



Atelier - 21/03/2024

Bonnes pratiques

conventiondesmaires.wallonie.be

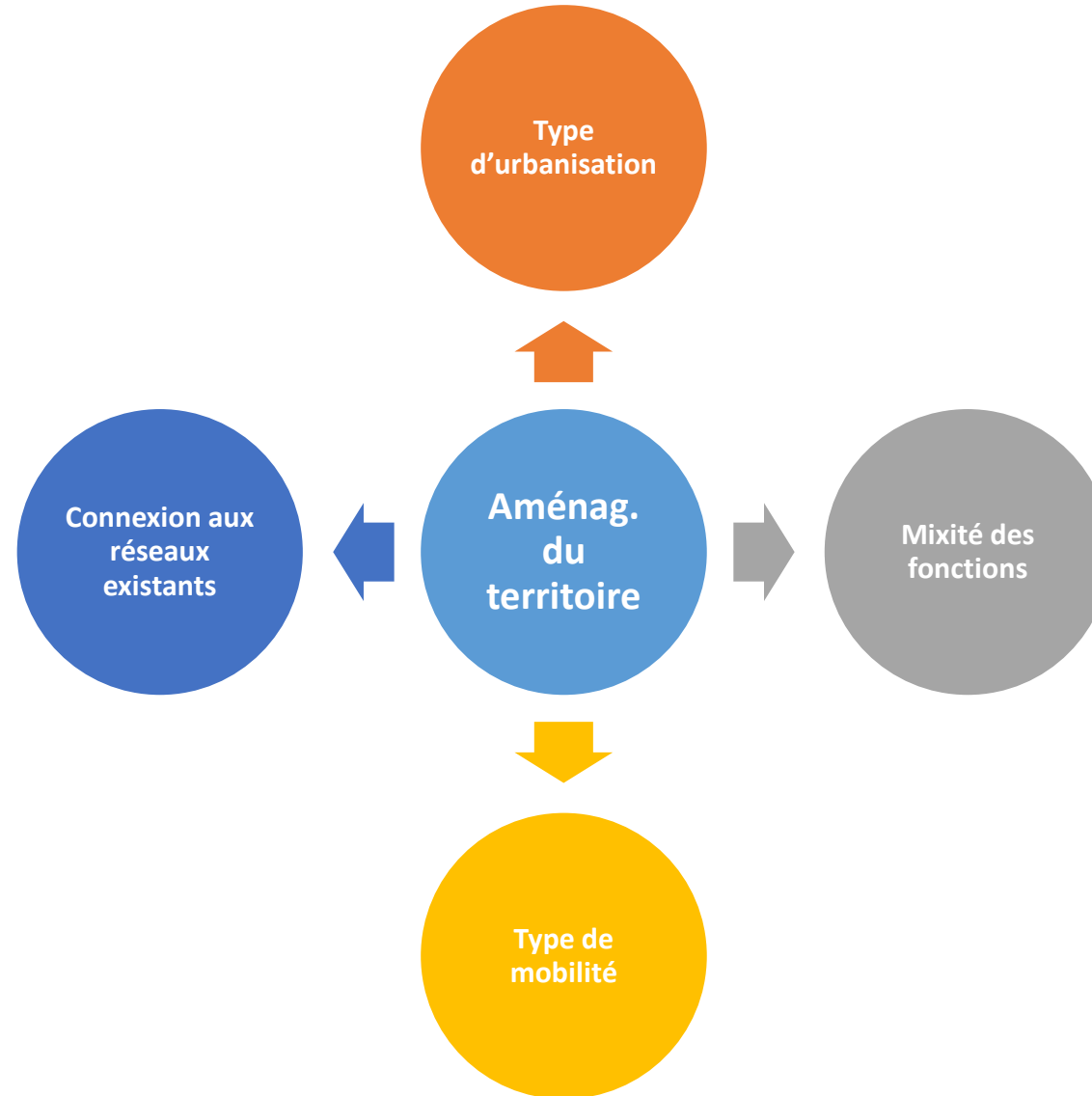


Bonne pratique – Fiche d'orientation

Urbanisation durable : quel rôle peut jouer la commune ?



Urbanisation durable : contexte et enjeux



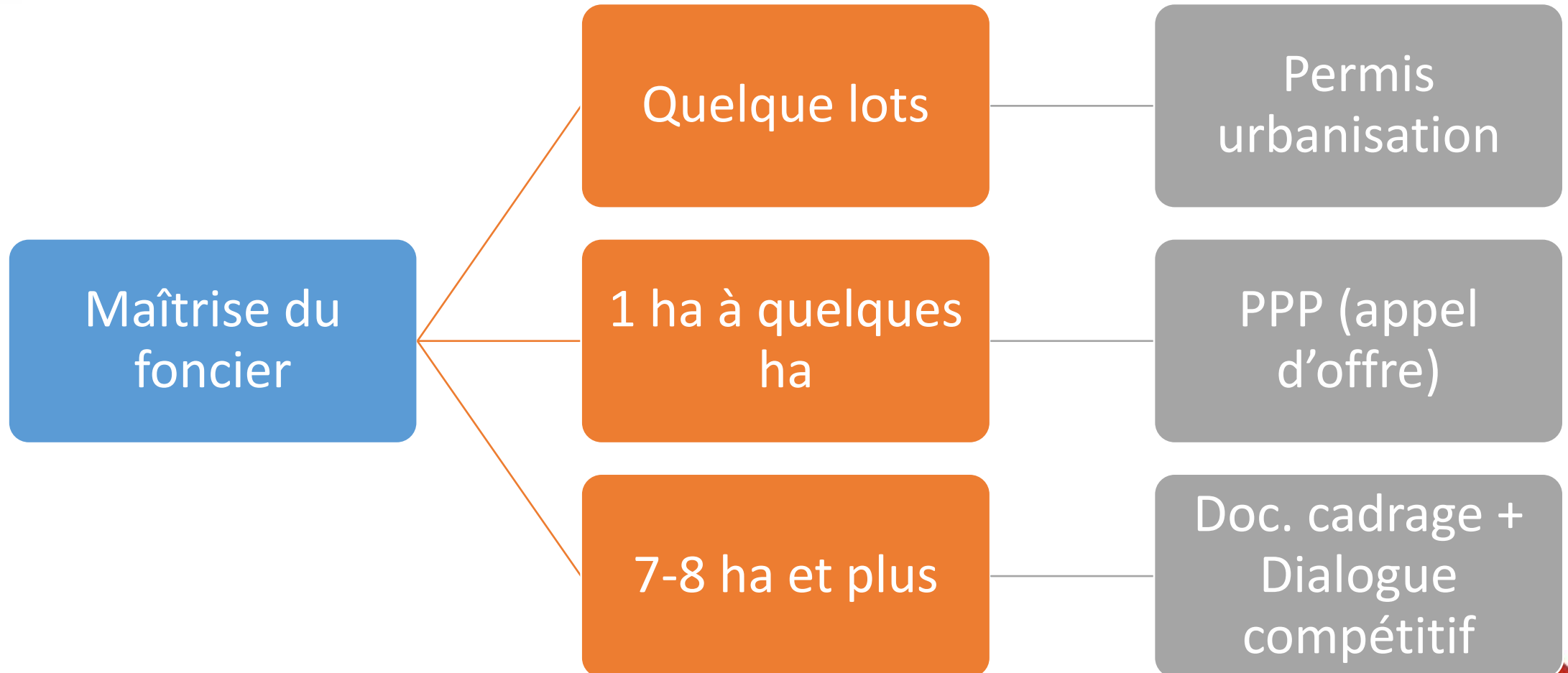
Urbanisation durable : contexte et enjeux



Urbanisation durable : moyens d'action de la commune

- Définir une stratégie via le SDC
- Initier la rénovation ou la revitalisation urbaine
- Mettre en œuvre les ZACC avec stratégie
- Définir des exigences sur la forme d'urbanisation

Urbanisation durable : les leviers



Urbanisation durable : les leviers



- Terrain de superficie limitée
 - Destination principale des lots : construction d'habitations
- ⇒ Commune = maître d'ouvrage du permis d'urbanisation
- ⇒ Elle inscrit des prescriptions favorisant une urbanisation durable

Urbanisation durable : les leviers

Maîtrise du
foncier

Quelques lots

Permis
d'urbanisation

- Exemple de prescriptions : <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/articles/art-1355>



ÉNERGIE

LE GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

Un outil pour favoriser la maîtrise énergétique et plus globalement le développement durable

La commune est l'autorité politique la plus proche des citoyens et de leurs préoccupations. Elle peut donc jouer un rôle déterminant pour sensibiliser le public et pour catalyser les actions citoyennes sur son territoire. Le Guide Communal d'Urbanisme (GCU) est un des outils d'orientation en matière d'urbanisme à l'échelle communale au travers d'une ou plusieurs thématiques. Nous allons exposer, de manière non exhaustive, les incitants qu'une commune pourrait développer dans son GCU, en vue de favoriser la maîtrise énergétique et le développement durable sur son territoire. L'objectif est :

- de tendre vers une réduction/rationalisation des consommations d'énergie au sein des bâtiments, en terme de mobilité... ;
- de promouvoir des actions en faveur de l'efficacité énergétique ;
- d'inciter ses concitoyens à recourir aux sources d'énergie renouvelables ;
- ...



GÉRALDINE DUPONT
Conseiller

Les anciens règlements communaux d'urbanisme (RCU et RCB) ont tous été intégrés dans un document unique : le Guide Communal d'Urbanisme. Ce Guide a désormais valeur



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Urbanisation durable : les leviers



- Terrain de superficie plus importante mais « gérable »
 - Destination mixte, par ex. : logements, parc, commerces, crèche, bibliothèque, parking, ...
- ⇒ Possibilité de lancer un marché de conception et exécution de travaux immobiliers par appel d'offre
- ⇒ La commune inclut des critères de « durabilité » dans le CSC, par ex. :
- Qualité environnementale (plusieurs cibles)
 - Qualité technique des bâtiments (zéro énergie...)
 - Potentiel écologique de la parcelle

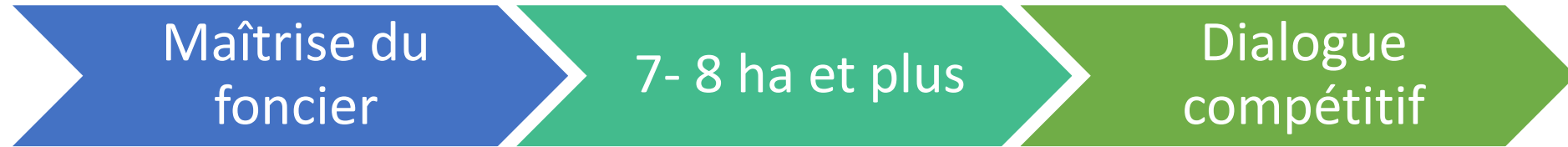
Urbanisation durable : les leviers



- Ex. de projets de cette ampleur menés en PPP
 - Revitalisation du centre-ville d'Andenne par la création d'un écoquartier « La promenade des Tilleuls » : <https://www.andenne.be/project/ecoquartier-de-la-promenade-des-ours-andenne/>
 - Le projet « Cœur de Ville » par la création d'un nouvel îlot à taille de quartier sur le site des Casernes à Namur : <https://www.le-nid.be/un-nouveau-quartier-aux-casernes>
 - L'écoquartier de la Fontaine Saint-Jean à Engis par la mise en œuvre d'une ZACC : <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Fiche-etude-de-cas-Fontaine-Saint-Jean-Engis.pdf>



Urbanisation durable : les leviers



- Site très étendu => la commune n'a pas les moyens de l'équiper
- Destination mixte : projet complexe (nouveau quartier)

⇒ La commune élabore d'abord des documents de cadrage

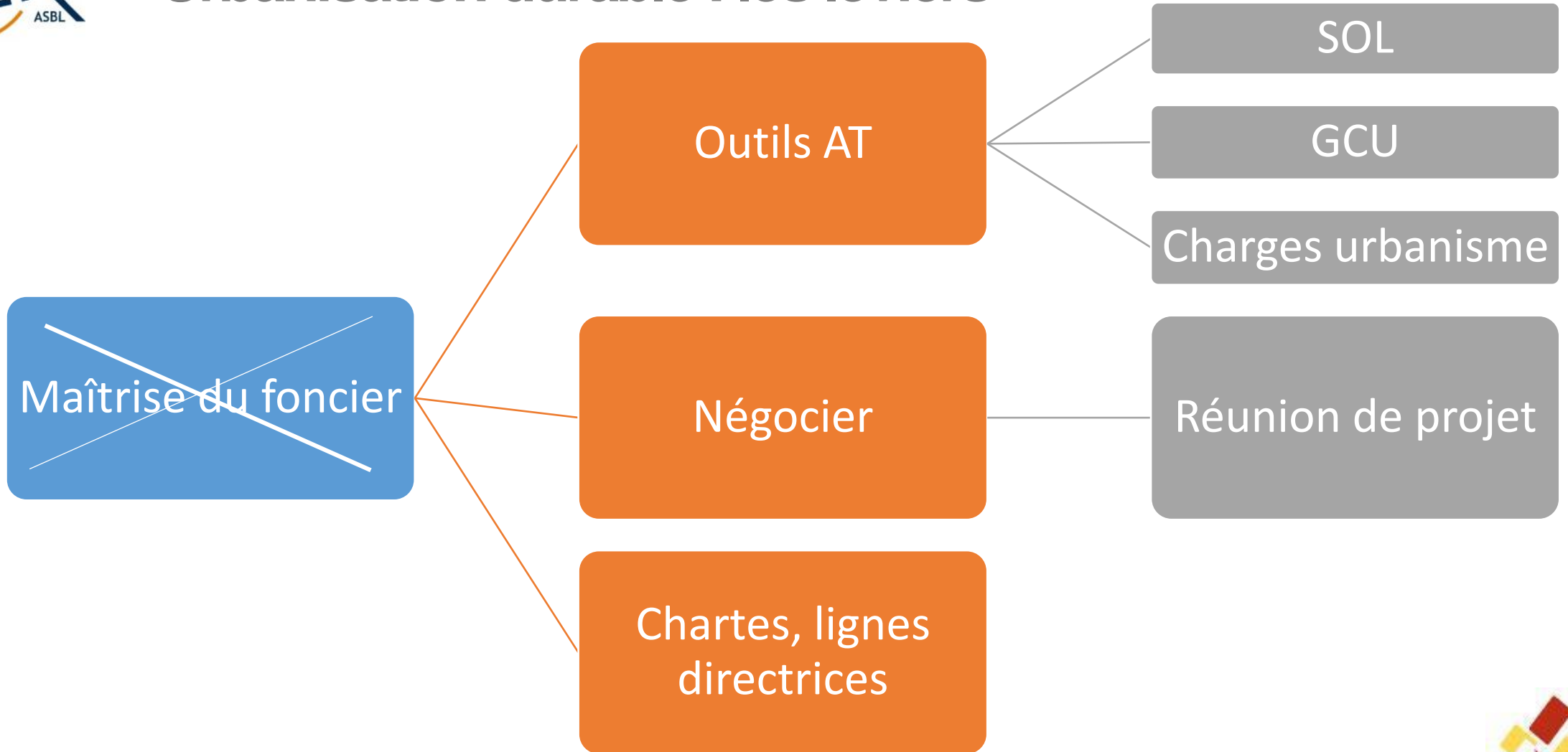
⇒ La commune n'est pas en mesure de définir précisément le projet

⇒ Elle fait appel à la procédure de dialogue compétitif

« procédure de passation à laquelle tout entrepreneur, fournisseur ou prestataire de services intéressé peut demander à participer et dans laquelle le pouvoir adjudicateur conduit un dialogue avec les candidats sélectionnés à cette procédure, en vue de développer une ou plusieurs solutions aptes à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les candidats retenus seront Invités à remettre une offre »



Urbanisation durable : les leviers



- **Documents de cadrage pour une ZACC ou un réaménagement de site :**
 - Étude prospective relative au besoin de logement, aux commodités offertes par le site ;
 - Schéma directeur décrivant la réflexion urbanistique pour la zone ;
 - Schéma d'orientation local (SOL) déterminant pour la zone les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

- **Outils d'aménagement opérationnel**

- **La zone d'enjeu communal** : destinée à accueillir 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 ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce. » (CoDT, art. D.II.35)

⇒ Objectif : renforcer et dynamiser les centres, éviter la dispersion de l'habitat

⇒ Possibilité de révision accélérée du plan de secteur

- **Outils d'aménagement opérationnel**

- **Le site à réaménager (SAR)** : bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement de lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé (...) » (art. D.V.1 du CoDT)

⇒ Objectif : assainir et réhabiliter des sites très bien situés à l'abandon

⇒ Périmètre fixé par le GW d'initiative ou sur proposition

⇒ Possibilité pour la commune d'exproprier

⇒ Accès à une subvention régionale pour études

et certains travaux



- **Outils d'aménagement opérationnel**

- **Le périmètre de remembrement urbain (PRU)** : vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics. » (art. D.V.9 du CoDT).

⇒ Objectif : redynamisation des villes

⇒ Simplification pour modifier les limites des domaines public-privé

⇒ Simplification pour s'écarter de prescriptions non adaptées

⇒ Sur base d'un projet d'urbanisme concret élaboré

⇒ Le Conseil communal peut proposer un PRU au GW

- **Outils d'aménagement opérationnel**

- **L'opération de revitalisation urbaine** : action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de convention associant la commune et le secteur privé. » (CoDT, art. D.V.13).

⇒ Périmètre opérationnel arrêté par le GW sur proposition du CC

⇒ Possibilité de subvention régionale de 100 % pour l'aménagement du domaine public

⇒ Principe : 1 € public pour 2 € privé dont au moins 1 € dans le logement

- **Outils d'aménagement opérationnel**

- **L'opération de rénovation urbaine** : action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique ou culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres » (art. D.V.14 du CoDT).

⇒ Objectif : améliorer l'habitat de manière globale

⇒ Phases de concertation et mise en œuvre

⇒ Subvention RW pour aménagement et acquisition

- **Site étendu et outils d'aménagement opérationnel - Exemples**

- L'écoquartier « Rives ardentes » sur le site de Coronmeuse à Liège (ZEC) : <https://www.liege.be/fr/vie-communale/projet-de-ville/grands-projets/a-venir/le-developpement-de-coronmeuse>
- Le PRU du quartier de la gare à Gembloux: <https://www.gembloux.be/ma-commune/services-communaux/amenagement-du-territoire/nouveautes/images/pru-quartier-de-la-gare-enquete-publique.pdf>
- L'écoquartier des Sucreries à Genappe : [https://jacquesteller.files.wordpress.com/2017/10/rapport et genappe.pdf](https://jacquesteller.files.wordpress.com/2017/10/rapport_et_genappe.pdf)



- **Leviers financiers**
 - **Fonds européen de développement régional (FEDER)**
 - **Appels à projet de la Wallonie :**
 - SAR (ex. Plan Marshall 2.vert)
 - Développement de petits projets communaux

- **Pour aller plus loin**

- Référentiel quartiers durables
- Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire – Référentiel
- Le Guide communal d'urbanisme – Un outil pour favoriser la maîtrise énergétique et plus globalement le développement durable

⇒ <http://lampspw.wallonie.be/dgo4/conventiondesmaires/assets/documents/content/bonne-pratique/455/urbanisation-durable-quel-role-peut-jouer-la-commune-comment-agir.pdf>

