

# 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<sup>er</sup> 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**)



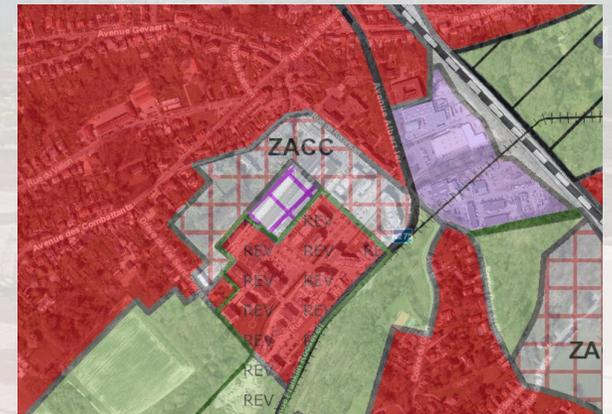
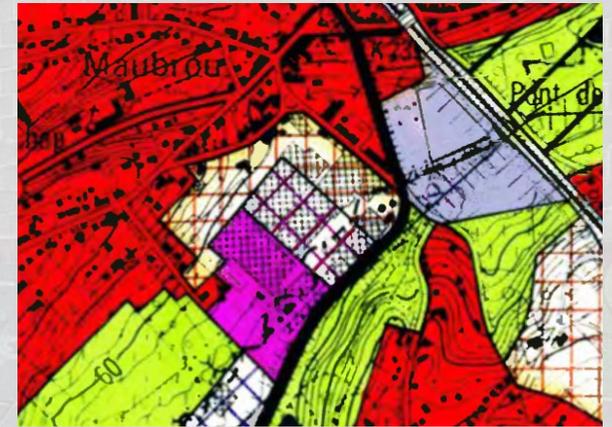
**Qualité** de vie dans ces  
nouvelles centralités



# 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 m<sup>2</sup> commerces
- 13.000 m<sup>2</sup> services
- Outils: SAR + PCAR + PUR
- Dates: 2013 – 202...



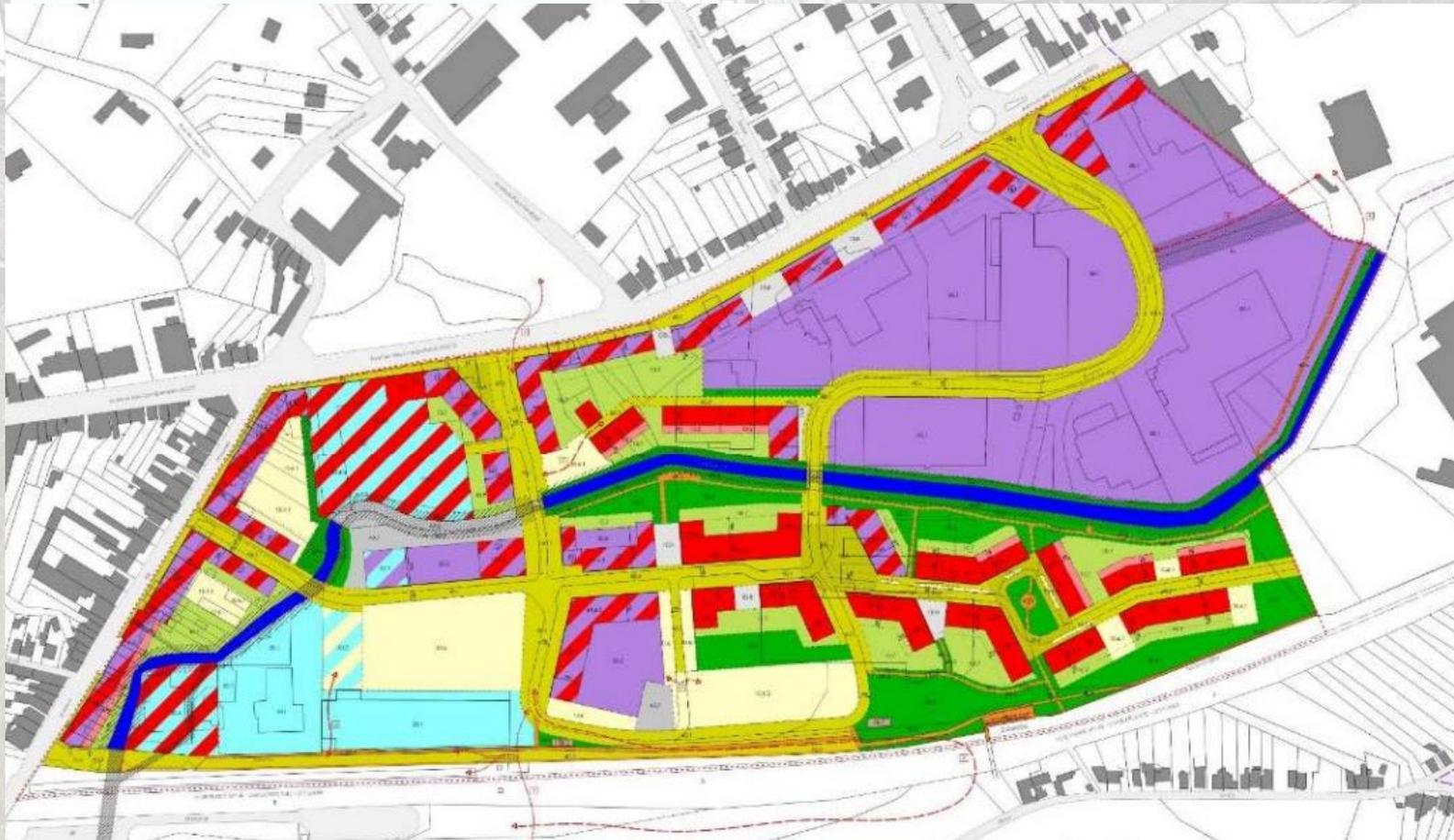
# Henricot (1 et 2) Court-Saint-Etienne



# 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...





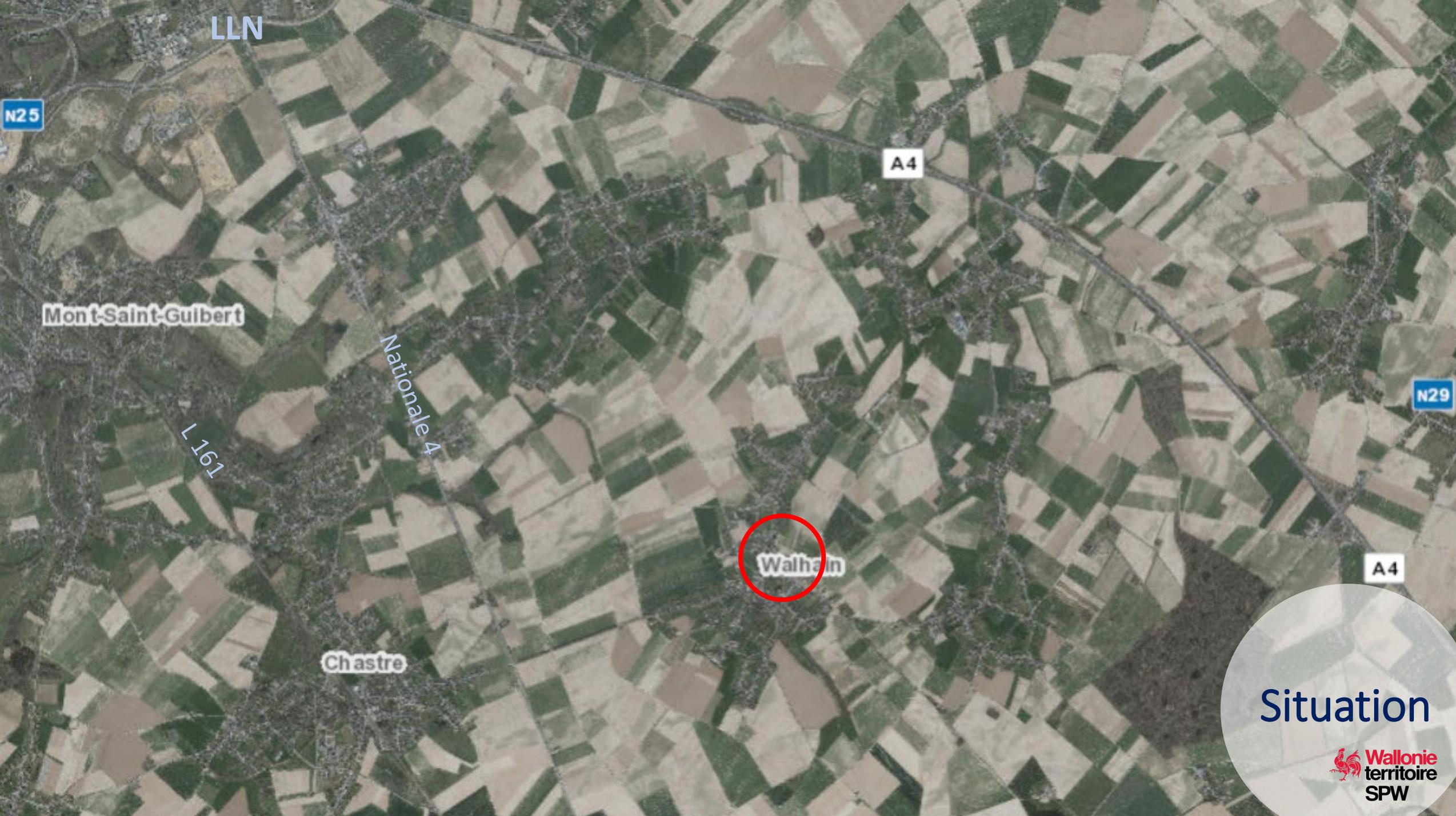
# Henricot 2 Court-Saint-Etienne



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

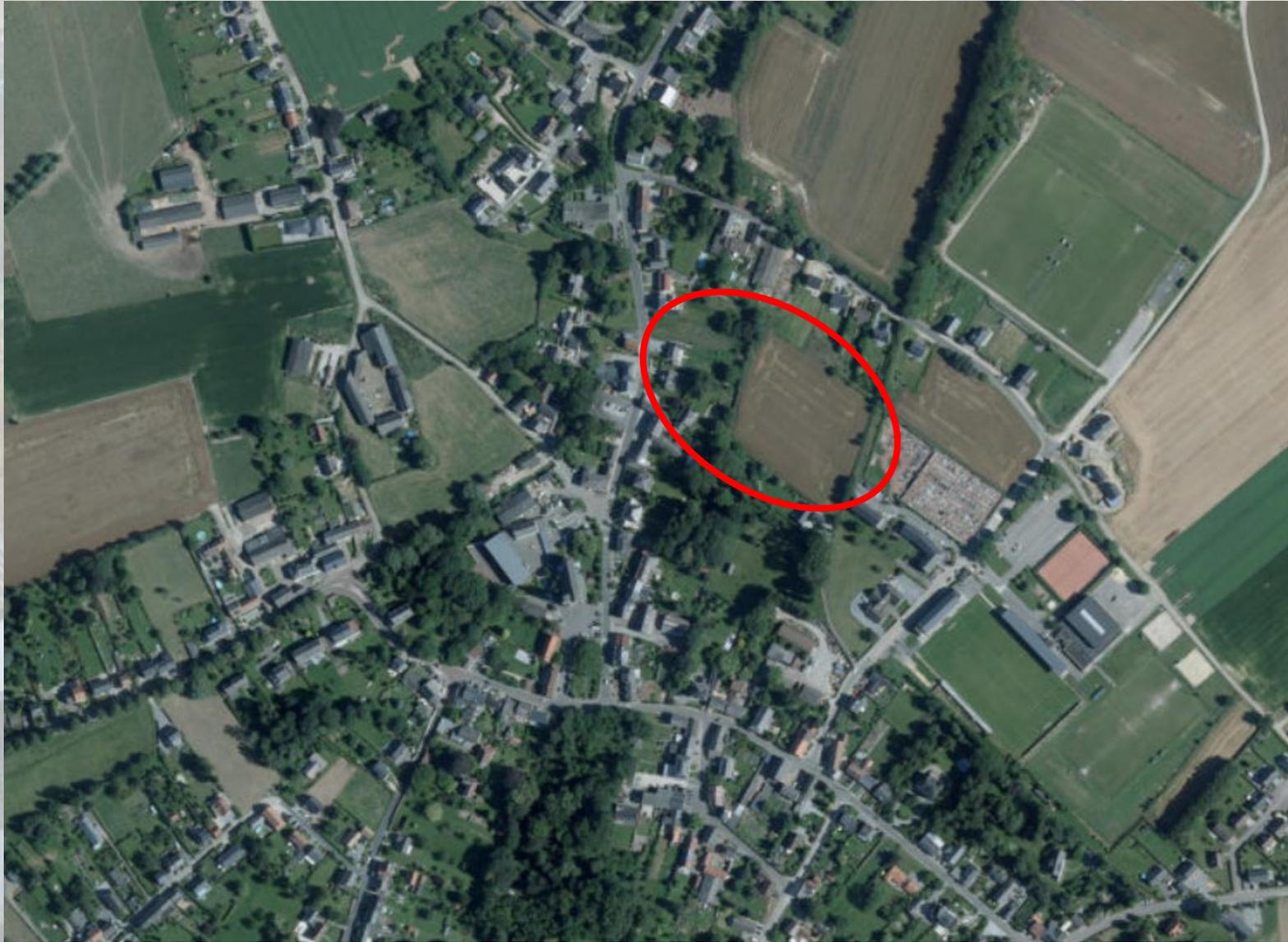
A4

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 :

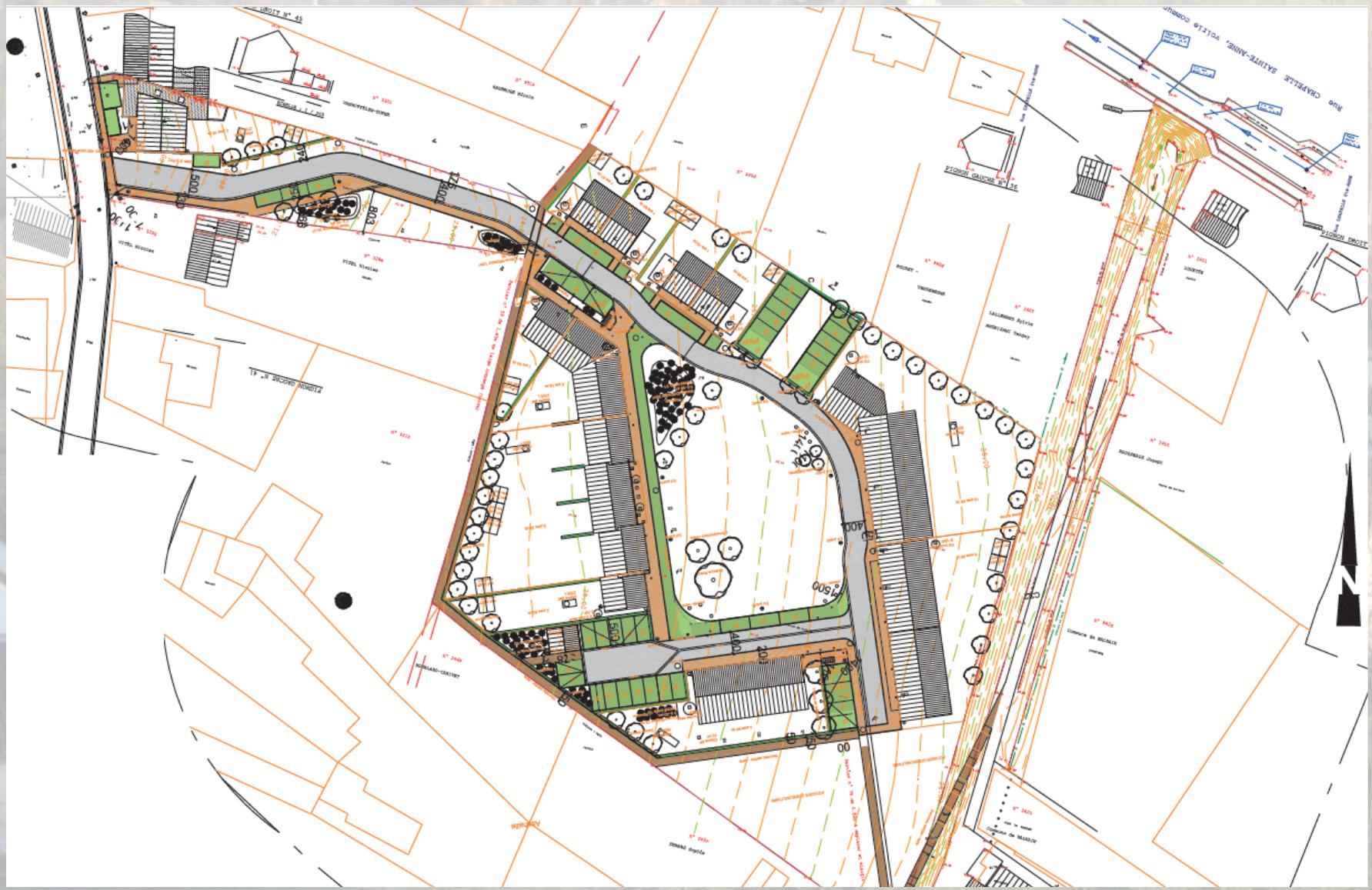
- Accessibilité foncière (terrain appartenant au CPAS de Walhain),
- Grande parcelle d'un seul tenant et non-bâtie

### Freins :

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

Situation





# Implantation



Implantation

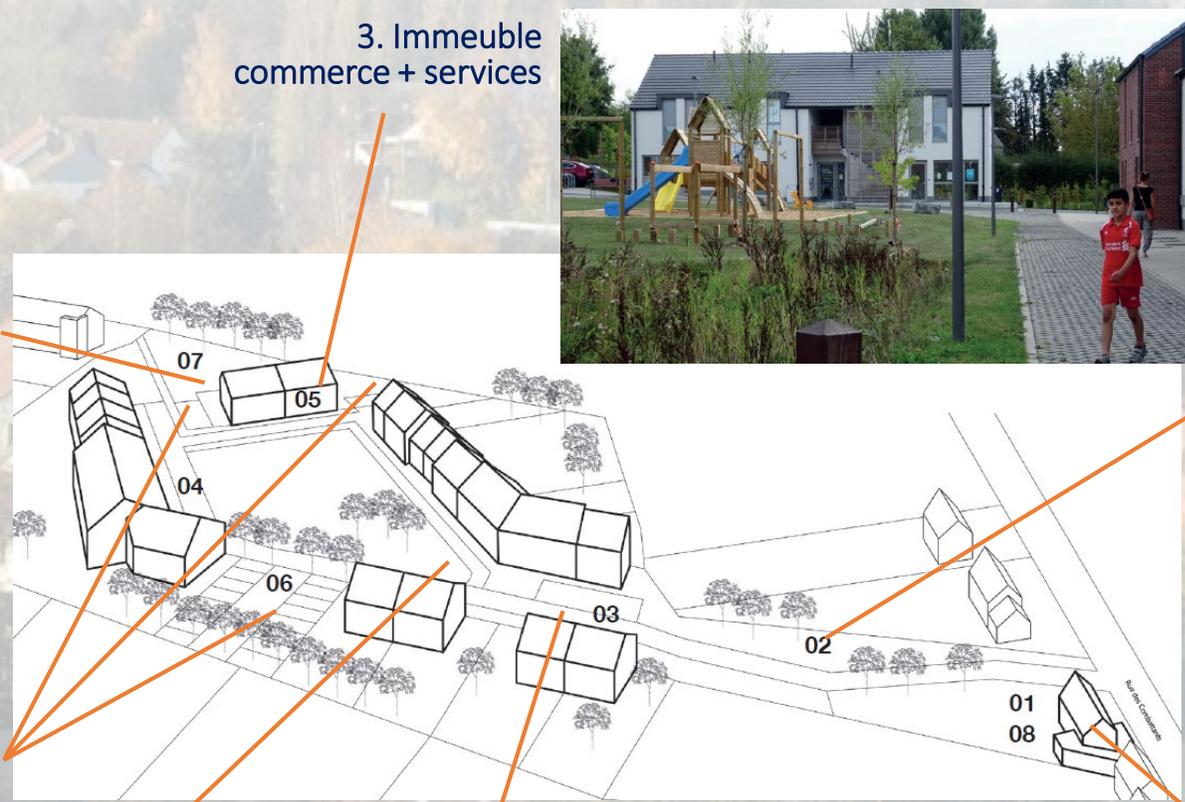




7. Potagers collectifs



6. parkings publics



Place (vue d'ensemble vers 04 et 05)

3. Accès depuis voiries préexistantes



2. Noue d'infiltration



5. Maison + logement kangourou



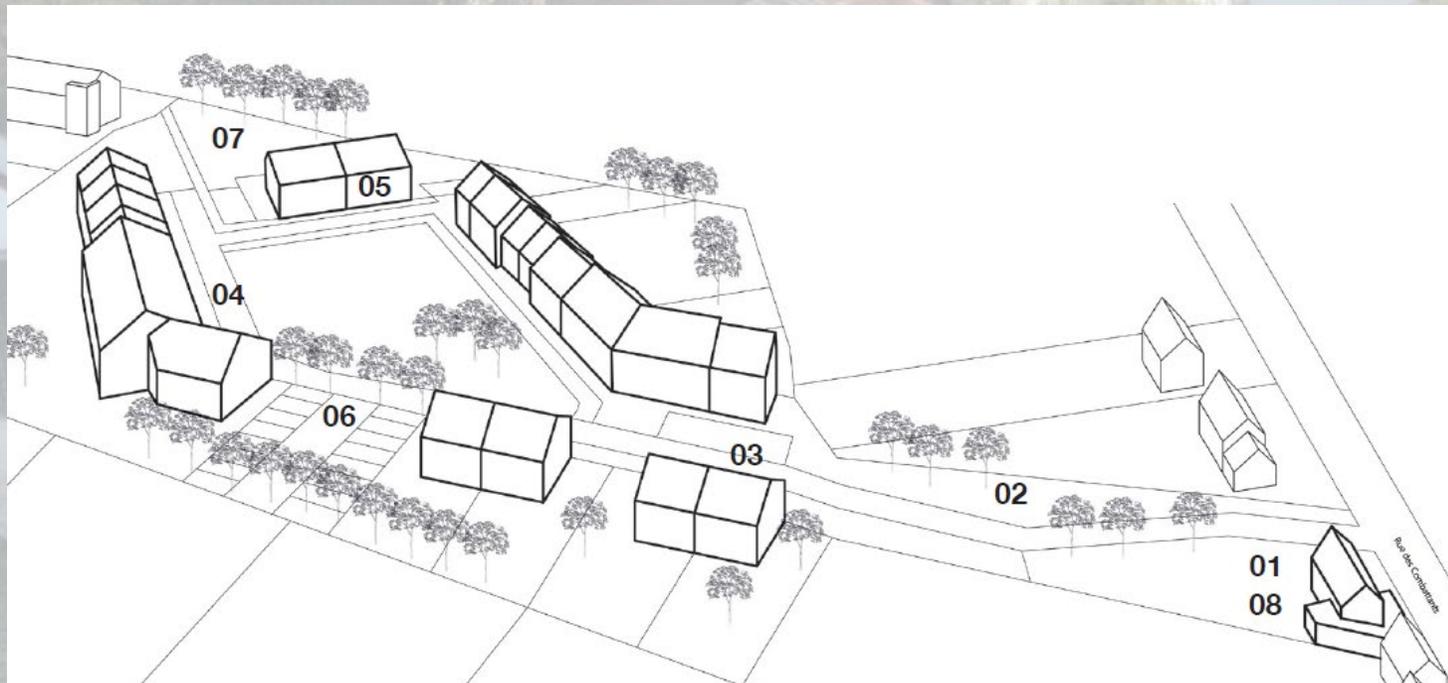
Vues

## 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