

Maillages

Séance d'information
Schéma de Développement
Communal



Contenu



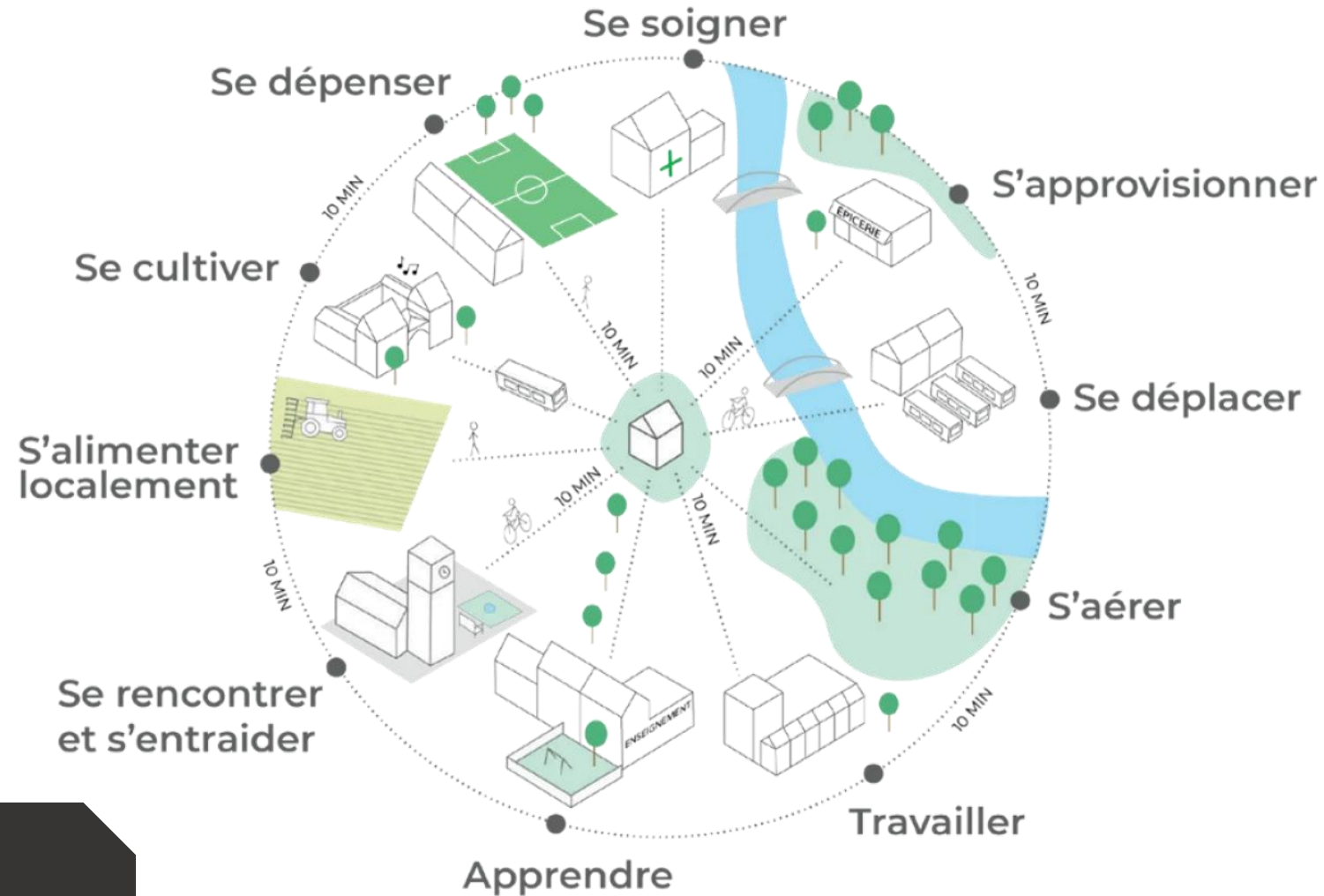
- Les enjeux des SDC (SPI)
- Planning type (SPI)
- Les outils et ressources disponibles (SPI)
- SDC et dynamique Maillages

Les enjeux d'un SDC

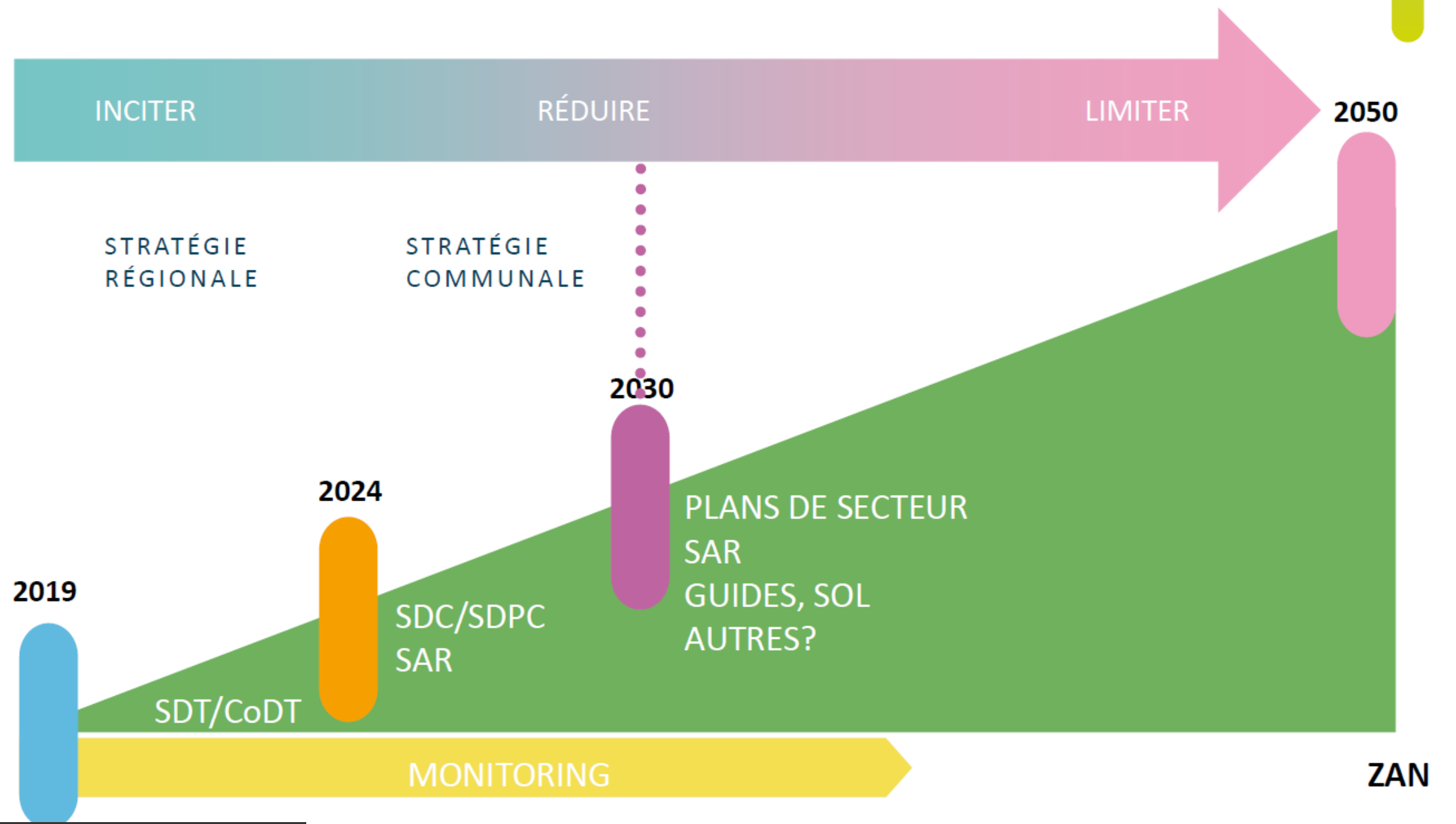


Les enjeux

○ Comment lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation ?



STRATÉGIE D'OPTIMISATION SPATIALE



Stratégie régionale

CoDT

- L'objectif du CoDT est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de **l'optimisation spatiale**
- L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à **assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol** par l'urbanisation. Elle **comprend la lutte contre l'étalement urbain**.



SDT

- Le SDT définit la stratégie territoriale pour la Wallonie. Il oriente les décisions régionales et communales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en fixant des objectifs et des modalités de mise en œuvre.
- Le SDT propose des mesures concrètes qui permettent d'optimiser le territoire en maîtrisant **l'artificialisation** et en luttant contre **l'étalement urbain**.
 - arriver à un ratio de 0 ha d'artificialisation nette d'ici 2050 = STOP BETON
 - produire 75% des nouveaux logements en centralité à l'horizon 2050

Artificialisation

Artificialisation

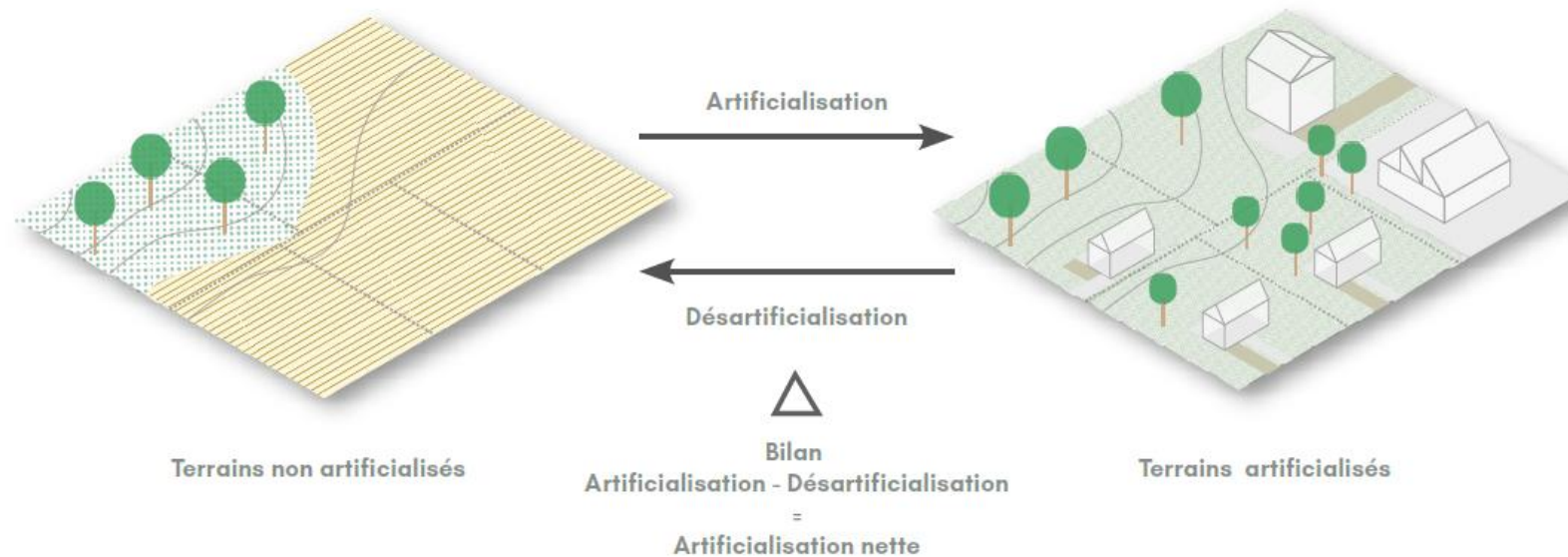
L'artificialisation est le processus par lequel des terres agricoles, forestières ou naturelles sont urbanisées. L'artificialisation est déterminée à partir des parcelles et des espaces non cadastrés qui font l'objet d'une construction ou du placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'une part d'un permis d'urbanisme ou d'autre part d'un permis d'urbanisation en ce qu'il vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs à la voirie.

Désartificialisation

Processus de conversion d'un terrain artificialisé en un terrain non artificialisé indépendamment de son affectation au plan de secteur ou dans les schémas.

Artificialisation nette

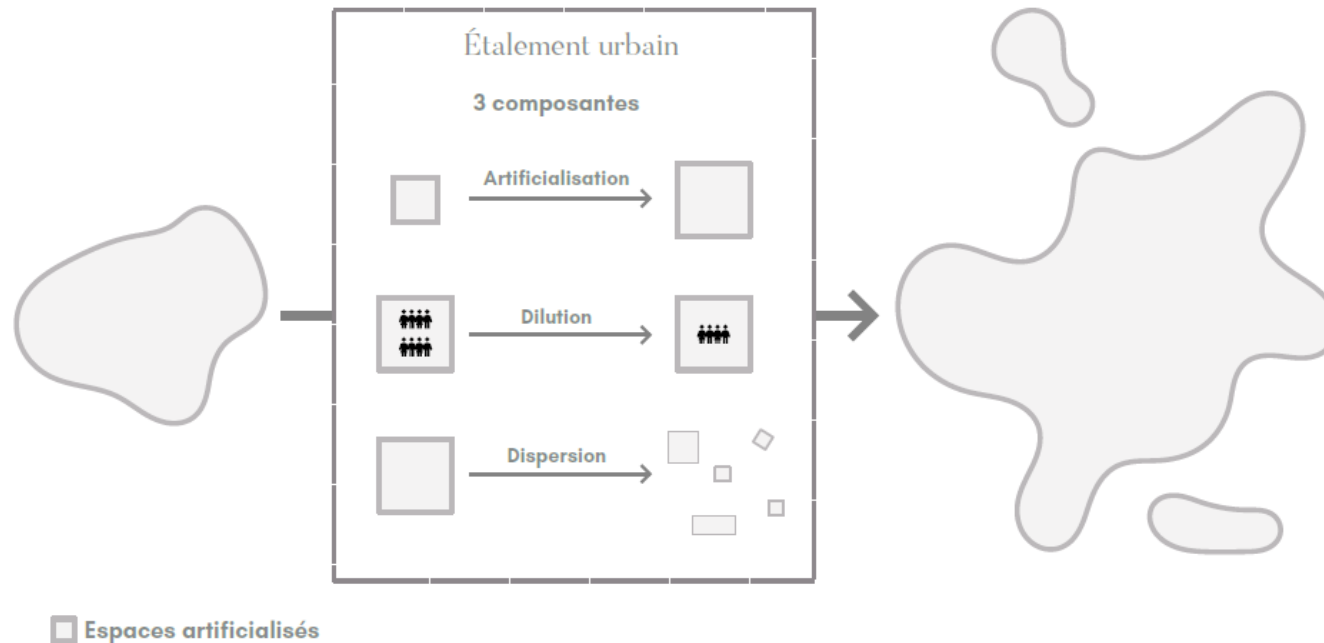
Bilan entre l'artificialisation et la désartificialisation sur une période donnée. Les données liées à l'artificialisation nette servent à établir un monitoring de son évolution.



Étalement urbain résidentiel

Étalement urbain résidentiel

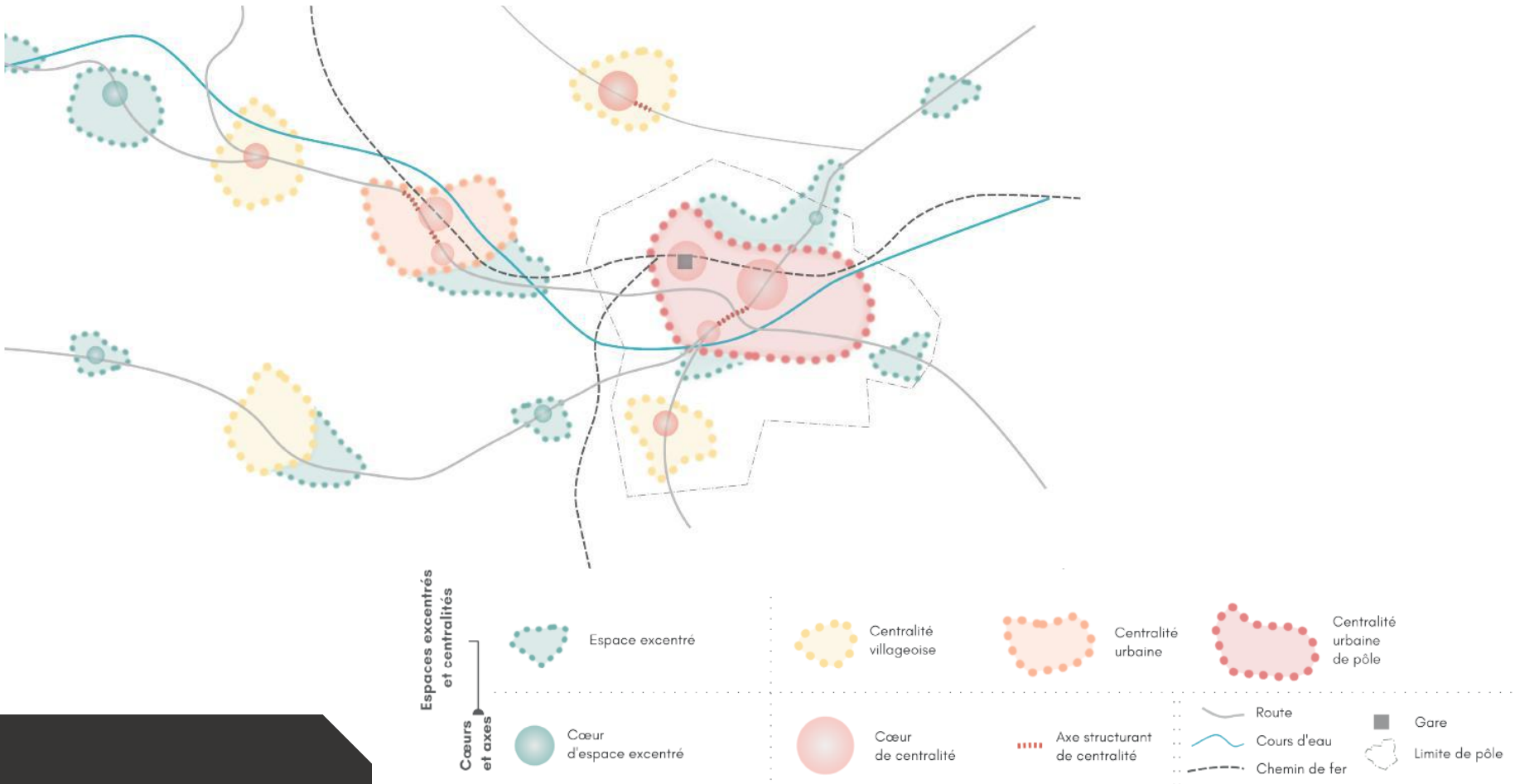
L'étalement urbain résidentiel est un processus d'expansion urbaine induit par une artificialisation diffuse de terres caractérisée par un éloignement de la fonction résidentielle aux centralités, une faible compacité et une faible intensité des activités humaines.



Étalement urbain résidentiel

Centralité

- Centralité : partie de ville ou de village qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun.
- Les centralités du SDT s'appliqueront à partir de 2030 (si absence de SDC).



Schémas

SDT

- Schéma de développement territorial
- Régional
- Adopté par le GW le 23 avril 2024
- Entré en vigueur le 1er août 2024



SDC

- Schéma de développement communal
- Communal
- Initiative communale (Le Conseil communal décide l'élaboration et puis le Collège communal désigne l'auteur de projet agréé)

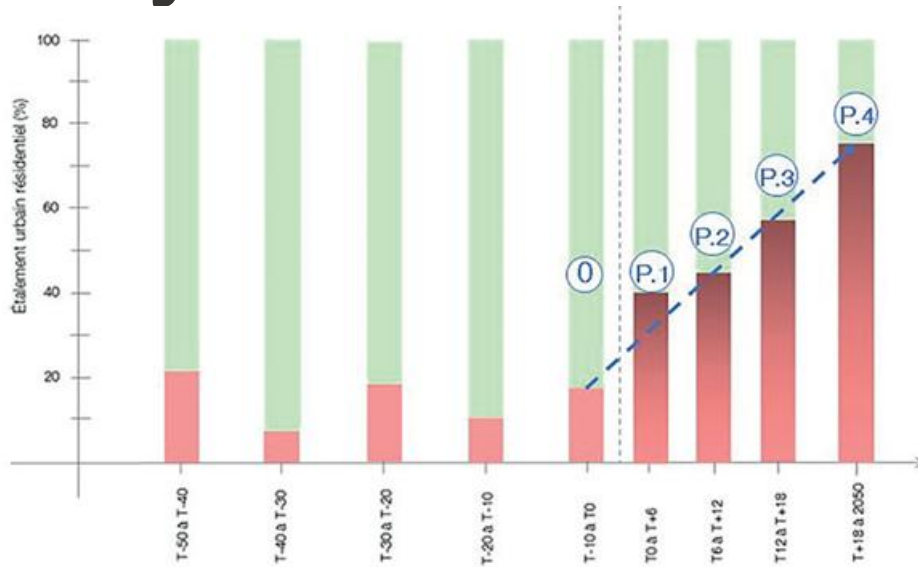
SDC

- Le SDC, repris à l'article D.II.10 du CoDT, définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal, sur la base d'une analyse contextuelle.
- Le SDC, bien qu'il ait une valeur indicative, représente le **document de référence** en aménagement du territoire sur la commune.
- 2 visions :
 - **Vision stratégique globale** du territoire sur le long terme
 - **Outil de gestion à la parcelle** dans la délivrance des permis
- Nécessité d'un soutien politique fort lors de l'élaboration et de son application au quotidien (notamment dans le refus de permis)
- Durée de vie de 18 ans

Pourquoi faire un SDC ?

- L'adoption d'un SDC confère une autonomie plus grande à la Commune pour l'octroi des permis d'urbanisme.
- Fixer les modalités et principes mettant en œuvre l'optimisation spatiale :
 - Trajectoires (étalement urbain, artificialisation)
 - Centralités
 - Mesures guidant l'urbanisation
 - Ordre de priorité de mise en œuvre des ZACC
 - Affectations pour les ZACC situées en centralité
 - Proposition, le cas échéant, de révisions du plan de secteur.

Trajectoires



① Au cours des dix dernières années, la production de logements a principalement été portée par la réalisation de maisons unifamiliales hors centralités.

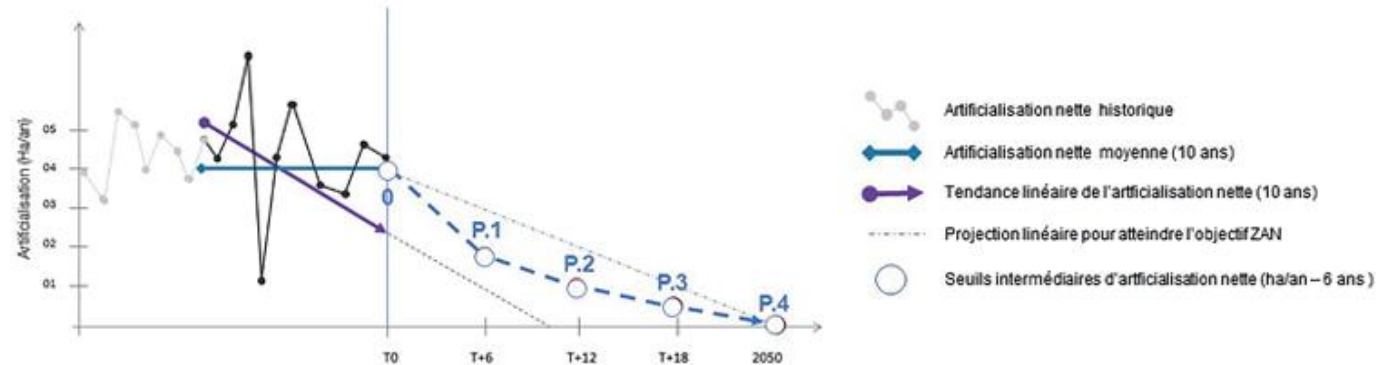
P.1 Durant les six premières années, la production de nouveaux logements reste soutenue. Le processus de renforcement des centralités se met en place.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 108
En centralités : 42

P.2 La dynamique se poursuit. La production de logements en centralités reste soutenue tandis que celle hors centralités ralentit.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 87
En centralités : 40

P.4 La production de logements tombe à un niveau faible. La réhabilitation de bâtiments et une densification douce s'opèrent en centralité.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 20
En centralités : 15

- Part de la production de logements en espaces excentrés
- Part de la production de logements en centralités
- Seuils intermédiaires de production de logements en centralités

Artificialisation



0 Au cours des dix dernières années, l'artificialisation nette annuelle moyenne s'élève à près de 4 ha / an.

P.1 Durant les six premières années, la production de logements se poursuit sur base de la dynamique actuelle avec cependant une production de logements fortement ralentie.

Nombre de nouveaux logements produits : 77
 Sur terrains artificialisés : 0
 Sur terrains non artificialisés : 77

Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :

En centralité : 30 log/ha
 Dans espaces excentrés : 5 log/ha

Artificialisation nette (6 ans) : 10,4 ha

P.2 La production de logements neufs poursuit son ralentissement suite à une dynamique démographique amenant un besoin en logements limité.

Nombre de nouveaux logements produits : 60
 Sur terrains artificialisés : 0
 Sur terrains non artificialisés : 60

Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :

En centralité : 30 log/ha
 Dans espaces excentrés : 5 log/ha

Artificialisation nette (6 ans) : 7,8 ha

P.3 La production de logements neufs n'est plus portée que par les dynamiques démographiques communales internes. Quelques immeubles à appartements sont créés en centralités.

Nombre de nouveaux logements produits : 40
 Sur terrains artificialisés : 5
 Sur terrains non artificialisés : 35

Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :

En centralité : 30 log/ha
 Dans espaces excentrés : 5 log/ha

Artificialisation nette (6 ans) : 4,5 ha

P.4 Les besoins de la collectivité en termes de logements supplémentaires ralentissent fortement.

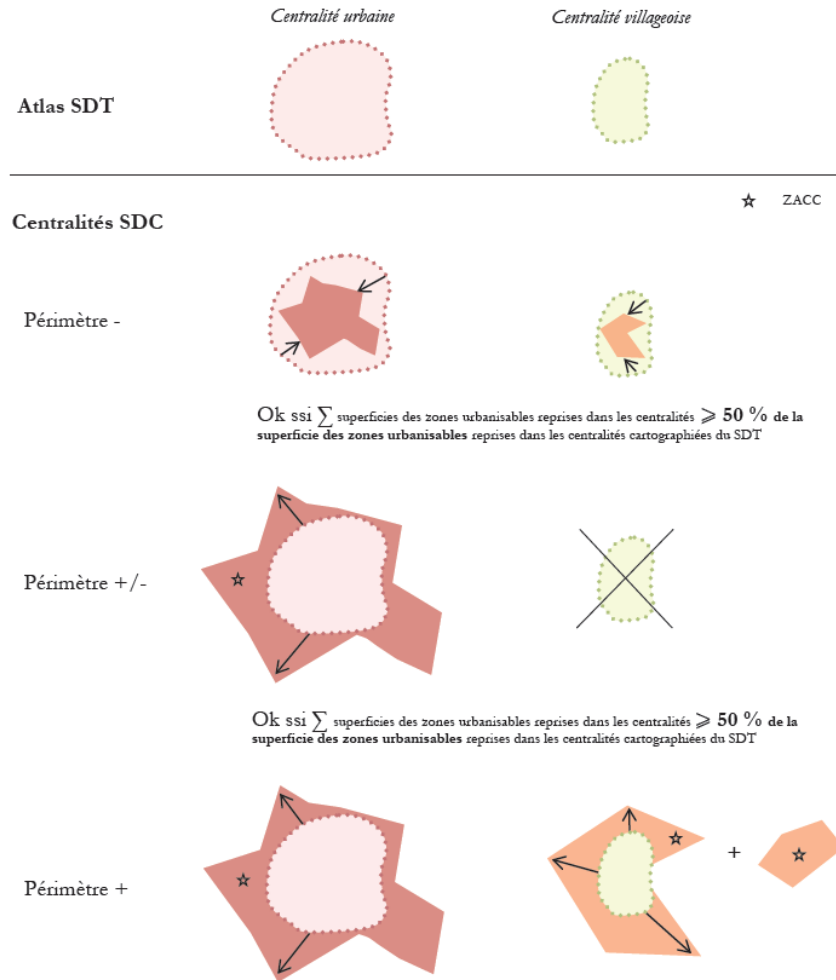
Nombre de nouveaux logements produits : 27
 Sur terrains artificialisés : 10
 Sur terrains non artificialisés : 17

Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :

En centralité : 30 log/ha
 Dans espaces excentrés : 5 log/ha

Artificialisation nette (6 ans) : 1,8 ha

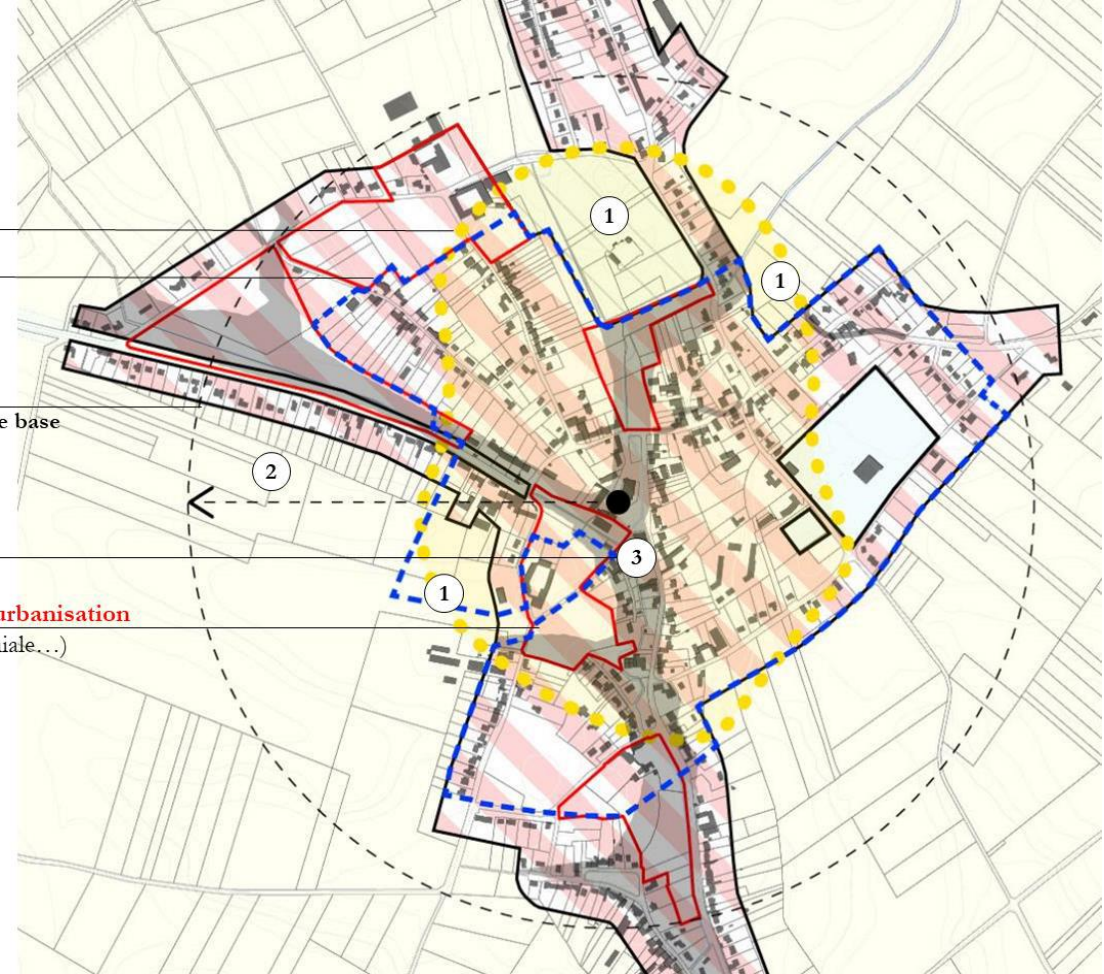
Centralités



Centralité SDT

Centralité SDC projetée

1. Plan de secteur et ses zones urbanisables
2. Opportunités : Rayon distance marchable autour des commodités de base (écoles, supérette, arrêt bus...)
3. Contrainte : Alea d'inondation
3. Contrainte : Site à protéger de l'urbanisation (valeur paysagère, naturelle, patrimoniale...)



Mesures guidant l'urbanisation

- **Adapter aux spécificités locales les «mesures guidant l'urbanisation» définies par le SDT, notamment :**
 - densités de logements
 - coefficients de pleine terre (logements, de commerces, de bureaux ou combinaison)
 - l'optimisation de l'occupation des espaces destinés à l'activité économique
 - la localisation des implantations commerciales de petite, moyenne et grande taille selon les types d'achats concernés

Pourquoi faire un SDC ?

○ Il existe deux types de SDC :

- Le schéma de développement communal "global"
- Le schéma de développement communal "thématique" : il est orienté « optimisation spatiale »

○ Les objectifs communaux ont pour finalité:

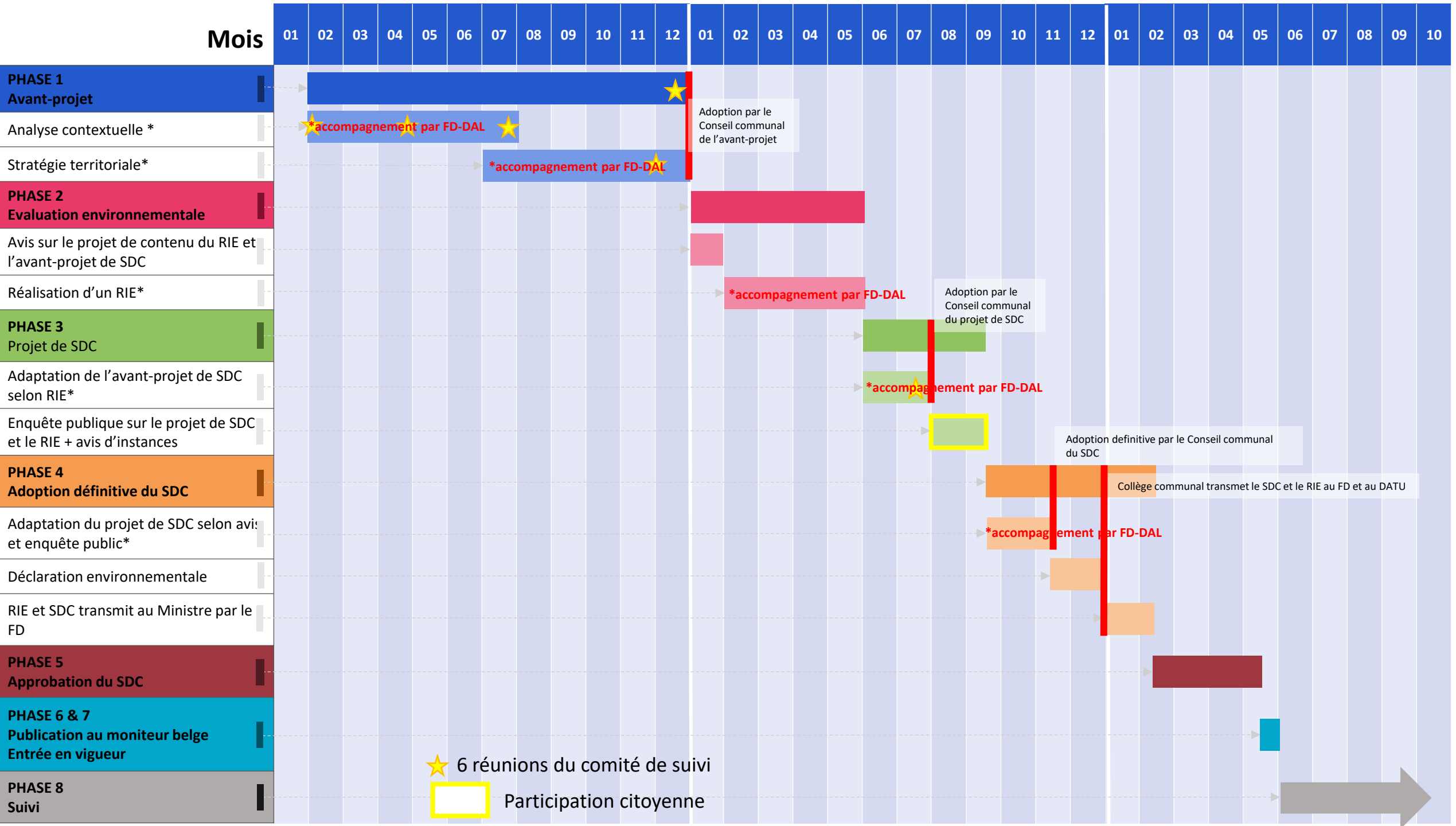
- l'optimisation spatiale ;
- le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale;
- la gestion qualitative du cadre de vie;
- la maîtrise de la mobilité.

○ La structure territoriale identifie :

- les centralités et la structure bâtie ;
- la structure paysagère;
- les réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie;
- l'infrastructure verte.

Planning type





Les outils et ressources disponibles



Les outils et ressources disponibles

- **Diagnostic territorial** (supra)communal (https://www.odwb.be/pages/diagnostic_territorial_20250/)
 - Les rapports
 - Les jeux de données
- Les modèles commentés de **cahier des charges** pour SDC global; thématique et RIE validés par la DAL (<https://www.uvcw.be/marches-publics/modeles/art-8956>)
- Les **subsidés** de la Région (en général, 75 % du montant des honoraires de l'auteur de projet plafonnés à 75 000 €)
- Le site consacré au SDC de la Wallonie
 - Liste des auteurs agréés
 - La procédure
 - Vade-mecum Schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale », référentiels (inondation, gestion des densités), fiches outils

Les outils et ressources disponibles

○ Offres Spi

- Assistance (rédaction, lancement, analyse) pour le **cahier des charges pour SDC global et thématique**
- Assistance (rédaction, lancement, analyse) du **cahier des charges pour le RIE**
- **Accompagnement de la commune durant l'élaboration du SDC (avant-projet, RIE, projet) et suivi du bureau d'études**

SDC et dynamique Maillages

Dynamique Maillages

Instances

Maillages

En Hesbaye-Meuse-Condroz

Conférence des Elus



Conseil de
Développement

Organe décisionnel

- Espace de rencontres et d'échanges des élus du territoire
- Pilotage par le Conseil d'Administration
- Mission: Définir les stratégies de développement à adopter, notamment sur proposition du CD

Organe consultatif

- Lieu où se fédèrent les forces vives du territoire : monde de l'entreprise, associations, syndicats, politiques, ...
- Articulés en « Chambres thématiques »
- Missions: Proposer les stratégies de développement à adopter et opérationnaliser les actions à travers des groupes de travail spécifiques



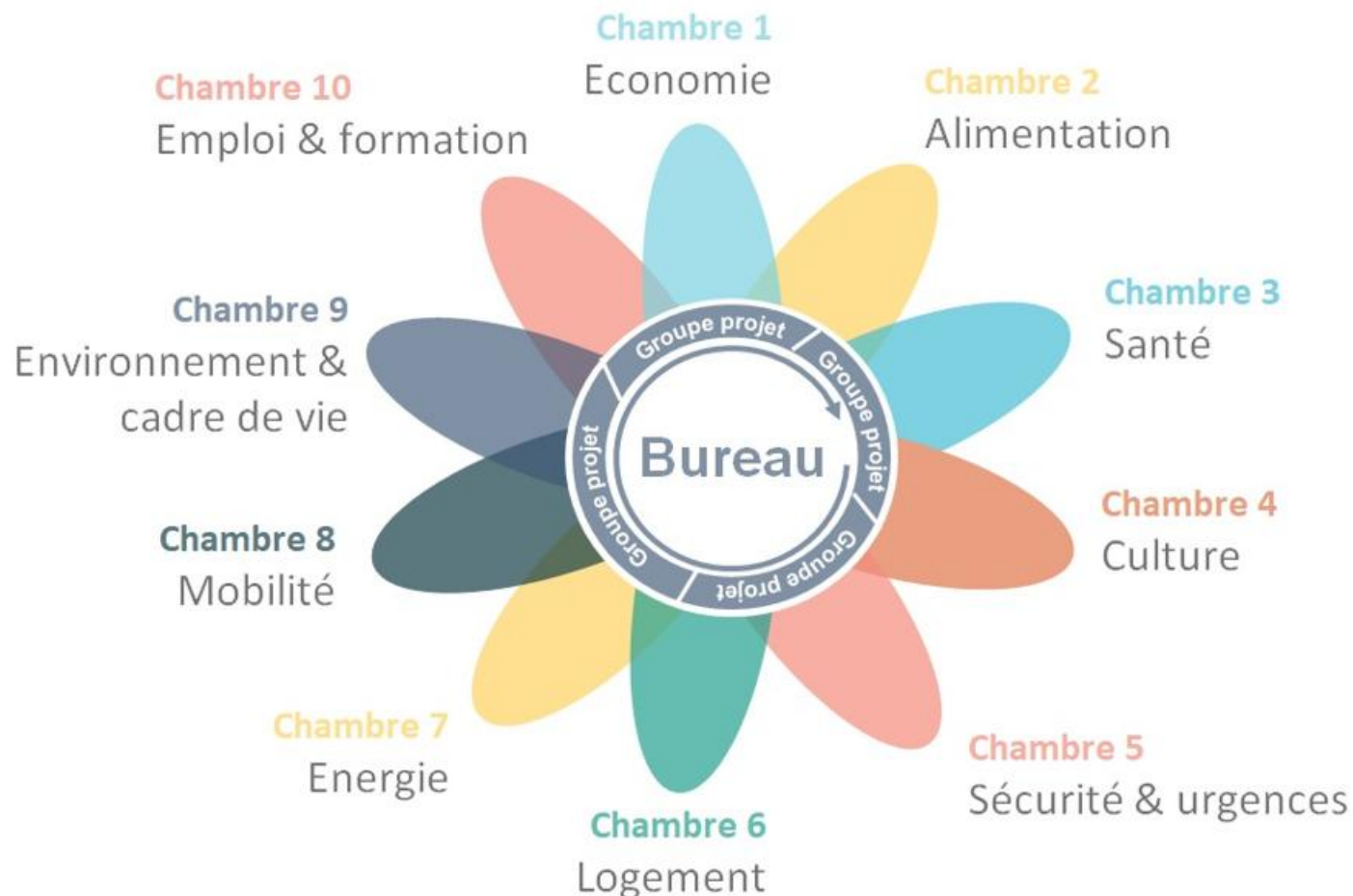
HMC (asbl)

Opérateur de gestion

- Animation
- Soutien technique et logistique
- Coordination du suivi et de la mise en œuvre du Projet de Territoire
- Mobilisation des communes
- Communication pour la mise en lumière du projet de Territoire

Conseil de développement Organes

Le Conseil de Développement est structuré en 1 bureau et 10 chambres thématiques.



Les **chambres thématiques** proposent les orientations, stratégies et projets propres à leurs thématiques. L'architecture de ces chambres par thématique pourra être revue au gré de la mise en œuvre du processus.

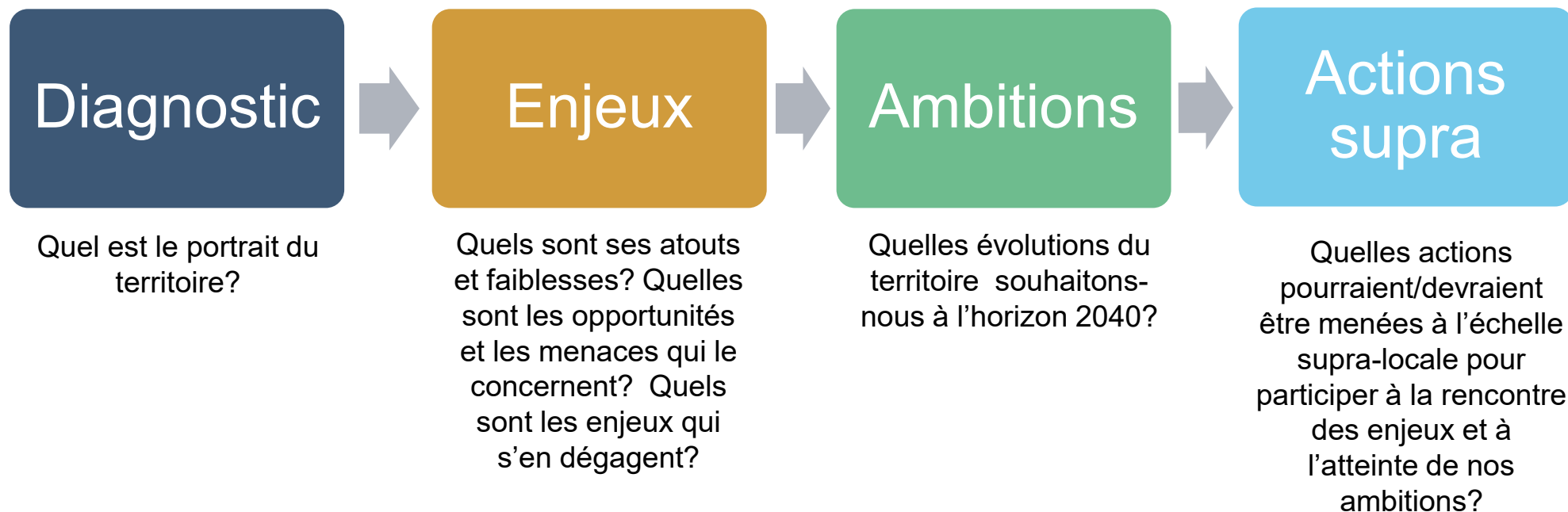
Elles constituent des groupes de projets pour opérationnaliser la mise en œuvre des projets

Le **Bureau** compile ces propositions, identifie les synergies possibles et assure la cohérence des propositions qu'il soumet à la Conférence des Elus.

Il propose éventuellement de compléter les membres de groupes de projets créés par les chambres avec des membres issus d'autres chambres.

Chambres

Processus de co-construction



Enjeux identifiés en termes d'AT

par le Conseil de Développement Maillages

Chambre	Enjeux en lien direct avec l'aménagement du territoire				
Economie	Besoin de foncier pour le développement économique				Limitation de l'étalement urbain (centralités)
Alimentation	Préservation des terres agricoles				
Environnement & cadre de vie	Végétalisation et lutte contre l'imperméabilisation	Traitement des eaux usées	Renforcement des zones d'intérêt paysagères, forestières et naturelles		
	Renforcement du maillage écologique (trames vertes et bleues)		Limiter les impacts sonores de l'aéroport de Bierset		
Logement	Réponse à l'augmentation de la demande de logements	Nouveaux types d'habitat (habitat léger, habitat modulaire, habitat partagé, etc.)		Assurer l'accès au logement pour les publics précaires	
Sécurité & urgences	Prévention du ruissellement et des inondations				
Mobilité	Développement des mobipôles	Evolution des lignes TEC	Développement du réseau de voies lentes		
	Développement de pôles d'emploi et de formations proche des zones d'habitat et des lignes de transports en commun et inversement				
Energie	Améliorer la performance énergétique par la mixité de logements avec une architecture appropriée et des densités adéquates		Développement harmonieux et concerté des énergies renouvelables	Développement de réseaux de chaleur	

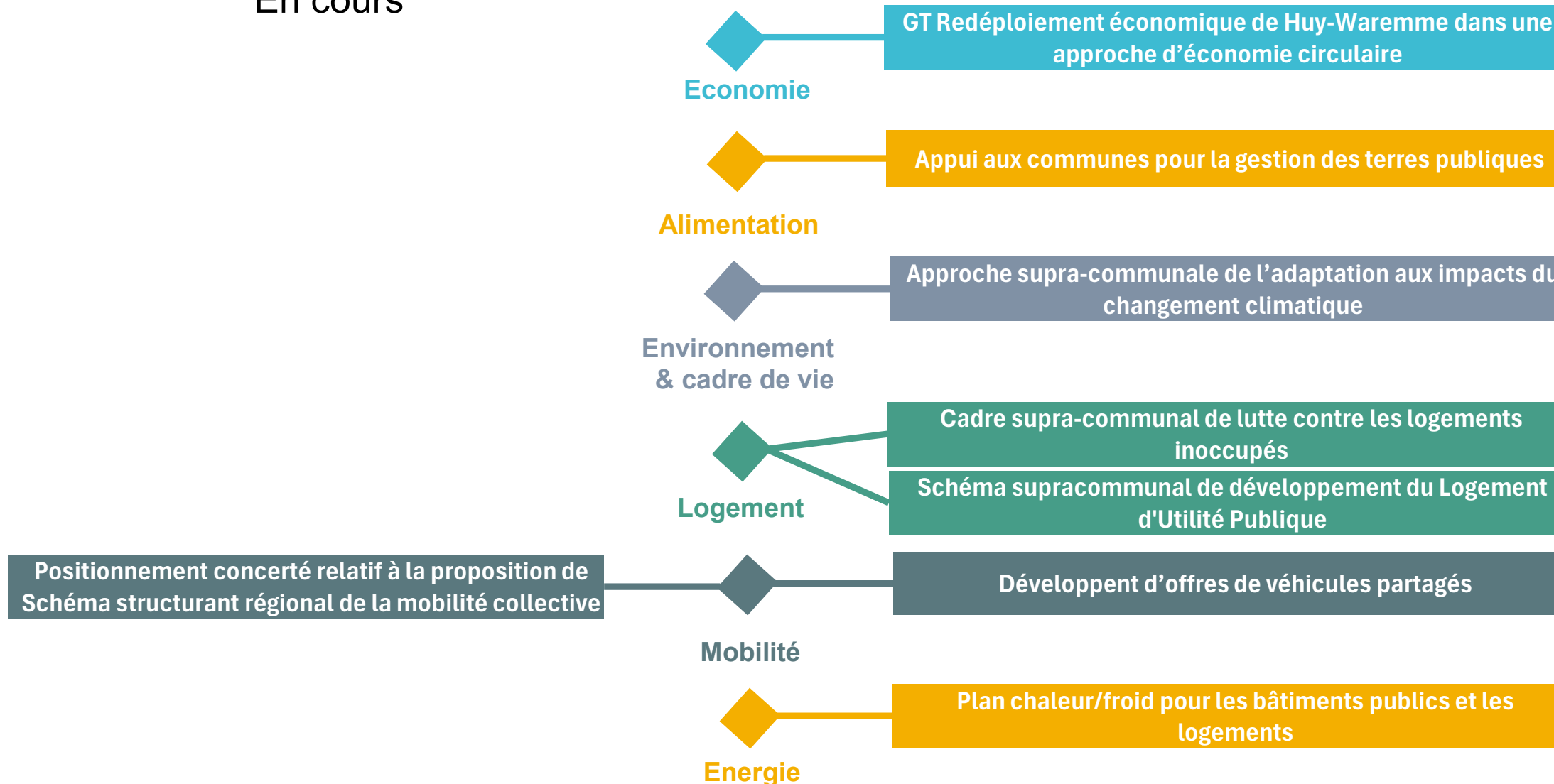
27

Actions Maillages...

...traitant ces enjeux

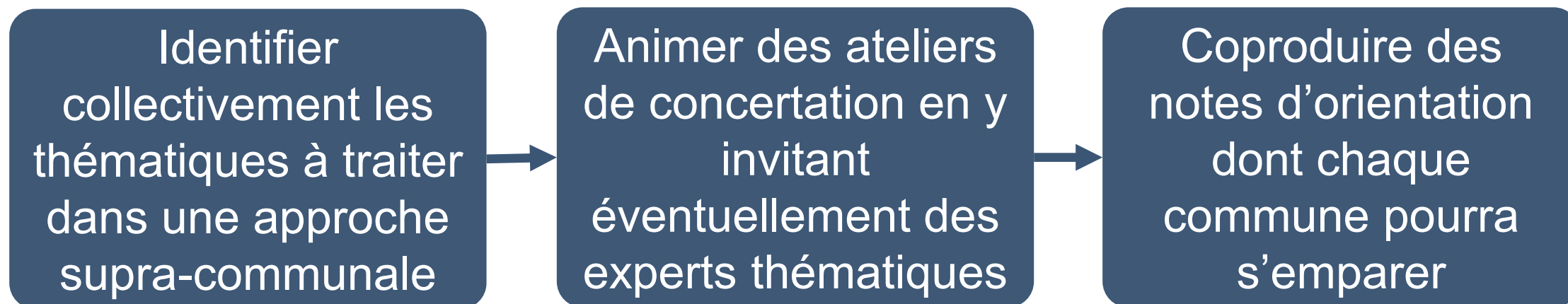
En cours

En recherche de financement



Notre proposition

Concertation supra-communale autour du SDC



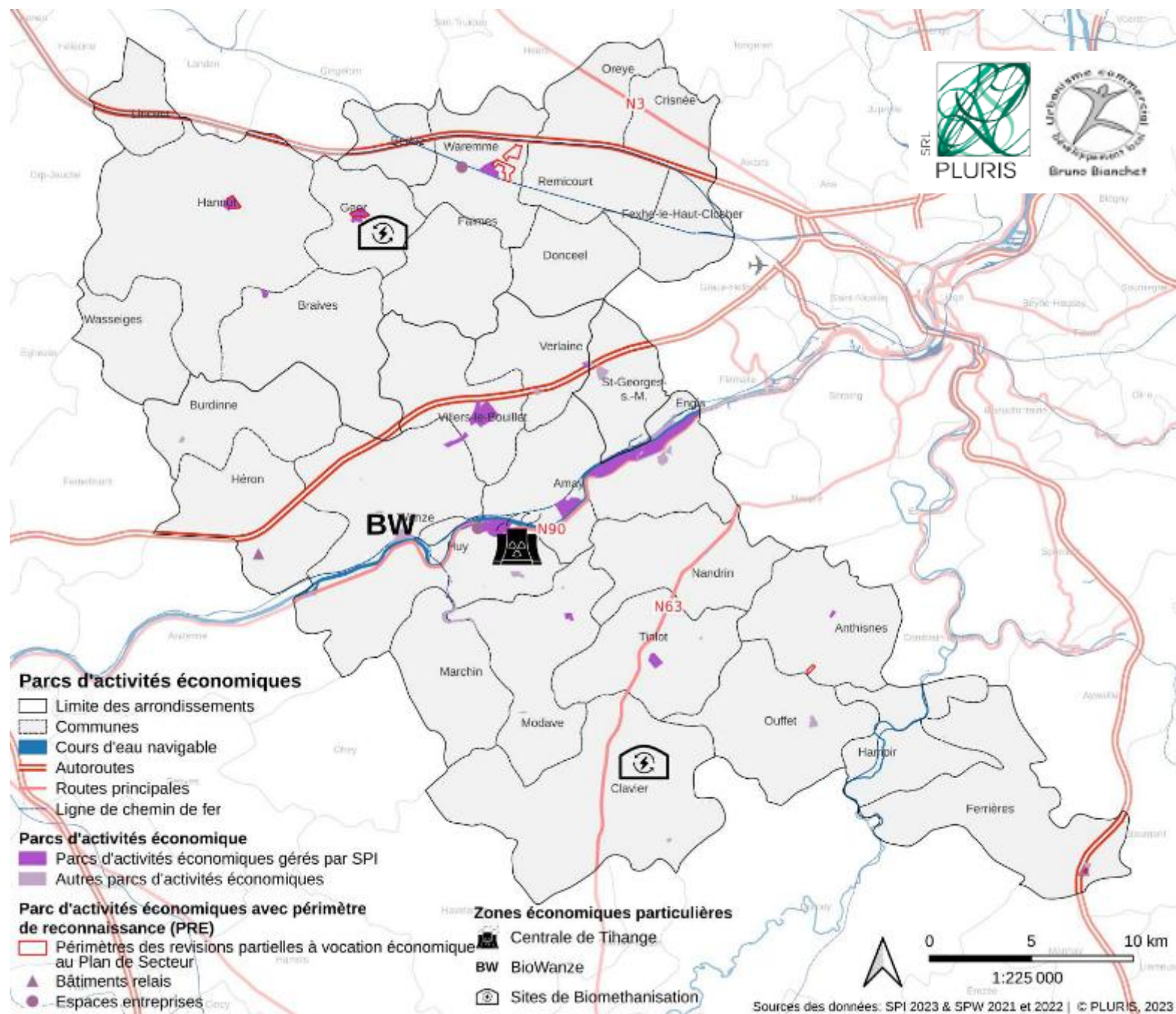
Des ressources pour alimenter l'approche supra



Une offre en parc d'activité économique importante mais pratiquement saturée

- 8,13 % des PAE gérés par SPI sont disponibles. Ce qui représente 47,57 ha ;
- Les surfaces disponibles sont localisées à Engis, Villers-le-Bouillet et Hannut

		Janvier 2025		
PAE	Type	Superficie utile (ha)	Superficie disponible (ha)	Potentiel foncier (%)
Amay	Industriel	55,90	0,00	0,00%
Anthisnes (Hody)	Mixte	5,50	0,69	12,50%
Braives (Avennes)	Mixte	1,13	0,80	70,87%
Engis (Hermalle- sous-Huy)	Industriel/ Mixte	157,35	22,57	14,34%
Geer	Mixte	39,21	0,00	0,00%
Hannut	Mixte	31,33	9,03	28,83%
Marchin	Mixte	1,52	0,77	50,51%
Soheit-Tinlot	Industriel	20,64	0,00	0,00%
Modave (Strée)	Mixte	8,75	0,77	8,80%
Huy (Tihange)	Industriel/ Mixte	99,25	0,00	0,00%
Verlaine	Mixte	7,77	0,00	0,00%
Villers-le- Bouillet/Wanze	Mixte	121,28	12,94	10,67%
Waremmes	Industriel	35,78	0,00	0,00%
Total		585,41	47,57	8,13%





Logement

Perspectives

On estime que la population du territoire augmentera de 17% entre 2020 et 2040. Sur cette base, on peut estimer qu'il serait nécessaire de créer environ 10.000 nouveaux logements en 20 ans.

Enjeux et recommandations de la Chambre Logement

Répondre à l'augmentation de la demande de logement en prenant en compte la variation des besoins dans le temps

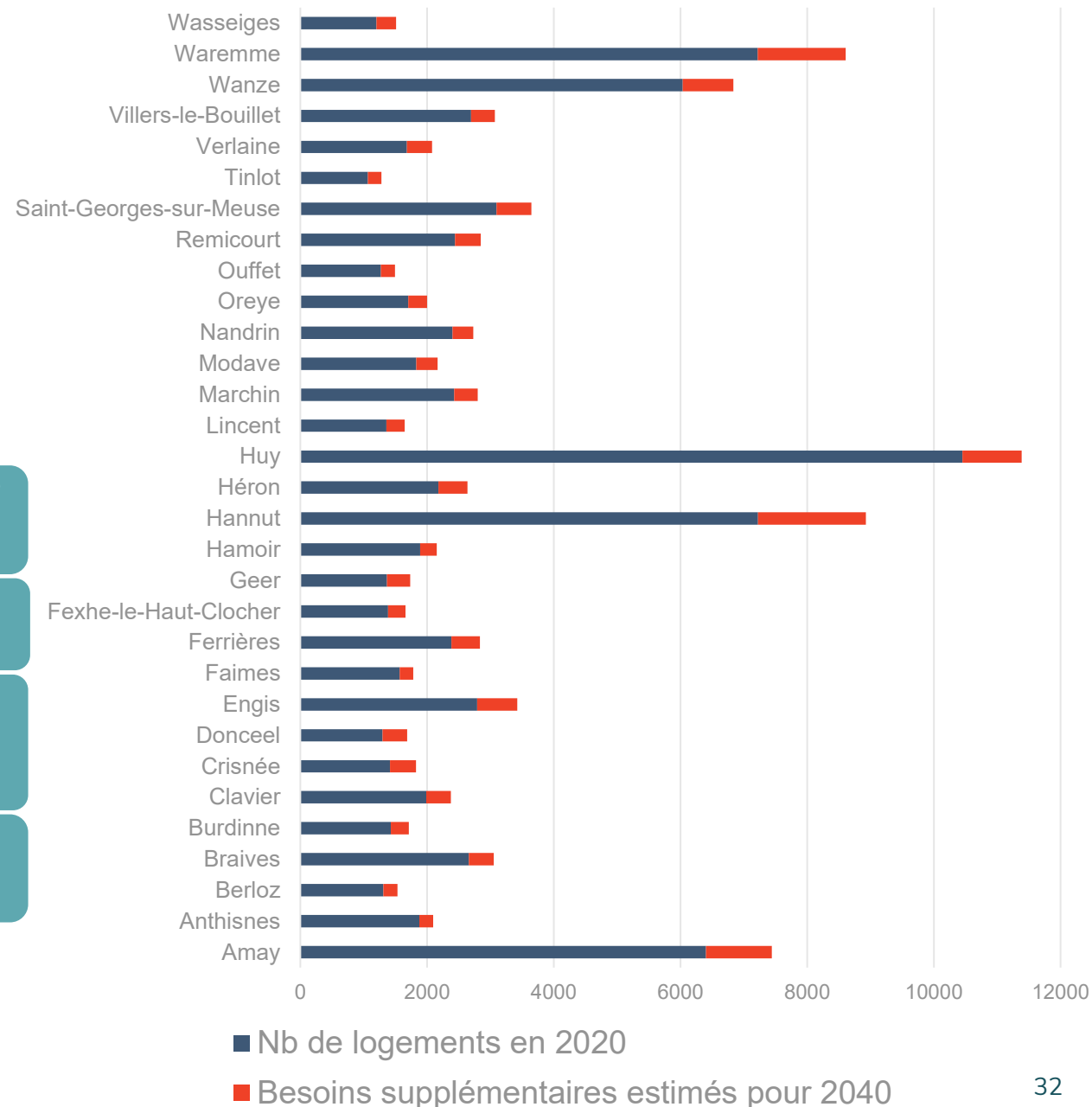
Déployer des logements publics répartis de manière équilibrée et solidaire entre communes

Limiter l'urbanisation → compacité des logements

Favoriser le développement de nouvelles façons de se loger et d'habiter (habitat léger, division, colocation, habitat groupé)

Favoriser le développement de logements abordables et adaptés aux différents besoins

Estimation des besoins en logements d'ici 2040



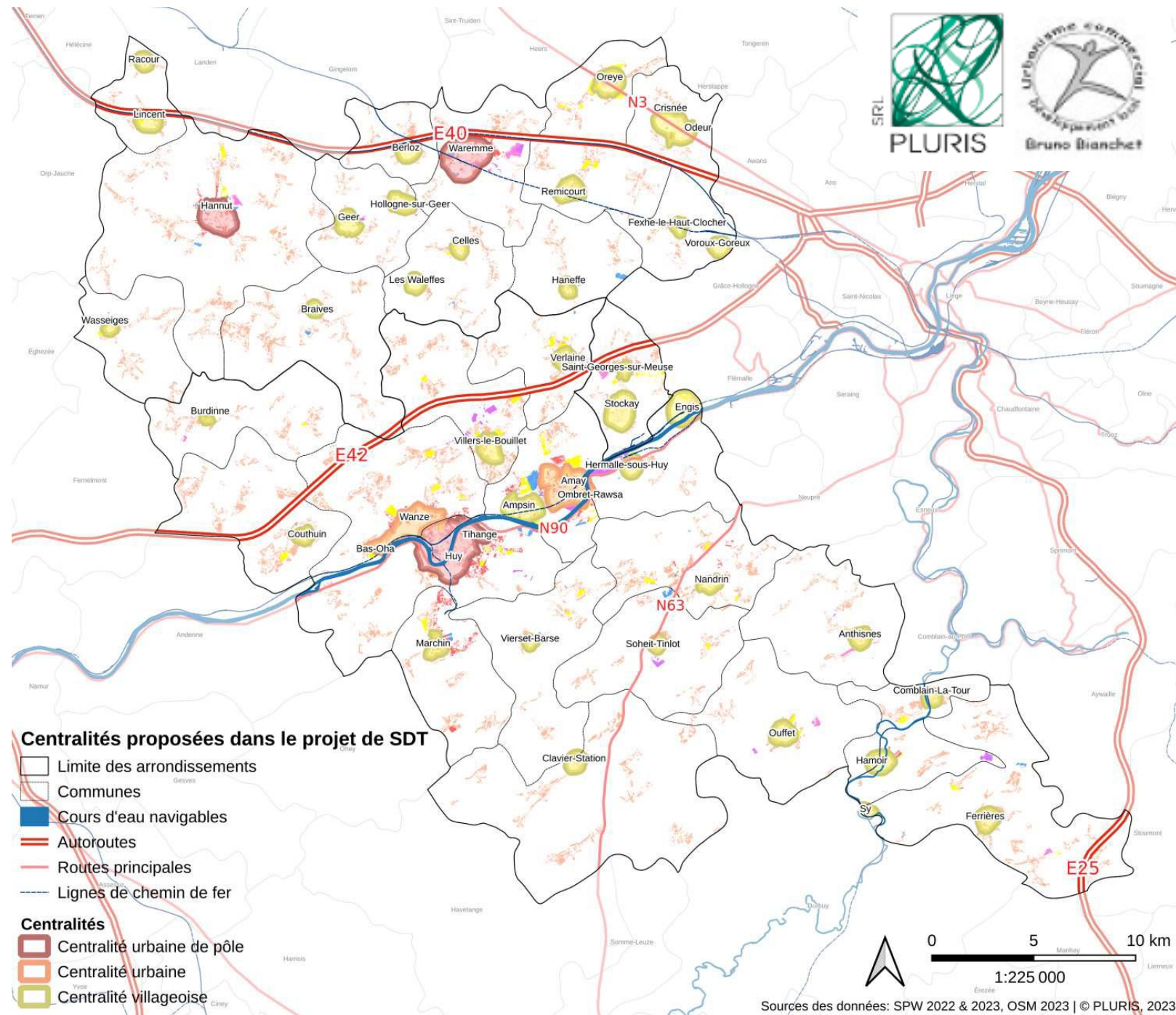


Logement

Centralités prévues par le projet de SDT

Projet de SDT wallon (été 2023) présenté à enquête publique lors de l'été 2023

- Zéro Artificialisation Nette (Stop béton)
- Centralité = lieu le plus accessible de la commune au regard des densités de population, des offres en transports publics et des services de base.
- 39 centralités proposées sur le territoire

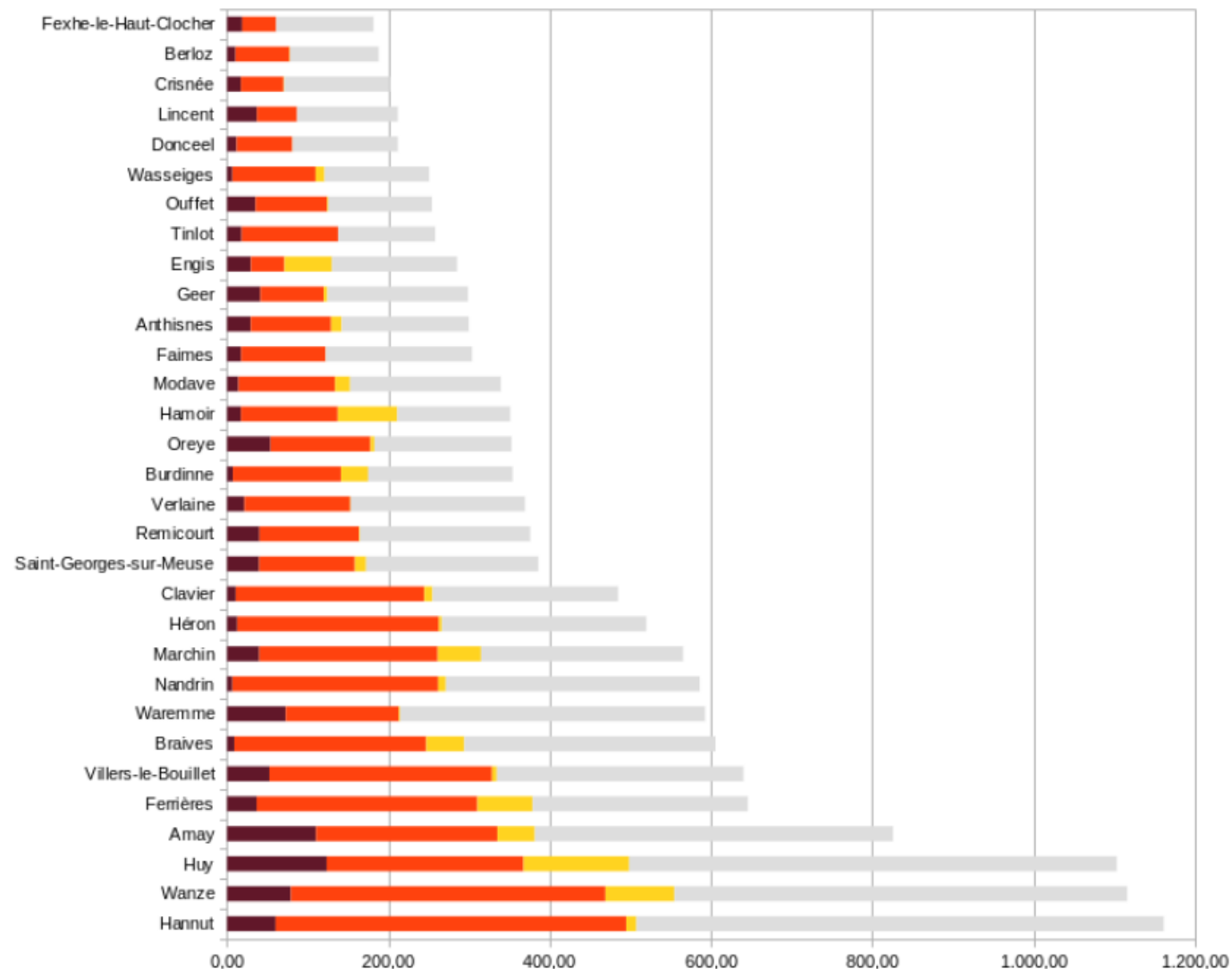




Logement

Centralités prévues par le projet de SDT

17 % du potentiel foncier net du territoire se trouve dans une centralité.



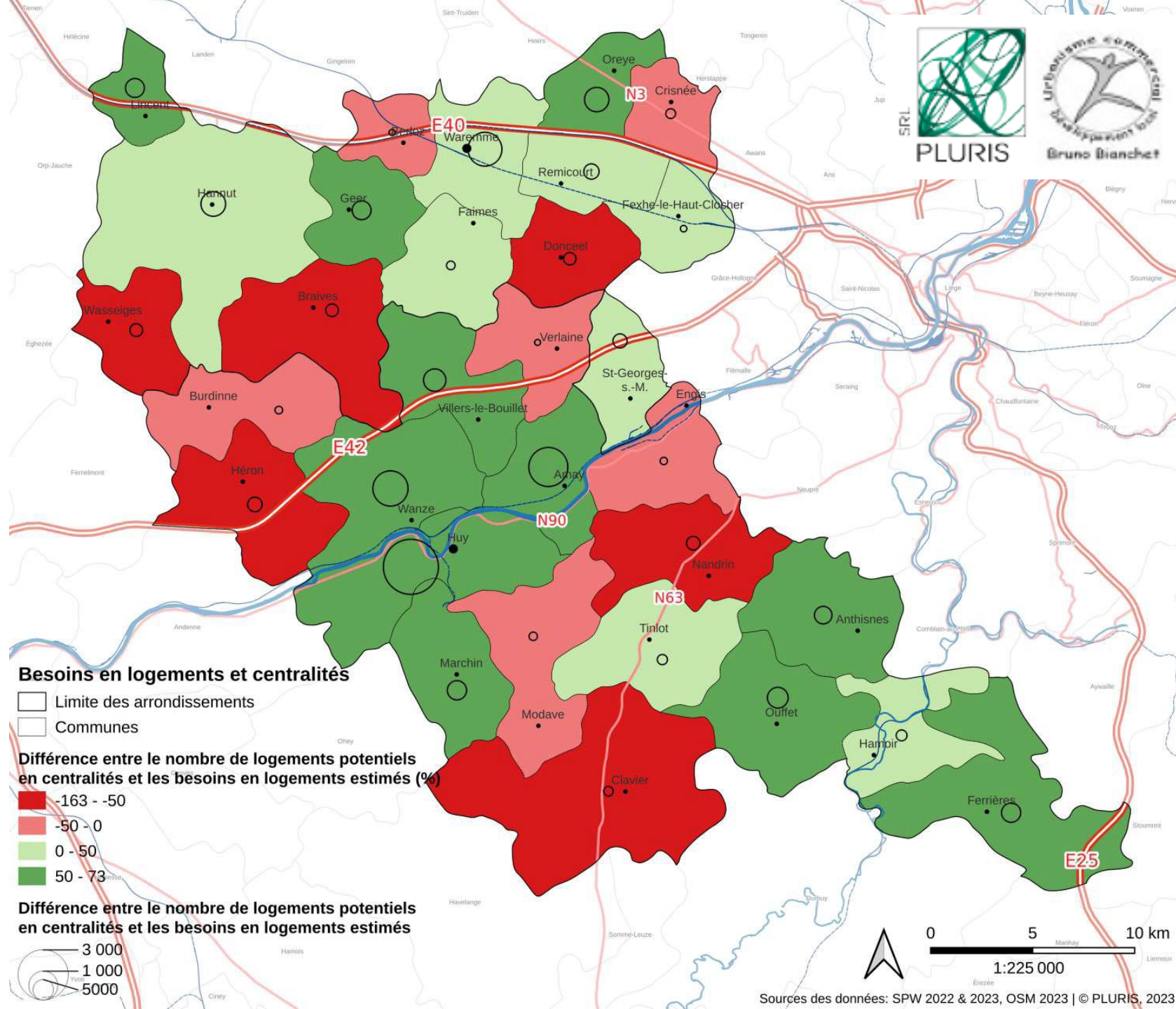
- Potentiel foncier net en centralité
- Potentiel foncier net hors centralité
- Potentiel foncier impacté par des contraintes à l'urbanisation élevées
- Surface bâtie



Habitat

Adéquation entre les besoins en logements et le potentiel des centralités

Entités	Nombre de logements nets pouvant être créés dans les centralités	Besoins estimés en logements (2035)	Différence absolue	Différence relative
Nandrin	134	352	-219	-163 %
Wasseiges	134	327	-194	-145 %
Braives	182	370	-189	-104 %
Héron	255	507	-251	-99 %
Donceel	240	422	-182	-76 %
Clavier	219	329	-110	-50 %
Burdinne	146	216	-70	-48 %
Crisnée	346	459	-113	-33 %
Modave	286	370	-84	-29 %
Berloz	212	259	-47	-22 %
Engis	593	654	-61	-10 %
Verlaine	434	476	-42	-10 %
Fexhe-le-Haut-Clocher	376	325	51	14 %
Faimés	351	262	89	25 %
Saint-Georges-sur-Meuse	799	562	237	30 %
Hannut	2.413	1.691	722	30 %
Tinlot	365	243	123	34 %
Remicourt	806	526	280	35 %
Hamoir	348	207	141	40 %
Waremme	2.914	1.550	1.364	47 %
Geer	829	406	423	51 %
Marchin	801	360	441	55 %
Villers-le-Bouillet	1.052	457	595	57 %
Lincent	744	321	424	57 %
Ferrières	737	297	440	60 %
Amay	3.014	1.203	1.811	60 %
Wanze	2.376	902	1.474	62 %
Anthisnes	590	223	366	62 %
Oreye	1.080	373	707	65 %
Ouffet	710	199	511	72 %
Huy	4.946	1.344	3.603	73 %





Habitat

Adéquation entre les besoins en logements et le potentiel des centralités

Commune	Nombre de logements nets pouvant être créés en centralité	Besoins estimés en logements (2035)	75% en centralité	Différence absolue	Différence relative
Nandrin	134	352	264	-130	-97%
Wasseiges	134	327	245	-111	-83%
Braives	182	370	278	-96	-52%
Héron	255	507	380	-125	-49%
Donceel	240	422	317	-77	-32%
Clavier	219	329	247	-28	-13%
Burdinne	146	216	162	-16	-11%
Crisnée	346	459	344	2	1%
Modave	286	370	278	9	3%
Berloz	212	259	194	18	8%
Engis	593	654	491	103	17%
Verlaine	434	476	357	77	18%
Fexhe-le-Haut-Clocher	376	325	244	132	35%
Faimes	351	262	197	155	44%
Saint- Georges-sur- Meuse	799	562	422	378	47%
Hannut	2,413	1,691	1	1	47%
Tinlot	365	243	182	183	50%
Remicourt	806	526	395	412	51%
Hamoir	348	207	155	193	55%
Waremme	2,914	1,55	1	2	60%
Geer	829	406	305	525	63%
Marchin	801	360	270	531	66%
Villers-le-Bouillet	1052	457	343	709	67%
Linent	744	321	241	503	68%
Ferrières	737	297	223	514	70%
Amay	3014	1203	902	2.112	70%
Wanze	2376	902	677	1.700	72%
Anthisnes	590	223	167	423	72%
Oreye	1080	373	280	800	74%
Ouffet	710	199	149	561	79%
Huy	4946	1.344	1.008	3.938	80%

Mobilité

Schéma régional de mobilité collective

