



## J7 : Séminaire de production sur la densité

### Atelier 5

# Programmation, ordre de priorité et densités des zones à urbaniser : comment procéder et faire respecter le phasage ?

Conseillères invitées pour témoignage : Rachel Dortu (Dison) et Laurence Moors (Neupré)

Chercheurs référents : Pierre Fontaine (IGEAT-ULB), Pierre Neri (CREAT-UCL)

Rapporteur : Etienne Castiau (IGEAT-ULB)

Animateur: Thais Pons (IGEAT-ULB) (préparation en collaboration avec Michèle Haine (IGEAT))



1. Présentation des objectifs et questions de l'atelier
2. Bref récapitulatif sur le phasage dans les outils réglementaires
3. Travail en sous-groupes sur base d'étude(s) de cas
  - L'ordre de priorité des Zones d'habitat et Zacc de Neupré
  - La répartition de la densité de la ZACC de Wesny (Dison)
4. Mise en commun des résultats et témoignages



- Echange d'expériences
- S'interroger ensemble sur des problématiques en lien avec la densité et vos expériences au sein de votre commune
- Collaborer avec les chercheurs qui travaillent sur ce thème (win-win)
- Au final pas UNE réponse, mais des pistes de réflexions, des nouvelles questions pour alimenter les recherches et nos réflexions

# Programmation, ordre de priorité et densités des zones à urbaniser : comment procéder et faire respecter le phasage ?

## Les questions à la base de l'atelier:

### Programmation régionale/communale

- **Comment "définir" l'ordre de priorité des zones à urbaniser?**
- **Comment faire respecter cet ordre de priorité?**
- **Comment "définir" la densité des zones à urbaniser?**

### Mise en œuvre

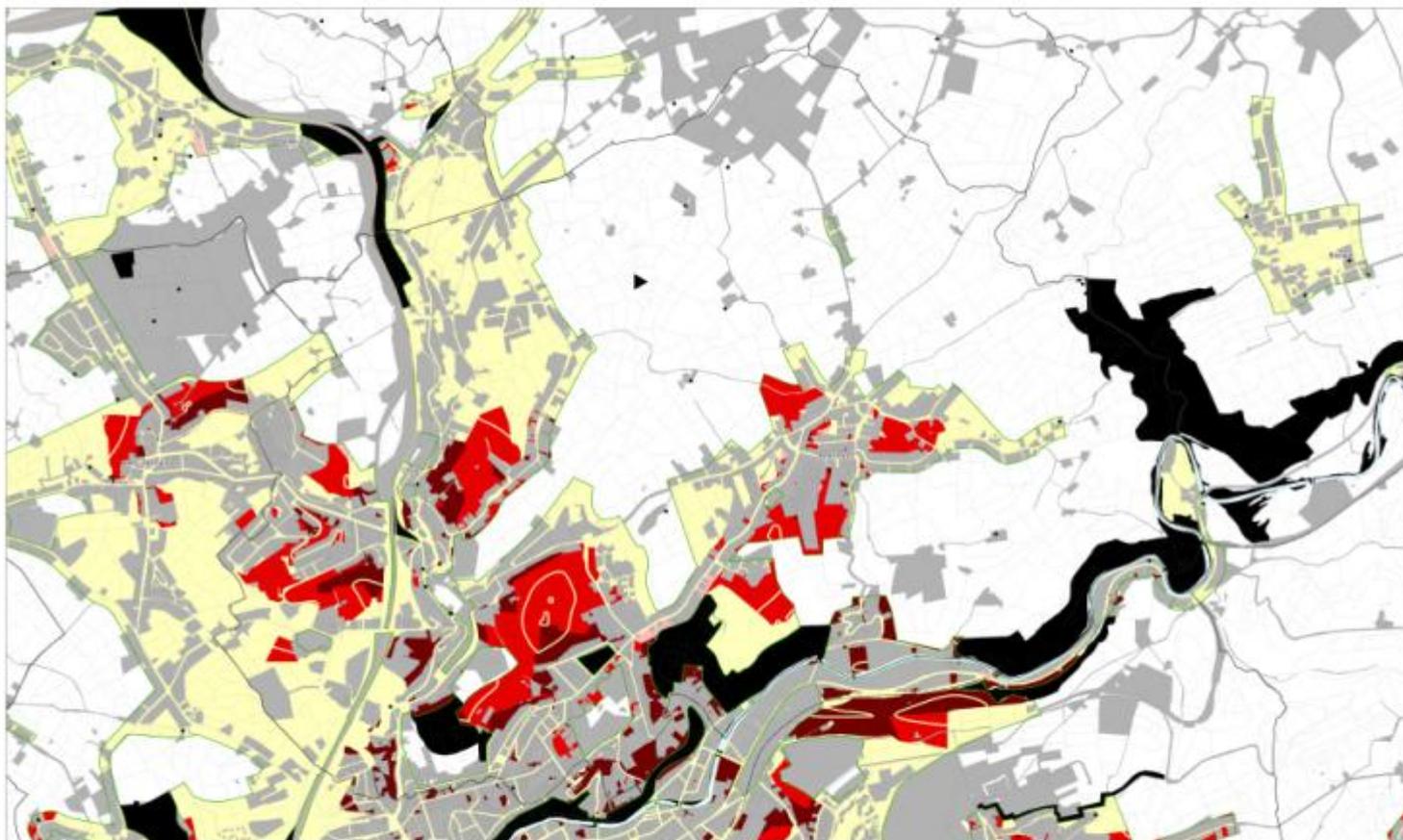
- **En quoi la pression immobilière influe sur cette programmation ?**
- **Peut-on refuser un permis d'urbanisme dans une zone non prioritaire mais équipée ? Quels sont les risques de moins value en ce cas ?**
- **Comment répartir les parcelles à densifier entre promoteurs ?**

# Le phasage à travers les outils d'aménagement



	Ordre de priorité	Phasage
Echelle	A l'échelle d'une commune (zones urbanisables)	A l'échelle d'une zone urbanisable
Niveau de pouvoir		
Région	Recherche CPDT – le Plan de secteur durable/ la sélection des noyaux d'habitat	
Commune	Ex: la commune de Neupré	Ex: ZACC de Wesny – de la commune de Dison

**DENSITE**



Sélection des blocs les plus aptes en restant dans les limites des zones d'habitat et ZACC (Pondération 'Experts')

- Surface nécessaire:
- selon la haute densité
  - selon la densité moyenne
  - selon la faible densité
  - Zones d'habitat ou ZACC
  - Contraintes d'exclusion
  - Terres artificialisées ou non cadastrées
  - Surface non utilisée en Zones d'habitat ou ZACC.



Site source: ORFPA/LES/AR/BRANDENBURG/LES/CPDT 2012  
Source: ORFPA/LES/AR/BRANDENBURG/LES/CPDT 2012

# Les ordres de priorité à travers les outils d'aménagement

- **Ordre de priorité des zones d'habitat et des ZACC \***
- **Historique:**
  - Rôle du SSC
  - Plan communal de mise en œuvre des ZAD
  - 2001-2002 le phasage fut obligatoire pour la mise en œuvre des ZACC → suppression rapide de cette obligation
  - L'article 41 du CWATUPE stipule que les zones inscrites dans le PS peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires précisant ou spécialisant les affectations des zones, sans toutefois y déroger. Il peut s'agir de phasage de leur occupation, de réversibilité, de densité des constructions ou des logements, d'obligation d'adopter un PCA ou un RCU...
  - Le CWATUPE précise depuis peu que le Gouvernement peut arrêter la liste des prescriptions supplémentaires.

- **Règlementaire via un Plan communal d'Aménagement**
  - Définit l'affectation du sol, affine et précise le plan de secteur
  - Intérêt : maîtrise de l'affectation des sols et de l'urbanisation, maîtrise des contraintes juridiques, maîtrise des opérations publiques
  - Contenu: Options d'aménagement ; prescriptions; périmètre du PdS à réviser; différentes affectations du territoire; emplacements des infrastructures techniques
- **Orientation**
  - **Rapport Urbanistique et Environnemental**
  - **Schéma-directeur**



Quels sont les risques de l'absence d'ordre de priorité en lien avec la densité?

- **Localisation d'habitats excentrée du logement public**
- **Propension à urbaniser plus les terrains vierges en délaissant les zones à réhabiliter**
- **Rétention ....**

Quels sont les risques encourus par l'absence de phasage pour la commune en lien avec la densité?



### Ordre de priorité l'échelle d'une commune (zones urbanisables)

Exemple: la commune de Neupré

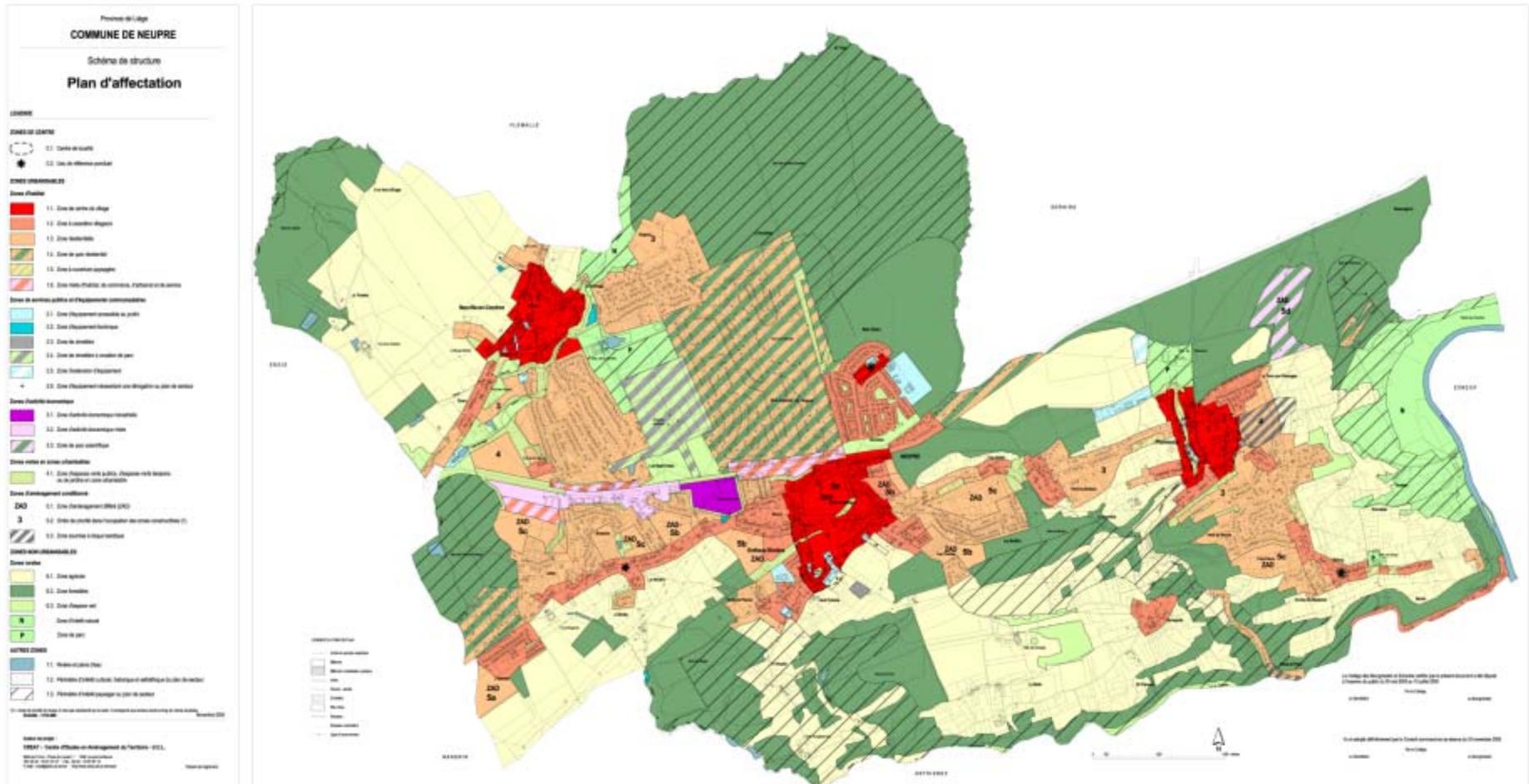
- Plan d'affectation du schéma de structure de Neupré
- La notion de densité dans les zones d'habitat
- Ordre de priorité dans l'occupation des zones constructibles

### Phasage à l'échelle d'une zone urbanisable

Exemple: ZACC de Wesny - Dison

- Priorité de mise en œuvre des ZACC (sans SSC)
- RUE de la ZACC – Schéma de densité et phasage
  - Niveau de densité
  - Phasage

## Plan d'affectation de Neupré



# Sous-groupe B Le phasage des parcelles au sein d'une ZACC à Dison.

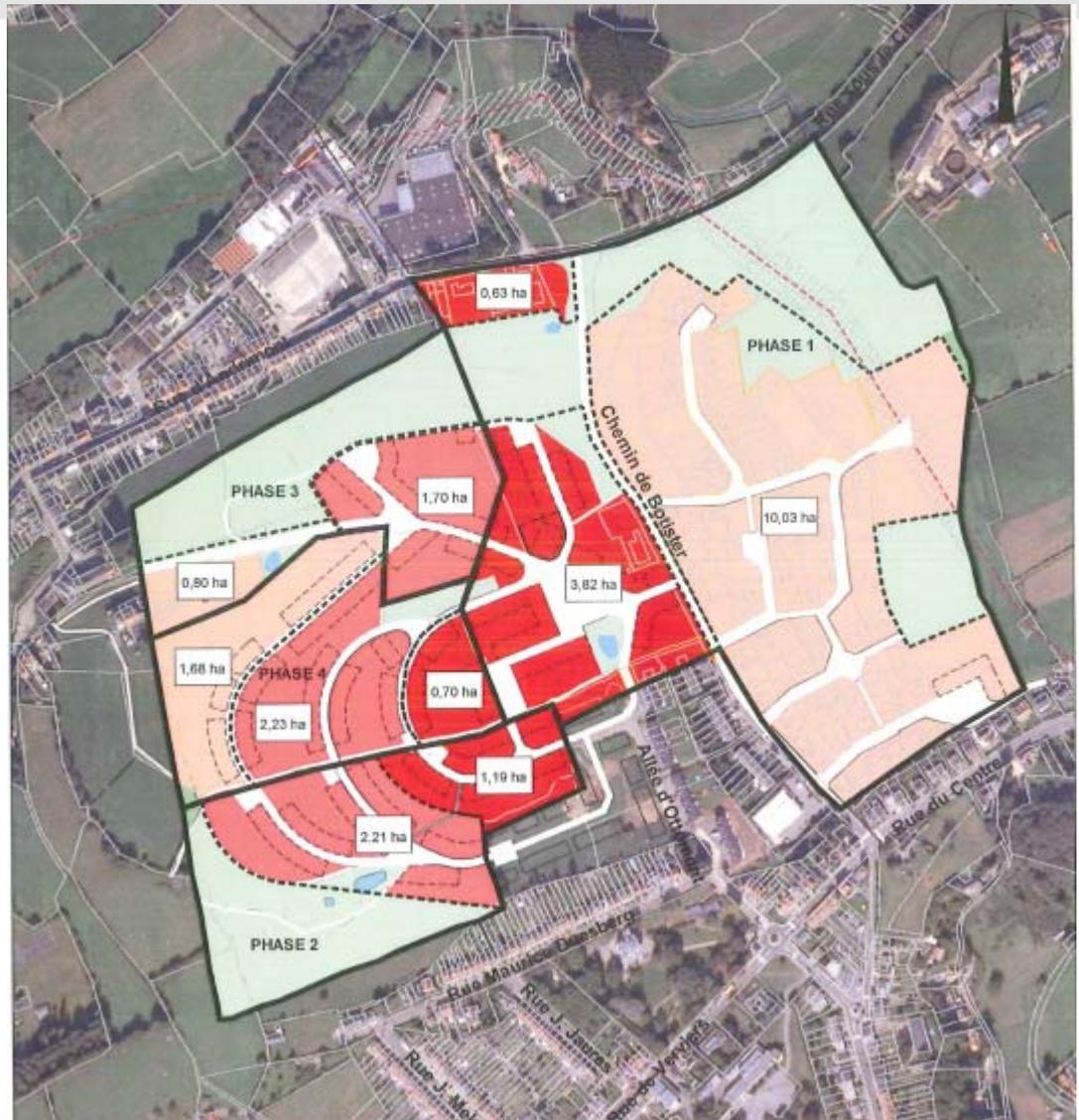
Source illustration: bureau  
Pissart



# Sous-groupe B Le phasage des parcelles au sein d'une ZACC à Dison.

Lien avec la densité programmée

Source illustration: bureau Pissart





## Pour l'étude de cas

- **Quels seraient les critères envisagés pour définir un ordre de priorité ?**
- **Quels sont les obstacles ou les questionnements pour la mise en œuvre des zones à urbaniser?**
- **Comment auriez vous défini la densité des différentes zones?**

## Au niveau de votre commune?

- **Quelles sont les opportunités d'une telle démarche pour vos communes ?**
- **Points communs/divergences de ce cas avec votre commune ?**
- **Pour le choix de la densité auriez vous procédé de la sorte pour votre commune?**



## Mise en priorité

- Définir des zones déconseillées à l'urbanisation
- La sélection des noyaux d'habitat (zones hors noyaux en attentes ou gelées)
- Désigner des zones d'urbanisation prioritaires ou non prioritaires
- Mise en place d'outils opérationnels pour débloquer une zone (RUE ou PCA)



## Phasage

- Déterminer la densité par (groupe) de parcelle
- Offrir une souplesse pour projet positif
- • • •

**Densité urbaine**  
nbre de logts/hectare



5

20

40



Pavillonnaire diffus

Lotissement pavillonnaire

Cité jardin  
Maison de ville

2



70

120



Maison en bande

Grand ensemble

Habitat intermédiaire

Centre bourg

3



230

500 ...



Centre ville d'agglomération

Habitat collectif

4

**Merci** pour  
votre  
attention...

Source: Certu (mai 2010), L'essentiel  
La densité urbaine.