

## Revitalisation urbaine



La revitalisation des centres urbains s'appuie sur un décret du 20 décembre 1990 qui sera suivi d'un arrêté d'application de l'Exécutif régional wallon du 6 septembre 1991, et plus récemment sur le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Aux 129 opérations de revitalisation urbaine existant fin décembre 2018 sont venues s'ajouter en 2019 celle du quartier « Parc Léopold » à Arlon et celle du quartier « Place Capouillet » à Waterloo.

1. [Procédure](#)
2. [Déroulement de la procédure](#)
3. [Moyens de mise en œuvre et les modes de financement](#)
4. [Liste des opérations de revitalisation urbaine](#) 
5. [Carte des opérations de revitalisation urbaine au format .pdf](#) 
6. [Visualisation cartographique de la donnée en ligne](#)

### 1. Procédure

La revitalisation urbaine a été introduite par le décret du 20 décembre 1990 qui sera suivi d'un arrêté d'application de l'Exécutif régional wallon du 6 septembre 1991, et modifiée ultérieurement par le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ainsi que le décret du 10 octobre 2013 abrogeant l'alinéa 2 du paragraphe 3 de l'article D.V.13. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.

Suite à l'entrée en vigueur, le 1er juin 2017, du Code du Développement territorial, la procédure actuelle relative à une opération de revitalisation urbaine se fonde sur les articles D.V.13. (= base décrétales de la reconnaissance d'une opération de revitalisation urbaine (M.B. 14.11.2016)), D.V.17., D.V.19., D.VI.1. et suivants (expropriation, préemption) et R.V.13-1. À R.V.13-6. (M.B. 03.04.2017, = partie réglementaire du CoDT) du Code du Développement territorial.

Avant d'exposer la procédure proprement dite d'une opération de revitalisation urbaine, arrêtons-nous quelque temps sur les objectifs de celle-ci.

#### *Les objectifs d'une opération de revitalisation urbaine*

L'opération de revitalisation urbaine se caractérise par la mise en œuvre d'une convention associant la commune et le secteur privé.

L'objectif principal d'une opération de revitalisation urbaine apparaît à la lecture de l'article D.V.13.

du Code du Développement territorial (CoDT) qui stipule :

*« L'opération de revitalisation urbaine est une 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 conventions associant la commune et le secteur privé. »*

## **2. Déroulement de la procédure**

Dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine, on peut globalement distinguer 4 étapes : la décision communale, la constitution du dossier, son approbation et la mise en œuvre de l'opération.

### 1. La décision de la Commune

La commune est l'acteur central d'une opération de revitalisation urbaine.

En effet, afin d'obtenir une subvention de la Région wallonne pour l'aménagement des espaces publics, la commune doit établir une convention avec une ou plusieurs personnes de droit privé qui s'engage(nt) à mener une opération de revitalisation urbaine.

Cette convention doit respecter le principe selon lequel, pour chaque euro pris en charge par la Région wallonne, la ou les personnes de droit privé doivent investir deux euros minimum dont au moins un dans une ou plusieurs opérations suivantes :

- la transformation et amélioration de logements insalubres améliorables ;
- la démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit ;
- la transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements ;
- la construction de logements.

Cette convention entre la commune et le(s) partenaire(s) privé(s) doit être adoptée par le Conseil communal.

### 2. élaboration du dossier

Une fois la convention de partenariat approuvée par le Conseil communal et signée par les différentes parties, la commune élabore un dossier de revitalisation urbaine (art. R.V.13-2. du Code du Développement territorial).

### 3. approbation

Le Code susvisé précise que, après avoir adopté le dossier, le Conseil communal introduit le dossier de revitalisation auprès du Gouvernement wallon (G.W.) (Note : via son Administration : la Direction de l'Aménagement opérationnel (DAO) du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la Direction générale opérationnelle 4).

Dans la suite de la procédure, c'est la DAO qui prend le dossier en charge pour le soumettre à l'avis du pôle « Aménagement du territoire » (section « Aménagement opérationnel »). Elle le soumet également à une cellule de coordination instituée par l'article R.V.13-3. du Code du Développement territorial.

L'administration transmet ensuite le dossier complet au G.W. qui approuve le périmètre et le dossier de revitalisation urbaine y afférent et elle notifie la décision à la commune.

### 4. mise en œuvre

Il doit être constaté que les travaux réalisés par la personne de droit privé ont atteint un stade

irréversible et que les raccordements ont été réalisés. Par irréversibilité, on entend la réalisation du gros œuvre d'une construction nouvelle ou encore celle d'au moins la moitié des investissements privés.

A défaut, on peut appliquer le principe du cautionnement par le privé.

Le schéma ci-annexé permet de visualiser de manière simplifiée les différentes étapes qui composent la procédure à suivre en matière d'opérations de revitalisation urbaine.

[Schéma permettant de visualiser de manière simplifiée les différentes étapes qui composent la procédure à suivre en matière d'opérations de revitalisation urbaine](#) 

### **3. Moyens de mise en œuvre et les modes de financement**

#### *Les moyens de mise en œuvre*

Les moyens de mise en œuvre de la rénovation urbaine sont décrits dans la législation :

- fonds d'aménagement opérationnel ;
- octroi d'une subvention à une commune qui réalise une opération de revitalisation urbaine.

#### *Les modes de financement*

Le « Fonds d'aménagement opérationnel » (art. D.V.17. du CoDT)

Le décret du 27 novembre 1997 a créé un « Fonds d'aménagement opérationnel ».

Les recettes de ce Fonds sont constituées par :

- les crédits prévus à cet effet au budget régional ;
- le produit des ventes, revenus, créances, remboursements effectués ou recouvrés en application de la législation.

#### *Les subventions aux communes (art. D.V.13. et D.V.19., 1° du CoDT)*

Selon l'article D.V.13. du Code du Développement territorial, la convention conclue entre la commune et le ou les partenaires privés ouvre la faculté à la Région wallonne de prendre en charge à concurrence de 100% le coût :

- des aménagements du domaine public, soit :
  - l'équipement ou l'aménagement en voirie, égout, éclairage public, réseaux de distribution et abords ;
  - l'aménagement d'espaces verts (Note : selon l'article R.V.13-2., 6°, c) du Code du Développement territorial, ces espaces verts doivent être publics) ;
  - l'équipement urbain à usage collectif (Note : selon l'article R.V.13-2., 6°, d) du Code du Développement territorial, il s'agit « des infrastructures de quartier situées sur le domaine public communal ») ;
- des honoraires d'auteur de projet concernant les aménagements du domaine public.

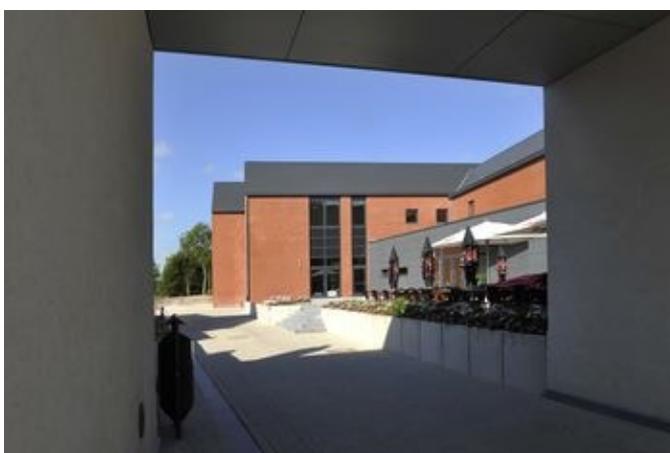
En outre, en vertu de l'article D.V.19., 1°, du Code du Développement territorial, l'acquisition par une personne morale de droit public de tout ou partie de biens immobiliers repris dans un des périmètres visés à l'article D.VI.17 du CoDT (droit de préemption) (c'est-à-dire notamment dans un

périmètre d'une opération de revitalisation urbaine) peut également bénéficier d'une subvention régionale.

(Note : selon l'article R.V.13-2., 6°, a) du Code du Développement territorial, cette subvention est destinée à couvrir uniquement « le coût des acquisitions ou des expropriations nécessaires à la réalisation des aménagements (publics) envisagés ».)

Cette prise en charge se traduit par l'octroi d'une subvention régionale dont le montant est calculé dans le respect du principe selon lequel, pour chaque euro pris en charge par la Région wallonne, la ou les personnes de droit privé doivent investir deux euros minimum dont au moins un dans le logement. Ce montant peut-être plafonné par le Gouvernement wallon. Actuellement le plafond est fixé à 1.250.000 €.

Ellezelles - Quartier Beaubourg : Cette Opération s'inscrit dans le cadre plus large d'un plan communal dérogeant au plan de secteur qui vise à remplacer une zone agricole par une zone d'habitat et à supprimer une zone d'habitat en ruban. Cette première phase de l'opération crée la liaison nécessaire entre la place communale et le quartier via un passage public au travers de l'immeuble privé et de son esplanade intérieure. La seconde phase permettra la création d'une placette autour de laquelle le nouveau quartier s'articulera.



Aubange - Rue Cockerill et rives de la Chiers : Mise en place d'un réseau de cheminements piétons afin de relier les différentes parties de la ville entre elles et avec l'agglomération transfrontalière.



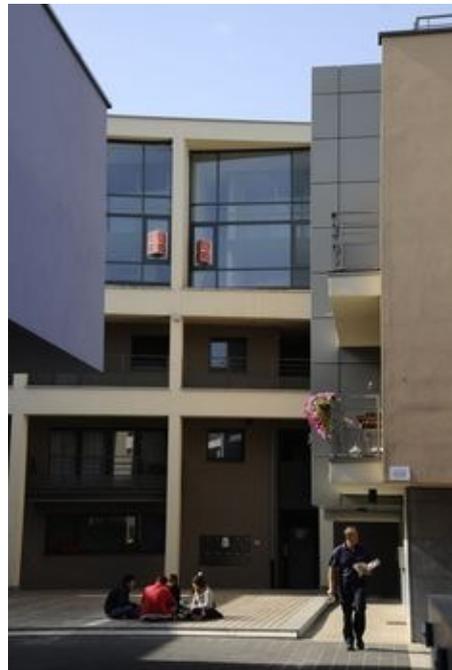
Thuin - Place du Chapitre : Prolongation de l'opération de revitalisation urbaine de la ville haute, cette opération a permis de réaménager la place où se situe le beffroi ainsi que ses promenades avoisinantes.



Vielsam - Rue du Vieux marché : L'aménagement d'un escalier public et d'une fontaine entre les deux immeubles de logements crée une liaison piétonne reliant les bords du lac à vocation touristique et le centre commerçant et administratif situé sur les hauteurs de la ville.



Nivelles - Rue de Namur : Création d'un nouveau quartier de logement traversant un intérieur d'îlot avec liaison piétonne.



Tournai - Rue Perdue : Dans la poursuite des premières phases des travaux, c'est-à-dire de l'aménagement du jardin public et des abords du Fort Rouge, la rue Perdue, qui accueille un parking souterrain dont un niveau est public, a été redessinée en privilégiant les cheminements lents.

