Schéma de Développement Communal thématique optimisation spatiale

Elaboration d'un vade-mecum

Yves Hanin
CREAT-UCLouvain

CPDT

Elaboration du vade-mecum

01

Le contexte

- Les références
  et les autres démarches en cours
- Un vade-mecum co-construit en processus continu

02

Le document et sa structure

- Un document guide non-contraignant
- La structure du vade-mecum

03

Les essentiels

- Principaux apports

01.

Le contexte

Les références et les autres démarches en cours

Références

Recherches et formations CPDT <> *Pratiques et SDC existants* <> *Projet de SDT (mars 2023)* <> *CoDT (1er avril 2024)*

Autres démarches

Cahier des Charges SDC (UVCW) <> *Diagnostic territorial par commune (ADT)* <> *Mise à jour des données commerciales* <> *Autres référentiels et documents de sensibilisation (existants et à produire)* <> *Formations* <>

Vade-mecum CPDT-SPW-TLPE

Un vade-mecum co-construit

Travail équipe CPDT en collaboration avec :

- le SPW-TLPE
  - Cellule Stratégique
  - Direction de l'Aménagement Local
  - Direction des recours
  - Fonctionnaires délégués
  - Cabinet du Ministre Borsus
- la Direction des implantations commerciales
- l'IWEPS
- les cabinets des Ministres Di Rupo et Henry
- les bureaux d'études (mai 2023 et janvier 2024)

Les éléments de référence

Inchangés

1. Stratégie de développement territorial et aide à la délivrance des permis
2. Objectifs, principes et mesures
3. Carte de structure territoriale et carte de mise en œuvre
4. SDC à réaliser sur base d'une analyse contextuelle
5. Possibilité d'abrogation de SOL et proposition de révision PS
6. RIE après adoption de l'avant-projet

Nouveautés

1. Art. D.I.1. L'optimisation spatiale :
   préserver au maximum les terres (réduire l'artificialisation)
   assurer utilisation efficiente et cohérente du sol (réduire l'étalement)

2. Art. D.II.10 : contenu du SDC
   - Principes et modalités de mise en œuvre :
     - Trajectoires de réduction de l'artificialisation et l'étalement
     - Centralités
     - Priorité et affectation des ZACC
     - Mesures guidant l'urbanisation

   Analyse contextuelle : état/évolution/conséquences de l'artificialisation et de l'étalement + contribution du territoire à l'optimisation spatiale

3. Art. D.II.16 : confirmation de la logique de subsidiarité
   - SDC peut redéfinir les centralités tenant compte des critères
   - SDC peut redéfinir les mesures guidant l'urbanisation

4. Art. D.II.10/1 : SDC thématique optimisation spatiale
   Art. D.II.9 SDPC thématique optimisation spatiale/mobilité/infrastructure verte
   - Volonté de cibler, simplifier et raccourcir les délais de réalisation

---

1. 20 objectifs et une structure territoriale régionale à respecter
2. Des principes et mesures à prendre en considération
3. Mesures guidant l'urbanisation à adapter au contexte local
4. Définitions et opérationnalisation de l'optimalisation spatiale : l'étalement urbain + l'artificialisation + l'imperméabilisation
5. Une première cartographie des centralités + critères et balises pour les redéfinir dans le SDC

Le SDC complet

Art. D.II.10

Analyse contextuelle

4 finalités

1° L'optimisation spatiale

2° Le dvp. socio-économique et de l'attractivité territoriale

3° La gestion qualitative du cadre de vie

4° La maîtrise de la mobilité

20 objectifs

Projet de territoire
4 types de structures
à faire apparaître sur la carte de structure territoriale

- **Structure bâtie**
- **Structure paysagère**
- **Réseaux de transport + communication**
- **Infrastructure verte**

- Peut revoir les centralités SDT
- Peut revoir les mesures SDT
-+ volet commercial
- SOL à abroger
- Révision PS (dont inscriptions supplémentaires pour optimisation spatiale)

Le SDC thématique

Art. D.II.10/1

Analyse contextuelle

4 finalités

1° L'optimisation spatiale

2° Le dvp. socio-économique et de l'attractivité territoriale

3° La gestion qualitative du cadre de vie

4° La maîtrise de la mobilité

20 objectifs

Décline plus particulièrement les objectifs SA1, SA2, SA3, CC3

Projet de territoire
4 types de structures
à faire apparaître sur la carte de structure territoriale

Structure bâtie
Optimisation spatiale

Structure paysagère

Réseaux de transport + communication

Infrastructure verte

Données à intégrer
Opportunités / contraintes

- Peut revoir les centralités SDT
- Peut revoir les mesures SDT
-+ volet commercial
- SOL à abroger
- Révision PS Révision PS (dont périmètre de protection des espaces hors centralité ou prescription supplémentaire portant sur l'optimisation spatiale)

02.

Le document et sa structure

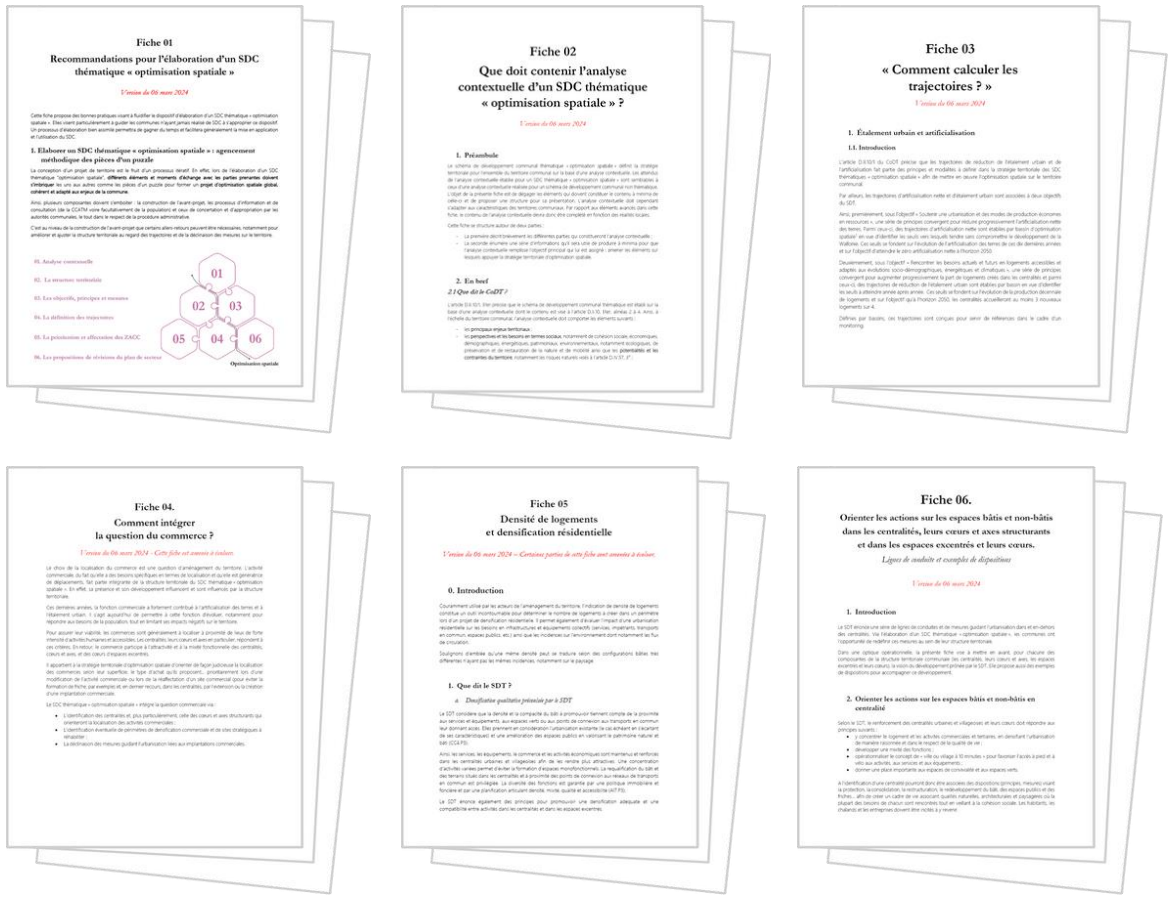
Un document-guide non contraignant

- qui s'adresse en priorité aux **auteurs de projets, aux autorités et administrations communales**
- et également à **tout autre acteur** de l'aménagement du territoire
- qui traite spécifiquement de l'élaboration du SDC thématique optimisation spatiale en proposant des dispositions types déclinant le SDT
- pour en **faciliter l'élaboration dans un délai limité**
- pour mettre en oeuvre **le principe de subsidiarité**

La structure du vade-mecum

Contenu à caractère pédagogique

Contenu à caractère technique



La structure du vade-mecum

Contenu à caractère pédagogique

1. Introduction

1.1. Pourquoi se doter d'un SDC thématique optimisation spatiale ?

1.2. Quels sont les concepts de structuration spatiale à décliner ?

1.3.1 De quoi est composée la structure bâtie communale ?

1.3.2 En quoi la structure territoriale régionale influence-t-elle la structure bâtie communale ?

2. L'élaboration d'un SDC thématique optimisation spatiale

2.1. Le contenu formel et concret d'un SDC thématique optimisation spatiale

2.2. L'analyse contextuelle

2.2.1 Objectifs de l'analyse contextuelle ?

2.2.2. Comment structurer l'information au sein de l'analyse contextuelle ?

2.3. La stratégie territoriale d'optimisation spatiale communale

2.2.1. Volet littéral

2.2.2 Volet cartographique

2.2.3. Un processus itératif

La structure du vade-mecum

3. Comment gagner en efficacité dans l'élaboration d'un SDC « optimisation spatiale » ?

Fiche 01 – Recommandations pour l'élaboration d'un SDC thématique optimisation spatiale

Fiche 02 – Que doit contenir l'analyse contextuelle d'un SDC thématique optimisation spatiale

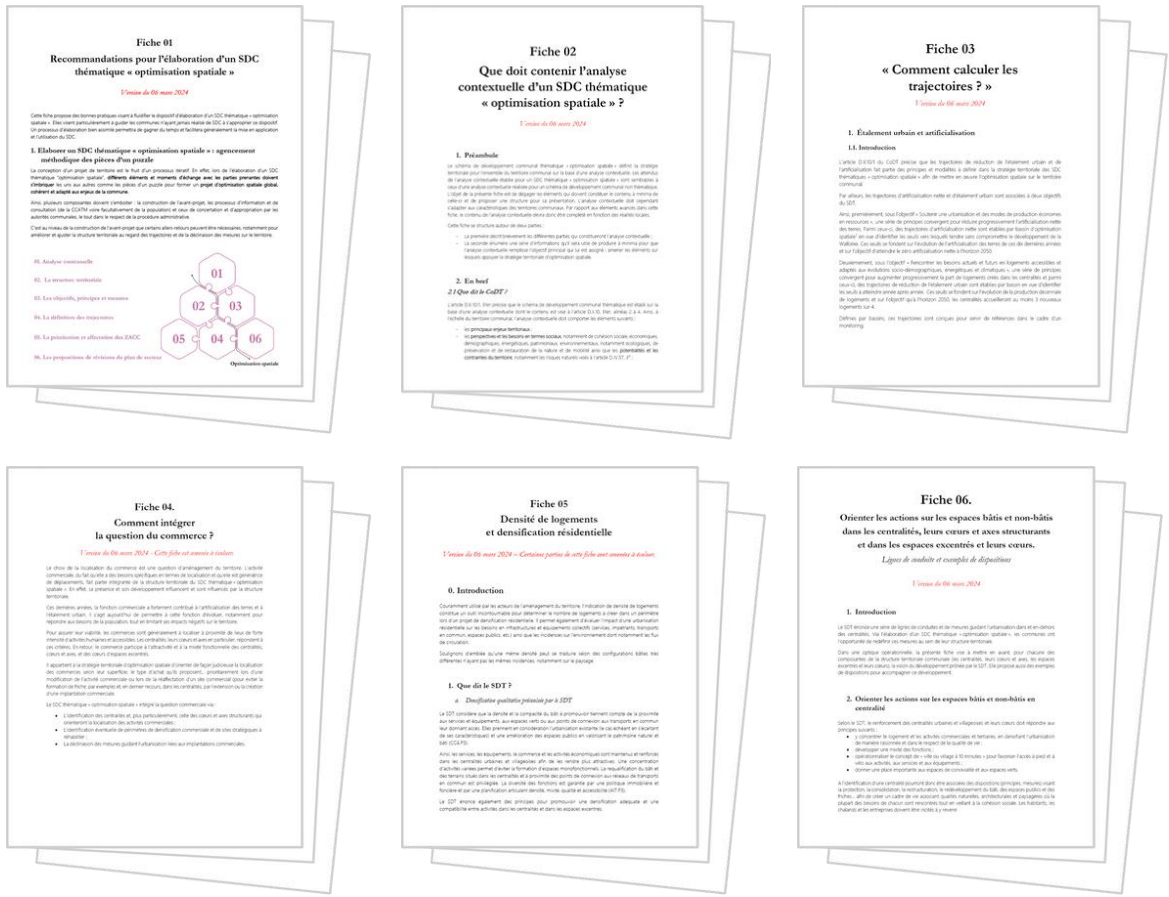
Fiche 03 – Comment calculer les trajectoires ?

Fiche 04 – Comment intégrer la question du commerce ?

Fiche 05 – Densités de logements et densification résidentielle

Fiche 06 – Orienter les actions sur les espaces bâtis et non bâtis dans les centralités, leurs cœurs et axes structurants et dans les espaces excentrés et leurs coeurs

Contenu à caractère technique



03.

Les essentiels

Principaux apports

01. *La structure territoriale communale*

02. *Une réflexion sur le contenu de l'analyse contextuelle*

03. *Des objectifs, principes et mesures*

04. *Des balises pour le calcul des trajectoires*

05. *Une réflexion sur les éléments à faire figurer sur les cartes*

06. *Des balises pour délimiter les centralités à la parcelle*

07. *Des balises pour intégrer le commerce*

08. *De nombreux supports techniques et illustratifs*

01.

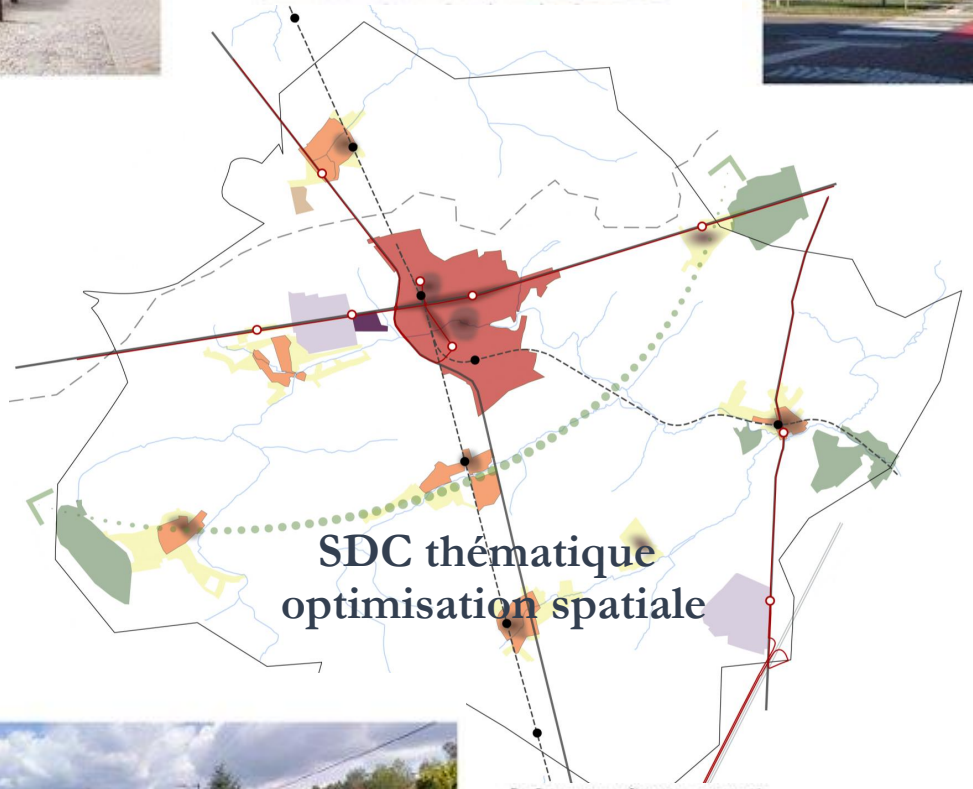
La structure territoriale communale

- Structure paysagère + transports et communication + infrastructure verte
- Structure territoriale régionale
- ➢ Structure bâtie
  - centralités et excentrés selon accessibilité et proximité + cœurs/axes
  - les opportunités pour répondre aux besoins et projets
  - la structure territoriale régionale
  - atteindre les trajectoires

1. *Les centralités*

2. *Les cœurs de centralité*

3. *Les axes structurants de centralité*



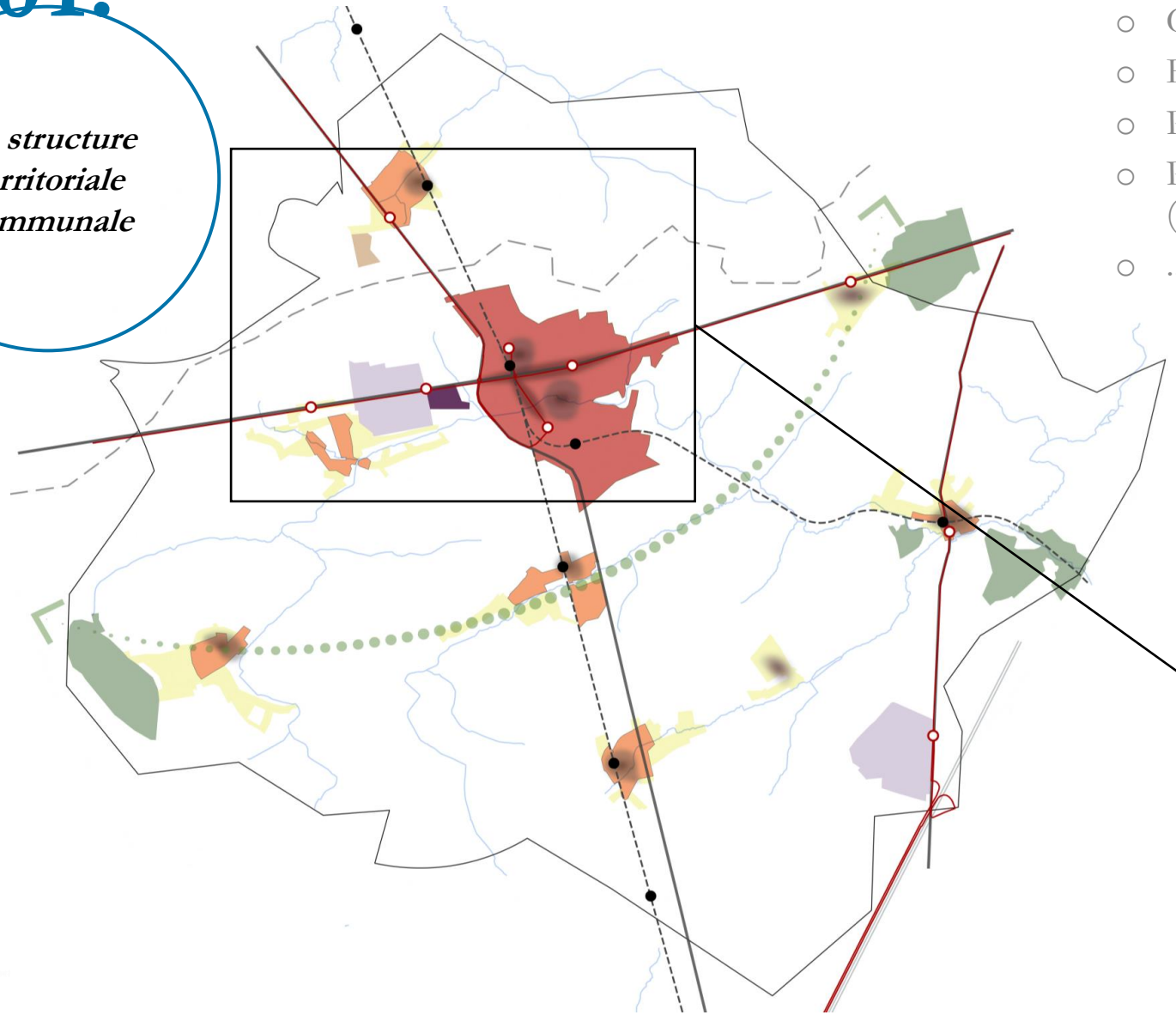
4. *Les espaces excentrés*

5. *Les cœurs d'espace excentré*

Des balises pour les identifier et les délimiter sur le territoire communal

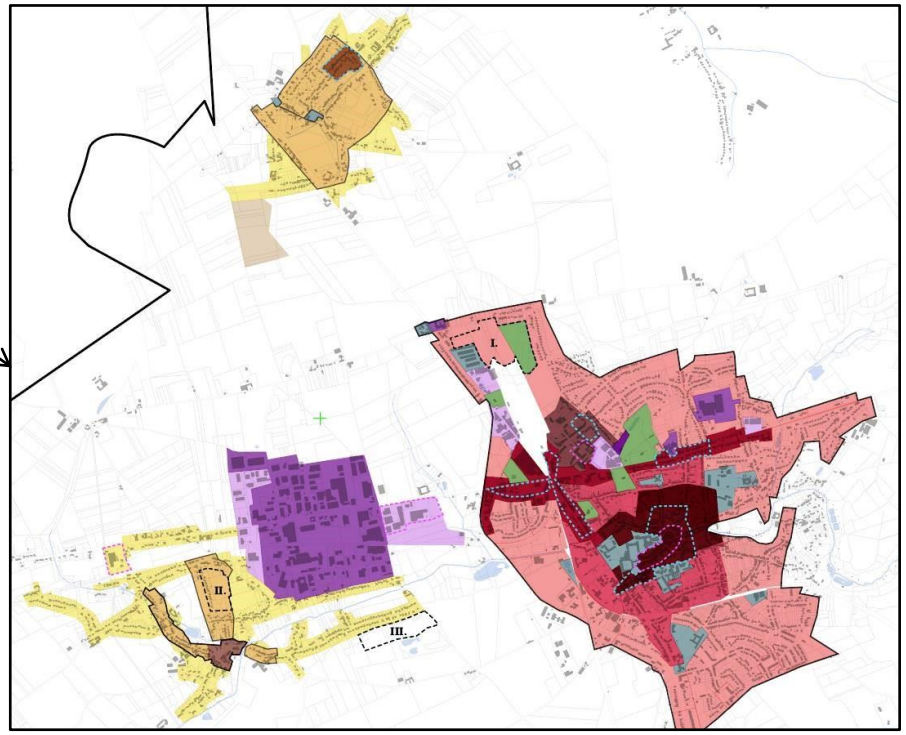
01.

La structure territoriale communale



2 cartes :
de la structure territoriale
et de mise en œuvre de la stratégie territoriale (parcelle) :

- Centralités (cœurs/axes/quartiers)
- Espaces excentrés (cœurs/aires)
- Plan de secteur (ZU-ZACC-ZnU)et contraintes
- Principes et mesures (densité/mixité/imperméabilisation)
- ...



02.

Une réflexion sur le contenu de l'analyse contextuelle

L'analyse contextuelle doit mettre en évidence :

- le **positionnement de la commune** dans un contexte plus large (Macro)
- les **principales caractéristiques du territoire communal**, la structure héritée et donnée (Meso)
- des **analyses thématiques** pour dégager :
  - les perspectives et s'accorder sur les besoins : résidentiels, équipements et services, commerces, activités économiques, agricultures, forêts, natures, énergies, mobilités (Meso-micro)
  - les contraintes à l'urbanisation et les potentialités du territoire (Micro)
- l'**étalement urbain et** l'**artificialisation :** état actuel, évolutions prévisibles et conséquences (Meso-micro)
- la **contribution potentielle du territoire concerné à l'optimisation spatiale** (friches, intensifications, compensations, réserves…)
- l'**identification des enjeux territoriaux**

Nouveauté CoDT

03.

Des objectifs, principes et mesures

Les objectifs, les principes et modalités, les mesures

→ *vont traiter de :*

la **réduction de l'étalement urbain** et de **l'artificialisation des terres**

la **localisation** et l'**intensité de développement** des **logements**, des **équipements** et **services collectifs**, des **commerces**

l'optimisation spatiale des espaces dédiés à **l'activité économique, en ce compris commerciale**

la gestion des réserves foncières

03.

Des objectifs, principes et mesures

Les objectifs, les principes et modalités, les mesures

→ Le VM propose des exemples de déclinaison, adaptables selon le contexte local

- **Objectifs et principes** - « **recettes** » reproductibles dans leurs grandes lignes d'un SDC à l'autre

  Un **objectif** est une **cible à atteindre**. /!\ intangibles

  ex: Intensifier l'occupation, la rénovation et le développement des logements dans les centralités

  Les **principes et modalités de mise en œuvre** des objectifs traduisent le « **comment on va procéder** » pour atteindre l'objectif,

  ex: Appliquer des densités et des mixités différenciées des services, commerces et équipements en fonction de l'accessibilité et de la proximité

- **Mesures**

  Une **mesure** vise une **disposition concrète à caractère opérationnel** qui participe à la mise en œuvre des objectifs.

  ex: Référencier le nombre de logements (ou équivalent) en fonction de la structure territoriale

04.

Des balises pour le calcul des trajectoires

- **2 trajectoires :**
  - **La trajectoire d'artificialisation nette : aspect quantitatif de l'artificialisation des terres**
  - **La trajectoire d'étalement urbain résidentiel : localisation de la production de logements**
- Construire les trajectoires :
  - **Etalement** = nombre de constructions résidentielles en centralités et hors centralités
  - **Artificialisation =** superficie de terres agricoles, forestières et naturelles ayant fait l'objet d'une construction
  - Sur base :
    - Des dynamiques observées sur le territoire durant les 10 dernières années
    - Des besoins et perspectives
    - Des ambitions communales
    - Du potentiel foncier urbanisable
    - Des Mesures guidant l'urbanisation (carte de structure territoriale avec densités)
    - Du Potentiel d'urbanisation (besoins identifiés & rythme de délivrance de permis)
    - ...

    → **Paliers de <u>monitoring</u> pour :**
    - Atteindre 3 logements sur 4 en centralité en 2050
    - Tendre vers le ZAN en 2050

SDT

- **Illustration par trois exemples**

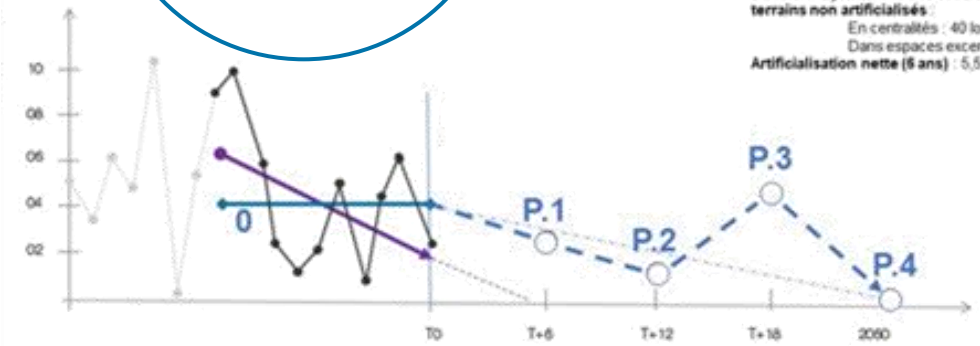
  pôle urbain

  commune rurale avec rythme d'artificialisation faible

  commune en expansion résidentielle

04.

Des balises pour le calcul des trajectoires



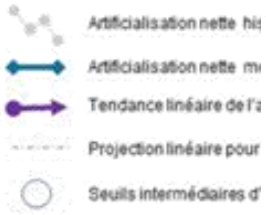
0 Au cours des dix dernières années, l'artificialisation nette annuelle moyenne s'est élevé à près de 4 ha / an.

P.1 Durant la première période de 6 ans, la production de logements se poursuit sur base de la dynamique actuelle avec cependant une production de logements plus importante sur des terrains artificialisés que par le passé.
Nombre de nouveaux logements produits : 300
Sur terrains artificialisés : 50
Sur terrains non artificialisés : 250
Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :
En centralités : 40 log/ha
Dans espaces excentrés : 5 log/ha
Artificialisation nette (6 ans) : 15 ha

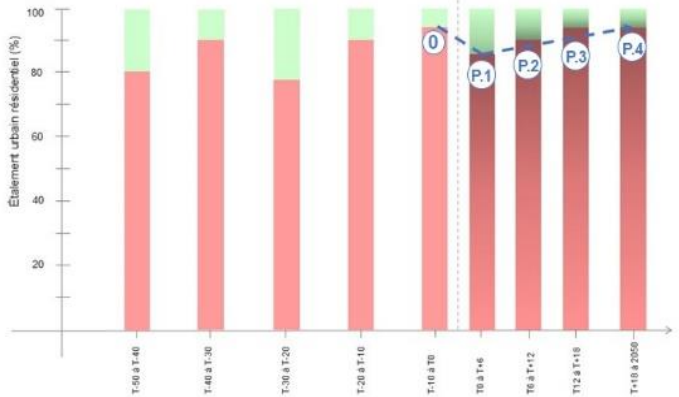
P.2 La production de logements neufs sur terrains non artificialisés ralentit suite aux disponibilités foncières qui s'amenuisent.
Nombre de nouveaux logements produits : 150
Sur terrains artificialisés : 35
Sur terrains non artificialisés : 115
Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :
En centralités : 40 log/ha
Dans espaces excentrés : 10 log/ha
Artificialisation nette (6 ans) : 5,5 ha

P.3 La production de logements neufs est portée principalement par la mise en oeuvre d'une ZACC.
Nombre de nouveaux logements produits : 1000
Sur terrains artificialisés : 120
Sur terrains non artificialisés : 880
Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :
En centralité : 50 log/ha
Dans espaces excentrés : 10 log/ha
Artificialisation nette (6 ans) : 32 ha

P.4 La production de logements neufs est limitée suite à une demande en baisse (croissance démographique s'atténue).
Nombre de nouveaux logements produits : 100
Sur terrains artificialisés : 80
Sur terrains non artificialisés : 20
Densité moyenne des nouveaux logements sur terrains non artificialisés :
En centralité : 50 log/ha
Dans espaces excentrés : 10 log/ha
Artificialisation nette (6 ans) : 1,8 ha



Les centralités définies par le SDC correspondent globalement à celles reprises dans l'annexe 2 du SDT. Elles englobent cependant une ZACC située à proximité des commodités de base et des transports en commun. La commune désire mettre en oeuvre cette ZACC à moyen terme.



0 Au cours des dix dernières années, la production de logements a principalement été portée par la réhabilitation de bâtiments en immeubles à appartements en centralité et la réhabilitation d'une friche industrielle.

P.1 Durant les six prochaines années, la production de nouveaux logements résulte principalement de la production de maisons unifamiliales sur les derniers terrains non encore artificialisés.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 300
En centralités : 250

P.2 Dans un second temps, la raréfaction des terrains conduit la production de logements à se réaliser par une densification douce.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 150
En centralités : 135

P.3 La troisième période voit se mettre en oeuvre la ZACC avec un projet d'urbanisation de 800 logements.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 1000
En centralités : 920

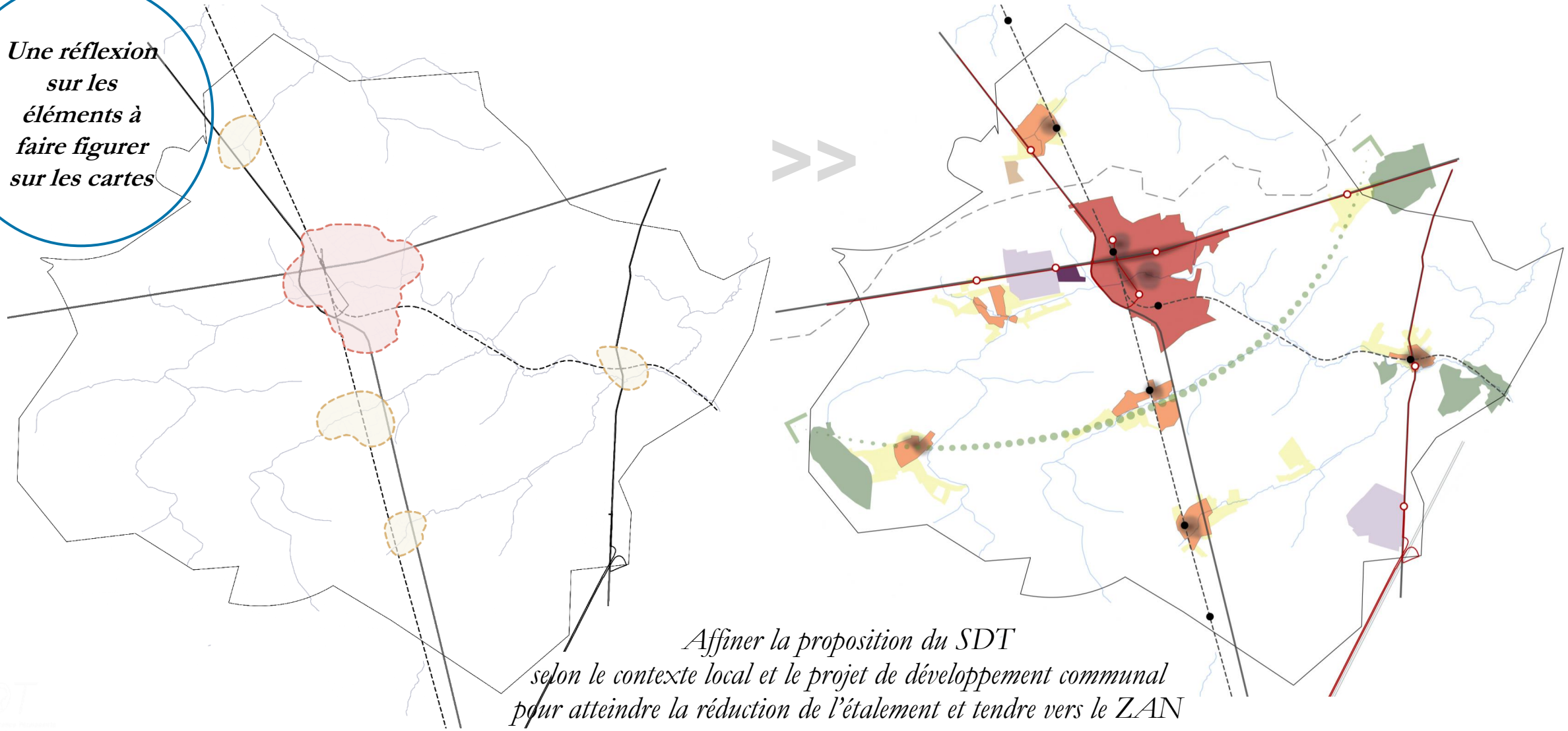
P.4 Les disponibilités foncières en espaces excentrés sont faibles. La volonté communale est de maintenir l'urbanisation au sein des centralités.
Production de nouveaux logements sur 6 ans : 100
En centralités : 92

Part de la production de logements en espaces excentrés
Part de la production de logements en centralités
Seuils intermédiaires de production de logements en centralités

Les centralités, les cœurs, les axes + les espaces excentrés et leurs cœurs

05.

Une réflexion sur les éléments à faire figurer sur les cartes

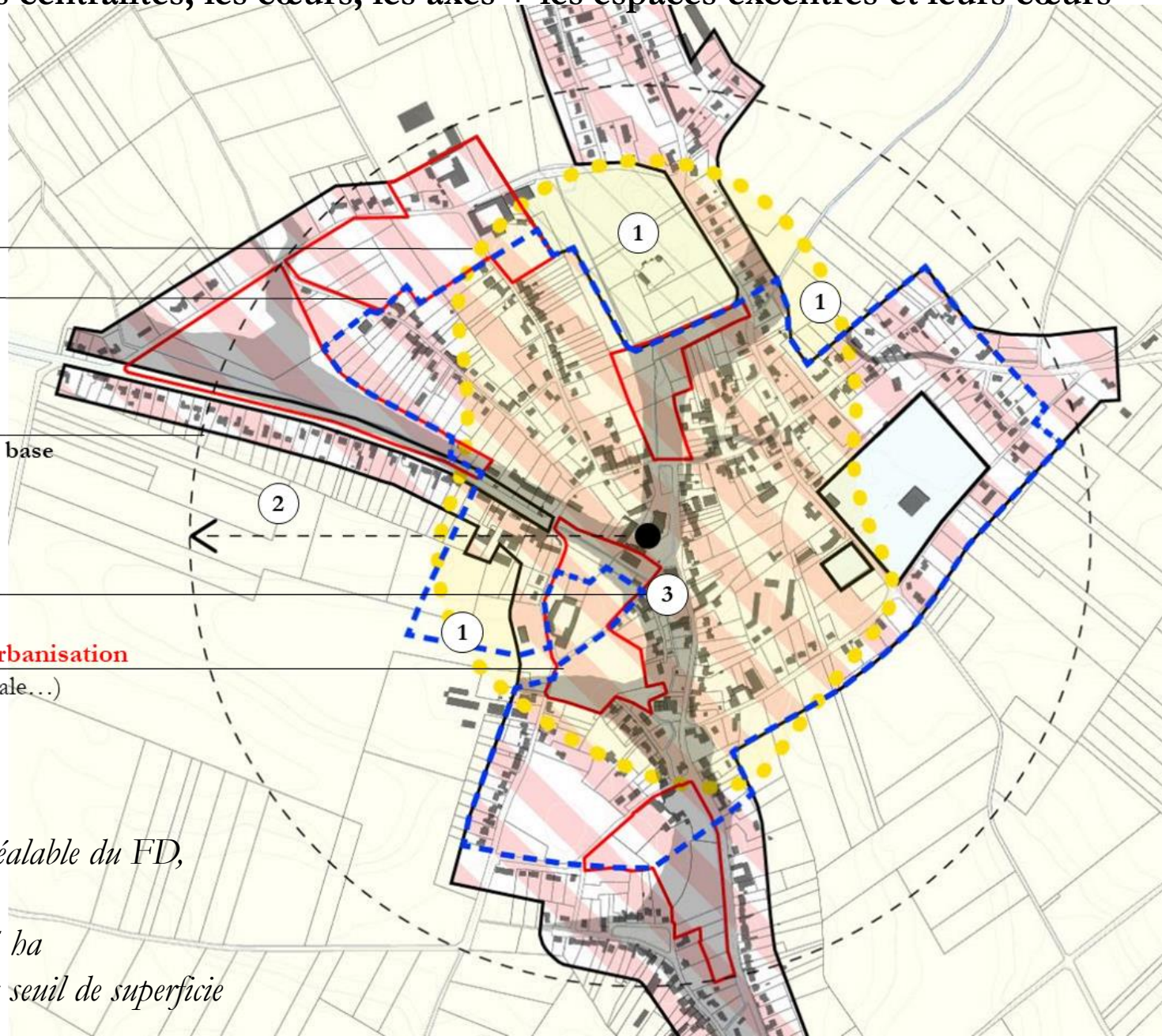


Affiner la proposition du SDT
selon le contexte local et le projet de développement communal
pour atteindre la réduction de l'étalement et tendre vers le ZAN

06.

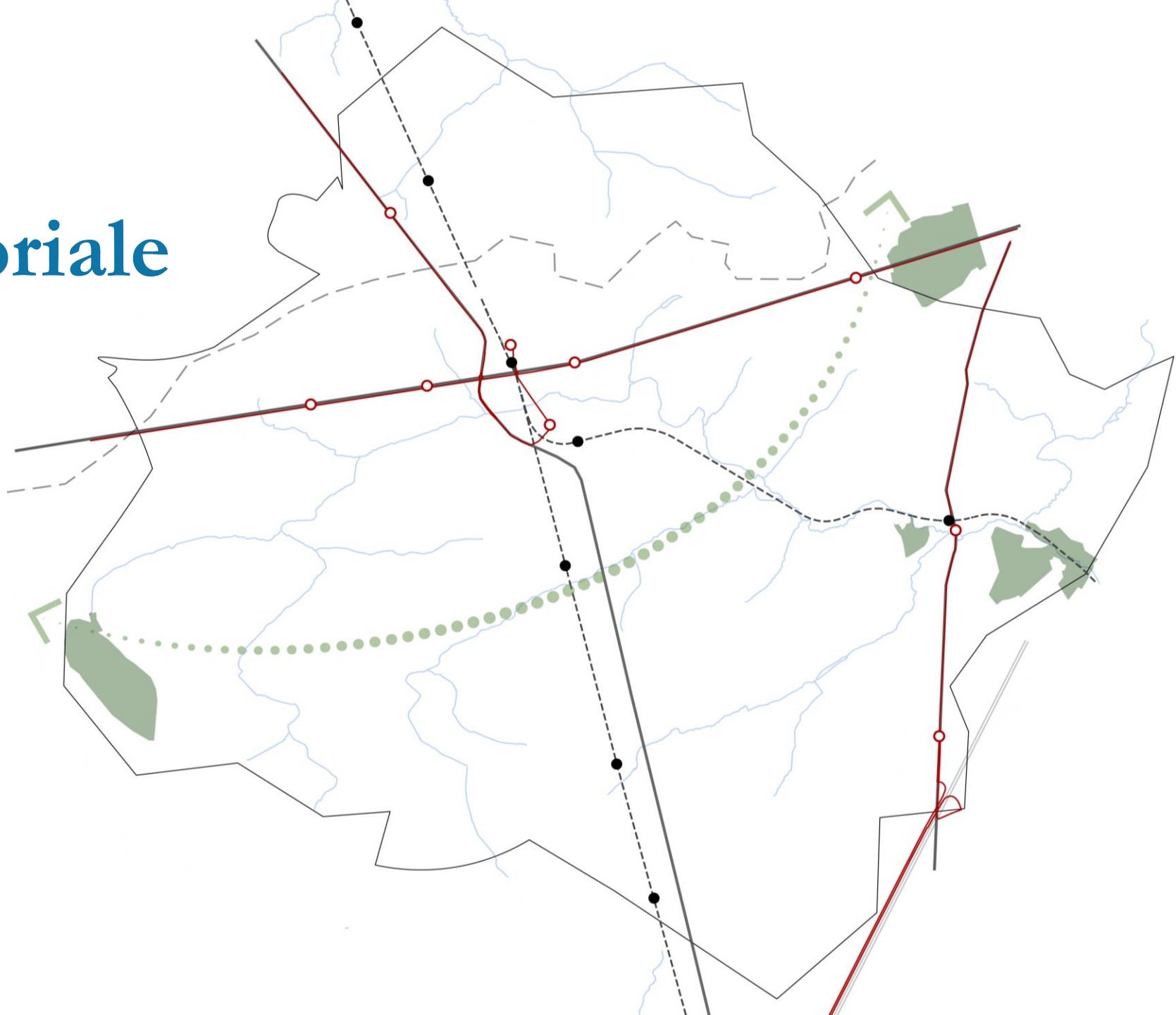
Des balises pour délimiter les centralités à la parcelle

Les centralités, les cœurs, les axes + les espaces excentrés et leurs cœurs



- *CoDT modalités liées aux centralités / hors centralités (ZACC, ZEC, division parcellaire, comblement, avis préalable du FD, FD superficie commerce…)*
- *SDT Mesures guidant l'urbanisation si terrain de + 0,5 ha*
- *SDC Mesures densités/mixités/imperméabilisation sans seuil de superficie*

La carte de structure territoriale



Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

- Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

- Massif boisé
- Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

- Autoroute
- Voirie structurante
- Chemin de fer et gare
- Ligne de bus express et arrêt
- Réseau hydrographique

STRUCTURE BATIE

Centralité urbaine

Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

Massif boisé

Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

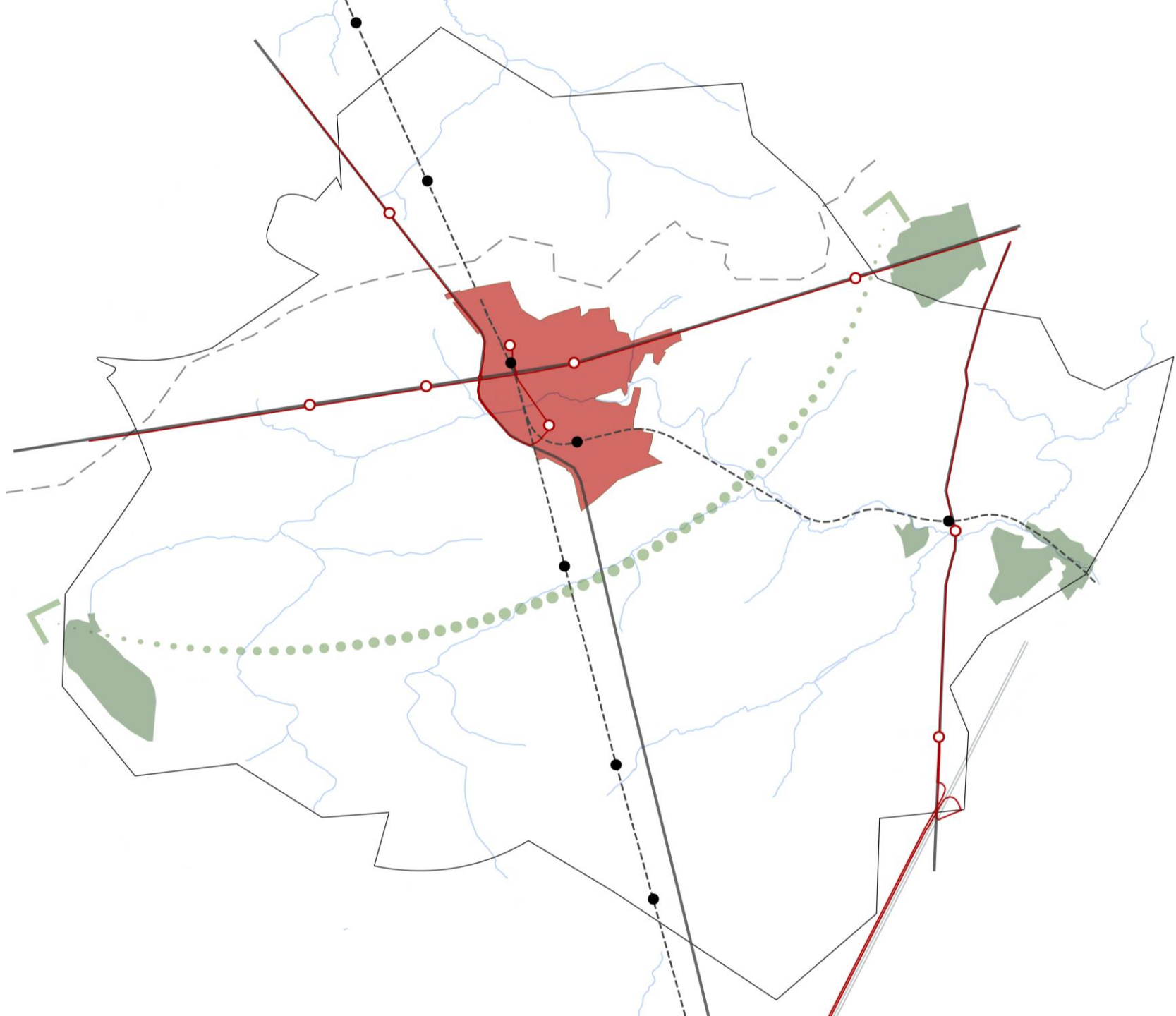
Autoroute

Voirie structurante

Chemin de fer et gare

Ligne de bus express et arrêt

Réseau hydrographique



STRUCTURE BATIE

- Centralité urbaine
- Centralité villageoise

Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

- Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

- Massif boisé
- Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

- Autoroute
- Voirie structurante
- Chemin de fer et gare
- Ligne de bus express et arrêt
- Réseau hydrographique

STRUCTURE BATIE

- Centralité urbaine
- Centralité villageoise
- Coeur de centralité
- Axe structurant de centralité

Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

- Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

- Massif boisé
- Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

- Autoroute
- Voirie structurante
- Chemin de fer et gare
- Ligne de bus express et arrêt
- Réseau hydrographique

STRUCTURE BATIE

- Centralité urbaine
- Centralité villageoise
- Bâti villageois en espace excentré
- Activité économique en espace excentré
- Ensemble commercial en espace excentré
- Loisir en espace excentré
- Coeur de centralité
- Axe structurant de centralité

Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

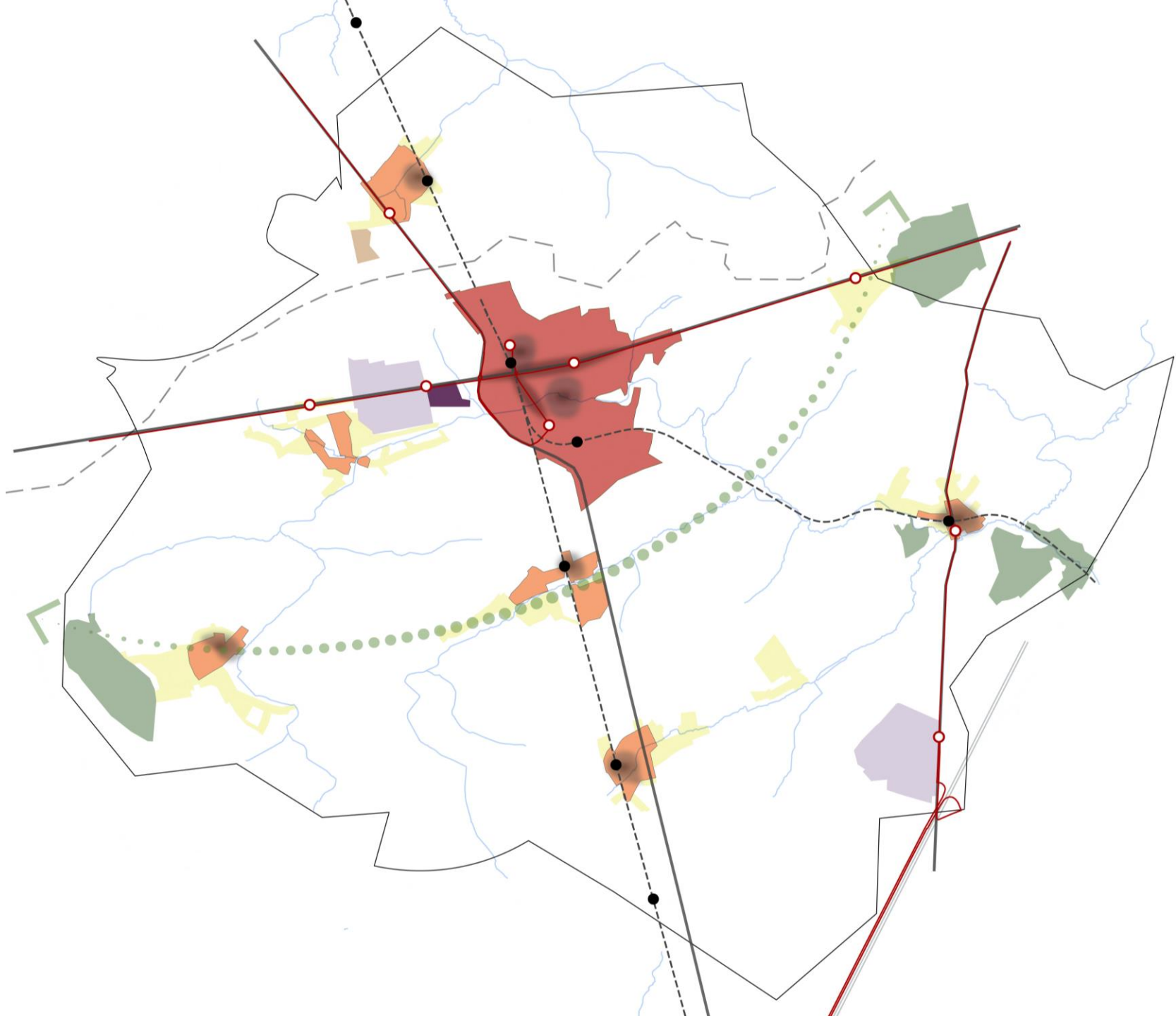
- Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

- Massif boisé
- Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

- Autoroute
- Voirie structurante
- Chemin de fer et gare
- Ligne de bus express et arrêt
- Réseau hydrographique



STRUCTURE BATIE

- Centralité urbaine
- Centralité villageoise
- Bâti villageois en espace excentré
- Activité économique en espace excentré
- Ensemble commercial en espace excentré
- Loisir en espace excentré
- Coeur de centralité
- Coeur d'espace excentré
- Axe structurant de centralité

Fond de plan

INFRASTRUCTURE VERTE

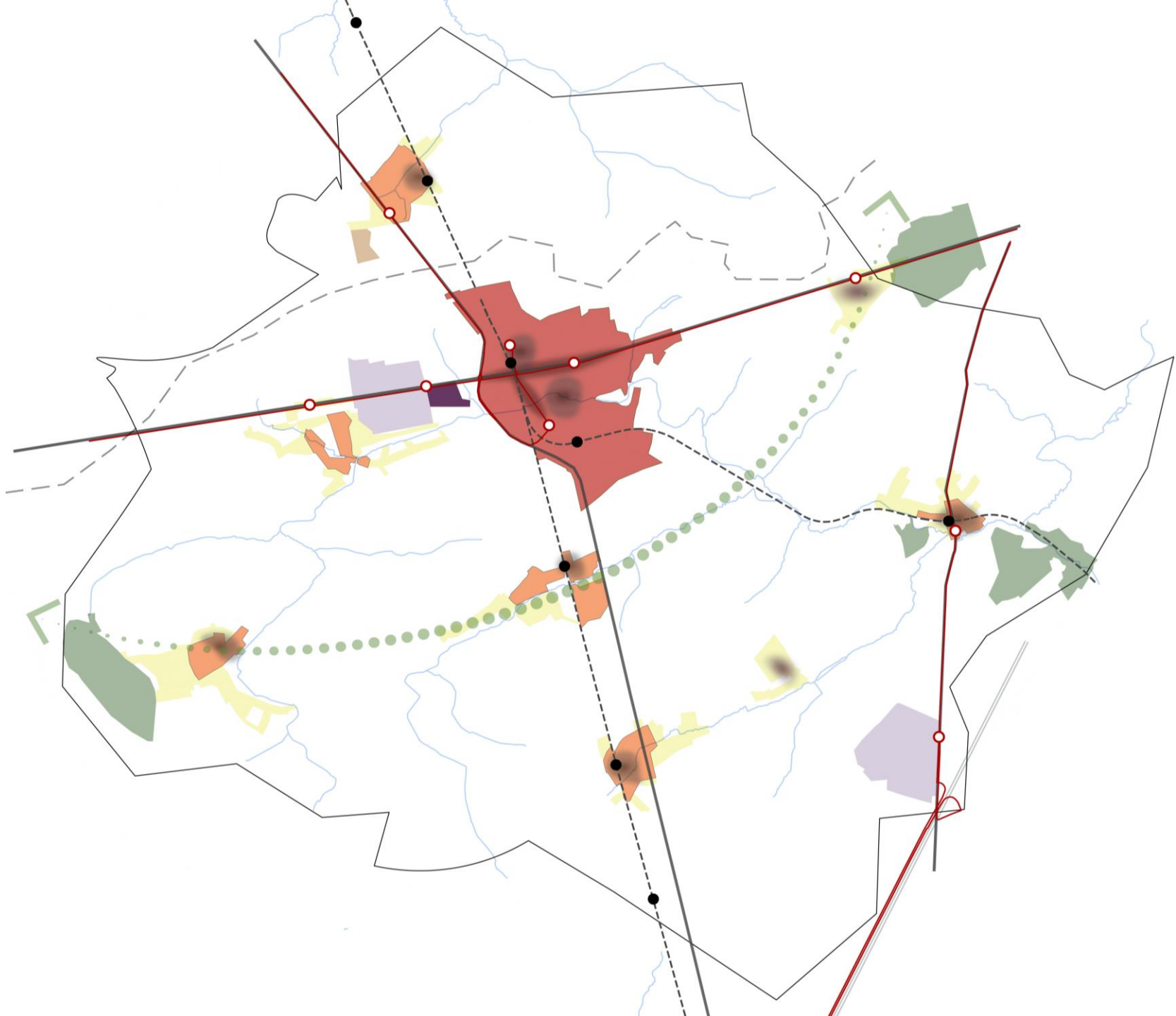
- Liaison écologique régionale

STRUCTURE PAYSAGERE

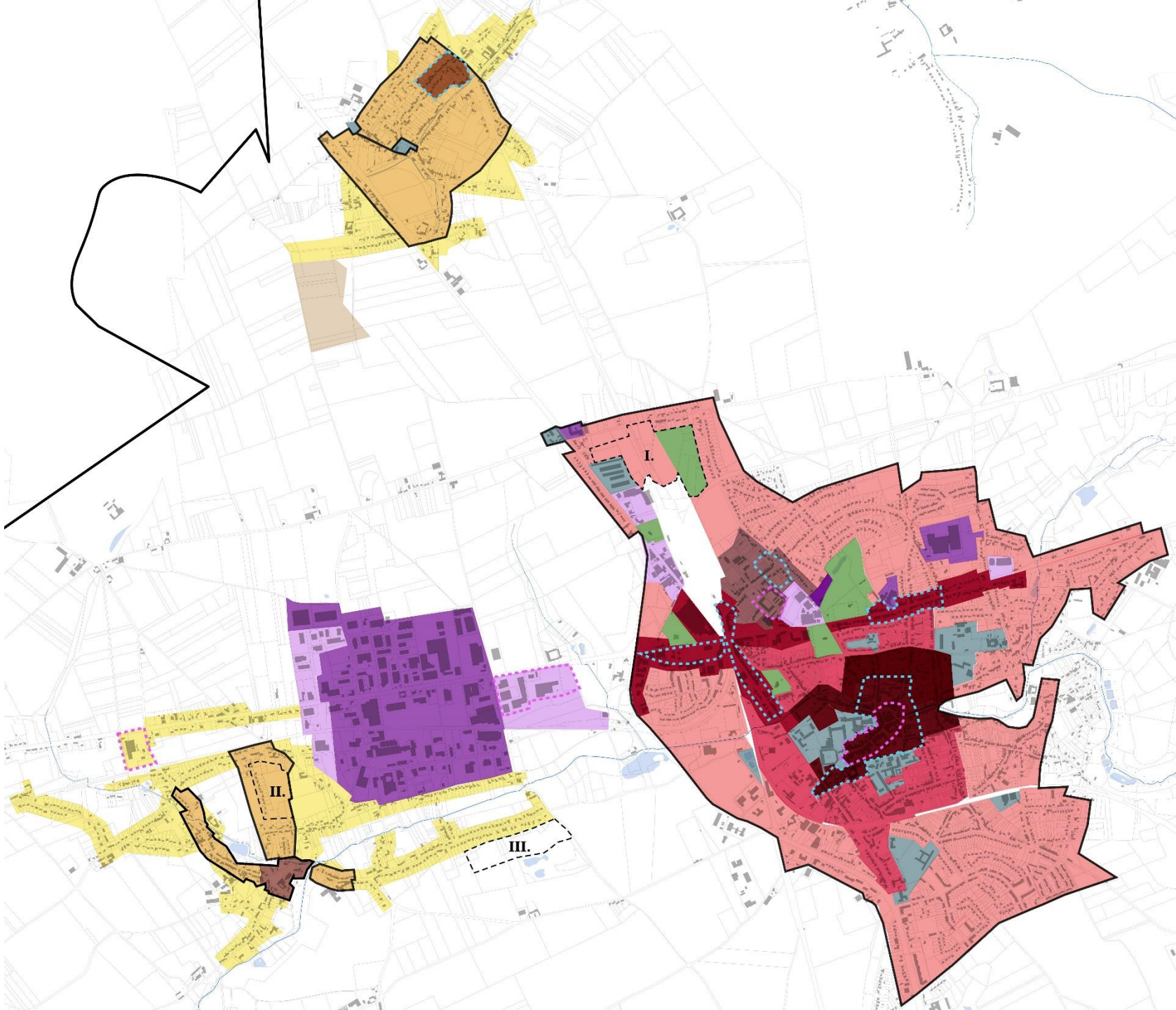
- Massif boisé
- Ligne de crête

RÉSEAU DE COMMUNICATION

- Autoroute
- Voirie structurante
- Chemin de fer et gare
- Ligne de bus express et arrêt
- Réseau hydrographique



La carte de mise en oeuvre



07.

Des balises pour intégrer le commerce

CoDT + SDT :

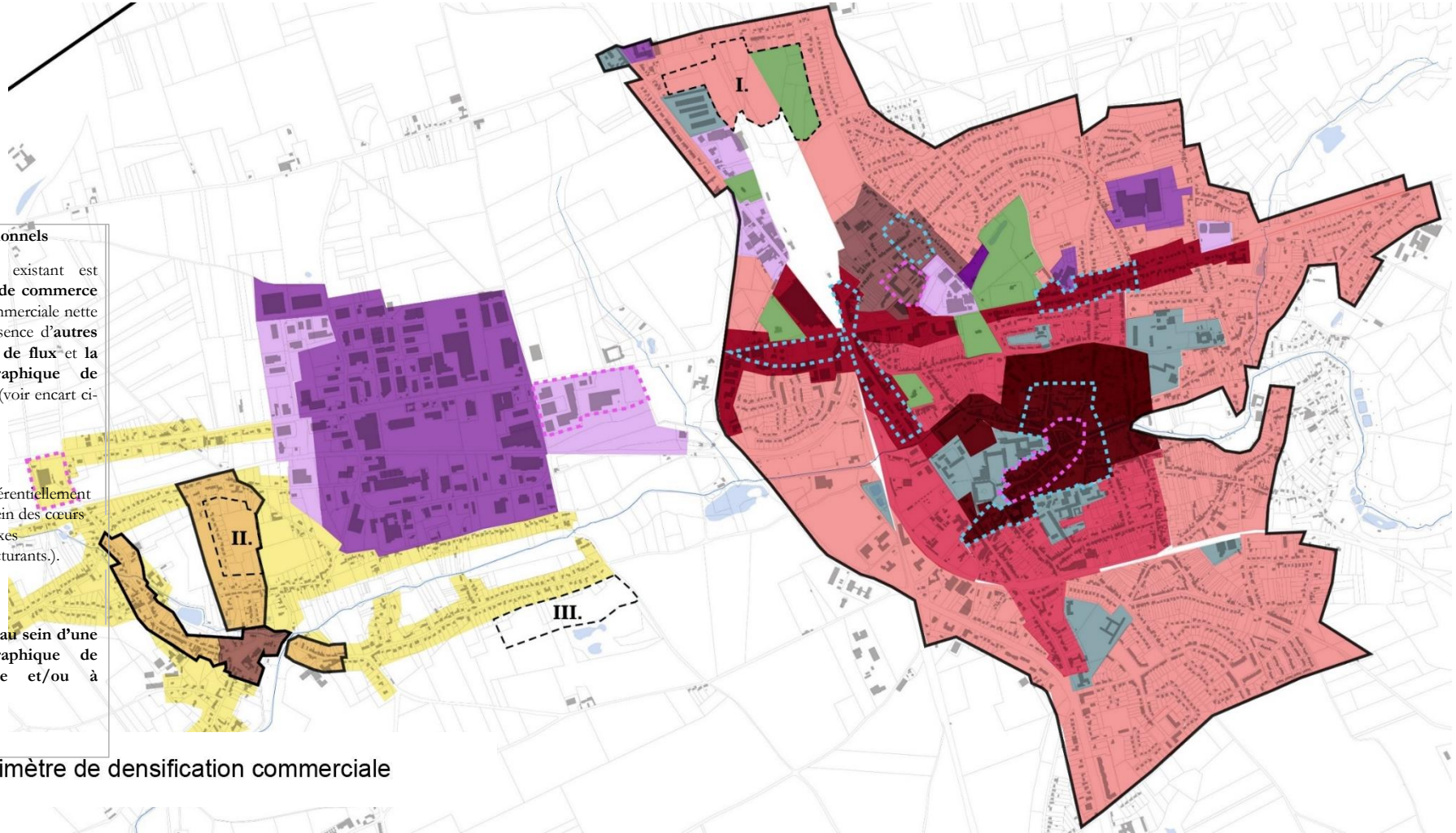
- Un **permis d'urbanisme** pour une construction à destination commerciale
- **CoDT +** Principes et mesures guidant l'urbanisation du **SDT**
- **Avis du SPW EER – Direction des implantations commerciales**
- **Cellule commerciale ou ensemble commercial (site) de vente de biens au détail selon 3 critères** :
  - Superficie commerciale nette à la vente :
    - de 400 m² | de 400 à 1.500 m² | + de 1.500 m² +…. et de 200 à 400 m²
  - Type d'achats : biens alimentaires | légers | lourds
  - Vocation commerciale : de proximité | centralisant | polarisant
- **Les périmètres de densification commerciale :** concentration pour atteindre une masse critique des activités commerciales et autres activités génératrices de déplacements
- **Les sites commerciaux stratégiques à réhabiliter** : site à réhabiliter par reconversion, consolidation, restructuration

07.

Des balises pour intégrer le commerce

Les périmètres de densification commerciale

Balises du SDT	Critères opérationnels
Les PDC sont définis sur la base de l'appareil commercial existant et des autres activités génératrices de flux (services et équipements publics…).	L'appareil commercial existant est identifié **selon le type de commerce existant** (superficie commerciale nette et type d'achat), la présence d'**autres activités génératrices de flux** et **la concentration géographique de commerces existante** (voir encart ci-dessous).
Les PDC correspondent généralement aux rues et artères commerçantes principales des cœurs de centralités*. Les PDC bénéficient d'une bonne accessibilité multimodale. Les PDC participent à la mixité des fonctions urbaines.	Les PDC sont localisés **en centralité**. Préférentiellement au sein des cœurs (et axes structurants.).
Les PDC concentrent spatialement les activités commerciales afin d'atteindre une masse critique.	Les PDC sont localisés **au sein d'une concentration géographique de commerces existante et/ou à renforcer.**

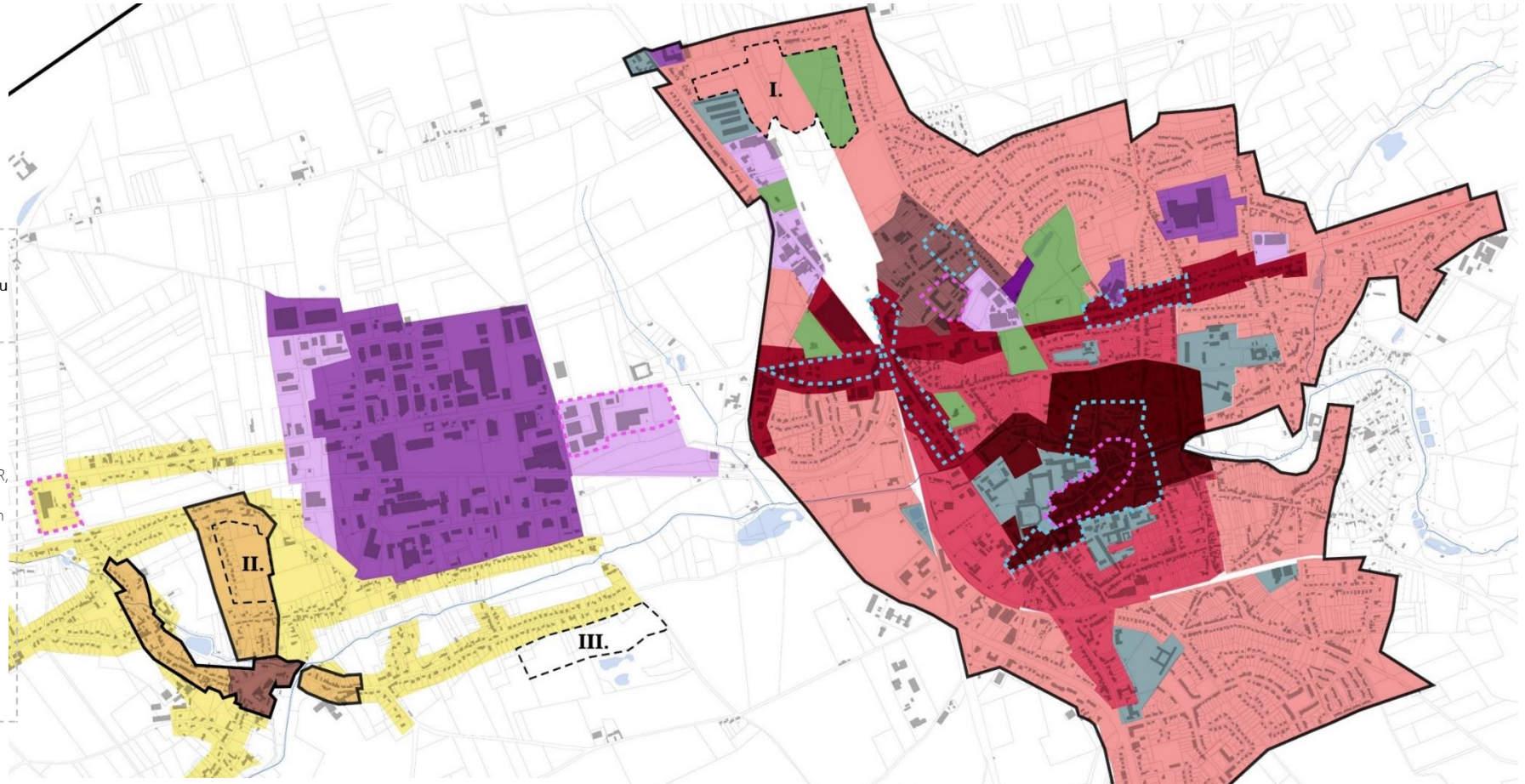


07.

Des balises pour intégrer le commerce

Les sites commerciaux stratégiques à réhabiliter

Nom et n° du site commercial stratégique à réhabiliter	Superficie totale	Objectifs de réhabilitation prévus par le SDC	Points d'attention	Dispositifs d'activation du site
Informations sur la localisation du site commercial stratégique à réhabiliter	Superficie totale du site commercial stratégique à réhabiliter en ha	Conforter le caractère commercial (modification de l'offre commerciale, rénovation / extension / création de bâtiments commerciaux, réaménagement des espace publics ...), renforcer la mixité fonctionnelle (réaménagement des espaces publics, création de logements...), envisager une réaffectation dans une fonction autre que commerciale (résidentielle, artisanat, espace vert...), désartificialiser...	Opportunités, contraintes, outils d'aménagement du territoire existants...	Animation économique, mesures de mobilité, revitalisation urbaine, périmètre SAR, permis d'urbanisation ou permis d'urbanisme de constructions groupées, SOL, modification de plan de secteur...



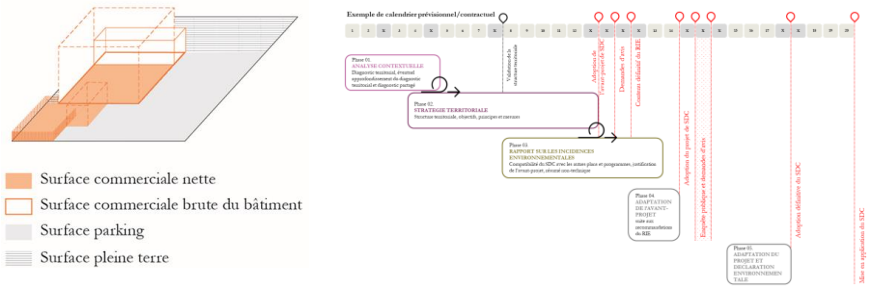
08.

De nombreux supports techniques et illustratifs

Le vade-mecum et les 7 fiches rassemblent de nombreux exemples concrets sous forme de :

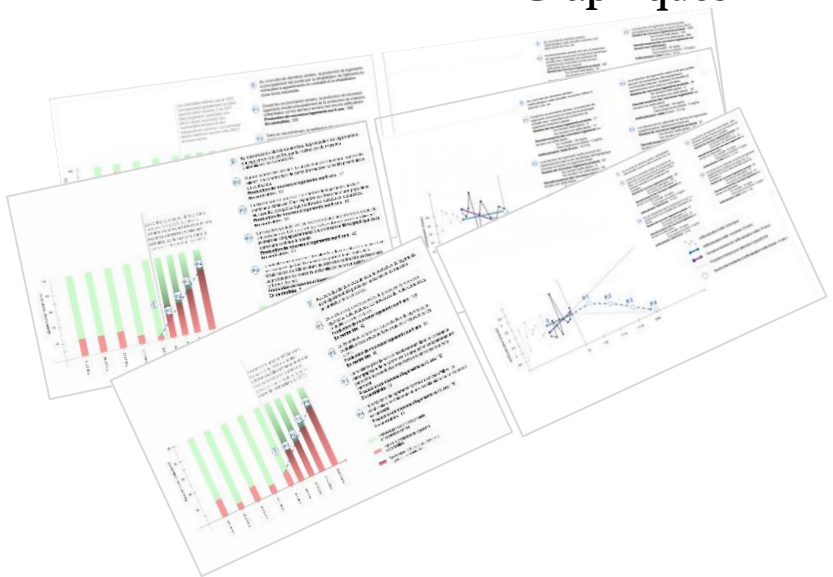
- Références,
- Cartes,
- Graphiques,
- Données,
- Bonnes pratiques,
- Illustrations,
- Recommandations,
- …

Illustrations

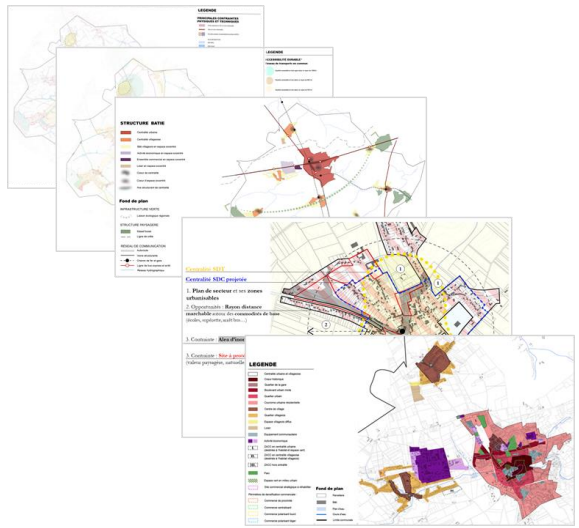


Schémas explicatifs

Graphiques



Cartes



À venir …

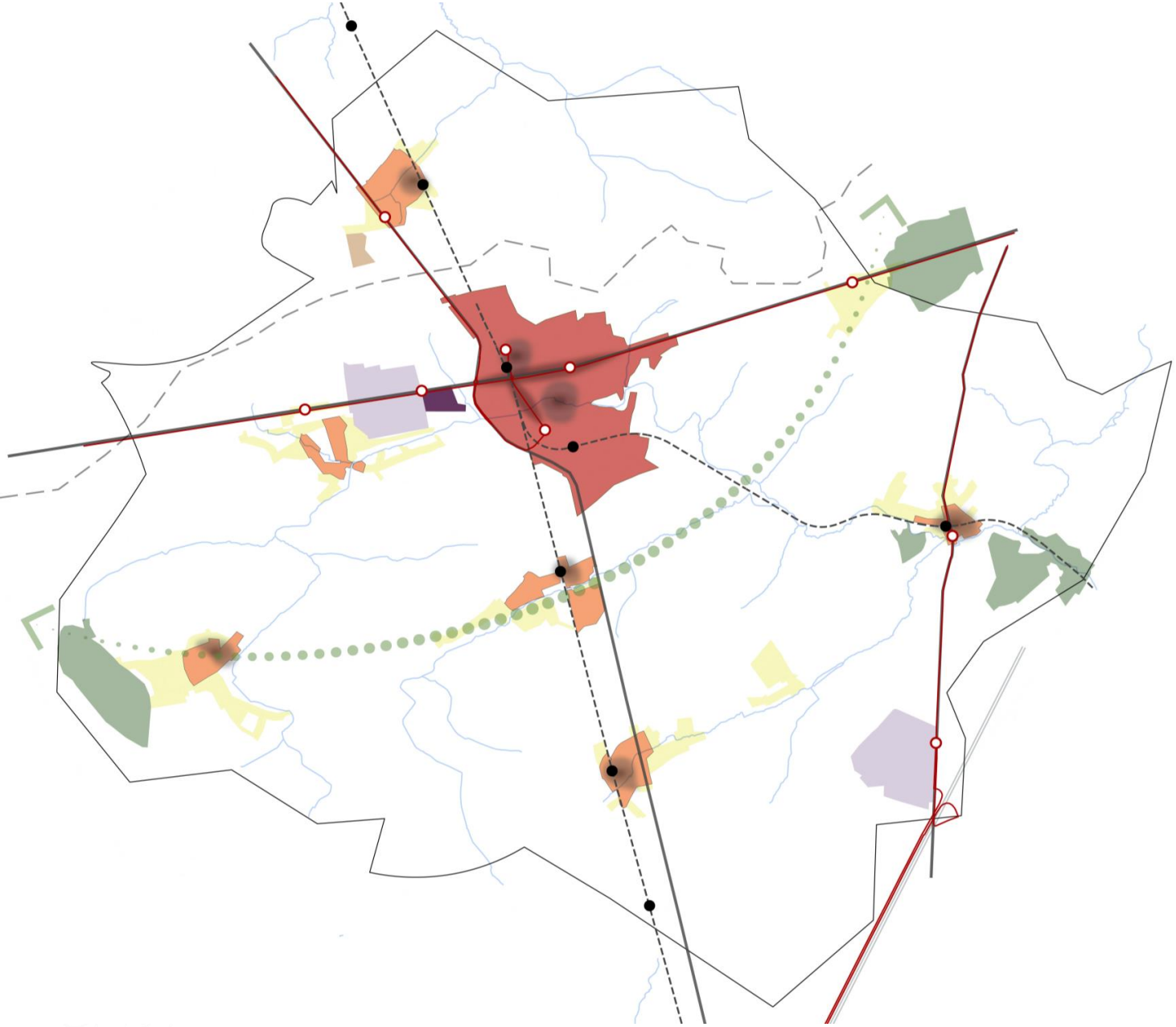
- **Formations CPDT**

  → **Fil-rouge : l'évolution des métiers de l'urbanisme**

  - Aborder la complexification des pratiques pour les CATUs et agents du DATU
  - Intégrer les effets de la révision du CoDT et du projet de SDT sur leur métier

- **Mise en ligne du vade-mecum**

  → **Après adoption du SDT**



Merci
de votre attention