

Vers des projets mixtes et denses de qualité

Cédric HARMANT

Fonctionnaire délégué

SPW TLPE, Département Aménagement du
Territoire et Urbanisme, Direction du Brabant wallon

Colloque CPDT 15/12/2022 – WAVRE



Art. D.I. 1^{er} Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.
L'objectif du Code du Développement territorial est d'
assurer un développement durable et attractif du territoire.



Recyclage des terrains
déjà artificialisés (nombre
important de friches)



Importance de la **mixité**



Renforcement des
centralités urbaines et
rurales (**densité**)

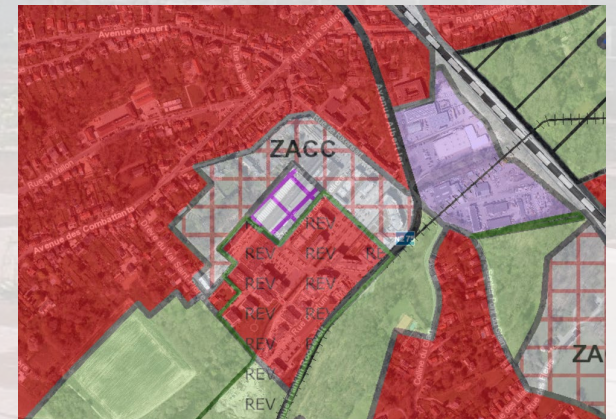
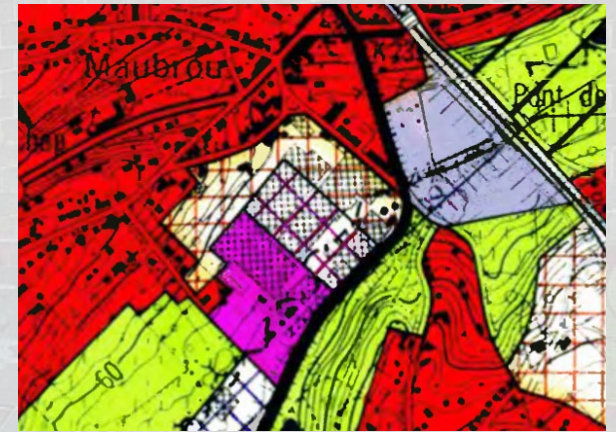


Qualité de vie dans ces
nouvelles centralités



Les friches comme opportunité

Les Papeteries de Genval



Les Papeteries de Genval



2022



2004



Les Papeteries de Genval

- +- 400 logements +100 RS
- Densité brute: +- 57log/hect
- 15.600 m2 commerces
- 13.000 m² services
- Outils: SAR + PCAR + PUR
- Dates: 2013 – 202...



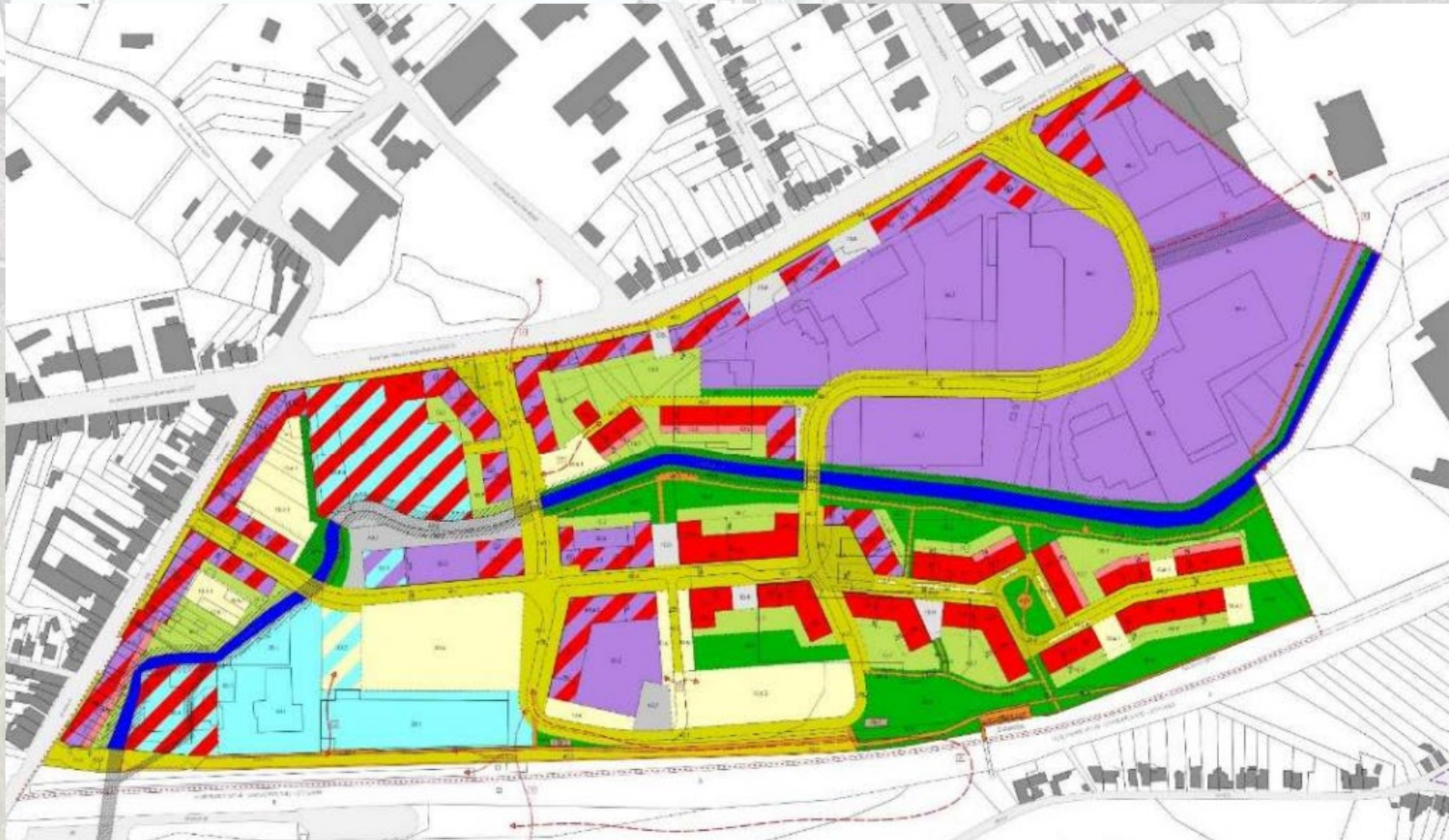
Henricot (1 et 2) Court-Saint-Etienne



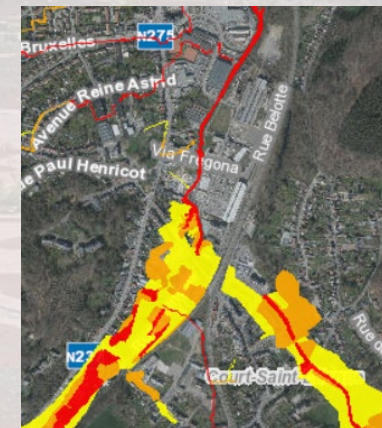
Henricot (1 et 2) Court-Saint-Etienne



Henricot 2 Court-Saint-Etienne



- +/- 480 logements
- Densité: +/- 50 log/hect
- 8500 m² commerces
- Outils: PCAR + SAR
- Dates: 2012-202...





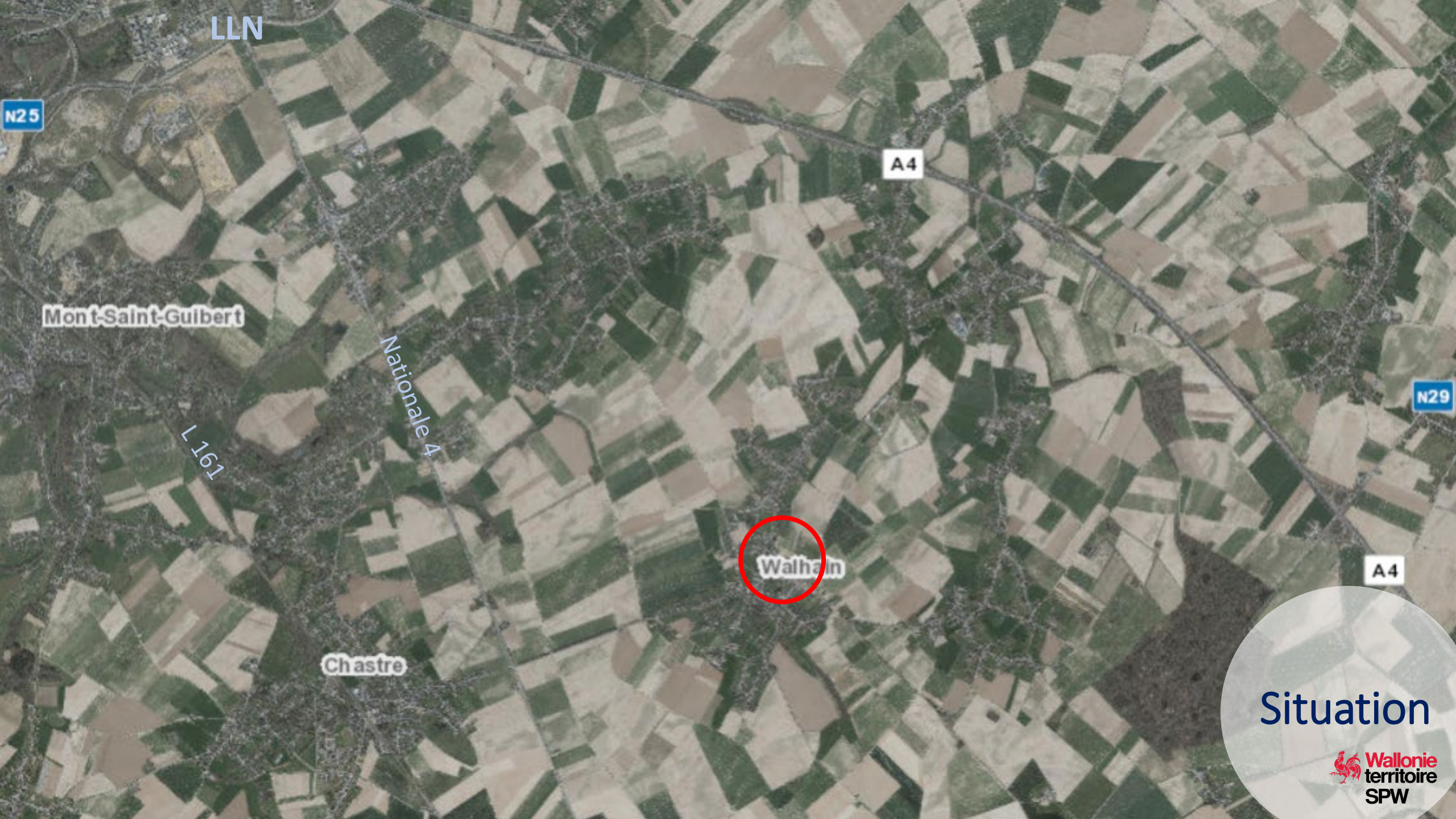
Henricot 2 Court-Saint-Etienne



An aerial photograph of a village, likely in Wallonia, Belgium. The houses are built on a hillside, surrounded by trees with autumn foliage. The scene is captured from a high angle, showing the layout of the buildings and the surrounding landscape.

La question des centralités « rurales »

Le Bia Bouquet, Walhain



LLN

N25

Mont-Saint-Guilbert

L 161

Nationale 4

A4

N29

Walhain

A4

Chastre

Situation



Wallonie
territoire
SPW



Situation préexistante



Plan de secteur

Situation



Situation préexistante

Atouts :

- Proximité des services et commerces (superette, pharmacie, école, ...)
- Proximité d'un arrêt de bus vers les pôles voisins (LLN, gares SNCB, ...)

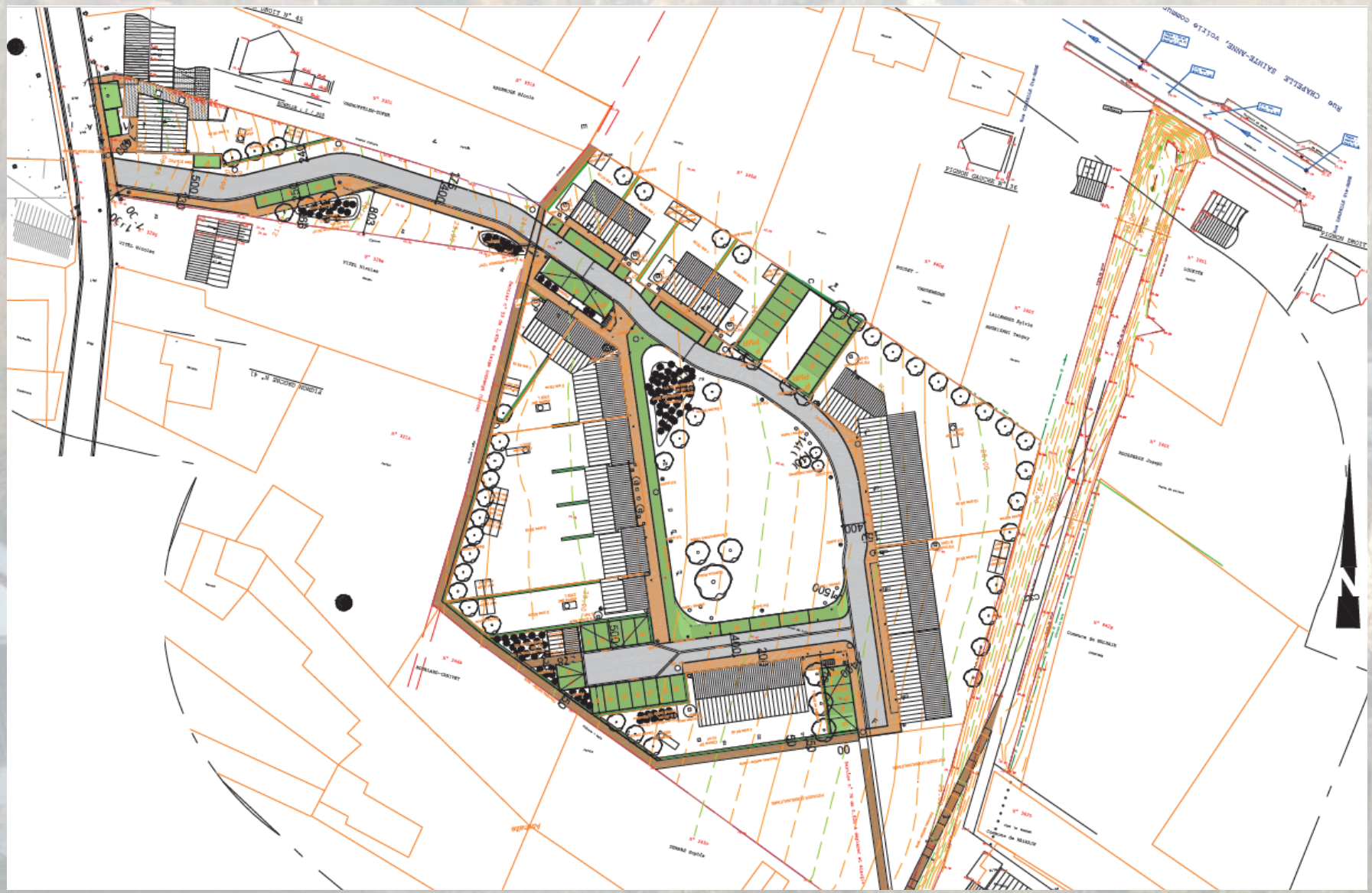
Opportunités :

- Accessibilité foncière (terrain appartenant au CPAS de Walhain),
- Grande parcelle d'un seul tenant et non-bâtie

Freins :

- Site enclavé,
- Site exploité (bail à ferme)
- Assainissement transitoire (aucun régime définitif n'a été déterminé).

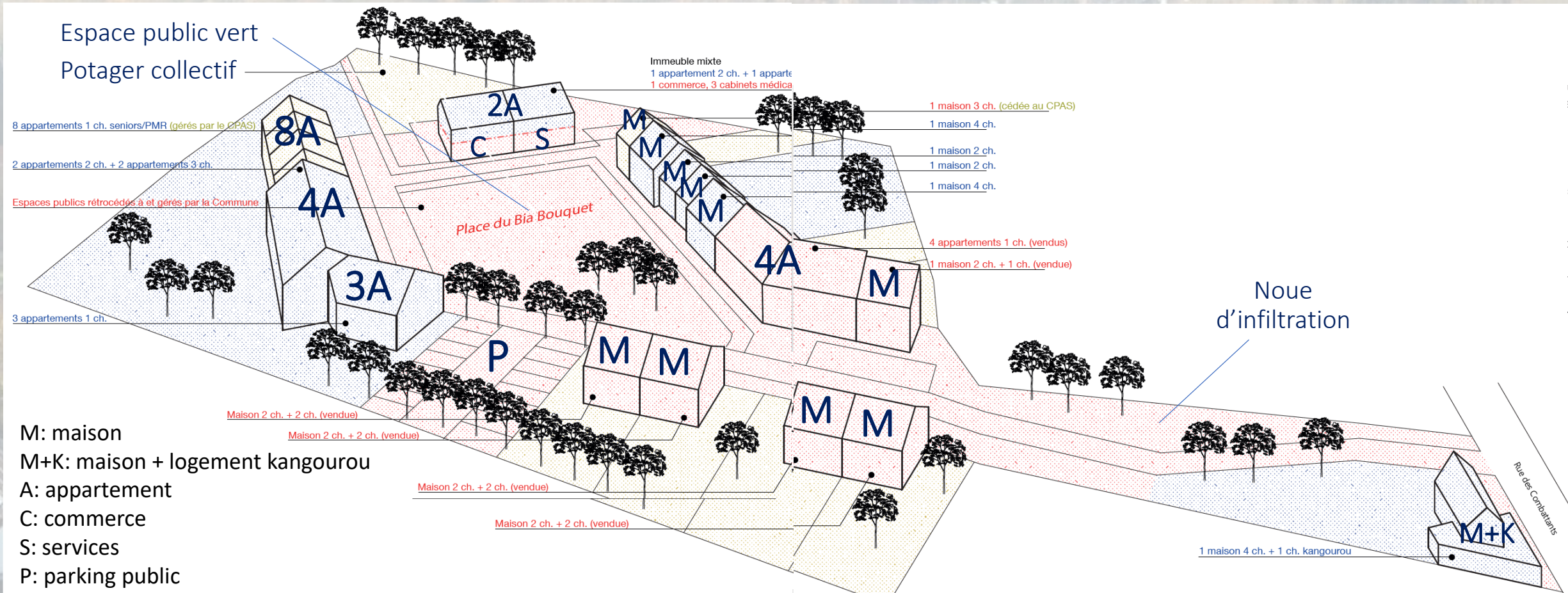
Situation



Implantation



Implantation



33 logements (dont 23 publics) ➡ densité nette: **62,90 log/ha**

- 21 appartements : 11x1ch, 3x2ch, 3x3ch
- 12 maisons : 1x1ch(K), 2x2ch, 2x3ch, 3x4ch, 2x2ch+1 ou 2ch. aménageables)

- + commerce de proximité
- + services : 3 cabinets médicaux + salle de quartier

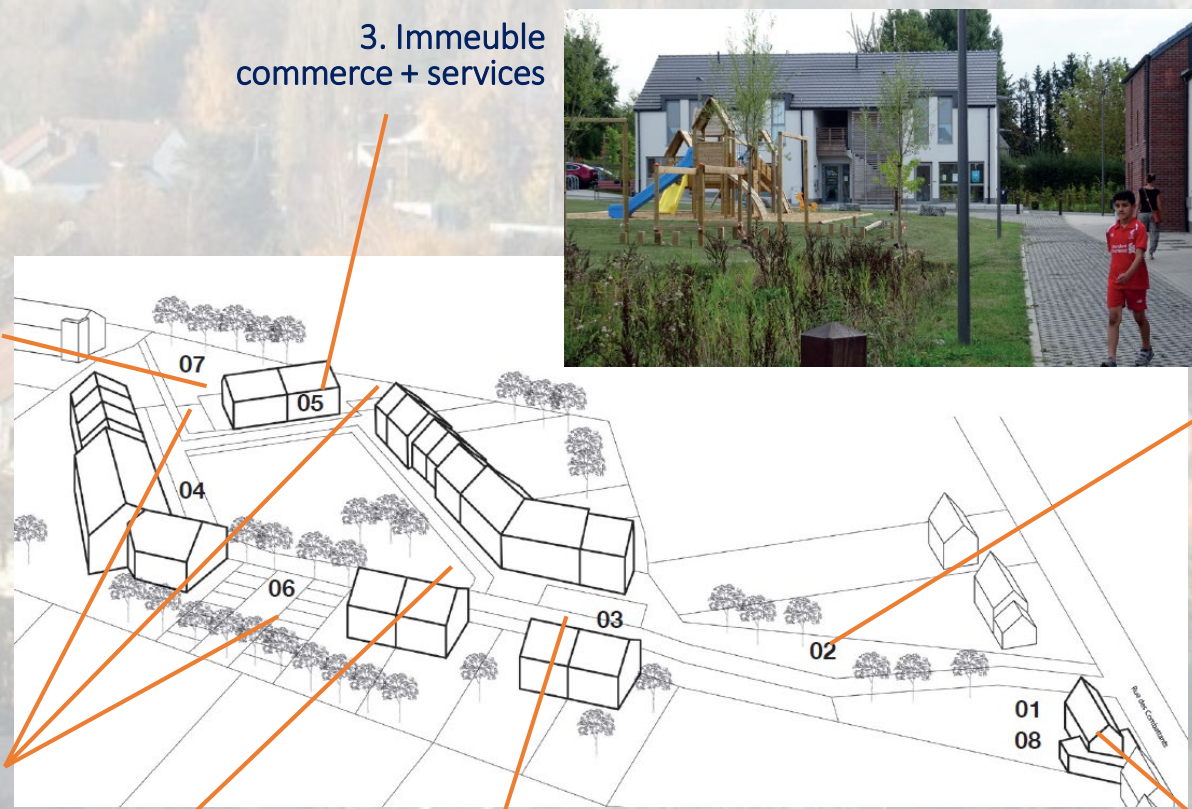
Programme



7. Potagers collectifs



6. parkings publics



3. Immeuble commerce + services



2. Noue d'infiltration



5. Maison + logement kangourou

Place (vue d'ensemble vers 04 et 05)

3. Accès depuis voiries préexistantes

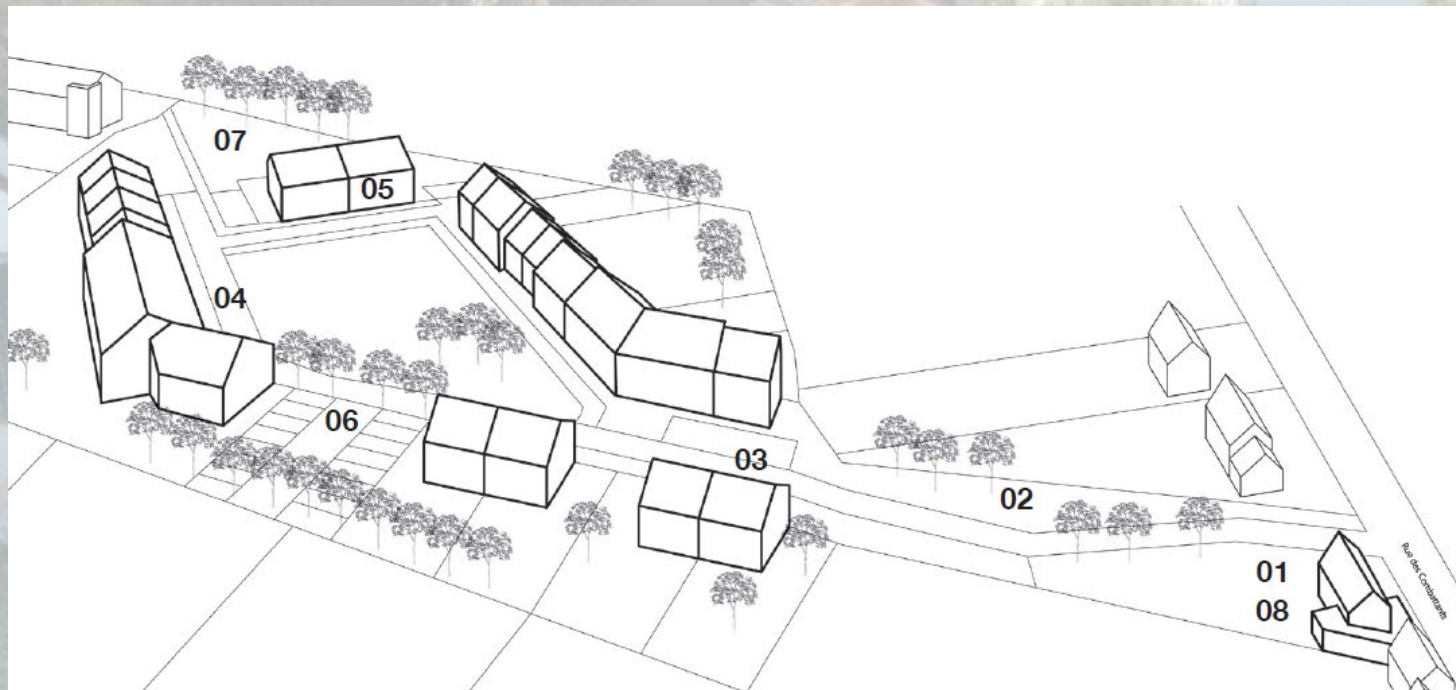


Points forts:

- Renforcement de la centralité existante
- Nouvel espace public de qualité;
- Valorisation d'un terrain difficile d'accès situé en centralité
- Mixité des logements et des fonctions
- Respect typologie et gabarit malgré la densité élevée
- La nouvelle voirie permet l'urbanisation de certains fonds de jardin privés
- Acceptabilité sociale (impacts limités, plus-value pour le quartier en termes d'équipements et d'espace public)
- Programme qui répond aux enjeux locaux (vieillesse population et pression foncière)

Points faibles:

- « intérieur d'îlot », peu de lien avec le tissu existant (maillage mode doux)
- Commerces et services implantés à l'arrière du site
- Acteurs publics impliquant une lourdeur administrative



Conclusions