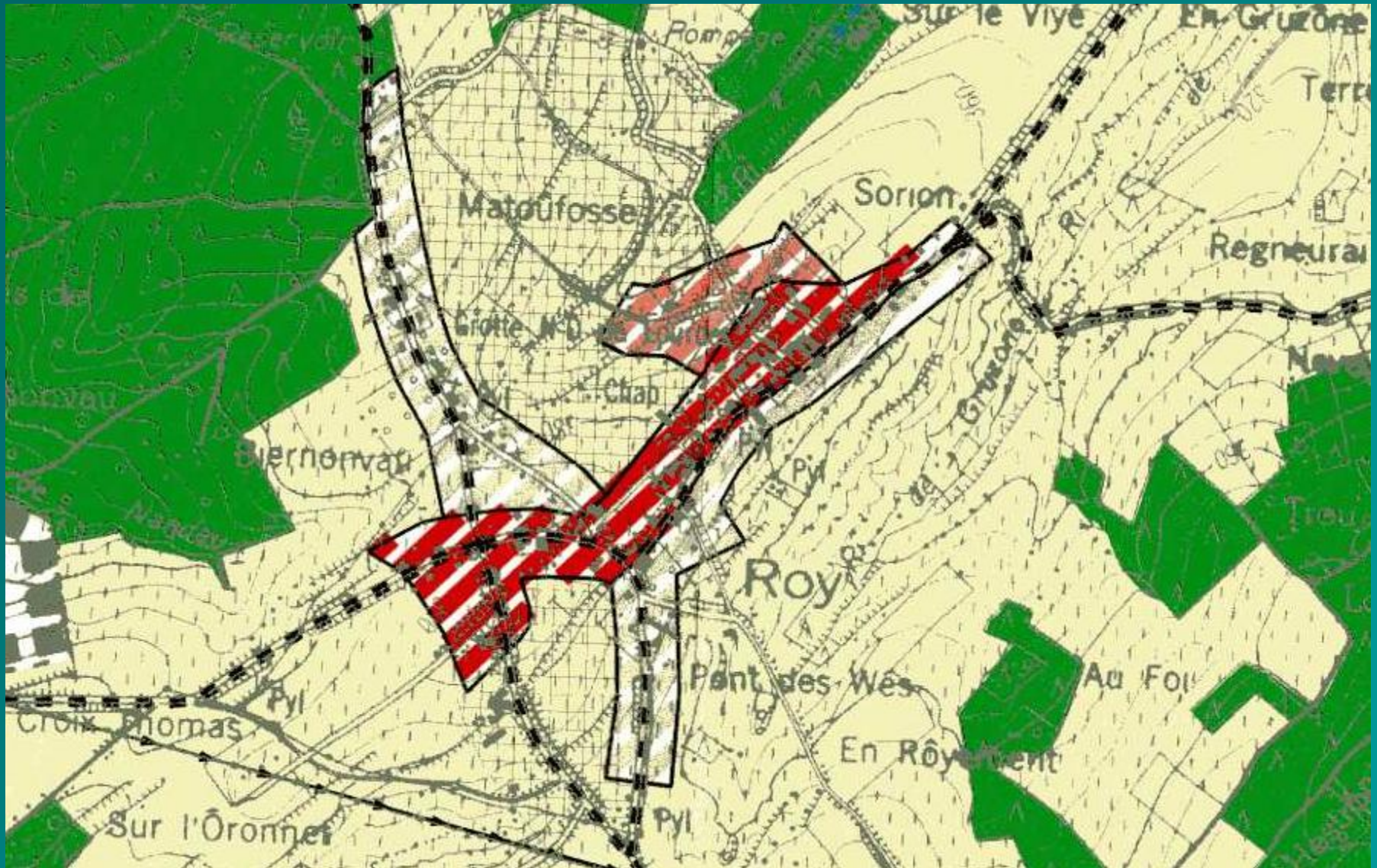


Exemple : Sombreffe - Options d'aménagement

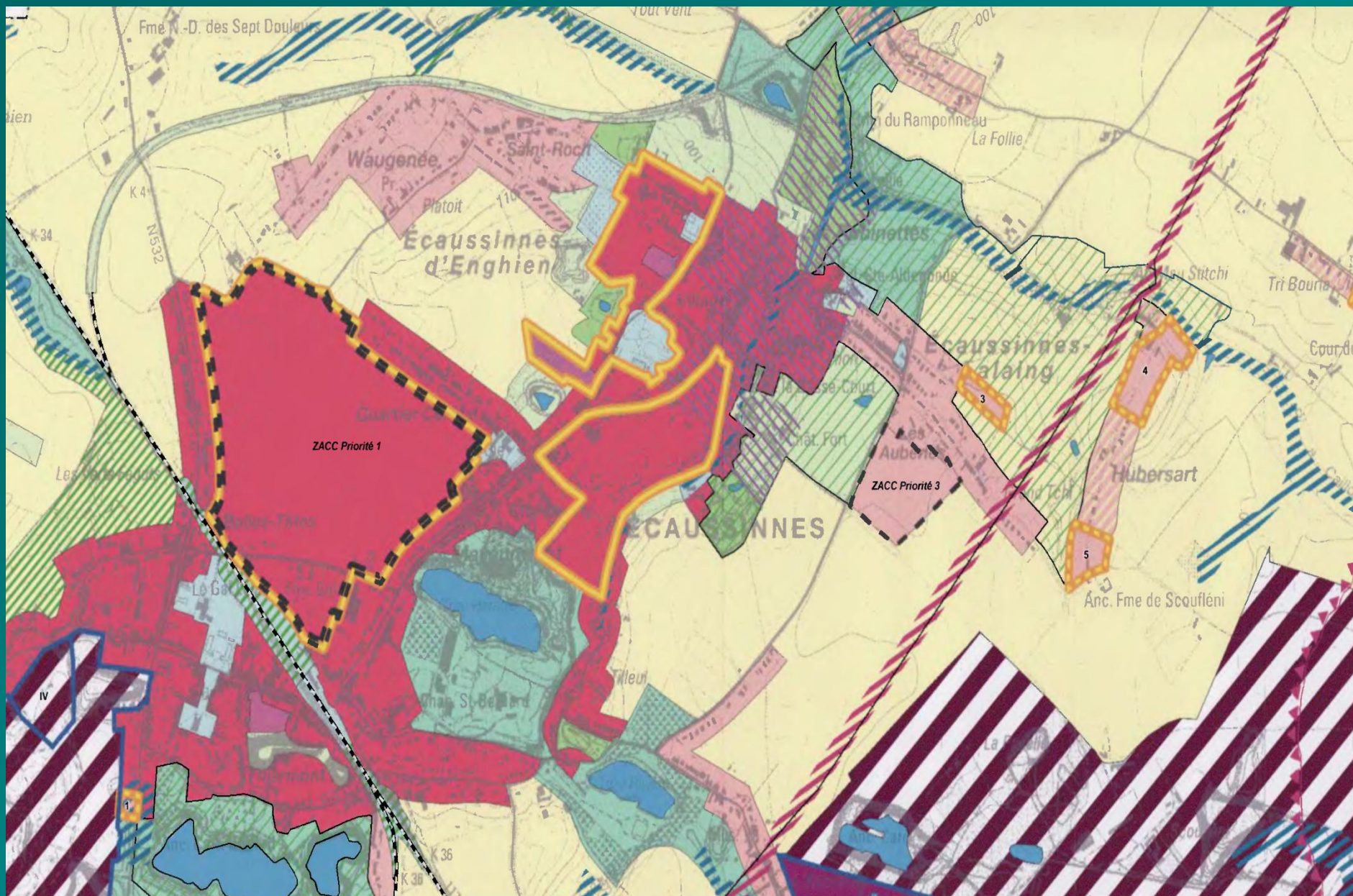


Exemple : Marche-en-Famenne





Exemple : Ecaussinnes – Schéma des options territoriales



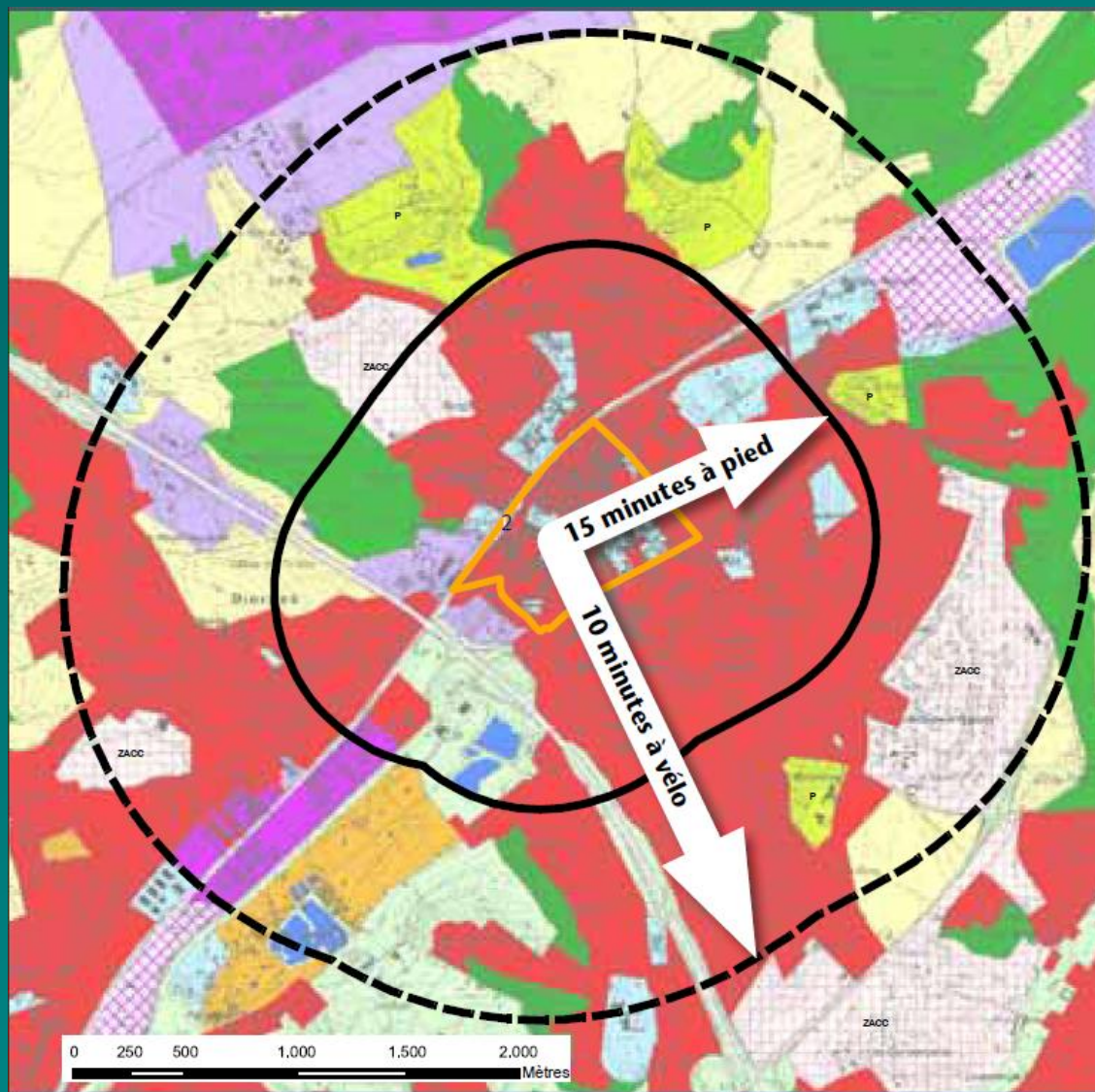
Structuration du territoire et mobilité

→ exemples d'options particulières des schémas de structure :




- a) Densités
- b) Localisation des appartements, subdivision d'immeubles
- c) Localisation des services et des activités économiques
- d) Effet de porte

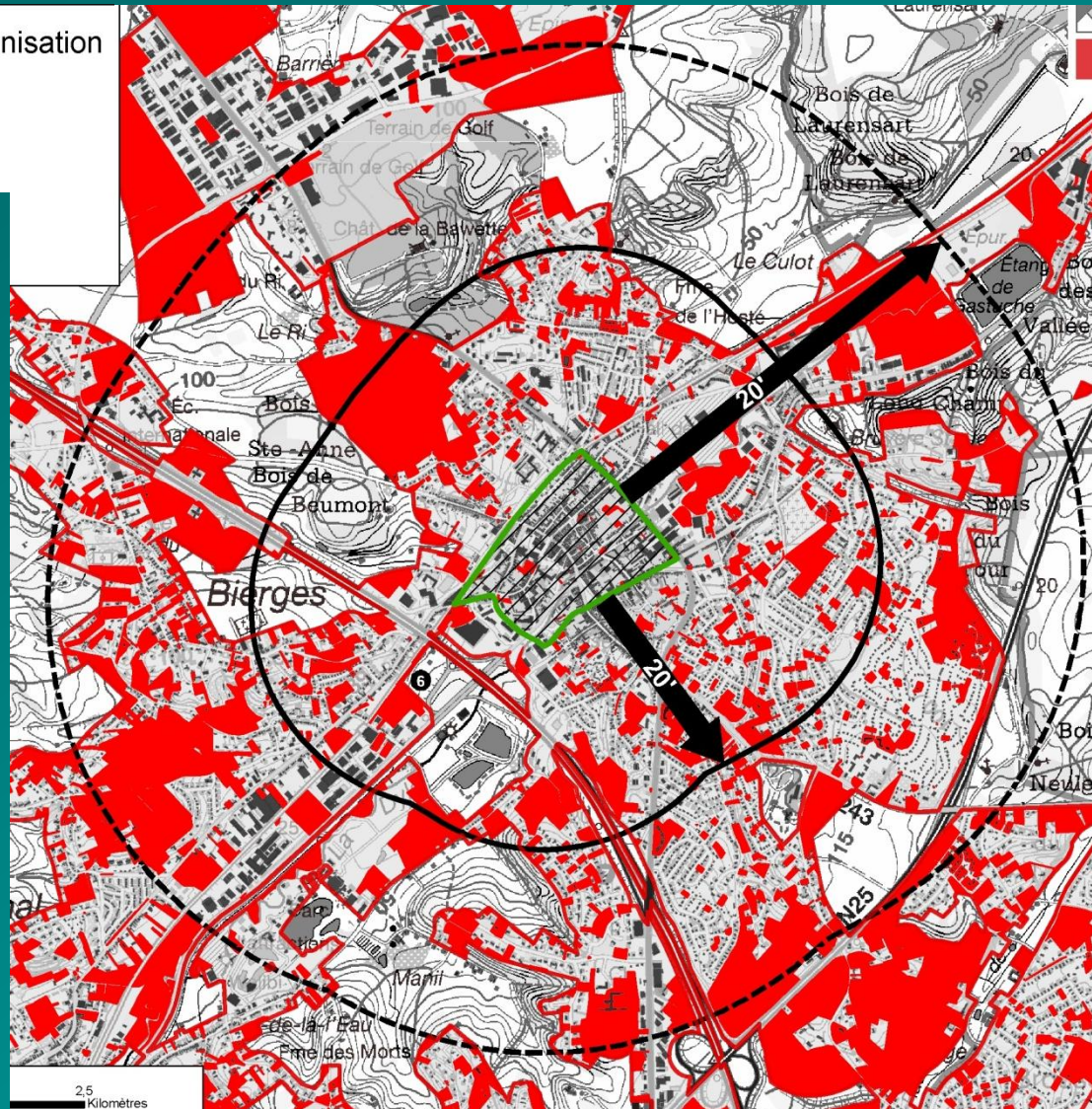
a) Densités et mobilité

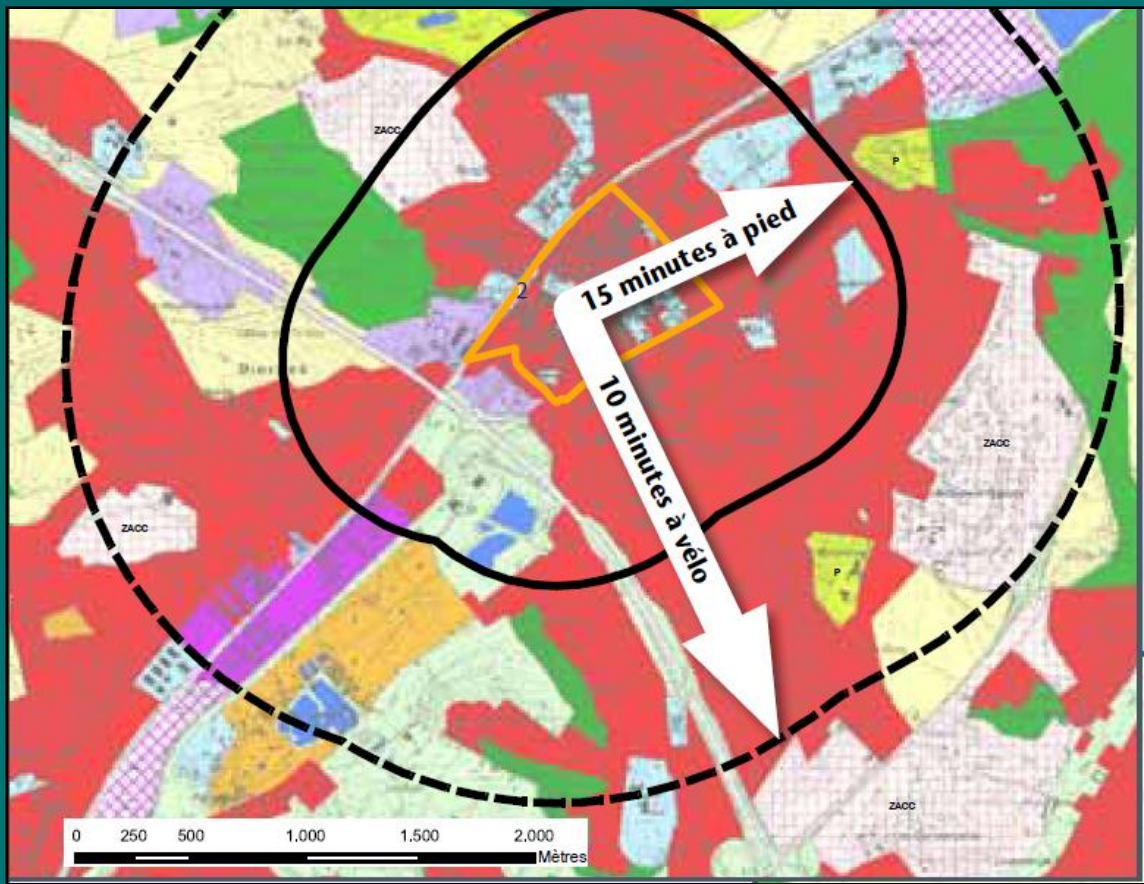
→ Exploiter les territoires à haut potentiel de développement durable



Source : Politique d'aménagement
du territoire pour le 21e siècle
Lignes de forces
Ministre Ph. Henry, novembre 2010

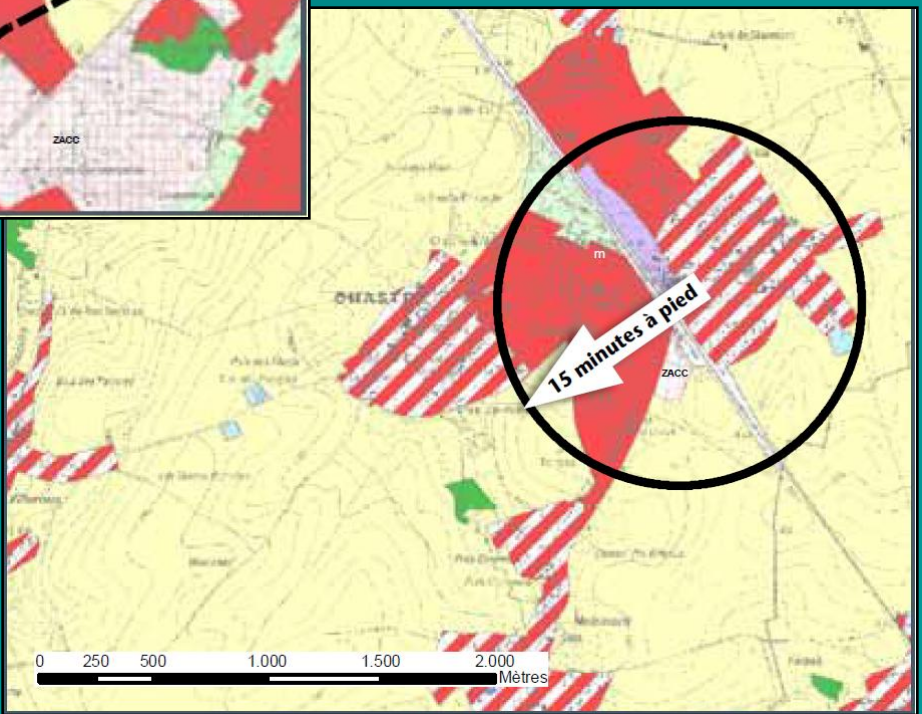
-  Zones Destinées à l'Urbanisation
-  Disponibilité brute
-  Centre ville





Centre de référence :

- villes : le centre ville et les abords des gares
- campagnes : centre de village avec arrêt de transports en commun de référence



1^{ère} ZONE : - CENTRE DES VILLES - ABORDS DES GARES



→ Mixité de fonctions

1^{ère} ZONE : - CENTRE DES VILLES - ABORDS DES GARES



→ Mixité de fonctions

→ Densité importante : plus de 60 logements par hectares

1^{ère} ZONE : - CENTRE DES VILLES - ABORDS DES GARES



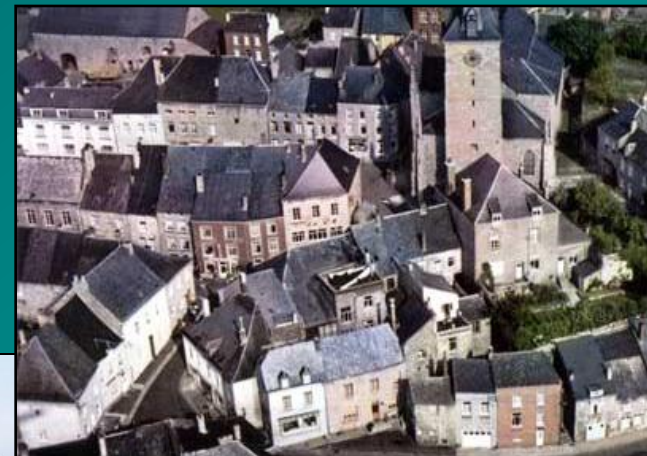
- Mixité de fonctions
- Densité importante : plus de 60 logements par hectares
- Appartements et maisons unifamiliales mitoyennes

1^{ère} ZONE : - CENTRE DES VILLES
- ABORDS DES GARES



- Mixité de fonctions
- Densité importante : plus de 60 logements par hectares
- Appartements et maisons unifamiliales mitoyennes
- Peu de disponibilités foncières :
 - ☑ reconstruction de la ville sur la ville

2^{ème} ZONE : LA VILLE ET LE VILLAGE A PIED 15 minutes à pied du centre-ville ou du centre du village



- Maisons unifamiliales mitoyennes et appartements
- Densité : - plus de 40 logements par hectare en milieu urbain
- plus de 30 logements par hectare dans les centres ruraux
- Mobilité : à pied (+ en bus en milieu urbain)

3^{ème} ZONE : LA VILLE A VELO (OU EN BUS)

- 15 minutes à vélo du centre des grandes villes
- 7 à 10 minutes à vélo du centre des villes petites ou moyennes



- Maisons unifamiliales mitoyennes ou semi-mitoyennes
- Densité : plus de 25 logements par hectare
- Mobilité : à vélo ou en bus

Autres cas :



- 10 logements/hectare
- parcelle de 10 ares
- villas
- transports en commun rare



- 5 logements/hectare
- parcelle de 20 ares
- villas
- transports en commun impossible

Situations existantes peu denses mais situées en zone 1, 2 ou 3
→ À renforcer progressivement, quand c'est possible,
en fonction des opportunités

Zones trop éloignées : → À ne pas renforcer

Centres à renforcer en milieu rural



Présence d'une gare



Bourg bien équipé



b) Localisation des appartements, subdivision d'immeubles et la mobilité ?



c) Localisation des services et des activités économiques et la mobilité ?

- Juste proportion entre la fonction et la localisation dans la structure spatiale
- Mixité ou choix d'un terrain spécifique ?



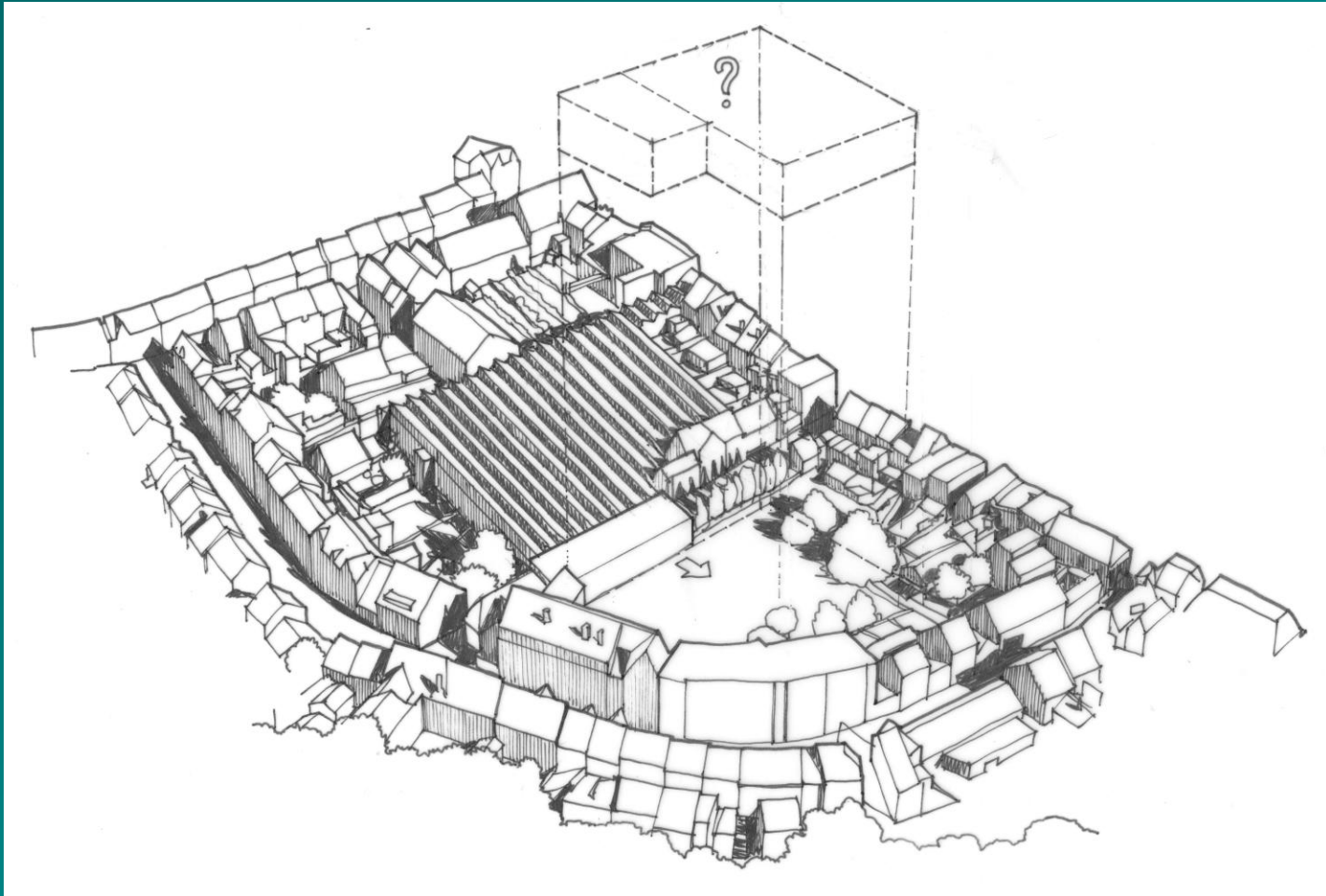
Services...



Photo : Thierry Couvreur

Activités économiques :

Aménagement...



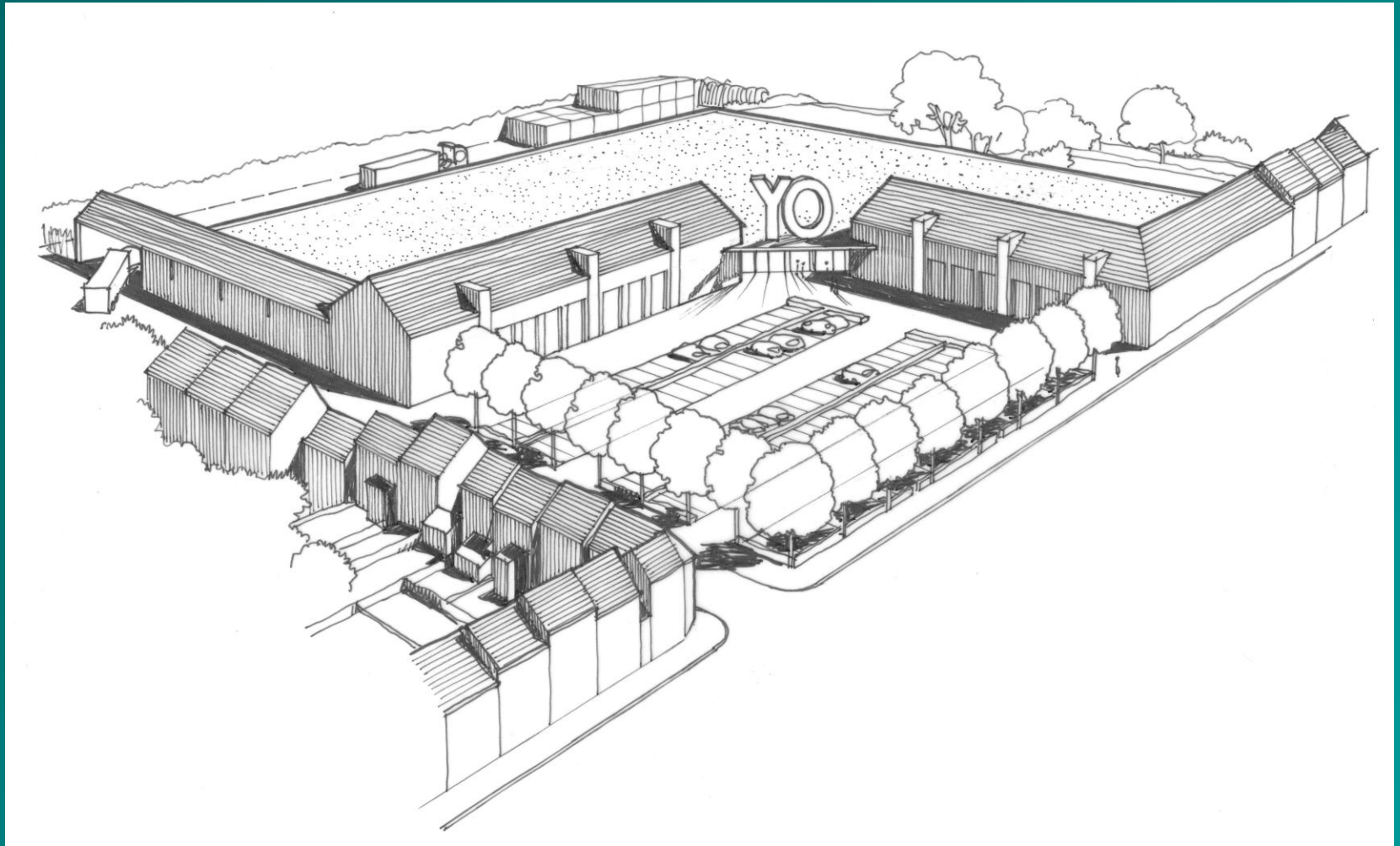
Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie

Aménagement, urbanisme ???



Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie

Choix d'aménagement puis urbanisme...



Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie



Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie

Architecture...



Activité économique lourde



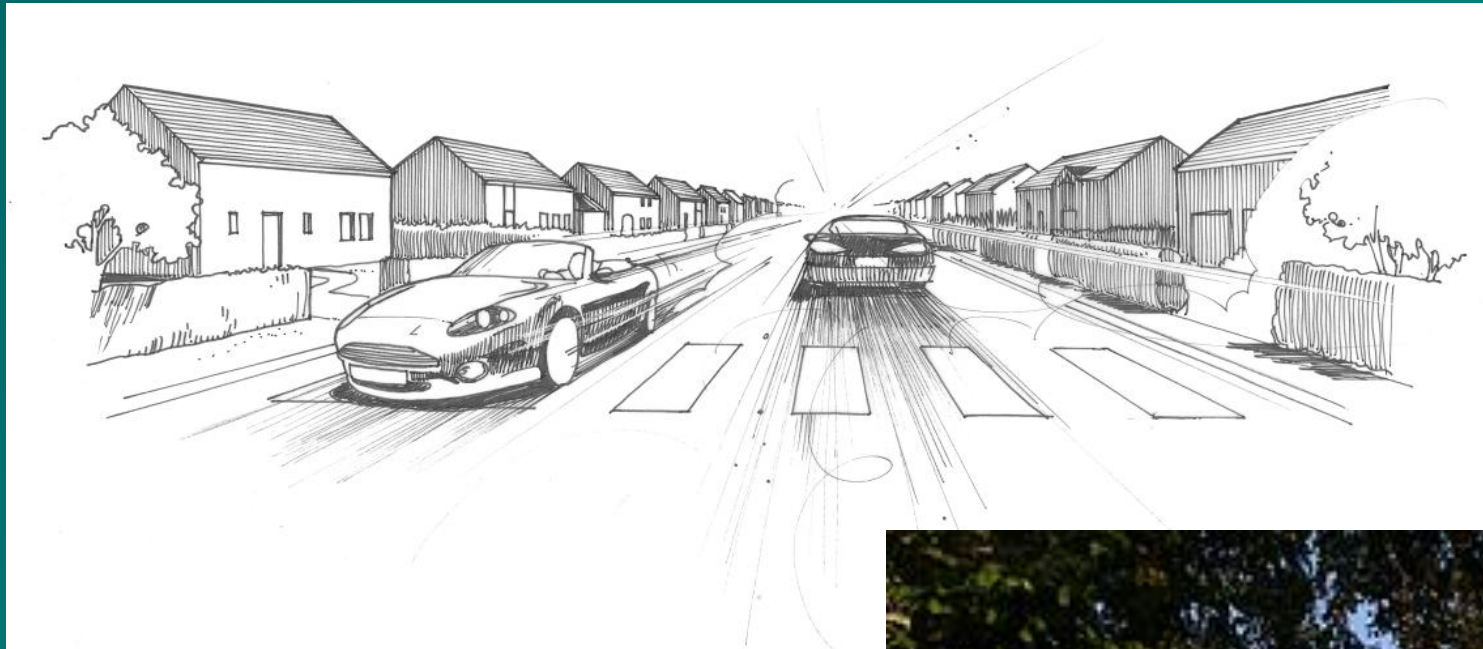
Services et bureaux

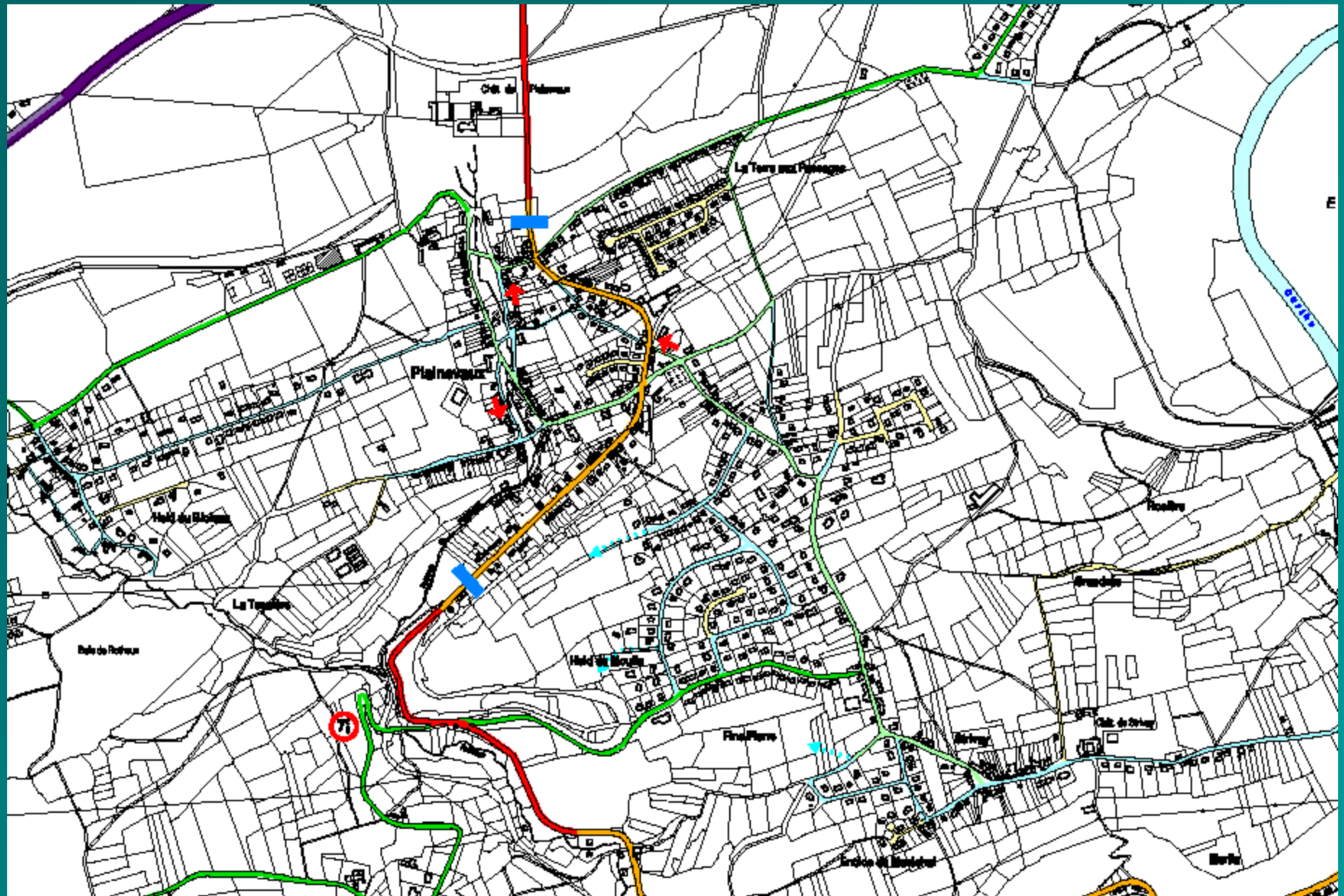




→ La mixité fonctionnelle et la bonne localisation des activités est tout aussi importante que la densité pour réduire les déplacements

d) Effet de porte





4 - Le règlement communal d'urbanisme (RCU)

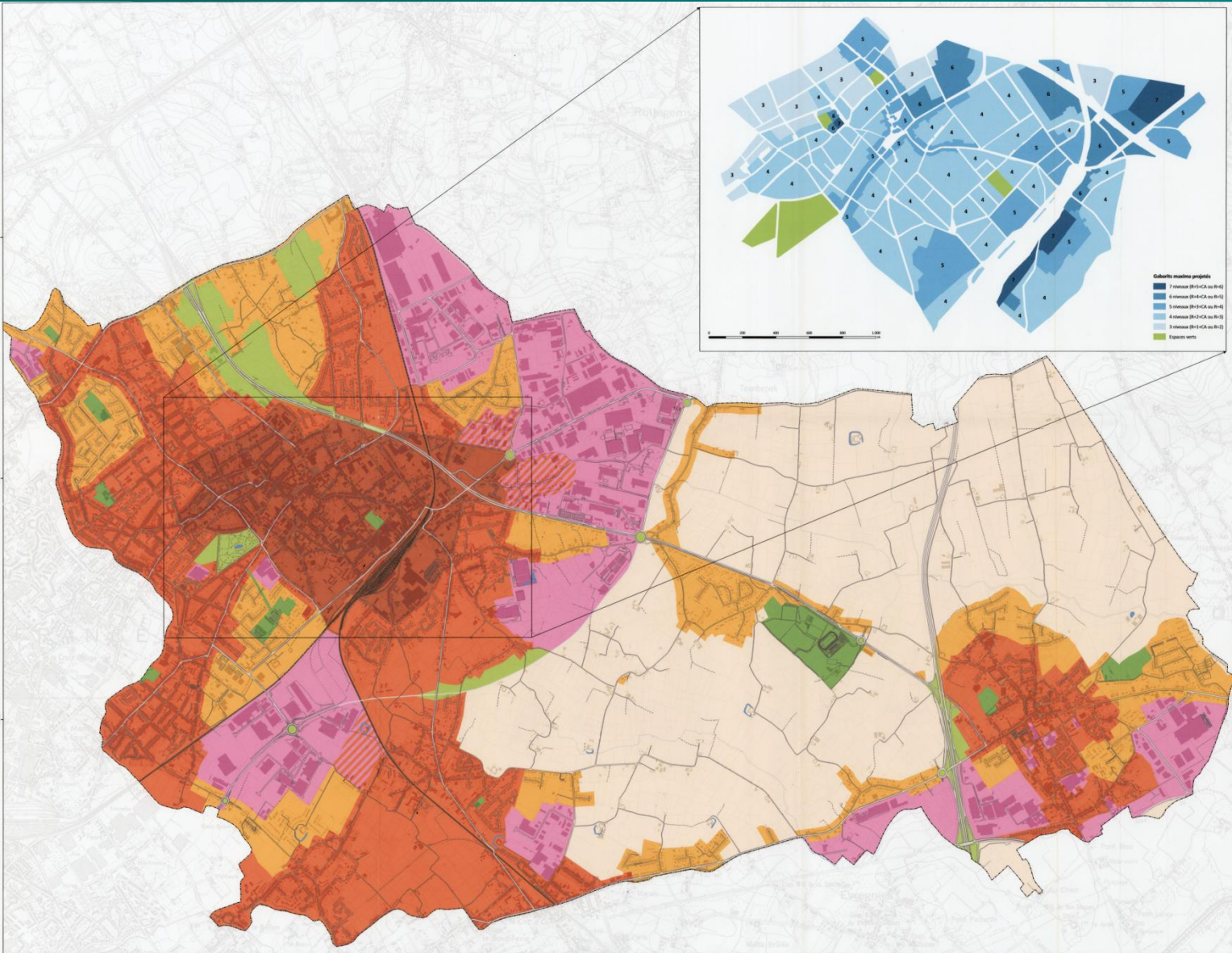
Article 78 :

- Outil complémentaire du schéma de structure communal
- Caractère réglementaire
- Contenu : prescriptions relatives :
 - aux parcellaires
 - aux bâtiments
 - à la voirie et aux espaces publics

→ carte des aires différenciées
→ prescriptions urbanistiques

Subvention : 80 % des honoraires
(CCATM obligatoire)

Exemple : projet de RCU de Mouscron



BSU

- Limite parcellaire
- Voie principale
- Bord de voirie
- Bord de chemin ou sentier
- Ligne chemin de fer

Aires différenciées

- Aire de bâti de centre ville
- Aire de bâti urbain
- Aire de bâti périurbain
- Aire de bâti agricole
- Aire de bâti de type industriel ou d'activités mixtes
- Aire de bâti de type mixte (habitat et d'activités)
- Aire de bâti communautaire à caractère sportif
- Aire de parc et d'espaces verts ou aire naturelle
- Plan d'eau

Gabarits maxima projetés

- 7 niveaux (R+1-CA ou R+2)
- 6 niveaux (R+1-CA ou R+2)
- 5 niveaux (R+1-CA ou R+2)
- 4 niveaux (R+1-CA ou R+2)
- 3 niveaux (R+1-CA ou R+2)
- Espaces verts

N

1:10.000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1.000

Système de coordonnées: Lambert Belge 72

Données sources :
Cartes IGN de 1:40 000 (IGN AMP, 2005)

Fond de plan :
Carte IGN 1:25 000 - série classique (IGN, 1985)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE Ville de Mouscron
Général Bock, 1
B-7700 MOUSCRON

AUTEUR DE PROJET JMC Agence Nationale de Planification
Département de J.M.C. International S.A.
Rue de l'Europe, 1 box 2
B-1460 WAFELLES
Tel: 067 240 10 00 - Fax: 067 240 10 00
www.jmc.be

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Aires différenciées et gabarits projetés

Validé/adopté/revue par le Conseil communal le _____ par _____

Le Maire _____ Le Bourgmestre _____

Le Collège communal arrêté par arrêté délibéré et signé d'après le rapport de _____ par le Collège _____

Le Maire _____ Le Bourgmestre _____

Le Collège communal arrêté par _____ par _____

Le Maire _____ Le Bourgmestre _____

REVISIONS **DATE DE CONSTRUCTION** - Mars 2015

Jan 2011 - modifications suite au premier conseil d'accompagnement

Septembre 2011 - modification de l'aire d'activités (R+2) après des gabarits maxima projetés

Novembre 2011 - correction gabarit, suppression "Aire de bâti à caractère sportif" - Remplacement

"Aire de centre ville" et "Aire de bâti urbain"

Jan 2012 - Modification de l'aire de bâti de centre de ville et l'aire de bâti de type mixte d'habitat et d'activités

DEUILLE	DOSSIER	Dossier n° 10	LIBRE n° 1
17 JANV 2015	N° 00007	Volet n° 10	Approuvé par le Collège



Gabarits maxima projetés

- 7 niveaux (R+5+CA ou R+6)
- 6 niveaux (R+4+CA ou R+5)
- 5 niveaux (R+3+CA ou R+4)
- 4 niveaux (R+2+CA ou R+3)
- 3 niveaux (R+1+CA ou R+2)
- Espaces verts

0 200 400 600 800 1.000
m

Prescriptions relatives aux bâtiments...



Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie







Prescriptions relatives aux voiries et espaces publics...



5 - Le plan communal d'aménagement (PCA)

- Outil communal qui précise les affectations du plan de secteur (peut le réviser)
- Valeur réglementaire
- Peut être accompagné d'un plan d'expropriation
- Outil d'aménagement et composition urbanistique à l'échelle d'un quartier

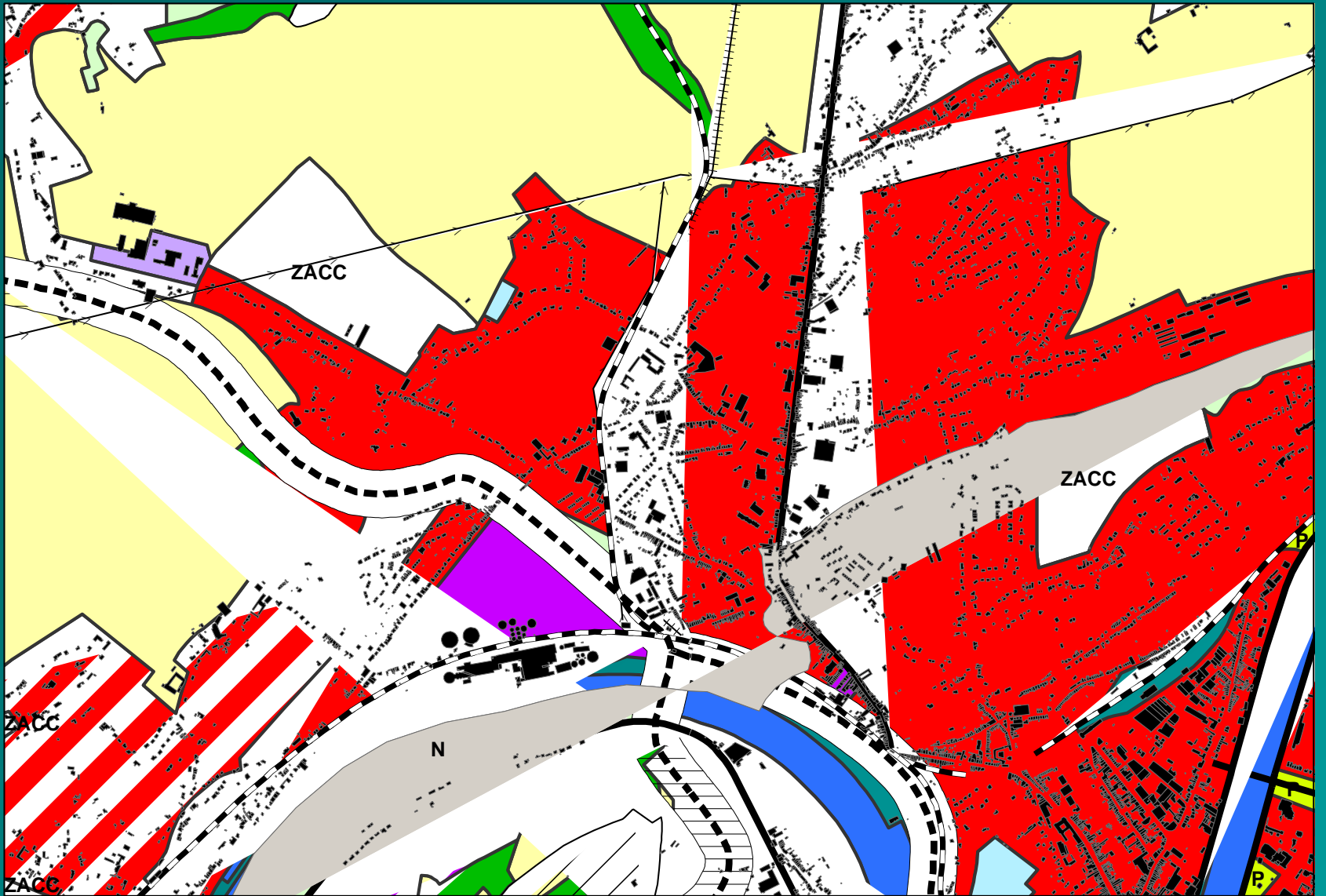
- Intérêt :
 - maîtrise de l'affectation des sols et de l'urbanisation
 - maîtrise des contraintes juridiques
 - maîtrise des opérations publiques

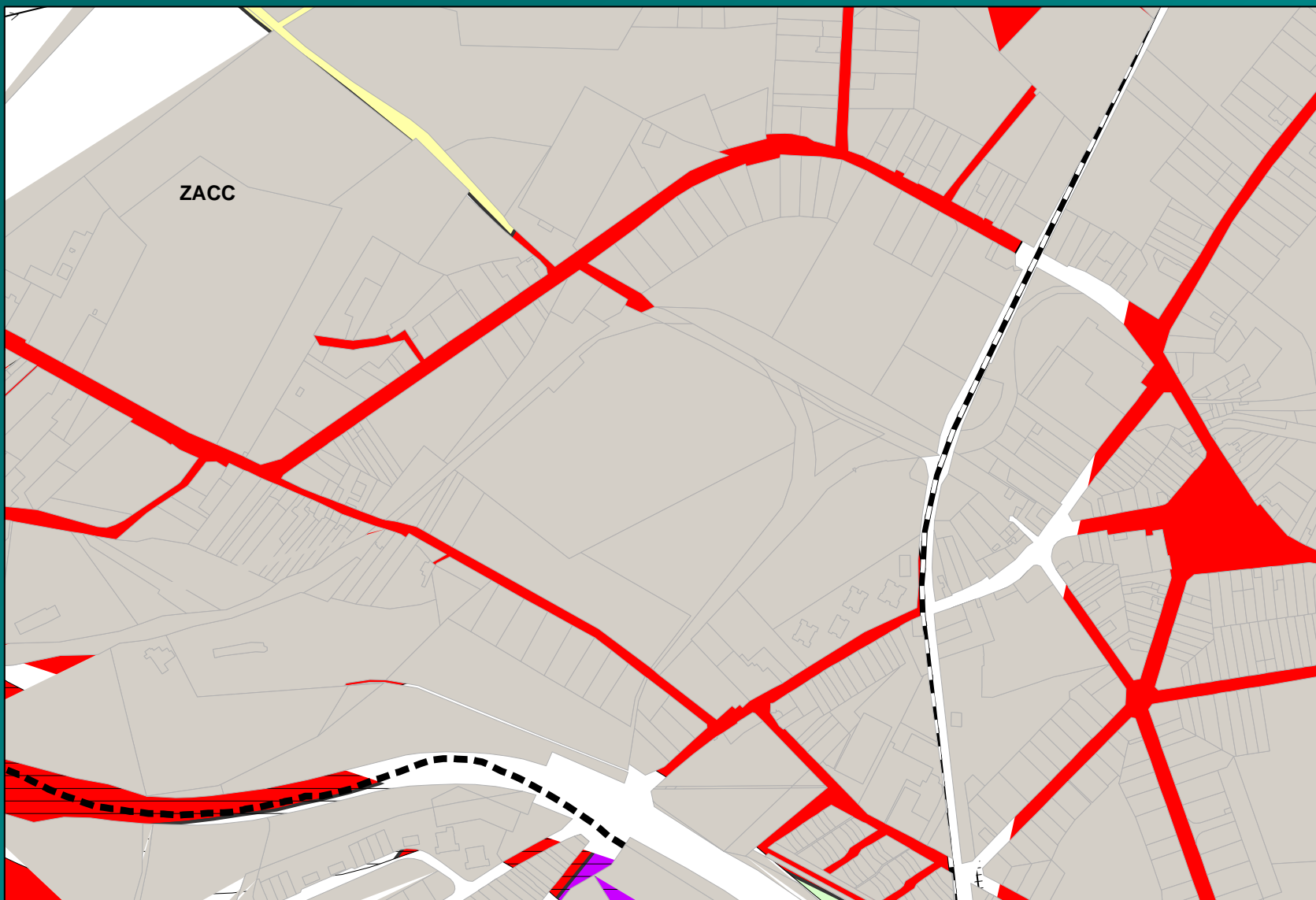


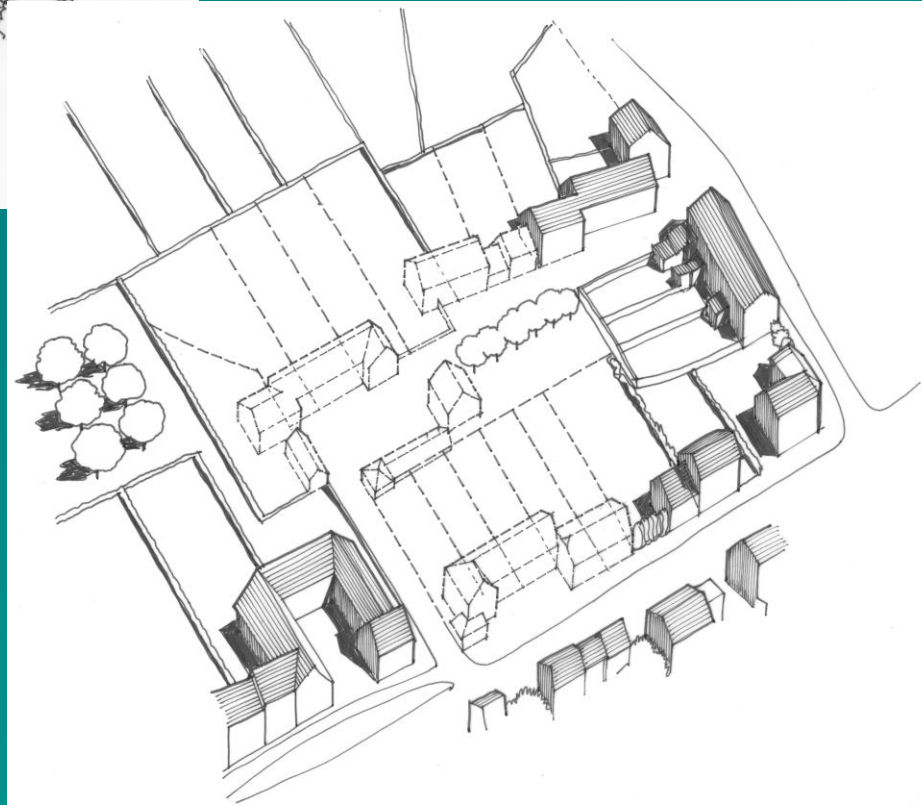
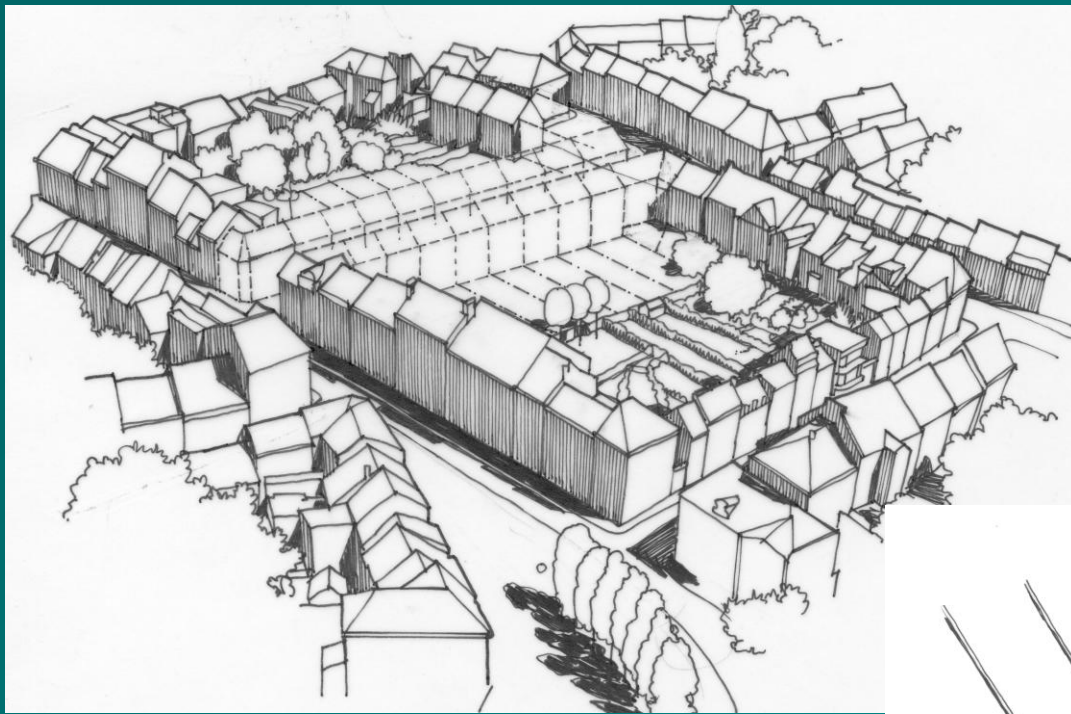
Contenu :

- * analyse de la situation de fait et de droit
- * PCA : - périmètre
 - options d'aménagement (urbanisme, paysage, espaces verts, ...)
 - détermination des différentes affectations (plan et texte des prescriptions)
 - infrastructures de communications et réseau d'équipement
- * rapport d'incidences environnementales (RIE) :
 - obligatoire ou facultatif

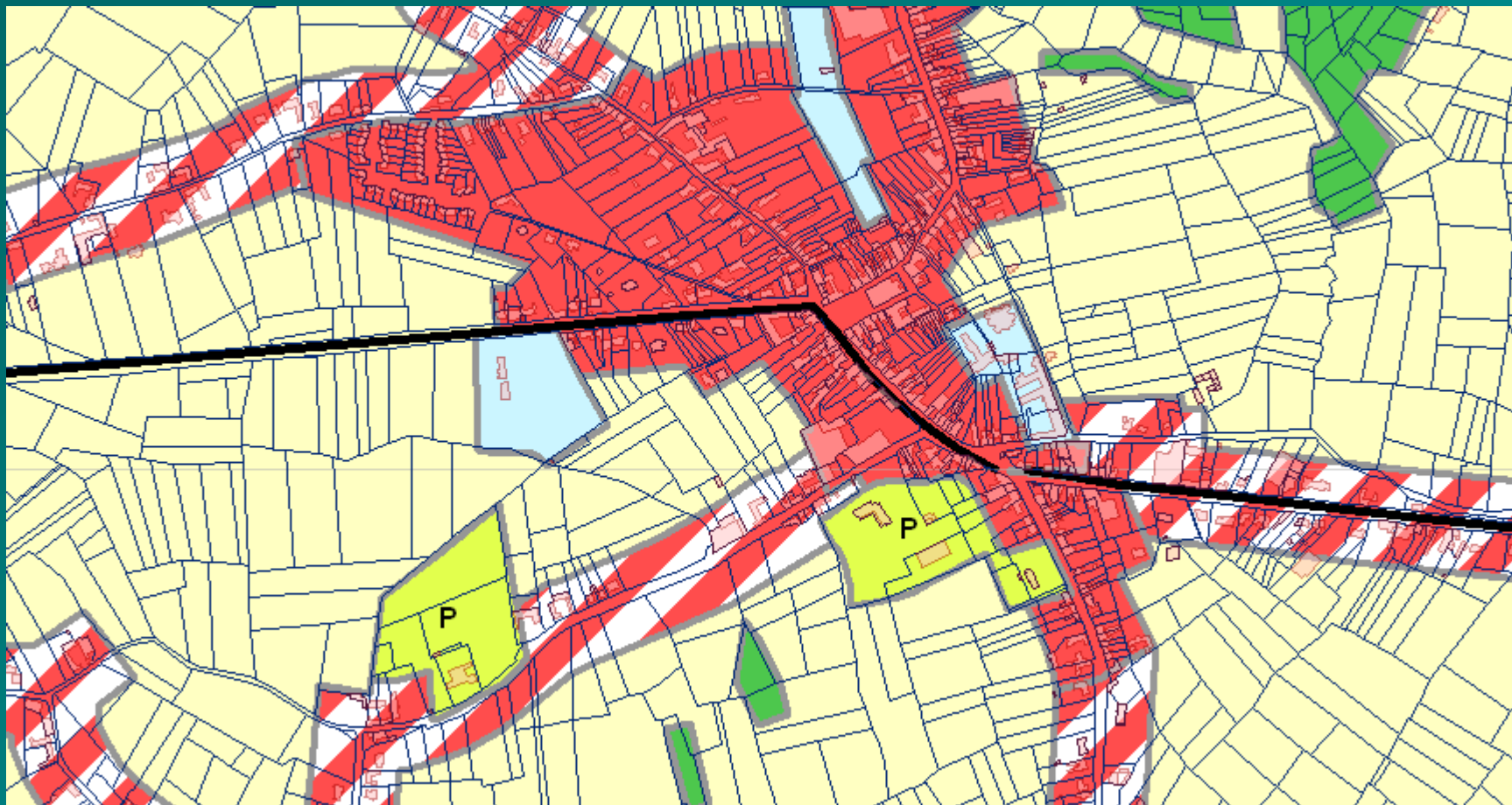
Subvention : - 80 % des honoraires (si CCATM)
- 60 % des honoraires (si pas de CCATM)



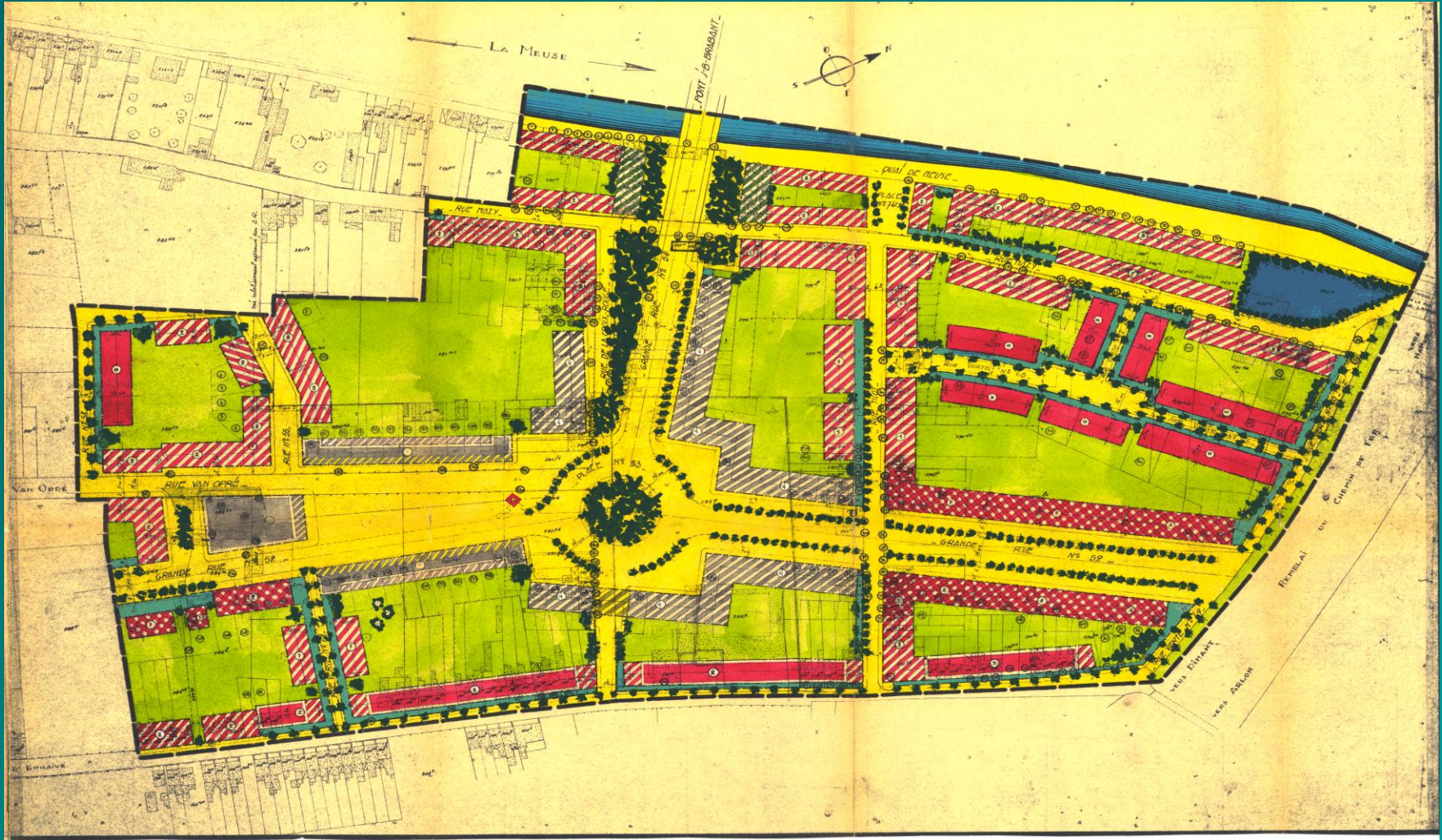




Exemple d'un PCA révisant le plan de secteur PCA n° 2 « Quartier Beaubourg » à Ellezelles



Exemple : PCA « Plaine d'Enhaive » à Jambes

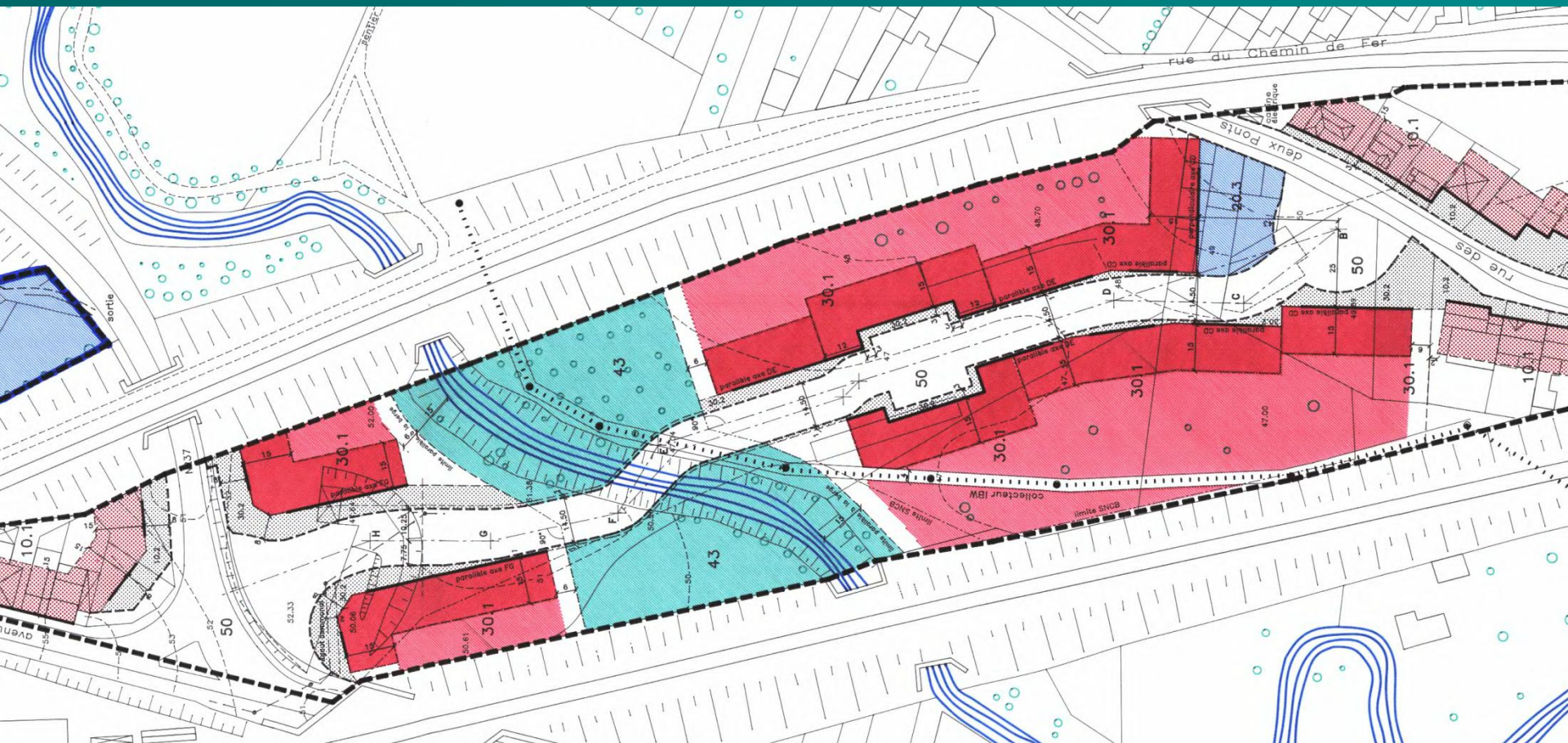








Exemple : PCA « Les sept ponts » à Ottignies





© 2012 Google
Image © 2012 DigitalGlobe

50°40'11.82"N 4°34'18.47"E elev. 58 m

2009 2007



Avenue Paul Delvaux

© 2012 Google

© 2012 Google

50°40'10.39"N 4°34'17.78"E élév. 61 m

© 2010 Google

Altitude 60 m



6 - Le Rapport urbanistique et environnemental (RUE)

❑ Définition du rapport urbanistique et environnemental « RUE » - (Article 18 ter) :

- un document d'orientation qui précise les affectations au PdS
⚠ art 108 : FD vérifie la conformité des permis
- qui exprime les lignes directrices de l'organisation physique du territoire
- ainsi que les options d'aménagement et de développement durable
- pour toute partie du territoire qu'il couvre (ZACC ou autre !)

Mise en œuvre des ZACC = projet d'aménagement
= projet communal
= projet concerté



□ Le choix de la zone et de son affectation (ZACC) :

- Besoins de la commune
 - Affectation (si elle existe) des autres ZACC :
(communes et territoires limitrophes)
- } macro
- Localisation et voisinage
 - Proximité ZIP (art 174) et noyaux d'habitat
 - Performance des réseaux de communication
et de distribution : accessibilité et équipement
 - Coûts induits (court, moyen et long terme)
- } micro

- justification par une situation de fait et de droit pertinente et adaptée
- importance de la cartographie

□ Options :

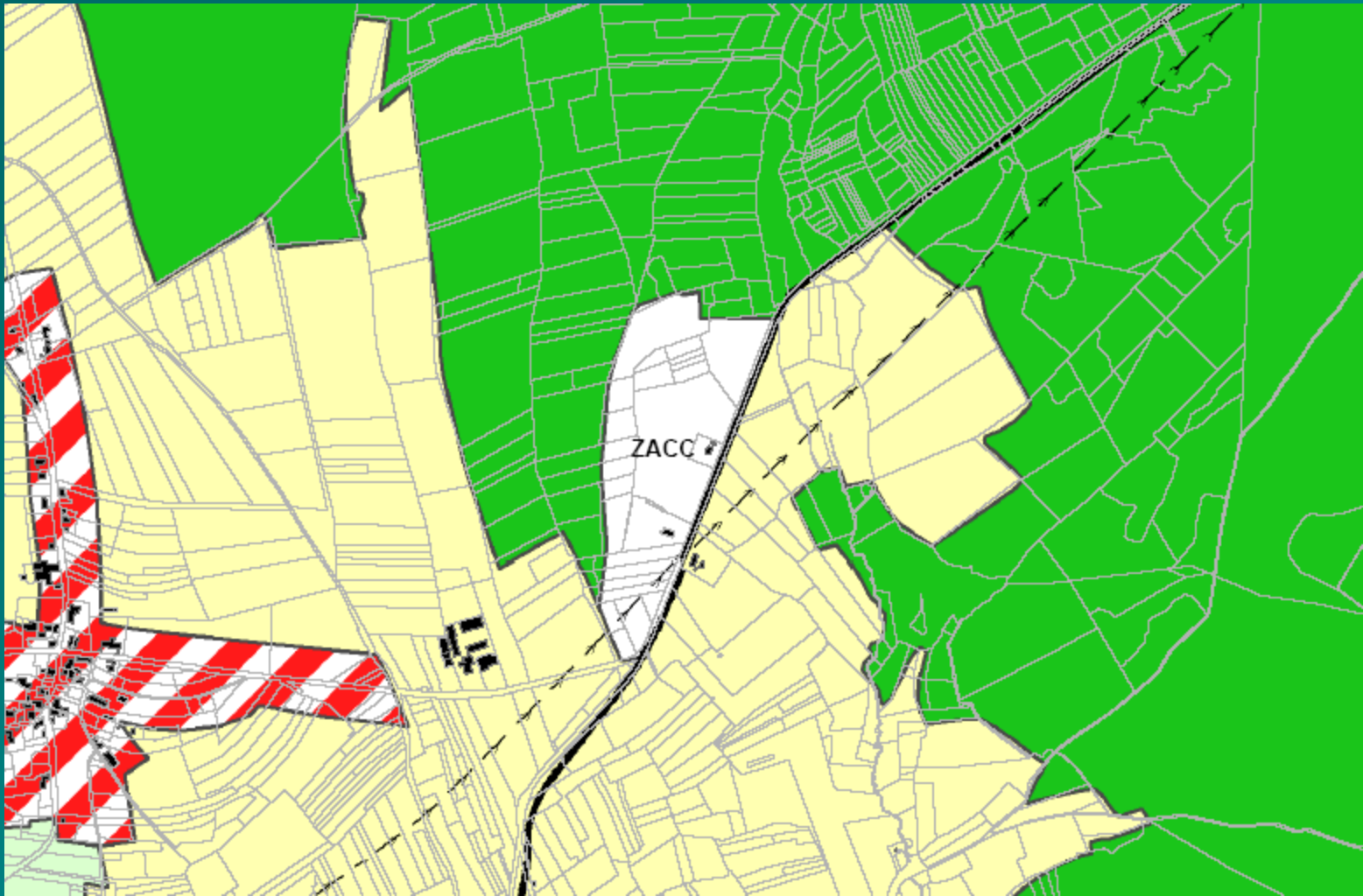
- options d'aménagement :
 - infrastructures et réseaux techniques
 - économies d'énergie et aux transports
 - paysage et espaces verts
 - urbanisme
 - architecture

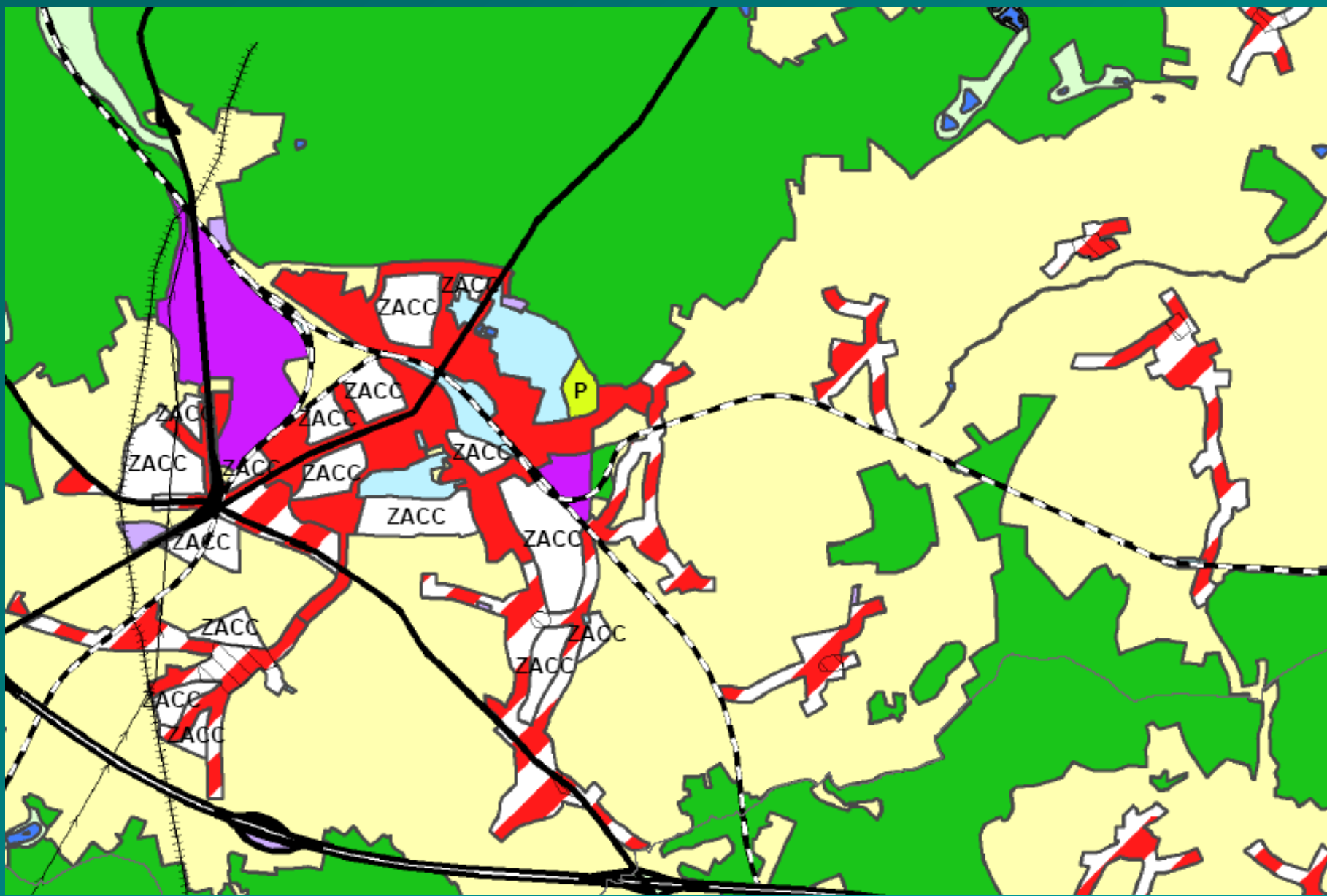
□ Evaluation environnementale

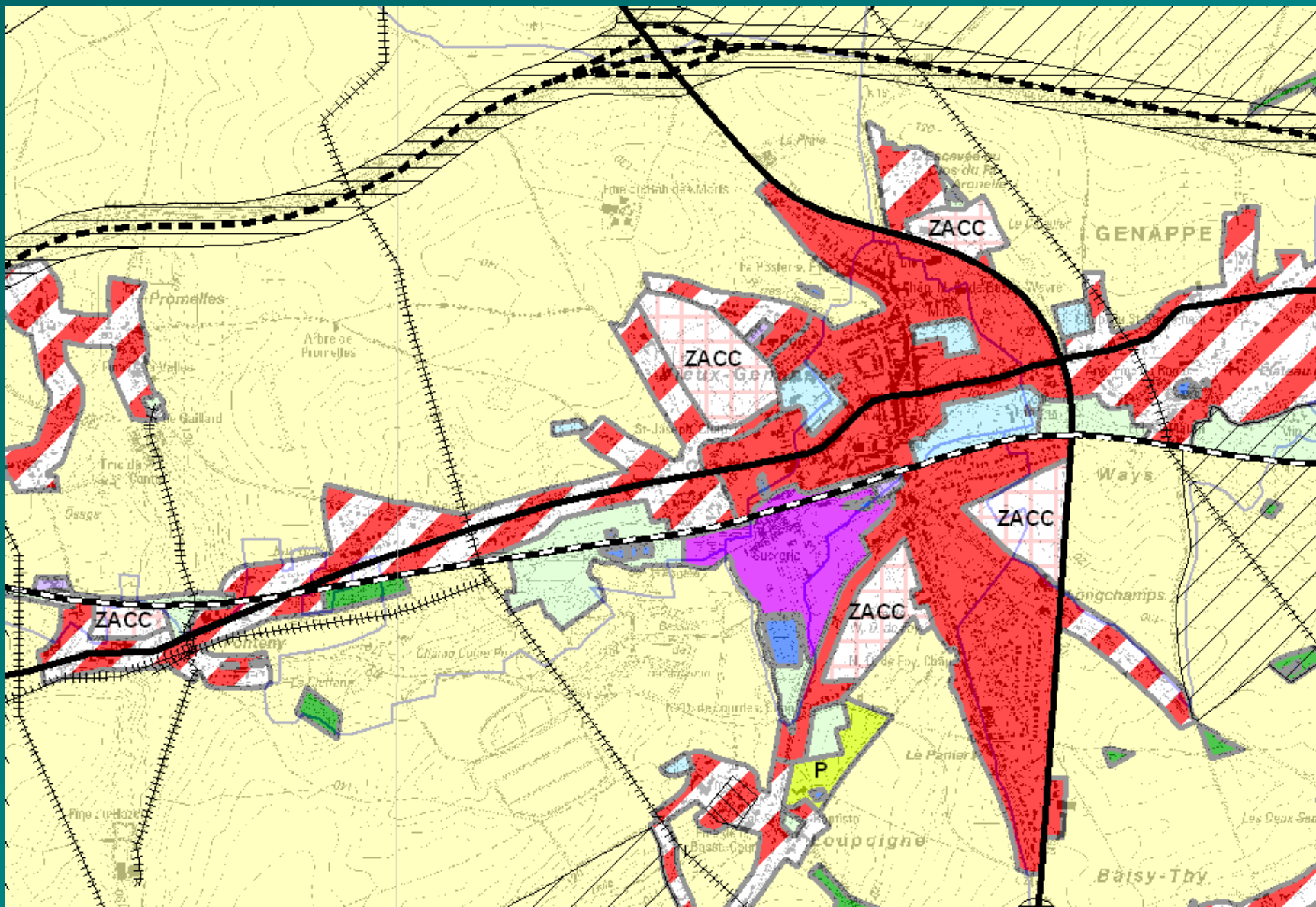
- résumé non technique

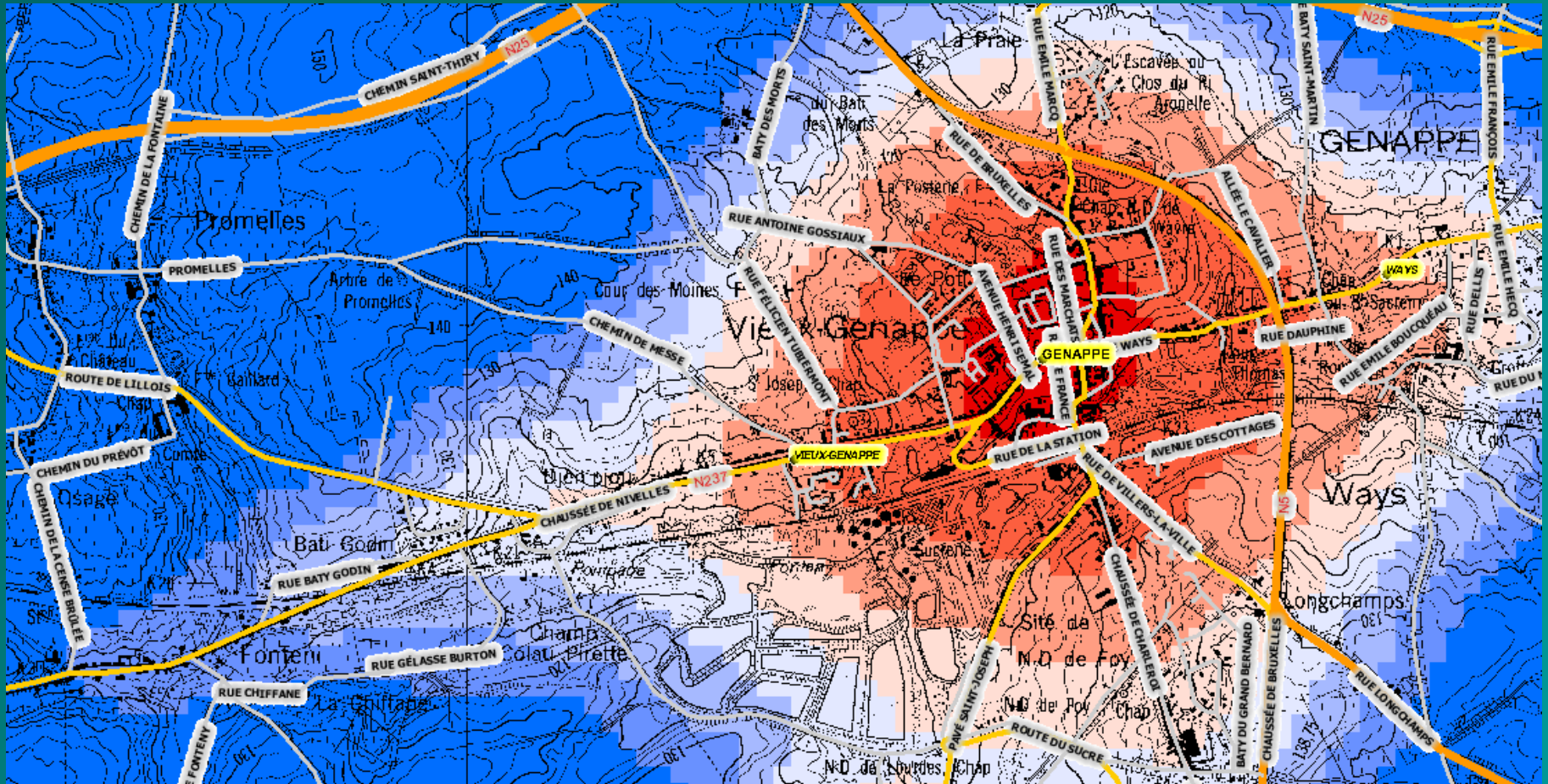
Où sont localisées les ZACC ?



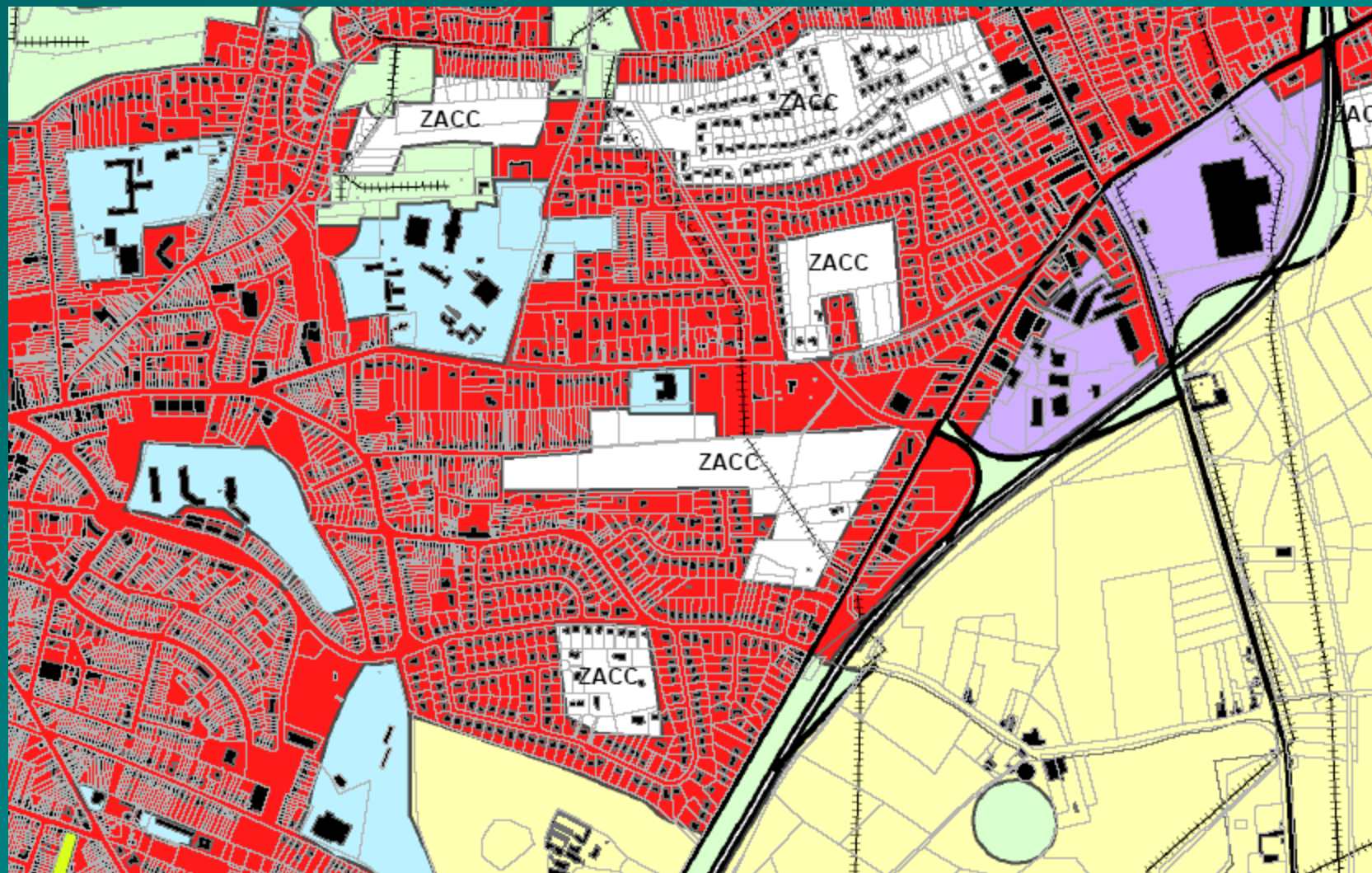


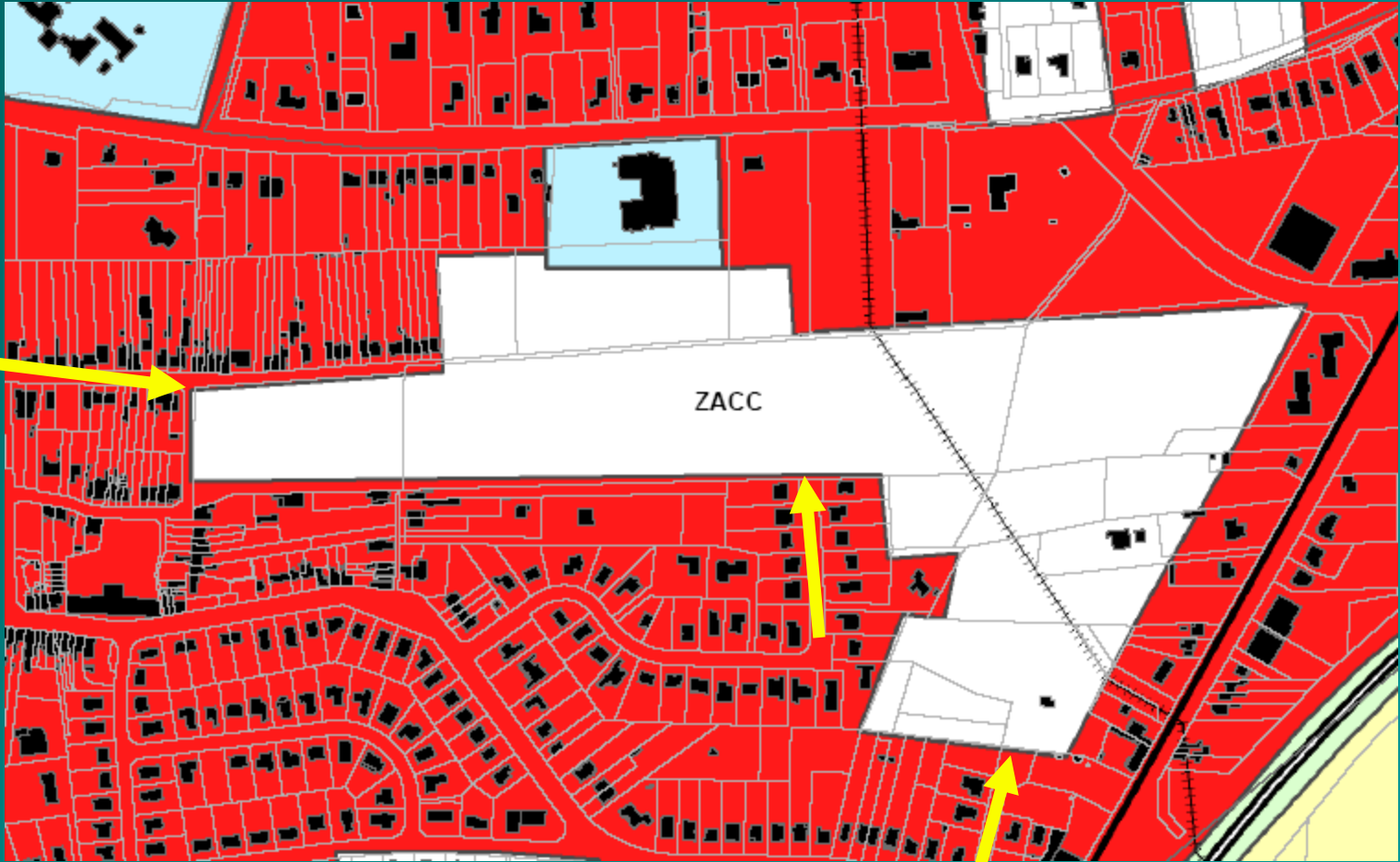




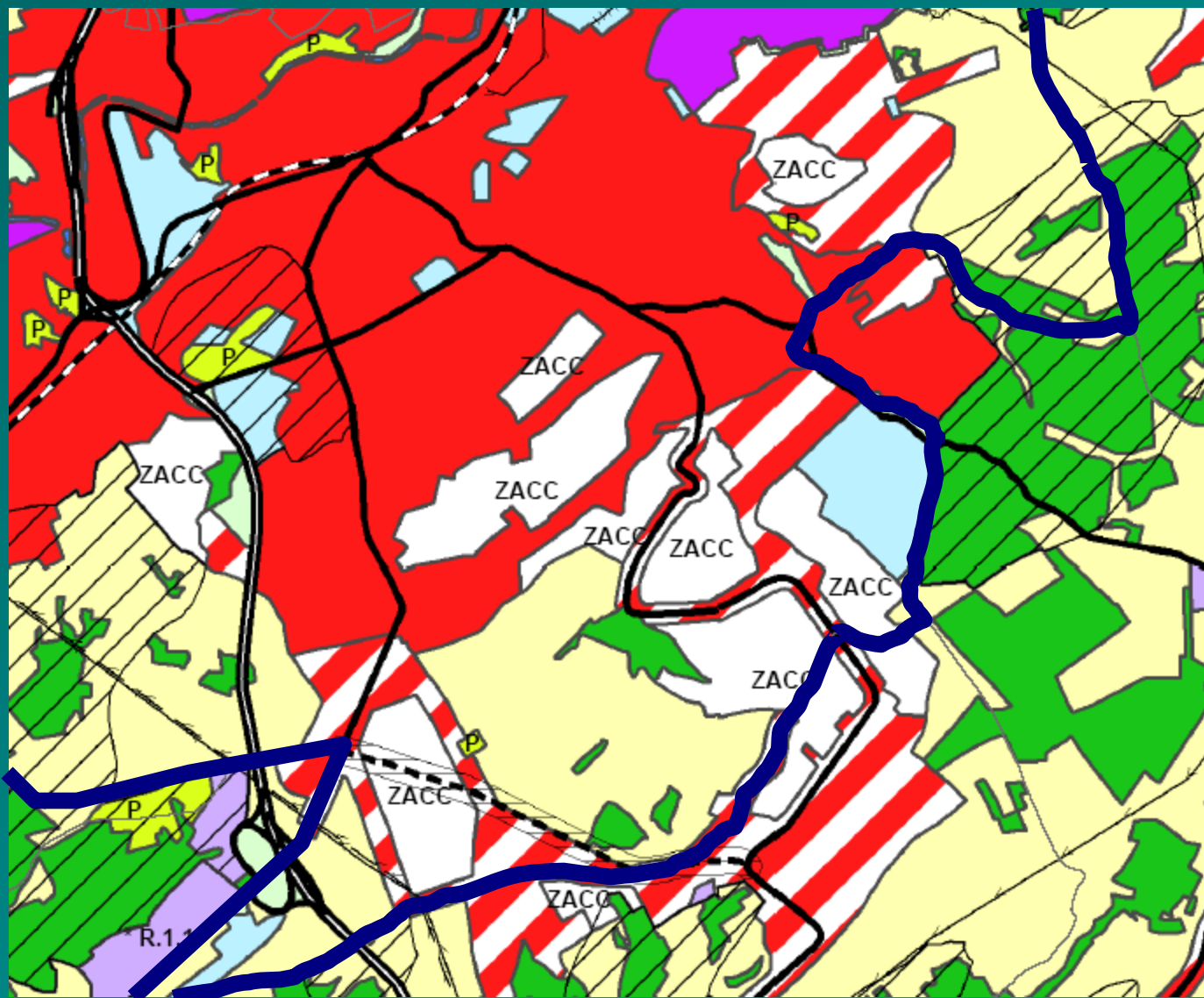


Quels choix d'aménagement ?





Communes limitrophes...



Exemple : R.U.E. « La Buchaye » à Bertrix



Exemple : R.U.E. « Ilot Saint-Roch » à Nivelles

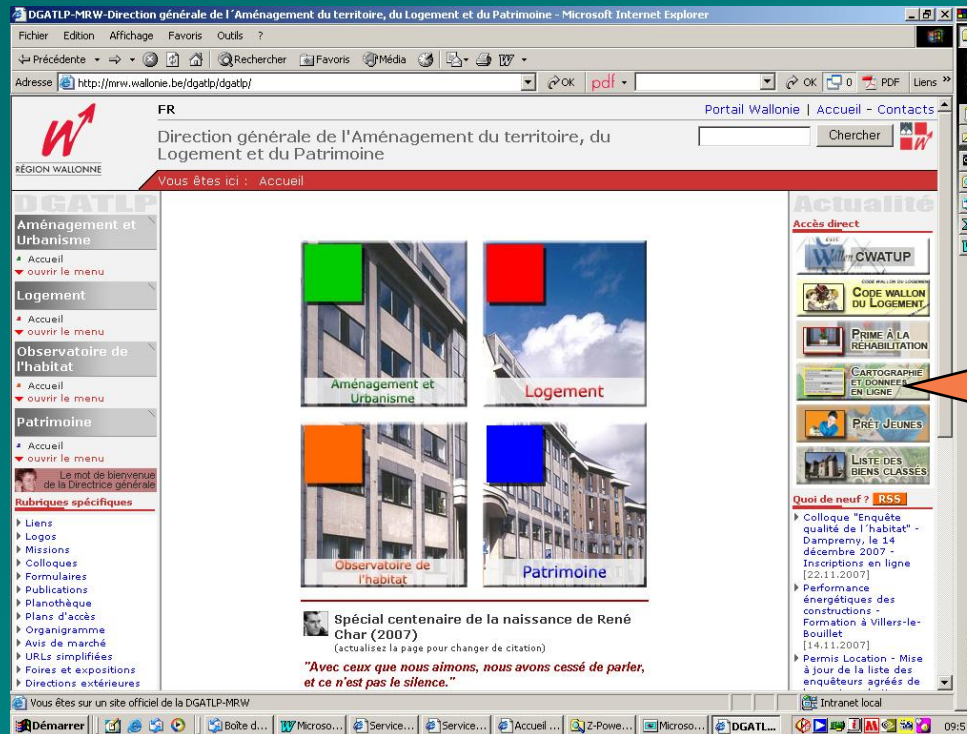


Conclusion



Quelques adresses utiles :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/>



<http://cpdt.wallonie.be/>

<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>

<http://environnement.wallonie.be/cartosig/ogead/#>



Questions et débat...

