

28/06/2021



L'attractivité des cœurs de commune La zone d'enjeu communal

Jean-Christophe Jaumotte
Directeur a.i. de la Direction du Développement Territorial

Service public de Wallonie | SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie



L'attractivité des cœurs de commune

La zone d'enjeu communal

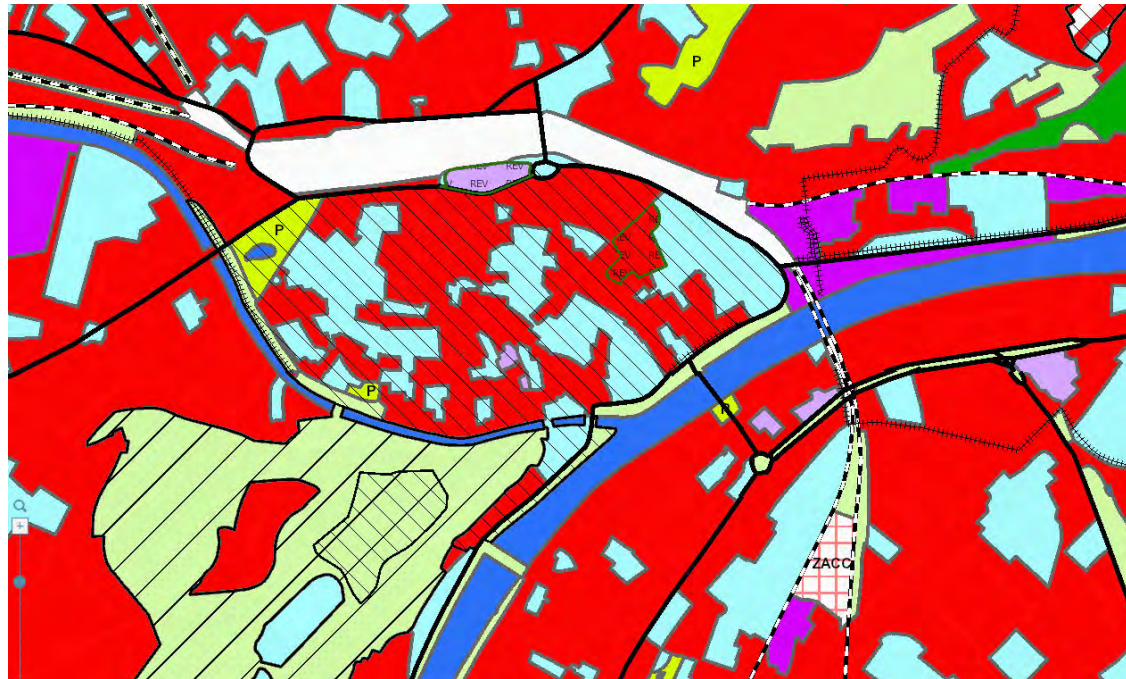
- L'affectation au plan de secteur des cœurs de communes.
- Comment mobiliser ces terrains ?
- La zone d'enjeu communal
- La Carte d'Affectation des Sols
- Zone d'enjeu communal ou zone d'habitat
- Conclusions



Les affectations des cœurs de commune

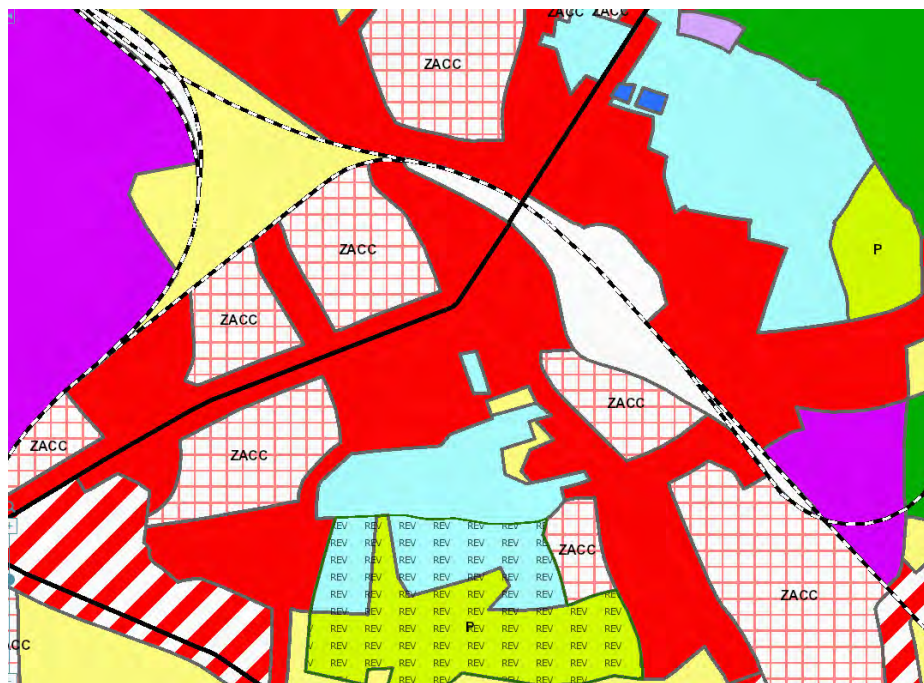
28/06/2021
3

Namur



Les affectations des cœurs de commune

Libramont



Les affectations des cœurs de commune

- Zones d'habitat/zones d'habitat à caractère rural
- Mais aussi
 - Des ZSPEC
 - Des « zones blanches »
 - Des SAR/SRPE
 - Des zones d'activités économiques (parfois « obsolètes »)
 - Des zones non destinées à l'urbanisation
 - ...

Permis FD

Les affectations des cœurs de commune

28/06/2021

6

Sous CWATUP (art.127 §3)

Un permis « FD » **peut être accordé en s'écartant du plan de secteur,...**

À condition qu'il soit respecté, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage.



Les affectations des cœurs de commune

28/06/2021

7

Sous CoDT (art. D.IV.13)

Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;

2° **ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur** ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;

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



Les affectations des cœurs de commune

- Comment mobiliser ces terrains dans les centres ?
- Comment rendre le plan de secteur plus souple ?

→ La zone d'enjeu communal.



Zone d'enjeu communal

Objectif :

- Remplacer les différentes affectations du plan de secteur par une affectation unique plus polyvalente.
- Cadrer l'urbanisation par un outil indicatif (la CAS)



Zone d'enjeu communal

Partie du territoire :

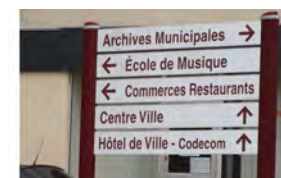
- qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux
- dont le potentiel de centralité est à renforcer

c
e
n
t
r
a
l
i
t
é

→ concentration en logements



→ accès aisé aux services et aux équipements



La Carte d'affectation des sols

≠ schéma d'orientation local

→ Carte d'affectation des sols

- I → réseau viaire
- N → infrastructures et réseaux techniques
- V D → espaces publics et espaces verts
- A I → affectations par zones + densité pour affectations résidentielles
- L C → la structure écologique
- E A → [lignes de force du paysage]
- U T → [les limites de lots à créer]
- R I → [phasage]
- V
- E



zone d'enjeu communal vs zone d'habitat

- Zone d'enjeux communal (D.II.35)

accueille de manière **indifférenciée** :

- la résidence,
- les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie,
- les établissements socioculturels,
- les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires,
- les équipements touristiques ou récréatifs.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics et un **réseau de mobilité douce**.

Les activités existantes non visées à l'alinéa 1^{er} peuvent s'y maintenir et s'y développer

- Zone d'habitat (D.II.24)

principalement destinée à la résidence [et aux exploitations agricoles]

Autorisés pour autant qu'il ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage


- les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie,
- les établissements socioculturels,
- les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires,
- **les exploitations agricoles**
- les équipements touristiques ou récréatifs.


Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.



En conclusion

La zone d'enjeu communal, c'est :

- Un plan de secteur plus souple (anticiper les problèmes avant qu'ils ne se présentent)
-  → Le collège communal qui statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué.
- La possibilité d'augmenter la surface destinée à l'urbanisation de 10% sans compensation.
- La possibilité de mettre en place un périmètre de préemption.

- Un risque potentiel pour les affectations dites « faibles »
-  → Encore expérimental
- Pas un PCAD

En conclusion

