



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## R1 INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES CENTRALITÉS POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### ANNEXE 3B : VOLET 3 - ANALYSE DE 12 CAS D'ETUDE WALLONS

---

RAPPORT FINAL – DÉCEMBRE 2020



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

### **Responsables scientifiques**

Yves HANIN (CREAT-UCLouvain)

Christine RUELLE (LEPUR-ULiège)

### **Chercheuses**

Bénédicte DAWANCE (CREAT-UCLouvain)

Valentine DEFER (LEPUR-ULiège)

Stéphanie DEMEULEMEESTER (CREAT-UCLouvain)

Barbara LE FORT (CREAT-UCLouvain)

Hélène VAN NGOC (CREAT-UCLouvain)

## Préambule :

Sur base de l'échantillon des 122 projets (une dizaine de projets représentatifs de la production immobilière de ces dernières années dans 12 communes) (voir annexe R1.3c), un choix de 12 projets a été effectué. L'objectif : analyser, décortiquer, décrire et comprendre ces projets, tout autant le contexte dans lequel ils naissent et s'intègrent que le processus de conception, de décision et de mise en œuvre. Il s'agit d'une approche tant contextuelle, urbanistique que processuelle permettant d'aborder les logiques opérationnelles dans leur globalité et leur complexité.

Le choix des projets à analyser ne s'est pas porté uniquement sur des projets exemplaires en termes d'esthétique d'aménagement, ni même du caractère innovant. Le choix a été guidé par la volonté d'une représentativité :

- Des contextes géographiques, sociodémographiques ;
- Des formes et stratégies urbanistiques ;
- Des types d'opérateurs, de l'appui ou non d'outils de planification ;
- Ou encore d'une diversité de programmations.

Ces analyses de cas visent à **déceler les principaux freins** pour l'opérationnalité des projets ; tous agissant en faveur d'une intensification des tissus urbanisés, mais également à **relever les facteurs décisifs** sur lesquels s'appuyer pour renforcer une dynamique de projet positive œuvrant pour la parcimonie de la ressource foncière et la résilience des tissus constitués (voir annexe R1.3a).

L'analyse de ces projets s'est structurée en plusieurs parties. Les fiches des études de cas, dont l'objectif est de fournir des documents synthétiques, faciles et rapides à appréhender, reprennent de manière synthétique ces éléments :

- Une **carte d'identité** synthétique du projet reprenant les principales informations du projet, les objectifs, ainsi que l'évolution des indicateurs de densité résidentielle (nette et brute), de l'emprise au sol (E/S) et de l'occupation bâtie du sol (P/S) ;
- Une première partie s'attèle à pointer les **opportunités et les freins à l'intensification** intrinsèques au site ;
- Une deuxième partie énonce les **défis de la commune pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités**, et ce en termes de socio-démographie, de dynamiques immobilières, de stratégie foncière et territoriale ;
- La troisième partie s'attèle à la description des **logiques de projet**, par renforcement ou restructuration selon les cas. Ce travail descriptif et analytique explore d'une part les composants déterminants du projet, les outils de mise en œuvre des projets, ainsi que les modalités de projet. Des 'encarts' reprenant une série de **points d'attention**.
- Et enfin, la dernière partie relève les principaux **enseignements** que l'analyse de projet permet de retenir. Ces enseignements sont structurés en 4 points : urbanisme, mobilisation du foncier, faisabilité et montage immobilier, négociation, accompagnement et décision.

Une synthèse transversale des principaux enseignements fait l'objet de l'annexe R1.3a.

## TABLE DES MATIERES

- 1. DISON** - RECONVERSION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL
- 2. GESVES** - RECONVERSION INTENSIVE D'UNE FERME
- 3. LÉGLISE** - INTENSIFIER LE CENTRE VILLAGEOIS
- 4. MARCHÉ-EN-FAMENNE** - RÉAFFECTATION D'UN CORPS DE FERME
- 5. MONS** - REVITALISATION DU QUARTIER RACHOT
- 6. NAMUR** - DENSIFICATION D'UN TISSU PAVILLONNAIRE
- 7. NAMUR** - RECONVERSION MIXTE D'UN ABATTOIR
- 8. NIVELLES** - ASSAINISSEMENT D'UN CHANCRE URBAIN
- 9. TROOZ** - CONSTRUIRE EN FOND DE PARCELLE
- 10. TUBIZE** - ASSAINISSEMENT D'UN ÎLOT EN CENTRE-VILLE
- 11. WALHAIN** - ENSEMBLE DE LOGEMENTS BIA BOUQUET
- 12. WALHAIN** - HABITAT GROUPÉ POUR 4 FAMILLES

**Liste des abréviations**

ADESA	Action et Défense de l'Environnement de la vallée de la Senne et de ses Affluents (asbl)
asbl	association sans but lucratif
CPAS	centre public d'action sociale
ch.	chambres
CoDT	Code de Développement Territorial
CWATUP	Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine
E/S	coefficient d'emprise au sol
CATU	conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme
D&B	design & build
DBFM	design, build, financial & management
FD	fonctionnaire délégué
GCU	guide communal d'urbanisme
ha	hectare
log	logement
ONE	office de la naissance et de l'enfance
RENO	opération de rénovation urbaine
REVI	opération de revitalisation urbaine
PUR	permis d'urbanisation
PU	permis d'urbanisme
PMR	personne à mobilité réduite
PME	petite ou moyenne entreprise
PCA	plan communal d'aménagement (devenu SOL)
PCDN	plan communal de développement de la nature
P/S	rapport planchers/sol
RUE	rapport urbanistique et environnemental (devenu SOL)
RCU	règlement communal d'urbanisme (devenu GCU)
RDA	renonciation en droit d'accession
R+1	rez-de-chaussée + 1 étage
R+2	rez-de-chaussée + 2 étages
R+3	rez-de-chaussée + 3 étages
RN	route nationale
SDC	schéma de développement communal
SDPC /	
SDP	schéma de développement pluri-communal
SSC	schéma de structure communal (devenu SDC)
SOL	schéma d'orientation local
SAR	site à réaménager
SLSP	société de logement de service public
SWL	Société Wallonne du Logement
TPE	très petite entreprise
WALOUS	WALLonie Occupation et Utilisation du Sol



# Dison - Reconversion d'un bâtiment industriel

Un ancien bâtiment industriel traversant un îlot mixte et déstructuré est reconverti en 17 appartements et 2 commerces.

## Renforcement de tissu urbanisé

Réaffectation et division d'un bâtiment industriel en logements et commerces.

### Carte d'identité

**Année :** 2000-2007

**Localisation :** Rue Pisseroule 284, Dison

**Maître d'ouvrage :** privé (G4 home sprl)

**Superficie du site :** 0,11 ha

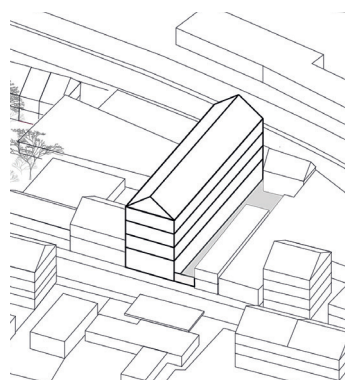
**Nombre de logements :** 17 logements

**Autres activités :** 2 commerces

**Typologie du tissu bâti :** mitoyen continu ancien industriel

### Objectifs du projet

- Réaffecter un bâtiment industriel en immeuble mixte (appartements et de surfaces commerciales destinés à la vente).



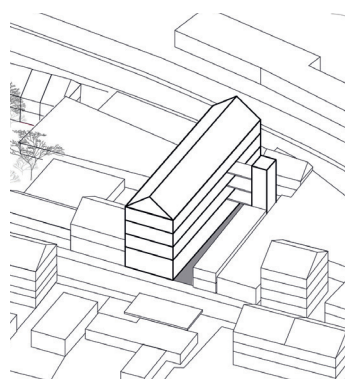
#### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0,44

**P/S :** 2,22



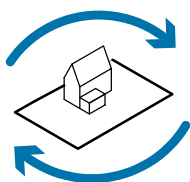
#### Situation projetée

**Densité nette :** 135 log/ha

**Densité brute :** 119 log/ha

**E/S :** 0,62

**P/S :** 2,4



Transformation de bâtiment(s) et recyclage parcellaire



Projet mixte



Parcellaire inchangé



Avec densification résidentielle



Division du bâti

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux de l'îlot

Le projet est localisé dans un îlot délimité par RN627 et la rue Pisseroule. Comme l'ensemble de la zone urbaine de Dison, cet îlot s'est développé dans un fond de vallée pendant la période industrielle.

### Tissu :

- Le bâti est dense et composé de bâtiments résidentiels, industriels et commerciaux.
- On observe une tendance à la spécialisation du commerce lié à l'automobile et une disparition du commerce de proximité.
- On observe une mutation importante avec des bâtiments qui se vident et des rénovations/transformation
- On relève de nombreux logements insalubres et subdivisions abusives sur la commune.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

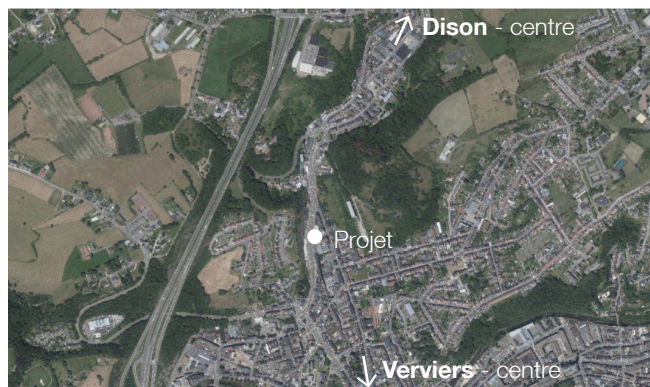
- Proximité des centres de Dison et de Verviers

### Opportunités

- Patrimoine industriel à rénover (non classé)
- Coût du foncier relativement bas
- Réaménagement de la RN627 en boulevard urbain en cours

### Freins

- Espace public, bâti dégradé et commerce de proximité en déclin
- Nuisances liées au stationnement et à voirie nationale
- Dynamique immobilière faible



**Situation :** Le projet est localisé au sud de la commune de Dison, à 1,5 km du centre. Il est plus proche du centre de Verviers (800m)



**Carte d'occupation du sol (2018)**



**Situation initiale (2000)**

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités

### a. Profil de la commune

La Commune « connaît les mêmes enjeux que la commune de Verviers, sauf qu'elle ne dispose pas des mêmes infrastructures ».

Le revenu moyen des habitants est peu élevé. La mobilité résidentielle est très forte : les habitants sont jeunes et assez peu enracinés dans leur commune.

#### A3 : Accompagner (profil urbain)

- La part de promotion privée est importante, celle des ventes de terrains à bâtir très faible
- La part d'appartements et de logements en location est très élevée de même que la densité résidentielle ;
- La production de logements par des travaux de rénovation du bâti (notamment des divisions de logements) est très importante avec 44% de la création totale de logements.
- Un prix des maisons assez faible

**Enjeux :** La situation actuelle assure une trajectoire qui permet de rencontrer l'objectif de 'zéro artificialisation à l'horizon 2050' ; il y a donc lieu d'accompagner cette commune dans cette dynamique, de contrôler régulièrement la trajectoire pour pouvoir la réajuster. Cet accompagnement doit être couplé à un travail de gestion qualitative du cadre de vie : une densification trop forte, trop concentrée sur un espace réduit ou trop axée sur la division du bâti peut entraîner une perte importante de la qualité du cadre de vie.

### b. Outils / stratégie urbanistique

Pour le moment, la commune n'est pas dotée de document d'orientation à l'échelle communale bien qu'elle souhaite de se doter d'un tel document.

**Plan de secteur :** Zone d'habitat

**RUE** Grappe et Pisseroule (2016) (devenu SOL)

**Remarque :** Il n'y avait **pas d'outil urbanistique** couvrant la zone au moment de la réalisation du projet. Le projet en question a été un des facteurs qui a amené l'établissement de ce RUE (devenu SOL).



#### A noter : «Assurer la qualité des logements»

La Commune s'est beaucoup questionnée sur la manière de lutter contre le phénomène de subdivision abusive.

- Pendant longtemps, la Commune appliquait une taxe unique de 4000 euros sur chaque nouveau logement créé ne disposant pas de suffisamment de places de stationnement (min. 1,5 par log). Elle jouait un rôle dissuasif sur les subdivisions abusives. Aujourd'hui, cette taxe ne peut plus être appliquée.
- La Commune envisage la réalisation d'une charte, mais elle craint que la valeur indicative d'un tel document ne la rende inapplicable dans les PU.
- La Commune envisage également la réalisation d'un GCU, mais la procédure longue pour la réalisation d'un tel document et sa valeur indicative constituent un frein.
- Pour le moment, l'outil qui fonctionne le mieux est une note établie en 2016 par le FD de Liège. Il définit des critères d'habitabilité (existence de locaux de rangement, stationnement, vues extérieures, interdiction de logements semi-enterrés...). La Commune transmet ce document aux demandeurs.



La Commune a décidé de **s'armer d'un RUE** (2016) pour encadrer les **différentes mutations du quartier**. De nombreux bâtiments dont un grand espace commercial se vidaient dans l'îlot et il y avait des problèmes de densification abusive. Le quartier observait une tendance à la spécialisation de la zone en commerce automobile et le commerce de proximité était en train de disparaître. De plus, les zones limitrophes au RUE étaient concernées par un **SAR** et un **périmètre de rénovation urbaine** (voir carte). La Région wallonne avait également planifié de réaménager la N627 en **boulevard urbain**. En raison des changements en cours et des projets planifiés, la commune souhaitait avoir une vision pour cette zone.

## Objectifs

Le **RUE** a notamment comme objectifs :

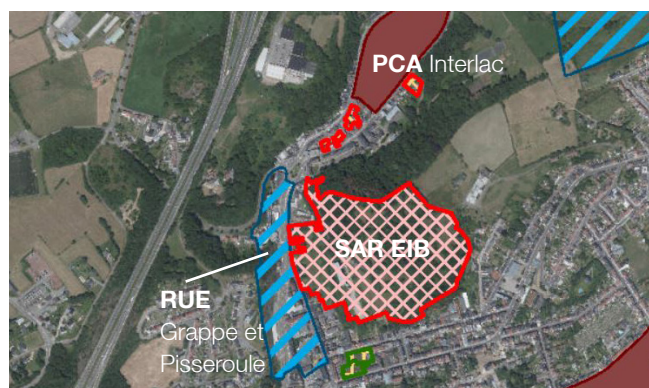
- D'améliorer le cadre de vie en réalisant un espace public en intérieur d'îlot, en encadrant le stationnement
- De garantir un logement de qualité et de lutter contre la densification abusive
- D'améliorer la cohabitation de la fonction résidentielle et les activités économiques en favorisant celles qui sont compatibles avec l'habitat (commerces/TPE/PME).

## Application du RUE

Malgré la présence d'un RUE, **il est très difficile pour la commune d'être exigeante envers les promoteurs en** raison de la petite taille des projets, du faible prix de l'immobilier et du manque de dynamique.

Le RUE intègre l'idée de la réalisation d'une place dans le parking d'un supermarché qui va déménager (voir photo 04). Toutefois, ce projet ne constitue pas une des priorités communales. Le terrain est encore à vendre.

Il y a un site en vente depuis longtemps où le RUE prévoit de l'habitat. En raison du manque de demande de ce type, la commune a finalement accepté la réalisation d'un car-wash car il s'agit d'une installation facilement démontable qui demande peu d'investissements en **espérant un jour y voir s'y réaliser du logement**.



01. Le RUE est à proximité de zones couvertes par un PCA et un SAR.



02. Plan de destination du RUE : le projet est dans la zone mixte économique/résidentielle

Zone mixte économique/résidentielle	
Densité nette	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 et 30 log/ha</li> </ul>
Typologie de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Min. 10% de log. 1 chambre</li> <li>• Min. 10% de log. 2 chambres</li> <li>• Min. 10% de log. 3 chambres et +</li> <li>• Min. 10% d'habitations unifamiliales</li> <li>• Min 10% de log. accessibles aux PMR</li> </ul>
Mixité d'affectations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité verticale</li> </ul>
Mode de divisions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeuble superficie de plancher brut &lt;150 m<sup>2</sup> ne peuvent être divisé</li> <li>• Recommandations visant à garantir un logement de qualité lors des divisions</li> <li>• Lorsque c'est possible un espace extérieur privatif ou collectif est réalisé</li> </ul>
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 places par logement</li> <li>• Intégration paysagère des parkings</li> <li>• Préconisé dans les espaces de cours, terrasses et jardins tant qu'il ne met pas en péril la destination...</li> </ul>



**03.** Le document propose d'assainir les îlots en vue d'améliorer le cadre de vie.

**Le projet** répond en partie aux objectifs communaux en proposant une diversité de logements (1, 2, 3, 4, 5 chambres) d'une qualité acceptable. Toutefois, sa densité nette est hautement supérieure à celle préconisée dans le RUE (135 log/ha alors que le document préconise entre 20 et 30 log/ha). Il ne propose pas d'espaces extérieurs privatifs. Hormis une petite cour intérieure commune qui est utilisée comme espace de stationnement.

Le projet ne propose pas suffisamment de places de stationnement. La pauvreté des aménagements et le mauvais entretien des espaces communs nuit à la qualité des lieux.

La Commune trouve que le projet avait une qualité suf-fisante pour les exigences de l'époque. Toutefois, elle serait aujourd'hui plus exigeante. Elle demanderait des aménagements extérieurs plus qualitatifs, plus de soins pour l'aménagement de la façade, d'avoir un plan de gestion des espaces communs et des façades...

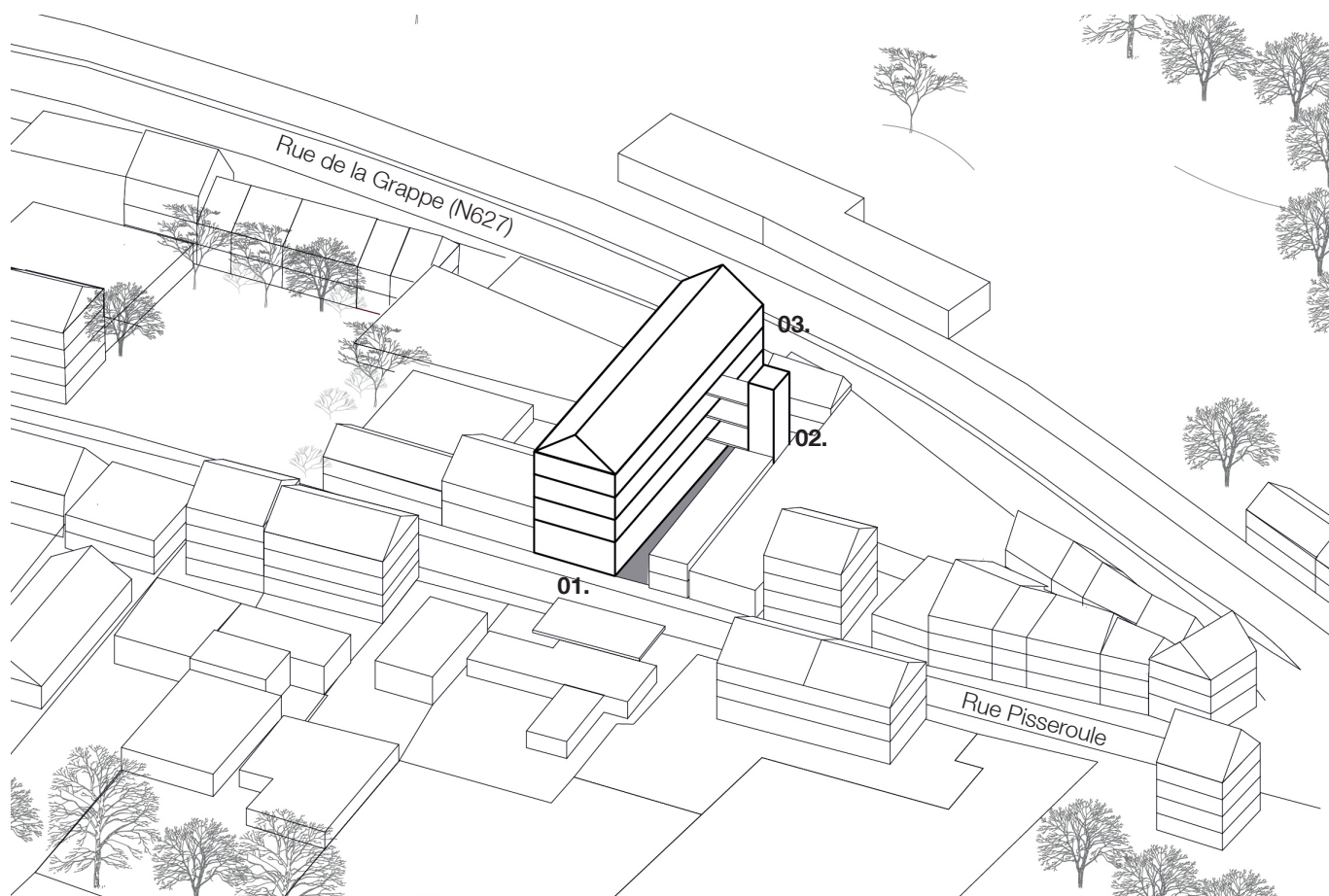


**04.** Le parking du supermarché que le RUE (devenu SOL) prévoit de transformer en place pour le quartier



**05.** La RN627 est en train d'être réaménagée en boulevard urbain bordé par des pistes cyclables.

## 03. Logiques de projet



**01.** L'accès à rue et un espace commercial est ouvert sur la rue Pisseroule. Toutefois, cela fait des années que la cellule commerciale est fermée.



**02.** Une tour d'accès non finalisée dessert les logements.



**03.** Un second espace commercial d'environ 180 m<sup>2</sup> est ouvert sur la N627 reliant Dison à Verviers. Une boucherie a ouvert récemment.

## a. Composantes du projet

### Nature et logique de densification.

Transformation et division d'un bâtiment existant

Le **parcellaire** est en zone d'habitat. Il n'a pas été modifié.

### Le programme :

- 17 appartements de 2, 3, 4, et 5 chambres
- 3 espaces commerciaux (180m<sup>2</sup>, deux de 100 m<sup>2</sup>).

### Les accès :

- Les appartements localisés du côté de la rue Pisseroule sont accessibles via cette rue.
- Les appartements localisés au centre de la parcelle ainsi que du côté de la rue de la Grappe (N627) sont desservis via une tour d'accès avec des escaliers.

### Espace extérieur :

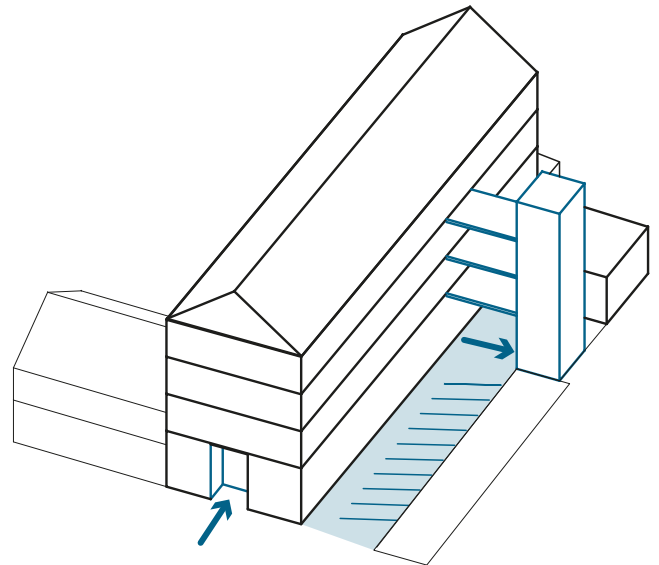
- Seul un appartement dispose d'une terrasse donnant sur la rue de la Grappe (N627)
- La cour commune étroite et minérale est principalement occupée par du stationnement

### Entretien :

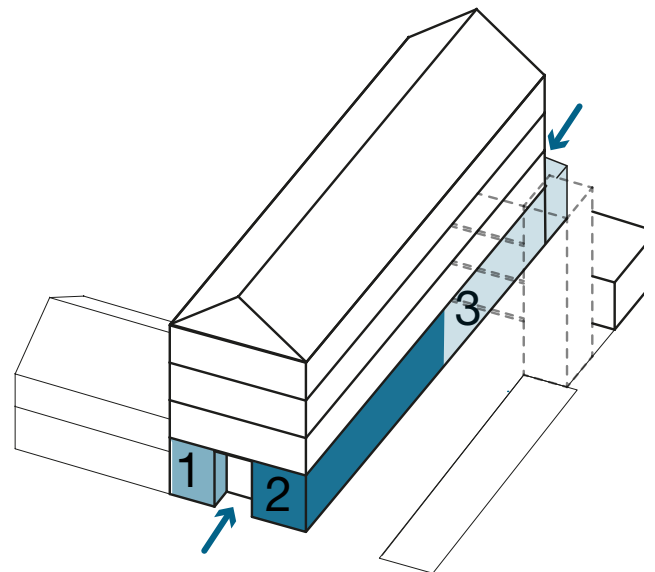
- L'entretien des espaces communs est organisé via un syndic.

### Gestion du stationnement

- 9 places de stationnement dans la cour
- Certains appartements ne disposent pas de place de stationnement



Localisation des accès aux logements, de la cour et du stationnement



Localisation et accès des trois commerces



04. La façade, visible depuis la rue Pisseroule, montre des signes de mauvais entretien (végétation).

## b. Outils et modalités

L'achat du bâtiment industriel et de la parcelle a été réalisé par la Sprl G4 home.

Le projet a été réalisé en deux phases.

- **2000** : Introduction du premier permis d'urbanisme pour la réalisation de 9 appartements. (Phase I)
- **2007** : Introduction du second permis d'urbanisme pour la réalisation de 6 appartements. (Phase II)

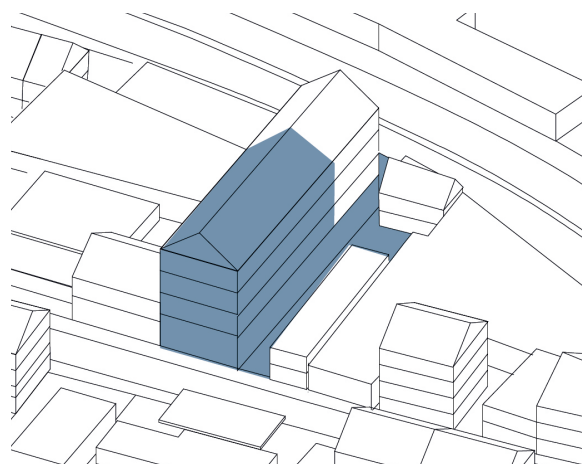
Les appartements sont encore revendus via une agence immobilière. L'aménagement des appartements est réalisé progressivement. Certains viennent à peine d'être finalisés et sont encore en vente.

L'aménagement de la tour d'accès n'est pas finalisé.

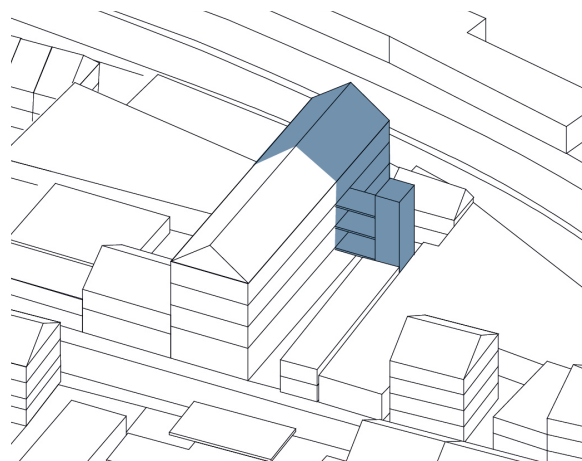
### A noter :

La Commune a dressé un procès verbal en 2016 pour division illégale d'un des appartements. Cela illustre une problématique de surdensification du quartier.

Le projet **n'a pas été soumis à des charges d'urbanisme**. La Commune estime qu'il est difficile d'imposer des charges pour des projets de petite taille dans un contexte aussi difficile.



Phase I



Phase II

### Note juridique : les charges d'urbanisme «monétaires»<sup>1</sup>

Les charges d'urbanisme sont des actes et travaux que l'autorité choisit d'imposer, via un permis, au demandeur. Elles ont pour objectif de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal, impact qui n'a pu être ni évité ni atténué via des conditions d'urbanisme.

Les charges doivent être identiques pour des projets identiques et, inversement, différentes pour des projets différents (principe d'égalité). Elles ne peuvent avoir une importance déraisonnable par rapport au projet concret qui fait l'objet de la demande de permis (principe de proportionnalité) et leur coût ne peut être supérieur au coût de l'impact qui pèse sur la collectivité (les charges sont de nature compensatoire). Les charges peuvent participer à la mise en œuvre des SDC et SDPC, auquel cas ils ne doivent pas être réalisés à proximité du projet qui a fait l'objet de la demande de permis.

Les charges ne peuvent jamais être «monétaires», c'est à dire constituer en une somme d'argent. Les actes et travaux imposés peuvent concerner la réalisation ou la rénovation

de voiries, d'espaces verts publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement, catégorie très large laissant à l'autorité une grande liberté de création.

Néanmoins, rien n'empêche les communes qui le souhaitent de prendre une taxe communale spécifique (via un règlement-taxe) visant à lutter contre la sur-densification et ayant pour but de rembourser le coût que fait peser l'augmentation du nombre de ménage sur les finances communales et de contribuer à la diminution de la qualité de vie (cfr. par exemple les règlements taxe de la commune d'Auderghem).

Enfin, notons que l'inexécution – même partielle – des charges est constitutive d'une infraction susceptible de sanctions pénales.

<sup>1</sup> Article D.IV.54 et suivants du CoDT

- DEMEZ, L., DEFER, V., Les charges d'urbanisme wallonnes et bruxelloises, Amén. 2020, liv. 1, pp. 4 à 33

## 04. Analyse et enseignements

### a. Urbanisme

Malgré l'intérêt limité du projet quant à la qualité des aménagements et la qualité résidentielle, ce projet révèle une certaine attractivité et un certain appétit des développeurs. Un cadrage de ce type de projet doit permettre d'en améliorer les qualités. En outre, une réelle attractivité de ce type de site doit pouvoir être réfléchi et rendue opérationnelle à plus large échelle. Elle nécessite sans doute de lever certains cadenas et mobiliser un financement extérieur. Le RUE est une première et indispensable étape à cet effet.

### b. Mobilisation du foncier

La déprise foncière est ici un levier pour mener projet de restructuration du tissu.

### c. Faisabilité et montage immobilier

La rénovation d'un bâtiment industriel en logements engendre un coût important. Ceci représente un pari, compte tenu du contexte peu favorable de Dison (faible valeur du foncier et de l'immobilier). Probablement pour améliorer la rentabilité de son opération, le développeur a réalisé des aménagements sommaires (absence d'espace extérieur privatif pour la majorité des logements, façade non rénovée, cour minérale...).

### d. Négociation, accompagnement, décision

La Commune a un faible pouvoir de négociation faute de moyens humains et financiers et d'une ligne de conduite politique affirmée. Elle se dit démunie pour gérer ce type de projet, d'autant plus dans le contexte immobilier peu florissant. Au moment où le projet a été réalisé, la commune n'avait pas de vision urbanistique pour la zone. Elle est aujourd'hui dotée d'un SOL (auparavant RUE) visant l'amélioration du cadre de vie du projet et le futur réaménagement de la route nationale accompagnera cette dynamique.

### Sources

- Entretien avec Antonella Caicco, Chef de service et Conseillère en Urbanisme et Aménagement du territoire le 23 novembre 2020.
- RUE Grappe et Pisseroule (devenu SOL) (Approuvé en 2016)-AUPA Sprl





# Gesves - Reconversion intensive d'une ferme

Un ancien corps de ferme à la lisière du village de Gesves entre dans sa dernière phase de réaffectation pour accueillir à terme 13 logements, un gîte grande capacité, un atelier-garage, des espaces de bureaux et un espace artisanal polyvalent.

## Renforcement de tissu urbanisé

Réaffectation et rénovation lourde d'un corps de ferme, démolition d'un hangar, division parcellaire, construction neuve de 2 maisons groupées, une maison kangourou et une salle polyvalente.

## Carte d'identité

**Année :** 2012-2021

**Localisation :** périphérie de village - Rue du Pont d'Aoust et rue de Brionsart, à Gesves

**Maître d'ouvrage :** privé (Lifting Construct)

**Superficie du site :** 1,10 ha

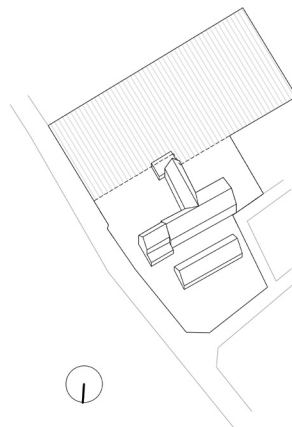
**Nombre de logements :** 13 logements

**Autres activités :** gîte, bureaux, atelier, espace artisanal polyvalent

**Typologie du tissu bâti :** hétérogène périurbain : isolé ouvert

## Objectifs du projet

- Réaffecter un patrimoine agricole en immeuble mixte
- Intensifier la frange villageoise
- Répondre au besoin en petits logements adaptés



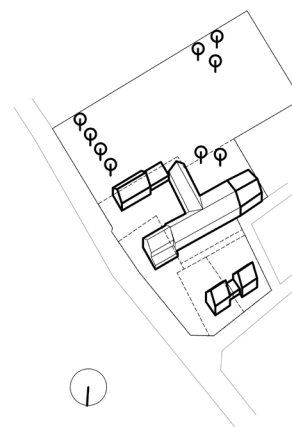
### Situation initiale

**Densité nette :** 2 log./ha

**Densité brute :** 0,8 log./ha

**E/S :** 0,29

**P/S :** 0,4



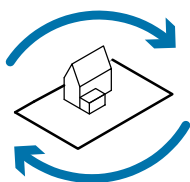
### Situation projetée

**Densité nette :** 25 log./ha

**Densité brute :** 10,5 log./ha

**E/S :** 0,27

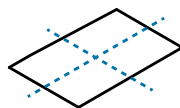
**P/S :** 0,56



Transformation de bâtiment(s) et recyclage parcellaire



Projet mixte



Parcellaire découpé



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

**Tissu :** Quartier peu dense, urbanisation en ruban, majoritairement de maisons 4 façades. Quelques implantations agricoles intégrées au tissu urbanisé

## b. Caractéristiques et enjeux du site

Ferme à réaffecter en lisière de village.

### Atouts

- Localisation sur l'itinéraire préférentiel des camions de chevaux, à proximité des manèges et d'une école provinciale d'élevage et d'équitation (spécificité communale)
- Proximité d'un arrêt de bus local
- Voisinage d'une ferme reconverte en gîte

### Opportunités

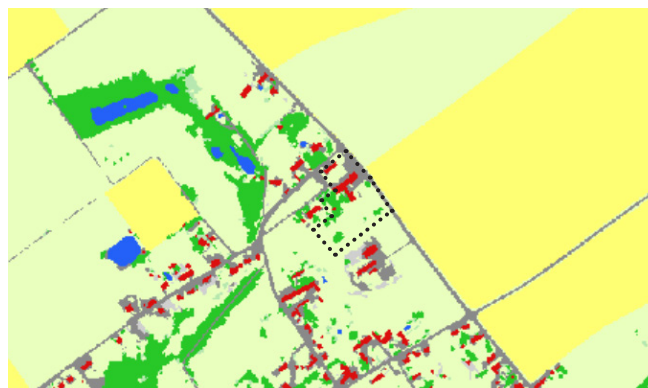
- Patrimoine à rénover (mais non classé)
- Une grande parcelle en zone urbanisable > possibilité de subdivision
- Une grande parcelle en zone agricole > compense la densification

### Freins

- Investissement conséquent pour un acteur privé
- Situation excentrée, dépendance à la voiture notamment pour les personnes âgées et PMR, charge importante en espaces de stationnement, et bordés d'espaces publics non aménagés pour les modes actifs.



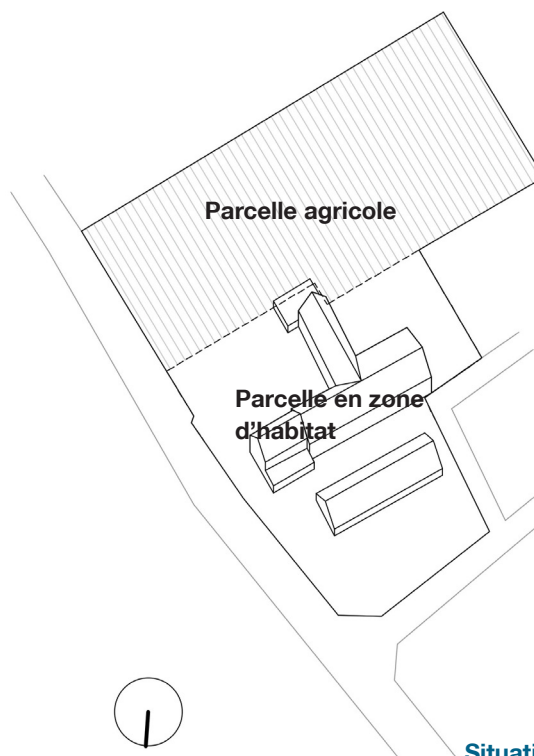
**Situation :** La ferme est située en frange villageoise, à 2,5km du centre de Gesves.



**Carte d'occupation du sol (WALOUS 2018) :** Couvert herbacé, feuillus, constructions artificielles et revêtement artificiel.



Situation initiale (2010 - Google ©)



Situation initiale

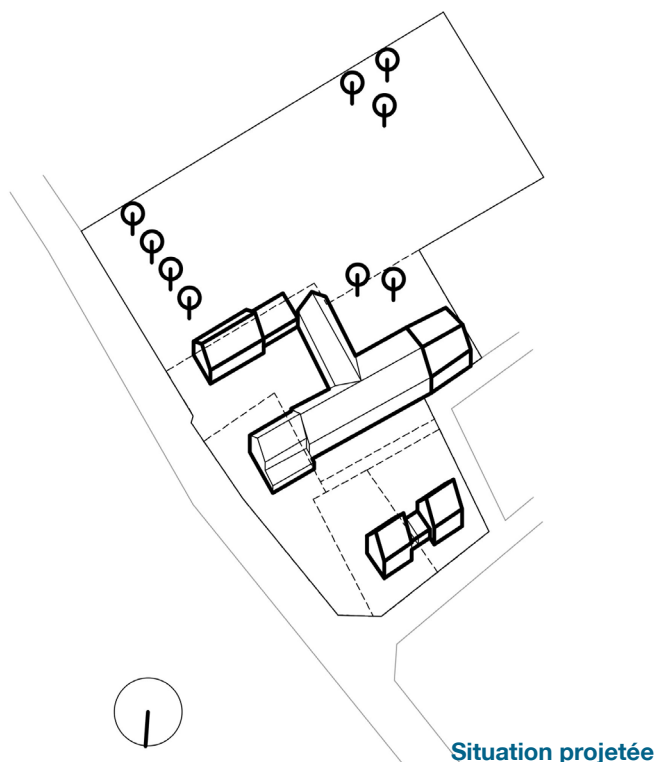
## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



Plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural



Schéma de développement communal (2016)



### a. Profil de la commune

#### A3 : accompagner (profil rural)

- Offre foncière importante, consommation forte (vente terrains à bâtir) mais en diminution > objectif 2050
- Faible part de promotion privée, d'appartements, de locatif, peu de rénovation > évolution du mode de production
- Prix des maisons et revenus très élevés
- Profil familial, âge moyen peu élevé, mais vieillissement général > besoins communaux en petits logements

**Enjeux :** La situation actuelle assure une trajectoire qui permet de rencontrer l'objectif 'zéro artificialisation' en 2050. Il faut accompagner ces communes dans leurs dynamiques actuelles et prolonger l'accompagnement par un travail de gestion des réserves foncières.

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** à cheval sur la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole

#### Schéma de développement communal

- A cheval sur une zone de quartier villageois et une zone agricole.

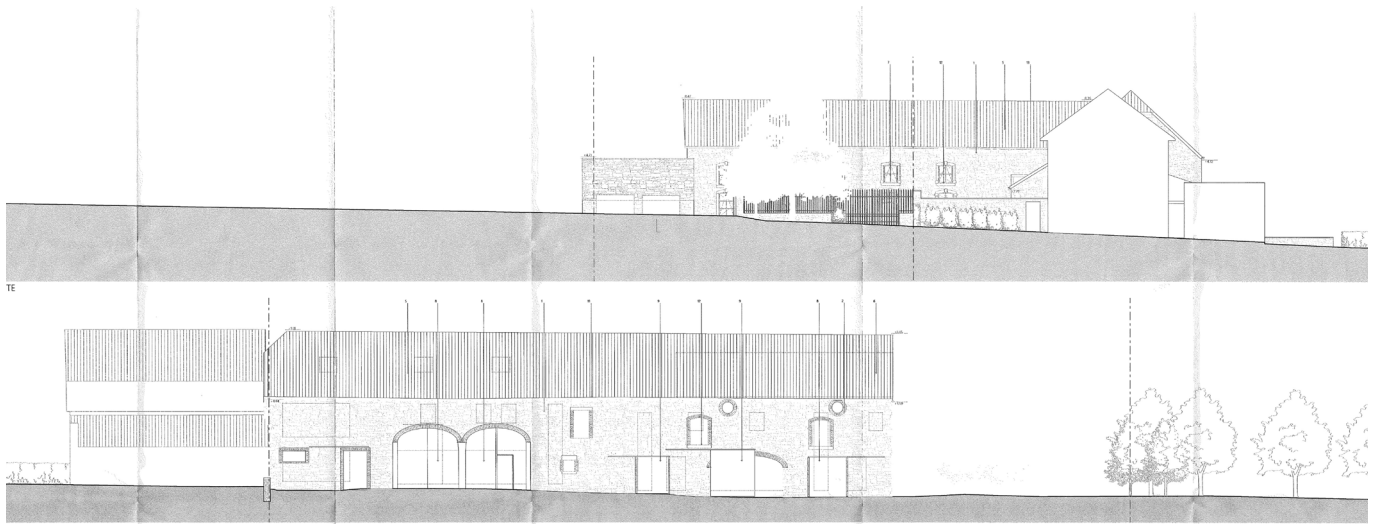
Recommandations de la zone de quartier villageois:

- Logements unifamiliaux prédominants.
- Logements collectifs autorisés que dans le cadre de reconversion de bâti de très grande dimension (surface plancher > 250 m<sup>2</sup>).
- Densité nette : 8 à 12 log/ha.
- Constructions semi-mitoyennes encouragées.

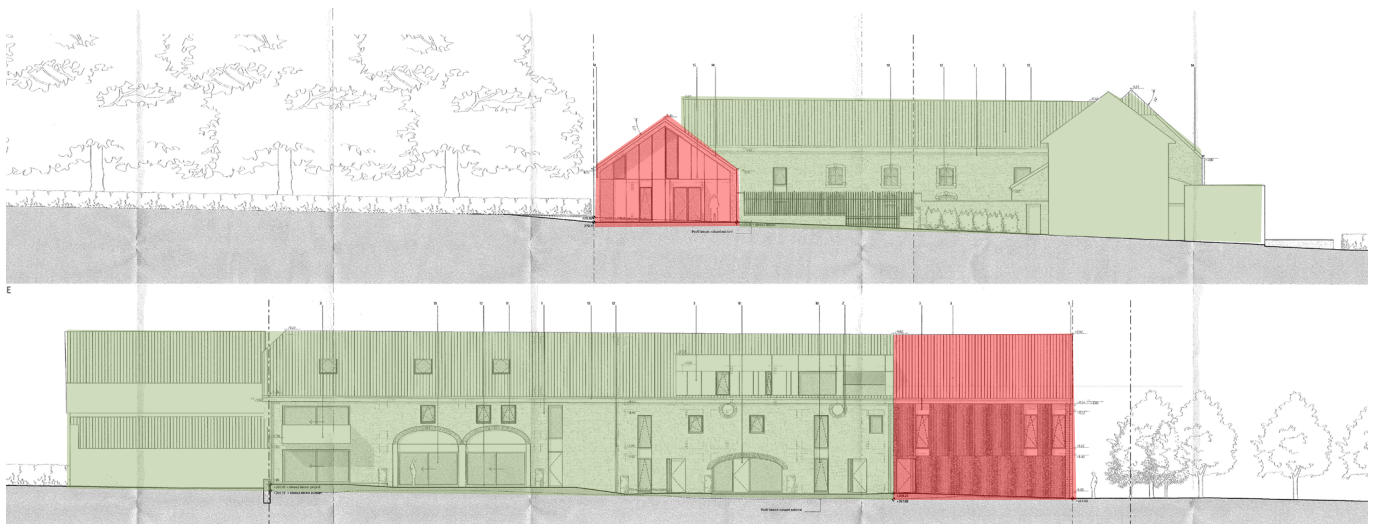
**Le projet** répond à ces enjeux en intensifiant l'utilisation d'une propriété agricole à valeur patrimoniale. La rénovation et l'extension d'un corps de ferme permet une programmation mixte de petits logements adaptés, d'espaces productifs (artisanat et professions libérales) et d'un gîte.

La réorganisation des volumes permet une diminution de l'emprise au sol (-100m<sup>2</sup>), principalement grâce à la démolition d'une longue étable (500m<sup>2</sup>) qui compense les emprises au sol des nouvelles constructions (2 maisons groupées, maison kangourou, car-port et espace polyvalent).





**Situation initiale** - Façades nord-est et nord-ouest



**Situation projetée** - Façades nord-est et nord-ouest

■ Construction  
■ Rénovation



**04.** En arrière-plan : grange en cours de réaffectation pour être transformée en duplex 2 ch., à droite extension prévue pour maison kangourou



**03 et 05.** Corps de ferme et grange en cours de réaffectation en un gîte 4 ch. (en face) et des appartements 1 ch. (à droite).

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification.** Le projet mélange les types d'interventions : rénovation lourde, démolition, constructions neuves.

**Le parcellaire** en zone d'habitat est remodelé afin de permettre la vente de lots différenciés. La parcelle agricole est quant à elle réaffectée en jardin collectif.

**Le programme** répond aux besoins communaux en développant des petits logements et des logements adaptés aux PMR et aux personnes âgées (maison kangourou). Il propose un gîte grande capacité répondant à une demande spécifique liée aux activités équestres au sein de la commune. Enfin, le projet développe des espaces de bureau et d'ateliers polyvalents offrant une réponse à la difficulté communale de maintenir des petites unités productives.

### Typologie des 13 logements privés

- Dans les granges réaffectées:
  - 6 appartements 1 ch. (dont 4 logements adaptés PMR et dont 2 avec jardin privatif)
  - 4 appartements 2 ch. (dont 3 en duplex avec jardin privatif)
- En constructions neuves :
  - 2 maisons 3 ch. à front de rue
  - 1 maison kangourou 5 ch. en prolongation du volume de la grange

### Autres activités

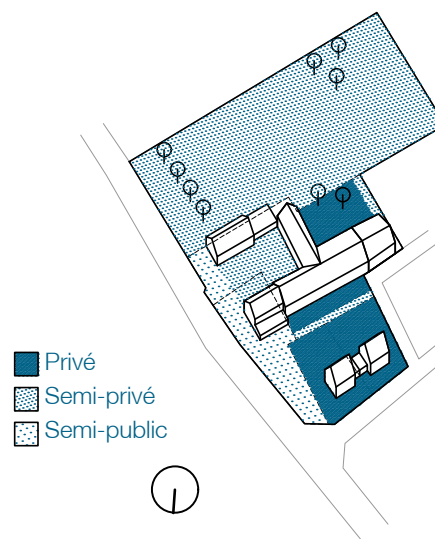
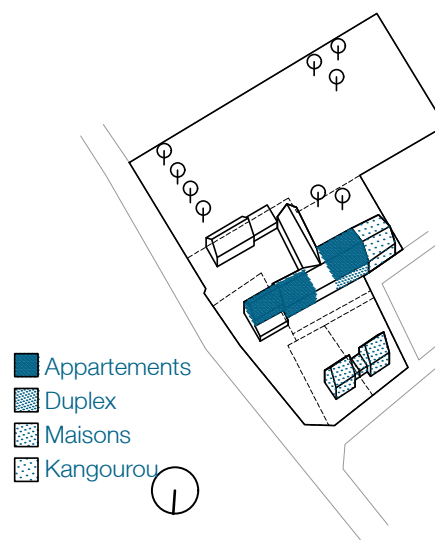
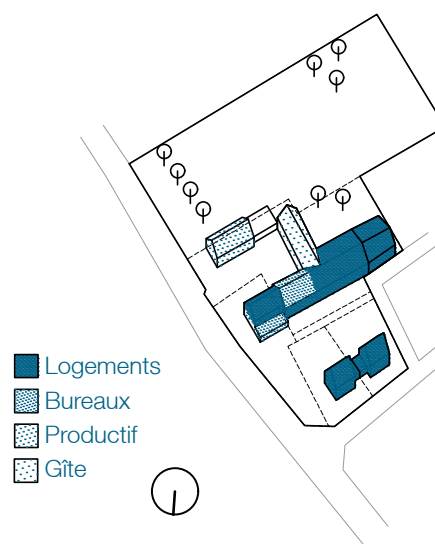
- Dans les granges réaffectées:
  - 1 gîte grande capacité (4 ch.) avec terrasse privative et accès au jardin collectif
  - Espaces bureaux (environ 100 m<sup>2</sup>) dans les combles
- En constructions neuves :
  - 1 espace artisanal polyvalent (environ 100 m<sup>2</sup>) à front de rue

**Espace vert** : un grand jardin collectif permet aux résidents n'ayant pas de jardins privés (5 logements) de profiter d'un espace vert privé.

### Gestion des stationnements

26 places de stationnement (privées et pour visiteurs du gîte, dont 2 places PMR) sont organisées sur le domaine privé en 7 zones de parking : en zone de recul, à l'entrée de la cour, sous un car port et en aérien dans la cour.

**A noter** : la Commune a demandé de retirer le stationnement au sein de la cour pavée de la ferme > Possibilité d'ajouter des places à front de rue. Il serait cependant intéressant d'aménager le stationnement en poche de parking paysager plutôt que sur le front de rue.



## b. Outils et modalités

Le **phasage** répond à la difficulté pour un particulier de mettre en oeuvre un projet de cette envergure : le projet s'est échelonné sur **trois demandes de permis d'urbanisme** permettant au maître d'ouvrage d'assurer sa capacité financière au fur et à mesure des rentrées liées aux locations et ventes des biens rénovés ou construits.

- **2011** : Mise en vente de la ferme.
- **2012** : Phase 1 : acquisition d'une grange (partie de ferme à front de rue du Pont d'Aoust) et 1<sup>e</sup> permis d'urbanisme pour sa rénovation et réaffectation en atelier-garage, appartement 2ch et bureau.
- **2013** : Phase 2 : division parcellaire et 2<sup>e</sup> permis d'urbanisme groupé pour la démolition d'une étable (environ 500m<sup>2</sup>) et la construction de deux maisons groupées.
- **2016** : **Entrée en vigueur du nouveau SDC de Gesves.**
- **2019** : Phase 3 : 3<sup>e</sup> permis d'urbanisme octroyé pour la rénovation lourde du corps de ferme et des granges attenantes ainsi que la construction d'une extension (maison kangourou) et d'un atelier artisanal polyvalent.
- **2020** : Début du chantier pour la phase 3.
- **2022** : Fin prévue des travaux
- **A venir** : 4<sup>e</sup> demande de permis pour l'urbanisation de la parcelle résiduelle à l'angle des rues du Pont d'Aoust et de Brionsart, mais la Commune y est actuellement défavorable.

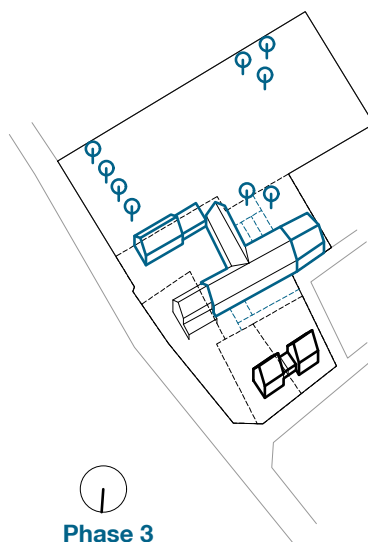
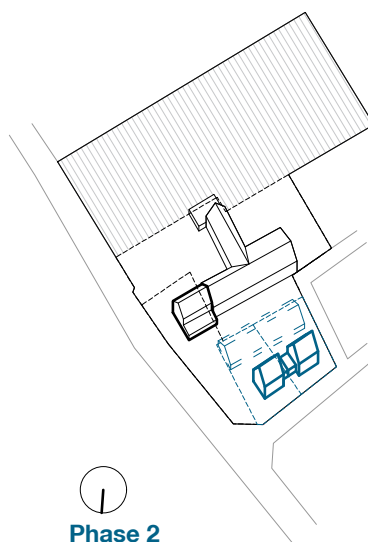
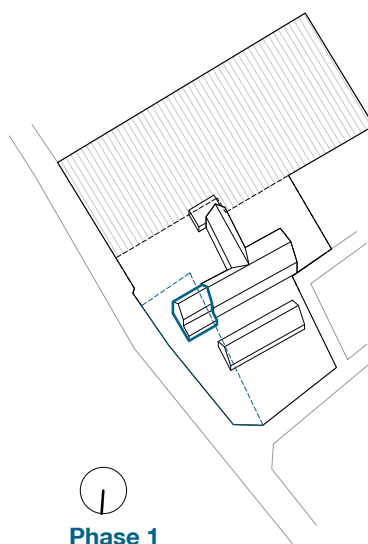
**A noter** : La Commune a refusé une première demande de permis pour la phase 3, estimant celle-ci trop dense. Le changement de majorité politique suite aux élections communales de 2018 et l'octroi d'autres permis de «surdensification» sur le territoire communal, ont favorisé l'octroi du permis après une seconde demande un peu moins dense.

### L'habitat intergénérationnel dit « kangourou »

Proposition de définition : immeuble occupé, à titre de résidence principale, par au moins une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et au moins une autre partie plus jeune, qui procure des services à la partie âgée.

Implications pour les autorités :

- peut nécessiter un permis d'urbanisme si l'habitat implique la création d'un nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base. Au contraire, il n'en faut pas 'il s'agit d'une cohabitation (cuisine et salle de bain communes, partage des frais du ménage,...) ;
- peut nécessiter des numéros d'habitation (de porte) différents s'il y a une réelle unité d'habitation distincte qui est créée ;
- ne nécessite en principe pas de permis de location car le bailleur réside dans le bien loué.



## 04. Analyse et enseignements

### a. Urbanisme

Le schéma de développement communal préconise une densité nette de 8 à 12 log/ha pour cette « zone d'habitat résidentiel ». La particularité d'avoir une grande partie du site en zone agricole a amené la commune à considérer la densité brute (10,5 log/ha) plutôt que nette (25 log/ha) pour valider ce projet (le PU de la phase 3) au regard du SDC.

### b. Mobilisation du foncier

La vente de la ferme et de ses terrains par le propriétaire privé (fermier) à initié le projet. Face à l'ampleur des travaux de rénovation et d'aménagement, le porteur de projet s'est accordé avec le propriétaire pour racheter le foncier et l'immobilier au fur et à mesure de l'avancement du projet et des rentrées financières. Le découpage parcellaire final en témoigne.

### c. Faisabilité et montage immobilier

Le montage immobilier est porté principalement par le maître d'ouvrage en sa qualité d'entrepreneur-promoteur (design produit par les bureaux d'architectes). L'ensemble du projet est réalisé en plusieurs phases permettant au porteur de projet de limiter les risques. A noter que la troisième phase n'est pas encore réalisée (situation novembre 2020).

### d. Négociation, accompagnement, décision

Le projet répond aux enjeux communaux. Outre la remarque de diminuer un peu la densité de la phase 3, il n'y a pas eu de négociations avec les autorités délivrantes. La délivrance de PU pour d'autres projets de surdensification au sein de la commune a notamment aidé l'octroi de celui-ci. L'enquête publique a révélé des craintes du voisinage quant à des possibles nuisances sonores dues à la location nocturne de la salle polyvalente, sans pour autant mettre en péril la programmation du projet.

### Sources

- M. Marc Evrard – responsable urbanisme de la commune de Gesves, le 22/09/2020
- Plans introduits lors des première (Carlier Architectes sprl) et troisième (A2 Architectes Dullier-Wirtz) demandes de permis
- Article 2, § 1er, 26° du Code bruxellois du logement
- Article D.IV.4 du CoDT
- Travaux préparatoires du CoDT (Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/342, p. 3)
- Code wallon du logement, article 1, 6°
- Question parlementaire n° 1266 du 24 octobre 2016 (Questions et réponses, Ch. Repr., 54, Bull. n° 103, pp. 272 à 273)





# Léglise - Intensifier le centre villageois

Différentes opérations de constructions d'appartements ont été réalisées et sont en cours dans le centre du village de Léglise. Trois opérations ont été réalisées par des promoteurs privés tandis que la quatrième, portée par la SWL, doit encore voir le jour. La Commune a joué un rôle crucial dans la réalisation d'un ensemble cohérent en se dotant notamment d'un SSC (devenu SDC) et d'un RUE (devenu SOL) couvrant la zone.

## Restructuration de tissu urbanisé

Le projet participe à restructurer et densifier le centre d'un village en proposant des nouveaux appartements, produit immobilier jusqu'alors inexistant, deux nouveaux espaces commerciaux et des espaces publics et verts.

## Carte d'identité

**Année :** 2014-2017

**Localisation :** Rue de la Tannerie, Léglise

**Maître d'ouvrage :** 3 promoteurs privés et la SWL

**Superficie du site :** 1,1 ha

**Nombre de logements :** 36 logements actuellement + 6 logements supplémentaires à venir

**Autres activités :** 2 cellules commerciales

**Typologie du tissu bâti :** Isolé récent en ensemble, mitoyen continu ancien, mitoyen discontinu récent

## Objectifs du projet

- Augmenter et diversifier l'offre de logements
- Structurer le centre du village

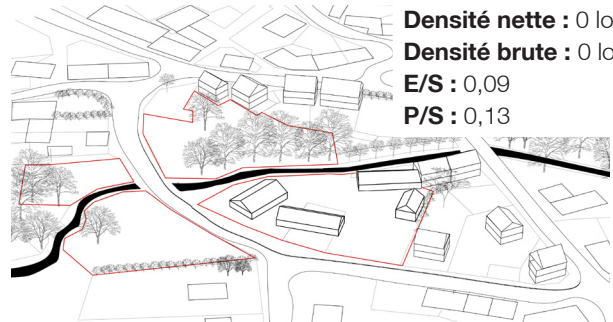
### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0,09

**P/S :** 0,13



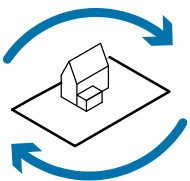
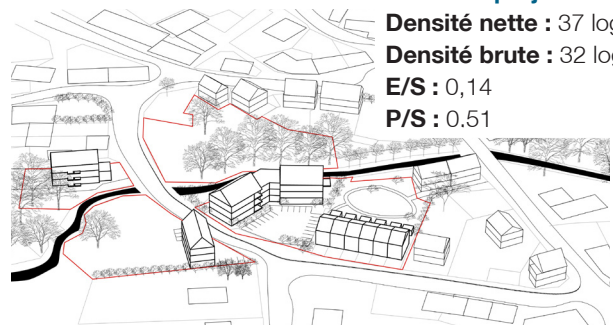
### Situation projetée

**Densité nette :** 37 log/ha

**Densité brute :** 32 log/ha

**E/S :** 0,14

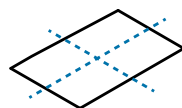
**P/S :** 0,51



Transformation de bâtiment(s) et recyclage parcellaire



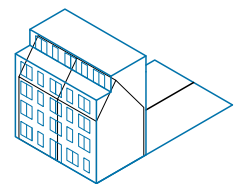
Projet mixte



Parcellaire découpé



Avec densification résidentielle



Démolition - reconstruction

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

- Le village de Léglise constitue la polarité principale de la commune. Il concentre les principaux services et équipements publics, commerces, ainsi qu'une nouvelle zone d'activités économiques.
- Il n'existe à ce jour pas d'espace public réellement structurant dans le village.
- Le centre du village de Léglise est traversé par un ruisseau qui présente un aléa d'inondation fort. Cette zone est restée longtemps faiblement urbanisée.
- Le village est traversé par la N40 menant à la E411, et reliant Neufchâteau à Habay-la-Neuve. Les voitures roulent rapidement, cela constitue une fracture dans le village.
- La desserte en transports en commun est relativement faible.

### Tissu :

Le bâti est mixte autour du projet : du bâti ancien isolé et discontinu, mitoyen discontinu moderne et récent. Le village présente des extensions tentaculaires.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

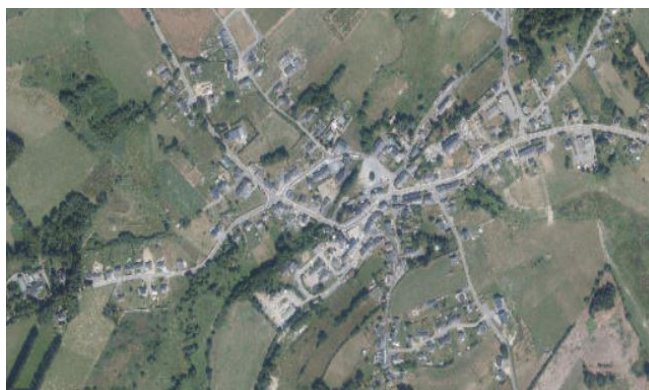
- Localisation en cœur de village,
- Proximité des quelques services et commerces,
- Potentiel paysager.

### Opportunités

- Disponibilité foncière
- Centre du village à affirmer
- Dynamique immobilière dans cette zone

### Freins

- Zone inondable
- Station d'épuration et travaux d'égouttage (collecteur) à réaliser



**Situation :** Le projet est localisé au cœur du village de Léglise



**Carte d'occupation du sol (2018)**



**Situation initiale :** L'entreprise de construction, en cœur de village

# 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités

## a. Profil de la commune

### C2 : Infléchir (profil rural)

- Léglise est une commune rurale, constituée d'un ensemble de villages.
- La commune connaît un taux d'accroissement de population très important en raison de sa proximité avec le Grand-Duché du Luxembourg et d'autres villes polarisantes (Bastogne, Arlon). La commune est de plus traversée par la E411.
- La Commune reçoit beaucoup de permis d'urbanisme de promoteurs immobiliers et de particuliers. La plupart des zones constructibles arrivent à saturation

### Enjeux

L'enjeu principal de la commune est celui de la gestion des réserves foncières, très importantes. L'attention doit être portée sur la réduction de la part des terrains à bâtir et une augmentation de la densité actuellement très faible de l'urbanisation, par exemple par une réduction de la taille des terrains bâtis ou par une légère augmentation de la part d'appartements. Le renforcement des centralités existantes est souhaitable.

## b. Outils / stratégie urbanistique

Lorsque les demandes de permis ont commencé à affluer pour les parcelles du centre de Léglise, la commune s'est dotée :

- D'un SSC (devenu SDC) pour cadrer les nouvelles urbanisations à l'échelle communale.
- D'un RUE (devenu SOL) qui encadre les différents projets à l'échelle du village de Léglise. Il précise les gabarits, l'implantation des bâtiments, la localisation des espaces publics...



**Plan de secteur :** Zone d'habitat à caractère rural - en partie couvert par un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique



**RUE (devenu SOL) :** Le document précise les implantations des bâtiments.

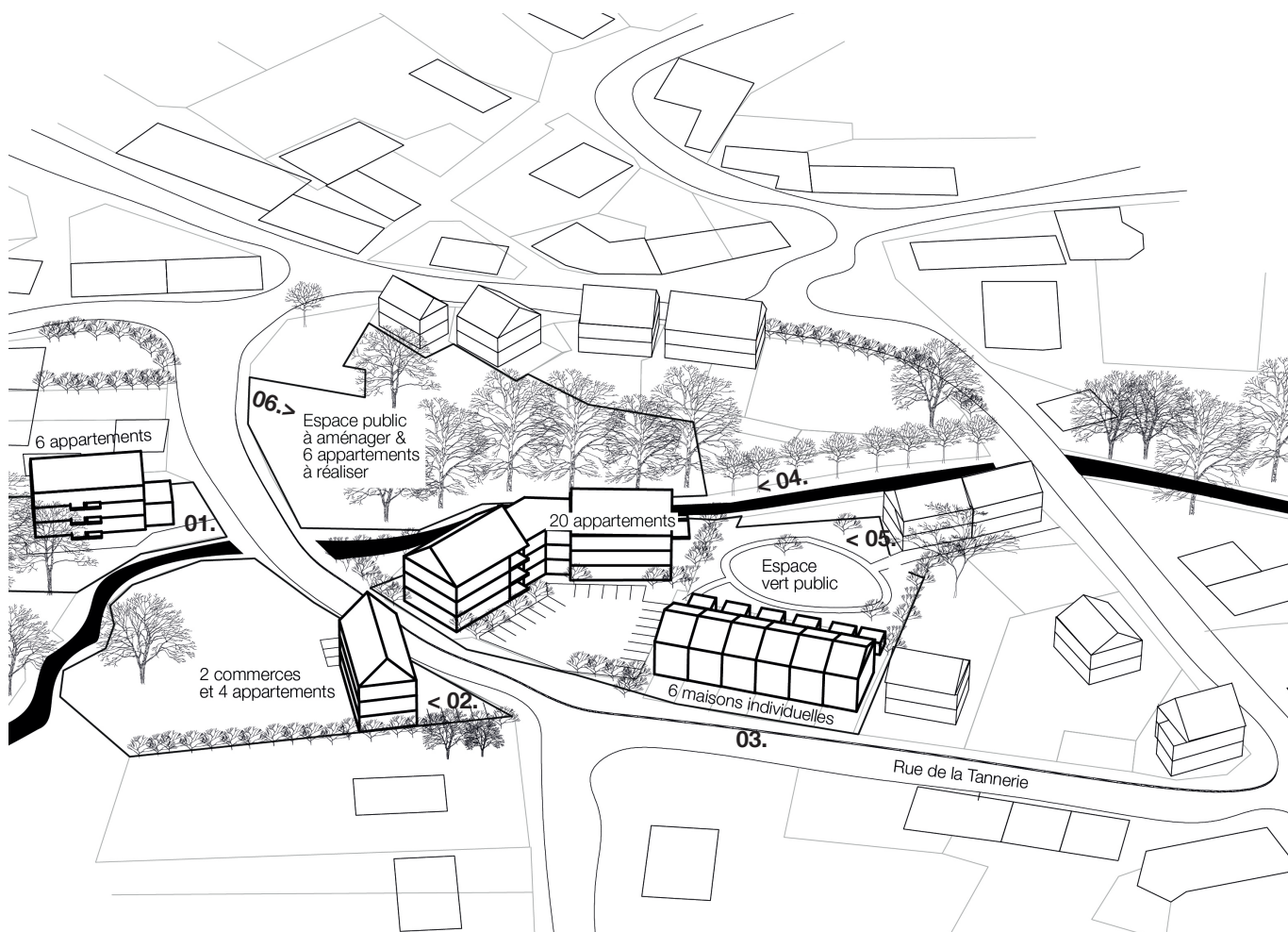
	SSC (devenu SDC)	RUE (devenu SOL)
<b>Zone</b>	Zone de centre villageois à haute densité	Construction résidentielles – «multifamilial»
<b>Densité (nette)</b>	Maximum 50 log/ha	Entre 15 à 20 log/ha, ponctuellement plus élevé à des endroits spécifiques,
<b>Gabarit</b>	/	Trois niveaux maximum
<b>Typologie de logements</b>	Nouveaux appartements favorisés	Multifamilial
<b>Affectation</b>	Résidentielle	Résidentielle, mais peut recevoir une affectation mixte et accueillir tous types de fonctions.
<b>Stationnement</b>	Minimum 1,5 emplacements/ logement	Minimum 1,5 emplacements/ logement

**Le projet** répond aux enjeux communaux en densifiant et en restructurant le centre du village de Léglise.

Il respecte les principes et exigences du SSC (devenu SDC) et du RUE (devenu SOL).

Les nouveaux bâtiments constituent une offre en logements diversifiés : maisons unifamiliales avec jardin, appartements 1, 2 et 3 chambres. Avec le projet à venir de la SWL, il y aura également une offre en logements publics.

### 03. Logiques de projet



01. L'immeuble réalisé par le promoteur Bajot intègre 6 appartements bénéficiant de terrasses avec une vue sur la rivière.



02. L'immeuble réalisé par le promoteur Multiconstruct intègre deux cellules commerciales au rez-de-chaussée.



**03.** 6 maisons unifamiliales ont été réalisées. Elles ont chacune un jardin privatif.



**04.** L'immeuble d'appartements du promoteur Habitat+ localisé le long de la rivière.



**05.** L'espace vert public est localisé en intérieur d'îlot le long de la rivière et a été rétrocédée à la commune de Léglise par Habitat+.

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification :** Urbanisation de parcelles vierges et recyclage d'une parcelle autrefois occupée par des activités économiques.

**Le parcellaire :** 4 parcelles achetées par 4 porteurs de projet différents. Une des trois parcelles a été divisée en 8 pour la réalisation de 6 maisons unifamiliales, l'immeuble d'appartement et l'espace vert public.

**Le programme :**

- 30 appartements, 6 maisons unifamiliales, 2 cellules commerciales / SWL : 6 logements sociaux (à venir)
- Une place de village (à venir)
- Un espace vert public et des cheminements

**Typologie :**

Les projet propose une diversité de taille de logements

- Appartements de 1,2, 3 chambres
- Maisons unifamiliales

**Espaces extérieurs publics :**

- Un espace vert public et des cheminements piétons
- Une place de village (à venir)

**Espaces extérieurs privés :**

- Les maisons ont des jardins privés
- 26 appartements ont des terrasses et/ou des petits jardins
- 4 appartements n'ont pas d'espaces extérieurs privés mais ont accès à un grand terrain commun (pelouse)

**Gestion des flux et du stationnement**

- Mise en sens unique de la rue de la Tannerie pour limiter les flux
- Stationnement sur les parcelles, au pied des immeubles



**06.** Le terrain acheté par la société wallonne du logement sera urbanisé prochainement.

## b. Outils et modalités

Toutes les parcelles ont été acquises et mises en œuvre par 4 porteurs de projets différents.

- **La parcelle A**, a été acquise par le promoteur Multiconstruct,
- **La parcelle B** autrefois occupée par l'entreprise de matériaux Lequeux a été acquise par le promoteur Habitat+.,
- **La parcelle C**, a été acquise par le promoteur Bajjot,
- **La parcelle D**, a été acquise par la SWL.

**La cohérence du projet** a été assurée grâce aux outils urbanistiques.

Comme l'indiquent ces documents, l'ensemble des projets intègre la création **d'espaces publics**. Ainsi :

- **L'espace vert public** a été cédé par Habitat+ à la commune. Ce site de 11,7 ares est cadastré, aménagé et entretenu par celle-ci. A front de voirie, une petite parcelle de 0,89 ares a été cédée pour y aménager le trottoir et un espace poubelles.
- La commune négocie avec la SWL pour acheter une partie de son terrain et y réaliser un **espace public** (une place de village). Mais la SWL estime son terrain à un prix trop élevé pour la Commune.

La Commune a réalisé des **travaux d'aménagement** autour du ruisseau pour augmenter la capacité d'absorption et de cette manière limiter les risques d'inondation. Elle a également prévu la **réalisation d'un collecteur** et d'une **station d'épuration**.

Il y a eu **peu de réclamations** lors des enquêtes publiques des permis déposés. En effet, il y avait déjà eu des réunions d'informations et une enquête publique dans le cadre de la réalisation du RUE (devenu SOL). La CCATM avait également été consultée. Le fait que la zone urbanisée était un chance a également facilité le processus.

Les principales craintes venaient des voisins directs. Elles sont liées à :

### A noter : Un nombre de logements revu à la baisse

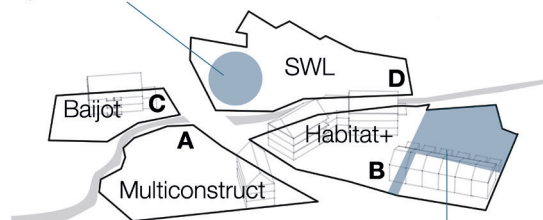
Le nombre de logements prévus dans cette zone a été revu à la baisse pour deux raisons ;

1. Les inondations qui ont eu lieu autour du ruisseau fin 2011 ont mis en évidence le besoin de laisser vierge de toute urbanisation une partie du terrain de Multiconstruct. Cette recommandation figure dans le RUE (devenu SOL).
2. La SWL avait prévu de construire 10 logements. En raison de fonds propres insuffisants, ne réalisera que 6 logements dans un premier temps.



*Axonométrie générale du projet*

*Espace à racheter par la commune*



*Espace rétrocédé à la commune*

*Schéma des propriétaires et statuts des sites.*

### Note juridique : L'aléa d'inondation<sup>1</sup>

Ce que l'on entend par « risque d'inondation » signifie qu'il existe une probabilité (un aléa) d'inondation qui peut avoir des conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associées.

Cette probabilité est prise en compte au premier temps de la réflexion de l'autorité délivrante qui, face à un projet situé dans une zone soumise à l'aléa d'inondation, doit consulter le gestionnaire du cours d'eau ad hoc et soit refuser le permis, soit imposer des conditions d'urbanismes ayant pour effet d'éviter ou d'atténuer le risque d'inondation aggravé que causerait le projet.

<sup>1</sup> Article D.IV.57 du CoDT

Circulaire administrative « prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis », 2018/04

- **La mobilité** : peur d'une augmentation des flux, du manque de places de stationnement...
- **La peur d'augmenter le risque d'inondations.**

**L'ensemble des logements a été mis en vente.**

- Le lot de 6 maisons a été racheté par une même personne qui les a mis en location.
- Les appartements ont été tous vendus. Soit ils sont occupés par les acheteurs, soit sont loués à d'autres personnes comme investissement.



La Commune a réaménagé les berges du ruisseau et un pont pour augmenter la capacité de débit et limiter le risque d'inondation.

**A noter : Sensibiliser les porteurs de projet**

Pour la Commune de Léglise, la sensibilisation des porteurs de projet à la vision communale en matière d'aménagement du territoire est importante, qu'il s'agisse de particuliers, de petits ou grands promoteurs publics ou privés. Parfois il est difficile de faire comprendre la philosophie des outils d'urbanisme.

L'équipe du Parc naturel Haute-Sûre la Forêt d'Anlier a émis une plaquette avec les teintes de matériaux à favoriser. Cet outil est pédagogique et beaucoup de porteurs de projets y adhèrent de manière volontaire.



Deux photos de villages Les Fossés et Melliers, dans la commune de Léglise. Les rénovations des façades sont réalisées en respectant les «couleurs» de la région.

La Commune souhaite réaliser une charte proposant des principes pour diviser les bâtiments existants afin qu'ils soient plus habitables et respectueux du style architectural. En effet, elle compte beaucoup de patrimoine bâti à rénover. La Commune est aussi en attente de la réalisation d'une charte paysagère qui sera un outil complémentaire à

## 04. Analyse et enseignements

### a. Urbanisme

Le projet est une densification justifiée et cadrée par des outils d'aménagement du territoire. Il participe à intensifier la centralité via une programmation mixte, des espaces publics divers et maillés.

Le bâti et le cadre de vie qualitatifs que présente le cœur du village de Léglise ont constitué une opportunité pour la réalisation des différents projets.

### b. Mobilisation du foncier

Ces quatre parcelles en cœur de village présentaient un potentiel intéressant.

Le nombre de logements constructibles a été diminué en raison du caractère inondable de la zone. L'urbanisation a été rendue possible grâce aux réaménagements des berges réalisés par la Commune.

### c. Faisabilité et montage immobilier

Les projets de création d'un espace public sur la parcelle de la SWL sont aujourd'hui bloqués en raison d'un désaccord entre la Commune et la SWL sur le prix du foncier. Par ailleurs, la réalisation des logements de la SWL tarde en l'attente des subsides.

La dynamique immobilière favorable que connaît la commune a facilité la réalisation des projets.

### d. Négociation, accompagnement, décision

La volonté communale d'encadrer la dynamique existante grâce à la réalisation d'outils a permis de réaliser un projet d'une certaine cohérence. La dynamique immobilière favorable constitue une force de négociation pour la Commune.

La Commune de Léglise a peu d'expérience avec ce type de projet. L'apparition de promotions de ce type est une dynamique relativement nouvelle. Consciente des enjeux, elle s'attelle à fixer les cadres urbanistiques

### Sources

- Entretien avec Brigitte Mathu, service Urbanisme & Environnement de la commune de Léglise, le 30 septembre 2020
- RUE de Léglise (devenu SOL) - adopté en 2014 - IMPACT SPRL
- SSC de Léglise (devenu SDC) - adopté en 2015 - IMPACT SPRL





# Marche-en-Famenne - Réaffectation d'un corps de ferme

Un corps de ferme a été converti en 25 logements publics au cœur du village de On, à Marche-en-Famenne.

## Renforcement de tissu urbanisé

Réaffectation et division d'un corps de ferme en logements

### Carte d'identité

**Année :** 2006 - 2009

**Localisation :** Place de la Victoire, On

**Maître d'ouvrage :** Société de logement de service public la Famennoise

**Superficie du site :** 0,54 ha

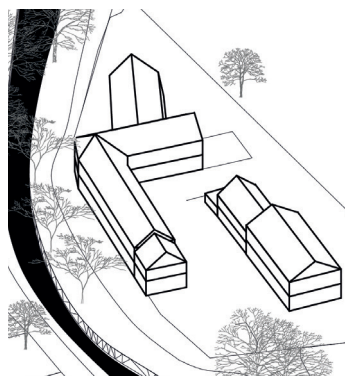
**Nombre de logements :** 25 logements

**Autres activités :** /

**Typologie du tissu bâti :** Isolé ancien, semi-isolé ancien, mitoyen discontinu moderne

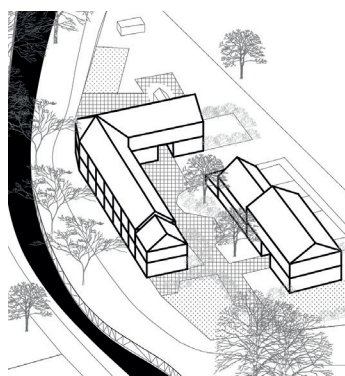
## Objectifs du projet

- Augmenter l'offre en logements publics.
- Réaffecter un corps de ferme d'intérêt patrimonial.



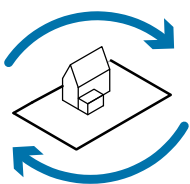
### Situation initiale

**Densité nette :** 1,78 log./ha  
**Densité brute :** 1,66 log./ha  
**E/S :** 0,33  
**P/S :** 0,56



### Situation projetée

**Densité nette :** 44,53 log/ha  
**Densité brute :** 41,59 log/ha  
**E/S :** 0,23  
**P/S :** 0,55



Transformation de bâtiment(s) et recyclage parcellaire



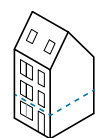
Projet résidentiel



Parcellaire inchangé



Avec densification résidentielle



Division du bâti

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

- Village localisé entre plusieurs polarités : 2 km de Jemelle, 3,7 km de Marloie, 6km de Rochefort, 8 km de Marche-en-Famenne,
- Quelques équipements (école primaire, club de rugby) au sein du village,
- Village caractérisé entre autres par un habitat ouvrier lié aux exploitations de carrières actives depuis plusieurs décennies.

### Tissu :

- Bati rural, bâti ouvrier, logements publics de diverses époques et extension pavillonnaire

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

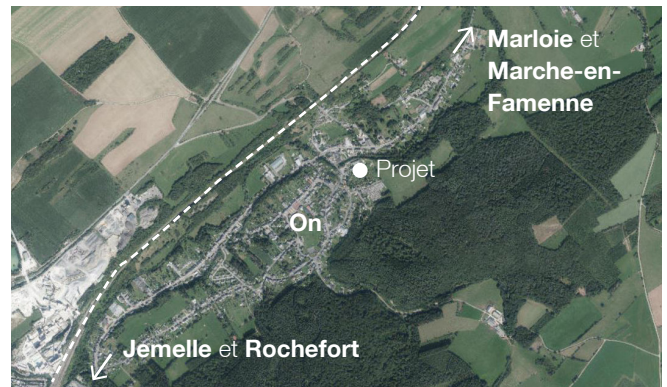
- Qualités paysagères,
- Position centrale dans le village de On,
- Proximité de différentes villes.

### Opportunités

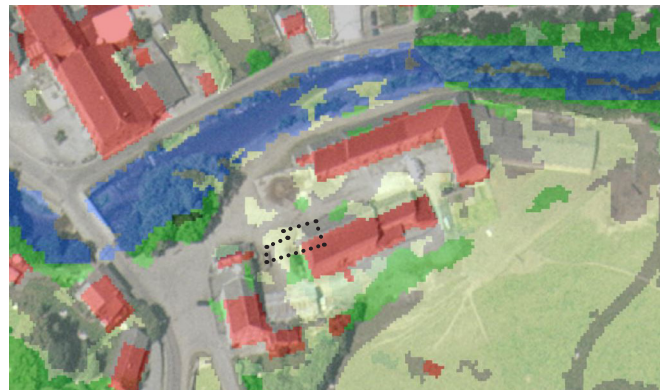
- Patrimoine à rénover non classé.

### Freins

- Contraintes architecturales d'un bâtiment existant,
- Aléa d'inondation fort.



**Situation :** Au cœur du village de On, entre Jemelle et Marloie



**Carte d'occupation du sol (WALOUS 2018)**



**Situation initiale (1994)**



**Situation actuelle (2019)**

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités

### a. Profil de la commune

#### B2 : Renforcer

- Faible augmentation de la population,
  - Augmentation du parc de logement importante en raison de l'augmentation du nombre de ménages (vieillesse, évolutions du mode de vie...),
  - La production d'appartements est largement dominante (4 logements sur 5),
  - Faible part de terrains à bâtir dans les transactions et de logements autorisés en rénovations,
  - Réserve de terrains à bâtir en zone rurale importante.
- **Enjeux :** La trajectoire de la commune de Marche-en-Famenne va dans la bonne direction mais ne permet pas de rencontrer l'objectif 2050 'zéro artificialisation des terres' fixé par le Gouvernement wallon. L'effort doit porter en particulier sur la gestion des ressources foncières, particulièrement dans les espaces éloignés du centre. Un second levier porte sur le renforcement et la densification du bâti existant, la création de logements en rénovation étant assez faible.

### b. Outils / stratégie urbanistique

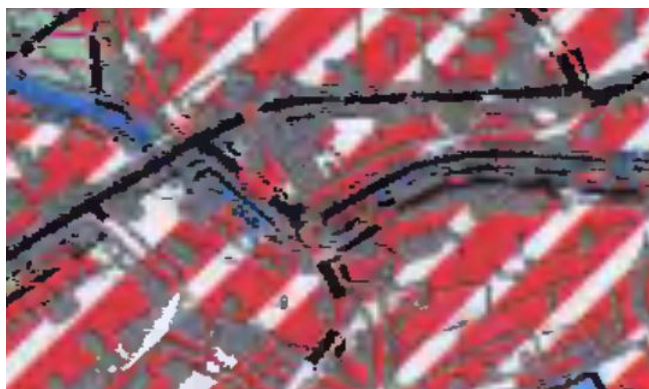
**Plan de secteur :** Zone d'habitat à caractère rural

**SSC (2005) (devenu SDC) :** Zone d'habitat à caractère rural, noyaux villageois

Zone d'habitat à caractère rural, noyaux villageois	
Objectif	Maintenir le caractère traditionnel
Densité nette	Min 15 log/ha
Mixité d'affectations	Habitat et exploitations agricoles, autres fonctions occasionnelles, maintien de la végétation
Autre	Préserver au maximum les haies, petits bosquets...



**Plan de secteur (2019) :** Zone d'habitat à caractère rural



**Schéma de structure communal (2005) (devenu SDC) :** Zone d'habitat à caractère rural, noyaux villageois rural

**Le projet répond aux objectifs communaux :**

- en participant au renforcement du village de On
- en proposant des aménagements respectant le caractère rural en réaffectant ce bâti ancien.

#### **A noter :**

La Commune ne souhaite pas construire davantage de logements sociaux dans ce village. En effet, il y en a déjà beaucoup à On proportionnellement au nombre d'habitants. La Commune de Marche-en-Famenne a également une offre très importante par rapport à la moyenne wallonne.

### 03. Logiques de projet



01. La cour commune sur laquelle s'ouvrent l'ensemble des entrées des logements.



02. Le potager collectif.

## a. Composantes du projet

### Nature et logique de densification.

Réaffectation et division d'un corps de ferme en logements publics.

**Le parcellaire** n'a pas été subdivisé

### Le programme :

- 25 logements sociaux

### Typologie :

Le projet propose une diversité de typologies de logements

- 7 appartements à 1 chambre
- 17 appartements à 2 chambres
- 1 appartement à 3 chambres

### Les accès :

- Certains appartements ont des entrées communes tandis que d'autres ont des entrées individuelles. Leur typologie s'apparentent à celle d'une maison mitoyenne.
- Les entrées de tous les logements s'organisent autour de la cour commune.

### Espace extérieur :

- Cour intérieure commune, grande pelouse
- Potager collectif, compost, espace barbecue
- Des jardins pour une partie des logements

### Entretien :

- L'entretien des espaces communs est géré par la Famenoise.

### Gestion du stationnement

- Le stationnement est organisé en trois zones, en bordure de site, sur des dalles gazonnées. Il est intégré de manière paysagère

#### A noter :

Réaliser des logements dans un bâtiment ancien comporte des contraintes : la morphologie, le surcoût inhérent à la rénovation...

Le bâtiment n'était pas classé, ce qui a facilité la démarche.

Le projet a été un défi pour l'architecte en raison du budget limité. Le montant des subsides délivrés par la Société Wallonne du Logement était proportionnel au nombre de logements réalisés, il a été nécessaire d'optimiser l'utilisation de l'espace pour produire le plus de logements possible.



03. 10 appartements sont accessibles via l'ancien porche de la ferme.



04. Un espace de barbecue.



05. Un des espaces de stationnement intégré grâce à des plantations.

## b. Outils et modalités

Le Bourgmestre de Marche-en-Famenne savait que l'exploitation de la ferme allait cesser (en 2004). Il a alors mis en contact la société de Logement la Famennoise en avec le fermier afin que le corps de ferme puisse être réhabilité en logements.

**Le service communal du Logement** en charge du programme communal d'actions en matière de logement y a inscrit le projet de rénovation de la ferme dans le but d'obtenir des subsides régionaux pour leur réalisation.

La Famennoise a, dans ce contexte, bénéficié de différents financements octroyés par la Société Wallonne du logement (SWL) dans le cadre de l'article 54 du code wallon de l'Habitation Durable. La réalisation s'est échelonnée en trois phases pour lesquelles il a fallu réintroduire différents permis entre 2006 et 2009 au gré de l'obtention de subsides :

- Phase I : 8 logements<sup>1</sup>
- Phase II : 13 logements (75% de subsides pour l'achat et la réalisation des travaux)
- Phase III : 4 logements (subsidé en partie par la SWL<sup>2</sup>)

Le montant des subsides était proportionnel au nombre de logements réalisés.

La Famennoise a fait appel à **l'architecte** Philippe Lecocq. Les 3 phases de travaux ont été réalisées par l'entreprise Poncin. Cela a été possible de travailler avec le même entrepreneur grâce aux conditions de marché publics<sup>3</sup>.

Le bâtiment était en bon état et était non classé. L'architecte a principalement réalisé des percées verticales pour créer des ouvertures, plus faciles et moins chères à réaliser.

**L'entretien et la gestion** des logements est géré par la Famennoise.

**Un potager et un compost** sont gérés par la Régie de quartier de la Famennoise.

Pendant l'été 2009, **un espace de barbecue** a été aménagé dans le cadre d'un partenariat entre l'asbl GRIMM et l'association de volontariat les Compagnons Bâisseurs.

### A noter :

Le projet est localisé dans une zone d'aléa d'inondation fort. Toutefois, la Région wallonne a réalisé des travaux afin d'élargir les berges et d'augmenter ainsi le débit d'eau admissible. Il n'y a plus eu de problème d'inondation ces dernières années.

### A noter : La Famennoise et sa régie de quartier

La Famennoise est une société de logement de service public. Elle gère près de 1000 logements sur l'ensemble de l'arrondissement de Marche-en-Famenne. Ses missions sont les suivantes<sup>1</sup> :

- La construction, la rénovation et la gestion de logements dans le but de les louer ou de les vendre à des personnes ayant revenus précaires, modestes ou moyens,
- L'accueil et l'information de candidats locataires,
- L'accompagnement social des locataires.

La Famennoise est une société coopérative<sup>2</sup>. Elle doit respecter les principes du code wallon de l'Habitation Durable et se soumettre à la loi sur les marchés publics.

La Commune détient un grand nombre de parts sociales de la Famennoise et fait donc partie du Conseil d'Administration.

Une régie de quartier a été créée dans les années 90 à l'initiative de la Famennoise. Elle s'est constituée en ASBL. Elle a comme objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants des logements gérés par les sociétés de logements public via des animations, l'amélioration du cadre de vie...

1 <http://www.famennoise.be/>

2 Bulletin communal de Marche-en-Famenne, décembre 2006

1 Données concernant l'éventuelle obtention de subsides indisponibles

2 Données concernant le montant obtenu indisponibles

3 Il était autorisé de poursuivre la collaboration avec une entreprise ayant réalisé la 1ère phase d'un projet à condition que les phases suivantes soient inférieures à la moitié du coût de la première phase.

### **A noter : D'autres fermes rénovées en logement**

La Famennoise avait déjà réalisé trois opérations de création de logements dans des anciens corps de ferme. Il s'agit de la ferme de la Commanderie à Hargimont, de la ferme Lambeau à Hotton, de la ferme Lamboray et l'immeuble Marchal à Melreux. La Famennoise a fait appel au même architecte pour ces différents projets.



### **A noter : Article 54 du code wallon de l'Habitation Durable<sup>1</sup>**

§1er. La Société Wallonne du Logement peut subventionner la société de logement de service public qui acquiert, exproprie ou devient titulaire de droits réels, sur un bâtiment améliorable en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

La Société wallonne du logement intervient dans:

- 1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;
- 2° le coût de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.

§2. La Société Wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui construit un ou plusieurs logements sociaux.

La Société Wallonne du Logement intervient dans le coût de la construction.

---

<sup>1</sup> Code wallon de l'Habitation Durable - Chapitre IV, art.54, consulté sur [Wallex.wallonie.be](http://Wallex.wallonie.be) le 25/11/2020

## 04. Analyse et enseignements

### a. Urbanisme

Le site était couvert par un schéma de structure communal de 2005 (devenu SDC) et un règlement communal d'urbanisme (devenu GCU) qui fixaient déjà des objectifs de densité, d'intégration paysagère et architecturale.

La réhabilitation d'un bâtiment à valeur patrimoniale au cœur d'une centralité participe à améliorer les qualités paysagères de cette centralité.

Le nombre et la petite taille des logements dans cet ancien corps de ferme ne semble pour le moment pas poser de problèmes mais pourrait constituer une menace pour la qualité de vie des habitants.

### b. Mobilisation du foncier

La mobilisation du foncier a été facilitée **grâce à l'initiative de la Commune** qui a mis en contact la société de logements sociaux et le propriétaire de la ferme.

Il y a eu peu de temps entre la fin de l'exploitation et la rénovation, le bâtiment a moins subi de dégradation.

### c. Faisabilité et montage immobilier

La réalisation d'un projet de cette envergure nécessite le portage d'un acteur ayant une capacité d'investissement importante et de l'implication financière de la région Wallonne. La Famenoise a en effet obtenu des subsides de la Société Wallonne du Logement qui portaient sur l'acquisition du foncier et la réalisation des travaux.

### d. Négociation, accompagnement, décision

La Famenoise a fait appel à un architecte avec lequel elle a travaillé régulièrement et qui avait donc de l'expérience dans ce type de projet.

Le projet a été encouragé par la Commune de Marche-en-Famenne et a inscrit le projet au programme communal d'actions en matière de logement en vue de l'obtention de subsides.

Le projet a été porté, est géré et entretenu par le même acteur : la société de logement de service public la Famenoise. Le processus en est facilité.

### Sources

- Entretien avec Philippe Perret, chef du service aménagement du territoire, urbanisme, logement de la commune de Marche-en-Famenne, le 13 novembre 2020
- Visite de terrain le 13 novembre 2020
- Entretien téléphonique avec Philippe Lecocq, architecte le 26 novembre 2020
- Site officiel de la Famenoise : famenoise.be
- Bulletins communaux de Marche-en-Famenne, décembre 2006, septembre 2009 et décembre 2009.
- Schéma de structure communal (2004) (devenu SDC) - Pluris
- Règlement communal d'urbanisme (2004) (devenu GCU) - Pluris





# Mons - Revitalisation du quartier Rachot

Au cœur du centre-ville de Mons, un chancre urbain est transformé en nouveau quartier. Autour de la rue Rachot, des investissements publics (parking souterrain et immeubles de logements publics) ont initié la revitalisation du quartier et attiré les investisseurs privés.

## Restructuration de tissu urbanisé

Revitalisation et densification d'un quartier autour de nouveaux espaces publics : prolongation d'une rue, aménagement d'une place au-dessus d'un parking public souterrain, aménagement d'un jardin public, améliorant le maillage des espaces piétons.

## Carte d'identité

**Année :** 1998 - 2019

**Localisation :** Centre-ville - Rue Rachot - Mons

**Maîtres d'ouvrage :** Publics : Régie foncière de Mons, Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (actuelle SWL), SO.CO.LO et SO.RE.LO.BO (actuelle SLSP Toit et Moi) et asbl Terre&Foyer. Privés : SA Koekelberg, Immobilière Huon, Thomas & Piron.

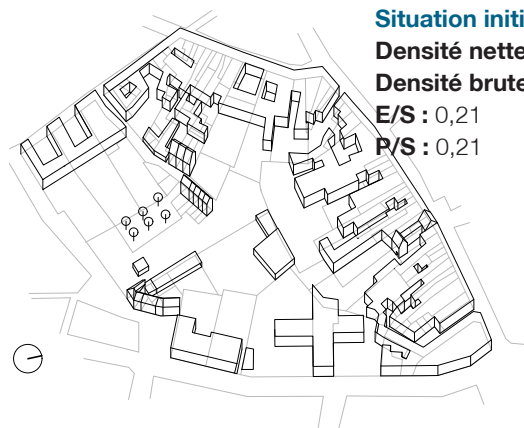
**Superficie du site :** 0,9 ha

**Nombre de logements :** 120 logements

**Typologie du tissu bâti :** Tissu continu ancien

## Objectifs du projet

- Revitaliser un chancre urbain > levier pour revitaliser le quartier
- Produire une diversité de logements



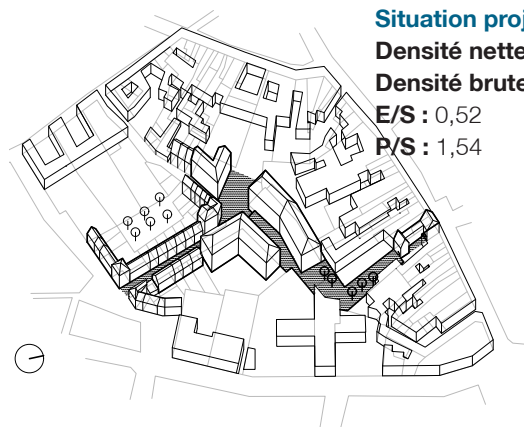
### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0,21

**P/S :** 0,21



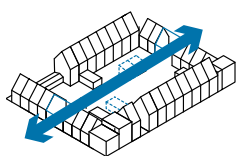
### Situation projetée

**Densité nette :** 198 log./ha

**Densité brute :** 119 log./ha

**E/S :** 0,52

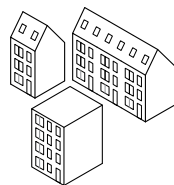
**P/S :** 1,54



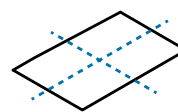
Restructuration ilot



Projet résidentiel



Typologies mixtes



Parcellaire découpé



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

Chancre urbain au coeur d'un quartier populaire dépourvu d'équipement et d'espace vert.

**Tissu :** Quartier densément bâti, majoritairement de maisons mitoyennes anciennes.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

- Pression foncière très faible > acquisition foncière aisée
- Situation dans le centre-ville de Mons
- Site désaffecté mais non pollué

### Opportunités

- Patrimoine à rénover > attractivité symbolique et esthétique
- Site traversant l'îlot > opportunité de créer un espace public traversant participant à la trame des espaces publics piétons

### Freins

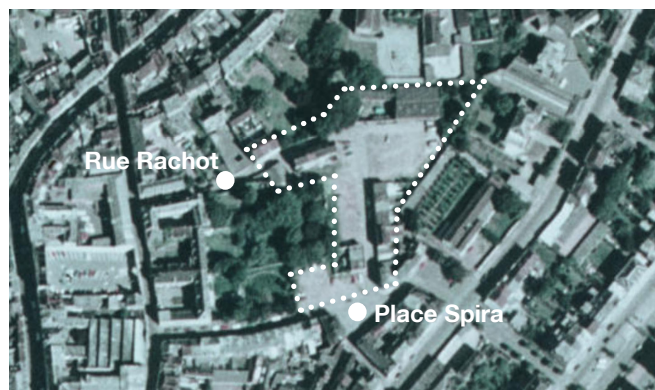
- Chancre urbain > manque d'attractivité pour les investisseurs
- Quartier populaire à faible pression foncière > manque d'attractivité pour les investisseurs
- Peu d'intérêt pour le marché des appartements (à l'époque) > manque d'attractivité pour les promoteurs



**Situation :** L'ensemble est situé en centre-ville à 15' à pied de la gare et à proximité de toutes les facilités.



**Carte d'occupation du sol (WALOUS 2018) :** Constructions artificielles hors sol, revêtements artificiels et couvert herbacé avec petits feuillus.



**Situation en 1990 :** Un terrain vague entouré d'entrepôts désaffectés qui débouche sur la rue Rachot à l'ouest et la place Spira au sud.



**Situation initiale**

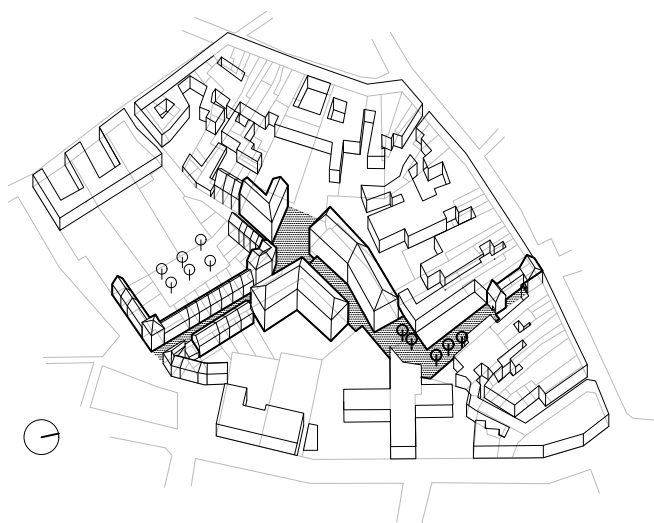
## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



**Plan de secteur :** Zone d'habitat; zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique (+ périmètres REVI)



**Schéma de développement communal (2000) :** Zone d'habitat urbain de centre-ville



**Situation projetée**

### a. Profil de la commune

#### C1 : monitorer (profil urbain)

- Offre foncière faible mais consommation assez importante, peu de logements créés par des travaux de rénovation
- Production très importante d'appartements
- Part importante de promotion privée et de logements en location (profil grande ville)
- Prix de l'immobilier et revenus peu élevés
- Faible part de couples avec enfant, diminution de la taille des ménages

**Enjeux :** Les conditions sont réunies pour rencontrer l'objectif 'zéro artificialisation' en 2050 à condition de produire un effort important contre la consommation foncière et de contrôler la trajectoire communale pour que ce processus se déroule comme attendu. La densification raisonnée du tissu bâti existant semble être un levier d'action important.

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** Zone d'habitat; zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique

#### Périmètres de revitalisation urbaine

- **01.** Quartier Libert (1991)
- **02.** Houdart (1994)
- **03.** Quartier Rachot (1998)

#### Schéma de développement communal (2000)

- Zone d'habitat urbain de centre-ville
- Protection, curetage et/ou végétalisation des intérieurs d'îlot
- Maillage vert social
- Besoin en petits et moyens logements de différents types
- max 1 emplacement de stationnement hors voirie / 100m<sup>2</sup> de logement / bureau

**Le projet** répond à ces enjeux en transformant un intérieur d'îlot désaffecté en quartier organisé autour d'une nouvelle place (Roger de Looze), d'un petit parc (jardin Gustave Jacobs) et du prolongement de la rue Rachot vers la place Spira qui reçoit une nouvelle façade urbaine. L'offre de logements est diversifiée en termes de taille et de standing (publics en acquisitif et locatif, locatifs moyens, acquisitifs de standing). Un grand parking public privatif permet le stationnement en sous-sol.

### 03. Logiques de projet



Source : Google 3D ©



**01.** Prolongation de la rue Rachot vers la place Spira avec un tissu de petites maisons mitoyennes (logement public).



**02.** Articulation entre la rue Rachot et la nouvelle place Roger de Looze. Homogénéité esthétique et mixité de types de logements (publics et de standing).



**03.** La nouvelle place Roger de Looze est aménagée au-dessus d'un parking public privatif. Elle se prolonge par un passage vers le jardin Gustave Jacobs.



**04.** Le jardin Gustave Jacobs permet d'accéder à la rue d'Havré à travers un ancien hôtel de maître rénové.

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification.** Le projet concerne principalement l'édification de constructions neuves et l'aménagement d'espaces publics (rue, esplanade, parc).

**Le parcellaire** en zone d'habitat est remodelé afin d'organiser la mise en oeuvre en lots différenciés en fonction des maîtres d'ouvrage (publics et privés). L'aménagement de l'espace public a servi de cadre à la division des lots à bâtir.

**Le programme** répond aux besoins communaux en développant une diversité de types de petits logements (1-2ch.) : public acquisitif (petites maisons), public locatif (appartements), logement moyen et de standing acquisitif.

### Typologie des 120 logements

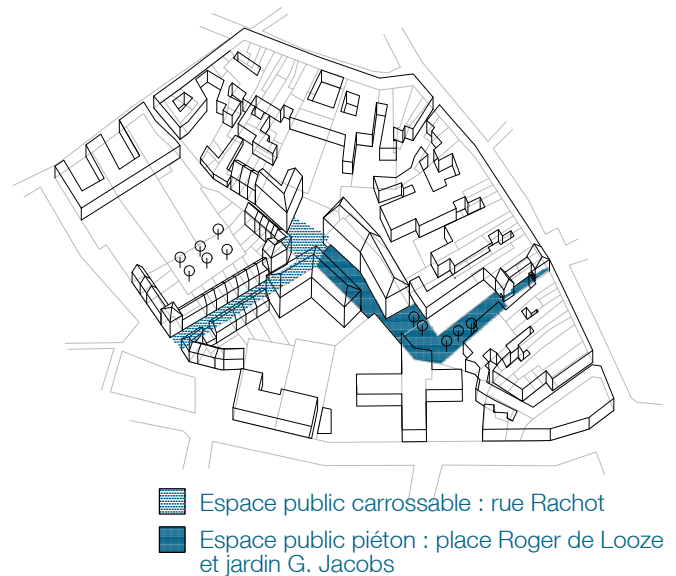
- 12 maisons mitoyennes 2 chambres (logements publics acquisitifs - régie foncière, SWL et asbl Terre&Foyer)
- 18 appartements (logements publics locatif - SLSP) 2 chambres
- 48 petits appartements 1 chambre - logement moyen
- 27 appartements 2 chambres
- 15 appartements 2 chambres - logement de standing

### Espace public

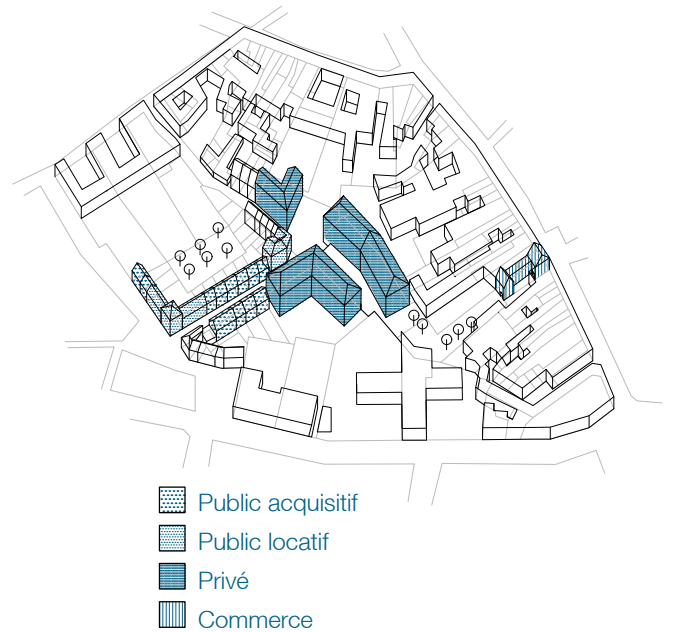
Une esplanade piétonne (place Roger de Looze) est aménagée sur le socle du parking souterrain. Elle fait le lien entre la rue Rachot et le jardin Gustave Jacobs, permettant un accès piéton à la rue d'Havré, améliorant de ce fait le maillage piéton.

### Gestion des stationnements

Un parking public privatif de 96 places est aménagé en sous-sol de la place Roger de Looze (15.000€ l'emplacement). 12 places sont aménagées sur le domaine public. Les emplacements vélos sont par contre quasi inexistantes.



- Espace public carrossable : rue Rachot
- Espace public piéton : place Roger de Looze et jardin G. Jacobs



- Public acquisitif
- Public locatif
- Privé
- Commerce



Articulation entre le jardin G. Jacobs et la place Roger de Looze.



Appropriation des courtes avant.

## b. Outils et modalités

Le **phasage** du projet rend compte de la succession-juxtaposition de plusieurs périmètres de revitalisation urbaine et de rénovation urbaine.

- **1989** : Approbation du schéma directeur pour la rénovation du quartier
- **1990** : Reconnaissance du périmètre de rénovation urbaine et octroi de subventions
- **1991** : Reconnaissance du périmètre de revitalisation Libert
- **1994** : Reconnaissance du périmètre de revitalisation Houdart
- **1998** : Reconnaissance du périmètre de revitalisation Rachot, **01.** construction des logements publics (appartements et maisons), **02.** construction du parking public souterrain (subvention de rénovation urbaine) surplombé par un immeuble de petits appartements (promotion privée) et une esplanade et **03.** aménagement du jardin G. Jacobs
- **2000** : Approbation du schéma de développement de Mons
- **2006** : Approbation du guide communal d'urbanisme
- **2007** : **04.** Construction d'un immeuble d'appartements (promotion privée) & maisons (logement public acquisitif)
- **2010** : **05.** Construction d'un immeuble de logements publics (SLSP)
- **2017** : **06.** Construction d'un immeuble d'appartements de standing (promotion privée)

### A propos des opérations RENO et REVI

La **rénovation urbaine (RENO)** est une opération d'urbanisme opérationnel d'initiative communale qui vise à redynamiser un quartier en déclin et favoriser le maintien ou le développement de la population locale. Sous l'approbation du Gouvernement, ces projets peuvent faire l'objet d'un subventionnement qui prend la forme d'un droit de tirage. Ce subventionnement porte sur la réalisation du dossier de rénovation urbaine ; sur l'acquisition de biens immobiliers ou la réalisation de travaux ; ainsi que sur l'engagement, par la commune, d'un conseiller en rénovation urbaine.

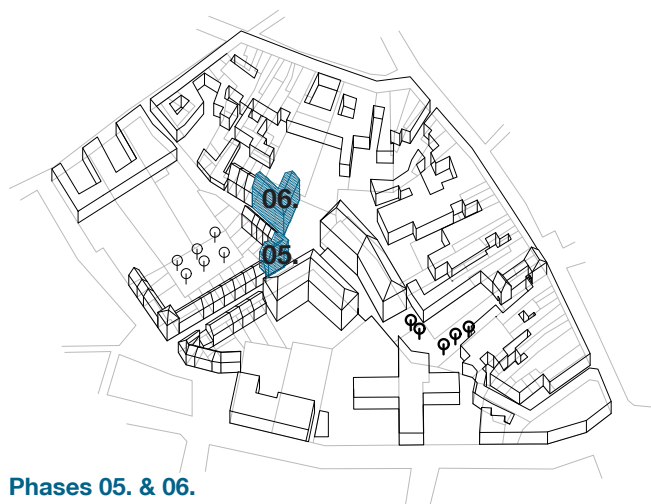
La **revitalisation urbaine (REVI)** est une opération d'urbanisme opérationnel qui encourage le secteur privé à investir, en association avec les communes, dans des projets immobiliers qui œuvrent à la reconstruction de la ville sur la ville. Au terme d'une convention public-privé, les parties fixent les travaux à réaliser par le privé et la commune dresse le dossier de revitalisation par lequel le projet peut obtenir un subventionnement régional pour l'équipement ou l'aménagement en voirie, égout, éclairage public, réseaux de distribution et abords ; l'aménagement d'espaces verts ; l'équipement urbain à usage collectif et les honoraires d'auteur de projet concernant les aménagements du domaine public. Le principe est que pour deux euros investis par l'opérateur privé, la Région investit un euro.



Phases 01.-03.



Phase 04.



Phases 05. & 06.

## 04. Analyse et enseignements

### a. Urbanisme

Projet sur le temps long associant des montages de rénovation urbaine et de revitalisation urbaine permettant de mobiliser des opportunités foncières et financières.

### b. Mobilisation du foncier

Le rachat de ce foncier privé et très dévalué par les opérateurs publics (la SLSP et la Société terrienne se sont portées acquéreuses) a été aisé car très peu coûteux.

### c. Faisabilité et montage immobilier

Les conventions de rénovation urbaine ont entamé la renaissance du quartier et de l'îlot (parking public, espace public et logements sociaux) et servi de leviers à la revitalisation urbaine (effet d'entraînement). La revitalisation urbaine a ensuite servi d'appât via des appels d'offre attractifs pour des partenaires privés.

### d. Négociation, accompagnement, décision

L'ensemble des projets de la rue Rachot s'inscrit dans le plan de rénovation urbaine approuvé par la Ville. Les conditions initiales n'attirant aucun partenaire privé (chance, quartier populaire, etc.), c'est le portage public qui prédomine. La Ville est à la manoeuvre avec l'échevin de la régie foncière et de la politique du logement, encadré par les directeurs compétents et exigeants des services urbanisme (Mme Rouhart) et travaux (M. Benrubi). Au début des années nonantes, la centralisation des politiques simplifie le portage de projets urbains complexes.

### Sources

- Entretien avec M. François Piron, service urbanisme de la ville de Mons, 22/10/2020
- Rapport annuel d'activité « Rénovation urbaine – Quartier Rachot », 2011
- Relevés de terrain
- Article D.IV.57 du CoDT
- Circulaire administrative « prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis », 2018/04





# Namur - Densification d'un tissu pavillonnaire

Au cœur de la Cité Heureuse, un ensemble pavillonnaire dans le quartier de Belgrade situé en périphérie du centre de Namur, trois parcelles non bâties sont mises en œuvre pour aménager 31 logements et deux parcs. Cette densification intégrée dans le relief apporte une diversité des types de logements et de bâti, ainsi que de choix d'implantation dans le relief.

## Renforcement de tissu urbanisé

Mise en œuvre de trois parcelles publiques (Fonds du Logement) en cœur de tissu pavillonnaire peu dense pour la construction de 31 logements et l'aménagement de deux parcs.

## Carte d'identité

**Année :** 2008 - 2019

**Localisation :** Périphérie - Rue du Chêne Vert - Namur

**Maître d'ouvrage :** Partenariat public-privé

**Superficie du site :** 1,44 ha

**Nombre de logements :** 31 logements

**Typologie du tissu bâti :** Tissu ouvert en ensemble

## Objectifs du projet

- Densifier un tissu pavillonnaire peu dense
- Diversifier les types de logements
- Créer une nouvelle centralité conviviale de quartier : 2 parcs

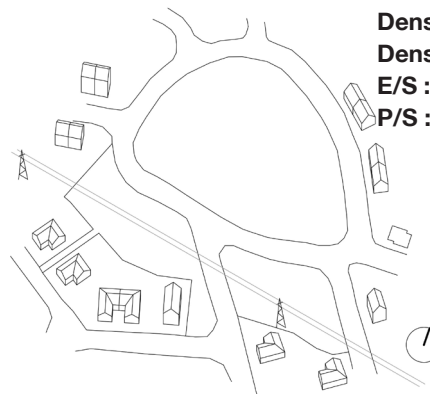
## Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0

**P/S :** 0



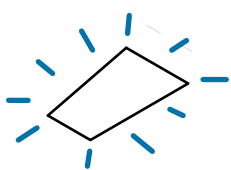
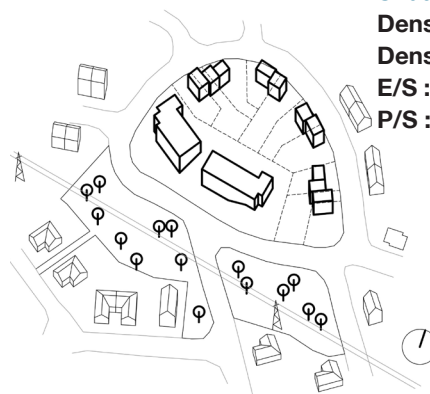
## Situation projetée

**Densité nette :** 36,5 log./ha

**Densité brute :** 17,5 log./ha

**E/S :** 0,22

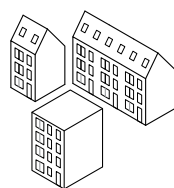
**P/S :** 0,49



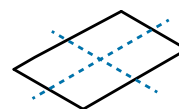
Urbanisation de parcelle(s) vierge(s)



Projet résidentiel



Typologies mixtes



Parcellaire découpé



Avec densification résidentielle

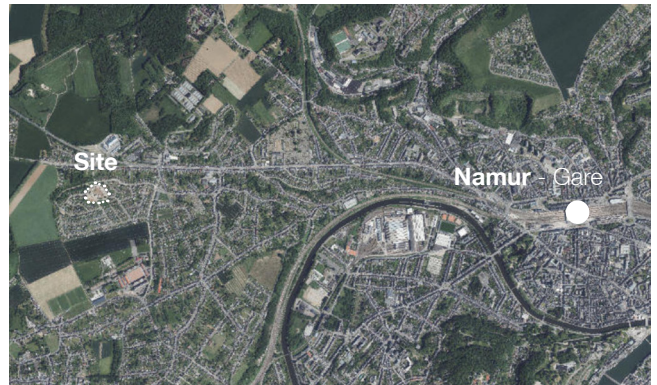
# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

Quartier résidentiel aisé organisé en lotissements de maisons 3 et 4 façades, dont certaines ont été agrandies, traversé par une ligne à haute tension.

Quartier enclavé : deux rues en permettent l'accès dont une de statut privé (non gérée par la commune). Forte dépendance à la voiture faute d'alternative : une ligne de bus local à faible fréquence traverse le quartier, le magasin alimentaire le plus proche est à 600m. Le stationnement se fait sur le domaine privé ou sur la voirie publique (sur le trottoir).

Relief assez important offrant une vue large sur la vallée de la Meuse.



**Situation :** Le site est situé en périphérie, à 4km de la gare et du centre de Namur. Il est à proximité directe d'un arrêt de bus local qui mène à la gare et à 600m d'un supermarché.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

Terrain vague au coeur du quartier.

### Atouts

- Propriété publique (Fonds du logement)
- Site non bâti et non pollué
- Parcelles non soumises à permis d'urbanisation (ou ancien plan de lotissement)

### Opportunités

- Densification de tissu pavillonnaire > expérience pilote
- Grandes parcelles > recomposition parcellaire aisée
- Relief important > intégration des volumes techniques (parkings couverts) dans la pente et préservation de la vue malgré une augmentation des volumes

### Freins

- Quartier enclavé > risque d'engorgement si surcharge automobile
- Ligne à haute tension qui traverse le site (2 parcelles au sud) > recommandations de la Ville de ne pas y construire de logement



**Carte d'occupation du sol (WALOUS 2018) :** Couvert herbacé et sols nus.

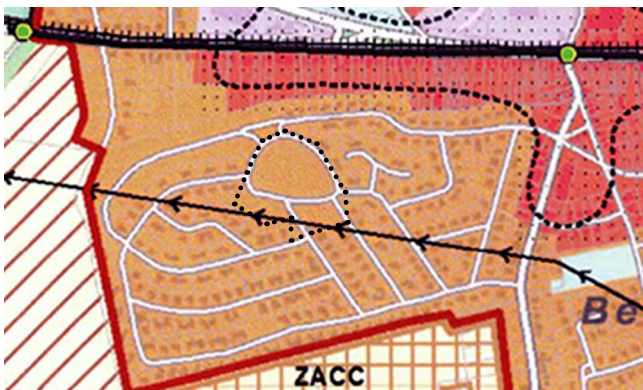


**Situation initiale**

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



**Plan de secteur :** Zone d'habitat, non couverte par des permis d'urbanisation ou plans de lotissement (en gris : « indéterminé »).



**Schéma de développement communal (2012) :** Zone « parties périphériques des quartiers urbains »



**Situation projetée**

### a. Profil de la commune

#### A1 : attractivité, cadre de vie et mobilité (profil urbain)

- Offre foncière et consommation assez faibles, tendance à réduction très importante de la consommation
- Production d'appartements 3x supérieure à la moyenne wallonne
- Prix des maisons et revenus élevés
- Age moyen élevé
- Réduction progressive de l'autopromotion

**Enjeux :** La situation actuelle assure une trajectoire qui permet de rencontrer l'objectif 'zéro artificialisation' en 2050. Il faut dès lors prioriser: le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité.

La production d'appartement est principalement destinée à l'investissement privé (achat pour mettre en location), contrairement aux maisons, destinée à l'acquisition (forte demande pour des petites maisons 2 ch. : même prix qu'un appartement mais plus de qualité d'intimité et jardin).

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** Zone d'habitat.

#### Schéma de développement communal (2012)

- Zone « parties périphériques des quartiers urbains » au sein du périmètre d'agglomération.
- Densité résidentielle brute : entre 20 et 30 log/h
- Gabarit R+2

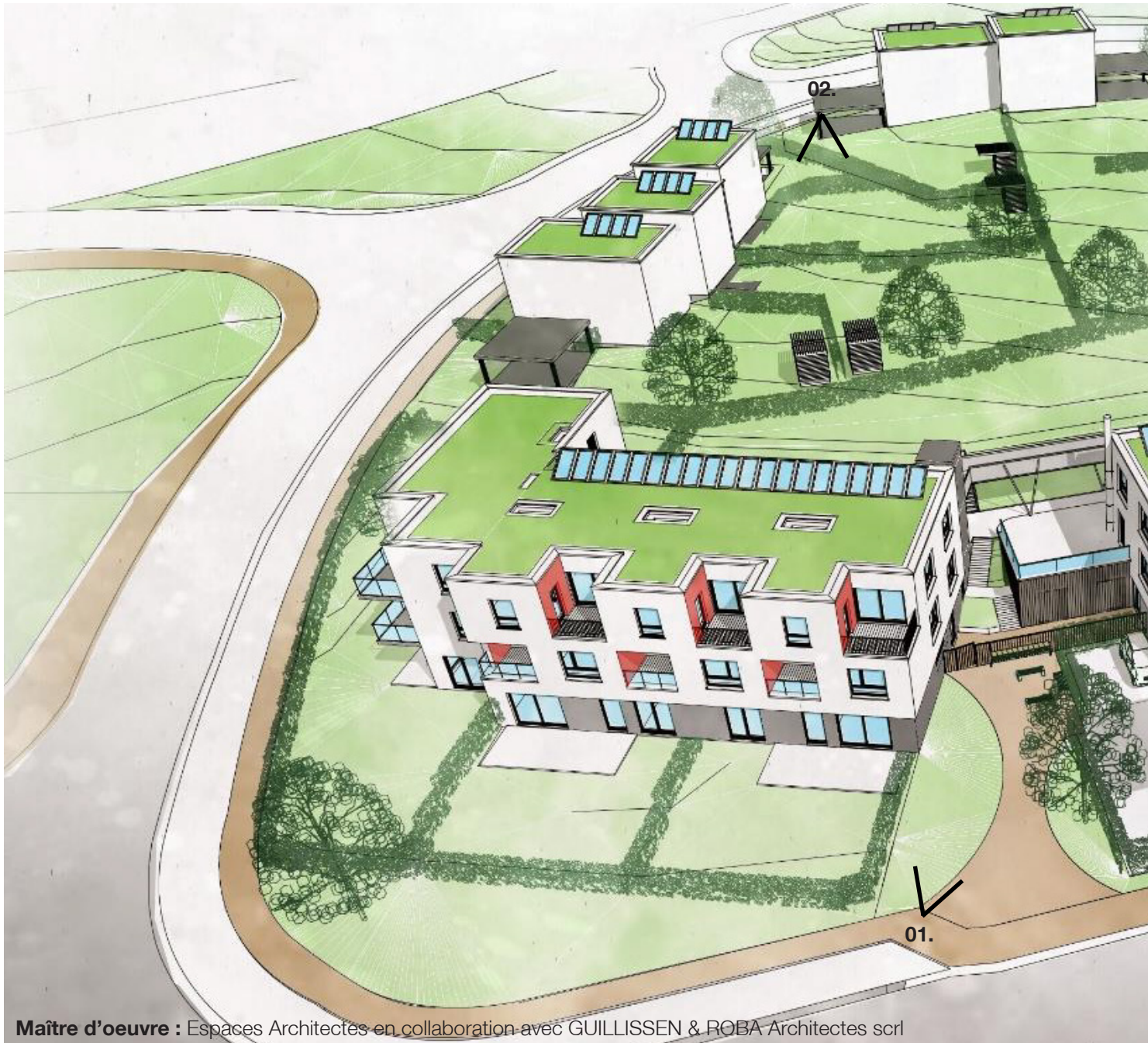
#### Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain

Les antennes et les lignes à haute-tension :

- Distance d'éloignement minimum d'une ligne HT 70 kV : 27m de part et d'autre de l'axe de la ligne

**Le projet** prévoit une mixité typologique et une diversité dans les tailles de logements afin de favoriser la mixité sociale au sein du quartier. Les nouveaux logements ont été concentrés sur la parcelle circulaire afin de ne pas urbaniser les deux parcelles au sud surplombées par une ligne à haute tension et de les aménager en parcs (contrôle social depuis les barres d'appartements). Ce choix d'implantation a amené le maître d'ouvrage à développer des formes bâties plus denses (immeubles d'appartements et maisons mitoyennes) que celles du quartier (maisons 4 façades) amenant de la diversité. L'utilisation du relief (immeubles hauts en contrebas, locaux techniques dans la pente), permet d'intégrer les volumes et de garder des ouvertures paysagères.

### 03. Logiques de projet



**Maître d'oeuvre :** Espaces Architectes en collaboration avec GUILLISSEN & ROBA Architectes srl



**01.** Intégration des volumes techniques (parkings, locaux pour belles) dans la pente.



**02.** Implantations des volumes selon le relief pour maintenir l'ensoleillement et les vues vers la vallée de la Meuse.



**03.** Groupement de trois maisons mitoyennes et semi-mitoyennes.



**04.** Groupement de 2 maisons semi-mitoyennes

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification :** Mise en oeuvre de parcelles vierges en zone d'habitat par des constructions neuves (immeubles d'appartements et maisons) et des aménagements paysagers.

**Espaces publics :** Les deux parcelles au sud du site sont rétrocédées à la commune (département Cadre de Vie) qui doit les aménager en parc et en garantir la gestion. Les trottoirs des parcelles rétrocédées en parc public seront réalisés en charge d'urbanisme.

**Le parcellaire** est remodelé en fonction des lots à vendre ou à rétrocéder à la commune : une grande parcelle pour les immeubles d'appartements, 10 petites parcelles occupées par les 10 maisons et 2 parcelles de parcs rétrocédées à la Commune.

**Le programme** propose des logements moyens basse énergie en acquisitif via une diversité de types de bâti (appartements et maisons) et de taille des logements de 2 à 4 chambres, avec une proportion importante de logements 3 et 4 ch. pour attirer les jeunes ménages avec enfants dans le quartier. Un logement est adapté aux PMR et deux logements sont adaptables.

### Typologie du bâti et des 31 logements

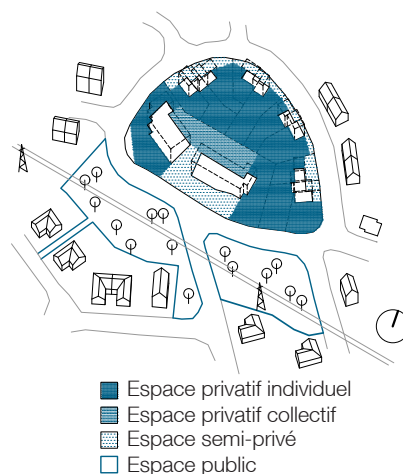
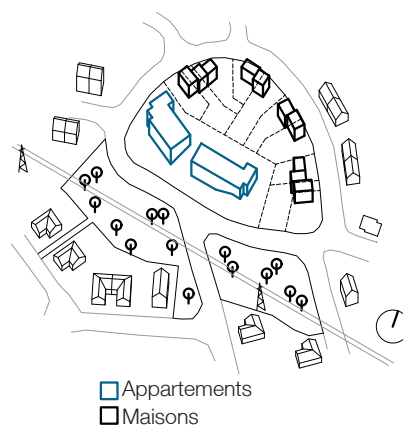
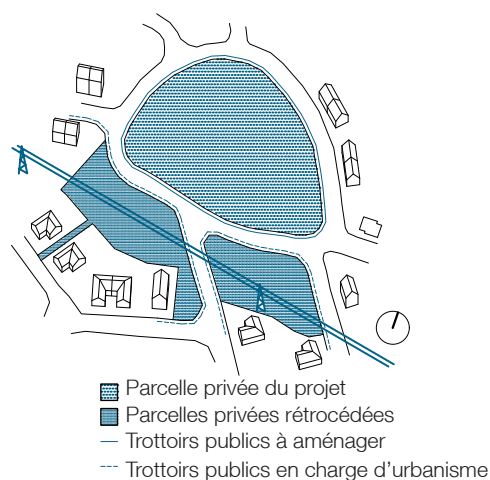
- 2 immeubles de 21 appartements traversants (2 ou 3 façades) de 85 à 120 m<sup>2</sup>, R+2 avec toiture plate végétalisée :
 

16 appartements 2 ch	}	> 6 app. avec jardin privatif
5 appartements 3 ch		
- 10 maisons unifamiliales mitoyennes de 103 à 135 m<sup>2</sup>, R+1 avec toitures plates végétalisées:
  - Par groupe de 2 : une maison 3 façades 2 chambres et une maison 3 façades 4 chambres
  - Par groupe de 3 : 1 maison 3 façades 3 chambres, une maison 2 façades 2 chambres et une maison 3 façades 4 chambres
- Total : 18 logements 2 ch., 9 logements 3 ch., 4 logements 4 ch.

**A noter :** L'impact du projet sur l'imperméabilisation du site a été minimisé par des volumes compacts et des toitures végétalisées.

**Gestion des stationnements :** 49 emplacements privés sont aménagés au sein du projet sous un car-port ou sur la zone de recul pour les maisons et en sous-sol dont 2 PMR et 10 aériens dont 1 PMR pour les appartements. 40 emplacements vélos sont également prévus en sous-sol (local fermé).

**A noter :** Au ratio de 1,5 parking/logement s'ajoute la création de +/- 26 nouveaux parkings sur domaine public. La capacité offerte est nettement supérieure aux recommandations communales de 1 parking public à créer par groupe de 6 logements.



## b. Outils et modalités

Le Fonds du Logement est propriétaire des parcelles. La maîtrise d'ouvrage est opérée par la Société Mixte de Développement Immobilier (SMDI) S.A., bras armé de l'(ancien) Fonds du Logement pour valoriser ses terrains sur le marché privé. L'opération est financée par Belfius.

**A noter** : Le Fonds du Logement possède également trois autres parcelles à l'ouest du site (total de 2ha), dernières parcelles non bâties du quartier. Ces dernières sont à l'étude pour y construire de nouveaux logements en prolongement des principes du projet présenté dans cette fiche : diversité de types de bâtis et de taille de logements. L'esquisse qui doit être présentée lors d'une réunion d'information préparatoire à venir (RIP) propose 31 maisons mitoyennes et semi-mitoyennes (dont 25 maisons 2 ch. et 6 maisons 3 ch.) et 3 petits immeubles d'appartements, ainsi qu'une maison d'accueil pour jeunes transgenres.

Le phasage du projet est assez classique:

- **2008** : Première esquisse proposant 23 maisons sur la parcelle centrale et 10 maisons sur les parcelles sud. Accord de la commune mais pas de concrétisation
- **2012** : Adoption du schéma de développement de Namur
- **2013** : Les mêmes porteurs proposent une nouvelle esquisse : début des négociations en bouwteam avec la commune
- **2015** : Approbation par la commune du guide de bonnes pratiques pour les lignes à haute tension.
- **2017** : Dépôt et obtention de permis d'urbanisme de constructions groupées, début du chantier
- **2019** : Réception des logements et vente (100% vendu), reste à aménager les deux parcs
- **2020** : 2e phase : premières esquisses pour la mise en oeuvre des trois autres parcelles à l'ouest.

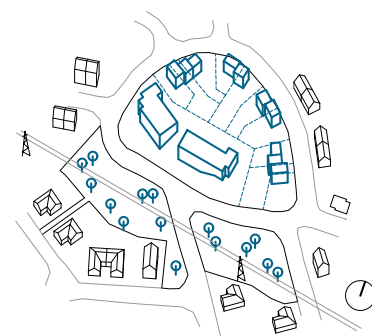
**A noter** : le bouwteam est une forme d'association momentanée des partenaires d'un projet lors de la phase de conception du projet : maître d'ouvrage, architecte, ingénieur, entrepreneur et dans ce cas les représentants des départements urbanisme, développement territorial et cadre de vie de la Commune.

### A propos des charges d'urbanisme

Les charges d'urbanisme sont des actes et travaux que l'autorité choisit d'imposer, via un permis, au demandeur. Elles ont pour objectif de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal, impact qui n'a pu être ni évité ni atténué via des conditions d'urbanisme. Les charges doivent être identiques pour des projets identiques et, inversement, différentes pour des projets différents (principe d'égalité). Elles ne peuvent avoir une importance déraisonnable par rapport au projet concret qui fait l'objet de la demande de permis (principe de proportionnalité) et leur coût ne peut être supérieur au coût de l'impact qui pèse sur la collectivité (les charges sont de nature compensatoire).



2008 - première esquisse (extrapolation)



2019 - réception des logements



2020 - mise à l'étude de densification de trois parcelles voisines selon les mêmes principes de diversité typologique

# 04. Analyse et enseignements

## a. Urbanisme

Le projet de logements a fait l'objet d'un **permis de constructions groupées**. Ce type de permis permet la construction de plusieurs lots sans pour autant passer par une demande de permis d'urbanisation, dont la complexité freine les porteurs de projet.

Le **schéma de développement** et les **guides de bonnes pratiques** (ligne haute tension, logements adaptés et adaptables, espaces verts) ont fourni un cadre clair pour la conception du projet.

## b. Mobilisation du foncier

Le foncier est public (Fonds du Logement) et n'est soumis à aucune contrainte juridique ou urbanistique (permis d'urbanisation, etc.).

## c. Faisabilité et montage immobilier

Le Fonds du Logement, propriétaire du terrain, n'a pas pour vocation la construction et la promotion immobilière. Cette tâche est dès lors déléguée à la SMDI qui agit comme société privée, sur base d'un investissement de la banque Belfius.

## d. Négociation, accompagnement, décision

La **négociation** s'est organisée en « bouwteam » partenariat public-privé. Celle-ci a duré 4 ans durant lesquels le projet a été ajusté et amélioré avec l'idée de créer un évènement au sein du lotissement via une programmation mixte (typologie de logements et de bâti) et concentrer les logements sur la parcelle circulaire. La réussite du projet réside notamment sur l'ouverture des porteurs de projet aux idées et impositions de la Commune.

L'**ouverture et la flexibilité** des opérateurs privés aux impositions de la Commune (ne pas construire sur les parcelles surplombées par une ligne à haute tension) a conduit à des solutions innovantes et intégrées au site : concentrer les logements initialement prévus sous la ligne HT dans deux immeubles d'appartements au bas de la parcelle centrale, face aux deux parcelles non bâties aménagées en parc, espaces de rencontre pour le voisinage.

L'**enquête publique** a révélé l'enclavement du quartier et la crainte des riverains que la densification n'entraîne une surcharge de trafic dans les rues avoisinantes, les deux seules entrées du quartier (dont une est une voirie privée). Ce point risque de freiner grandement l'aménagement des parcelles à l'ouest du quartier (phase 2).

## Sources

- Entretien avec M. Philippe Similon et M. Bertrand Ippersiel Département Aménagement Urbain de la Ville de Namur, le 29/09/2020;
- Plaquette du projet présentée à la commission des échevins;
- Extraits du procès-verbal de la séance du Conseil Communal du 14 septembre 2017 - délibération certifiée pour l'octroi du PU avec compte-rendu des réclamations citoyennes relevées dans l'enquête publique et réponses des autorités délivrantes.
- Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain Les antennes et les lignes à haute-tension (2015). Département Aménagement Urbain. Ville de Namur
- Relevé de terrain.
- Article D.IV.54 et suivants du CoDT
- DEMEZ, L., DEFER, V., Les charges d'urbanisme wallonnes et bruxelloises, Amén. 2020, liv. 1, pp. 4 à 33





# Namur - Reconversion mixte d'un abattoir

Au cœur du quartier Bomel, un ancien abattoir désaffecté est reconverti en centre culturel avec résidences d'artistes accompagné de 48 logements vendus à prix serré, de 1000 m<sup>2</sup> de commerces et espaces pour profession libérale et d'un nouvel espace public, lieu de rencontre pour les habitants.

## Restructuration de tissu urbanisé

Réaffectation et rénovation lourde d'un ancien abattoir, démolition de volumes annexes, construction de deux immeubles de logements avec rez-de-chaussée commercial. Aménagement d'un espace public traversant permettant une respiration dans le quartier.

## Carte d'identité

**Année :** 2007 - 2019

**Localisation :** Première couronne - Traverse des Muses, 18

**Maître d'ouvrage :** Partenariat public-privé (Régie foncière de Namur, Ville de Namur et Thomas & Piron)

**Superficie du site :** 1,20 ha

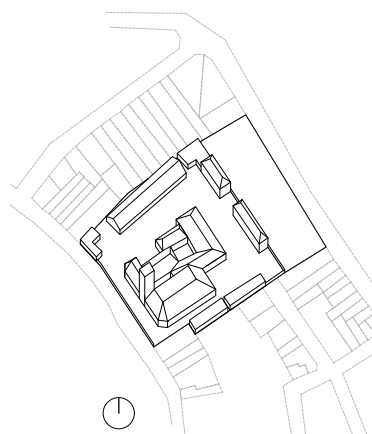
**Nombre de logements :** 48 logements

**Autres activités :** Unités commerciales ou pour profession libérale (1000m<sup>2</sup>), centre culturel avec 5 résidences d'artistes

**Typologie du tissu bâti :** Tissu continu d'extension et industriel

## Objectifs du projet

- Réaffecter un patrimoine remarquable
- Créer une nouvelle centralité urbaine : centre culturel et espace public de qualité
- Produire du logement acquisitif accessible aux primo-acquéritants du quartier



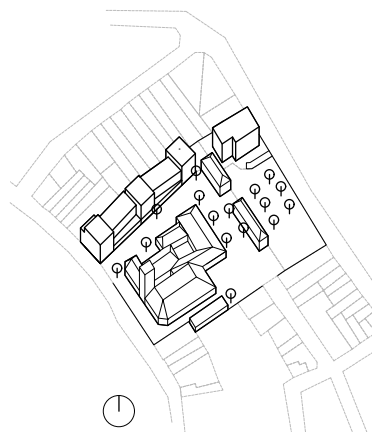
### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0,34

**P/S :** 0,34



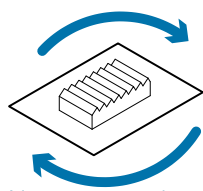
### Situation projetée

**Densité nette :** 175 log./ha

**Densité brute :** 37 log./ha

**E/S :** 0,64

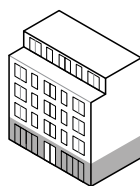
**P/S :** 2,08



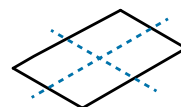
Nouveau quartier sur friche



Projet mixte



Logement collectif (>5 unités)



Parcellaire découpé



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

Ancien abattoir à réaffecter en coeur de première couronne.

**Tissu :** Quartier densément bâti, majoritairement de maisons mitoyennes. Emprises importantes d'équipements publics. Très peu d'espaces verts.

**Profil socio-économique :** augmentation de la précarité et des ménages isolés > besoin d'encourager une mixité sociale via le renforcement de l'attractivité pour des ménages issus de la classe moyenne (situation en 2010).

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

- Propriété publique (Régie foncière)
- Proximité du centre et de la gare de Namur
- Site désaffecté mais non en ruine

### Opportunités

- Patrimoine à rénover > attractivité symbolique et esthétique
- Site traversant l'îlot > création d'espace public traversant participant à la trame des espaces publics
- Partie du site non bâtie, occupée par des potagers > création d'un espace vert de loisir

### Freins

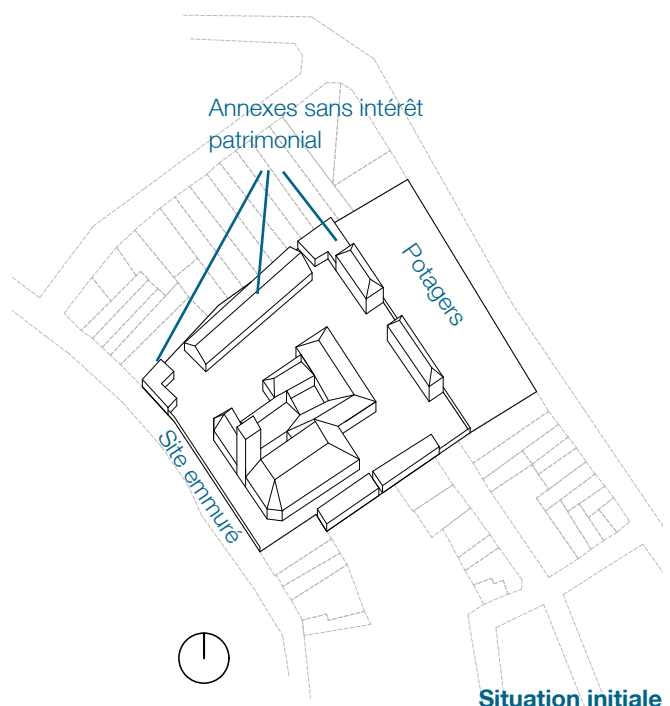
- Marché immobilier résidentiel à prix serré > risque pour le promoteur immobilier



**Situation :** Le site est situé en première couronne urbaine, à 400m de la gare et à 600m du centre de Namur.



**Carte d'occupation du sol (WALOUS 2018) :** Constructions artificielles hors sol, revêtements artificiels et couvert herbacé avec petits feuillus.

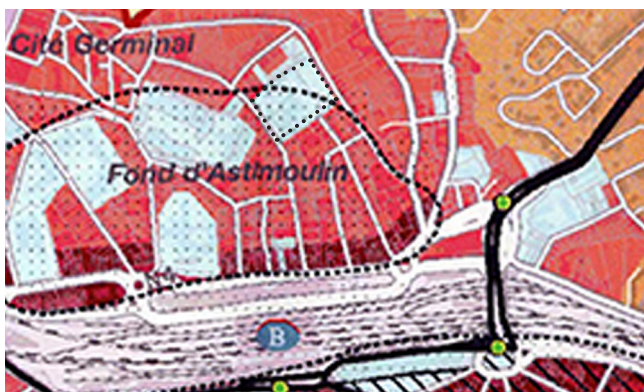


**Situation initiale**

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



**Plan de secteur :** Site à réaménager (SAR) en zone de services publics et d'équipements communautaires au sein d'une zone d'habitat.



**Schéma de développement communal (2012) :** Zone de services au sein d'un quartier en zone « parties centrales des quartiers urbains »

### a. Profil de la commune

#### A1 : attractivité, cadre de vie et mobilité (profil urbain)

- Offre foncière et consommation assez faibles, tendance à la réduction très importante de la consommation
- Production d'appartements 3x supérieure à la moyenne wallonne
- Prix des maisons et revenus élevés
- Age moyen élevé
- Réduction progressive de l'autopromotion

**Enjeux :** La situation actuelle assure une trajectoire qui permet de rencontrer l'objectif 'zéro artificialisation' en 2050. Il faut dès lors prioriser: le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité.

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** Zone de services publics et d'équipements communautaires au sein d'une zone d'habitat, périmètre SAR

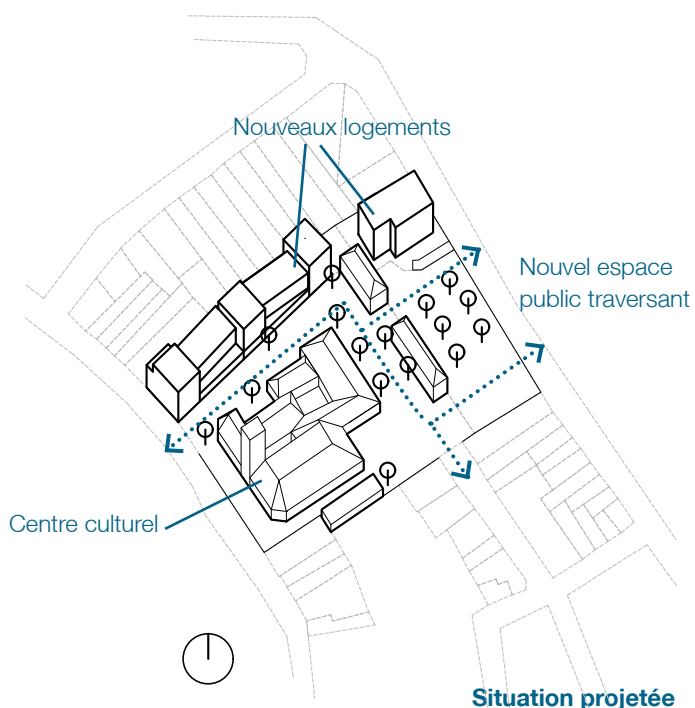
#### Schéma de développement communal (2012)

- Zone de services au sein d'un quartier en zone « parties centrales des quartiers urbains ».
- Densité résidentielle brute minimum : 35 log/ha

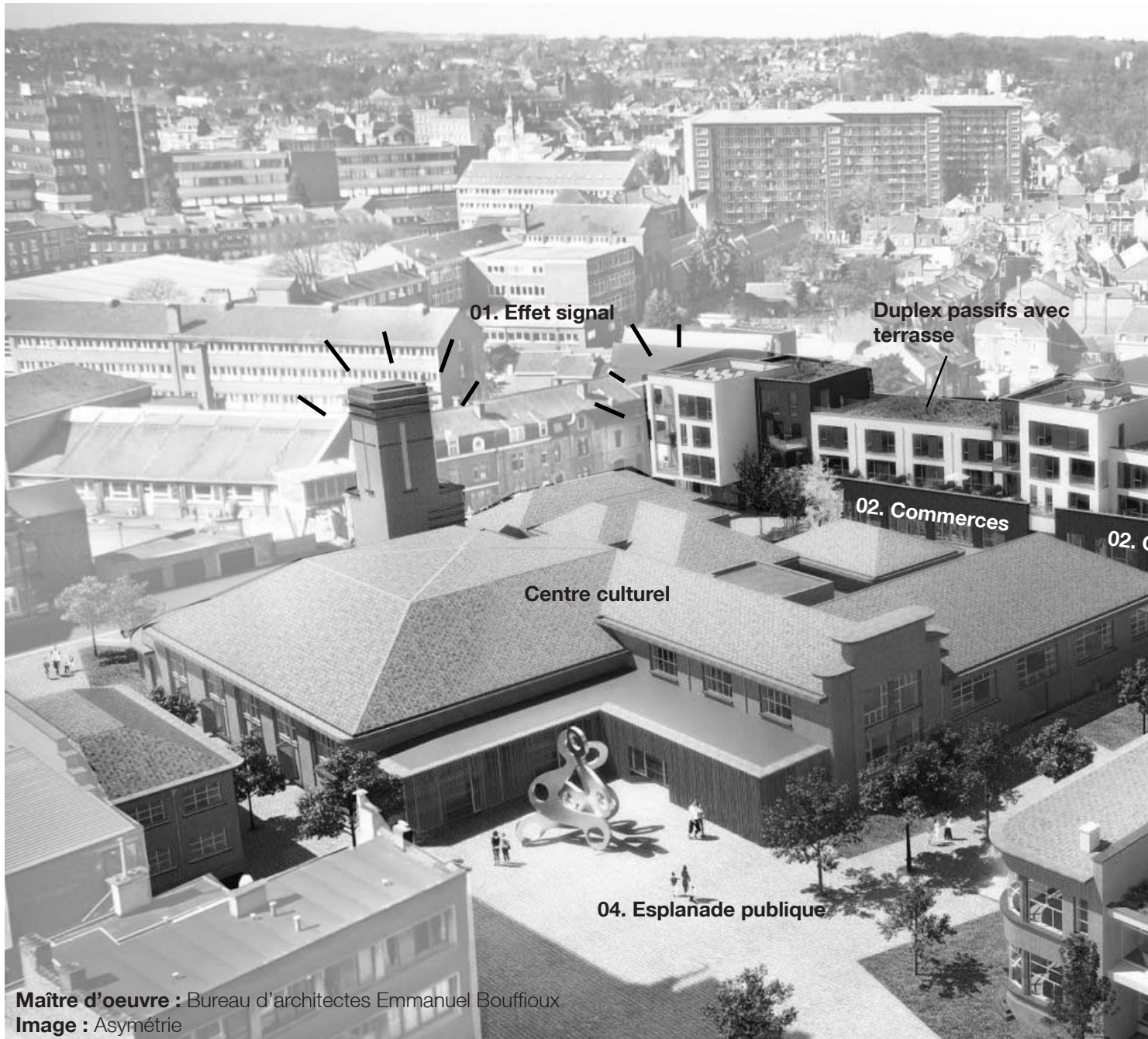
#### Schéma directeur de développement durable quartier Bomel - Saint-Servais (2010)

- Favoriser l'accession à la propriété
- Créer des petits logements (lutte contre division des maisons unifamiliales)

**Le projet** répond à ces enjeux en créant une nouvelle centralité de quartier animée par un centre culturel, un grand espace public multifonctionnel avec plaine de jeux, des petites cellules commerciales (150m<sup>2</sup>) et 48 logements de tailles variées avec une majorité de petits appartements (1 et 2 chambres) vendus à prix serré en priorité aux primo-acquérents.



### 03. Logiques de projet





**03.** Volumes bâtis intégrés au contexte. Plaine de jeux et parc en avant-plan.



**04.** Grand espace public traversant.

## a. Composantes du projet

**Natures et logiques de densification.** Le projet mélange les types d'interventions : rénovation lourde, démolition, constructions neuves.

**Le parcellaire** en zone d'habitat est remodelé afin d'organiser la mise en oeuvre en lots différenciés : un marché pour la rénovation de l'abattoir et l'aménagement de l'espace public et un marché pour la construction des immeubles de logements sur une longue parcelle traversante.

**Le programme** répond aux besoins communaux en développant des petits logements acquisitifs à prix serré. Une diversité de tailles des logements permet une mixité sociale.

### Typologie des 48 logements privés

- 3 studios basse énergie
- 6 appartements basse énergie 1 chambre
- 28 appartements basse énergie 2 chambres (jusqu'à 86 m<sup>2</sup>)
- 7 duplex passifs de 3 chambres (120-130 m<sup>2</sup>) avec terrasse

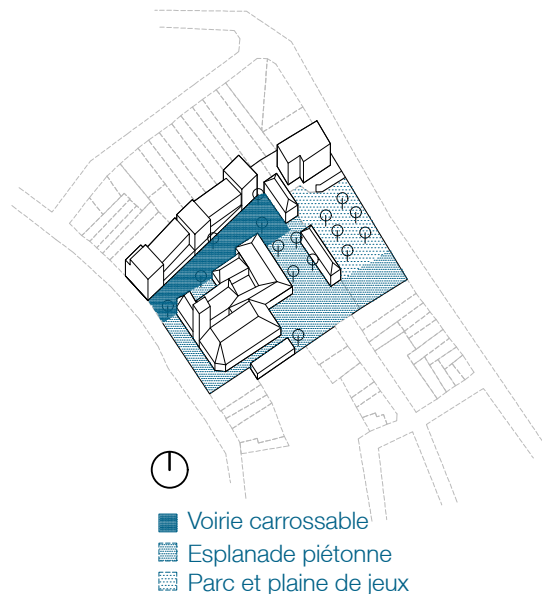
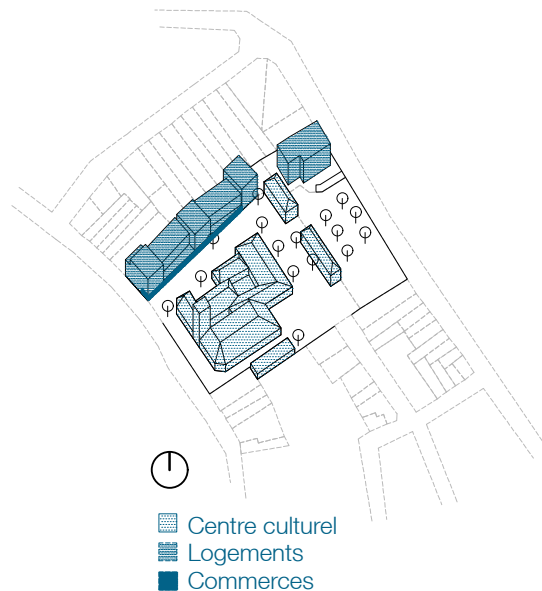
### Autres activités

La programmation vise une mixité fonctionnelle verticale : les logements sont aménagés sur un socle d'espaces commerciaux :

- 1070 m<sup>2</sup> d'espace commercial (ou profession libérale) organisés en 6 unités (disponibles à la vente)
- Centre culturel avec 5 résidences d'artiste, ateliers créatifs, salle de spectacle et bédéthèque
- Grand espace public multifonction majoritairement piéton avec plaines de jeux et gradins

### Gestion des stationnements

Une soixantaine de places de stationnement privées sont aménagées en sous-sol. 16 places dont 2 PMR sont aménagées sur le domaine public pour les visiteurs et employés du centre culturel et des espaces commerciaux. Un local privé sécurisé permet le stationnement vélo privé. Le site présente également une douzaine de râteliers vélo sur le domaine public.



**A noter :** Le ratio de 1,3 place de stationnement / logement sur domaine privé (sous-sol) imposé par la Commune semble surestimé : des places restent invendues. Le promoteur envisage dès lors de les mutualiser avec un autre projet de densification à 150 m du site des abattoirs.

### Le mécanisme de renonciation au droit d'accession ou RDA

En principe, le propriétaire d'un bien est également propriétaire de tous les éléments qui s'y incorporent. Si un immeuble est bâti sur un terrain dont A est propriétaire, cet immeuble rentre donc dans le patrimoine de A, au fur et à mesure de sa construction. C'est le mécanisme de l'accession. Néanmoins, A peut décider de renoncer à cette accession, par exemple car c'est B qui finance les travaux de construction, et ce pour une durée que les parties déterminent.

De cette renonciation au droit d'accession ou RDA, est créé un droit de superficie pour B sur le terrain de A, c'est-à-dire un droit de propriété d'usage sur l'immeuble bâti en question, mais aussi sur toutes les plantations et constructions (tous les « volumes ») qui sont sur ou sous ce terrain, pour une durée maximale de 99 ans.

À la fin de la durée prévue par les parties pour le RDA, A redevient entièrement propriétaire du tout, à charge pour lui d'indemniser B pour ses travaux, conformément au contrat ou sur la base d'un enrichissement injustifié.

## b. Outils et modalités

**Le phasage** du projet rend compte de la succession-imbriication de trois marchés Design & Built (1. rénovation des abattoirs, 2. construction de logements, 3. aménagement d'une plaine de jeux) liés par des partenariats public/privé avec demande de subventions régionales (SAR et REVI). Les logements sont produits via un marché en renonciation des droits d'accèsion (RDA, voir ci-avant).

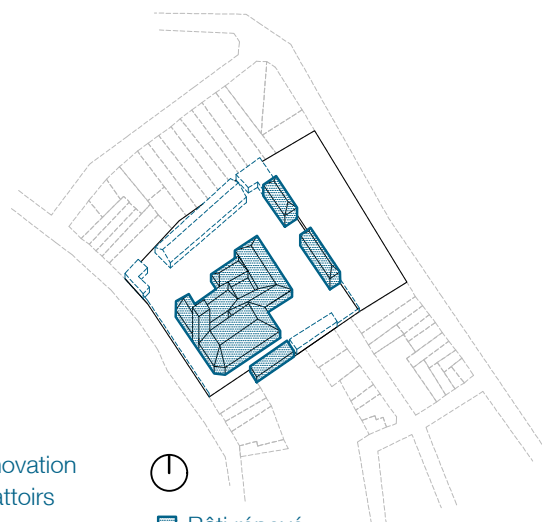
- **2002** : Décision de démolition > réaction du comité de quartier pour préserver le bâtiment des abattoirs
- **2007** : Décision communale de rénovation des abattoirs > appel d'offre concours pour la rénovation des abattoirs
- **2011** : Définition du périmètre SAR et octroi de subsides
- **2011** : Appel d'offre concours pour les logements > 2 offrants
- **2012** : entrée en vigueur du SDC de Namur
- **2012** : Début du chantier de rénovation des abattoirs
- **2013** : Demande de permis unique pour les logements & convention REVI entre la Ville et l'équipe BAEB-T&P > introduction du dossier à la Région
- **2014** : Inauguration du centre culturel, obtention du permis pour les logements & début du chantier de construction des logements
- **2015** : Arrêté de reconnaissance du périmètre REVI permettant la réalisation des espaces publics
- **2016** : Réception des logements
- **2019** : Réception des espaces publics.

**Le budget** pour la construction des logements a été de 10 millions € (investissement privé). La convention REVI a dès lors permis d'obtenir 5 millions € pour l'aménagement des espaces publics. La rénovation des abattoirs a quant à elle coûté 7,2 millions € : 3,5 millions € ont été subventionnés par la Région wallonne (SAR), 2,7 millions € par la Régie foncière et 1 million € par la Ville. Total: 23,2 millions €.

**A noter** : Le projet de logements présentait un grande prise de risque pour les promoteurs (pas de maîtrise sur les aménagements extérieurs, gérés par l'opérateur public et marché peu attractif). Sur les 7-8 équipes intéressées, seules deux ont remis offre.

**A noter** : La vente des 7 unités duplex a été plus lente car elle ne répond pas à une demande du marché. Les potentiels acheteurs se tournent plutôt vers des maisons mitoyennes, produit similaire au duplex mais avec jardin.

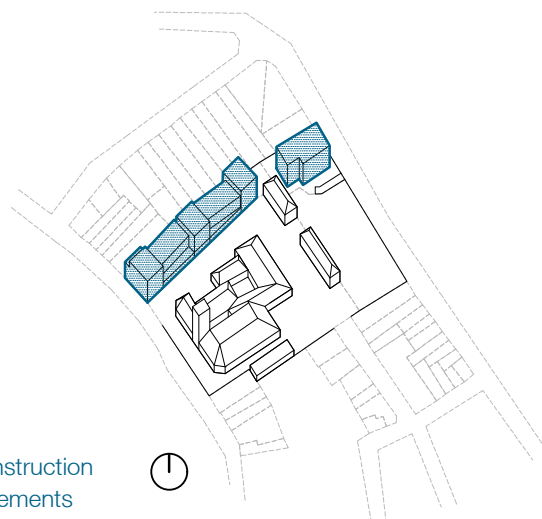
**A noter** : Les espaces commerciaux n'ont pas eu le succès escompté à cause de leur localisation sur une voie sans issue avec peu de passage et le manque d'emplacement de parking pour les clients. Le promoteur s'est alors tourné vers des asbl, des bureaux et des services publics pour occuper ces espaces.



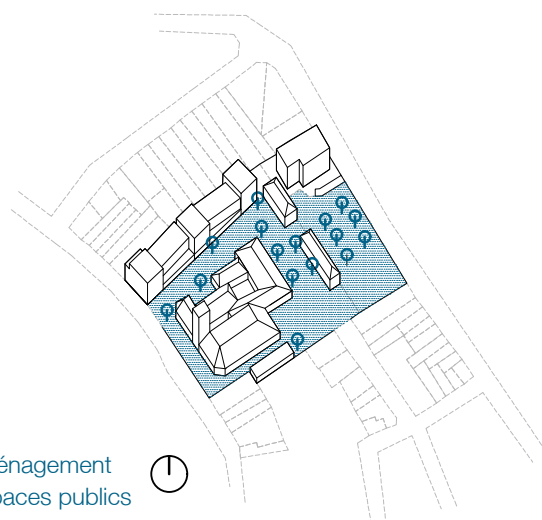
**01. Rénovation des abattoirs**



- Bâti rénové
- Bâti démoli



**02. Construction des logements et commerces**



**03. Aménagement des espaces publics**



## 04. Analyse et enseignements

### a. Urbanisme

La définition d'un **périmètre SAR** a permis de construire un projet mixte sur ce site en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. Le projet de logements a fait l'objet d'un **permis unique**.

### b. Mobilisation du foncier

Le foncier pour la construction des logements a été mobilisé via un **marché RDA** (renonciation au droit d'accession) entre la Régie foncière de Namur (propriétaire) et le promoteur Thomas & Piron, permettant à ce dernier de faire l'économie de l'acquisition du foncier (minimisation des risques).

### c. Faisabilité et montage immobilier

Le marché RDA a permis au promoteur de pouvoir proposer à la **vente des logements à prix serré** : les acquéreurs achètent la construction au promoteur et rachètent le foncier à la Ville avec une cote part intéressante pour les primo-acquéreurs habitants du quartier (et une promesse de valorisation foncière) et un surprix pour les candidats investisseurs. La Ville peut de ce fait réguler la mixité sociale au sein du projet.

La reconnaissance des **périmètres SAR et REVI** a permis d'obtenir des subventions à hauteur de 3.5 millions€ pour la rénovation des abattoirs (SAR) et de 5 millions€ pour les espaces publics (REVI). Cependant, le projet de construction des logements a avancé plus vite que la reconnaissance du périmètre REVI. Cette situation a contraint le promoteur à avancer la réalisation de certains espaces publics afin de permettre l'accès aux logements mis en vente.

### d. Négociation, accompagnement, décision

**Initiation facilitée** : un membre du comité de quartier Bomel faisait partie du cabinet de l'échevin en urbanisme.

Le **processus de concours** (équipe DBFM : architecte, bureau d'étude, entrepreneur et promoteur) facilite l'acceptabilité du projet auprès du pouvoir adjudicateur, mais il n'empêche pas les négociations avec la Ville et la Région. Dans ce projet, certains volumes proposés au concours ont été rabottés (d'un R+4 à R+3) pour s'harmoniser avec les gabarits voisins. Par ailleurs, le processus de concours n'a pas fait l'objet d'une co-construction ou d'un processus participatif (le comité de quartier n'a pas été associé aux négociations entre partenaires publics et privés).

Le **partenariat public/privé** permet un processus fluide avec une volonté partagée d'avancer sur un accord commun. Ce dernier a été facilité par le fait que le bureau d'architecte BAEB a gagné les deux appels d'offre concours (abattoirs et logements), diminuant le nombre d'interlocuteurs et garantissant une harmonisation architecturale.

### Sources

- Entretien avec M. Joël Polus – Thomas & Piron (23/10/2020)
- Schéma directeur d'aménagement durable de Bomel - Saint-Servais, 2010, par Cooparch-R.U.
- Panneaux de l'exposition « *BIENVENUE AUX ABATTOIRS DE BOMEL, Un nouvel espace culturel ouvert à tous !* » produits par la ville de Namur
- Sites web des abattoirs, de la régie foncière de Namur, du bureau d'architectes BAEB et du promoteur Thomas & Piron
- Relevés de terrain
- Articles 3.54 et suivants et 3.8 du nouveau Code civil
- Cour de cassation, arrêt du 19 mai 1988, Pas., 1988, I, p. 1142
- BERNARD, N., « Titre 3 - Le droit de propriété » in Le nouveau droit des biens, Larcier, 2020, pp. 85 à 139





# Nivelles - Assainissement d'un chancre urbain

Le site occupé par une ancienne brasserie a fait l'objet d'une vaste opération de revitalisation. En effet, un promoteur privé a progressivement acquis les différentes parcelles qui le composaient pour y créer 59 appartements de standing, une crèche et des services au cœur de Nivelles.

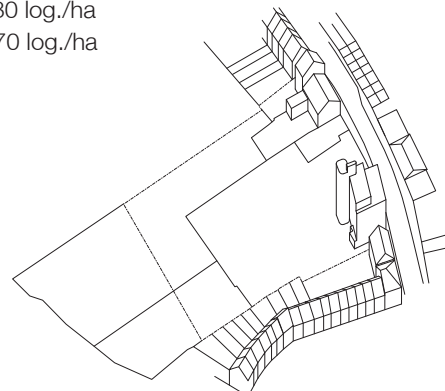
## Situation initiale

**Densité nette** : 1,80 log./ha

**Densité brute** : 1,70 log./ha

**E/S** : 0,07

**P/S** : 0,26



## Restructuration de tissu urbanisé

Revitalisation d'un chancre urbain autour de nouveaux espaces publics (voirie et parking publics) lançant la densification future de l'intérieur de l'îlot.

- Démolition de deux maisons,
- Réaffectation de l'ancienne brasserie,
- Construction de deux immeubles de logements avec, au rez-de-chaussée, des services / commerces et, au sous-sol, des parkings privés.

## Carte d'identité

**Année** : 1989-2019

**Localisation** : faubourg de Charleroi

**Maître d'ouvrage** : Société Sotraba

**Superficie du site** : 1,10 ha

**Nombre de logements** : 59 appartements

**Autres activités** : espace multifonctionnel, deux commerces/bureaux et une crèche communale

**Typologie du tissu bâti** : industriel ancien + semi-continu récent

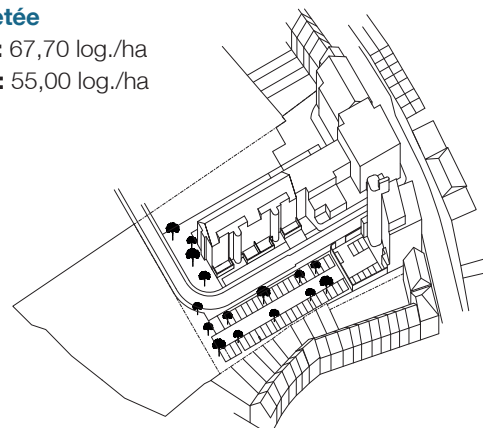
## Situation projetée

**Densité nette** : 67,70 log./ha

**Densité brute** : 55,00 log./ha

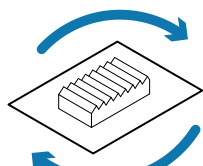
**E/S** : 0,26

**P/S** : 1,13



## Objectifs du projet

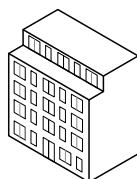
- Revitaliser un chancre urbain,
- Créer des appartements de standing,
- Densifier ultérieurement un intérieur d'îlot.



Nouveau quartier sur friche



Projet mixte



Logement collectif (>5 unités)



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

**Localisation :** Site localisé dans la 1<sup>e</sup> couronne de Nivelles.

**Tissu :** Tissu mixte : semi-continu et ouvert. Logements (individuels et grands ensembles), grandes parcelles commerciales et d'équipements communautaires et parc.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

Chancre, friche industrielle (abandon depuis les années '50).

### Atouts :

- Site localisé en bordure du centre-ville, à proximité des services, commerces et transports.

### Opportunités :

- Qualités patrimoniales de la brasserie (non-classée),
- Site couvert par plusieurs outils stratégiques et opérationnels d'aménagement du territoire (SOL, SAR, revit...).

### Freins :

- Propriétaires multiples > remembrement (1989 à 2014),
- Intérieur d'îlot, site partiellement enclavé > difficultés liées à l'acceptation sociale du projet,
- Coût conséquent lié à la rénovation du bâtiment ancien,
- Pollution du sol,
- Site couvert par plusieurs outils stratégiques et opérationnels d'aménagement du territoire > nombreux acteurs impliqués.



**Situation :** Le site de cette ancienne brasserie est localisé en bordure du centre ancien de Nivelles.

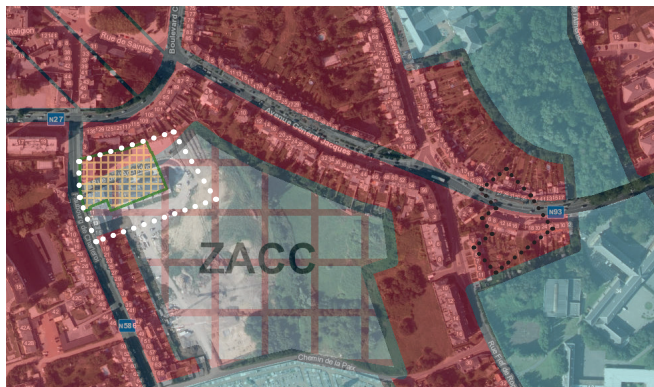


Carte d'occupation du sol (WALOUS - 2018)



Auteur de projet : bureau Clerbaux-Pinon

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités

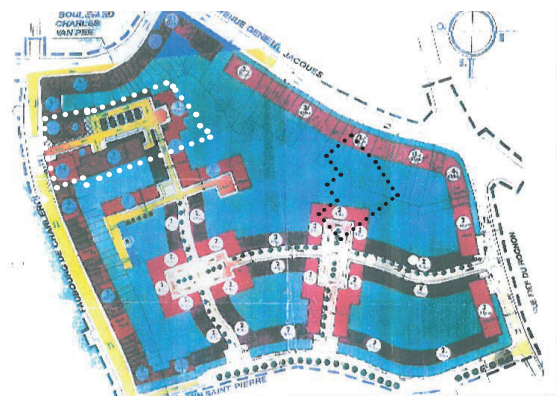


**Plan de secteur :** Zone d'aménagement communal concerté et zone d'habitat

**Site à réaménager (SAR)** Brasseie Duvieusart (1987)



**Revitalisation urbaine - Fief du Rognon (2006)**



**Extrait du schéma d'orientation local - Le Wichet (1998)**

**A noter :** Ce projet est la première étape de la densification de l'îlot que cadre le SOL du Wichet. Début 2020, la société Thomas & Piron a en effet déposé une demande des permis d'urbanisme pour la construction de +/- 140 logements sur ce site (70 appartements et 70 maisons) et d'une salle communautaire (charge d'urbanisme).

### a. Profil de la commune

#### **B1 : accompagner**

- Offre foncière très faible, mais consommation foncière importante.
- Production récente d'appartements importante (70%, due à des particuliers qui construisent des petits immeubles d'appartements ou créent du logement dans le bâti existant).
- Densité de l'urbanisation résidentielle très élevée.
- Très faible production de logements par des aménagements dans le bâti existant.
- Prix moyen des maisons et revenu moyen élevés.
- Faible part de couples avec enfants et âge moyen élevé.

**Enjeux :** La saturation foncière très élevée devrait contribuer assez rapidement à réduire la consommation foncière. Il faut accompagner cette commune dans sa dynamique actuelle.

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** Zone d'aménagement communal concerté

**Périmètres de revitalisation urbaine - Fief du Rognon (2006)**

**Site à réaménager (SAR)** Brasseie Duvieusart (1987)

**Schéma d'orientation local - Le Wichet (1998),** révision d'un SOL obsolète lancée par la Ville.

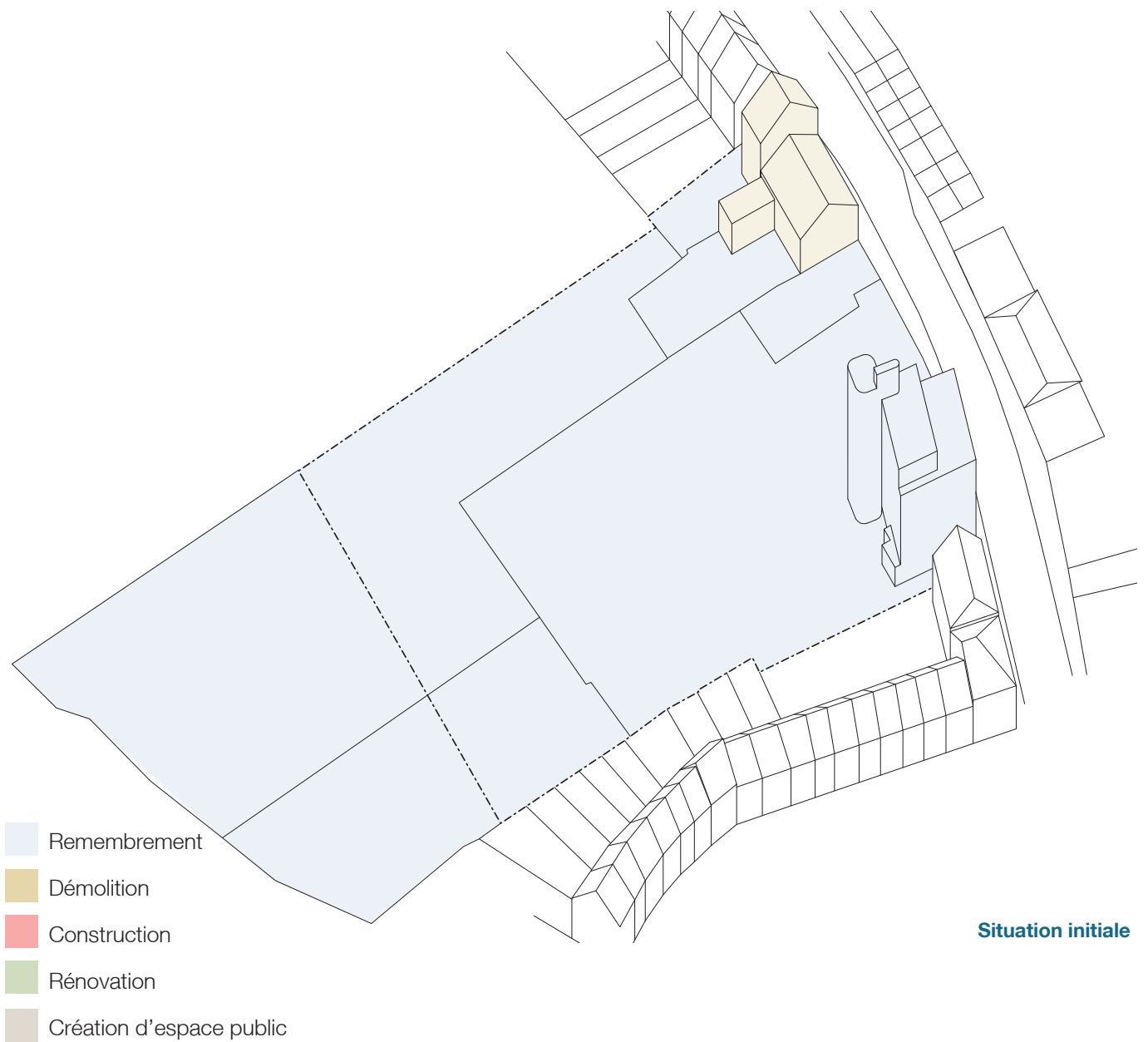
- Site d'activité économique désaffecté (périmètre SAR)
  - Espace consacré aux activités communautaires, résidentielles, artisanales et d'affaires (bureaux /services)
  - Réhabilitation de l'ancienne brasserie (maintien des gabarits existants)
- Zone de construction en ordre fermé
  - Bâtisses affectées à la résidence, au commerce, aux services et activités à caractère communautaire
  - L'immeuble d'angle sera érigé en symétrie par rapport à l'ancienne brasserie, constituant une 'porte d'accès'.

Le projet s'est inscrit en dérogation par rapport au SOL en ce qui concerne la profondeur de bâtisse. En effet, la profondeur des parkings en demi sous-sol dans les immeubles neufs est plus importante que ce qu'il préconise (dérogation acceptée).

**Le projet** répond aux enjeux locaux en revitalisant un chance urbain localisé dans le centre de Nivelles. Il intensifie l'usage de cette parcelle en offrant des nouveaux logements, services et un parking public, identifié comme un besoin local.

Il conserve et rénove ce bâtiment emblématique du passé industriel du site. Les nouveaux bâtiments s'inscrivent en rappel de la typologie industrielle de celui-ci.

## 03. Logiques de projet

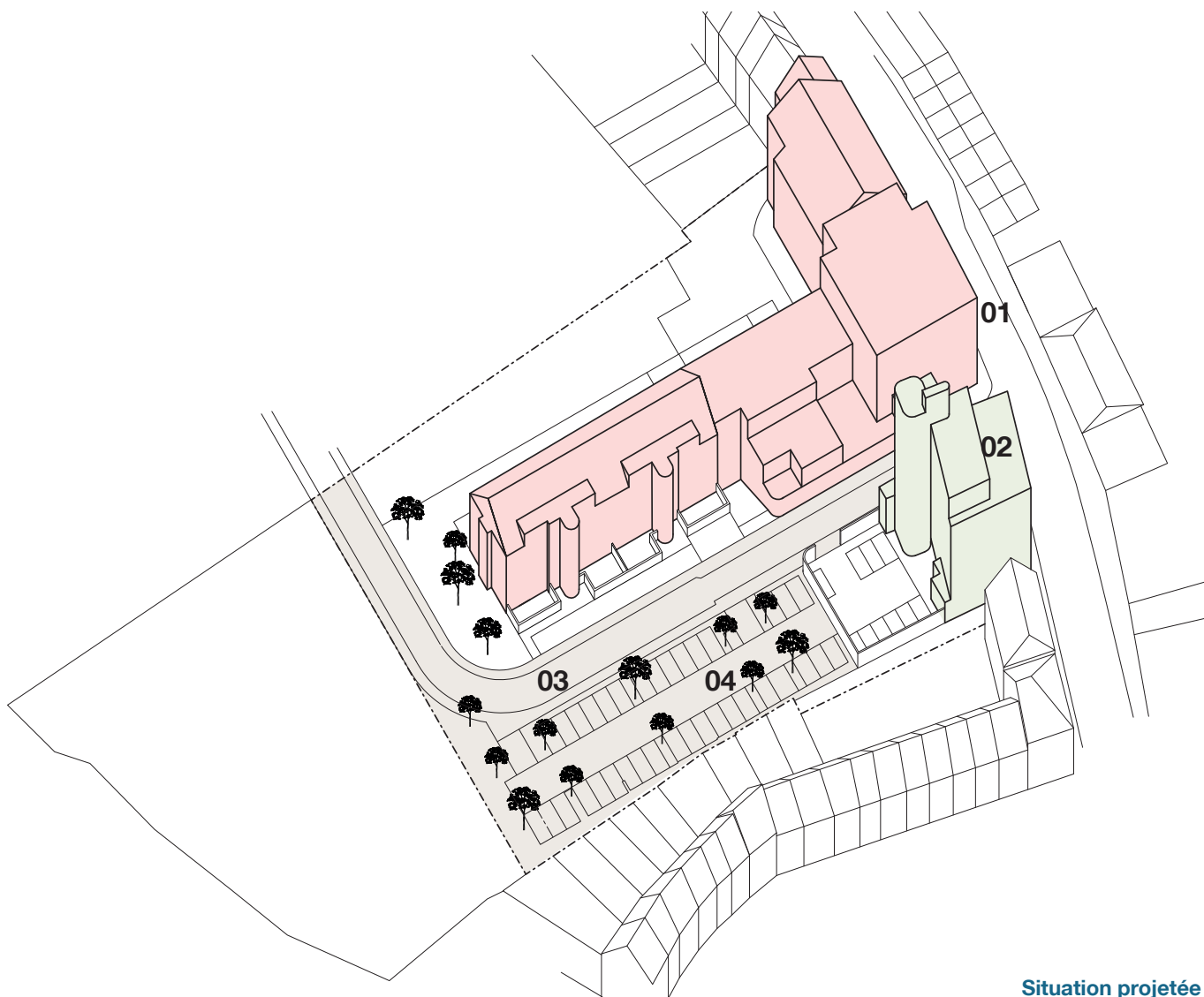


01. Le long du Faubourg de Charleroi, nouvel immeuble de logements + accès au parking privé souterrain.



02. Rénovation de l'ancienne brasserie en espace multifonctionnel au rez-de-chaussée et six appartements aux étages.





**Situation projetée**

Auteur de projet : bureau Clerbaux-Pinon



**03.** Aménagement d'espaces publics : voirie d'accès et parking public (financés via revitalisation urbaine).



**04.** Parking public de 29 places.

## a. Composantes du projet

**Natures et logiques de densification :** Le projet mêle différents types d'interventions : remembrement, démolition, rénovation lourde, construction et création d'espace public.

**Le parcellaire :** Le promoteur immobilier a progressivement acquis les six parcelles qui composaient le site afin de les remembrer et d'y réaliser cette vaste opération.

**Le programme :** L'ancienne brasserie rénovée accueille un espace multifonctionnel au rez-de-chaussée et 6 appartements aux étages. Les nouveaux immeubles offrent 53 appartements, une crèche communale et deux commerces.

### Typologie des 59 logements de standing (privés) :

- Dans la brasserie rénovée : 6 logements
  - 6 appartements (dont un triplex)
- En construction neuve : 53 logements
  - 4 appartements 1 ch.
  - 47 appartements 2 ch.
  - 2 appartements 3 ch.

### Autres activités :

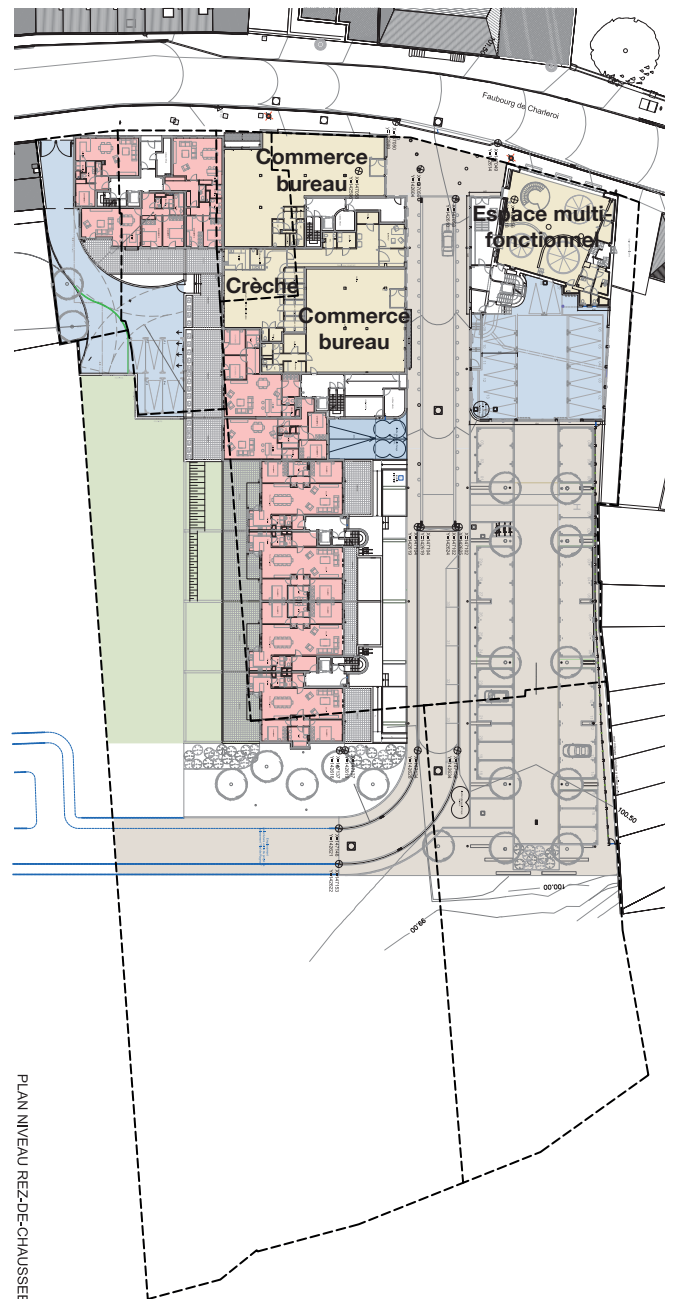
- Au rez-de-chaussée de la brasserie rénovée :
  - un espace multifonctionnel (expositions, réceptions...)
- Au rez-de-chaussée des bâtiments neufs :
  - un espace de commerce / bureau ouvert sur la chaussée (occupé par une agence d'assurances),
  - un espace de commerce / bureau accessible depuis la nouvelle rue (occupé par une clinique vétérinaire),
  - une crèche communale (charge d'urbanisme) accessible depuis la nouvelle rue.

### Espace vert :

- Quatre appartements localisés le long de la nouvelle rue bénéficient d'un jardin privé
- Un petit verger commun permet aux résidents n'ayant pas de jardins privés de profiter d'un espace vert privé. Celui-ci est entretenu via la copropriété.

### Gestion des stationnements :

- Parking public :
  - Un parking public de 29 places (régulièrement saturé)
- Parking privé :
  - Sous les immeubles neufs : un parking souterrain privé de 90 places
  - A proximité de la brasserie rénovée : un parking de 14 places



PLAN NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE



## b. Outils et modalités

**La mobilisation du foncier** : acquisition progressive des parcelles (de 1989 à 2014).

**Ce phasage** étalé correspond à la difficulté pour le promoteur immobilier d'acquérir l'ensemble des parcelles qui composaient le site et aux procédures administratives liées à l'obtention du permis, à la revitalisation urbaine et à la dépollution du sol.

- **1987** : Définition du périmètre SAR sur la friche
- **1989** : 1<sup>er</sup> acquisition de parcelles par le promoteur
- **1988** : Révision du SOL Le Wichet (SOL existant obsolète, initiative communale)
- **2006** : Convention liée au périmètre de revitalisation urbaine
- **2013** : Refus de la demande de permis unique introduite par le promoteur (litige entre la Ville et celle-ci quant à la proportionnalité des charges d'urbanisme)
- **Août 2014** : Dépôt d'une nouvelle demande de permis unique
- **Juin 2016** : Permis accepté (après deux ans de procédure)
- **2017** : Début du chantier
- **Fin 2018** : Fin du chantier de rénovation de la brasserie et de construction des immeubles neufs.
- **Mai 2019** : Fin du chantier lié à la réalisation des espaces publics (rue, impétrants et parking), ensuite rétrocédés à la Ville.
- **Début 2020** - La société Thomas et Piron dépose la demande de permis d'urbanisme pour la suite de l'opération de densification de l'îlot (construction de 70 maisons et 70 appartements).

**A noter** : Le chantier de rénovation et de construction des bâtiments a avancé plus vite que la procédure administrative liée au marché public pour la réalisation des espaces publics (périmètre REVI). Ceci a retardé la vente des logements et leur livraison.

**Le montage immobilier** est porté par le promoteur immobilier (accompagné d'un auteur de projet).

- Tous les logements, espaces de commerces / bureaux et espace polyvalent ont été vendus.

Profil des acheteurs : majoritairement des personnes âgées (qui vendent leur maison devenue trop grande) ou des investisseurs.

- La crèche a été cédée à la Ville (charge d'urbanisme)  
- Les espaces publics, financés par la revitalisation urbaine, ont été rétrocédés à la Ville.

**A noter** : D'après le promoteur immobilier, la construction d'appartements de standing a permis de financer le surcoût lié à la rénovation de l'ancienne brasserie.

**Un site à réaménager (SAR)** est un **outil d'urbanisme opérationnel** qui a pour objectif de faciliter l'assainissement, la réhabilitation et la rénovation de sites dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une **déstructuration du tissu urbanisé** (il peut donc s'agir de pollution visuelle uniquement).

**Acceptabilité sociale** : Les riverains s'opposent, de manière générale, à la densification de l'îlot.

- En 1998, deux recours au Conseil d'état contre le SOL définissant l'urbanisation globale de l'îlot,
- En 2016, recours contre le permis unique Duvieusart lançant la création de la voirie.

# 04. Analyse et enseignements

## a. Urbanisme

**Programme en réponse aux enjeux communaux** (assainissement d'un chancre urbain, densification d'un vaste îlot localisé en bordure du centre-ville, création d'un parking public...).

**Le SOL, un levier stratégique** : Projet inscrit dans un schéma stratégique guidant la densification d'un îlot et intégrant les enjeux d'assainissement de ce chancre urbain et de rénovation du patrimoine.

**Le périmètre SAR, un levier opérationnel.** Conjointement au SOL, le périmètre SAR a facilité l'assainissement, la réhabilitation et la rénovation de cette friche urbaine.

## b. Mobilisation du foncier

### Freins :

- Les difficultés liées à l'acquisition progressive des différentes parcelles qui composaient le site ont ralenti le processus global.
- La procédure administrative liée à l'assainissement des terres est lourde !
- Opposition des riverains : Le projet a fait l'objet de nombreuses oppositions de la part des riverains qui refusent la densification de l'îlot

## c. Faisabilité et montage immobilier

**Levier financier pour l'assainissement de ce chancre urbain** : La reconnaissance du périmètre REVI a permis d'obtenir des subventions pour l'aménagement des espaces publics (REVI).

Le contexte socio-économique favorable de Nivelles a permis réalisation de ce projet : la création et la vente d'appartements de standing finançant la rénovation de l'ancienne brasserie.

## d. Négociation, accompagnement, décision

**Constance, vision à long terme du promoteur immobilier** face à ce processus long.

### Freins :

- Différences de timing entre acteurs privés et publics (procédures administratives liées à la dépollution des sols et à la revitalisation urbaine très lourdes).
- Désaccord entre la Ville et le promoteur par rapport au calcul des charges d'urbanisme (crèche prévue initialement à l'emplacement de deux appartements dits 'nobles').

## Source

- Entretien avec M. Bruno Mernier, SA SOTRABA, 01.10.20,
- Consultation du dossier de permis unique,
- Observations de terrain.
- Articles D.V.1 et suivants du CoDT,
- HAVET, B., « Sites à réaménager » in BORN, C., LAGASSE, D., NEURAY, J., PAQUES, M., Code du développement territorial (CoDT) commenté, pp. 883 à 902.





# Trooz - Construire en fond de parcelle

Une opération de densification a été réalisée à quelques centaines de mètres de la gare de Trooz, le long de la N61. Il s'agit d'une maison unifamiliale semi-mitoyenne disposait d'un grand jardin. Un immeuble de logements supplémentaire a été construit le long de la voirie tandis qu'un troisième a été réalisé en fond de parcelle et bénéficie d'une vue sur la Vesdre.

## Renforcement de tissu urbanisé

Densification d'une parcelle déjà construite. Préservation du bâti existant. Construction d'immeubles d'appartements à front de rue et en fond de parcelle.

## Carte d'identité

**Année :** 2013 - 2014

**Localisation :** 201, Grand'rue (N61), Trooz

**Maître d'ouvrage :** Développeur privé - PB Construction

**Superficie du site :** 3750 m<sup>2</sup> ou 0,37 ha

**Nombre de logements :** 11

**Autres activités :** 1 espace de profession libérale

**Typologie du tissu bâti :** Mitoyen discontinu moderne

## Objectifs du projet

- Augmenter et diversifier l'offre de logements
- Promotion immobilière : revente d'appartements

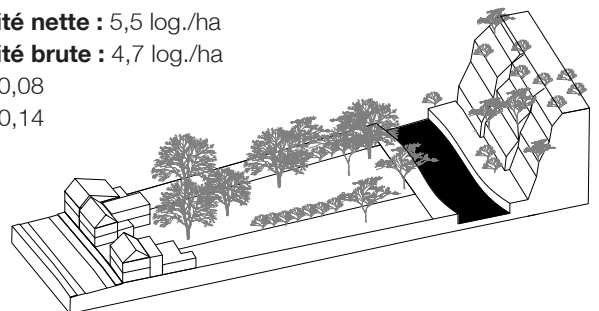
### Situation initiale

**Densité nette :** 5,5 log./ha

**Densité brute :** 4,7 log./ha

**E/S :** 0,08

**P/S :** 0,14



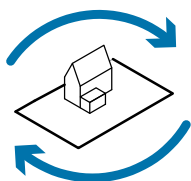
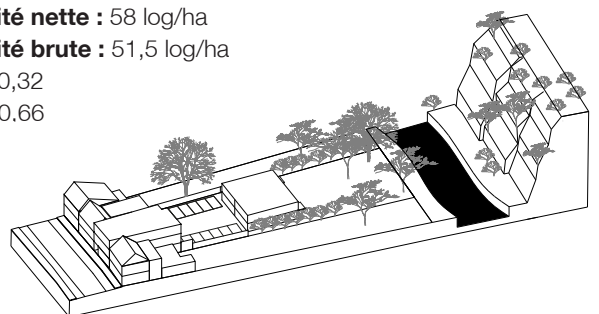
### Situation projetée

**Densité nette :** 58 log/ha

**Densité brute :** 51,5 log/ha

**E/S :** 0,32

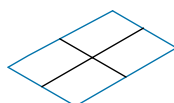
**P/S :** 0,66



Transformation de bâtiment(s) et recyclage parcellaire



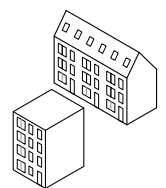
Projet mixte



Parcellaire divisé



Avec densification résidentielle



Typologie mixte : logement groupé et

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

- Le projet est localisé à proximité de la gare de Trooz, sur la N61 le long de laquelle se trouvent quelques commerces et équipements.
- Localisation en fond de vallée. La Vesdre passe au fond de la parcelle, le relief est escarpé derrière celle-ci (présence de massifs rocheux). Les attraits paysagers sont la plupart du temps cachés par le bâti.
- On observe une nouvelle dynamique de promotion immobilière produisant principalement des appartements. Il s'agit d'une dynamique relativement récente dans cette zone qui s'est développée pendant la période industrielle.
- La N61 observe une augmentation du trafic de charroi et du stationnement le long des voiries.

### Tissu :

- Le tissu bâti est mixte : de l'habitat datant de l'époque industrielle et constructions plus récentes
- Importance de magasins et entrepôts dont une partie n'est plus en activité.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

- Qualités paysagères (Vesdre)
- Proximité de la gare de Trooz
- Parcelle profonde et large

### Opportunités

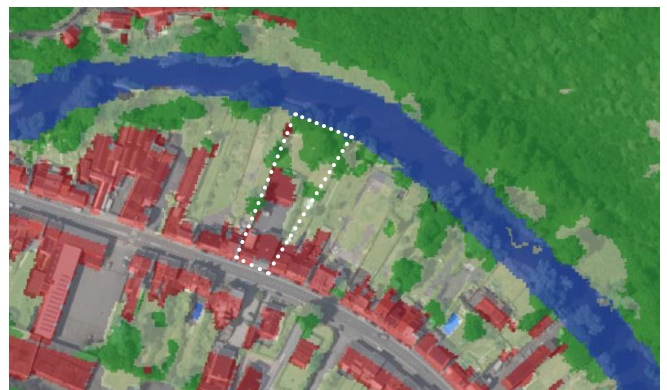
- Prix du foncier relativement bas

### Freins

- Trafic important le long de la N61



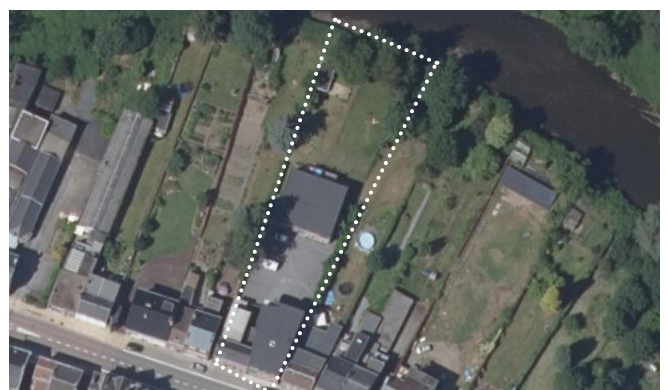
**Situation :** Le projet est localisé à proximité de la gare de Trooz, le long de la N61



**Carte d'occupation du sol (2018)**



**Situation initiale (1994) :** Une seule maison occupait autrefois la parcelle



**Situation actuelle (2019)**

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités

### a. Profil de la commune

#### A3 : Profil urbain

- La commune a connu un accroissement récent de population. De 1977 à 2008, le nombre d'habitants stagnait à 7000 habitants. Elle a augmenté de plus de 1000 habitants depuis 2008.
- L'**offre foncière** est **importante** ce qui permet une **consommation foncière assez forte**. Cette consommation est toutefois en train de diminuer.
- La **production d'appartements** en promotion privée est assez **importante** tandis que les logements créés en rénovation a presque diminué de moitié entre 2009 et 2019.
- La **mobilité résidentielle** est **forte**.

#### • Enjeux : accompagner

La situation actuelle assure une trajectoire qui permet de rencontrer l'objectif visant zéro artificialisation en 2050 ; mais elle est toujours susceptible de se modifier si la pression liée à l'urbanisation s'accroît, car les réserves foncières toujours importantes ne jouent pas le rôle de garde-fou. Il y a donc lieu de contrôler régulièrement les trajectoires pour pouvoir les réajuster si elles s'éloignent de l'objectif.

### b. Outils / stratégie urbanistique

- **Plan de secteur** : zone d'habitat
- La commune de Trooz **ne dispose pas d'un outil stratégique** :
  - La commune avait débuté la réalisation d'un SSC (devenu SDC) en 2007. Il y a eu un blocage lors de la rédaction des options liées à la densification. Ce projet a donc été interrompu.
  - Il est aujourd'hui question de réaliser une charte car cet outil non réglementaire est moins contraignant. Il peut évoluer plus rapidement en évitant des procédures administratives. Des modifications peuvent par exemple, être apportées s'il y a des évolutions rapides dans les dynamiques immobilières.
- Actuellement, la **Commune analyse les projets au cas par cas**. Ceux-ci doivent répondre aux ambitions suivantes :
  - S'ouvrir vers la Vesdre.
  - Améliorer la qualité du fond de vallée : travailler sur les espaces publics, améliorer la mobilité douce, créer de nouvelles connexions piétonnes, développer les promenades et autres attraits touristiques.
  - Assurer le bien-être des futurs habitants (taille des logements, vues, végétation...) et des habitants autour du projet.
  - Le stationnement. Généralement, la commune fixe un nombre de places minimales à 1,5/logements et 1 à 2

places pour les visiteurs lorsque le projet est important. Le nombre de places peut diminuer lorsque le projet est proche d'une des trois gares de la commune ou augmenter si le projet est isolé.

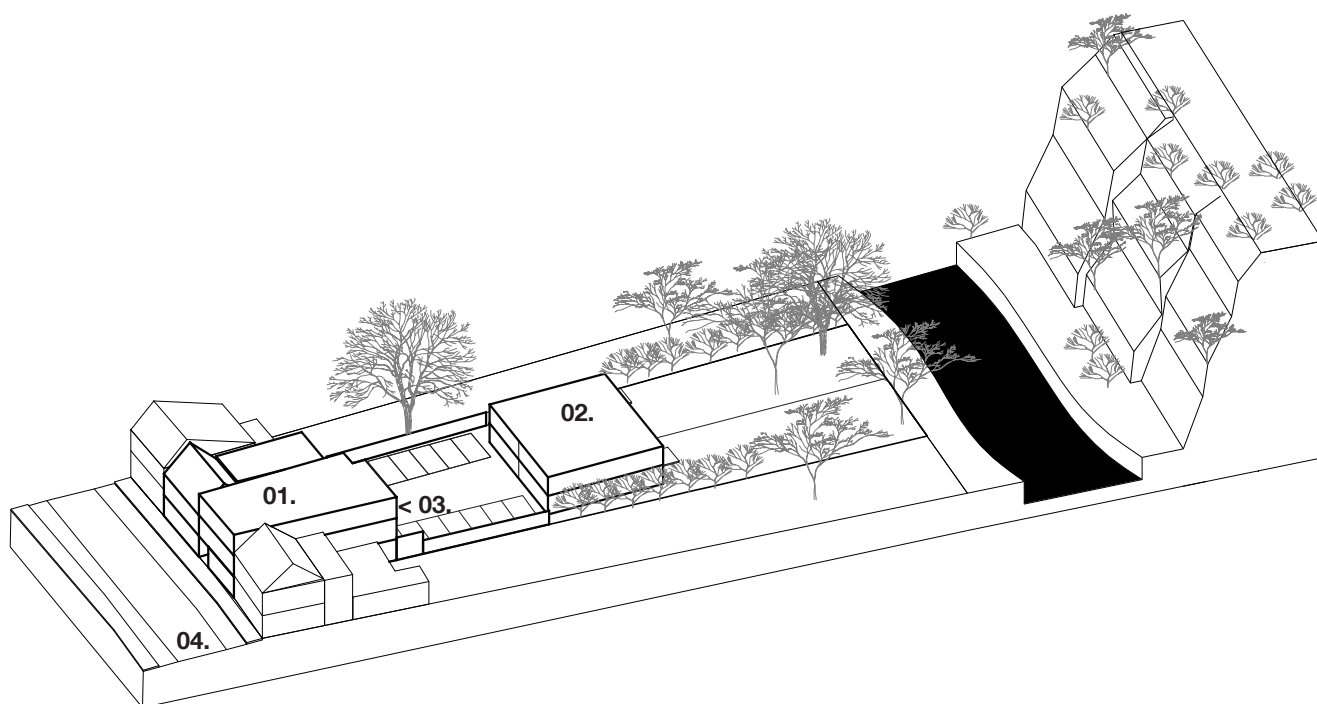


Plan de secteur (2019) : Le projet est en zone d'habitat

**Le projet** témoigne d'une utilisation rationnelle de la ressource foncière en proposant des logements dans le centre de Trooz, à proximité d'une gare.

La Commune aurait souhaité être plus exigeante vis-à-vis du promoteur afin que le projet propose plus de vues vers la Vesdre, des espaces extérieurs plus qualitatifs...

### 03. Logiques de projet



**01.** Le nouveau bâtiment à rue. Trois appartements sur cinq bénéficient d'une terrasse.



**02.** Le nouveau bâtiment en fond de parcelle. Deux appartements ont un jardin et deux appartements ont des terrasses.



**03.** L'accès entre la rue et la cour intérieure qui sert principalement d'espace de stationnement.



**04.** Vue des deux bâtiments depuis la rue.

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification :** Densification et division d'une parcelle bâtie.

**Le parcellaire :** Parcelle privée divisée en deux pour favoriser la revente des lots : une parcelle peu profonde pour la maison unifamiliale originelle et une seconde parcelle profonde pour la construction des deux nouveaux bâtiments.

**Le programme :**

- 11 logements et un espace pour profession libérale

**Typologie :**

- 1 maison unifamiliale avec un espace de profession libérale et une cour
- 1 immeuble à front de rue : 5 appartements 2 ch et 1 appartement 1 ch (seuls 3 appartements bénéficient d'une terrasse).
- 1 immeuble en milieu de parcelle : 2 appartements 2 ch avec jardin et 2 appartements 2 ch avec terrasse.

**Espace extérieur :**

- Une cour centrale occupée principalement par du stationnement

**Entretien :**

- L'entretien des espaces communs est assuré par la copropriété

**Gestion des flux et du stationnement**

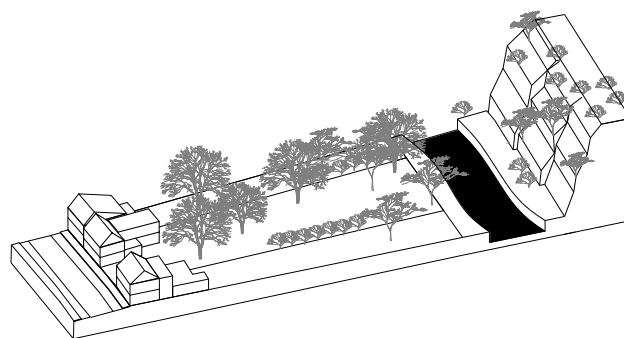
- 12 places de stationnement dans la cour.

### Note juridique : l'urbanisation des fonds de parcelle<sup>1</sup>

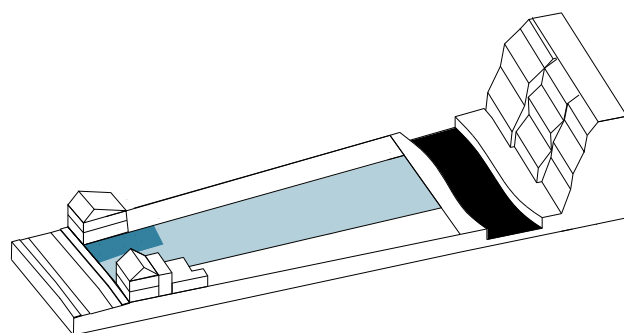
L'implantation des nouvelles constructions est contrainte, en premier plan, par les règles liées au voisinage très proche de la nouvelle construction : à défaut d'accord entre les voisins, pour éviter des vues indiscrettes, les fenêtres au vitrage transparent de la nouvelle construction, les ouvertures de mur, les balcons et les terrasses doivent être placés à une distance droite d'au moins 1 mètre 90 de la limite de propriété. Dans le même esprit, il est interdit de placer des fenêtres, balcons, ou terrasses dans ou sur un mur mitoyen.

La commune peut également indiquer l'implantation des constructions qu'elle préconise, dans un SOL (spécialement lorsqu'il s'agit d'opérer un lotissement) ; dans un guide communal d'urbanisme ; ou dans un permis d'urbanisation. Même le guide régional d'urbanisme peut comprendre de telles indications. Rappelons que tous ces documents ont une valeur indicative, ce qui signifie que la commune peut décider de s'en éloigner en motivant adéquatement cet écart.

<sup>1</sup> Article 3.132 du nouveau Code civil  
- Michaux, B., Defraiteur, V. et Boufflette, S., « Titre 5 - Les relations de voisinage » in Le nouveau droit des biens, Larcier, 2020, pp. 207 à 285  
- Articles D.II.11, D.III.2, D.III.5 et D.IV.28 du CoDT



Situation initiale



La parcelle a été divisée en deux

## b. Outils et modalités

Le projet a été initié par le promoteur. Il a acheté la maison qui avait une parcelle de jardin importante.

- **Décembre 2013 :** Introduction de la première demande de permis d'urbanisme. Celle-ci a suscité 3-4 réclamations des voisins directs pour des questions de vis-à-vis. Il y a eu de nombreuses négociations avec la commune concernant la petite taille des logements. La Commune a aussi imposé de diminuer la hauteur du bâtiment et de planter des haies.
- **Octobre 2014 :** Octroi du permis.

Les appartements, et la maison ont été revendus par le promoteur.

La Commune regrette de n'avoir pas été plus exigeante. Le projet n'a pas été soumis à charge d'urbanisme car elle n'en demandait pas au moment où le projet a été réalisé.

Aujourd'hui, la Commune impose des charges d'urbanisme et a l'ambition d'améliorer la relation avec la Vesdre en aménageant des vues et/ou des accès lorsque c'est possible.

Un projet plus récent situé à 200 m localisé en face de la gare de Trooz illustre cette ligne de conduite. Ce projet est réalisé sur un terrain autrefois occupé par un magasin. Le terrain a été revendu à un promoteur qui a réalisé deux immeubles d'appartements. Chaque logement bénéficie d'une vue vers la Vesdre.

La Commune a imposé la réalisation d'un passage public donnant accès à un espace ouvert sur la rivière et sur une paroi rocheuse. Malheureusement, la configuration des espaces, le fait qu'il ne s'intègre pas à un maillage et la présence des places de stationnement ne confèrent pas un caractère public au lieu. Le promoteur avait l'obligation d'y installer un banc, mais cela n'a pas encore été réalisé.



Accès depuis la rue.



Vue du bâtiment depuis le fond de la parcelle.



Accès depuis la rue entre les deux bâtiments.



La Vesdre et une paroi rocheuse visible.

# 04. Analyse et enseignements

## a. Urbanisme

- Le tissu bâti localisé entre la N61 et la Vesdre constitue une opportunité de densification importante puisqu'il est constitué de longues parcelles. La présence de la rivière offre des qualités paysagères intéressantes. Toutefois, les opérations de densifications doivent être encadrées afin de garantir la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs (vis-à-vis, quiétude...).
- La réalisation d'opérations dans ce tissu constitue une opportunité pour la Commune de créer des nouvelles connexions avec la Vesdre. Toutefois, cela constitue un enjeu important puisque toutes les berges de la rivière sont actuellement privées et occupées soit par des jardins ou par des entrepôts.

## b. Mobilisation du foncier

- Acquisition par le promoteur d'une maison unifamiliale semi-mitoyenne avec un grand jardin et division.

## c. Faisabilité et montage immobilier

- Financement et réalisation par le promoteur.

## d. Négociation, accompagnement, décision

- Suite à un premier refus de demande de permis, le projet a été modifié en fonction des exigences que la commune avait fixées (diminution de la hauteur des gabarits dans le but de préserver des vues vers la Vesdre, densité...).
- Le projet étudié est une des premières opérations de ce type. La Commune est en train de développer une ligne de conduite concernant les projets d'urbanisation de fond de parcelles. A l'avenir, elle va réaliser une charte sur laquelle se baser afin de cadrer les projets et demander des charges d'urbanisme dans le but notamment de financer des espaces et cheminements publics...

## Sources

- Entretien avec Stéphanie Marczuk, conseillère en urbanisme et aménagement du territoire, commune de Trooz le 6 octobre 2020
- Visite de terrain le 6 octobre 2020



# Tubize - Assainissement d'un îlot en centre-ville

Au cœur du centre-ville de Tubize, un chancre urbain est transformé en un nouvel ensemble de logements publics. Cet îlot densément bâti a fait l'objet d'une opération d'assainissement en deux phases. 18 logements ont ainsi pu être créés, ainsi qu'une nouvelle voirie piétonne.

## Restructuration de tissu urbanisé

Démolition de bâtiments commerciaux et industriels, construction d'immeubles, réaffectation de bâti ancien et création d'espace public.

## Carte d'identité

**Année :** 2004-2012

**Localisation :** Centre de Tubize, plateau de la gare

**Maître d'ouvrage :** SLSP Les habitations sociales du Roman País

**Superficie du site :** 1,60 ha

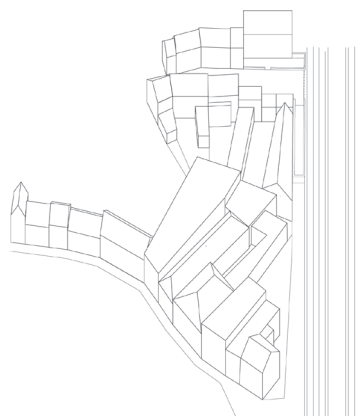
**Nombre de logements :** 18 logements

**Autres activités :** surface commerciale (restaurant)

**Typologie du tissu bâti :** continu ancien

## Objectifs du projet

- Assainissement et attractivité du centre-ville de Tubize
- Création de logements



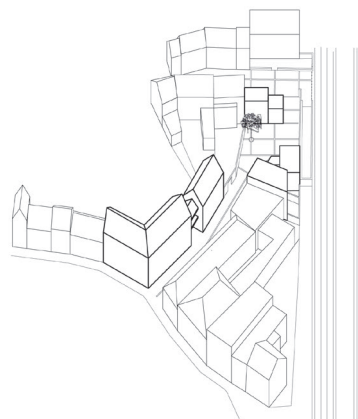
### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0,86

**P/S :** 2,16



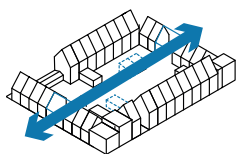
### Situation projetée

**Densité nette :** 210,30 log./ha

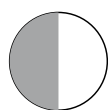
**Densité brute :** 112,50 log./ha

**E/S :** 0,90

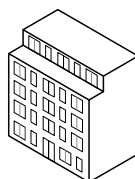
**P/S :** 2,73



Restructuration îlot



Projet mixte



Logement collectif (>5 unités)



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

**Tissu :** Quartier densément bâti, marqué par le déclin industriel de la ville (grands chancres urbains).  
Bâti dégradé et taux d'occupation des logements existants en centre-ville faible (étages vides...).

## b. Caractéristiques et enjeux du site

### Atouts

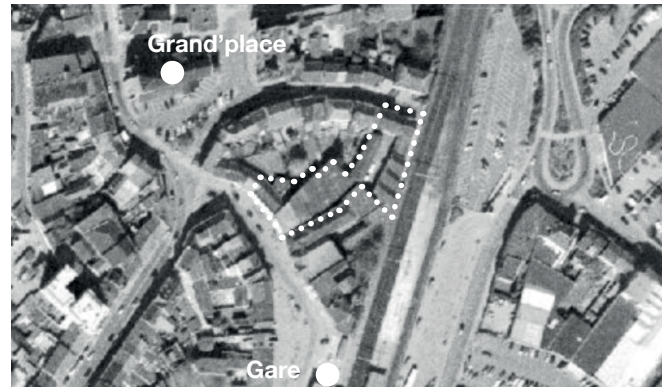
- Localisation en centre-ville, à proximité de services, commerces et transports.

### Opportunités

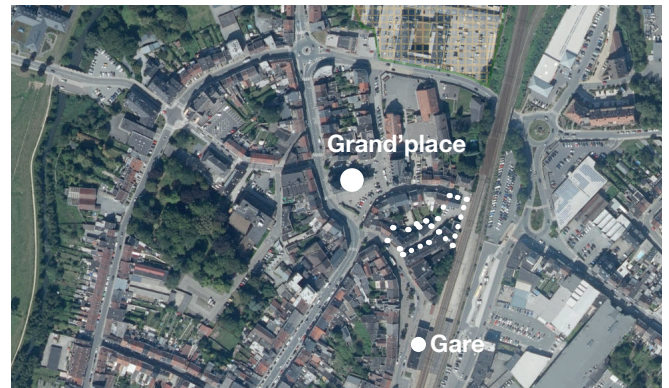
- Partie nord du site : parcelle industrielle appartenant à la Ville,
- Partie sud du site : grande surface commerciale en déclin,
- Bâti ancien à rénover,
- Réaménagement de la Grand'place en cours,
- Deux grandes parcelles (commerciale et industrielle): opportunité pour une grande opération de création de logements collectifs.

### Freins

- Proximité par rapport à la voie ferrée > nuisances sonores.
- SOL « Centre » obsolète (1956).



**Situation initiale (2001) :** Le site est occupé par une grande surface commerciale et des hangars industriels.



**Situation actuelle :** Le site est situé en centre-ville de Tubize, entre la Grand'place et la voie ferrée.



**Situation initiale -** côté plateau de la gare, grande surface commerciale.



**Situation actuelle**

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



Plan de secteur : Zone d'habitat



Carte d'occupation du sol (WALLOUS 2018) : construction artificielle hors sol

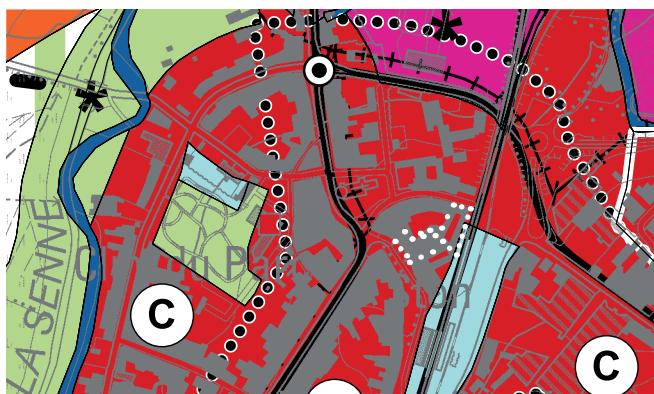


Schéma de développement communal (2005)

### a. Profil de la commune

#### C1 : Monitorer

- Prix des maisons élevé, revenus assez faibles,
- Profil : Couples avec enfants, âge moyen faible,
- Offre foncière très faible > tendance à la réduction de la consommation,
- Production importante d'appartements (petite promotion privée créant des petits ensembles d'appartements) > densité résidentielle et d'urbanisation élevées,
- Faible production de logements dans le bâti existant.

**Enjeux :** Si le processus en cours tend vers l'objectif 'zéro artificialisation' en 2050, il est cependant à contrôler et l'effort à produire reste important (consommation faible, mais qui ne diminue pas).

La densification du bâti existant est un levier à actionner.

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** zone d'habitat

**SOL « Centre » :** obsolète (1956).

- Le site est situé en « zone de grands bâtiments et en zone de bâtiments publics » > Lors de la demande de permis d'urbanisme, dérogation + projet soumis à enquête publique > alourdissement de la procédure.
- Ce document a été revu en 2004, simultanément à l'élaboration du projet de la ruelle du Betchard.

**Schéma de développement communal (2005) :**

- Zone d'habitat centre et périphérie
- Densité C : > 25 log/ha, max 80 log/ha par projet ou par ensemble de projet
- Périmètre de zone commerciale : accueil préférentiel des services et équipements communautaires, amélioration des espaces publics et aménagements pour diminuer l'effet de coupure créé par la présence du chemin de fer.

**Guide communal d'urbanisme (2006) :**

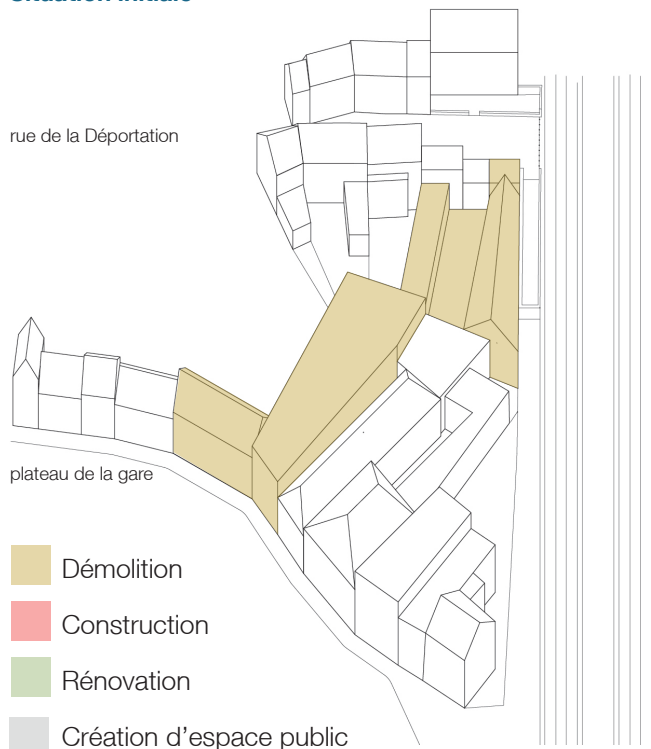
- Zone d'habitat urbain « Centre »
- Périmètre de zone commerciale
- Options : Augmentation de la densité d'occupation des logements, amélioration des espaces publics, accueil d'activités commerciales / bureaux / services + logements aux étages...

**Le projet répond à ces enjeux** en créant 18 logements via l'ouverture de cet îlot densément bâti. Ceux-ci sont tournés sur la nouvelle ruelle piétonne aménagée dans le prolongement de la Grand'place.

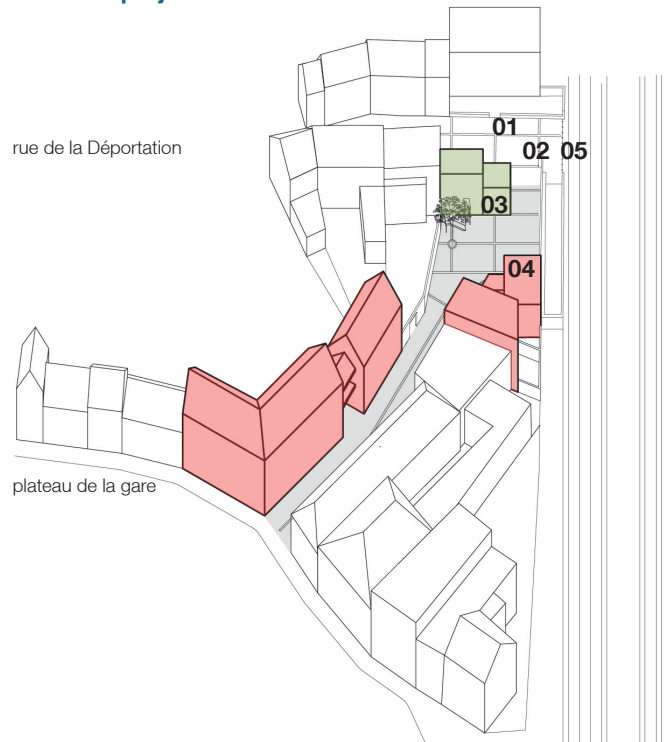
Le rez-de-chaussée commercial, aujourd'hui occupé par un restaurant, joue le rôle d'articulation entre la rue commerçante du plateau de la gare et la nouvelle ruelle.

# 03. Logiques de projet

## Situation initiale



## Situation projetée



**01. Situation initiale** - côté rue de la Déportation, parcelle communale (2009) (source : Google)



**02. Situation actuelle**



**03. Immeuble rénové en trois logements**



**04. Construction d'un petit immeuble collectif de quatre logements**

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification.** Le projet mêle différents types d'interventions : démolition, construction, rénovation et création d'espace public.

**Le parcellaire :** Ces deux grandes parcelles productives ont été remembrées afin d'y réaliser une opération de création de 18 logements et d'une ruelle.

**Le programme** répond aux besoins communaux en développant des logements publics et une surface commerciale.

### Typologie des 18 logements publics :

- Phase I : 11 logements (construction)
  - 6 appartements 2 ch.
  - 5 appartements 3 ch.  
(dont 7 en duplex)
- Phase II : 7 logements (3 en rénovation, 4 en construction)
  - 3 appartements 2 ch.
  - 1 appartement 3 ch.
  - 3 appartements 1 ch.

**Autres activités :** A l'angle entre le plateau de la gare et la ruelle du Betchard, une surface commerciale (restaurant) de 275 m<sup>2</sup>.

**Espace vert :** Le projet offre globalement peu d'espaces extérieurs privés. Parmi les 18 logements, deux bénéficient de petits jardins et deux de cours pavées. Les aménagements extérieurs qu'il propose sont en outre aménagés de manière très minérale.

**Espace public :** Nouvelle ruelle et placette aménagées en espace partagé, dans la continuité de la Grand-Place (principe d'aménagement, matériaux, luminaires...). Ceci permet de renforcer le maillage d'espace publics conviviaux du cœur de Tubize.

**Gestion des flux :** Accès limité à la desserte locale (en sens unique).

**Gestion du stationnement :** A l'origine, le projet, localisé à proximité de la gare des trains et de la gare des bus, ne prévoyait pas de place de parking (ni sur le domaine privé, ni sur le domaine public). On constate aujourd'hui que 5 places de parking (dont 2 PMR) ont été marquées au sol et, qu'en plus de cette offre, de nombreuses voitures se garent illégalement dans la ruelle et sur la placette.



05. Passage sous la voie ferrée qui longe le site

## b. Outils et modalités

**Le phasage** en deux temps est lié à la difficulté de mener une telle opération d'une seule traite. Ainsi, deux demandes de permis d'urbanisme ont été introduites successivement (en 2004 et en 2009).

### La mobilisation du foncier :

- Côté Plateau de la gare, la grande surface commerciale a été acquise par la SLSP,

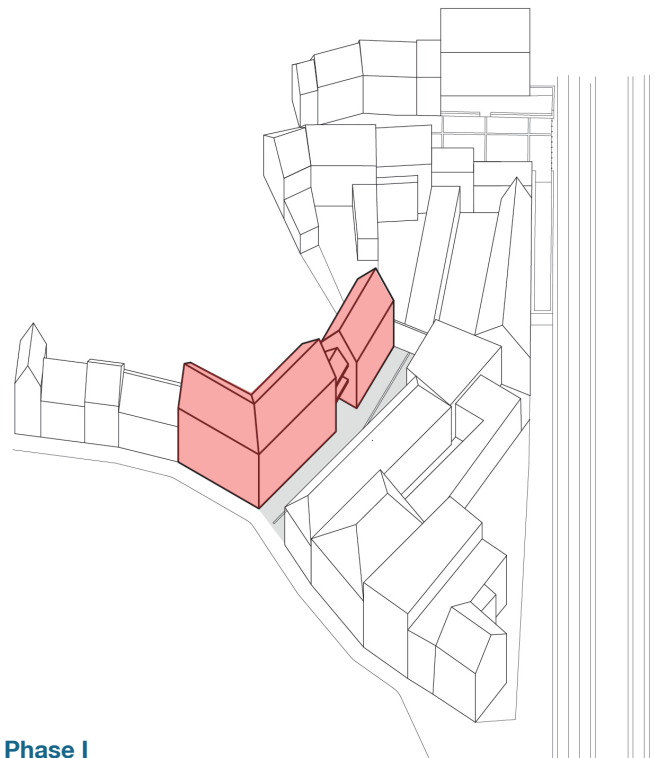
Lors de la phase I, le permis d'urbanisme de 2004 visait la transformation du bâtiment 'Belgacom' situé au sud-est de la nouvelle ruelle en commerces et 6 appartements, mais l'immeuble n'a pu être acheté par la SLSP, faute d'accord entre celle-ci et Belgacom. Il a été acquis en 2007 par un promoteur privé qui l'a transformé en 10 logements.

- Côté rue de la Déportation, la Commune a cédé son bien à la SLSP via un bail emphytéotique.

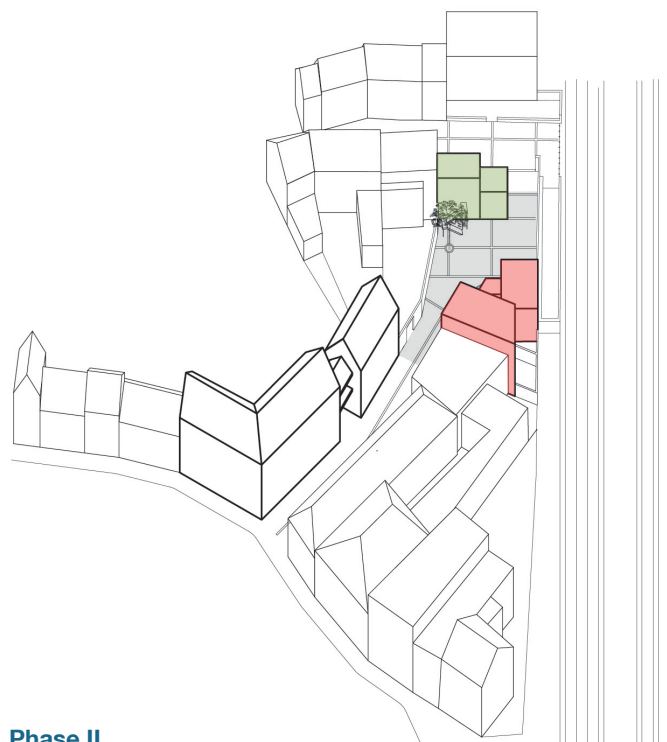
**Le montage immobilier** est porté principalement par la SLSP bénéficiant de subsides liés aux programmes d'action en matière de logement.

- Lancement de l'opération via le 1er programme communal d'actions en matière de logement de **2004-2006**
- **2004** : octroi du permis d'urbanisme de la **phase I**.
  - Démolition d'un bâtiment à fonction commerciale,
  - Construction de deux immeubles (rez-de-chaussée commercial + 11 logements),
  - Espace public : Création d'une voirie piétonne privée en cul-de-sac permettant l'accès occasionnel des véhicules de secours.
- + révision simultanée du 'SOL du centre' (1956) auquel le projet est non-conforme
  - Les options urbanistiques défendues dans la révision du SOL sont conformes et intègrent le projet.
  - L'art. 27 du CWATUP autorisait de s'écarter du prescrit d'un SOL lorsqu'il s'agissait de travaux d'utilité publique.
- **2005** : entrée en vigueur du schéma de développement communal de Tubize
- **2006** : entrée en vigueur de guide communal d'urbanisme
- **2009** : Octroi du permis d'urbanisme de la **phase II**.
  - Rénovation d'un immeuble en 3 logements
  - Démolition d'un bâtiment + construction neuve (4 logements) le long de la voie ferrée
  - Espace public : prolongation de la ruelle (liaison à la rue de la Déportation) + création d'une placette bordée.
- **2012** : Fin des travaux de la phase II.
- **En cours** : Rétrocession de l'espace public à la Ville.

**A noter** : Négociation avec le propriétaire du 11 rue de la Déportation pour la cession du coin de son jardin situé sous l'emprise de la future ruelle en échange d'un accès carrossable à l'arrière de sa parcelle



Phase I



Phase II

# 04. Analyse et enseignements

## a. Urbanisme

**Programme s'inscrivant en réponse aux enjeux communaux** : revitalisation du centre-ville, production de logements, renforcement de l'offre en logements publics.

**Assainissement d'un chancre urbain** s'appuyant sur une vision d'ensemble à l'échelle de l'îlot (deux phases successives, continuité des espaces publics...).

**Articulation** entre la rue commerçante 'Plateau de la gare' et la nouvelle ruelle assurée par le rez-de-chaussée commercial

### Freins :

- Lors de la phase I, le site était couvert par un SOL obsolète (1956). Le projet s'inscrivant en dérogation par rapport à celui-ci, la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'une procédure plus lourde (enquête publique..).
- Espaces publics aménagés de manière très minérale et logements bénéficiant de peu d'espaces privés extérieurs.
- Le projet n'améliore pas réellement les cheminements du centre-ville de Tubize. Parallèle à la voie ferrée, il ne réduit pas la fracture causée par celle-ci.
- Au sud de la nouvelle ruelle, l'îlot qui résulte du projet est très étroit et offre peu d'espaces privés extérieurs à ses habitants.

## b. Mobilisation du foncier

**Le foncier communal a été mobilisé** via un bail emphytéotique entre la Ville de Tubize et la SLSP. Ceci a permis à cette dernière de faire l'économie de l'acquisition du foncier.

## c. Faisabilité et montage immobilier

Le lancement du premier **programme communal d'action en matière de logement** a incité la Ville à mener une réflexion quant à son offre en logements publics et à la qualité de vie dans le centre-ville et, surtout, a permis à la SLSP de mener une telle opération.

## d. Négociation, accompagnement, décision

« **Moteur** » de l'opération : Le premier échevin de la Ville de Tubize de l'époque, en sa qualité de directeur de la Société wallonne du logement, était très compétent dans le domaine du logement public (politique, financements...).

**Collaboration Ville-SLSP** : La Ville et la SLSP ont travaillé main dans la main tout au long du processus (2 permis d'urbanisme, 2 chantiers successifs, même principe d'aménagement d'espace public que la Grand'place...).

## Sources

- Entretien avec Mme Yasmine Vanleugenhaeghe, SLSP Les habitations sociales du Roman País, 24.09.20.
- Entretien avec Mme Christine Gilot, ex-CATU (2004-2014), Commune de Tubize, 28.09.20.
- Consultation des deux dossiers de demande de permis d'urbanisme, 22.10.20.
- Observations de terrain.





# Walhain - Ensemble de logements Bia Bouquet

Un terrain enclavé situé au cœur du village de Walhain a fait l'objet d'une vaste opération d'intensification intégrant 33 logements, des services et commerce articulés autour d'un nouvel espace public, lieu de rencontre pour les habitants de la commune.

## Restructuration de tissu urbanisé

Mobilisation d'un terrain enclavé en centralité, création d'un cœur de village, en renforcement de la centralité existante et d'une mixité profitable à la vie locale.

Construction de logements, services et commerce // Création de voiries et place.

## Carte d'identité :

**Années :** 2013 - 2019

**Localisation :** Centre de village - place du Bia Bouquet

**Maîtres d'ouvrage :** SLSP Notre Maison, Commune et CPAS

**Superficie du site :** 1,10 ha

**Nombre de logements :** 33 logements

**Autres activités :** commerce, cabinets médicaux, salle de quartier

**Espace public :** place de village et maillage mobilité douce

**Typologie du tissu bâti :** semi-continu récent

## Objectifs du projet :

- Créer un nouveau cœur de village via une diversité de logements (publics, privés, seniors, jeunes) et de fonctions ;
- Créer des logements pour revenus modestes et moyens ;
- Créer des logements pour personnes âgées.



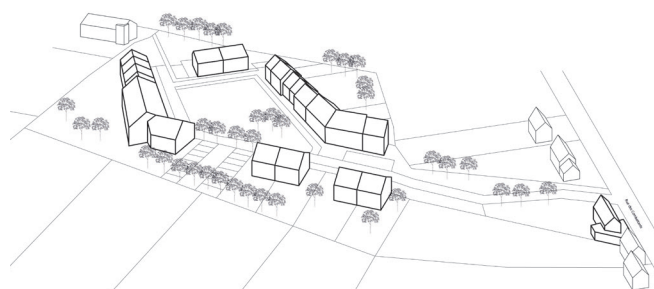
### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha

**Densité brute :** 0 log./ha

**E/S :** 0

**P/S :** 0



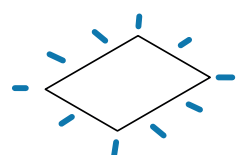
### Situation projetée

**Densité nette :** 62,90 log./ha

**Densité brute :** 29,90 log./ha

**E/S :** 0,31

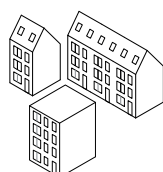
**P/S :** 0,59



Nouveau quartier sur terrain vierge



Projet mixte



Typologies mixtes



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier :

**Tissu :** Quartier peu dense, tissu mixte (continu et semi-continu ancien et ouvert récent). Quelques commerces, équipements et fermes anciennes intégrés au tissu urbanisé.

## b. Caractéristiques et enjeux du site :

Prairie en intérieur d'îlot.

### Atouts :

- Proximité des services (administration, CPAS, école, centre sportif...) et commerces (supérette, pharmacie, poste...),
- Proximité d'un arrêt de bus.

### Opportunités :

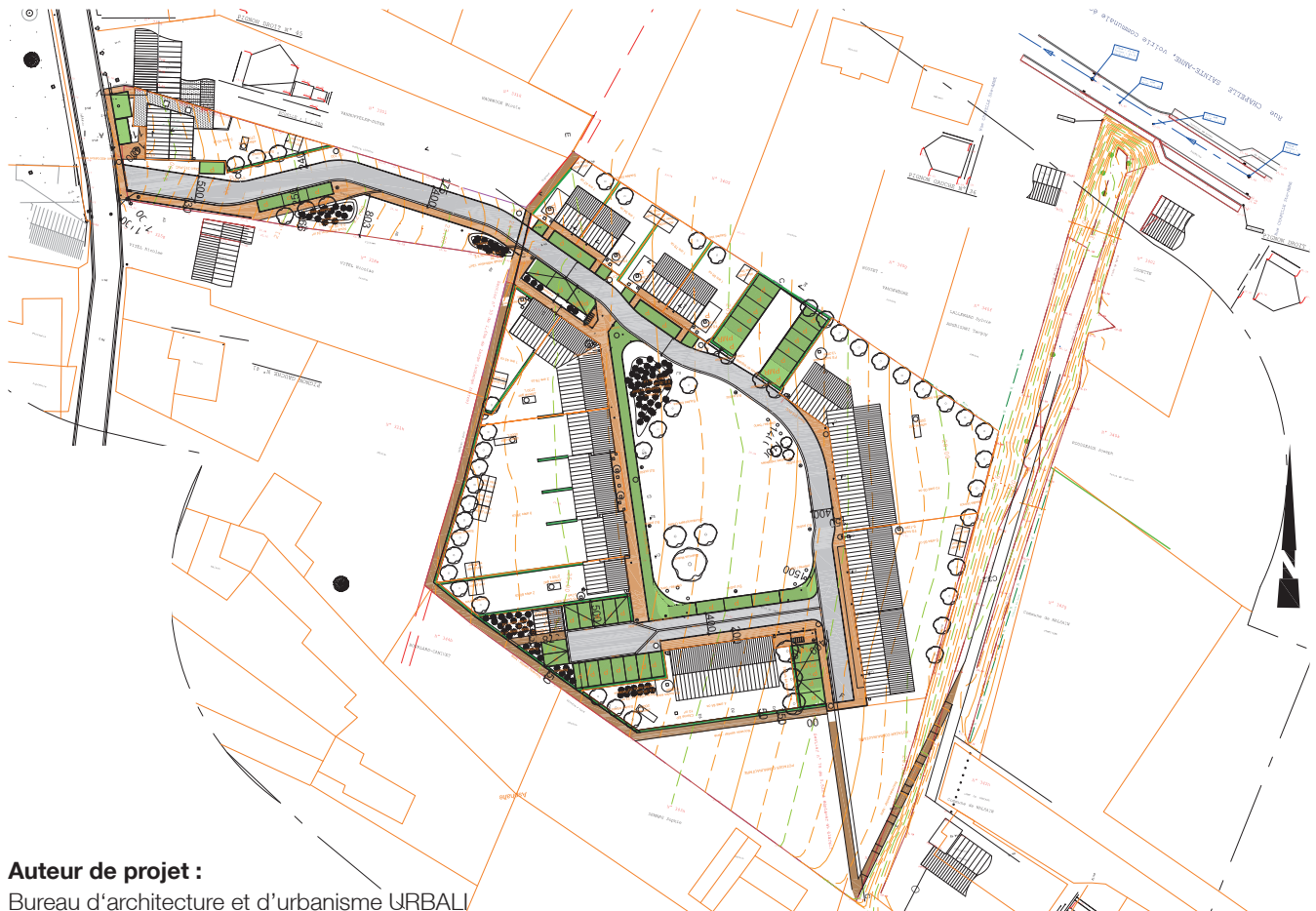
- Accessibilité foncière (terrain appartenant au CPAS de Walhain),
- Grande parcelle d'un seul tenant et non-bâtie > possibilité de densification et de subdivision.

### Freins :

- Site enclavé,
- Site exploité > rupture nécessaire du bail à ferme,
- Assainissement transitoire (zone pour laquelle aucun régime définitif n'a été déterminé).



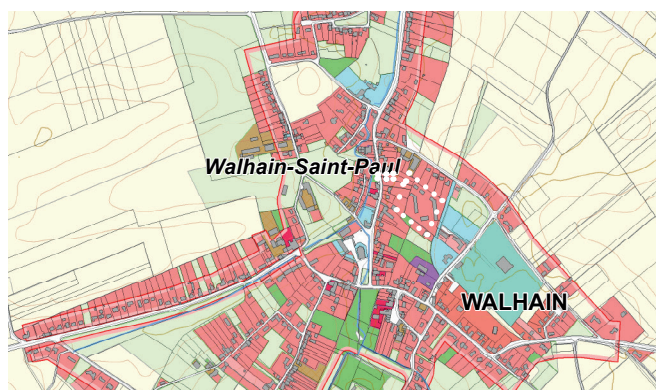
**Situation :** Cet ensemble est situé dans le centre de Walhain-Saint-Paul.



### Auteur de projet :

Bureau d'architecture et d'urbanisme URBALI

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



Carte d'occupation du sol (2019)



Plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

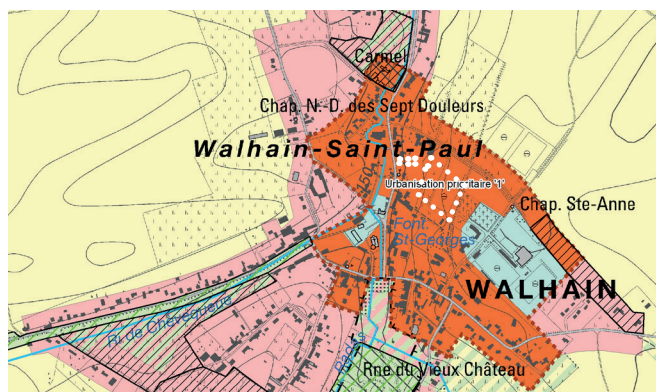


Schéma de développement communal (2012)

### a. Profil de la commune :

#### C2 : Infléchir

- Profil familial,
- Prix des maisons et revenus très élevés,
- Offre foncière et pression démographique importantes et densité résidentielle très faible > consommation foncière très importante,
- Faible part d'appartements et logements locatifs,
- Réduction progressive de l'autopromotion.

**Enjeux :** L'effort à produire pour ce type de commune rurale est très important. Le levier principal est la gestion des réserves foncières, très importantes. L'effort doit porter sur la réduction de la part des terrains à bâtir et une augmentation de la densité (très faible) de l'urbanisation.

### b. Outils / stratégie urbanistique

**Plan de secteur :** Zone d'habitat à caractère rural

**Schéma de développement communal (2012) :**

- Zone d'habitat de centre de village ou hameau
- Périmètre d'urbanisation prioritaire
- Densité nette des nouveaux ensembles : 16 à 20 log/ha.
- Mesure : Créer des logements pour revenus modestes et moyens dans le cœur des villages

**Autorisation** via permis d'urbanisme groupé

**A noter :** Le SDC préconise une densité résidentielle nette des nouveaux ensembles de 16 à 20 log/ha, tandis que le projet comporte une densité de 62,90 log/ha

> Le projet est beaucoup plus dense que ce que préconise le SDC et que l'environnement dans lequel il s'insère.

Arguments invoqués lors de la demande de permis :

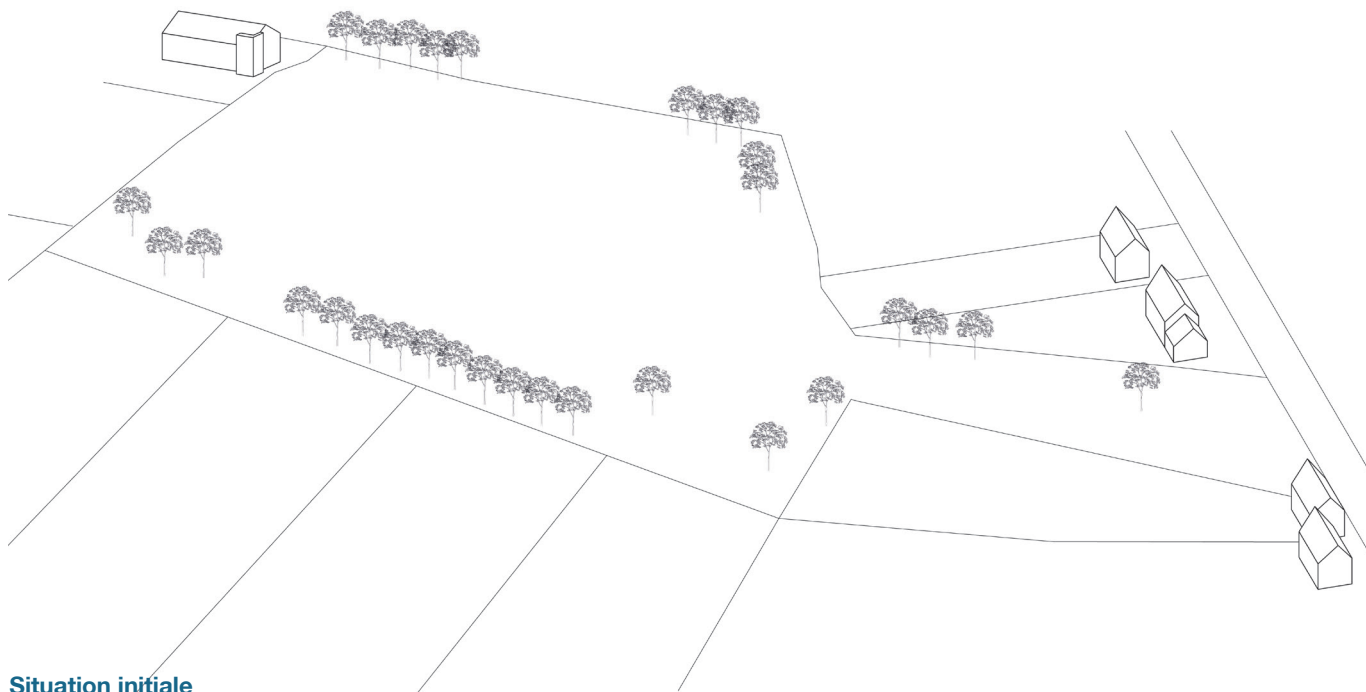
- Le projet propose 13 logements 1 chambre. Comparativement aux maisons voisines (moyenne de 4 habitants par logement), le projet propose une densité démographique bien moindre que les maisons environnantes.
- Gabarits similaires aux bâtiments voisins.

**Le projet** répond à ces enjeux en intensifiant l'utilisation d'une parcelle agricole localisée en cœur de bourg. La densification de ce site permet d'offrir des logements accessibles financièrement à des personnes âgées et jeunes familles.

Le projet offre en outre un nouvel espace public convivial, un potager communautaire, un commerce et d'autres services profitant à la vie locale.

L'urbanisation compacte en tissu semi-continu permet une faible emprise au sol et l'aménagement d'espaces publics généreux.

## 03. Logiques de projet



Situation initiale



01. Maison 'kangourou' située à l'entrée du nouveau quartier, sur la rue des Combattants.



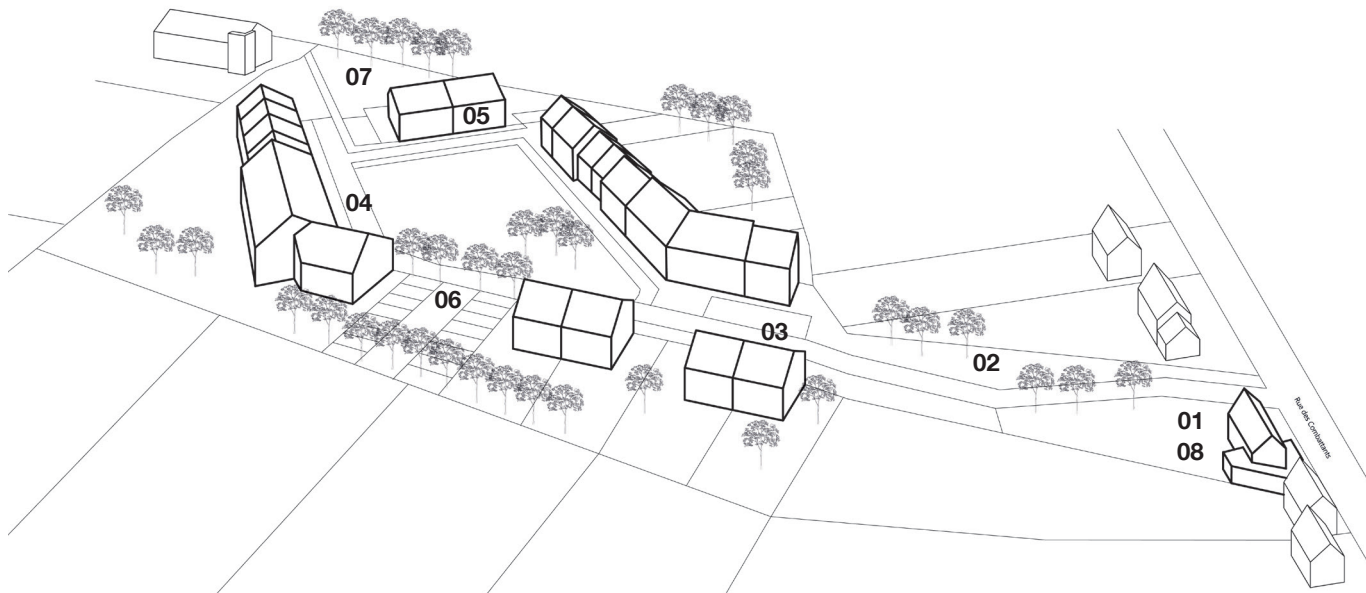
02. Avant-plan : noues d'infiltration des eaux pluviales. Arrière-plan : maisons jumelles (2 ch.) construites et vendues par la Commune.



03. Avant-plan : Maisons jumelles (2 ch.) construites et vendues par la Commune. Arrière-plan : Appartements publics (SLSP).



04. Gauche : Appartements gérés par la SLSP et le CPAS. Droite : Immeuble mixte (commerce, services et logements).



**Situation projetée**

Auteur de projet : Bureau d'architecture et d'urbanisme URBALI



**05.** Immeuble mixte (commerce, services et logements).



**06.** Poche de parking aménagées entre deux volumes bâtis.

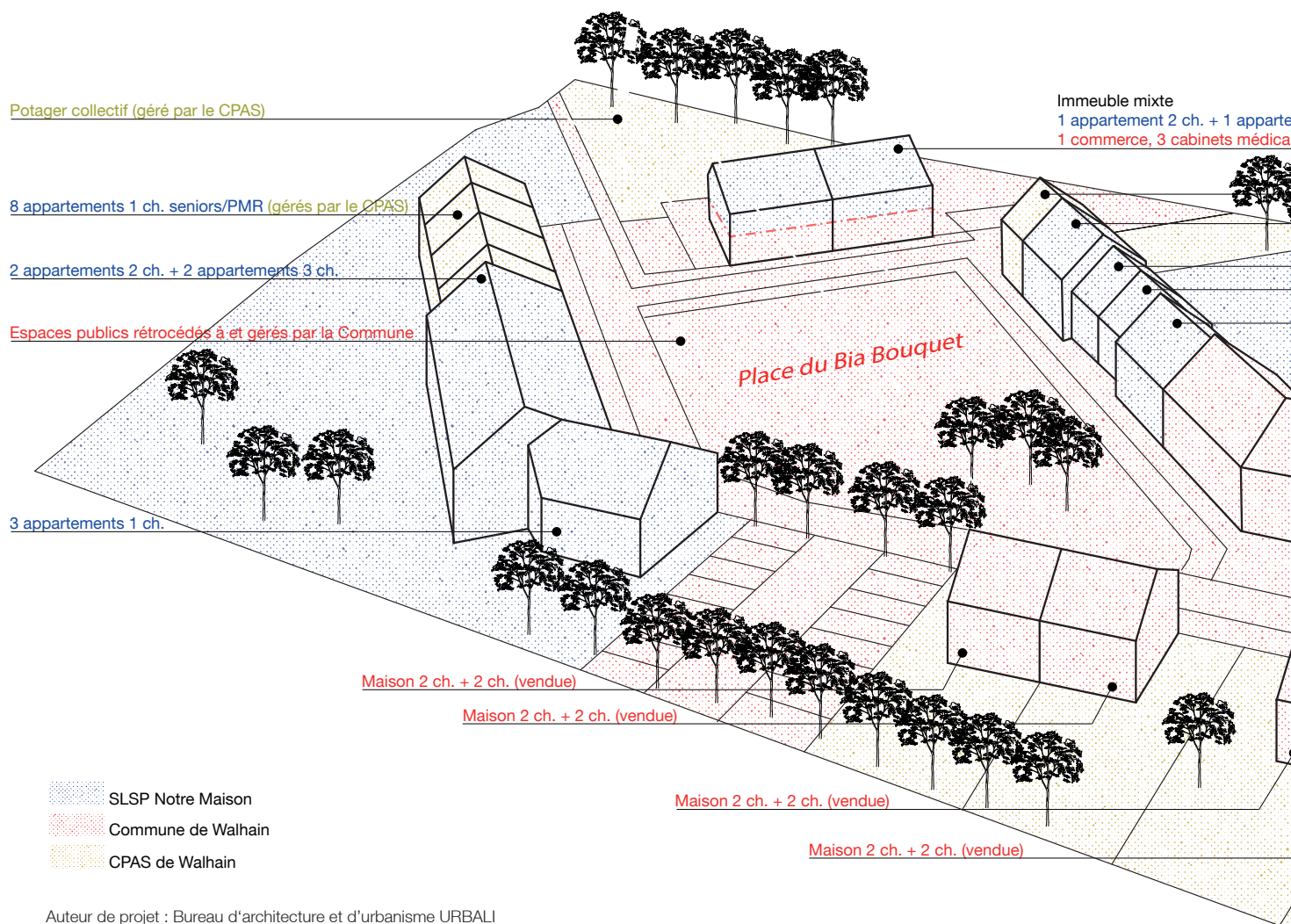


**07.** Potager communautaire ouvert à tous les Walhinois.



**08.** Intégration au bâti existant

## a. Composantes du projet



**Nature et logique de densification :** urbanisation d'une parcelle vierge.

**Parcellaire :** Cette vaste parcelle est remodelée afin de permettre la création d'espaces publics et de lots différenciés (vendus ou rétrocédés aux acteurs publics impliqués).

**Le programme** répond aux besoins communaux en développant des logements pour familles nombreuses, des petits logements adaptés aux PMR et aux personnes âgées (maison kangourou). Enfin, le projet développe un commerce et des services renforçant la mixité fonctionnelle dans ce cœur de bourg.

### Typologie des 33 logements publics et privés

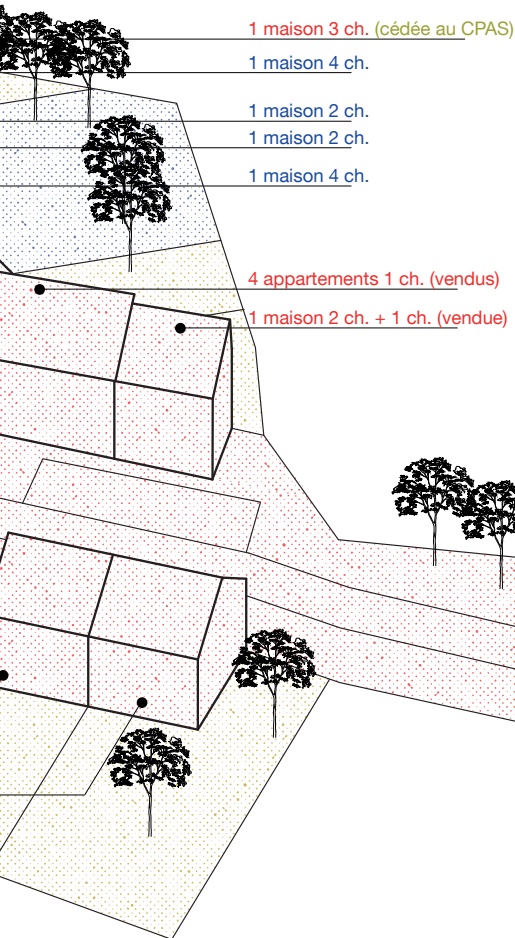
23 logements publics (SLSP Notre Maison) :

- 2 immeubles à appartements :
  - 11 x 1 ch (dont 8 logements seniors en convention avec le CPAS - 4 logements sur les 8 sont adaptables)
  - 3 x 2 ch
  - 3 x 3 ch
- 6 maisons :
  - 1 x 1 ch (« kangourou »), lié à une maison 4 ch
  - 2 x 2 ch
  - 3 x 4 ch

10 logements communaux (Commune de Walhain) :

- 1 immeuble à appartements :
  - 4 x 1 ch (PMR) - vendus
- 6 maisons :
  - 1 x 2 ch (+ 1 ch aménageable) pour jeune ménage - vendue au prix du marché
  - 4 x 2 ch (+ 2 ch aménageables) pour jeunes ménages - vendues au prix du marché
  - 1 x 3 ch - cédée au CPAS

ement 3 ch.  
ux (location), 1 salle de quartier



**A noter :** La Commune visait au départ la création d'une résidence-service sociale pour les seniors de Walhain, mais les conditions administratives et financières ne permettaient pas de développer un tel projet.

> Solution : Le projet s'appuie sur les services localisés dans un rayon de 250 m autour du site : le CPAS (qui offre de nombreux services tels qu'aides familiales et ménagères, repas à domicile, taxi social, buanderie sociale, petits travaux, aide psychologique, aide administrative...), l'espace public numérique, le complexe sportif, une pharmacie, une supérette, les administrations, une banque, la poste... Ces services sont en outre complétés par le commerce, les cabinets médicaux et la salle de quartier créés au sein du projet.

**Autres activités :** Un immeuble mixte constitué d'un commerce, de trois cabinets médicaux et d'une salle de quartier (sanitaires communs). Ces espaces modulables peuvent être reconvertis en logements.

#### Espaces publics :

- Nouvelle place : Espace public central essentiellement vert et piéton, cette place s'inscrit en complémentarité par rapport à la place communale. En effet, elle est plus conviviale, sécurisée et végétalisée que la place communale et se prête mieux à l'organisation d'événements (fêtes, concerts...).
- Cheminements piétons et cyclistes, reliant la rue des Combattants et le site de l'espace Sainte-Anne.
- Grande plaine de jeux accueillant tous les enfants de la commune.
- Potager communautaire composé de parcelles individuelles ouvertes aux Walhinois (géré par le CPAS)
- Une voirie carrossable en cul-de-sac, menant aux poches de parking,

#### Espaces verts :

- Les maisons unifamiliales bénéficient de jardins privés.
- Les immeubles collectifs bénéficient de jardins gérés par la SLSP.

#### Gestion des stationnements

- Trois poches de parking réparties en plusieurs endroits afin de libérer les espaces publics et pour privilégier la mobilité douce complétées par quelques places de stationnement en voirie devant les maisons vendues par la Commune
- Le ratio de stationnement est de +/- 1,5 places par logement, ce qui représente +/- 50 places, dont 4 sont réservées aux PMR.
- Remarque : Le programme étant composé d'une grande part de logements 1 chambre pour personnes âgées, le nombre de places de parking proposé semble très élevé !

## b. Outils et modalités

**La mobilisation du foncier :** Après rupture du bail à ferme, le CPAS a cédé son terrain à la SLSP via un bail emphytéotique.

### Le phasage :

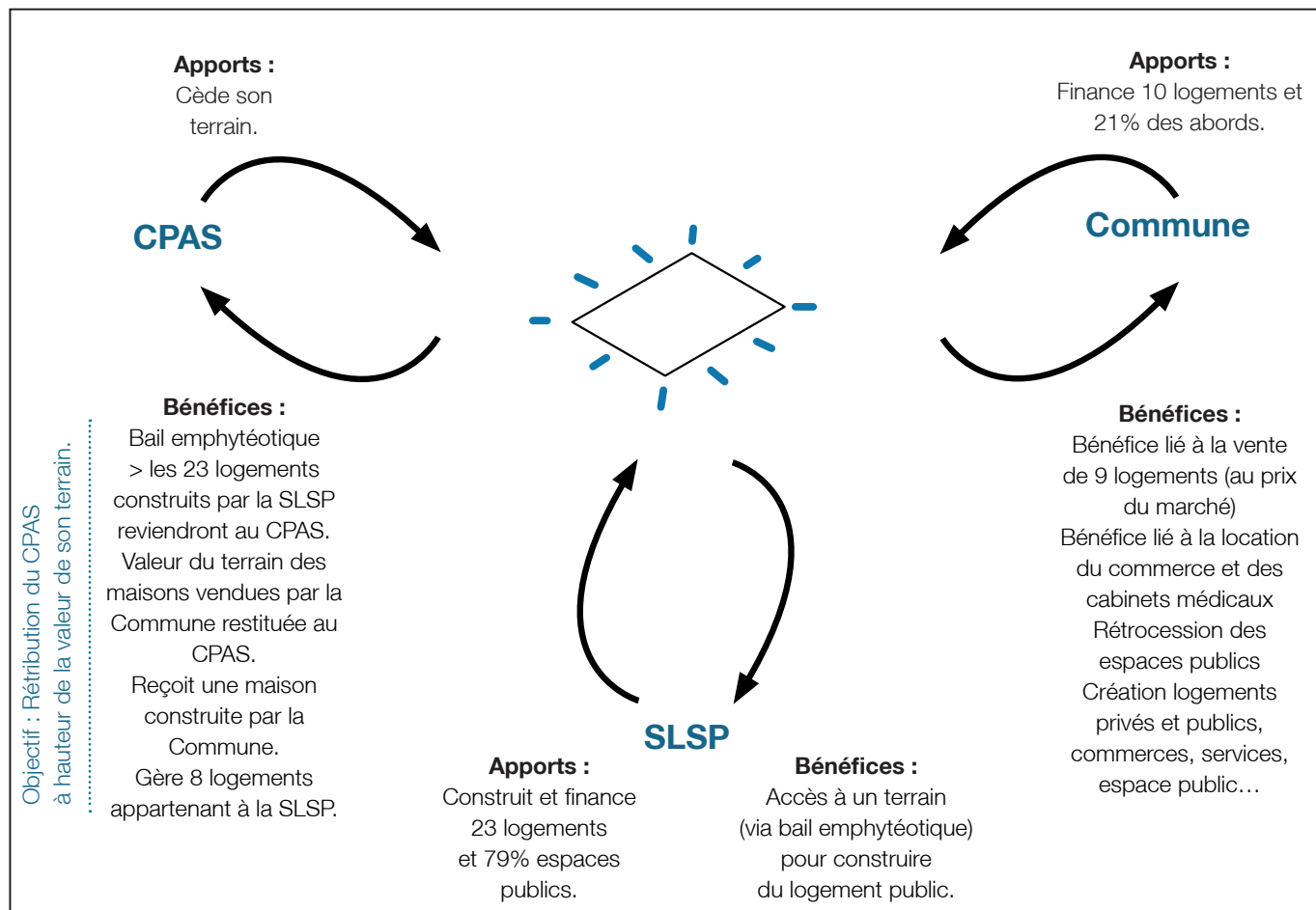
- **2012 :** Adoption du SDC, dont la mesure n°AO12 visait la création de logements pour revenus modestes et moyens dans le cœur des villages ;
- **2013 :** Réunions entre les partenaires afin d'établir le programme communal d'actions en matière de logement et de définir le projet ;
- **2014 :** Inscription du projet au programme communal d'actions en matière de logement 2014-2016 sur base d'un schéma d'implantation établi par la Commune en concertation avec la SLSP et le CPAS ;  
Désignation de l'auteur de projet ;
- **Début 2016 :** Dépôt de la demande de permis d'urbanisme groupé ;
- **Fin 2016 :** Rupture du bail à ferme sur le site par le CPAS ;
- **2017 :** Acte d'emphytéose du CPAS en faveur de Notre Maison, octroi du permis d'urbanisme groupé et démarrage du chantier ;
- **Début 2019 :** Livraison des logements et autres espaces.

**La SLSP, maître d'ouvrage sur un terrain appartenant au CPAS... ?** La possibilité est donnée aux SLSP de construire pour d'autres organismes publics en « délégation de maîtrise d'ouvrage », en échange de la prise en gestion par ces organismes d'un logement appartenant à celles-ci.  
> Ici, le CPAS et la SLSP Notre Maison ont établi une telle convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

**Le montage immobilier complexe** de ce projet est le fruit d'une collaboration positive entre tous les acteurs impliqués :

- le **CPAS** : propriétaire du site,
- la **Commune** : initiatrice du projet, leadership, communication,
- la **SLSP Notre Maison** : maître d'ouvrage,
- la **Société wallonne du logement** : financement (via programme communal d'actions en matière de logements),
- le **notaire** : montage foncier.

Objectif de ce montage complexe : veiller à l'équilibre financier de chaque acteur.



**Budget :**

- Coût total du chantier : 3.900.000 € HTVA.
- Coût d'aménagement des abords : 450.000 € TVAC.

## Financement des logements :

- Financement des 23 logements publics par la SLSP via les programmes communaux d'action en matière de logement 2012-2013 et 2014-2016 ;
- Financement de 10 logements par la Commune (1 logement cédé au CPAS, 9 logements vendus au prix du marché).

## Financement des espaces publics :

- 79 % par la SLSP (via l'article 69 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable) ;
- 21% par la Commune.

Financements et mise en location des espaces de commerce et services par la Commune.

**Mise en vente ou en location des logements :**

Logements destinés à la vente pour un public 'jeune' (travaux de finition à réaliser).

- Coût : +/- 1.835 €/m<sup>2</sup> hors frais.
- Pas de condition d'attribution

Logements destinés à la location pour les seniors :

- Pas de condition d'attribution.
- Remarque : Le projet visait l'accueil de seniors Walhinois devant quitter leur maison devenue trop grande... Mais, sans critères précis, le CPAS choisit ses locataires en fonction des besoins et des urgences.

**Logement kangourou ?**

Selon la SLSP :

- Conditions d'accès identiques à celle du logement social en termes de revenus et de proportion au logement (plus d'info sur [www.notremaison.be/](http://www.notremaison.be/))
- Binôme choisi suite à la rencontre des candidats intéressés par un projet collectif fondé sur la solidarité.
- Dans le jury, présence d'associations et d'experts en logement solidaire.



# 04. Analyse et enseignements

## a. Urbanisme

### Leviers :

- **Intensification et ouverture d'un site enclavé situé en centre de bourg** en créant de nouveaux logements, services et espaces publics et en renforçant le maillage de mobilité douce existant ;
- **Un programme qui répond aux enjeux communaux** de vieillissement de la population walhinoise et de pression immobilière ;
- Une réflexion inscrite au schéma de développement communal ;
- **Un ancrage territorial du projet** grâce à une vision globale à l'échelle du site et du quartier (équipements existants, services, maillage...) ;
- **Un nouvel espace public** s'inscrivant en complémentarité par rapport à la place du village existante.
- **Acceptabilité sociale :**  
Les mixités fonctionnelle et sociale du programme favorisent différents usages par des publics variés et, ainsi, l'acceptation sociale du projet.  
La création de la nouvelle voirie a permis l'urbanisation de certains fonds de jardins privés.



### Freins :

- Fragilité de la programmation non résidentielle : le commerce est localisé à l'arrière du site, ce qui le rend peu visible et peu accessible.
- Les maisons vendues disposent d'un jardin petit et orienté au nord.

## b. Mobilisation du foncier

**Le foncier public a été mobilisé** via un bail emphytéotique entre le CPAS de Walhain et la SLSP. Ceci a permis à cette dernière de faire l'économie de l'acquisition du foncier.

**Difficulté de rompre le bail à ferme** actif sur le site > Dédommagement important versé à l'agriculteur (21.300 euros remboursés par la Commune au CPAS).

## c. Faisabilité et montage immobilier

Le **programme communal d'action en matière de logement** a incité la Commune à mener une réflexion quant à son offre en logements publics et, surtout, a permis à la SLSP de financer une telle opération.

Un **montage immobilier complexe** mais équilibré entre tous les acteurs, basé sur une étude notariale.

## d. Négociation, accompagnement, décision

**Collaboration** entre la SLSP Notre Maison, la Commune et le CPAS

- Négociations pour l'équilibre financier de chacun au sein d'un montage immobilier complexe.
- Mutualisation des compétences et des modes de financement de chaque acteur.

**Grande implication de la Commune** qui a joué un rôle central tout au long du processus :

- Portage compétent mené par l'échevin du logement et l'agent du logement
- Confiance et collaboration entre politique et administration.
- Rôle important d'information de la population qui a facilité l'acceptabilité sociale du projet.

### Freins :

- 3 acteurs publics, 3 timings. Lourdeur administrative liée aux marchés publics, aux décisions et agendas de chaque acteur public impliqué.

## Sources :

- Entretien avec Mme Sylvie Agneessens, bureau d'architecture et d'urbanisme URBALI, 24.08.20
- Entretien avec M. Nicolas Vandenstein, agent du logement, Commune de Walhain, 26.08.20
- Dossier de presse réalisé par la SLSP Notre Maison.
- Echos du logement n°123, Service public de Wallonie, 2018
- Observations de terrain.



# Walhain - Habitat groupé pour 4 familles

Un terrain situé à la lisière du village de Nil-Saint-Vincent accueille un habitat groupé pour quatre familles sur sa partie urbanisable. Le reste de la parcelle est aménagé en un vaste jardin commun ouvert sur les paysages agricoles du village.

## Renforcement de tissu urbanisé

Construction d'un habitat groupé constitué de quatre maisons unifamiliales et d'espaces communs.

## Carte d'identité

**Années :** 2007-2011

**Localisation :** en périphérie du village de Nil-Saint-Vincent, à l'angle entre la ruelle Margot et le chemin du Tiège

**Maîtres d'ouvrage :** groupe de quatre familles

**Superficie du site :**

- Surface totale : 0,92 ha
- Surface en zone urbanisable au plan de secteur : 0,24 ha

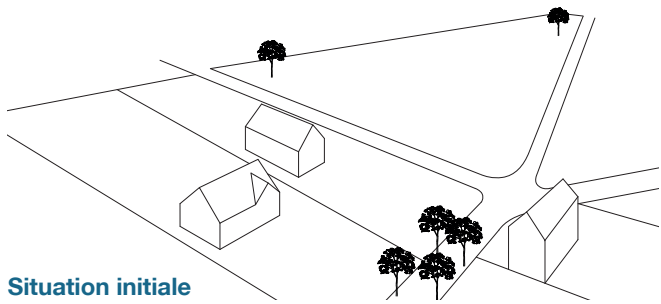
**Nombre de logements :** quatre logements

**Autres activités :** /

**Typologie du tissu bâti :** semi-continu récent

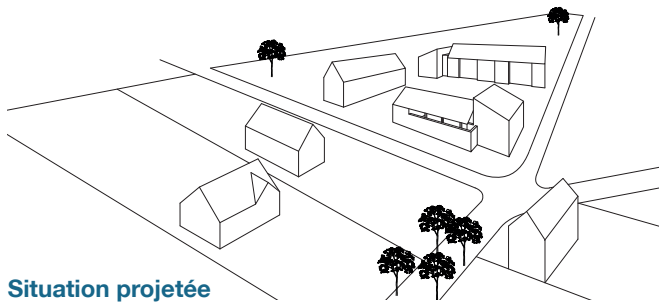
## Objectif du projet

Créer un habitat solidaire



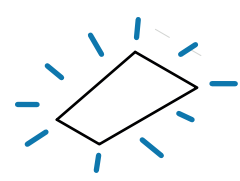
### Situation initiale

**Densité nette :** 0 log./ha  
**Densité brute :** 0 log./ha  
**E/S :** 0  
**P/S :** 0



### Situation projetée

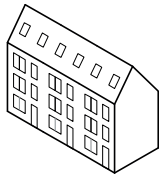
**Densité nette :** 16,85 log./ha  
**Densité brute :** 4,00 log./ha  
**E/S :** 0,23  
**P/S :** 0,45



Urbanisation de parcelle(s) vierge(s)



Projet résidentiel



Logement groupé



Avec densification résidentielle

# 01. Opportunités et freins à l'intensification du site

## a. Caractéristiques et enjeux du quartier

**Tissu :** Quartier peu dense, urbanisation en ruban, maisons 4 façades majoritairement. Quelques implantations agricoles intégrées au tissu urbanisé.

## b. Caractéristiques et enjeux du site

Terrain en partie urbanisable en lisière de village.

### Atouts :

- Proximité d'une école maternelle et primaire et de quelques commerces (pharmacie, boulangerie...),
- Proximité d'un arrêt de bus et de la gare de Blanmont (3 km),
- Site localisé en bordure de zone d'intérêt paysager ADESA, offrant une large ouverture paysagère sur les champs.

### Opportunités :

- Grande parcelle non bâtie, dont une grande partie est en zone non urbanisable > compense la densification de la partie urbanisable.

### Freins :

- Situation excentrée, dépendance à la voiture et charge importante en espaces de stationnement et espaces publics non aménagés pour les modes actifs,
- Assainissement transitoire (zone pour laquelle aucun régime définitif n'a été déterminé)..



**Situation :** Le site se trouve à Nil-Saint-Vincent, à proximité de la N4.

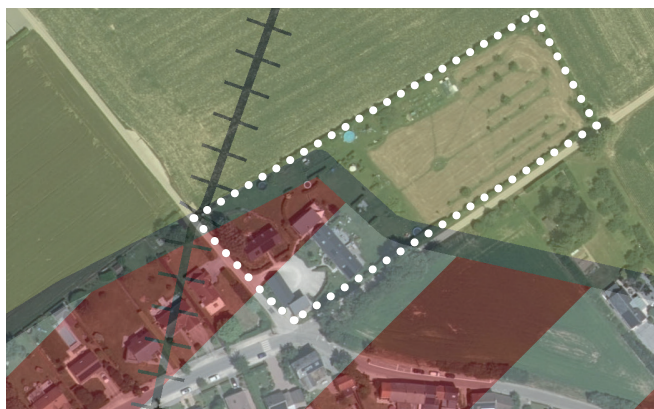


**Carte d'occupation du sol (2018 - WALLOUS)**

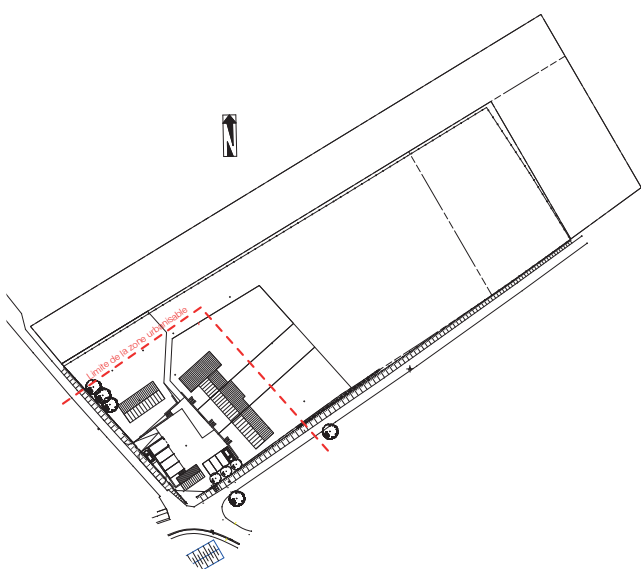


(source : Google)

## 02. Défis communaux pour lutter contre l'étalement urbain et renforcer les centralités



**Plan de secteur :** Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole



**Plan d'implantation :** La zone d'habitat à caractère rural concentre l'urbanisation de la parcelle, tandis que la zone agricole est affectée en jardin collectif (potager, verger...).

### a. Profil de la commune

#### C2 : Infléchir

- Profil familial,
- Prix des maisons et revenus très élevés,
- Offre foncière et pression démographique importantes et densité résidentielle très faible > consommation foncière très importante,
- Faible part d'appartements et logements locatifs,
- Réduction progressive de l'autopromotion.

**Enjeux :** L'effort à produire pour ce type de commune rurale est très important. Le levier principal est la gestion des réserves foncières, très importantes. L'effort doit porter sur la réduction de la part des terrains à bâtir et une augmentation de la densité (très faible) de l'urbanisation.

### b. Outils / stratégie urbanistique

#### Plan de secteur :

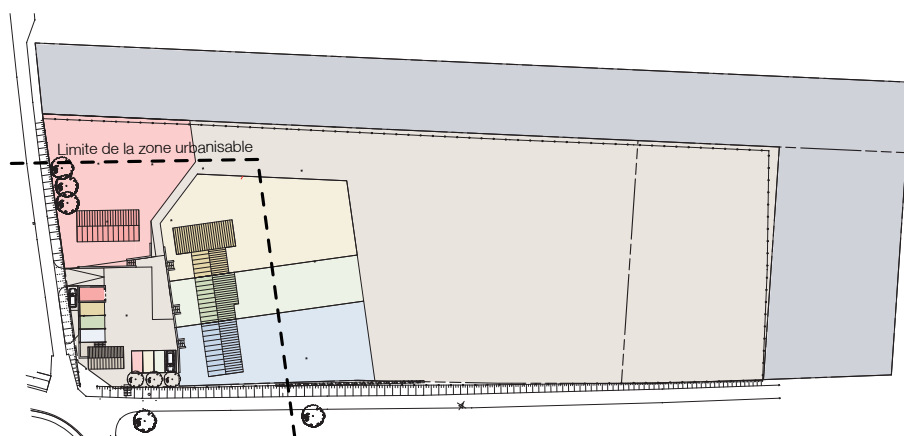
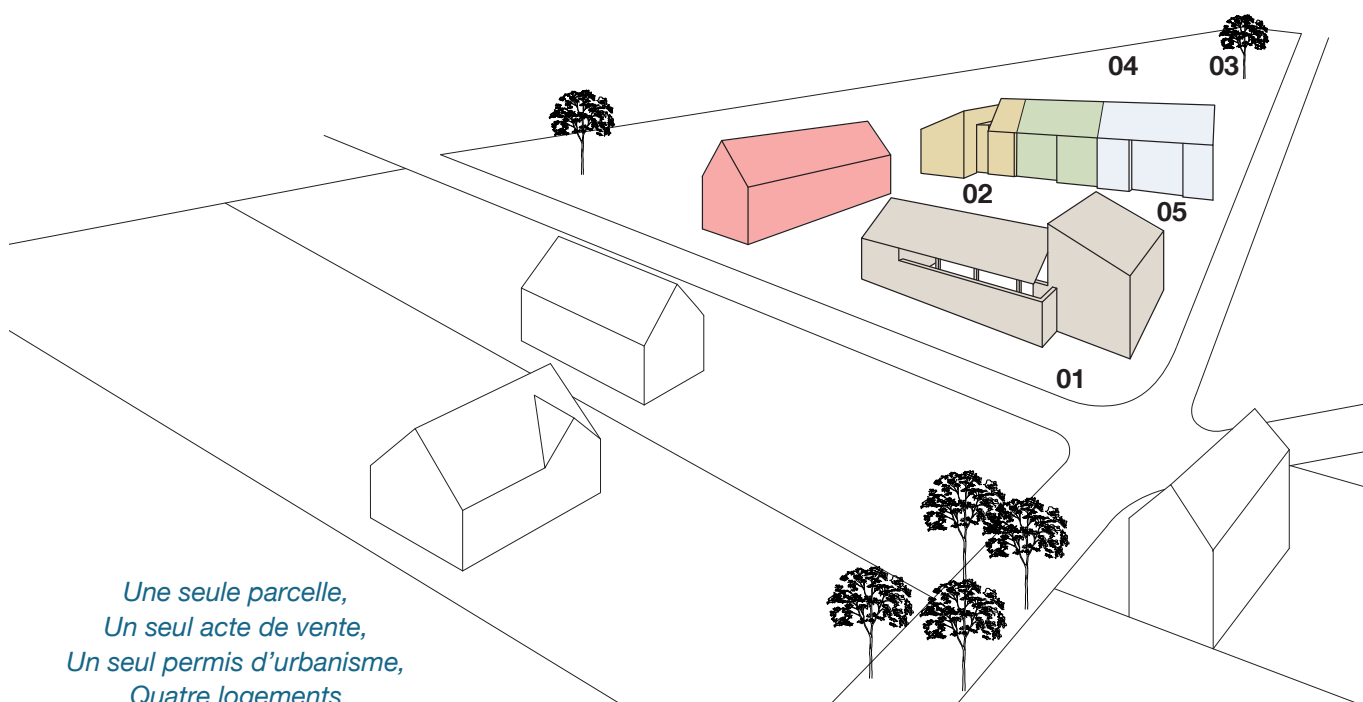
- Zone d'habitat à caractère rural,
- Zone agricole.

#### Schéma d'orientation local de Nil :

- Datant de 1961, abrogé aujourd'hui,
- Identifiant le site en zone agricole,
- Le projet dérogeait à la prescription suivante : « Toute construction se situera à une distance minimum de 15 m de l'axe de la construction voisine ». > Ceci imposait la construction de maisons isolées.
- > Dérogation impliquant l'avis du Conseil communal et du fonctionnaire délégué et une enquête publique.

**Le projet** répond à ces enjeux en intensifiant l'utilisation d'une parcelle agricole. Il développe quatre logements sur une surface urbanisable relativement restreinte, tout en proposant des volumes bâtis respectant la typologie locale.

## 03. Logiques de projet



- Logement 1
- Logement 2
- Logement 3
- Logement 4
- Espaces communs (copropriété)
- Surface exploitée par un agriculteur (copropriété)



**01. Vue depuis la rue.** Bâtiments organisés autour d'une cour intérieure. A droite : salle commune disposée sur l'angle de la parcelle.



**02. Cour intérieure :** vue sur logement 1.

## a. Composantes du projet

**Nature et logique de densification :** Il s'agit de l'urbanisation d'une parcelle vierge.

**Le programme** développe quatre logements pour familles nombreuses (3 à 4 ch) avec jardins privés.

**Espaces communs :** Des espaces communs complètent ces logements.

- Grand jardin (avec potager, serre, poulailler, balançoire...),
- Cour accueillant les espaces de parking,
- Salle polyvalente,
- Local technique (vélos, outils...).

### Gestion des stationnements

- Un emplacement couvert par ménage > 4 places de stationnement sous le car-port,
- Un emplacement non-couvert par ménage > 4 places dans la cour.

Remarque : Actuellement, deux familles ont deux voitures, tandis que deux familles n'en ont qu'une. Ceci est, en partie, rendu possible grâce à un système de co-voiturage entre les quatre familles vers les écoles.

### Intégration du bâti à son environnement :

- L'ensemble rappelle la typologie des fermes en carré, constituées de bâtiments de gabarits variables disposés autour d'une cour intérieure.
- Le car-port et la salle commune marquent l'angle et structurent l'espace public.
- La brique brun – rouge s'intègre au paysage bâti environnant.

### Gestion et entretien : Adhérer au projet commun

- L'habitat groupé est régi par un règlement d'ordre intérieur et un acte de base (à signer pour tout éventuel nouvel habitant).
- Cet acte de base définit le fonctionnement du syndic (assemblée générale annuelle, approbation des comptes...). Les rôles de président, trésorier, secrétaire font l'objet d'une tournante annuelle parmi les habitants.
- L'entretien des espaces communs (poulailler, potager...), est assuré par les familles via une tournante (par quinzaine)
- Chaque 1er samedi du mois, toutes les familles se réunissent et réalisent des travaux collectifs : plantation de haies, finitions de la salle commune...
- Chaque famille verse mensuellement une petite somme pour les charges communes.



03. Vaste jardin commun.



05. Cour intérieure : vue sur les logements 2, 3 et 4.



04. Potager, piscine, balançoire... communs.

## b. Outils et modalités

**La mobilisation du foncier** : Ce terrain partiellement urbanisable a été acquis de manière solidaire par les quatre familles constituant le groupe (un seul acte de vente). Celui-ci n'a pas été divisé ultérieurement ; il appartient en copropriété au groupe.

**Le phasage** a été ralenti par la difficulté de constituer un groupe et par les négociations et discussions inhérentes à la dynamique collective.

- **Début 2007** : Lancement de la démarche par une des familles.

Elle repère ce terrain et, en fonction de la surface urbanisable, détermine qu'il est possible d'y construire quatre logements unifamiliaux. Le groupe s'est constitué sur cette base, parmi son entourage, de manière pragmatique et selon les opportunités (terrain...).

- **Mi 2008** : Constitution du groupe et acquisition du terrain.
- **Fin 2008** : Dépôt de la demande de certificat d'urbanisme 2 et réunion entre le demandeur et un représentant du Collège communal.
- **Début 2009** : Obtention du certificat d'urbanisme 2.

Cet outil a permis d'obtenir un avis officiel du Collège et du fonctionnaire délégué sur les grandes options du projet (valable deux ans).

- « *Avis favorable sur le projet, intéressant au regard d'une division plus traditionnelle en trois lots contigus.*

- *Conditions :*

*Gabarits : réduire la hauteur de H1 (pour être en harmonie avec les maisons voisines), éviter l'effet de long bloc monolithique pour H2, H3 et H4 (proposer des décrochements) et abaisser le niveau d'implantation de ceux-ci afin d'éviter qu'ils n'occupent une position dominante dans le paysage.*

*Gestion des eaux : matériaux perméables dans la cour et eaux de ruissellement récoltées dans une citerne ».*

- **Fin 2009** : Dépôt de la demande de permis d'urbanisme groupé.

Éléments qui ont posé question lors de l'analyse de la demande de permis :

- La densité nette paraît élevée (16,8 log/ha) car elle est calculée sur la partie urbanisable de la parcelle. Dans ce cas, la densité brute (4 log/ha) permet de relativiser cette impression.

- Site situé en bordure de village. « *Ménager des vues vers l'openfield ou construire sur l'angle afin de terminer le carrefour, cadrer l'espace public ?* »

- Fermeture du projet par rapport à l'espace public > Demande de la Commune : aménager un sentier depuis l'espace public vers la cour intérieure afin d'augmenter la perméabilité du projet par rapport à l'espace public.

- **Début 2011** : Démarrage du chantier de construction.
- **Fin 2011** : Livraison des logements.

**Le montage immobilier** est porté par le groupe, de manière solidaire.

- Le plan d'implantation, la conception des espaces communs et l'image globale du projet (façades...) ont été réalisés par un architecte habitant le projet,
- Pour la conception des logements, chaque famille a fait appel à un architecte différent. Les quatre projets ont ensuite été centralisés en un seul dossier de demande de permis d'urbanisme, introduit au nom de l'architecte des espaces communs,
- Chantier : l'ensemble a été construit par une seule entreprise de construction, tandis que la réalisation de chaque maison était suivie par un architecte différent.

**La copropriété** : Il y a copropriété lorsque différentes parties sont **propriétaires ensemble** d'un même bien. Cette copropriété est dite « forcée » lorsqu'elle découle de la fonction ou de la destination du bien, notamment lorsque ce bien est l'accessoire d'un bien privatif. Le droit des copropriétaires sur le bien en copropriété est représenté par des **quotes-parts** qui sont calculées en fonction de la valeur respective des biens privatifs. Chaque copropriétaire est, en principe, tenu aux **charges** de la copropriété (notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection) en proportion de leurs quotes-parts. Les biens en copropriété forcée ne peuvent être partagés (identification matérielle, division et répartition physique des quotes-parts entre les copropriétaires) qu'avec l'**accord de tous**. Enfin, les copropriétaires ne peuvent vendre leur quote-part dans le bien en copropriété que conjointement avec leur bien privatif.

# 04. Analyse et enseignements

## a. Urbanisme

**La question paysagère** liée à l'urbanisation des sites situés en bordure de zone urbanisable est à traiter avec soin. A l'époque, la Commune de Walhain ne disposait pas d'outil cadrant de manière pertinente ce type de projet.

**L'écart important entre densité nette** (16,85 log./ha) et **densité brute** (4,00 log./ha) illustre la différence que peut induire le fait de tenir compte de la surface de terrain située en zone urbanisable ou pas.

**Freins : SOL obsolète :** Lors de la demande de PU, le site était couvert par un SOL obsolète (1961). Le projet s'inscrivant en dérogation par rapport à celui-ci, la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'une procédure plus lourde (enquête publique...).

## b. Mobilisation du foncier

**Le projet proposé répond de manière intéressante à la configuration de cette grande parcelle d'angle.** Il concentre quatre logements en zone urbanisable et offre un vaste jardin commun en zone non-urbanisable

## c. Faisabilité et montage immobilier

L'habitat groupé est constitué de couples de la même génération, ce qui présente quelques désavantages.

- L'intergénérationnel aurait pu apporter davantage de services (garde d'enfants, entre-aide...),
- Chaque ménage sera confronté aux mêmes difficultés en même temps (vieillesse...).

## d. Négociation, accompagnement, décision

*« Tout seul, on va plus vite ; ensemble, on va plus loin »*

**L'habitat groupé comporte de nombreux avantages...**

- disposer d'espaces communs (vaste jardin, local vélos, salle polyvalente...) gérés collectivement,
- mutualiser certains équipements et outils (tondeuses...) et certains services (covoiturage, baby-sitting...),
- apprendre le vivre ensemble...

...mais le fait d'être un groupe implique également des **discussions, négociations, le fait de savoir écouter et de faire des compromis...** (longueur du processus).

## Sources

- Entretien avec Cédric Harmant, habitant, 15.09.20,
- Entretien avec Agnes Decelle, Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme pour la Commune de Walhain, 07.10.20,
- Observations de terrain,
- Articles 3.78 et suivants du nouveau Code civil,
- Jadoul, E., Gofflot, N. et Salvé, A., « Titre 4 - Copropriété » in Le nouveau droit des biens, Larcier, 2020, pp. 141 à 206.

