

Schéma de développement communal

Stratégie territoriale

Objectifs, structure territoriale et mesures

Version 2 - avril 2025



Le Collège communal certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du

au

Pour le Collège,

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Le projet de Schéma de Développement Communal a été vu et adopté par le Conseil communal en sa séance du

Par ordonnance,

La Directrice générale

Le Bourgmestre

Auteur de projet :



Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCLouvain

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve

Tél : +32(0)10 47.21.33 - Fax : +32(0)10 47.87.13

Site : www.creat-uclouvain.be - Contact : anne.sinzot@uclouvain.be

Directeur du CREAT : Pr Yves Hanin

Auteurs de l'étude : Vincent Bottieau et Coraline Berger

Cartographie : Jennifer Gully et Leslie Khoury



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4	Périmètres et éléments en surimpression	71
Partie 1 : Objectifs et principes de mise en œuvre	6	5.1 Périmètre d'intensification commerciale	71
Partie 2 : La structure territoriale et les centralités	17	5.2 Espace vert public	72
L'infrastructure verte	19	5.3. Périmètre de protection : point de vue ou ligne de vue remarquable	73
La structure paysagère	21	5.4. Périmètre de protection : Périmètre d'intérêt paysager (hors zone agricole)	74
La structure des réseaux	23	5.5. Périmètre de protection : site de protection écologique	75
La structure bâtie et les centralités	25	5.6. Périmètre de protection : liaison écologique	76
Des centralités du SDT à celles du SDC	29	5.7. Périmètre de protection : prévention des inondations	78
Partie 3 : Les modalités de mise en œuvre	32	5.8. Lieu nécessitant une réflexion d'ensemble	79
Trajectoires de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation	33	5.9. Sites de révision	80
Affectation et ordre de priorité des ZACC	41	Partie 4 : Les mesures de programmation et de gestion	81
Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, mesures guidant l'urbanisation et recommandation	42	Mesures de programmation	83
Les notions de densité et de coefficient de pleine terre dans les quartiers d'habitat	43	MP 01 – Initier une réflexion d'ensemble sur le site de la Bruyère du Sart	84
Indications pour les différents quartiers et espaces : quartiers d'habitat	46	MP 02 - Identifier des sites (potentiellement) mutables en entrée de ville	91
1.1 Cœur de centralité urbaine de Court	46	MP 03 - Aménager des sites de transfert modal	98
1.2 Quartiers résidentiels de la centralité urbaine de Court	48	MP 04 - Aménager et mettre en réseau des espaces verts publics dans les centralités et les cœurs de villages	112
1.3 Centralité villageoise de Faux	50	MP 05 – Instaurer des initiatives pour prévenir les risques d'inondation	118
1.4 Cœurs de village	52	Mesures de gestion	122
1.5 Quartiers résidentiels et villageois	54	MG 01 – Activer les dispositions du CoDT en matière de charges d'urbanisme	
1.6 Quartiers peu denses	56	MG 02 – Créer une Régie foncière pour soutenir la création et la gestion de logements publics via le patrimoine foncier et immobilier communal.	
Indications pour les différents quartiers et espaces : autres quartiers urbanisables	59	MG 03 – Poursuivre la protection des arbres et haies remarquables et autres arbres et haies	
2. Equipements communautaires	59	MP 04 – Maintenir, préserver et renforcer les sites de protection écologique	
3. Activités économiques	60	Partie 5 : Propositions de révisions du plan de secteur et de schémas d'orientation locaux	127
Indications pour les différents quartiers et espaces : espaces non urbanisables	62	R-01 : Initier des révisions du plan de secteur	128
4.1 Espaces agricoles	63	R-02 : Initier des révisions de schémas d'orientation locaux	134
4.2 Espaces forestiers	65	Glossaire et acronymes	135
4.3 Espaces verts	67		
4.4 Zones de parcs	69		
4.5 Plans d'eau	70		

INTRODUCTION

Le Schéma de Développement Communal (en abrégé SDC) **définit la stratégie globale d'aménagement pour l'ensemble du territoire communal.**

Il a remplacé le Schéma de Structure communal dans les outils du CoDT. Son contenu et sa procédure d'élaboration sont détaillés aux articles D.II.10 et D.II.12.

Il traduit la vision communale à long terme pour le territoire et constitue un outil d'aide aux décisions, notamment destiné à encadrer la programmation des mesures prioritaires à mettre en place et l'examen au quotidien des demandes de permis.

Contenu du SDC, extrait du CoDT art. D.II.10 (Décret du 13 déc. 2023)

(...) Le stratégie territoriale du SDC définit :

1° les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle communale, et la manière dont ils déclinent les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire (...);

Les objectifs communaux concernent le territoire communal et sous-tendent les orientations; ils ont pour finalités :

- l'optimisation spatiale ;
- le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ;
- la gestion qualitative du cadre de vie ;
- la maîtrise de la mobilité.

2° les principes et modalités de mise en œuvre des objectifs, notamment ceux liés à l'optimisation spatiale ; ce sont :

- la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation,
- les centralités présentes sur le territoire,
- les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités,
- l'ordre de priorité de mise en œuvre des ZACC et leur affectation,
- toutes autres dispositions contribuant à l'optimisation spatiale.

3° la structure territoriale qui identifie et exprime cartographiquement :

- la structure bâtie, en ce compris les pôles à renforcer;
- la structure paysagère;
- les réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie;
- l'infrastructure verte.

Le SDC peut :

- comporter des **mesures de gestion et de programmation** relatives aux principes de mise en œuvre et à la structure territoriale
- identifier des **propositions de révision** du plan de secteur, en ce compris les zones d'enjeu communal, ainsi **que la liste des schémas** de développement pluri-communaux pour ce qui concerne le territoire communal concerné, des schémas d'orientation locaux et **guide communal** à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie ;
- Contenir un **glossaire** définissant les principaux termes et concepts utilisés.

Le SDC de Court-Saint-Etienne est un Schéma dit **complet** car il n'est pas focalisé uniquement sur la question de l'optimisation spatiale.

Il s'inscrit dans la filiation du Schéma de Développement du Territoire régional (SDT) entré en vigueur au 1^{er} août 2024.

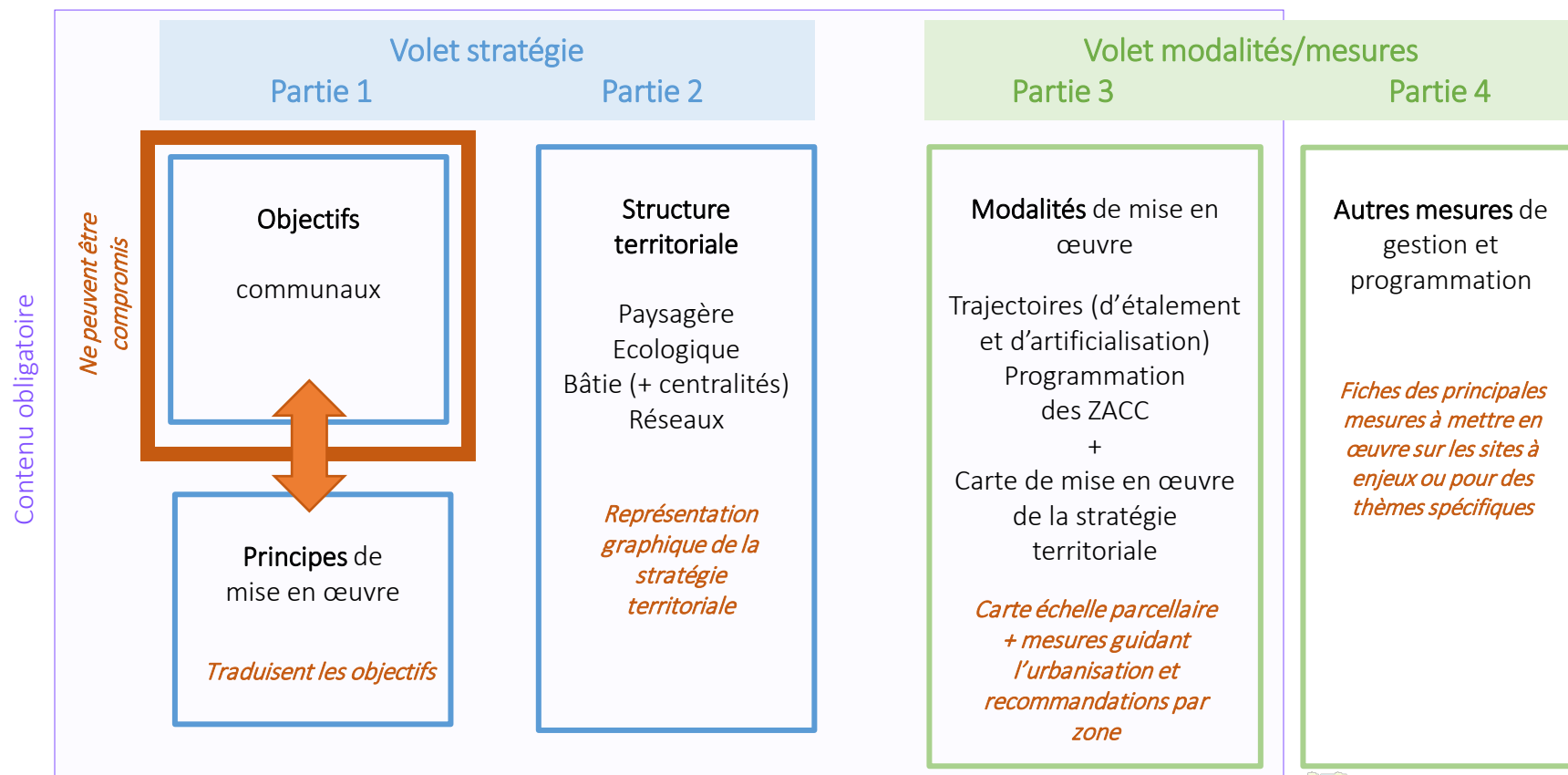
Le SDC revêt un caractère indicatif. Des permis peuvent être délivrés (ou des outils élaborés) même s'ils présentent des écarts par rapport aux indications du document, mais le demandeur est alors tenu de démontrer que ces écarts ne compromettent pas les objectifs de développement et d'aménagement de celui-ci.

INTRODUCTION

Le présent SDC comporte deux grandes parties :

- **La première énonce la stratégie territoriale**, qui comprend les objectifs, les principes de mise en œuvre (qui traduisent les moyens pour atteindre les objectifs) et la structure territoriale (qui les exprime cartographiquement et qui identifie les centralités) ;
- **La seconde regroupe les modalités de mise en œuvre spécifiques et les mesures de gestion et de programmation**. Par modalités, on entend les éléments exigés par le CoDT : les trajectoires d'étalement et d'artificialisation (monitoring de l'évolution vers le ZAN50*), la priorisation des zones d'aménagement communal concerté (ZACC), de même que les mesures guidant l'urbanisation (sous la forme d'une carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale (gestion des permis) et ses indicateurs, déclinés par sous-quartiers et sous-zones pour aider à traduire concrètement les objectifs dans l'examen des demandes de permis et les conditions de leur acceptation).

La partie modalités/mesures comporte en outre d'autres mesures de gestion et de programmation, sous la forme de fiches-mesures pour des thèmes particuliers ou des sites à enjeux en ce compris la modification/ la réalisation d'outils d'aménagement et d'urbanisme.



PARTIE 1 : OBJECTIFS ET PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

OBJECTIFS COMMUNAUX DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT & PRINCIPES ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

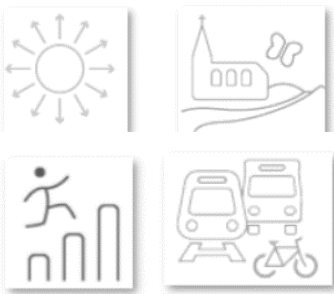
+ 3 TABLEAUX EN ANNEXE DU DOCUMENT :
OBJECTIFS ET FINALITÉS DU CoDT
DÉCLINAISON DES OBJECTIFS RÉGIONAUX
TABLEAU DE COHÉRENCE ENJEUX/OBJECTIFS/PRINCIPES



Les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire constituent le cœur et l'ossature de la stratégie territoriale. Une première version a été élaborée par un groupe de travail d'une quinzaine de personnes composé de représentants du Collège, du Conseil, de l'Administration, de la CCATM, de la CLDR, de relais associatifs ; ce groupe s'est réuni à quatre reprises en avril-mai 2024. Ils ont ensuite été largement discutés en groupe technique du comité d'accompagnement avec des représentants de la DAL et des services de la Fonctionnaire déléguée.

Au terme de ce travail 15 objectifs ont été définis. Ils visent à rencontrer les quatre finalités définies par le CoDT – identifiées par un pictogramme (voir page suivante).

Pour les objectifs qui relèvent de l'optimisation spatiale, la réflexion a été basée sur une stratégie à trois degrés d'intensité mise en œuvre à travers quatre modes opératoires :



Stratégie	Type de quartier	Densités (équivalents-logements)	Mode opératoire
Renforcement/intensification	Centralités	> densités actuelles	  
Maintien	Cœurs de village*, quartiers résidentiels et villageois	= densités actuelles (légèrement supérieures dans les cœurs de villages)	
Dédensification	Quartiers à apaiser	< densités actuelles	


consolidation


restructuration

Tissus constitués dont l'organisation spatiale et viaire existante présente une cohérence.
Evolution dans le cadre du parcellaire existant

Tissus à remanier, nouvelle organisation spatiale, notamment par une nouvelle structure viaire


développement


apaisement

Inscription d'un nouveau tissu, dans un site vierge ou assimilé, dans le cadre d'un projet d'ensemble global et cohérent

Tissu dont on cherche à limiter l'urbanisation, en préservant les paysages et les espaces non artificialisés et non imperméabilisés

Les objectifs et les finalités du CoDT

L'OPTIMISATION SPATIALE



1. Centralités

2. Diversité des logements et mixité fonctionnelle

3. Espaces excentrés

4. Réserves foncières

LE DÉVELOPPEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE ET DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE



5. Equipements et services

6. Développement économique

7. Gestion des implantations commerciales

LA GESTION QUALITATIVE DU CADRE DE VIE



8. Espaces publics

9. Espaces verts publics

10. Résilience du territoire

11. Trame verte et bleue

12. Paysages et vues remarquables

LA MAÎTRISE DE LA MOBILITÉ



14. Réseau structurant de déplacements

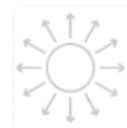
15. Modes actifs, collectifs et partagés

13. Fonction agricole

Les quinze objectifs sont résumés ci-dessus suivant leur thématique générale et la finalité principale qu'ils visent à rencontrer. Ils sont développés dans les pages suivantes avec leurs principes et modalités de mise en œuvre, et le cas échéant, leur localisation dans la carte de structure territoriale et des mesures de programmation et/ou de gestion qui y sont associées.



Finalité 1 : L'optimisation spatiale



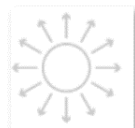
1. Centralités

2. Diversité des logements et mixité fonctionnelle

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O1. Assurer un développement territorial de la commune basé sur le renforcement de la centralité urbaine de Court et la création d'une centralité villageoise à Faux.	P1.1. Recommander des densités minimales, des densités moyennes souhaitées et des densités maximales dans ces centralités		Voir tableau des densités de la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale
	P1.2. Marquer la différence entre la centralité urbaine de Court et la centralité urbaine de pôle d'Ottignies, par l'aménagement d'espaces de respiration et de moindre densité marquant la transition entre les deux communes.	<i>Sites de Court Village 3 et CP Bourg</i>	Initier une révision du plan de secteur pour le site de CP Bourg (actuellement ZAEI)
	P1.3. Dans la centralité urbaine de Court, définir un périmètre de plus forte intensité* urbaine identifié dans la structure territoriale comme cœur de centralité.	<i>Cœur de centralité urbaine : abords de la gare, partie sud de Court Village et nord de l'Avenue des Combattants.</i>	
	P1.4. Créer une centralité villageoise au service du territoire rural de la partie sud de la commune.	<i>Centralité villageoise autour de la gare de Faux (centralité de projet : non reprise comme centralité SDT)</i>	
	P1.5. Dans la centralité urbaine de Court et la centralité villageoise de Faux, favoriser et accompagner les projets urbanistiques de restructuration de tissus bâtis et de développement des réserves foncières.	<i>Espaces de restructuration (Court-Village, CP Bourg gare de Faux) et de développement (ZACC Champ de Court)</i>	
O2. Dans la centralité urbaine de Court et la centralité villageoise de Faux, garantir une mixité fonctionnelle et une diversité de types de logements.	P2.1. Encourager le développement de projets favorisant la mixité fonctionnelle, principalement des équipements et services collectifs ou des activités et services à vocation économique dont le commerce.	<i>Cœur de centralité urbaine de Court, Centralité urbaine de Court, Centralité villageoise de Faux</i>	Recommandations spécifiques sur la mixité fonctionnelle et typologique dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale
	P2.2. Appliquer le concept d'équivalent-logement pour intégrer la mixité fonctionnelle dans le calcul de la densité des projets mixtes.		
	P2.3. Dans les projets de promotion, imposer la diversification de la typologie de logements.		Activer les dispositions du CoDT en matière de charges d'urbanisme pour contribuer à la création de logements publics.
	P2.4. Accroître la part de logements publics et mettre en œuvre une politique proactive d'acquisition et de gestion de biens fonciers et immobiliers par les acteurs publics locaux.		Créer une Régie foncière pour soutenir la création et la gestion de logements publics via le patrimoine foncier et immobilier communal.
	P2.5. Poursuivre la réhabilitation des friches et sites à réaménager en vue de développer des projets mixtes contribuant à renforcer la centralité urbaine de Court.		



Finalité 1 : L'optimisation spatiale



3. Espaces excentrés

4. Réserves foncières

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O3. Préserver le caractère rural des espaces situés en dehors des centralités, qu'ils soient urbanisables ou non, tout en favorisant le maintien et le développement de fonctions de proximité dans les quatre cœurs de villages.	P3.1. Contenir l'urbanisation dans les tissus bâtis identifiés comme quartiers à apaiser dans la carte de structure territoriale.	<i>Quartiers à apaiser</i>	
	P3.2. Dans les cœurs de villages ainsi que dans les quartiers résidentiels et villageois, appliquer une logique de consolidation du tissu bâti existant.	<i>Cœurs de villages</i> <i>Quartiers résidentiels et villageois</i>	
	P3.3. Dans les quatre cœurs de villages identifiés dans la structure territoriale, autoriser des densités légèrement supérieures aux densités existantes et permettre une plus grande diversité typologique et fonctionnelle.	<i>Cœurs de villages</i>	
	P3.4. En cas de subdivision de logement dans les espaces excentrés, privilégier les subdivisions verticales pour offrir à chaque logement créé un accès à un espace privatif extérieur.		
	P3.5. Mettre en place des recommandations spécifiques pour encadrer strictement la réaffectation de bâtiments situés dans des zones non urbanisables.	<i>Zones agricoles, d'espaces verts, de parc et forestières</i>	
O4. Mener une gestion coordonnée, structurée et parcimonieuse des réserves foncières en vue d'inscrire la Commune dans une logique de réduction progressive du rythme de l'artificialisation.	P4.1. Destiner les ZACC ou parties de ZACC non urbanisées et situées en dehors des centralités à des affectations non urbanisables.	<i>ZACC Faux et Chapelle aux Sabots : agricole</i> <i>ZACC Jaurdinia : agricole et forestière</i> <i>ZACC arrière rue Sambrée : espaces verts</i>	Réviser les SOL de la ZACC de Beurieux-Jaurdinia et d'une partie de la ZACC Chapelle N.D. aux Sabots.
	P4.2. Dans le quartier à apaiser de Bruyère du Sart qui comporte de très grandes disponibilités foncières, disposer d'une vision d'ensemble préalable pour organiser le bâti et préserver des espaces ouverts, dans le respect de la densité globale.	<i>Bruyère de Sart</i>	
	P4.3. Dans les autres quartiers à apaiser identifiés dans la structure territoriale, restreindre l'urbanisation à des projets qui ne nécessitent pas la création d'une voirie carrossable, et y maintenir des espaces d'ouvertures paysagères.	<i>Quartiers à apaiser</i>	
	P4.4. Poursuivre la mise en œuvre d'actions de désartificialisation, notamment à travers le réaménagement de friches industrielles.		



Finalité 2 : Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale



5. Equipements et services

6. Développement économique

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O5. Développer des équipements et services d'échelle locale répondant aux besoins de la population, et poursuivre la mise en place de synergies avec les communes voisines pour développer une offre mutualisée et complémentaire à une échelle supracommunale.	P5.1. Tirer parti des éventuelles opportunités liées à plusieurs sites mutables présents dans la centralité urbaine de Court.	(Cœur de) centralité urbaine de Court	Exemples de sites (potentiellement) mutables : CP Bourg, terrains de tennis à l'arrière de l'avenue des Combattants, recyparc rue du Werchai...
	P5.2. Construire un nouveau centre administratif communal dans le centre de Court.	Proposition de révision de SOL (Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale)	Procéder à la révision préalable du SOL « Henricot 1 »
O6. Soutenir le développement des dynamiques économiques locales par l'aménagement d'espaces dédiés et le soutien à une mixité fonctionnelle compatible dans la centralité urbaine de Court et la centralité villageoise de Faux.	P6.1. Développer une offre en terrains destinés à des activités économiques mixtes pour petites entreprises.	Proposition de révision du plan de secteur (Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale)	- Mettre en œuvre une révision du plan de secteur en vue d'inscrire une zone d'activités mixtes en bordure de la RN25 à l'extrémité Est de la commune, dans le prolongement de la zone développée sur le territoire de Mont-Saint-Guibert (Jaurdinia). - Optimiser les terrains à vocation économique de l'Avenue des Métallurgistes, en incluant le cas échéant la partie sud du site CP Bourg.
	P6.2. Encourager le développement de structures pour indépendants ou TPE organisées de manière à mutualiser des espaces et des services.		



Finalité 2 : Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale



7. Gestion des implantations commerciales

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale.	P7.1. Concentrer les fonctions commerciales (hors commerces de proximité) dans le Cœur de centralité urbaine de Court, en tenant compte de leur diversité typologique.	Périmètre de densification commerciale (carte gestion permis)	➤ Définir un périmètre de densification commerciale dans la Carte de mise en oeuvre de la stratégie territoriale, privilégiant l'implantation des types de commerces suivants : • Commerces alimentaires et d'achats lourds de moyenne surface (400 à 1.500 m²) dans la partie Avenues des Combattants/des Métallurgistes ; • Commerces alimentaires et d'achats légers principalement de petite surface (< 400m² en mixité verticale mais avec la possibilité d'accueillir l'une ou l'autre cellule de moyenne surface à vocation de « locomotive ») dans l'axe Avenue de Wisterzée – rue E. Henricot et à Court Village. > Dans l'axe Avenue de Wisterzée – rue E. Henricot, encourager des mécanismes qui permettent d'accroître la taille des cellules commerciales : regroupement de rez, extensions voire démolitions-reconstructions. > Encourager la réaffectation des cellules commerciales vides en dehors du périmètre de densification commerciale défini dans la carte de mise en œuvre de la structure territoriale.
	P7.2. En dehors du périmètre de densification commerciale défini dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, limiter les nouveaux développements de surfaces commerciales de + de 400 m² à la centralité urbaine de Court.	Centralité urbaine de Court	
	P7.3. Abaisser à 200 m² le seuil pour lequel un permis d'urbanisme est requis pour une implantation commerciale.		
	P7.4. Maintenir et développer des commerces et services de proximité dans les cœurs de villages.	Cœurs de village	
	P7.5. Autoriser dans les espaces excentrés des surfaces de vente commerciales en lien direct avec une activité de production sur le même site : vente directe à la ferme, artisanat...		



Finalité 3 : La gestion qualitative du cadre de vie



8. Espaces publics

9. Espaces verts publics

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O8. Aménager des espaces publics qualitatifs et en renforcer le maillage	P8.1. Réaliser des aménagements de rénovation et de création d'espaces publics en priorité dans la centralité urbaine de Court, la centralité villageoise de Faux et les cœurs de villages.		• Identifier les besoins et concevoir les aménagements d'espaces publics en concertation avec les riverains, usagers et associations locales. • Dans les cœurs de villages, définir les projets en lien avec le programme PCDR : Places de Beaurieux, de Sart, de Tangissart... • Dans les projets impliquant la création d'espace public, densifier le maillage de voiries communales par la création d'itinéraires destinés aux modes actifs. • Aménager les espaces publics (trottoirs, terrasses...) pour renforcer l'attractivité des commerces dans le périmètre de densification commerciale défini dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale.
	P8.2. Réduire au maximum la surface minéralisée dans la conception des espaces publics et dans leur réaménagement (déminalisation).		
	P8.3. A travers l'aménagement des espaces publics, créer des conditions favorables à l'accueil de commerces ou services itinérants dans la centralité villageoise et les cœurs de villages.		• Prévoir notamment les aménagements suivants : espace sécurisé, raccordement électrique, parking, mobilier urbain, espaces pour distributeurs de produits locaux...
	P8.4. Organiser le stationnement des modes de transport individuel pour réduire l'emprise des véhicules sur l'espace public.		• Aménager des poches de stationnement public à proximité du centre de Court et des principaux équipements, et de manière systématique dans la conception des nouveaux grands développements. • Recommander des normes d'emplacements de stationnement privé pour voitures et vélos en cas de création de nouveaux logements via un outil évolutif tel qu'une charte ou ligne de conduite.
O9. Assurer un maillage d'espaces verts publics pourvoyeurs de services écosystémiques	P9.1. Structurer le maillage d'espaces verts publics de telle sorte qu'au moins un de ces espaces soit accessible en 10 minutes à pied depuis tout endroit repris dans la centralité urbaine de Court, la centralité villageoise de Faux ou un cœur de village.	<i>Espaces verts publics structurants</i>	• Poursuivre l'aménagement et la mise en réseau d'espaces verts publics dans la centralité urbaine de Court, en lien notamment avec les projets de réhabilitation de friches. • Assurer la présence d'un espace végétalisé et perméable public ou semi-public dans tout projet de plus de 20 équivalents-logements.
	P9.2. Aménager des espaces verts publics de proximité permettant de faciliter le lien social (jeux, lieux de rencontre...).		
	P9.3. Intégrer le maillage d'espaces verts publics dans le réseau écologique local en y mettant l'accent sur la sensibilisation à la découverte de la nature et en mettant en œuvre des techniques de gestion différenciée.		



Finalité 3 : La gestion qualitative du cadre de vie



10. Résilience du territoire

11. Trame verte et bleue

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O10. Initier et soutenir des projets qui renforcent la résilience du territoire face aux enjeux sociétaux, climatiques, alimentaires et sanitaires.	P10.1. Respecter le coefficient de pleine terre fixé par aire pour tous les permis liés à des installations fixes.		Voir tableau des coefficients de pleine terre de la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale
	P10.2. En dehors des centralités, inscrire systématiquement en quartiers à apaiser les zones urbanisables reprises en aléa d'inondations moyen ou élevé.	<i>Environs de la rue du Pont de Pierre</i>	
	P10.3. Inscrire le principe de la gestion durable des eaux pluviales dans chaque nouveau projet d'urbanisme et d'urbanisation, pour réduire les risques liés à la fois aux inondations et aux sécheresses.		Elaborer un recueil de bonnes pratiques pour faire connaître les intentions de la commune en la matière, document technique susceptible d'évoluer en fonction du cadre réglementaire ou technologique.
	P10.4. Préserver et aménager des îlots de fraîcheur dans les projets d'urbanisation et les aménagements d'espaces publics.		
	P10.5. Favoriser la création de bâtiments et de logements modulables et adaptables.		
	P10.6. Encadrer le développement de nouveaux modes d'habiter.		- Elaborer un recueil de bonnes pratiques précisant les conditions urbanistiques à respecter selon le type d'habitat et le type de quartier, en lien avec la structure territoriale du SDC. - Dans les immeubles ou permis groupés, inciter à intégrer des services collectifs via la copropriété pour éviter de surdimensionner les logements privés.
O11. Développer le maillage écologique du territoire à la fois dans les espaces non urbanisés et urbanisés.	P11.1. Inscrire les principes et mesures de mise en œuvre de cet objectif en lien et en complémentarité avec le volet Nature du PCDR et son projet de structure écologique.	<i>Deux types de zones agricoles</i>	Distinguer au sein de la zone agricole les espaces qui se caractérisent par leur intérêt naturel et y appliquer des recommandations particulières en vue de préserver et renforcer la biodiversité.
	P11.2. Assurer la continuité des liaisons écologiques, y compris dans les zones urbanisables.	<i>Sites de protection écologique et liaisons écologiques</i>	- Décliner à l'échelle locale la liaison écologique régionale. - Intégrer les liaisons identifiées à l'échelle locale et développer des recommandations spécifiques en cas de projets portant sur des parcelles traversées par ces liaisons écologiques. - Valoriser le réseau de chemins et sentiers comme éléments essentiels du maillage écologique. - Développer un projet de trame noire qui s'appuie sur la structure territoriale définie dans le SDC.
	P11.3. Accroître la surface et le nombre de sites faisant l'objet d'un statut de protection naturelle (zones centrales du réseau écologique).		Procéder en fonction des opportunités à des achats de terrains ou des conventions de gestion, en particulier dans les sites dont l'intérêt biologique est reconnu mais ne faisant pas l'objet de protection: SGIB des vallées de la Thyle et du Ri de Glori.



Finalité 3 : La gestion qualitative du cadre de vie



12. Paysages et vues remarquables

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O12. Protéger et valoriser les espaces d'intérêt paysager et les points de vue remarquables identifiés dans la structure territoriale.	P12.1. Assurer l'intégration paysagère des projets qui s'inscrivent dans les périmètres d'intérêt paysager du plan de secteur et de l'ADESA.	<i>Périmètres d'intérêt paysager Zone agricole à enjeu naturel ou paysager (Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale)</i>	- Distinguer les périmètres d'intérêt paysager au sein de la zone agricole et y appliquer des recommandations particulières en vue de préserver leurs qualités paysagères. - Distinguer les périmètres d'intérêt paysager qui s'étendent sur des zones urbanisables (périmètres ADESA : Chemin des Tombelles et Drève des Chevreuils) et y appliquer des recommandations particulières en vue de garantir la bonne intégration des projets.
	P12.2. Protéger et valoriser les vues remarquables.	<i>Points de vue remarquables</i>	Appliquer des recommandations spécifiques en cas d'actes et travaux portant sur les périmètres identifiés, principalement au niveau de l'avant-plan de ces vues et lorsqu'il porte sur des zones urbanisables.
	P.12.3. Créer et gérer le patrimoine arboré du territoire communal.		- Assurer la protection des arbres et haies remarquables en poursuivant la tenue à jour régulière de la liste. - Poursuivre la protection des autres arbres et haies via le règlement communal sur l'abattage, l'élagage et la protection du système racinaire. - Mener des actions de plantations d'arbres et de haies pour renforcer le maillage écologique et la structure paysagère.



Finalité 2 : Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale

Finalité 3 : La gestion qualitative du cadre de vie

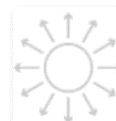


13. Fonction agricole

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O13. Soutenir le développement d'une agriculture nourricière et liée au sol qui participe à la qualité des paysages et au maillage écologique.	P13.1. Inscrire les principes et mesures de mise en œuvre de cet objectif en lien et en complémentarité avec le volet Nature du PCDR et son projet de structure écologique.		Distinguer au sein de la zone agricole les espaces qui se caractérisent par leur intérêt naturel et y appliquer des recommandations particulières en vue de préserver et renforcer la biodiversité.
	P13.2. Au sein de la zone agricole, identifier les espaces qui se distinguent par leurs enjeux naturels et/ou paysagers et y définir des recommandations spécifiques pour les actes et travaux soumis à permis.	<i>Zone agricole et zone agricole à enjeu naturel ou paysager dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale.</i>	
	P13.3. Accompagner l'évolution des usages (diversification) de la zone agricole dans le souci d'une bonne intégration au contexte existant et d'une maîtrise de la mobilité.		
	P13.4. Ne pas autoriser l'implantation de champs photovoltaïques en pleine terre (agrivoltaïsme).		
	P13.5. Consacrer la vocation agricole des ZACC ou parties de ZACC non urbanisées et présentant une bonne qualité pédologique.	<i>ZACC de Faux et Chapelle aux Sabots</i>	



Finalité 4 : La maîtrise de la mobilité



14. Réseau structurant de déplacements

15. Modes actifs, collectifs et partagés

Objectifs (O)	Principes et modalités de mise en œuvre (P)	Structure territoriale	Mesures de programmation et de gestion
O14. Organiser un réseau de déplacement permettant la cohabitation des différents modes de déplacements et renforçant la structure territoriale de l'entité.	P14.1. Définir le réseau actuel et projeté en coordination avec le Plan communal de Mobilité.		- Hiérarchiser le réseau des voiries de l'entité en identifiant les voiries structurantes et en affirmant la vocation locale des autres voiries. - Poursuivre la réflexion sur le système de déplacements et le maillage viaire à l'échelle de la vallée de la Dyle, en lien avec les communes voisines de Genappe et Ottignies-Louvain-la-Neuve.
	P14.2. Dans la centralité urbaine de Court, tenir compte de la capacité des voiries pour définir localement les densités et les fonctions.		
O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés.	P15.1. Assurer, pour tous les modes actifs, un accès sécurisé aux principaux équipements existants ou à créer sur l'entité.		
	P15.2. Définir et aménager des liaisons cyclables entre quartiers à l'échelle communale, articulées au maillage régional et reliées aux pôles voisins, sur des itinéraires directs et sécurisés.		Renforcer le rôle structurant du RAVeL pour tous les modes actifs en augmentant le nombre d'accès et en améliorant la signalisation.
	P.15.3. Dans les grands projets de développement et les aménagements d'espaces publics, intégrer les nouveaux besoins en matière de mobilité et de stationnement à travers les conditions et/ou les charges d'urbanisme.		Imposer ou prévoir des emplacements pour véhicules électriques, véhicules partagés, vélos, trottinettes... avec les services associés.
	P15.4. Créer des mobipôles dans des lieux stratégiques, notamment les sites de gares et arrêts de bus express, en les inscrivant dans une dynamique de valorisation urbanistique de ces lieux.	<i>Gares de Court, de Faux et de La Roche Arrêt bus express de Beaurieux</i>	- Diversifier les possibilités de transfert modal au niveau de ces mobipôles : voitures, vélos, voitures partagées, TEC... - Développer des fonctions urbaines et de services dans ces sites, en plus de la simple fonction de transfert modal, en particulier dans les sites de gares. - Aménager d'autres sites de transfert modal en fonction des besoins et des opportunités identifiés notamment dans le PCM. Exemple : aire de covoiturage à proximité du croisement des RN25 et 275.
	P15.5. Desservir la gare de Faux par une liaison TEC afin d'améliorer sa multimodalité et de renforcer la centralité villageoise de Faux.		

PARTIE 2 : LA STRUCTURE TERRITORIALE ET LES CENTRALITÉS

INFRASTRUCTURE VERTE
STRUCTURE PAYSAGÈRE
STRUCTURE DES RÉSEAUX
STRUCTURE BÂTIE ET CENTRALITÉS
JUSTIFICATION DES CENTRALITÉS DU SDC



LA STRUCTURE TERRITORIALE

RÔLE ET CONCEPTION

Un des rôles fondamentaux d'un SDC est d'identifier la structure territoriale souhaitée en tenant compte des spécificités du territoire communal et de définir les objectifs de développement associés.

Ce travail de définition de la structure territoriale est fondé sur une connaissance du terrain et réalisé en concertation avec le Collège et l'administration communale.

La carte de la structure territoriale est l'expression cartographique du projet de développement territorial communal. Elle matérialise et localise les composantes structurant le territoire.

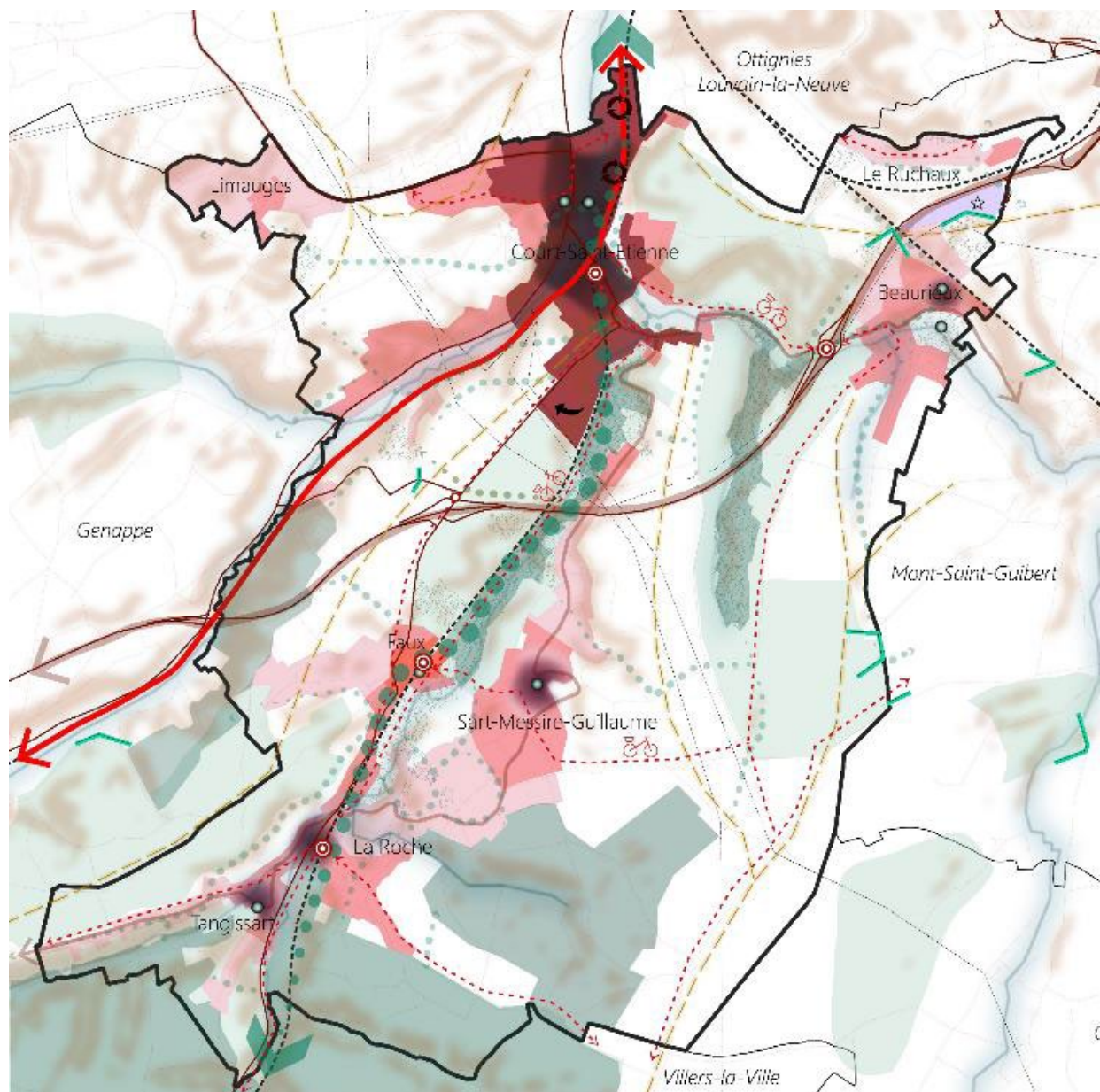
Les objectifs et les principes et modalités de mise en œuvre du SDC concourent à la construction de cette structure territoriale.

Pour son interprétation, il est donc bien important de souligner que cette carte représente la structure **souhaitée**, qui ne correspond pas nécessairement à la situation actuelle.

Ainsi que le précise le CoDT (D.II.10 §5), la structure territoriale se construit à partir de 4 schémas reprenant les principaux éléments thématiques structurants pour le territoire, à savoir :

- L'infrastructure verte
- La structure paysagère
- La structure des réseaux
- La structure bâtie et les centralités

Ces quatre structures sont présentées successivement puis synthétisées en une seule carte, reprise à la fin de cette partie.



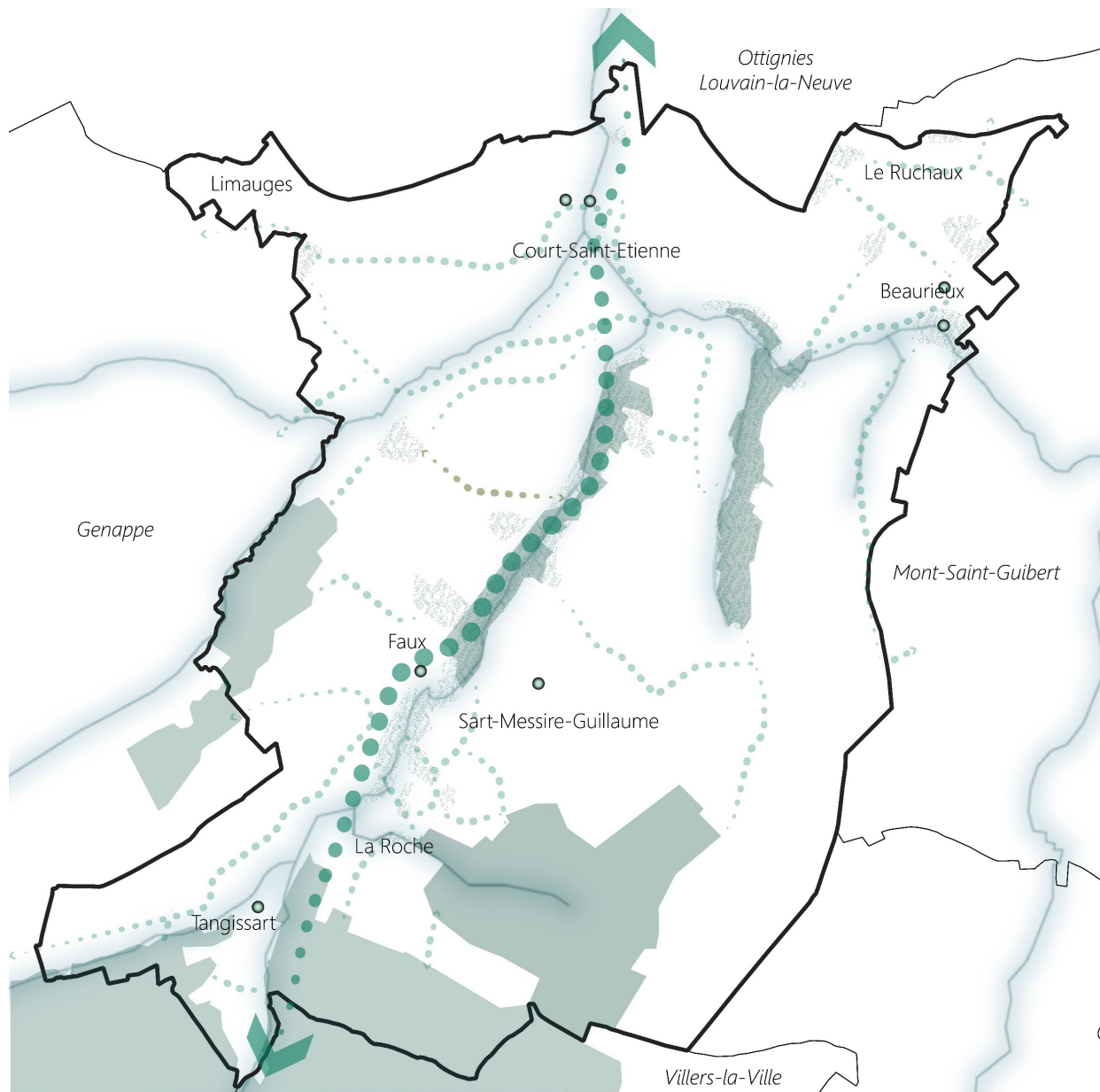
LA STRUCTURE TERRITORIALE

L'INFRASTRUCTURE VERTE

LEGENDE

L'INFRASTRUCTURE VERTE

-  Zone centrale du réseau écologique (sites protégés / à protéger : Natura 2000, SGIB)
-  Liaison écologique régionale
-  Liaison écologique locale
-  Principe de liaison de plateau
-  Vallées structurantes
-  Lutte contre les inondations via les vallées structurantes
-  Espaces verts publics (existants et projetés)
-  Autres sites de protection écologique



LA STRUCTURE TERRITORIALE

L'INFRASTRUCTURE VERTE

LEGENDE

L'INFRASTRUCTURE VERTE

-  Zone centrale du réseau écologique (sites protégés / à protéger : Natura 2000, SGIB)
-  Liaison écologique régionale
-  Liaison écologique locale
-  Principe de liaison de plateau
-  Vallées structurantes
-  Lutte contre les inondations via les vallées structurantes
-  Espaces verts publics (existants et projetés)
-  Autres sites de protection écologique

Court-Saint-Etienne est structuré par ses **grandes vallées** qui ont modelé le paysage, conditionné la manière d'habiter le territoire et d'utiliser ses ressources et qui forment la matrice principale de la **trame bleue**. Le lit majeur de ces rivières constitue un espace potentiellement susceptible de contribuer à la gestion des eaux pluviales et à la **lutte contre les inondations** par débordement.

Enfin, les **espaces verts publics** sont pensés comme un maillage de lieux pouvant être facilement accessibles à pied en 10-15 minutes au départ des centralités et des cœurs de village. Le maillage s'appuie sur des espaces existants - à renforcer le cas échéant - et sur les projets connus, et il se complète localement par des propositions d'aménagement.

La notion d'infrastructure verte utilisée par le CoDT s'appuie sur les services offerts par les écosystèmes. Elle intègre ainsi les notions de réseau et maillage écologique dans le champ de la gestion du territoire, mais élargit la structure à des sites qui jouent un rôle de régulation, de détente, de découverte de la nature... ou encore à une combinaison de ces rôles : lieux potentiels de prévention des inondations, espaces verts publics. Repris dans la structure des réseaux, le réseau structurant des modes actifs contribue au maillage de cette infrastructure verte.

La structure écologique s'appuie sur des éléments dont la valeur écologique est reconnue, que ce soit dans l'inventaire des Sites de grand intérêt biologique (SGIB), dans le diagnostic territorial ou plus récemment dans l'analyse écologique réalisée à travers le volet Nature du PCDR. Une partie de ces zones centrales bénéficie d'un statut de protection en tant que sites Natura 2000, mais ce n'est pas le cas des sites longeant la Thyle et le Ry de Glori. Ceux-ci sont repris comme **zones centrales** dans la carte, marquant ainsi l'intention d'accroître à terme la surface et le nombre de sites protégés (principe P13.3).

La commune est traversée par une **liaison régionale** (définie en vertu de l'article D.II.2 §2 alinéa 4 du CoDT) qui suit approximativement la vallée de la Thyle et de la Dyle. Dans la structure territoriale communale, le tracé de cet axe est précisé de manière à ce qu'il relie les zones centrales présentes dans la vallée.

La carte reporte également différentes **liaisons écologiques identifiées à l'échelle locale** : celles-ci sont basées sur les « chemins de moindre coût », toutes trames confondues, identifiés dans le volet Nature du PCDR, validés et le cas échéant ajustés suite à une rencontre avec le Service Environnement de la Commune. Ces liaisons empruntent des couloirs dont l'intérêt écologique est déjà en grande partie existant ou potentiel (les zones humides, les massifs et bandes boisées, les haies...).

L'inscription de ces axes dans la carte de structure marque la volonté de renforcer le maillage écologique et d'assurer des continuités, notamment dans les cas où ces liaisons traversent des zones urbanisables.

La structure propose en plus le principe de **liaisons de plateau** sur des plateaux agricoles d'interfluve pratiquement dépourvus actuellement de liaisons écologiques. Il traduit l'intention de renforcer le maillage dans ces espaces via des aménagements ou des modes de gestion spécifiques : plantations, mesures agro-environnementales..., sans toutefois définir à ce stade le tracé précis.

LA STRUCTURE TERRITORIALE

LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

LEGENDE

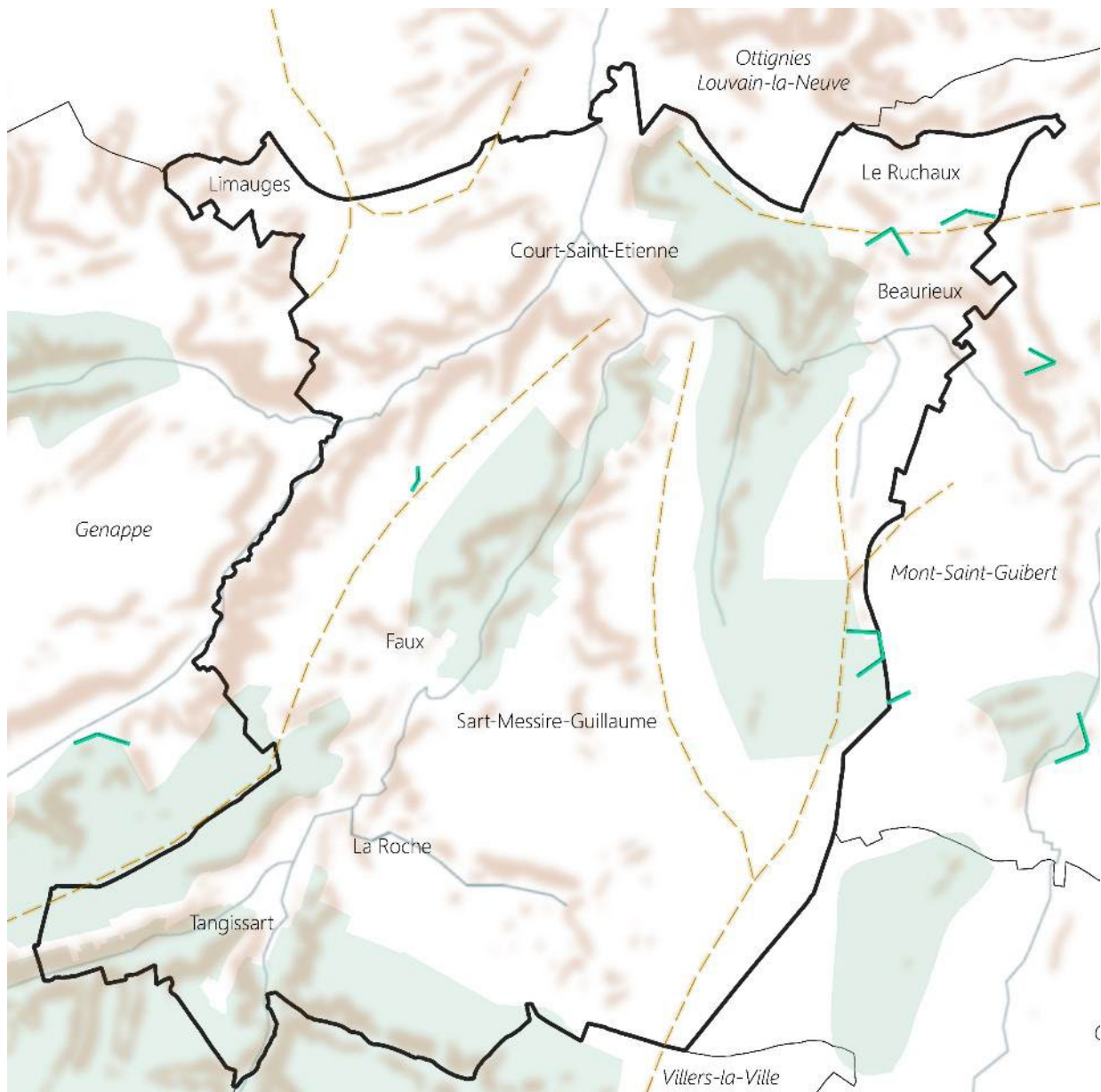
LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage

-  Vallées structurantes
-  Lignes de crêtes
-  Fortes pentes (> 15%)

Qualité du paysage

-  Périmètres d'intérêt paysager
-  Points et lignes de vue remarquables



LEGENDE

LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage

-  Vallées structurantes
-  Lignes de crêtes
-  Fortes pentes (> 15%)

Qualité du paysage

-  Périmètres d'intérêt paysager
-  Points et lignes de vue remarquables

La structure paysagère se définit par deux types d'informations : la structure morphologique et l'évaluation de la qualité des vues et du paysage.

A Court-Saint-Etienne, la trame du paysage s'articule autour des trois grandes vallées structurantes de la Thyle, la Dyle et de l'Orne.

La structure morphologique identifie les principales **lignes de force du paysage** ; celles-ci définissent la trame du paysage et mettent en évidence ces **lieux de forte sensibilité paysagère**.

Les lignes de force du paysage sont formées principalement par le relief (fonds de vallées, lignes de crête et fortes pentes), ainsi que par les grandes lisières boisées.

Les grandes infrastructures de communication (chemin de fer et RN25) constituent également des lignes de force du paysage et sont reprises sur la carte des réseaux.

Il s'agit de lieux qui définissent la structure du paysage et de ce fait attirent le regard. Tout projet qui s'implante le long de ces lignes ou à proximité immédiate a donc potentiellement un impact visuel important et **nécessite une attention spécifique**.

En matière d'évaluation, la structure paysagère reprend les périmètres dont l'intérêt paysager a été reconnu soit par le plan de secteur soit par l'inventaire de l'ADESA. Dans ces périmètres, l'enjeu de **protection du paysage** est très important.

Enfin, la structure intègre les principaux points et lignes de vue remarquables, auxquels sont associés des enjeux urbanistiques importants, en particulier quand ils se trouvent dans des zones urbanisables ou que la vue porte sur des zones de ce type.

LA STRUCTURE TERRITORIALE

LA STRUCTURE DES RÉSEAUX

LEGENDE

LA STRUCTURE DES RÉSEAUX

Réseau de déplacements

..... Chemin de fer

Réseau routier structurant

— De transit

— De liaison (voies régionales et/ou voies parcourues par les bus TEC)

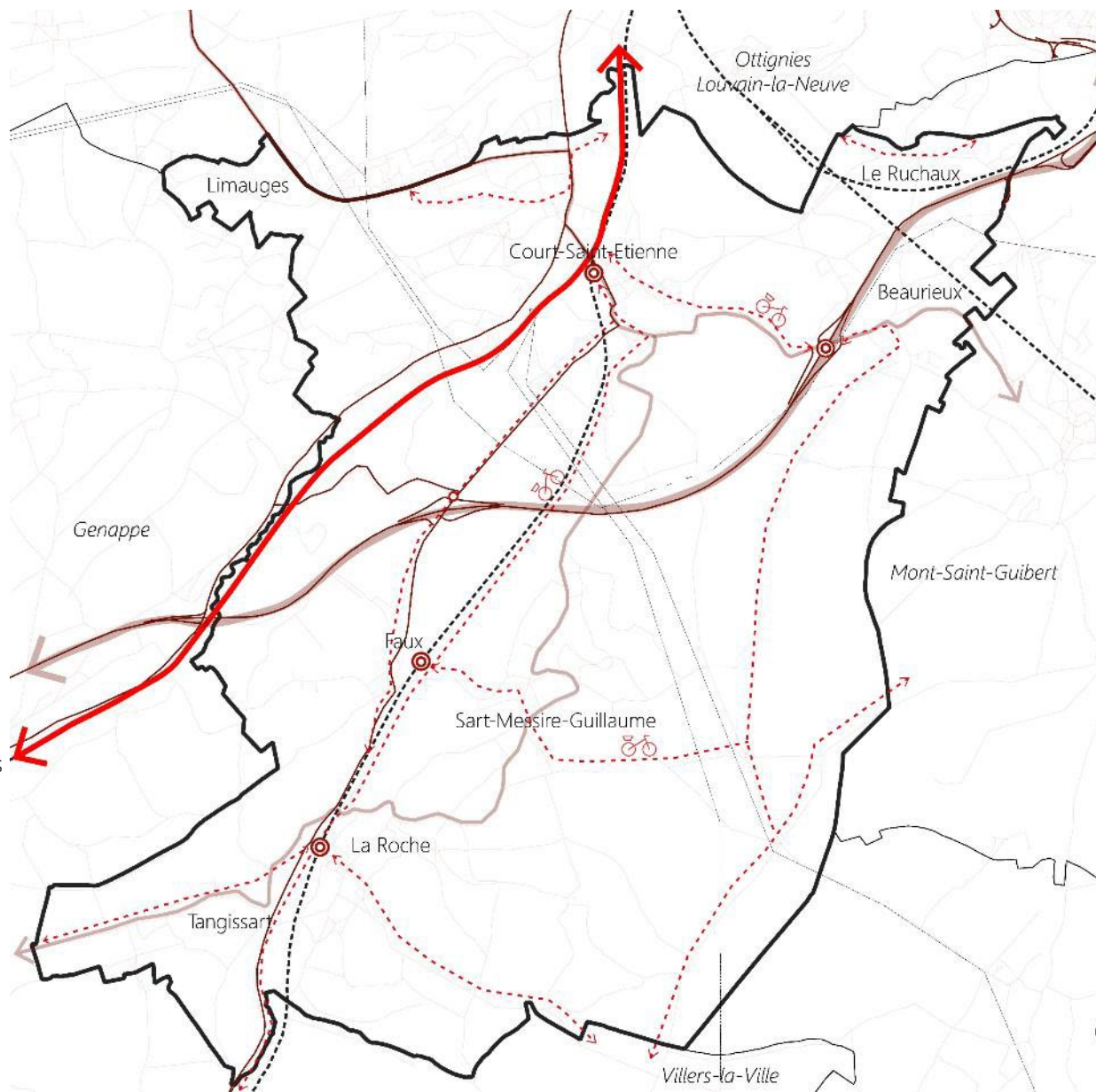
Réseau de modes actifs

↔ RAVeL/Cyclostrade et liaisons modes actifs intervillages

⊙ Mobipôle - Lieu de transfert de mode (mobipoint)

Réseau de transport d'énergie

--- Lignes électriques à haute tension



LEGENDE

LA STRUCTURE DES RÉSEAUX

Réseau de déplacements

..... Chemin de fer

Réseau routier structurant

— De transit

— De liaison (voies régionales et/ou voies parcourues par les bus TEC)

Réseau de modes actifs

↔ RAVeL/Cyclostrade et liaisons modes actifs intervillages

◎ Mobipôle - Lieu de transfert de mode (mobipoint)

Réseau de transport d'énergie

--- Lignes électriques à haute tension

La structure distingue deux types de réseaux :

1. Les **principaux axes de déplacements** qui ont un **rôle structurant** dans le territoire :
 - Le réseau routier structurant comprend :
 - La RN25, voirie de transit, et ses échangeurs permettant de drainer le territoire communal.
 - Les autres voiries régionales : RN275, 237 et 237A
 - Les voiries parcourues par le réseau TEC (concerne les voiries régionales et plusieurs voiries communales de liaison).
 - Le réseau ferroviaire avec trois lignes de chemin de fer :
 - La ligne 161 Bruxelles-Namur,
 - La ligne 161D Ottignies-Louvain-la-Neuve,
 - La ligne 140 Ottignies-Charleroi.
 - Les principales infrastructures dédiées aux modes actifs :
 - Le RAVeL de l'ancienne ligne 141 Nivelles-Ottignies dans la vallée de la Dyle, avec une section prochainement aménagée en cyclostrade entre les gares de Court et d'Ottignies.
 - Les liaisons intervillages pour les modes actifs telles que définies par le PCM.
 - On y représente également les principaux lieux de transfert de modes (mobipôles ou mobipoints) existants et à développer au niveau des gares de La Roche, Faux et Court-Saint-Etienne, ainsi qu'à l'arrêt du bus express rue de Beaurieux. Est représentée également une aire potentielle de covoiturage au croisement des RN25 et 275.
2. Le deuxième type de réseau concerne **les réseaux de transport de fluides et d'énergie**. Dans la commune, on trouve la ligne à haute tension électrique qui passe par Beaurieux, le bois de Glori, Suzeril, Champ de Court, Mérviaux et Chapelle aux Sabots.

LA STRUCTURE TERRITORIALE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

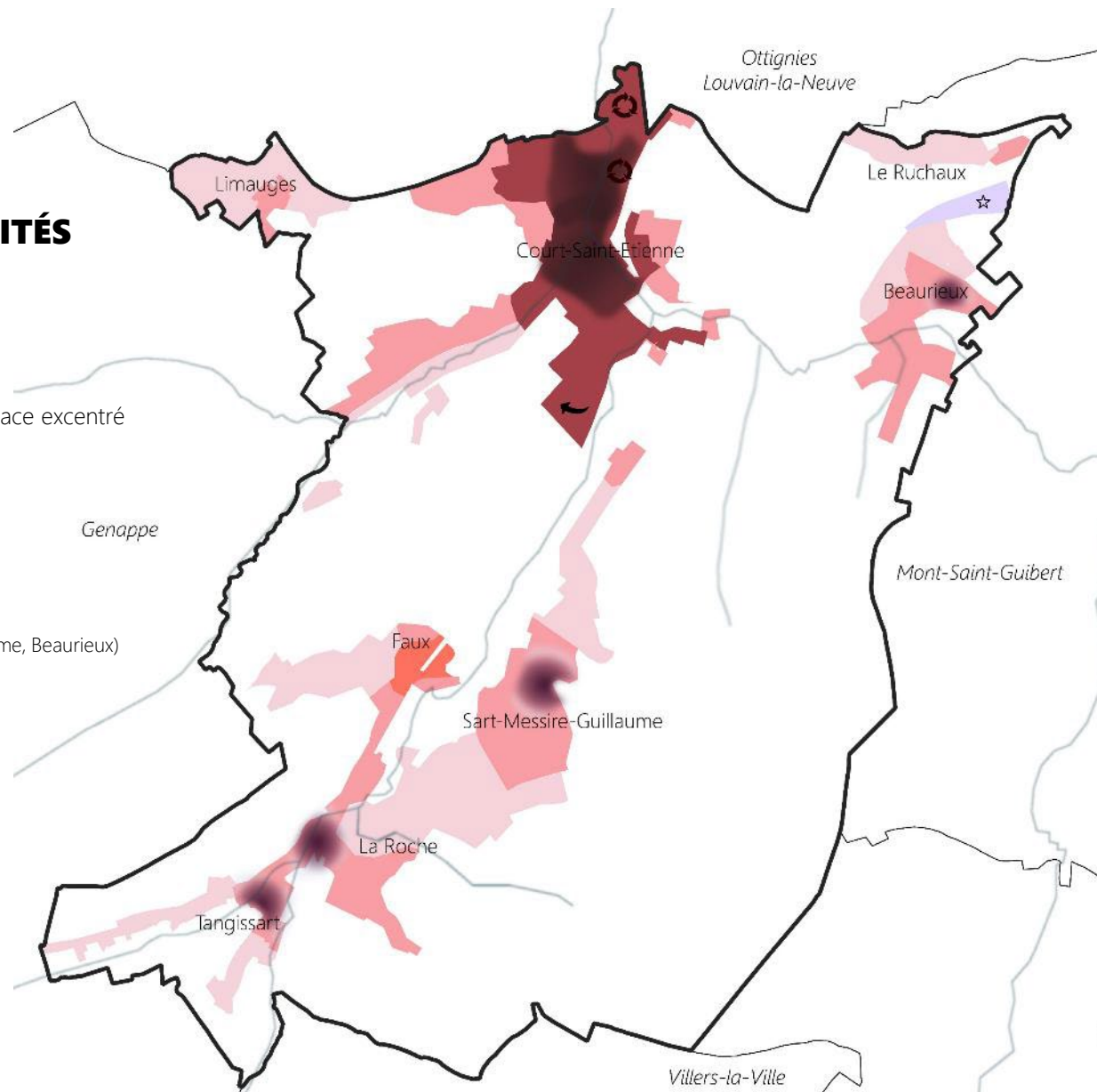
LEGENDE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

- Centralité urbaine de Court
- Centralité villageoise de Faux
- Quartiers résidentiels et villageois à consolider en espace excentré
- Quartiers peu denses à apaiser en espace excentré

- Cœur de centralité
- Cœur de village (Tangissart, La Roche, Sart-Messire-Guillaume, Beaurieux)

- Espace de restructuration
- Espace de développement
- Activités mixtes (ZAEM) en espace excentré – Proposition de révision de plan de secteur



LA STRUCTURE TERRITORIALE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

LEGENDE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

Centralité urbaine de Court

Centralité villageoise de Faux

Quartiers résidentiels et villageois à consolider en espace excentré

Quartiers peu denses à apaiser en espace excentré

Cœur de centralité

Cœur de village (Tangissart, La Roche, Sart-Messire-Guillaume, Beurieux)

Espace de restructuration

Espace de développement

Activités mixtes (ZAEM) en espace excentré – Proposition de révision de plan de secteur

- La structure bâtie s'intéresse essentiellement aux **zones urbanisables** pour lesquelles elle définit une stratégie en trois grands axes :
- Le premier vise à accompagner une urbanisation qualitative, en particulier en **l'intensifiant** au niveau des centralités, donc en augmentant la densité résidentielle et/ou la mixité des fonctions.
A l'instar de l'annexe cartographique du SDT, la structure territoriale du SDC de Court-Saint-Etienne définit bien deux niveaux de centralité dans la commune, : urbaine et villageoise. Néanmoins leur nombre et leur périmètre ne sont pas identiques, particulièrement en ce qui concerne les centralités villageoises locale (voir ci-après « Propositions de centralités SDC »).
 - Une centralité urbaine a été définie à Court, en ajustant les limites du périmètre SDT au plan de secteur, aux densités actuelles, aux contraintes, et aux projets portés ou soutenus par la Commune.
 - Une centralité villageoise est proposée à Faux en raison de son potentiel foncier, de l'accès ferroviaire à Court centre, Ottignies et Wavre, de l'accès routier aisé à Court centre et à la RN25 et de l'accès pour modes actifs à Court centre via le sentier 103. Seule la desserte en bus n'est pas assurée à l'heure actuelle.
 - Le second axe de la stratégie est celui du **maintien**. Il vise à **consolider** l'urbanisation à proximité des centralités et des cœurs de village, dans les quartiers que la structure bâtie identifie comme résidentiels et villageois : à MÉRIVAUX, Beurieux, Sart-Messire-Guillaume, La Roche, Tangissart et à proximité du centre de Court.
 - Le troisième axe de la stratégie de la structure bâtie est celui de la **dédensification**. Elle vise à **maîtriser** et **apaiser** l'urbanisation dans des espaces excentrés peu accessibles ou soumis à des contraintes : c'est le cas notamment à l'Ouest de Faux, à la rue des Cerisiers, à Suzeril, Limauges, au Ruchaux...
L'urbanisation de ces espaces ne contribue pas à l'optimisation spatiale, néanmoins ils sont potentiellement urbanisables en vertu du plan de secteur. Cette stratégie vise donc à activer les leviers disponibles dans le cadre réglementaire existant pour y réduire au maximum le nombre, l'ampleur et la densité des projets.
- En fonction du type de quartier, de tissu et de parcellaire, ces trois stratégies peuvent être mises en œuvre à travers **quatre modes opératoires** : la **consolidation**, le **développement**, la **restructuration** ou l'**apaisement**.

Stratégie	Type de quartier	Densités (équivalents-logements)	Mode opératoire
Renforcement/intensification	Centralités	> densités actuelles	+  
Maintien	Cœurs de village, quartiers résidentiels et villageois	= densités actuelles (légèrement supérieures dans les cœurs de villages)	+
Dédensification	Quartiers à apaiser	< densités actuelles	

LA STRUCTURE TERRITORIALE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

LEGENDE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

	Centralité urbaine de Court
	Centralité villageoise de Faux
	Quartiers résidentiels et villageois à consolider en espace excentré
	Quartiers peu denses à apaiser en espace excentré
	Cœur de centralité
	Cœur de village (Tangissart, La Roche, Sart-Messire-Guillaume, Beaurieux)
	Espace de restructuration
	Espace de développement
	Activités mixtes (ZAEM) en espace excentré – Proposition de révision de plan de secteur

 <i>consolidation</i>	Tissus constitués dont l'organisation spatiale et viaire existante présente une cohérence. Evolution dans le cadre du parcellaire existant	 <i>développement</i>	Inscription d'un nouveau tissu, dans un site vierge ou assimilé, dans le cadre d'un projet d'ensemble global et cohérent
 <i>restructuration</i>	Tissus à remanier, nouvelle organisation spatiale, notamment par une nouvelle structure viaire	 <i>apaisement</i>	Tissu dont on cherche à limiter l'urbanisation, en préservant les paysages et les espaces non artificialisés et non imperméabilisés

La **consolidation** est le mode opératoire le plus fréquent : il consiste à urbaniser des parcelles libres dans le cadre de projets d'une ampleur réduite et **sans modifier le parcellaire existant**. Il concerne tous les quartiers à l'exception des quartiers peu denses où le seul mode opératoire est celui de l'apaisement.

La centralité urbaine de Court est assez vaste et n'est pas homogène en termes de structure bâtie. Au sein de celle-ci on identifie donc un cœur de centralité qui peut accueillir une plus grande densité et surtout une plus grande mixité de fonctions.

La structure y identifie également deux **lieux à restructurer**, sur les anciens sites industriels d'Henricot et de CP Bourg, ainsi qu'un **espace de développement** au sud (ZACC Val de Croix et son prolongement vers le centre de Court).

On identifie également un périmètre commercial à renforcer en vue d'une densification commerciale sur l'Avenue des Métallurgistes et dans le Centre de Court et Court-Village. Ce périmètre se superpose en partie au cœur de centralité.

Dans la **centralité villageoise de Faux**, quelques réserves foncières ainsi que les abords de la gare et un site économique permettent également de mettre en place des opérations de **restructuration** et de **développement**, mais à une échelle plus réduite. Cette centralité étant de dimension réduite, on n'y a pas identifié de cœur de centralité.

En dehors des centralités, on identifie **quatre cœurs de villages** (appelés « cœurs excentrés » dans le SDT) qui peuvent également accueillir une certaine densification et mixité de fonctions (commerces, équipements, services et emplois) dans une logique de proximité. L'intensification y est proportionnée et intégrée au contexte rural et résidentiel dans lequel ils s'implantent.

Les quatre cœurs de villages sont les suivants : Sart-Messire-Guillaume, La Roche et Tangissart au sud du territoire, ainsi que Beaurieux à l'est. Il s'agit des principaux **noyaux villageois** qui représentent des **lieux de référence et d'identité** au sein du territoire rural de la commune.

Le maillage existant et souhaité d'espaces verts publics, repris dans l'infrastructure verte, accompagne également la structure bâtie et permet de mettre en évidence leur vocation sociale en lien avec les quartiers d'habitat. Ces espaces se trouvent dans les centralités et les cœurs de villages.

Enfin, la structure bâtie est complétée par des **espaces à vocation économique** : l'un est intégré dans la centralité urbaine de Court (avenue des Métallurgistes) tandis que l'autre se situe en espace excentré, sur des terrains nécessitant une révision de plan de secteur pour y changer d'affectation.

LA STRUCTURE TERRITORIALE

LEGENDE

LA STRUCTURE BÂTIE ET LES CENTRALITÉS

- Centralité urbaine de Court
- Centralité villageoise de Faux
- Quartiers résidentiels et villageois à consolider en espace excentré
- Quartiers peu denses à apaiser en espace excentré

- Cœur de centralité
- Cœur de village (Tangissart, La Roche, Sart-Messire-Guillaume, Beaurieux)

- Espace de restructuration

- Espace de développement

- Activités mixtes (ZAEM) en espace excentré – Proposition de révision de plan de secteur

LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

Lignes de force du paysage

- Vallées structurantes
- Lignes de crêtes
- Fortes pentes (> 15%)

Qualité du paysage

- Périmètres d'intérêt paysager
- Points et lignes de vue remarquables

L'INFRASTRUCTURE VERTE

- Zone centrale du réseau écologique (sites protégés / à protéger : Natura 2000, SGI)
- Liaison écologique régionale
- Liaison écologique locale
- Principe de liaison de plateau
- Vallées structurantes
- Lutte contre les inondations via les vallées structurantes
- Espaces verts publics (existants et projetés)
- Autres sites de protection écologique

LA STRUCTURE DES RÉSEAUX

Réseau de déplacements

- Chemin de fer

Réseau routier structurant

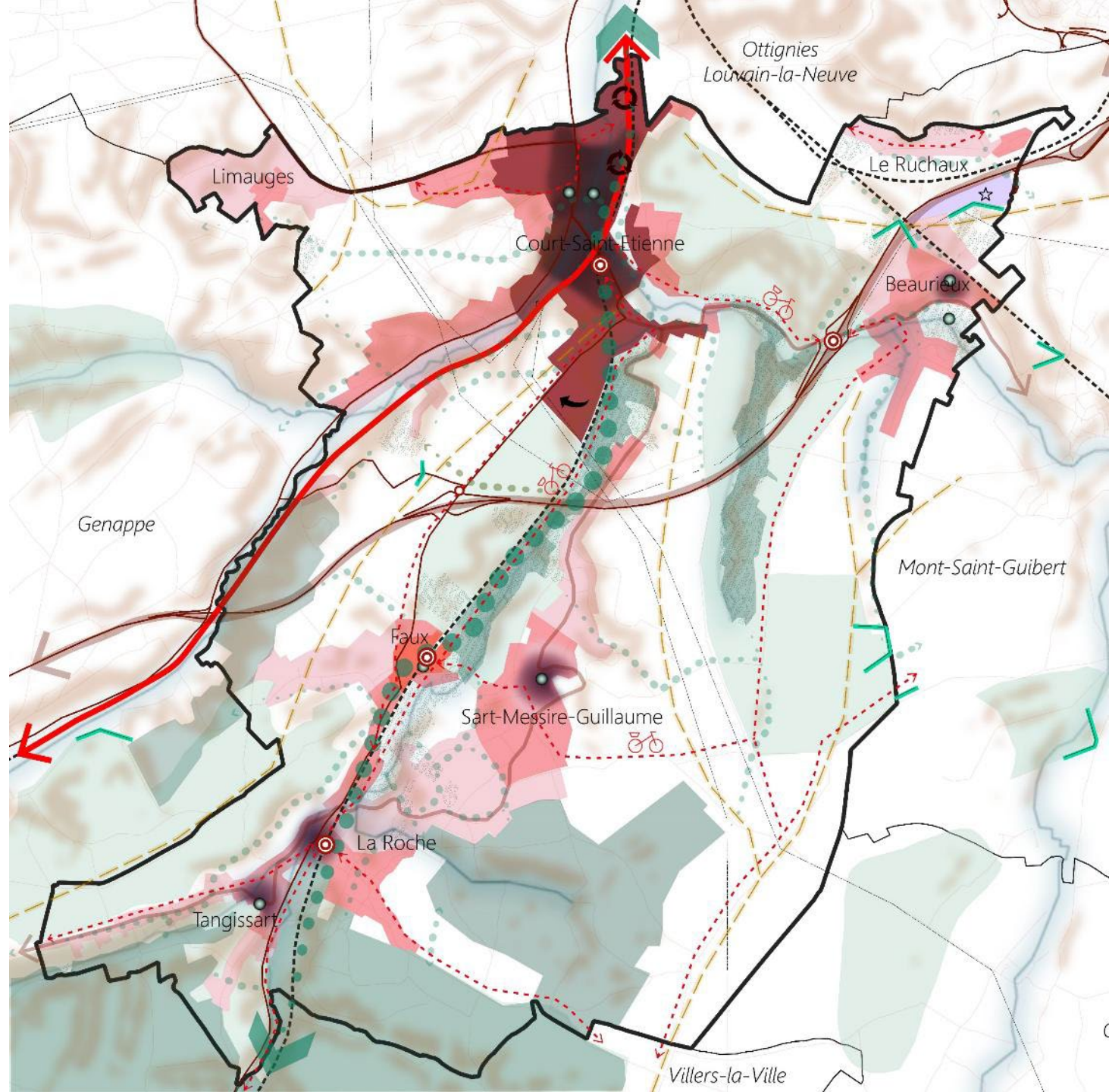
- De transit
- De liaison (voies régionales et/ou voies parcourues par les bus TEC)

Réseau de modes actifs

- RAVeL/Cyclostrade et liaisons modes actifs intervallées
- Mobipôle - Lieu de transfert de mode (mobipoint)

Réseau de transport d'énergie

- Lignes électriques à haute tension



LA STRUCTURE TERRITORIALE

DES CENTRALITÉS DU SDT À CELLES DU SDC

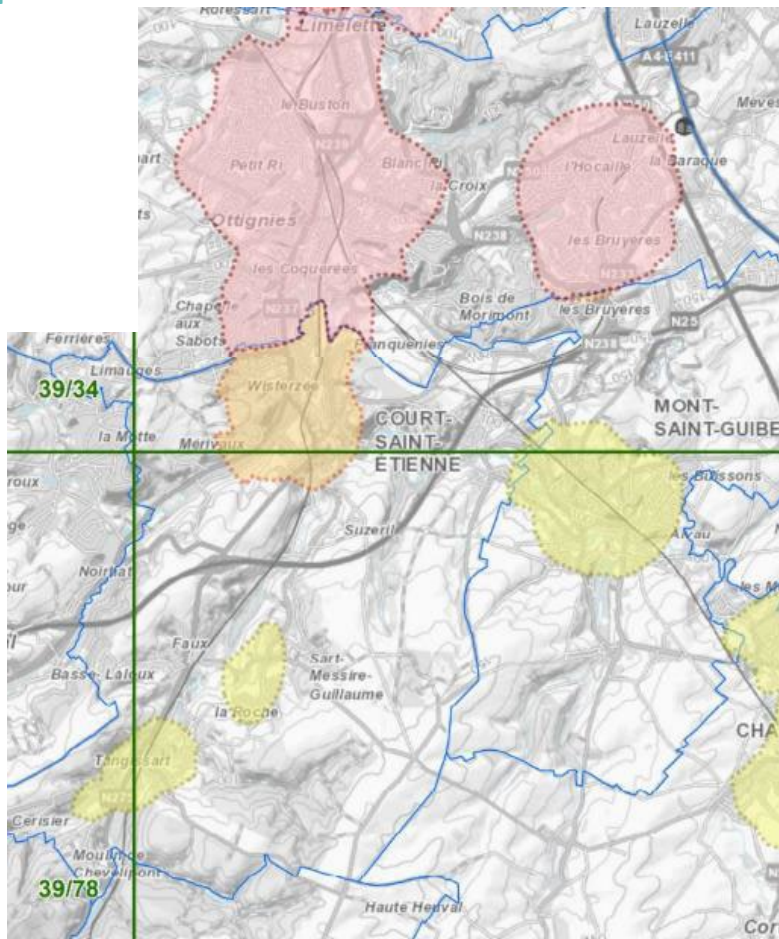
Les centralités du SDT

La centralité est une partie de ville ou de village qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun.

La cartographie des centralités du SDT couvre l'ensemble de la Région wallonne sur base des mêmes critères.

Selon l'Atlas des centralités figurant en annexe du SDT, Court-Saint-Etienne compte 3 centralités : 1 urbaine (Court centre) et 2 rurales (Sart – La Roche et Tangissart).

Pour mémoire, une très petite partie de la centralité villageoise de Mont-Saint-Guibert débord sur le territoire de Court-Saint-Etienne à Beaurieux.



<https://lampspw.wallonie.be/dqo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/sdt/sdt-2023/sdt-cartographie-des-centralites.pdf>

Les centralités du SDC

Le SDC doit préciser les périmètres des centralités ; il peut étendre, réduire, supprimer une ou plusieurs centralités du SDT et/ou en ajouter une ou plusieurs autre(s), en tenant compte des besoins ainsi que des enjeux liés à ces périmètres en vertu du CoDT :

- Délivrance des permis par le Collège sans avis du FD,
- Permis commerciaux délivrés par le Collège → 2.500 m²,
- Mise en œuvre des ZACC facilitée,
- Dispense possible de permis d'urbanisation,
- Division parcellaire possible sans modification du permis d'urbanisation,
- Possibilité de préemption, taxe sur terrains inoccupés élargie...

Sur la base des disponibilités foncières et des besoins en logements de la commune, la détermination du périmètre des centralités dans le cadre du SDC répond aux critères suivants (SDT p.204-205) :

1. Concourir à l'atteinte des deux trajectoires suivantes à l'horizon 2050 :
 - zéro artificialisation nette ;
 - au moins 75 % du développement résidentiel dans les centralités.
2. Tenir compte des spécificités et du développement projeté de la commune à l'horizon 2050 notamment résidentiel, en services et équipements, en activités tertiaires et commerciales, en espaces verts.
3. Maintenir globalement au moins 50 % de la superficie des zones urbanisables inscrites au plan de secteur reprises dans les centralités cartographiées du SDT

L'inscription d'une nouvelle centralité doit assurer :

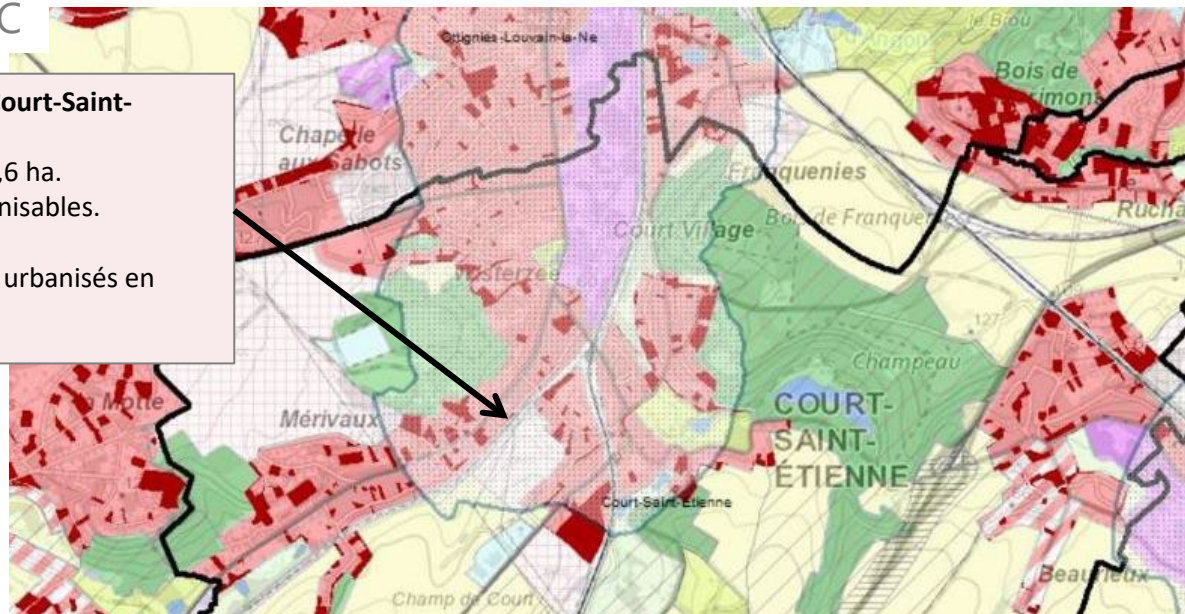
- un accès à moins de 10 minutes à pied aux commodités résidentielles de base actuelles ou projetées (services et équipements de proximité, commerces, espaces verts publics) ;
- un accès à moins de 10 minutes à pied à une offre en transports en commun actuelle ou projetée disposant d'une desserte suffisante.



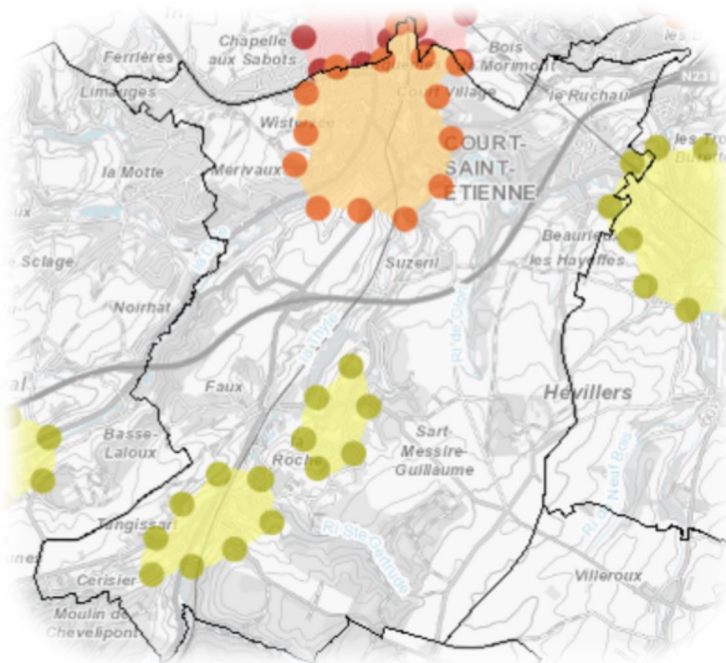
Les centralités du SDT à Court-Saint-Etienne

Centralité urbaine de Court-Saint-Etienne centre

Surface centralité : 247,6 ha.
151,1 ha en zones urbanisables.
10,2 ha en ZACC.
17,5 ha de terrains non urbanisés en zones d'habitat

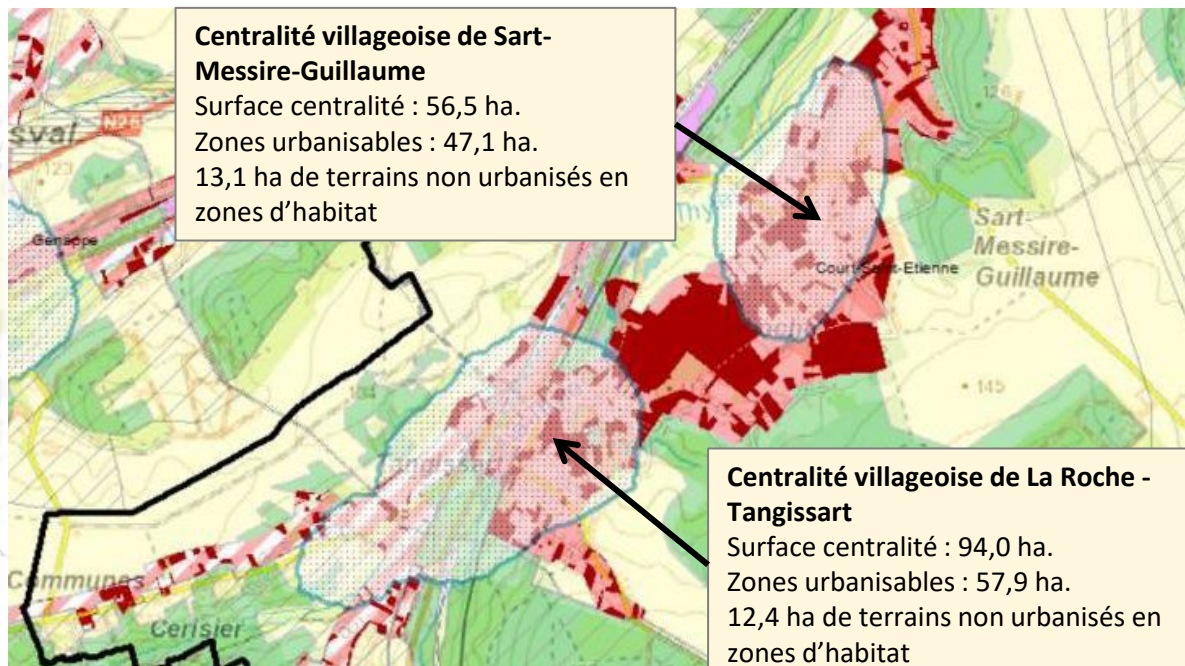


Total des zones urbanisables dans les centralités du SDT : 256,1 ha



Centralité villageoise de Sart-Messire-Guillaume

Surface centralité : 56,5 ha.
Zones urbanisables : 47,1 ha.
13,1 ha de terrains non urbanisés en zones d'habitat



Centralité villageoise de La Roche - Tangissart

Surface centralité : 94,0 ha.
Zones urbanisables : 57,9 ha.
12,4 ha de terrains non urbanisés en zones d'habitat

Propositions de centralités SDC

Centralité urbaine de Court

La centralité urbaine de Court est globalement confirmée dans son statut et ses dimensions. Son périmètre est précisé en fonction des contraintes et des projets communaux.

(Sart-Messire-Guillaume)
(La Roche – Tangissart)

→ Centralité villageoise de Faux

Les deux centralités villageoises ne sont pas très denses et possèdent peu de potentiel de développement. Celle de Sart dispose en outre d'une faible accessibilité routière et en transports en commun.

Faux bénéficie par contre d'une bonne accessibilité routière et ferroviaire (arrêt SNCB) et dispose d'un potentiel de développement assez important.

Associée à trois cœurs de village, la présence d'une centralité villageoise semble suffisante pour desservir la partie sud du territoire

Centralité urbaine de Court : 173,7 ha
16,9 ha non urbanisés

Ne pas intégrer l'extrémité ouest
(Petite Escavée)

Ne pas intégrer la ZACC

Prolonger vers le sud jusqu'à l'extrémité de
la ZACC et à l'école.

Prolonger sur rue de
Beaurieux (avant ferme
de Han)

Centralité villageoise de Faux : 22,7 ha
6,4 ha non urbanisé

Centralités SDC : 196,4 ha
Soit 76% de la surface des zones
urbanisables des centralités SDT
(> 50%, donc critère respecté).

Ne pas reprendre les deux
centralités villageoises du SDT
Y définir trois cœurs de villages
(cœurs excentrés) + 1 cœur de
village à Beaurieux



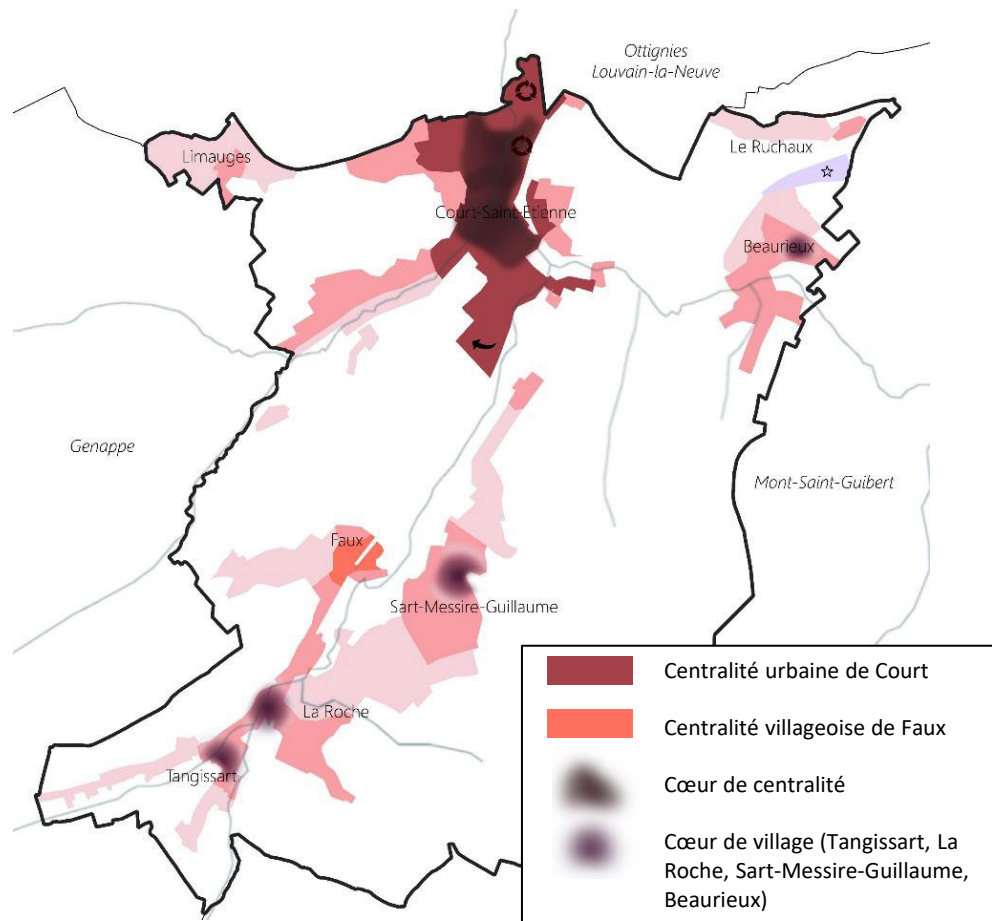
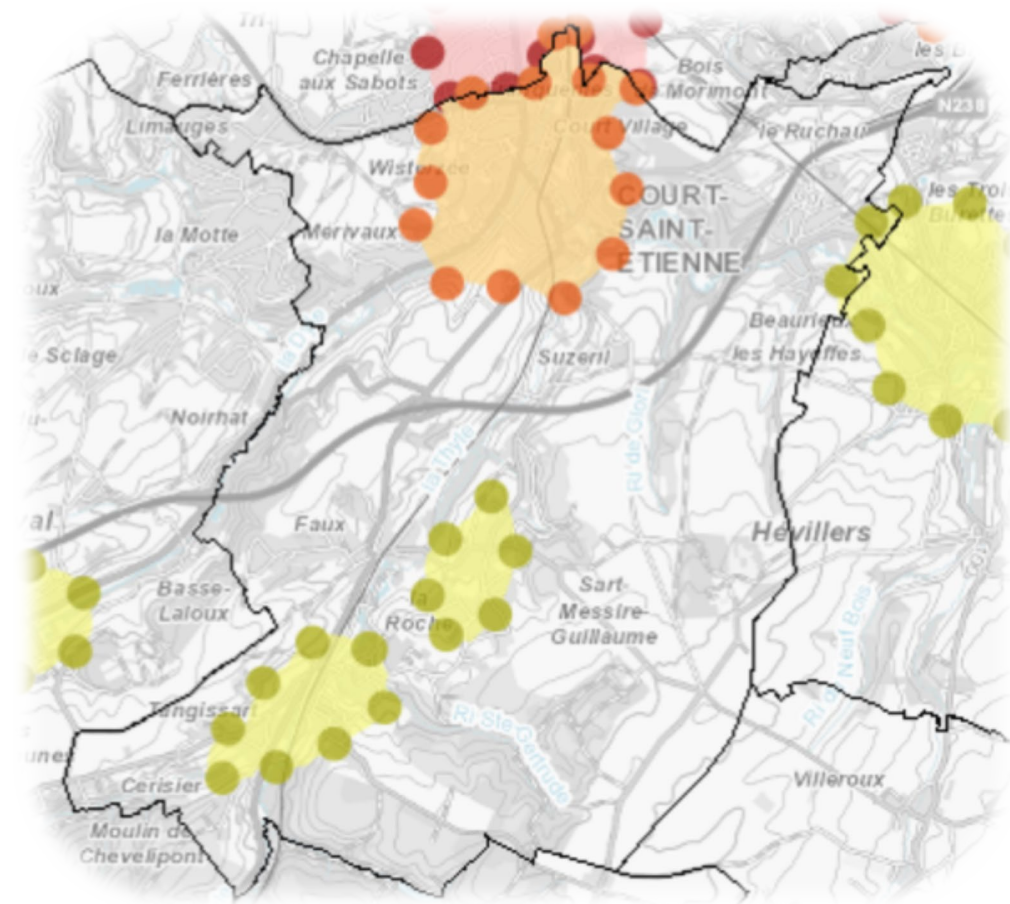
CENTRALITÉS SDT

= 256,1 ha **EN ZU**

Déclinaison

CENTRALITÉS SDC, CŒURS DE CENTRALITÉS ET CŒURS DE VILLAGES (CŒURS EXCENTRÉS)

CENTRALITÉS SDC = 196,4 ha **EN ZU** (76%)



- Centralité urbaine de Court
- Centralité villageoise de Faux
- Cœur de centralité
- Cœur de village (Tangissart, La Roche, Sart-Messire-Guillaume, Beaurieux)



PARTIE 3 : LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

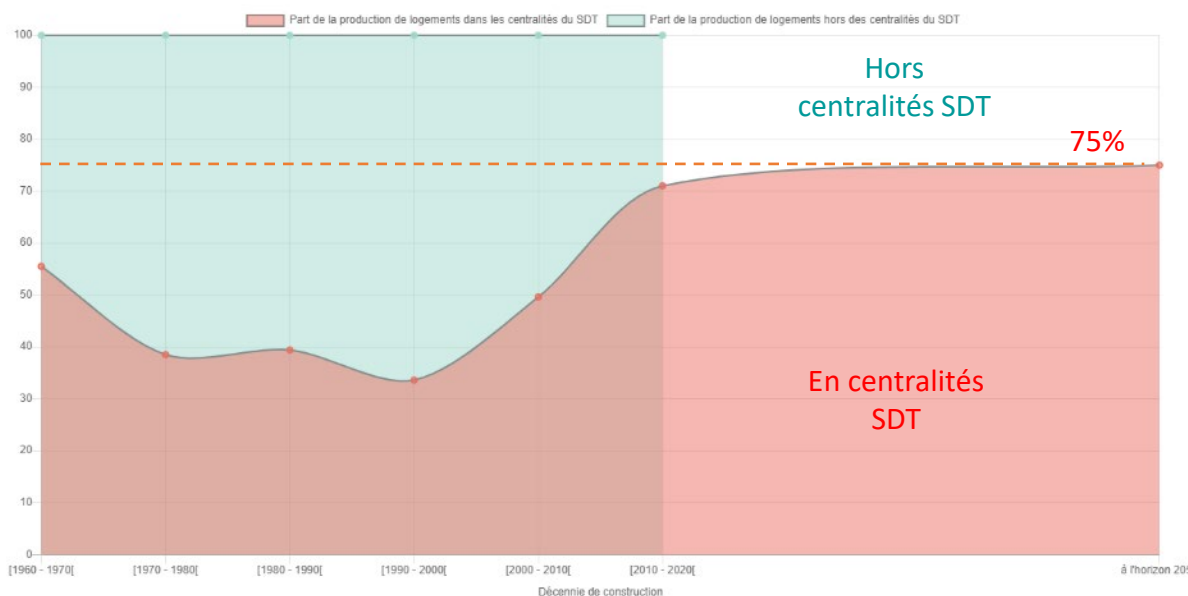
TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE L'ARTIFICIALISATION
ORDRE DE PRIORITÉ DES ZACC
CARTE DE MISE EN ŒUVRE & MESURES GUIDANT L'URBANISATION

LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ÉTALEMENT RÉSIDENTIEL

La trajectoire de réduction de l'étalement résidentiel vise à montrer comment, au travers de la vision que se donne la Commune via son SDC pour son territoire, elle peut faire en sorte qu'**au moins 75% des nouveaux logements à créer puissent trouver place dans les centralités à l'horizon 2050**. Il s'agit en effet de veiller à ce qu'un maximum de personnes ait accès à des transports en commun, des commerces et des services tout en limitant leurs déplacements motorisés en véhicules particuliers.

Cette trajectoire est **indicative**, elle est à utiliser **en monitoring** pour mesurer progressivement l'évolution au regard de l'optimum imaginé par le SDC.



Evolution des dynamiques et projections théoriques (source : ATOL-C - CPDT)

La part des logements produits en centralités au cours des dernières décennies est mesurée par ATOL-C (sur la base des centralités du SDT).

Entre 1970 et 2000, la part de création de logements au sein des périmètres définis comme les centralités du SDT a fortement diminué et est passée largement sous le seuil des 50%. Ces décennies ont été marquées par un étalement urbain très important dans la commune. La situation s'est singulièrement redressée depuis lors, principalement suite à la fermeture et à la réaffectation progressive du site Henricot, et à ses effets indirects liés à l'amélioration du cadre de vie dans le centre de Court. **Entre 2010 et 2020, 71% des nouveaux logements ont été créés dans les centralités** : l'objectif de 75% auquel il faut tendre à l'horizon 2050 est donc très proche.

Pour l'avenir, cette proportion dépendra :

- du périmètre des centralités tel que défini par le SDC, englobant certaines réserves foncières (Val de Croix, Faux) et de vastes sites encore à réaffecter (Henricot/Court Village, CP Bourg).
- de la part de nouveaux logements réalisés dans les centralités à travers les grands projets mais aussi la production « ordinaire » en constructions neuves et en transformations du bâti.
- De la manière de gérer les importantes réserves foncières situées en dehors des centralités.

LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ÉTALEMENT RÉSIDENTIEL

Perspectives : quels besoins en logements ?

La trajectoire doit prendre en compte les besoins en logements. Ceux-ci restent difficiles à appréhender. Les indices dont on dispose pour ce faire sont les suivants :

Court-Saint-Etienne compte environ 4.400 logements en 2023 dont seulement 44% sont situés dans les centralités SDT et 36% dans les centralités proposées du SDC.

Tendances des dernières années :

Création moyenne annuelle de 59 log/an (entre 2010-2022) – chiffre fluctuant d'une année à l'autre mais présentant une tendance moyenne assez stable.

Dont :

- 14 log/ha issus de l'autopromotion* (avec légère diminution de la tendance)
- 35 log/an issus de projets de promotion, principalement de grands projets portés par des sociétés immobilières.
- 10 log/an créés dans le tissu bâti existant (« rénovation » : subdivisions, agrandissements, réaffectations...) – tendance très stable.

Les besoins peuvent être estimés via les scénarios démographiques de l'analyse contextuelle : entre 1.100 et 1.200 logements supplémentaires nécessaires à l'horizon 2050 selon les hypothèses prolongeant les tendances démographiques et d'évolution des ménages des dernières années, soit +40 à 45 log/an. Avec une tendance à la baisse : +50-55 en début de période, +30-35 à la fin.

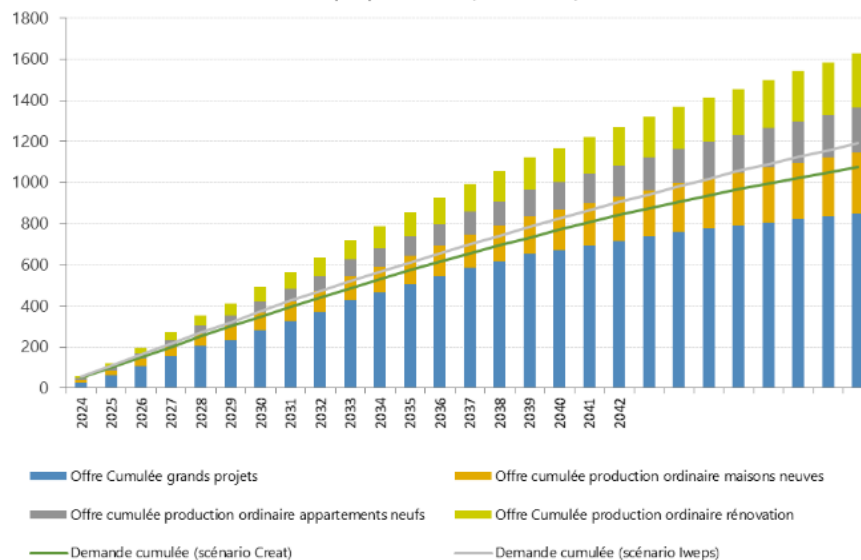
Les besoins en logements restent conséquents, mais ils sont en diminution et inférieurs à la production récente.

Perspectives : quelle offre en logements ?

Au cours des dernières années, la production de logements a été supérieure à l'accroissement du nombre de ménages, donc l'offre a été supérieure à la demande théorique. Au-delà de certaines corrections techniques (vacance immobilière, kots d'étudiants...), une offre importante peut dans une certaine mesure attirer des habitants qui sans cela auraient choisi une autre commune de résidence. Donc l'offre induit en partie la demande.

Sur base d'hypothèses de travail, on peut estimer l'évolution de l'offre en logements pour les prochaines années et la comparer à la demande, exercice qui a été réalisé dans l'analyse contextuelle et actualisé sur base des grands projets connus ou estimés en juillet 2024.

Court-Saint-Etienne : comparaison de l'offre et de la demande tendancielle en logements en perspective 2050 (Calculs CREAT)



LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ÉTALEMENT RÉSIDENTIEL

Hypothèses de construction de la trajectoire

Pour imaginer l'avenir, on se base donc à la fois sur ces évolutions passées constatées et des hypothèses de développements et de consolidations du tissu résidentiel en fonction de ce que prévoit la vision territoriale donnée par le SDC.

Les **grands projets** connus ou estimés en 2024 représentent à eux seuls plus de la moitié de la production estimée de logements à l'horizon 2050. Parmi ceux-ci on distingue :

- Des projets de très grande ampleur : Court Village 2 et 3 (220 et 35 logements), Val de Croix (90 logements) et à plus long terme CP Bourg (sur base d'une estimation de 150 logements), mais aussi des projets de maisons de repos ou de résidences services qui représentent également des unités d'habitation : Nexity et la future maison de repos rue de Suzeril, totalisant ensemble un peu plus de 200 lits.
- Des projets de taille moyenne, compris entre 8 et 40 logements. On en dénombre à ce stade 7 représentant 135 logements. On peut bien sûr imaginer que d'autres projets de ce type verront le jour dans les années qui viennent.

Ces projets présentent une caractéristique commune : ils sont **tous situés dans une centralité proposée par le SDC**, en l'occurrence à une exception près dans la centralité urbaine de Court.

Dans les parcelles libres formant le potentiel foncier, la création de logements se poursuivrait à la fois via l'autopromotion et via de petits projets de promotion portés par des particuliers ou des petites sociétés ; l'autopromotion diminuerait légèrement tandis que la petite promotion resterait stable. La première se réaliserait principalement en dehors des centralités, à l'inverse de la seconde.

La création de logements par des **transformations du bâti existant** (extensions, subdivisions, réaffectations...) ; pour estimer celle-ci on se base sur une hypothèse de très légère augmentation (passage de 10 à 11 log/an sur toute la commune), et on considère qu'environ 70% de ces actions se réalisent dans les centralités SDC, puisque les recommandations tendront à encourager celles-ci dans ces périmètres et à ne pas les favoriser ailleurs.

LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ÉTALEMENT RÉSIDENTIEL

Le tableau suivant évalue, sur base de toutes ces hypothèses, la création de logements dans les centralités et en dehors de celles-ci par période de 6 ans jusqu'en 2050.

Durant les 12 premières années, les 75% sont largement respectés étant donné que les grands projets identifiables à ce stade sont concentrés dans la centralité urbaine de Court. La proportion pourrait baisser par la suite mais **l'objectif reste rencontré**. Le respect de la trajectoire dépendra ensuite de la capacité de maîtriser la création de logements via des nouvelles constructions ou des transformations dans les espaces excentrés grâce à diverses mesures permettant de maîtriser la densité, la création de voiries, les subdivisions, etc.

		2026 - 2031	2032 - 2037	2038 - 2043	2044 - 2050
Dans les centralités	Grands projets hypothèses de répartition dans le temps	264	258	154	112
	Rénovations : bimby, extensions, subdivisions, réaffectations... → à encourager Hypothèse : légère augmentation	7 / an = 42	8 / an = 48	8 / an = 48	8 / an = 56
	Production ordinaire sur parcelles libres Autopromotion Petite promotion	2,3 / an = 14 7,0 / an = 42	2,2 / an = 13 7,3 / an = 44	2,1 / an = 13 7,3 / an = 44	2,0 / an = 14 8 / an = 56
	Total en centralités	362	363	259	238
Hors centralités	Rénovations Hypothèse : stable	3 / an = 18	3 / an = 18	3 / an = 18	3 / an = 21
	Production ordinaire sur parcelles libres Autopromotion Petite promotion	9,3 / an = 56 1,0 / an = 6	8,9 / an = 54 0,7 / an = 4	8,5 / an = 51 0,7 / an = 4	8,1 / an = 57 0
	Total hors centralités	80	76	73	78
Total production estimée de logements		442	439	332	316
% en centralités		→ 82% en centralités	→ 83% en centralités	→ 78% en centralités	→ 75% en centralités

LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ARTIFICIALISATION

Parallèlement à l'étalement résidentiel, la trajectoire d'artificialisation vise à montrer comment, par la vision que se donne la Commune via son SDC, **l'artificialisation nette à Court-Saint-Etienne devrait tendre vers zéro en 2050**. Se basant sur les mêmes constats, les mêmes projections et les mêmes hypothèses de développements/consolidations, cette seconde trajectoire traduit les hypothèses résidentielles en superficies, et élargit la réflexion à l'artificialisation entraînée par les autres fonctions (activités économiques, équipements collectifs...).

Il s'agit également d'une trajectoire destinée à **établir un monitoring de l'évolution** de l'artificialisation nette dans la commune, qui devrait tendre vers zéro à l'horizon 2050 puisqu'alors, toute nouvelle artificialisation ne pourrait être admise qu'à la condition d'être compensée par une désartificialisation équivalente.

Evolution des dynamiques et projections théoriques (source ATOL-C et IWEPS)

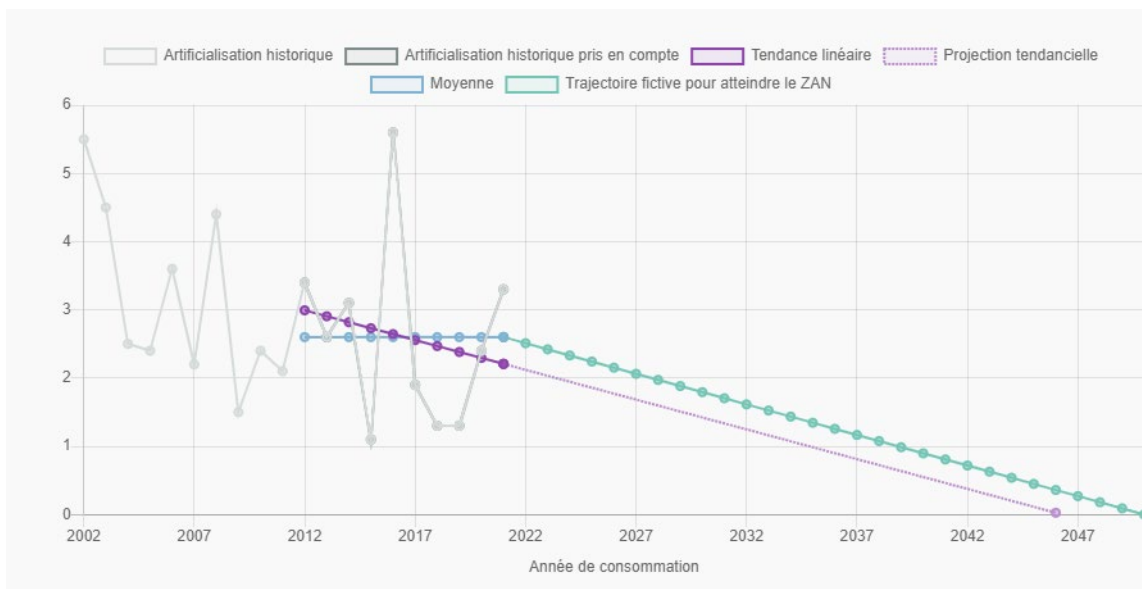
Par artificialisation, on entend le processus par lequel des terres agricoles, forestières, naturelles sont urbanisées. A l'heure actuelle¹, ce processus est déterminé à **l'échelle des parcelles** et résulte d'une modification de la nature cadastrale. Le caractère artificialisé ou non artificialisé d'une parcelle en fonction de sa nature cadastrale a été défini par une étude menée par l'IWEPS et la CPDT en 2008.

Entre 2012 et 2022, 28 ha ont été artificialisés (données IWEPS – toutes fonctions), **soit 2,8 ha/an en moyenne**. La courbe (ATOL-C) montre de grandes fluctuations, avec une artificialisation qui varie de 1 à près de 6 ha/an. Sur cette période, la droite de tendance marque une évolution à la baisse ; si on prolonge cette tendance de manière linéaire, le 0 artificialisation nette (ZAN) pourrait même être atteint avant 2050.

Les pics d'artificialisation sont en principe liés à des grands projets immobiliers, mais le changement de nature cadastrale n'est pas toujours immédiat et le statut d'artificialisation dépend de la nature cadastrale initiale : dans le cas du projet Henricot par exemple, une part conséquente du site présentait déjà une nature artificialisée.

Sur base de cette particularité, l'artificialisation observée dans la commune est **quasi-exclusivement de type résidentiel**.

¹ Dans le cadre du futur monitoring, il est prévu que ce suivi soit réalisé à travers l'examen des permis d'urbanisme.



LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ARTIFICIALISATION

Evaluation des besoins

La trajectoire se base tout d'abord sur une estimation des besoins en **surfaces à urbaniser**, non seulement en matière résidentielle mais également pour les autres fonctions.

Les indices pour tenter de préciser les besoins sont : les évolutions récentes, les projections démographiques, les projets jugés nécessaires et les projets en cours.

Besoins résidentiels

- Les grands projets prévus à Court-Saint-Etienne portent tous sur des terrains déjà artificialisés ; ils n'impliquent pas d'artificialisation nouvelle.
- Par définition les créations de logements dans les tissus bâtis existants (transformations) n'impliquent pas non plus d'artificialisation.
- **Seule la production ordinaire (autopromotion de maisons familiales et petite promotion d'appartements) est donc prise en compte dans la trajectoire d'artificialisation.**

Autres besoins

- **Besoins économiques** : création d'une zone d'activités mixtes (ZAEM) en bordure de la RN25 : environ 6 ha ; révision préalable du plan de secteur.
- **Besoins en équipements collectifs** : recyparc et aire de covoiturage au croisement RN25/RN275 : environ 1 ha.
- Les autres besoins (administration communale, infrastructures sportives...) seront en principe rencontrés dans les tissus urbanisés actuels et donc sans artificialisation.

Les hypothèses de construction de la trajectoire

Hypothèses de consommation résidentielle

Légère diminution de la production de maisons en autopromotion

Production stable d'appartements en petite promotion

Maisons :

- o 80% des maisons sont construites en dehors des centralités (où se trouvent 84% des réserves foncières). Densité de base = 8 log/ha (10 pour résidentiel/villageois, 6 pour peu dense).
- o 20% des maisons dans les centralités dont :
 - ¾ dans la centralité urbaine de Court (densité = 30 log/ha)
 - ¼ dans la centralité de Faux (densité = 20 log/ha)sur base de la répartition du potentiel foncier entre les deux centralités

Appartements

Seul un nombre très faible et décroissant des appartements se trouve hors des centralités : 6 → 4 → 0. Densité de 18 log/ha (cœur de village)

Dans les centralités : répartition 80% à Court et 20% à Faux

Hypothèses de consommation non résidentielle

Recyparc et aire de covoiturage en période 1 2026-2031 : 1 ha

ZAEM en bordure RN25 : 3 ha en période 2 et 3 ha en période 3



LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ARTIFICIALISATION

Evaluation de l'offre (le potentiel foncier)

146 ha dans les zones urbanisables du plan de secteur en 2022, dont :

- 44 ha dans les centralités du SDT
- 18 ha dans les centralités proposées du SDC (16,2 ha à Court Centre, 1,5 ha à Faux)

Il reste également quelque 80 ha dans les ZACC, mais à l'exception du Val de Croix, celles-ci ne sont pas destinées à être urbanisées (voir point suivant).

Les zones d'équipements et d'activités comptent également quelques parcelles non artificialisées, mais celles-ci ne constituent pas des enjeux importants : mal situées, trop petites ou destinées à d'autres fonction (ex : parc à Beaurieux).

Remarque : la moitié du potentiel foncier est constitué de prairies (36%) et de bois (13%), occupations du sol qui participent au maillage écologique, au paysage et permettent de protéger l'habitat contre les coulées de boues.

Les contraintes (pentes, inondations...) qui s'appliquent au potentiel foncier sont globalement assez faibles à Court-Saint-Etienne : seules 30% de ces réserves sont soumises à des contraintes moyennes ou fortes.

63% des sites potentiels sont de très petites parcelles de moins de 30 ares.

Potentiel de mutations et de friches :

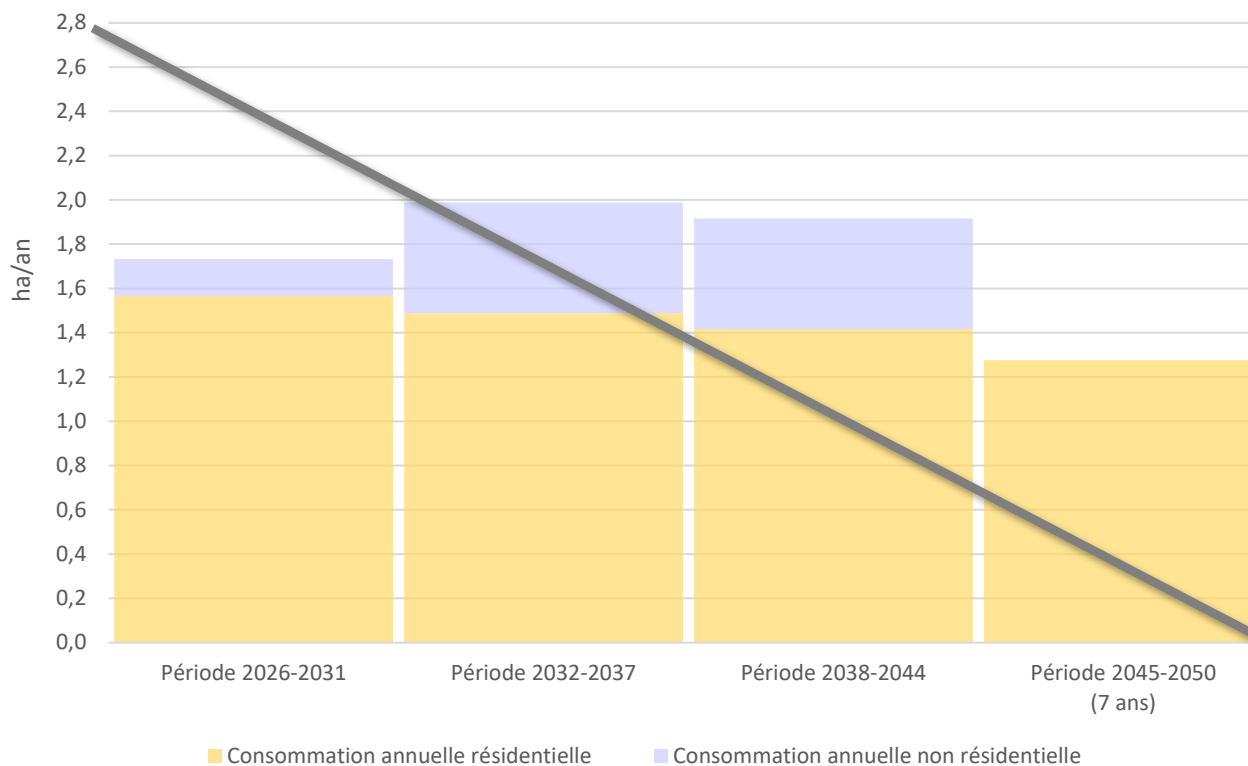
- Partie nord du site Henricot
- CP Bourg : site en cours de désaffectation en 2024, reconversion à envisager à terme
- Petites friches : marbrerie Coulon, gare de Faux...
- Potentiel de démolition-reconstruction ou de rénovation-construction sur de grandes parcelles dans le centre de Court et l'avenue des Combattants.

			Période 2026-2031	Période 2032-2037	Période 2038-2044	Période 2045-2050 (7 ans)
Maisons	<i>Estimation production maisons</i>		70	66	62	64
	en centralités	urbaine (D= 30 log/ha)	0,35 ha	0,33 ha	0,31 ha	0,32 ha
		villageoise (D = 20 log/ha)	0,18 ha	0,17 ha	0,16 ha	0,16 ha
	hors centralités	D = 8 log/ha	7,00 ha	6,60 ha	6,20 ha	6,40 ha
Appartements	<i>Estimation production appartements</i>		48	48	48	56
	en centralités	urbaine (D= 30 log/ha)	1,12 ha	1,18 ha	1,18 ha	1,49 ha
		villageoise (D = 20 log/ha)	0,42 ha	0,44 ha	0,44 ha	0,56 ha
	hors centralités	D = 18 log/ha (cœurs de villages)	0,33 ha	0,21 ha	0,21 ha	0,00 ha
Surfaces	Surface résidentielle consommée		9,40 ha	8,93 ha	8,50 ha	8,93 ha
	Surface consommée autres fonctions		1,00 ha	3,00 ha	3,00 ha	0,00 ha
	Surface totale consommée		10,40 ha	11,93 ha	11,50 ha	8,93 ha
	Consommation annuelle		1,73 ha/an	1,99 ha/an	1,92 ha/an	1,28 ha/an



LES TRAJECTOIRES DE RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT ET DE L'ARTIFICIALISATION

LA TRAJECTOIRE D'ARTIFICIALISATION



On voit que la trajectoire théorique est très difficilement applicable dans le cadre réglementaire actuel en raison des vastes réserves foncières disponibles dans les espaces excentrés.

Consommation sur les 24 ans selon la trajectoire théorique : 35 ha

Consommation sur les 24 ans selon les hypothèses du scénario : 42,8 ha – soit 8 ha supplémentaire.

La trajectoire n'est pas vraiment respectée et la consommation reste assez importante dans la dernière période.

MAIS :

- L'artificialisation de base est assez faible. La densification est déjà en cours : densité résidentielle de la commune = 11 log/ha ; logements créés / surface artificialisée en 2010-2022 : 18 log/ha.
- Les chiffres sont basés sur une estimation de l'offre en logements, qui est supérieure à la demande (besoins) : demande attendue = 70 à 75% de l'offre estimée
- L'hypothèse envisage une diminution assez faible de l'autopromotion, or celle-ci pourrait être amenée à s'accroître.

L'exercice montre surtout que **l'enjeu principal est lié à la gestion des vastes réserves foncières hors centralités**. Les mesures guidant l'urbanisation devront apporter des précisions quant à cette gestion.



AFFECTATION ET ORDRE DE PRIORITÉ DES ZACC

TABEAU DE PROGRAMMATION ET AFFECTATIONS

La commune de Court-Saint-Etienne compte 7 ZACC totalisant ensemble une surface de 115,1 ha sur le territoire communal, dont 92,3 ha sont constitués de parcelles cadastrales de nature non artificialisée¹. Les ZACC sont reprises suivant leur numéro de référence dans le diagnostic territorial de 2019. La stratégie territoriale (P4.1.) vise à ne plus mettre en œuvre de nouvelle (partie de) ZACC sur base des conclusions de l'analyse contextuelle (réserves foncières largement suffisantes pour faire face aux besoins en espaces pour les diverses fonctions urbaines) et de la localisation de ces zones par rapport aux centralités.

N°	Nom de la ZACC	Surface totale	Surface parcelles non urbanisées	Affectation(s) souhaitée(s)	Justification	Priorité de mise en œuvre
1	Beaurieux - Jaurdinia	7,1 ha	6,6 ha	Agricole, forestier	Agricole le long de la rue Fossé des Vaux. Forestière le long du chemin de fer (partie de ZACC couverte par un SOL à réviser)	Non prioritaire sauf si compensation
2	Profondval	3,2 ha	0,4 ha	Habitat	ZACC quasi entièrement urbanisée, sans SOL préalable	Urbanisée
3	Mousty – avenue des Iris	0,9 ha	0,1 ha	Habitat	Fonds de jardin d'une grande ZACC urbanisée sans SOL préalable à Mousty (Ottignies-LLN)	Urbanisée
4	Grande Escavée ou Chapelle aux Sabots	77,1 ha (56,9 ha)*	69,1 ha (48,9 ha)*	Agricole + forestier	Très vaste zone située hors centralités, occupation actuelle principalement agricole. Forestier (ou espaces verts) sur quelques parcelles à l'extrémité ouest de la ZACC. SOL à réviser sur la partie nord-est.	Non prioritaire
5	Arrière rue Sambrée	10,3 ha	8,0 ha	Espaces verts	ZACC bien située mais avec de très fortes contraintes de relief. Souhait de préserver un espace de respiration à proximité du cœur de centralité urbaine.	Non prioritaire
6	Champ de Court – Val de Croix	8,3 ha	0,1 ha	Habitat	Couverte par un SOL, projet résidentiel en cours de réalisation en 2024 (Val d'Eugène)	Mise en œuvre – en cours
7	Faux - Tombelles	8,2 ha	8,0 ha	Agricole	ZACC excentrée, peu accessible et bordée par un site Natura 2000	Non prioritaire

¹ Au terme de la révision en cours du plan de secteur (compensation planologique dans le cadre de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte en extension du parc de l'Alliance sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud), les surfaces de ZACC seront réduites de 20,2 ha, réaffectées en zone agricole (18,7 ha) et forestière (1,5 ha).

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE (POUR LA GESTION DES PERMIS), MESURES GUIDANT L'URBANISATION ET RECOMMANDATIONS

Ce volet vise à fournir un outil de référence cartographique pour traiter les demandes de permis et orienter les décisions communales à la lumière des objectifs et principes de mise en œuvre. Cet outil de référence se compose :

- d'une carte qui reprend différentes catégories de quartiers, d'espaces et de périmètres particuliers, tant pour les tissus bâtis que pour les territoires ruraux,
- d'un texte proposant pour chaque catégorie des indications spécifiques qui guideront les décisions. Les « mesures guidant l'urbanisation » préconisées par le SDT et qui doivent figurer dans le document comme modalités de mise en œuvre de l'optimisation spatiale en vertu du CoDT (D.II.10§4) sont reprises à cet endroit, et elles sont complétées par d'autres indications ou recommandations.

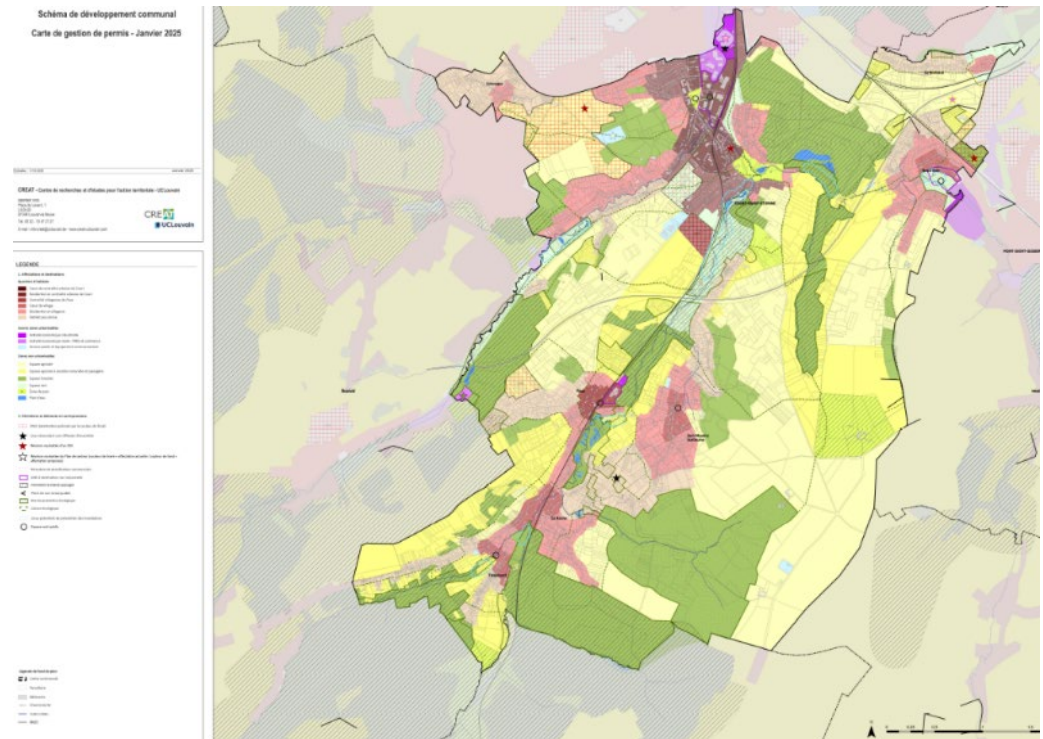
Cette carte étant également l'expression de la stratégie territoriale, elle reprend les informations de la carte de structure territoriale, mais avec un fond de plan parcellaire, des délimitations plus précises et des mesures et recommandations associées.

L'application de cette carte ne dispense pas de se référer au plan de secteur qui reste le document réglementaire en vigueur, mais elle aide à appliquer ce dernier de façon spécifique pour mieux traduire le projet territorial de la commune.

On y trouvera deux types de périmètres cartographiés et d'indications correspondantes :

- Les périmètres qui précisent les principales destinations sur base du plan de secteur, que l'on appellera quartiers ou espaces selon qu'ils soient urbanisables ou non urbanisables ; ils sont représentés par des à plat de couleur.
- les surimpressions qui offrent des indications spécifiques complémentaires indépendamment des périmètres de destination.

En annexe du présent document, on trouvera des recommandations générales applicables à toutes ou plusieurs aires de la carte.



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

LA NOTION DE DENSITÉ DANS LES QUARTIERS D'HABITAT

Dans le cadre réglementaire du CoDT, la densité est un des leviers les plus importants pour mettre en œuvre l'optimisation spatiale à travers la gestion des permis. Il s'agit d'une « mesure guidant l'urbanisation » qui tend à conforter une approche différenciée du territoire visant à renforcer les centralités et à apaiser les espaces extérieurs à ces centralités. Les densités suggérées visent à mettre en place la stratégie territoriale tout en s'adaptant aux circonstances locales.

L'introduction de densités différenciées se justifie notamment en fonction :

- de la localisation des centralités urbaine et villageoises définies dans le cadre du Schéma de Développement du Territoire wallon (SDT),
- de la densité actuelle,
- de la présence et de l'accessibilité à des services et des équipements,
- de l'accessibilité aux transports en commun (SNCB, TEC, mobipôles),
- de la capacité du réseau routier et des caractéristiques des voiries (largeur et revêtement),
- de la possibilité de raccorder directement ou moins directement les habitations aux équipements techniques (système d'égouttage, adduction d'eau, d'électricité...),
- de la proximité éventuelle avec des zones ou des fonctions peu compatibles avec l'habitat : activités économiques, carrières, infrastructures... A Court, il s'agit principalement de nuisances acoustiques liées à la RN25 et aux lignes de chemin de fer,
- de la protection du milieu écologique,
- des caractéristiques paysagères et patrimoniales à préserver et à valoriser,
- de la présence de contraintes à l'utilisation du sol, notamment les zones d'aléa d'inondations,
- des dimensions de la parcelle, de sa configuration, de la nécessité éventuelle de créer une voirie pour la desservir complètement,
- d'éventuelles autres contraintes ou opportunités locales.

Comment calculer et appliquer cette densité ?

- ➔ La **densité nette** est l'indicateur utilisé par défaut. Il s'agit du nombre de logements par hectare de parcelles privées, en n'intégrant pas les espaces publics dans le calcul.
- ➔ Dans le cas de **projets impliquant la création d'espaces publics**, on imposera un **minimum de 20% d'espaces publics** qui peuvent prendre la forme de voiries, stationnement, chemins et sentiers, placettes, espaces verts, aires de jeux, jardins collectifs... La densité nette sera calculée sur la superficie restante.
- ➔ Afin de tenir compte de la **mixité fonctionnelle** de certains projets, on introduit un **concept d'équivalents-logements** de la manière suivante : 1 équivalent-logement pour 100 m² de plancher, quelle que soit la fonction non résidentielle (commerce, bureau, services...). Cette équivalence globale est simplificatrice et ne reflète pas les nuances de ces différentes fonctions, mais elle permet de ne pas pénaliser la mixité fonctionnelle là où elle est souhaitée, sans rendre trop complexe la méthode de calcul des densités.
- ➔ Outre une indication de la densité actuelle, le Schéma de Développement communal propose selon le type de zone :
 - ✓ une **densité de référence**, valeur moyenne **souhaitée** pour les projets qui s'inscrivent dans la zone en question,
 - ✓ un **seuil minimal** dans les parties du territoire que l'on souhaite intensifier,
 - ✓ un **plafond maximal**, qui ne peut être approché qu'en justifiant de la qualité du projet et de sa bonne intégration dans le paysage et le tissu bâti existant.
- ➔ N'est prise en compte pour le calcul que la **partie de la parcelle qui figure en zone urbanisable** au plan de secteur. Ainsi par exemple, si une parcelle débord sur la zone agricole ou en ZACC non mise en œuvre, cette dernière partie n'intervient pas dans le calcul.



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

LA NOTION DE DENSITÉ DANS LES QUARTIERS D'HABITAT

- ➔ **Il convient de ne pas appliquer la densité de façon homogène** surtout au sein d'un même projet et décourager la répétition systématique de parcelles de même dimension ; favoriser une implantation irrégulière plus proche du tissu bâti traditionnel, avec des constructions regroupées à certains endroits et des espaces plus aérés avec de grandes parcelles ailleurs, notamment en bordure des villages. On peut ainsi avoir localement des densités supérieures aux valeurs guides pour autant que celles-ci soient globalement respectées sur l'ensemble du projet.
- ➔ La **densité maximale** n'est certainement pas un objectif à atteindre ; il s'agit d'un seuil extrême **en-deçà duquel doivent rester les projets**. La Commune peut toujours imposer une densité inférieure à un seuil maximum autorisé. Il s'agit dans tous les cas de se référer au **contexte proche du projet** pour nuancer les impositions par rapport au nombre de logements à autoriser.
- ➔ Dans les zones où une densité minimale est souhaitée, la Commune ne peut bien sûr pas imposer à un demandeur de créer davantage de logements qu'il ne l'envisage pour atteindre le minimum souhaité ; mais elle devra à tout le moins imposer les conditions d'implantation qui n'hypothèquent pas les possibilités d'une éventuelle densification ultérieure, par exemple en demandant d'implanter le bâtiment sur le côté de la parcelle et non en plein milieu. Si cela n'est pas possible, elle pourra refuser la demande, le projet étant alors inadapté à la stratégie territoriale globale.
- ➔ Et si la **densité globale est déjà atteinte** ? La construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle non bâtie ne peut bien sûr pas être rejetée pour la seule raison d'une densité trop importante imputable aux logements existants sur les parcelles voisines. Les dimensions de ladite parcelle doivent toutefois être suffisantes pour permettre de construire un logement de taille suffisante en tenant compte du coefficient de pleine terre (cfr ci-après) et d'un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux parcelles voisines si la construction est de type quatre façades. La parcelle en question ne doit pas résulter d'une subdivision opérée après l'entrée en vigueur du présent schéma. Le site d'implantation doit en outre jouxter une voirie suffisamment équipée, sans nécessiter la création de voiries de desserte complémentaires.
- ➔ Pour les **parcelles de petites dimensions**, le Schéma prévoit d'imposer une **taille minimale** liée au critère de densité maximale. Dans les centralités et les cœurs, il s'agit de garantir la qualité urbanistique et du logement dans les constructions neuves au regard du point précédent. Dans les autres espaces excentrés, il s'agit de prévenir une densification trop importante au regard des exigences d'apaisement de ces espaces, en tenant compte toutefois de la taille moyenne du parcellaire.
- ➔ Dans le cas de projets portant sur des **sites de plus de 0,5 ha dans la centralité urbaine, la centralité villageoise ou les cœurs de villages**, on peut **s'approcher de la densité nette maximale** car la dimension permet de mettre en œuvre une densité qualitative en étant moins contraint par la taille des parcelles et le contexte urbanistique. Le nombre de terrains libres potentiellement concernés est toutefois très limité.
C'est le cas a fortiori dans les projets de **réaffectation et de restructuration** (notamment de friches industrielles) qui imposent des étapes préalables de démolition et de dépollution des sols. Par contre, dans les **grandes parcelles résidentielles** d'anciennes maisons de maître, la densité doit tenir compte de la densité du patrimoine bâti et végétal.

La densité n'est certainement pas le fondement du projet. Le projet est une réponse à des besoins identifiés en tenant compte des contraintes et des potentialités du site sur lequel il est mené. La densité est donc un indicateur qui permet d'aider à juger de la pertinence de ce projet compte tenu du lieu où il s'implante et des objectifs visant soit à renforcer soit à limiter la densification. Il s'agit d'une valeur-guide, d'un repère.

Rappelons enfin que le SDC est un document à **valeur indicative**. Un projet ou un outil peut dès lors s'écarter des indications du Schéma – en ce compris les densités –, mais moyennant une motivation prévue par le D.IV.4 ; **la démonstration de cette motivation doit être faite par le porteur de projet**.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

LA NOTION DE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) est repris comme **mesure guidant l'urbanisation** dans le Schéma de Développement du Territoire régional (SDT). Il précise quelle proportion de la surface d'une parcelle doit rester **à la fois non artificialisée et perméable**. On propose l'utilisation de cet indicateur plutôt que le coefficient d'emprise au sol : celui-ci est un indicateur davantage urbanistique qui rapporte la surface du bâti à la surface de la parcelle. Mais un terrain peut être fortement imperméabilisé malgré une faible emprise bâtie, si le bâtiment est entouré de voiries d'accès, d'espaces de parkings, de terrasses... Le coefficient de pleine terre est donc un indicateur de potentiel de biodiversité, de services écosystémiques, de gestion des eaux pluviales, de régulation climatique... qui mesure la proportion de la parcelle ou du projet qui n'est couverte ni par des bâtiments ni par des aménagements annexes se superposant au sol naturel. Associé à la densité, il apporte une information plus complémentaire et moins redondante.

Coefficient de Pleine Terre (CPT) = Surface non imperméabilisée / surface urbanisable de la parcelle ou du projet.

Des valeurs différenciées de coefficient de pleine terre sont proposées selon le type de quartier. Il s'agit dans tous les cas de **valeurs minimales**.

Dans les **projets qui impliquent la création d'espaces publics**, on conserve les **mêmes valeurs**, calculées non plus sur la parcelle mais sur **l'ensemble du projet**. Ce qui signifie par exemple qu'un coefficient plus faible au niveau des parcelles privées sera compensé par davantage de pleine terre dans l'espace public.

Le calcul s'effectue par rapport à la partie urbanisable de la parcelle ou du terrain concerné. Ainsi par exemple dans le cas d'une zone d'habitat en ruban, on ne tient compte que des 50 premiers mètres même si la parcelle est plus profonde.

S'il est à appliquer partout, son usage est particulièrement important dans les **lieux à intensifier**, afin d'éviter que l'intensification se traduise par un remplissage trop important des tissus entraînant des incidences environnementales mais aussi une diminution de la qualité de vie dans ces lieux.

Pertinent au moment du traitement du permis, cet indicateur présente toutefois des **limites** dans la durée : en effet, postérieurement au permis des actes et travaux pourraient être réalisés tout en étant dispensés de permis, avec pour effet de réduire la surface de pleine terre. Cette lacune est quand même atténuée par le fait que dans les zones plus denses, soit là où on souhaite principalement préserver de la pleine terre, les conditions imposées pour la dispense de permis - notamment la distance aux limites mitoyennes - réduisent fortement les possibilités de dispenses.

Il convient toutefois de veiller à ce que les demandes de permis intègrent les espaces annexes logiquement liés au bâtiment d'habitation (volumes secondaires, terrasses, stationnement...) pour éviter qu'ils se réalisent par la suite dans les conditions d'exonération de permis.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.1 CŒUR DE CENTRALITÉ URBAINE DE COURT

Le cœur de centralité urbaine de Court couvre un périmètre de 53,3 ha correspondant à l'hypercentre de Court. Il comprend les abords de l'Avenue des Combattants depuis la limite communale jusqu'à la rue des Prisonniers de Guerre, se prolonge jusqu'à la rue Defalque, rue des Ecoles et rue du Werchai à l'arrière de la Place Baudouin 1^{er}, puis longe le chemin de fer jusqu'au nord du site Henricot. Il englobe la gare, les écoles secondaires, l'axe commerçant de la rue Emile Henricot, la Maison communale, le site Henricot 1 (Place Baudouin 1^{er} et abords), le Centre culturel, le Parc à Mitrailles et l'ensemble du projet Court Village. Il n'intègre pas par contre les activités mixtes de l'Avenue des Métallurgistes ni le site de CP Bourg.

Le périmètre comprend les principales fonctions commerciales et d'équipements communautaires de la commune ; l'habitat y est dense, à la fois dans le parcellaire traditionnel (bâti principalement mitoyen) et dans les grands projets de réhabilitation de friches (Court Village, place de la Dyle: bâti en ensembles). Au plan de secteur, il recouvre à la fois des zones d'habitat et des zones d'activités économiques industrielles en grande partie en périmètre SAR.

Rôle et destinations admises

Résidence et fonctions qui confirment ou développent le caractère de cœur de centralité : commerces, équipements publics et services polarisants (mais aussi de proximité), petites activités, espaces verts.

Mesures guidant l'urbanisation

	Actuel	Minimum	Souhaité	Maximum ¹
Densité nette (équivalents-log/ha)	32	30	40	80
Coefficient de pleine terre (%)	36	30		
Dimensions minimales pour construction neuve : surface parcelle 200 m ²				

¹ Cette densité peut être approchée pour des projets qui impliquent la réhabilitation de friches ou pour des projets de création de logements dans du bâti existant, moyennant le respect des recommandations en matière de qualité du logement et du cadre de vie.

En dehors des projets en cours (Court Village) et du parking du Parc à Mitrailles, il n'y a pas de parcelle non bâtie de plus de 0,5 ha.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.1 CŒUR DE CENTRALITÉ URBAINE DE COURT

Typologie et fonctions	○ Promouvoir la mixité des fonctions en veillant toutefois à ce qu'elle reste compatible avec une dimension résidentielle qui doit rester prégnante : commerces, équipements et services à destination de l'ensemble de la commune voire polarisants, mais aussi de proximité ; petites activités, fonctions tertiaires, espaces verts, petits équipements de loisirs... • Encourager la mixité verticale des fonctions à l'échelle d'un bâtiment, avec au rez-de-chaussée des fonctions compatibles avec une occupation résidentielle des étages. • En cas de permis d'urbanisation ou de constructions groupées, permettre une mixité horizontale, ou la création d'un bâtiment monofonctionnel s'il s'inscrit dans le cadre d'un projet mixte ; dans ce cas, la mixité peut concerner des services et équipements plus polarisants (crèche...), des supérettes voire des PME, toujours dans un souci de compatibilité avec le voisinage. ○ Les implantations commerciales sont encouragées dans le périmètre de densification commerciale et autorisées en dehors de ce périmètre dans le cœur de centralité urbaine, sous les conditions définies dans le point 5.2 de la carte de mise en œuvre de la structure. ○ Recommander la semi-mitoyenneté comme typologie de référence, ou la mitoyenneté si elle s'inscrit dans le tissu bâti existant. Ne pas recommander d'habitat unifamilial ouvert en raison de la forte densité souhaitée. ○ Favoriser la diversité typologique du logement, en acceptant notamment des immeubles à appartements dans les projets menés sur des friches ou des grandes parcelles bâties, en veillant à ne pas créer de rupture urbanistique ; dans ces cas ainsi que pour les projets groupés, imposer une diversité du nombre de chambres. ○ Autoriser la subdivision des bâtiments existants sous condition de bonne intégration dans le tissu bâti, d'habitabilité des logements ainsi réalisés et de gestion du stationnement. ○ Autoriser le cas échéant des projets de démolition-reconstruction mais en les encadrant strictement : le dossier démontrera que le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial et que l'alternative d'une rénovation a été envisagée mais n'a pu être retenue. ○ La démolition de deux bâtiments adjacents sur deux parcelles distinctes pour créer un nouvel ensemble immobilier est autorisée moyennant le strict respect des conditions de la zone en matière de densités et de coefficient de pleine terre, avec la recommandation de créer des logements traversants.
Espaces publics et paysage	○ Renforcer la présence d'espaces publics, en aménageant les espaces existants souvent dédiés au parking et en imposant la création de nouveaux espaces en cas de permis d'urbanisation ou de permis de constructions groupées. ○ Poursuivre l'aménagement d'un maillage d'espaces verts publics mettant en valeur les berges de la Dyle et ses abords. ○ Chaque fois que la situation du terrain le permet, renforcer le maillage des modes actifs par la création de passages en intérieur d'îlot. ○ Intégrer les risques d'inondations très présents dans cette aire en évitant les constructions dans les zones d'aléa moyen et fort et en y favorisant la rétention des eaux pluviales.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.2 QUARTIERS RÉSIDENTIELS DE LA CENTRALITÉ URBAINE DE COURT

Il s'agit de quartiers actuellement principalement résidentiels qui prolongent le cœur de centralité et permettent au centre de Court de se développer et de s'intensifier. Les extensions urbaines reprises dans la centralité permettent à celle-ci d'envisager des possibilités de développement (réserves foncières) et de restructuration en plus de la consolidation des tissus urbanisés. Elles permettent aussi de diversifier les fonctions urbaines et la typologie des logements.

Cette aire de la centralité couvre une surface de 63,6 ha. Elle comprend :

- Une grande partie du quartier de Wisterzée à l'ouest,
- Les rues de la Limite et de Spangen au nord-est,
- Une partie de l'avenue des Combattants jusqu'à la Chapelle aux Sabots au sud-ouest,
- Le sud de l'agglomération autour des rues Defalque, Sambrée, Cousin Ruelle et de Beaurieux. Cette partie se prolonge vers le sud jusqu'à l'extrémité de la ZACC Val de Croix.

Rôle et destinations admises

Résidence et fonctions qui confirment ou développent le caractère de centralité : équipements publics, services, petites activités, espaces verts.

Mesures guidant l'urbanisation

	Actuel	Minimum	Souhaité	Maximum ¹
Densité nette (log/ha)	19	20	25	40
Coefficient de pleine terre (%)	53	50		
Dimensions minimales pour construction neuve : surface parcelle 300 m ²				

¹ Cette densité peut être approchée pour des projets de rénovation-extension ou de démolition-reconstruction de grandes parcelles bâties, ou pour des projets de création de logements dans du bâti existant, moyennant le respect des recommandations en matière de qualité du logement et du cadre de vie. En dehors des projets en cours (Val d'Eugène et maison de repos), il n'y a pas de parcelle non bâtie de plus de 0,5 ha.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.2 QUARTIERS RÉSIDENTIELS DE LA CENTRALITÉ URBAINE DE COURT

Autres recommandations

Typologie et fonctions	○ Promouvoir d'autres fonctions complémentaires et compatibles avec la destination résidentielle qui reste majoritaire : commerces et services de proximité, TPE, fonctions tertiaires, petits équipements de loisirs... en veillant à minimiser les nuisances pour le voisinage. • Encourager la mixité verticale des fonctions à l'échelle d'un bâtiment, avec au rez-de-chaussée des fonctions compatibles avec une occupation résidentielle des étages. • En cas de permis d'urbanisation ou de constructions groupées, permettre une mixité horizontale, ou la création d'un bâtiment monofonctionnel s'il s'inscrit dans le cadre d'un projet mixte ; dans ce cas, la mixité peut concerner des services et équipements plus polarisants (crèche...), des supérettes voire des PME, toujours dans un souci de compatibilité avec le voisinage. ○ Recommander la semi-mitoyenneté comme typologie de référence. Encourager la mitoyenneté si elle s'inscrit dans le tissu bâti existant. Ne pas recommander d'habitat unifamilial ouvert en raison de la densité assez forte souhaitée. ○ Favoriser la diversité typologique du logement, en acceptant notamment des petits immeubles à appartements qui ne créent pas de rupture urbanistique ; pour ceux-ci et pour les projets groupés, imposer une diversité du nombre de chambres. ○ Autoriser la subdivision des bâtiments existants sous condition de bonne intégration dans le tissu bâti, d'habitabilité des logements ainsi réalisés et de gestion du stationnement. ○ Autoriser le cas échéant des projets de démolition-reconstruction mais en les encadrant strictement : le dossier démontrera que le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial et que l'alternative d'une rénovation a été envisagée mais n'a pu être retenue. ○ La démolition de deux bâtiments adjacents sur deux parcelles distinctes pour créer un nouvel ensemble immobilier est autorisée moyennant le strict respect des conditions de la zone en matière de densités et de coefficient de pleine terre, avec la recommandation de créer des logements traversants.
Espaces publics et paysage	○ Renforcer la présence d'espaces publics de rencontre dans ces quartiers qui en sont souvent peu pourvus, en aménageant les espaces existants souvent dédiés au parking et en imposant la création de nouveaux espaces en cas de permis d'urbanisation ou de permis de constructions groupées. ○ Chaque fois que la situation du terrain le permet, renforcer le maillage des modes actifs par la création de passages en intérieur d'îlot.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.3 CENTRALITÉ VILLAGEOISE DE FAUX

Il s'agit d'un quartier de taille réduite (10,8 ha) qui s'étend autour de la gare de Faux et de la rue de La Roche. La centralité de Faux est une centralité « de projet » : elle n'est pas reprise parmi les centralités du SDT. Mais elle est définie comme centralité villageoise dans la stratégie communale en raison de sa bonne accessibilité routière et ferroviaire (arrêt SNCB) et de son potentiel d'intensification ; celui-ci est lié à la présence à la fois de réserves foncières et de sites potentiellement réaffectables : abords de la gare et site d'activités économiques.

Cette centralité villageoise est destinée à terme à devenir un lieu de référence pour la partie rurale du territoire située au sud de la RN25.

Rôle et destinations admises

Résidence et fonctions qui confirment ou développent le caractère de centralité villageoise et de proximité : commerces et services de proximité, équipements publics, espaces publics structurants...

Mesures guidant l'urbanisation

	Actuel	Minimum	Souhaité	Maximum ¹
Densité nette (log/ha)	15	20	25	35
Coefficient de pleine terre (%)	58	50		
Dimensions minimales pour construction neuve : surface parcelle 300 m ²				

¹ Cette densité peut être approchée pour d'éventuels projets de réhabilitation menés aux abords de la gare, ou pour des projets de création de logements dans du bâti existant moyennant le respect des recommandations en matière de qualité du logement et du cadre de vie.

La centralité villageoise ne compte qu'une parcelle non bâtie de plus de 0,5 ha.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.3 CENTRALITÉ VILLAGEOISE DE FAUX

Autres recommandations

Typologie et fonctions	○ Encourager l'installation de fonctions complémentaires et compatibles avec la destination résidentielle afin de créer et de renforcer la centralité villageoise : commerces et services de proximité, TPE, fonctions tertiaires, petits équipements de loisirs, espaces verts... en veillant à minimiser les nuisances pour le voisinage. • Encourager la mixité verticale des fonctions à l'échelle d'un bâtiment, avec au rez-de-chaussée des fonctions compatibles avec une occupation résidentielle des étages. • En cas de permis d'urbanisation ou de constructions groupées, permettre une mixité horizontale, ou la création d'un bâtiment monofonctionnel s'il s'inscrit dans le cadre d'un projet mixte ; dans ce cas, la mixité peut concerner des services et équipements plus polarisants (crèche...), des supérettes voire des PME, toujours dans un souci de compatibilité avec le voisinage. ○ Recommander la semi-mitoyenneté comme typologie de référence. Ne pas recommander d'habitat unifamilial ouvert en raison de la densité assez forte souhaitée. ○ Favoriser la diversité typologique du logement, en acceptant notamment des petits immeubles à appartements qui ne créent pas de rupture urbanistique ; pour ceux-ci et pour les projets groupés, imposer une diversité du nombre de chambres. ○ Autoriser la subdivision des bâtiments existants sous condition de bonne intégration dans le tissu bâti et d'habitabilité des logements ainsi réalisés et de gestion du stationnement. ○ Autoriser le cas échéant des projets de démolition-reconstruction mais en les encadrant strictement : le dossier démontrera que le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial et que l'alternative d'une rénovation a été envisagée mais n'a pu être retenue. ○ Autoriser le cas échéant la démolition de deux bâtiments adjacents sur deux parcelles distinctes pour créer un nouvel ensemble immobilier, moyennant le strict respect des conditions de la zone en matière de densités et de coefficient de pleine terre, avec la recommandation de créer des logements traversants.
Espaces publics et paysage	○ Renforcer la présence d'espaces publics de rencontre aux abords de la gare, en aménageant les espaces existants souvent dédiés au parking et en imposant la création de nouveaux espaces en cas de permis d'urbanisation ou de permis de constructions groupées. ○ Chaque fois que la situation du terrain le permet, renforcer le maillage des modes actifs par la création de passages en intérieur d'îlot.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.4 CŒURS DE VILLAGES

= CŒUR EXCENTRÉS AU SENS DU SDT

Ces quartiers correspondent aux quatre « cœurs de villages » identifiés dans la structure territoriale, soit les cœurs de Sart, La Roche, Tangissart et Beaurieux. L'aire formée par ces 4 quartiers représente une surface totale de 38,4 ha. Leurs limites sont définies principalement en fonction de critères de situation existante : densité résidentielle, structure urbanistique, typologie bâtie, présence de fonctions de proximité : école, commerce... Il s'agit des anciens noyaux villageois, qui abritent des éléments intéressants de patrimoine bâti rural. Mais ceux-ci sont généralement assez dispersés et entrecoupés de constructions récentes, ils ne forment pas des ensembles cohérents à vocation de protection patrimoniale.

Rôle et destinations admises

Résidence et fonctions qui confirment ou développent le caractère de cœur de village et de proximité : commerces et services de proximité, équipements publics, petites activités, espaces publics.

Mesures guidant l'urbanisation

	Actuel	Minimum	Souhaité	Maximum ¹
Densité nette (log/ha)	14		18	25
Coefficient de pleine terre (%)	60	50		
Dimensions minimales pour construction neuve : surface parcelle 400 m ²				

¹ Cette densité peut être approchée pour des projets de création de logements dans du bâti existant, moyennant le respect des recommandations en matière de qualité du logement et du cadre de vie.

Il n'y a aucune parcelle non bâtie de plus de 0,5 ha dans les cœurs de villages.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.4 CŒURS DE VILLAGES

= CŒUR EXCENTRÉS AU SENS DU SDT

Typologie et fonctions	○ Vocation prioritairement résidentielle. Encourager localement d'autres fonctions complémentaires et compatibles avec cette destination : commerces et services de proximité, TPE, fonctions tertiaires, petits équipements de loisirs, espaces verts... en veillant à minimiser les nuisances pour le voisinage. ○ Recommander la semi-mitoyenneté comme typologie de référence. Encourager la mitoyenneté et autoriser le bâti ouvert si ces typologies s'inscrivent dans le tissu bâti existant. ○ Favoriser la diversité typologique du logement, en acceptant notamment des petits immeubles à appartements qui ne créent pas de rupture urbanistique ; pour ceux-ci et pour les projets groupés, imposer une diversité du nombre de chambres. ○ Autoriser la subdivision des bâtiments existants sous condition de bonne intégration dans le tissu bâti et d'habitabilité des logements ainsi réalisés et de gestion du stationnement. ○ Autoriser le cas échéant des projets de démolition-reconstruction mais en les encadrant strictement : le dossier démontrera que le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial et que l'alternative d'une rénovation a été envisagée mais n'a pu être retenue. ○ La démolition de deux bâtiments adjacents sur deux parcelles distinctes pour créer un nouvel ensemble immobilier est autorisée, moyennant le strict respect des conditions de la zone en matière de densités et de coefficient de pleine terre, avec la recommandation de créer des logements traversants
Espaces publics et paysage	○ Renforcer la présence d'espaces publics de rencontre dans ces quartiers qui en sont souvent peu pourvus en lien avec les fiches-projets du PCDR, en aménageant les espaces existants souvent dédiés au parking et en imposant la création de nouveaux espaces en cas de permis d'urbanisation ou de permis de constructions groupées. ○ Chaque fois que la situation du terrain le permet, renforcer le maillage des modes actifs par la création de passages en intérieur d'îlot.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.5 QUARTIERS RÉSIDENTIELS ET VILLAGEOIS

Cette aire reprend plusieurs types de quartiers :

- Des quartiers résidentiels en bordure de la centralité urbaine de Court : ouest et sud de Wisterzée, Chapelle aux Sabots, Mérivaux, avenue des Combattants, rues des Ecoles et de la Quenique, rue de Beurieux. A l'ouest de la commune, la partie plus dense de Limauges est également reprise comme quartier résidentiel. Ils sont constitués principalement d'extensions résidentielles des 20^{ème} et 21^{ème} siècles et abritent très peu de bâti traditionnel. Leur aspect est généralement celui d'un bâti pavillonnaire, parfois sous forme d'ensembles (lotissements).
- Des quartiers qui prolongent la centralité villageoise et les cœurs de villages à Beurieux (rues Vital Casse, Saussale, de Beurieux, du Grand Philippe...), Sart (rues de Sart, de Faux, de l'Eglise de Sart, des Couteliers...), Faux (rues de La Roche et du Marais), La Roche (rues d'Heuval, Sainte Gertrude, du Try et Masbourg) et Tangissart (rues du Cerisier et de Villers). Dans ces quartiers, le bâti rural traditionnel est largement implanté et alterne le plus souvent avec des constructions plus récentes.
- Plus ponctuellement, des quartiers plus denses et présentant une certaine cohérence urbanistique : Clos de l'Orne, Profondval.

L'ensemble de ces quartiers représente une surface totale de 252,2 ha.

On ne souhaite pas l'intensification de ces quartiers, mais on ne cherche pas non plus à y empêcher l'urbanisation. Le mode d'intervention principal y est celui de la **consolidation** : on peut y remplir des dents creuses sans encourager de grands développements et sans modification majeure de la structure urbanistique, dans le respect de la qualité du cadre de vie et le cas échéant du bâti rural traditionnel.

Rôle et destinations admises

Résidence et fonctions d'accompagnement de cette destination.

Mesures guidant l'urbanisation

	Actuel	Minimum	Souhaité	Maximum ¹
Densité nette (log/ha)	11		10	15
Coefficient de pleine terre (%)	70	70		
Dimensions minimales pour construction neuve : surface parcelle 600 m ²				

¹ Cette densité ne peut être approchée que pour des projets de création de logements dans du bâti existant, moyennant le respect des recommandations en matière de qualité du logement et du cadre de vie. Il y a une parcelle non bâtie de plus de 0,5 ha à proximité de Court, deux à La Roche et cinq à Sart.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.5 QUARTIERS RÉSIDENTIELS ET VILLAGEOIS

Typologie et fonctions	○ Autoriser d'autres fonctions que la résidence dans la mesure où elles sont complémentaires à celle-ci et renforcent l'habitabilité des quartiers : professions libérales, petits équipements de loisirs... tout en veillant à respecter la compatibilité avec le voisinage. ○ Définir l'habitat ouvert (quatre façades) comme typologie de référence. Mais la mitoyenneté ou semi-mitoyenneté est possible dans les parties proches des centres de villages, en fonction de la nature du tissu bâti existant. ○ Dans les constructions neuves, privilégier les logements de type unifamiliaux tout en diversifiant leur taille et leur typologie, avec la possibilité éventuelle de créer 1 logement supplémentaire, dans le volume principal, via une extension ou dans un volume annexe. ○ Autoriser la subdivision des bâtiments si cela permet de valoriser un patrimoine existant, notamment des anciens bâtiments de ferme ; préférer toutefois, chaque fois que c'est possible, les subdivisions verticales qui permettent l'accès de chaque logement à un espace extérieur et préservent la trame des maisons traditionnelles. Outre la bonne intégration dans le tissu bâti, la subdivision reste conditionnée à l'habitabilité des logements ainsi réalisés. ○ Encourager des formes d'habitat intermédiaire* favorisant la mixité générationnelle. ○ Ne pas autoriser la construction d'immeubles à logements multiples. ○ Autoriser des projets de démolition-reconstruction pour les bâtiments qui présentent une faible valeur patrimoniale, une performance énergétique médiocre et nécessitent d'importants travaux de rénovation. Toutefois, le dossier devra quand même justifier ce choix en démontrant l'absence d'intérêt patrimonial et en le comparant avec l'alternative d'une rénovation.
Espaces publics et paysage	○ Végétaliser les espaces publics à la fois pour valoriser le bâti, renforcer la trame verte et bleue et anticiper l'adaptation aux changements climatiques (ombrage, îlots de fraîcheur...). ○ Renforcer la présence d'espaces publics de rencontre, en aménageant les espaces existants souvent dédiés au parking et en imposant la création de nouveaux espaces en cas de permis d'urbanisation ou de permis de constructions groupées. ○ Chaque fois que la situation du terrain le permet, renforcer le maillage des modes actifs par la création de passages en intérieur d'îlot.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.6 QUARTIERS PEU DENSES

Il s'agit des extensions urbanisables entre les villages ou en périphérie de ceux-ci : rue de Sart à Suzeril, rues de Cerisier et du Ghète à Tangissart, lieu-dit Bruyère du Sart entre Sart et La Roche, quartiers à l'ouest de Faux, Noirhat, rues du Pont de Pierre et Ferme du Coq, parties de Limauges, nord et ouest de Beaurieux, Ruchaux. Elles se présentent souvent sous la forme d'extensions linéaires dont l'urbanisation n'est pas susceptible d'améliorer l'attractivité des entités ni la qualité du cadre de vie. Leur accessibilité en transports en commun ou modes actifs est mauvaise et ces lieux sont très fortement dépendants de la voiture. En outre, ils s'étirent parfois sur des espaces d'intérêt paysager ou écologique ou peuvent être soumis à des contraintes telles que les risques d'inondations (rue du Pont de Pierre) ou de ruissellement, l'absence d'égouttage ou un niveau sonore élevé (ouest de Beaurieux).

Pour toutes ces raisons, il s'agit de lieux dont le développement n'est pas souhaité et où l'urbanisation doit être fortement limitée voire découragée. La stratégie territoriale est celle de l'**apaisement**, le seul mode opératoire autorisé est celui de la **consolidation sous des conditions très strictes**.

Rôle et destinations admises

Résidence à très faible densité, jardins, espaces végétalisés.

Mesures guidant l'urbanisation

	Actuel	Minimum	Souhaité	Maximum ¹
Densité nette (log/ha)	8		6	8
Coefficient de pleine terre (%)	76	80		
Dimensions minimales pour construction neuve : surface parcelle 1. 200 m ²				

¹ Cette densité ne peut être approchée que pour des projets qui s'inscrivent sur des parcelles libres comprises entre 1.200 et 1.650 m², ainsi qu'en cas de création d'1 logement supplémentaire dans du bâti existant, moyennant le respect des recommandations en matière de qualité du logement et du cadre de vie.

Il y a des nombreuses parcelles non bâties de plus de 0,5 ha entre Sart et La Roche, ainsi qu'au nord et nord-ouest de Faux. Ailleurs on en dénombre 3 à Limauges.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.6 QUARTIERS PEU DENSES

Typologie et fonctions	○ D'autres fonctions complémentaires à la résidence (professions libérales...) peuvent être ponctuellement admises dans la mesure où elles restent compatibles avec le caractère résidentiel peu dense de la zone, et où elles n'impliquent que très peu de trafic spécifique. ○ Seules les maisons unifamiliales sont admises, avec le quatre façades comme typologie de référence. La semi-mitoyenneté peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle libère davantage d'espace ouvert au niveau des parcelles. ○ Les immeubles à logements multiples ne sont pas autorisés ; la construction d'un bâtiment de deux logements dans une formule de type habitat intermédiaire peut par contre être exceptionnellement acceptée, dans le respect des normes de densité. ○ La subdivision des bâtiments existants en plusieurs logements n'est pas autorisée ; l'aménagement d'1 logement supplémentaire dans le volume principal ou dans un volume secondaire existant peut toutefois être acceptée. ○ Il y a lieu d'accorder la priorité à la rénovation sur la démolition/reconstruction ; en cas de projet de ce type, il est nécessaire de démontrer que l'option de rénovation a été prise en compte mais n'a pu être retenue pour des raisons techniques ou financières. ○ En cas de rénovation de bâtiments de ferme à des fins résidentielles, une densité supérieure pourra être autorisée si le volume bâti existant est important et que le projet s'intègre entièrement dans cette enveloppe bâtie. Cette densité ne pourra toutefois pas excéder 10 log/ha. ○ Les gîtes et hébergements touristiques peuvent être autorisés aux conditions suivantes : • Priorité à la rénovation de bâtiments existants. • Capacité maximale de 10 lits par parcelle. ○ Le changement d'affectation peut être encouragé pour certaines parties de ces zones qui ne sont pas encore urbanisées. Leur affectation en zones non urbanisables conforterait l'intention à long terme de ne pas les urbaniser. Ce changement d'affectation pourrait le cas échéant faire l'objet d'une compensation planologique dans le cadre d'une éventuelle révision du plan de secteur inscrivant de nouveaux espaces urbanisables. ○ En cas de permis d'urbanisation ou de permis groupé, le découpage parcellaire laissera des parcelles non constructibles afin de préserver des ouvertures visuelles. ○ Dans les périmètres existants de permis d'urbanisation, promouvoir la possibilité prévue par le CoDT (DIV.94 §2) de fusionner des parcelles sans devoir modifier le permis d'urbanisation.
-------------------------------	--

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : QUARTIERS D'HABITAT

1.6 QUARTIERS PEU DENSES

<i>Patrimoine</i>	○ L'intégration paysagère des constructions ou des rénovations y fera l'objet d'un examen très attentif dans le cadre de la Notice d'Evaluation des Incidences (voir également les recommandations relatives aux périmètres d'intérêt paysager en zone urbanisable).
<i>Espaces publics et paysage</i>	○ A l'exception du périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble de Bruyère du Sart (cfr mesure MP.01), aucun projet impliquant une ouverture de voirie carrossable ne sera autorisé. ○ Par contre, le maillage de modes actifs peut être renforcé par la création de chemins ou sentiers donnant accès au grand paysage à l'arrière. ○ Encourager l'aménagement de petits espaces publics favorisant la rencontre et la convivialité des riverains, mais aussi des lieux de repos et d'interprétation pour les promeneurs : aire de pique-nique, interprétation du paysage... ○ La faible densité, le découpage parcellaire et l'implantation des constructions doivent contribuer à maintenir des ouvertures paysagères vers et depuis le grand paysage. ○ Ces zones s'inscrivent souvent soit en limite d'agglomération soit dans des petits ensembles bâtis au cœur du grand paysage ; veiller à ce que les projets s'intègrent dans ce grand paysage et contribuent à la qualité de la silhouette ou de la lisière bâtie. Pour cela, demander une incrustation des projets depuis des espaces plus lointains dans le dossier de permis. ○ Encourager une large végétalisation des abords des constructions et recourir aux essences recommandées par le Fichier écologique des Essences (https://www.fichierecologique.be/).

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : AUTRES QUARTIERS URBANISABLES

2. EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Dans la carte de mise en œuvre, les espaces relatifs aux équipements communautaires ou collectifs correspondent à ceux qui sont spécifiquement dédiés par le plan de secteur. Les prescriptions qui s'y réfèrent sont reprises à l'article D.II.26 du CoDT.

Les **zones d'équipements sont peu nombreuses et couvrent une surface très réduite** : à peine plus de 10 ha (voir analyse contextuelle page 106).

Ces zones **recouvrent des réalités très différentes** : on y dénombre trois cimetières, une école d'enseignement spécial, un ancien équipement technique (antenne militaire démontée) et un grand espace libre très peu accessible entre la ZACC Chapelle aux Sabots et une zone forestière (pour lequel il est proposé une révision du plan de secteur).

Dans la commune, les équipements trouvent généralement place **en dehors des zones du plan de secteur qui leur sont spécifiquement destinées** : dans les zones d'habitat ou dans d'autres zones (zone agricole et zone d'activités économiques), en vertu de dérogations accordées à l'affectation du plan de secteur. Dans ces cas, on pourra **se référer aux recommandations qui suivent** pour examiner les permis relatifs à des infrastructures, bâtiments et/ou aménagements à des fins d'équipements communautaires.

Cimetières

- Faire évoluer ces sites vers une gestion de cimetières-nature par une plus grande **végétalisation** des lieux : allées enherbées, végétation couvre-sol, arbres, haies...
- Envisager progressivement les cimetières comme des **espaces publics à vocation naturelle**, qui viennent compléter le réseau des infrastructures vertes.
- Examiner la possibilité d'accueillir des **cheminements** traversants pour s'intégrer dans le maillage des modes actifs.
- Valoriser le **patrimoine** funéraire d'intérêt : sépultures et monuments, murs d'enceinte, végétation remarquable, valeur historique et mémorielle...
- Aménager dans le même esprit les espaces de **stationnement** aux abords des cimetières : plantations, réduction des surfaces imperméables...

Autres équipements fréquentés par le public

- Planter les équipements collectifs fréquentés par le public de manière à ce qu'ils participent à la structure du territoire communal et renforcent les **centralités**.
- Aménager les abords et les espaces publics autour des équipements de manière à ce qu'ils soient **mis en évidence** dans la structure, tant pour une question fonctionnelle (être visible et donc plus accessible) que symbolique (place du service public dans la ville), voire patrimoniale (si bâtiment d'intérêt). Exprimer la fonction spécifique de l'équipement par l'architecture du bâtiment, par l'aménagement des abords, par la signalétique, tout en intégrant ses aspects fonctionnels.
- Assurer autant que possible une **polyvalence de l'usage** de ces équipements et infrastructures, ainsi que leurs abords.
- Veiller à ce que les équipements fréquentés par le public soient **accessibles à pied à ou à vélo** par une bonne localisation et un raccordement au réseau de cheminements actifs, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
- Organiser le **stationnement** et l'arrêt des véhicules aux abords des équipements fréquentés, notamment pour assurer la sécurité des usagers en particulier les enfants.
- Là où c'est possible et adéquat, aménager les abords des équipements de manière à les intégrer dans le **paysage** et le **maillage écologique**, et de manière à qu'ils contribuent à la **temporisation des îlots de chaleur** en milieu urbanisé.



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : AUTRES QUARTIERS URBANISABLES

3. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

On trouve deux types de zones d'activités économiques (ZAE) à Court-Saint-Etienne : les zones d'activités économiques industrielles (ZAEI) et les zones d'activités économiques mixtes (ZAEM). Les prescriptions s'appliquant à toutes les ZAE sont reprises à l'article D.II.28 du CoDT.

3.1. Activités économiques industrielles

Le plan de secteur distingue trois ZAEI dans la commune, dont deux qui se prolongent au-delà des limites communales : la vaste zone comprenant les sites de Henricot et CP Bourg au nord de la commune qui se prolonge sur le territoire d'Ottignies, et la zone des papeteries de Mont-Saint-Guibert qui s'étend sur le territoire de Court à Beaurieux. La troisième, à Faux, est occupée par une menuiserie et une station d'épuration. Ces trois zones couvrent ensemble une superficie de 43 ha. Les prescriptions spécifiques à cette zone sont reprises à l'article D.II.30 du CoDT.

Sur les sites de Henricot et des papeteries, des périmètres de sites à réaménager (SAR) ont été définis afin de mettre en œuvre une programmation plus mixte mais principalement résidentielle. En effet, suite à l'arrêt des activités sur ces sites, leur affectation industrielle ne correspond plus aux exigences actuelles en matière de localisation et d'accessibilité.

Dans la carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, ces zones sont reprises dans des aires différentes afin de traduire au mieux la stratégie territoriale. Elles sont entourées d'un liseré mauve destiné à rappeler leur affectation du plan de secteur.

Pour la grande ZAEI au nord de Court :

- Le site de Henricot II est en grande partie repris dans le cœur de centralité urbaine de Court, intégrant ainsi la programmation du périmètre SAR et le projet de Court Village.
- La partie commerciale et artisanale de l'avenue des Métallurgistes est reprise en zone d'activités économiques mixtes, confortant la destination préconisée dans le périmètre SAR.
- Le site de CP Bourg conserve pour l'heure son affectation industrielle, mais un symbole sur la carte traduit la volonté d'y réviser le plan de secteur (cfr Site de révision dans les Périmètres et éléments en surimposition).

En ce qui concerne le site des papeteries :

- La partie à front de la rue de la Papeterie est reprise dans le cœur de village de Beaurieux.
- La partie à l'arrière est reprise en zone d'espaces verts.

Enfin, à Faux :

- La partie occupée par les abords de la gare et la menuiserie est intégrée dans la centralité villageoise de Faux.
- La partie occupée par la station d'épuration est laissée dans son affectation industrielle, même si elle relève plutôt du service public et de l'équipement communautaire (équipement technique).

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : AUTRES QUARTIERS URBANISABLES

3. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

3.2. Activités économiques mixtes

Cette catégorie correspond aux deux ZAEM du plan de secteur, qui représentent à peine 2 ha dans le territoire communal. Les prescriptions spécifiques à cette zone sont reprises à l'article D.II.29 du CoDT. Néanmoins, en raison de leur taille, de leur configuration, de leur localisation et de leur très faible accessibilité, ces deux espaces n'ont pas pour vocation de voir se développer de nouvelles activités économiques : la zone de Noirhat ne comporte que des fonds de parcelles, celle de Bousval, à l'arrière du bois de Noirhat, est quasiment inaccessible.

Malgré son affectation industrielle, la zone commerciale et artisanale de **l'Avenue des Métallurgistes** sur le site Henricot II est associée à une zone d'activités mixtes car c'est cette destination qui est précisée dans le périmètre SAR. Les recommandations qui suivent s'appliquent donc pour l'instant uniquement à cette zone.

A terme, quand la révision proposée du plan de secteur aura été menée à bien, la commune devrait disposer d'une autre zone d'activités mixtes **en bordure de la RN25** (cfr structure territoriale et propositions de révisions). Il s'agira d'une zone en **espace excentré**.

Optimisation de l'occupation de l'espace économique

En cas de nouvelle construction ou de rénovation importante, respecter un **rapport planchers/sol (P/S) d'au moins 50 %** et une **superficie de pleine terre d'au moins 20 %** sans tenir compte des espaces non valorisables tels que les périmètres et les dispositifs d'isolement.

Destinations admises

- Avenue des Métallurgistes : réserver cette zone pour les **PME, services et entreprises artisanales**, ainsi que pour des **implantations commerciales de moyenne surface** (400 à 1.500 m²).
- Bordure de RN25 : réserver cette zone pour les **PME, services et entreprises artisanales**, à l'exclusion des implantations commerciales.

Bâtiments

- Veiller à l'**aspect esthétique des constructions et de l'aménagement des abords**, tout particulièrement pour ce qui est visible depuis les espaces publics.
- Disposer les **aires et bâtiments de stockage et de livraison** à l'arrière des bâtiments, là où ils seront moins visibles depuis l'espace public.

Végétation et paysage

- Maintenir et développer une végétation constituée d'essences régionales pour **intégrer le site dans le paysage et pour assurer la continuité du maillage écologique**.
- En bordure de la zone, aménager des **espaces tampons arborés suffisants et d'aspect naturel**.
- Pour les aires de stationnement et l'aménagement des abords, privilégier les techniques et matériaux permettant de **réduire l'imperméabilisation des sols** et de retenir **les eaux pluviales**.

Mobilité

- Renforcer dans ces zones et à travers elles, les **cheminements pour modes actifs** de manière à y encourager l'usage de la marche à pied ou du vélo.
- Privilégier des aires de stationnement et accès regroupés pour plusieurs activités.



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.1 ESPACES AGRICOLES

Ces espaces correspondent aux terrains affectés en zone agricole au plan de secteur, ainsi qu'à certaines (parties de) ZACC à destiner à l'agriculture. Les prescriptions liées à cette zone figurent à l'article D.II.36 du CoDT. Les conditions d'autorisation de certains actes et travaux dans cette zone sont précisées aux articles R.II.36.1 à R.II.36.12.

La zone agricole du plan de secteur couvre 1.079 ha. On dénombre un peu plus de 400 parcelles ou parties de parcelles de nature artificialisée dans cette zone qui représentent ensemble une surface de 39 ha. Dans de nombreux cas, il s'agit de fonds de parcelles qui débordent de la limite de 50 mètres de la zone d'habitat. En dehors du crématorium, de l'entrée de la rue Sambrée et de l'école Steiner avec ses abords et de quelques rares habitations dispersées, il y a peu de bâtiments non agricoles dans la zone agricole.

On trouve également une zone de 18,7 ha qui fait l'objet d'une révision du plan de secteur (partie de ZACC à affecter en zone agricole) en cours en 2024.

A cette surface il faut ajouter les (parties de) ZACC qui sont destinées à l'agriculture dans le cadre de présent Schéma, soit 71 ha (ou 88 ha si on ajoute les deux SOL que l'on souhaite réviser : Chapelle aux Sabots et partie de Jaurdinia). Ces espaces représentent donc un total de 1.169 ha (ou 1.186 ha).

L'agriculture est une composante importante du territoire de Court-Saint-Etienne, en particulier dans les plateaux d'interfluvies entre la Dyle et la Thyle et surtout entre la Thyle et l'Orne au sud-est de la commune. La préservation de cette fonction implique des dispositions spécifiques en matière de gestion des permis. En effet, même si cette zone est officiellement « non urbanisable », un certain nombre d'actes et travaux y sont régulièrement menés, soit dans le cadre des activités développées par les exploitants agricoles - en lien direct avec l'exploitation ou dans un contexte de diversification -, soit en dérogation au plan de secteur pour des équipements d'utilité publique (D.IV.11) ou encore dans le cadre du « principe de comblement » (D.IV.9) ou d'autres modalités définies par le Code : agrandissement de bâtiment existants, extension dans la zone voisine, production d'énergie (D.IV.6 à D.IV.8).

L'espace agricole n'est pas un espace résiduel pouvant servir de réserve foncière – comme il est pourtant encore souvent considéré -, mais bien un espace complexe de productions diverses (alimentaire, énergétique, textile...), de développement de l'économie locale (circuits courts, tourisme...), de détente et de fourniture de services écosystémiques : maillage écologique, paysage, régulation hydrique et climatique...

Selon la nature des sols, la topographie, la localisation... ces diverses fonctions peuvent prendre une importance plus ou moins forte. Si la production reste partout une finalité majeure, elle est parfois mise en balance avec d'autres fonctions telles que la préservation des paysages ou de la biodiversité.

Dans la carte, on distingue deux types d'espaces agricoles : un espace agricole dont la vocation première est la production de biens agricoles issus des cultures ou de l'élevage ; un espace agricole où la vocation de production se conjugue avec une vocation naturelle et paysagère qui y constitue un enjeu majeur.

L'espace agricole à vocation naturelle et paysagère reprend :

- Les parties de l'espace agricole qui sont reprises comme **périmètres d'intérêt paysager** à la fois par le **plan de secteur** et par l'**ADESA**,
- Les parties de l'espace agricole identifiées comme présentant un intérêt écologique dans le volet Nature du PCDR (**zones cœurs du maillage écologique**).

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.1 ESPACES AGRICOLES

Recommandations générales aux deux zones

- Autoriser la **réaffectation de bâtiments ruraux** en habitations ou autres fonctions non agricoles, à la condition que le projet n'altère pas les caractéristiques principales du bâti rural initial et préserve sa lisibilité, et en tenant compte des impacts du projet sur le réseau de mobilité (trafic induit sur des voiries agricoles). Le nombre de logements à créer par ce mécanisme sera toutefois limité, il dépendra à la fois de l'accessibilité du site et de la surface au sol des bâtiments fermés existants. Ce mécanisme pourra être encadré par un document spécifique à élaborer.
- **Ne pas autoriser** de constructions en dérogation via l'application du « **principe de comblement** » (D.IV.9) dans la zone agricole du plan de secteur. Ce principe n'est pas un droit mais une possibilité laissée à la discrétion de l'autorité qui délivre le permis. Les cas de figure potentiels sont plutôt rares dans la commune, on en trouve par exemple du côté de Beaurieux. Notons que ce mécanisme est sensé ne plus être d'application au 1^{er} janvier 2031 en dehors des centralités définies par le SDC, et que les centralités de Court-Saint-Etienne n'incluent pas d'espace agricole.
- Interdire le développement d'installations photovoltaïques en pleine terre (**agrovoltaïsme**) dans la zone agricole.

Espace agricole à vocation principale de production

- **Destiné aux activités agricoles**, tout en veillant à la **sauvegarde de l'environnement rural, des paysages et de la biodiversité**. Destiné en priorité à une agriculture de taille familiale, **liée au sol** et s'intégrant dans l'environnement.
- Accueille les **bâtiments et les infrastructures agricoles**, à la condition qu'ils s'intègrent dans le contexte et le paysage, en limitant au maximum les modifications de relief du sol, en évitant les constructions sur les lignes de force du paysage (lignes de crêtes, fonds de vallées, fortes pentes), en tenant compte de l'accessibilité par le charroi agricole et en prévoyant des **plantations d'essences régionales** à proximité des bâtiments.
- Les activités agricoles **non liées au sol** ne sont autorisées qu'en bordure du **réseau de voiries structurantes** défini par la carte de la structure territoriale.
- Dans les zones cultivées, favoriser les **mesures d'accompagnement visant à lutter contre l'érosion des sols, dont le risque de ruissellement et de coulées boueuses** : tournières, haies et bandes boisées, bandes enherbées MAE anti érosion, fascines...
- Permettre le maintien des **parcelles boisées** existantes dans ces espaces, dans la mesure où elles participent à la structure du paysage et au réseau écologique. On en trouve quelques-unes dans la commune, mais elles sont rarement isolées et se trouvent le plus souvent dans le prolongement d'un massif boisé existant.
- Conserver le **relief naturel du sol** ; n'autoriser les modifications sensibles du relief du sol (au sens du CoDT) que si elles sont liées à la construction d'un bâtiment ou d'une infrastructure.

Espace agricole à vocation naturelle et paysagère

- Destiné aux **activités agricoles**, pour autant qu'elles participent à la sauvegarde de l'environnement rural, des paysages et de la biodiversité. Destiné en priorité à une **agriculture de taille familiale, liée au sol**, s'intégrant dans l'environnement et offrant des services de proximité.
- Destiné tout particulièrement aux **mesures actives de conservation et d'amélioration du paysage et de la biodiversité** : mesures agro-environnementales et climatiques, haies, alignements d'arbres, vergers, mares, bandes enherbées, bandes mellifères, etc.
- Peut accueillir des **nouveaux bâtiments et infrastructures agricoles** dans le cadre du développement d'une exploitation existante et **sur le même site** que celle-ci, dans la mesure où les gabarits des nouveaux bâtiments n'excèdent pas ceux des installations existantes, et à la condition qu'ils s'intègrent dans le contexte bâti et paysager ainsi que dans le relief. Pour ce faire il y a lieu de se référer à la brochure du SPW: https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/myfiles/views/documents/publications/horscollections/integration_paysagere_FR.pdf sur l'intégration paysagère des hangars agricoles qui préconise notamment les recommandations suivantes : limiter au maximum les modifications de relief du sol, éviter les constructions sur les lignes de crêtes et dans les fonds de vallées, respecter des teintes de matériaux proches de celles du bâti rural traditionnel, prévoir dans le permis des plantations d'essences régionales à proximité des bâtiments...
- Par contre, l'installation d'un **bâtiment isolé** ou d'un **nouveau site d'exploitation** ne peut être autorisée que s'il est démontré qu'il n'y a pas de possibilité de réaliser l'aménagement près du site d'exploitation ou dans un espace agricole qui n'est pas à vocation naturelle et paysagère.
- Les activités agricoles **non liées au sol** ne sont pas autorisées.
- Conditionner l'**abattage** d'un élément du paysage (arbre isolé, alignement, haie...) à la replantation d'un élément ou alignement équivalent dans la même zone.
- Autoriser les **boisements** dans les conditions requises par le CoDT, mais préférer des actions de **plantations en bordure des parcelles** (haies ou alignements), des plantations de vergers hautes tiges ou des pratiques culturales innovantes comme l'**agro-foresterie**.
- Ne pas favoriser le développement de **plantations intensives d'essences forestières**, dont la qualité écologique et l'intérêt paysager sont souvent très limités.
- Maintenir comme telles les **parcelles boisées** existantes, sauf s'il s'agit d'une zone qui pourrait présenter un intérêt écologique à être déboisée.
- Autoriser les **modifications sensibles du relief du sol** (au sens du CoDT) à la condition expresse qu'elles participent au renforcement de l'intérêt écologique et paysager (creusement de mare, merlon paysager...) ou à la gestion des eaux pluviales (aménagement de zones d'immersion temporaire, de prairies inondables). En dehors de ces cas, elles ne devraient pas être acceptées si elles ne sont pas liées à la construction d'un bâtiment ou d'une infrastructure.
- Dans les zones cultivées, favoriser les **mesures d'accompagnement visant à lutter contre l'érosion des sols, dont le risque de ruissellement et de coulées boueuses** (tournières, haies et bandes boisées, bandes enherbées, fascines...).
- N'autoriser les **activités récréatives de plein air** que dans la mesure où leur intégration au site bâti et non bâti peut être rigoureusement démontrée et à la condition que les nuisances éventuelles soient maîtrisées.
- La **couverture végétale permanente** (CVP) imposée par le Décret wallon du 2 mai 2019 relatif à la protection de la ressource en eau dans un couloir de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau recensés à l'Atlas (classés ou non classés), fait que les espaces en zone agricole dans ces bandes se rattachent de facto à la zone agricole d'intérêt écologique et paysager.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.2 ESPACES FORESTIERS

Ces espaces correspondent aux terrains affectés en zone forestière au plan de secteur, qui s'étendent sur 700 ha. On trouve également une zone de 1,5 ha qui fait l'objet d'une révision du plan de secteur (partie de ZACC à affecter en zone forestière) en cours en 2024. Les prescriptions liées à cette zone figurent à l'article D.II.37 du CoDT. Les conditions d'autorisation de certains actes et travaux dans cette zone sont précisées aux articles R.II.37.1 à R.II.37.14.

« La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. »

A cette surface il faut ajouter la partie de ZACC à destination d'espace forestier dans le cadre de présent Schéma, soit 5 ha (ZACC De Beurieux-Jaurdinia).

Les espaces forestiers de la carte de gestion représentent donc une surface de 706,5 ha. Ils occupent des surfaces importantes dans de nombreuses parties de la commune. Plusieurs grands massifs sont inscrits soit dans un périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur (bois de la Quenique, de Glori, de Noirhat, de Sainte-Catherine et d'Hez), soit dans un site Natura 2000 (bois de Noirhat, de Sartage, de Sainte-Catherine et d'Hez).... Ils ont donc une fonction très importante en termes de paysage et de biodiversité. On trouve en outre plusieurs zones qui occupent des petites surfaces au milieu de la zone agricole : bien qu'elles n'aient pas de statut spécifique en dehors de leur affectation forestière, il s'agit de petits bosquets dont l'impact paysager est très important dans la plaine agricole. Enfin de nombreuses zones forestières jouxtent directement des zones d'habitat, ce qui pose la question de la transition entre ces deux fonctions.

La quasi-totalité des massifs boisés de la commune sont aux mains de propriétaires privés. Toutefois, l'ensemble des bois et forêts affectés en zone forestière, qu'ils soient publics ou privés, sont soumis au **Code Forestier**. Celui-ci précise en son article 1 :

« Les bois et forêts représentent un patrimoine naturel, économique, social, culturel et paysager. Il convient de garantir leur développement durable en assurant la coexistence harmonieuse de leurs fonctions économiques, écologiques et sociales.

Le développement durable des bois et forêts implique la nécessité d'appliquer de manière équilibrée et appropriée les principes suivants :

- 1° le maintien et l'amélioration des ressources forestières et leur contribution au cycle du carbone ;*
- 2° le maintien de la santé et de la vitalité des écosystèmes forestiers ;*
- 3° le maintien et l'encouragement des fonctions de production des bois et forêts ;*
- 4° le maintien, la conservation et l'amélioration de la diversité biologique dans les écosystèmes forestiers ;*
- 5° le maintien et l'amélioration des fonctions de protection dans la gestion des bois et forêts, notamment le sol et l'eau ;*
- 6° le maintien et l'amélioration d'autres bénéfices et conditions socio-économiques.*

Le développement durable des bois et forêts implique plus particulièrement le maintien d'un équilibre entre les peuplements résineux et les peuplements feuillus, et la promotion d'une forêt mélangée et d'âges multiples, adaptée aux changements climatiques et capable d'en atténuer certains effets. »

En outre, les espaces forestiers qui sont inscrits dans un périmètre Natura 2000 sont tenus de respecter la législation en vigueur dans ces sites.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.2 ESPACES FORESTIERS

- Les **dispositifs de publicité** sont interdits dans cette zone, en vertu des dispositions du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité (GRU coordination officieuse art 434).
- Assurer le maintien des **petites zones forestières qui ponctuent les espaces agricoles**, car elles participent à la qualité et la variété du paysage tout en enrichissant les lisières et le maillage écologique. Pour ce faire, veiller à faire respecter la disposition suivante du CoDT : « *(Le) déboisement ne peut entraîner la suppression de bois et bosquets isolés dans une plaine agricole* » (D.II.37 §6).
- Encourager les **propriétaires privés** de parcelles forestières à mettre en place un mode de gestion visant à mettre en œuvre les principes de la sylviculture Pro Silva http://www.prosilvawallonie.be/sites/default/files/documents/Circulaire_2718.pdf
- Développer une stratégie d'**acquisition de parcelles** en fonction des opportunités foncières, en lien avec le SPW-DNF, pour accroître peu à peu la superficie de forêts publiques.
- Assurer une perméabilité des massifs forestiers pour les modes actifs.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.3 ESPACES VERTS

Ces espaces correspondent aux zones d'espaces verts du plan de secteur, ainsi qu'à la ZACC à l'arrière de la rue Sambrée affectée en espace vert dans le cadre du présent SDC.

A Court-Saint-Etienne, les zones d'espaces verts sont au nombre de 10 et occupent ensemble une superficie de 68 ha (+ 10 ha pour la ZACC). Ces zones peuvent avoir généralement deux fonctions assez distinctes qui sont précisées dans le CoDT (art D.II.38) : « *La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage OU constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles.* ». Si certaines zones d'espaces verts de Court-Saint-Etienne semblent avoir été instaurées pour séparer des zones dont les destinations sont incompatibles (entre le Clos de l'Orne et les anciennes papeteries à Beaurieux, entre la rue de la Résistance et le chemin de fer à Court), la plupart s'étendent dans le fond des vallées et présentent un **intérêt naturel et paysager**, parfois confirmé par un périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur.

Les zones d'espaces verts sont généralement occupées par des **prairies humides** ou des **forêts**. Dans ce dernier cas, le **Code forestier** y est d'application.

Ne sont admis dans ces zones que les actes et travaux qui contribuent au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Certaines habitations se trouvent inscrites en zones d'espaces verts : on compte dans ces zones 71 parcelles résidentielles qui représentent ensemble une surface cumulée d'un peu plus de 5 ha.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.3 ESPACES VERTS

- Les **dispositifs de publicité** sont interdits dans cette zone, en vertu des dispositions du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité (GRU coordination officieuse art 434).
- De même que pour les espaces agricoles, **ne pas autoriser** de constructions en dérogation via l'application du « **principe de comblement** » (D.IV.9) dans la zone d'espaces verts du plan de secteur.
- Choisir la **végétation** présente ou à renforcer dans les zones d'espaces verts parmi les **essences régionales** afin de renforcer le maillage écologique de la commune, d'y enrichir la biodiversité et de respecter les qualités paysagères. Recourir aux essences recommandées par le Fichier écologique des Essences en fonction des caractéristiques du site (<https://www.fichierecologique.be/>).
- Autoriser le cas échéant les **boisements** si le projet démontre qu'ils n'ont pas pour effet à terme de fermer un paysage remarquable ou de remplacer des espaces ouverts d'intérêt naturel..
- Ne pas recommander de **déboisements**, sauf en cas de création de zones à gestion naturelle (zone humide, pâturage extensif) permettant de renforcer la biodiversité.
- N'autoriser les **modifications du relief du sol** que dans la mesure où elles renforcent la biodiversité ou le paysage (creusement de mares ou de zones humides, merlons paysagers) ou contribuent à la gestion des eaux pluviales (prairies inondables, zones d'immersion temporaire).
- N'autoriser la modification de la destination d'un bâtiment ou la **création de nouveaux logements** dans une habitation existante que dans le volume actuel (pas d'extension de l'emprise au sol des bâtiments existants) et sous la garantie des critères de qualité de logement, notamment en matière de surface minimale.
- Le cas échéant, mettre en place des actions d'**acquisition de terrains** à destination d'espaces verts publics, ou de **création ou aménagement d'espaces verts publics**, en activant les procédures de subventions disponibles : Arrêté royal du 10 décembre 1975 pour l'acquisition et Arrêté du Régent du 02 juillet 1949 pour la création ou l'aménagement.
- Autoriser au sein des espaces verts situés dans ou près des quartiers bâtis les **actes et travaux destinés au renforcement de leur rôle social**.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.4 ZONES DE PARC

« La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère » (D.II.40).

On trouve quatre zones de parc dans la commune, souvent en lien avec un château ou un grand domaine : grande zone de parc du Château et du bois du Chenoy, parc à la rue du Chenoy à la sortie de Court, parc Goblet dans le prolongement du château au centre de Court ; parc de Wisterzée, espace vert public... Elles couvrent ensemble une superficie de 65 ha.

Il faut noter que le Code forestier ne s'applique pas dans les terrains boisés repris en zone de parc.

Plusieurs zones de parc sont également reprises en site classé : c'est le cas des parcs Goblet et de Wisterzée. Celui du Chenoy est en périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur.

Ne sont admis dans la zone de parc que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement (D.II.40) ainsi que certains actes et travaux complémentaires liés à des fonctions de loisirs et d'accueil touristique (précisés dans le R.I.40 : aires de jeux ou de sports, Horeca, bâtiments d'accueil du public...). En outre, « La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur ». Dans la commune, les trois parcs privés pourraient être potentiellement concernées par ce type de disposition, mais deux d'entre eux sont classés, ce qui réduit fortement les possibilités de développer ce type d'aménagements. La superficie de ces actes et travaux complémentaires est limitée à 15% d'une zone de parc de + de 5 ha et 10% d'une zone inférieure à 5 ha (R.I.40-1).

Les dispositifs de publicité sont interdits dans cette zone (GRU coordination officielle art 434).

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

INDICATIONS POUR LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET ESPACES : ESPACES NON URBANISABLES

4.5 PLANS D'EAU

La **zone de plan d'eau** figure dans la légende cartographique du plan de secteur mais elle ne fait l'objet d'aucune prescription particulière dans le CoDT. On trouve de nombreuses zones de plans d'eau dans le fond des vallées de la Dyle et de la Thyle, elles sont généralement de petite taille (à l'exception de l'étang du Champeau) et sont incluses dans des zones de parc, d'espaces verts ou forestières.

On compte 27 zones de plan d'eau dans la commune, qui couvrent ensemble une superficie d'un peu plus de 8 ha.

Recommandations relatives aux plans d'eau

- Se référer aux engagements pris dans le cadre du Contrat de Rivière Dyle et affluents.
- Interdire le remblaiement de ces zones.
- Traiter les berges de manière naturelle en évitant les berges verticales et l'usage du béton.
- Réserver les abords des plans d'eau à des espaces dédiés au développement de la nature.
- Envisager la possibilité d'accorder à terme un statut de protection (ZHIB, réserve naturelle...) à certaines de ces zones afin de renforcer le maillage écologique du territoire communal.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.1. PÉRIMÈTRE DE DENSIFICATION COMMERCIALE

La structure du territoire identifie un périmètre de densification commerciale dans lequel on souhaite concentrer les fonctions commerciales centralisantes*.

Le périmètre est entièrement intégré dans le cœur de centralité urbaine de Court. Il présente deux typologies bien distinctes dont il faudra tenir compte lors de l'implantation de nouveaux commerces : rez commerciaux des ensembles bâtis de Court Village, linéaire commercial le long de la rue E. Henricot, de l'avenue de Beaujours à l'avenue des Combattants. Les bâtiments commerciaux de part et d'autre de l'avenue des Métallurgistes ne sont pas repris dans ce périmètre d'intensification ; la fonction commerciale existante est reconnue par l'inscription en zone d'activités mixtes (3.2) pouvant accueillir des implantations commerciales de moyenne surface, mais il n'y a pas de volonté d'y renforcer le développement de ce type de commerces.

Périmètre de densification commerciale

Dans ce périmètre :

- Préserver et renforcer la fonction commerciale à travers les permis qui se rapportent à des bâtiments : maintien d'un **rez commercial** (ou de services) en cas de rénovation ; aménagement de commerces/services au rez en cas de construction neuve.
- Encourager l'implantation de commerces d'**achats alimentaires et légers** (selon la définition du SDT¹), ainsi que de commerces **spécialisés** et de fonctions **Horeca**. Encourager également l'installation de **commerces et services de proximité** destinés à rencontrer les besoins de base des habitants de la centralité urbaine de Court.
- Privilégier l'implantation de commerces ou ensembles commerciaux d'une **superficie nette inférieure à 1.500 m²**.
- Aménager les **espaces publics** de manière à marquer le caractère commerçant des voiries concernées : effet de porte, trottoirs, bancs, poubelles, signalétique...

En dehors de ce périmètre :

- Permettre l'implantation de commerces d'**achats lourds** dans la zone d'activités mixtes de l'avenue des Métallurgistes et dans la partie de l'avenue des Combattants située en cœur de centralité urbaine.
- Ailleurs, n'autoriser que des commerces (ou ensembles commerciaux) de **consommation courante** en achats légers (librairie, pharmacie) et achats alimentaires, uniquement dans les **centralité urbaine de Court et la centralité villageoise de Faux** (surface maximale de **1.500 m²**) et les **cœurs de villages** (surface maximale de **400 m²**).
- Favoriser la transformation des anciens rez commerciaux en logements, en procédant le cas échéant à des transformations des anciennes vitrines commerciales.
- Autoriser les magasins à la ferme (et autres espaces de vente directe) dans les zones d'habitat. En zone agricole, les conditionner à des critères d'accessibilité. De manière générale, privilégier l'aménagement d'un comptoir de vente ou d'un distributeur dans les centralités ou les cœurs de villages.

¹ Achats alimentaires : achats réalisés à une fréquence d'une à plusieurs fois par semaine (en moyenne) pour répondre aux besoins d'alimentation du ménage.

Achats légers : achats de produits non pondéreux réalisés à une fréquence d'une fois tous les deux mois (en moyenne), essentiellement relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, pharmacies, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sports, librairie, multimédia, etc.).

Achats lourds : achats de produits pondéreux réalisés à une fréquence faible (de plusieurs fois par an), essentiellement relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (mobilier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, gros équipements de sport, camping, animaux). (Glossaire du SDT, p. 238).



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.2 ESPACES VERTS PUBLICS

La zone d'habitat doit contenir des espaces verts publics, mais ceux-ci restent potentiellement menacés en raison de leur affectation urbanisable. De même les deux grands sites à réaménager (SAR Henricot et Papeteries de Mont-Saint-Guibert) comportent des espaces verts publics existants ou en projet. Les inscrire en surimpression permet d'affirmer leur rôle social et écologique et de renforcer leur protection. Leur cartographie permet également de vérifier la densité du maillage de ces espaces et de compléter les lieux faiblement fournis par des propositions de principe d'aménagement d'espaces verts publics.

Rappelons qu'en vertu du SDT un maillage d'espaces verts publics doit être aménagé dans les centralités ou à proximité immédiate, dans l'esprit de la ville ou du village à 10 minutes*. Ces espaces font partie intégrante de l'infrastructure verte et sont amenés à fournir divers services écosystémiques : détente, loisirs, découverte de la nature, prévention des inondations et des îlots de chaleur, production alimentaire (potagers)...

A Court-Saint-Etienne, l'analyse contextuelle a montré que les espaces verts publics ne sont pas nombreux et que ceux qui existent à l'heure actuelle sont souvent des sites de petite taille et peu maillés. Par contre, il existe plusieurs projets d'aménagements, ainsi qu'un réseau assez dense de chemins et sentiers offrant un potentiel de maillage. La stratégie communale insiste sur l'ambition de développer un maillage d'espaces verts publics (objectif 9 et ses principes de mise en œuvre), en visant l'accessibilité en 10 minutes à pied depuis les deux centralités mais aussi les cœurs de villages.

La carte reprend les espaces existants et les projets connus, ainsi que des sites potentiels à aménager ou développer pour concrétiser cette ambition, particulièrement dans la partie sud du territoire actuellement moins bien pourvue en espaces verts publics. Elle ne définit pas des périmètres précis mais pointe les principaux lieux concernés via un symbole surimposé.

Espaces verts publics

- **Préserver les espaces existants de l'urbanisation**, y confirmer leur fonction actuelle d'espaces verts publics s'ils sont en zone urbanisable.
- Dans les projets impliquant la **création** d'espace public, imposer prioritairement des espaces verts si le projet se situe à **plus de 500 mètres** d'un espace vert public mentionné sur la carte.
- Réaliser l'aménagement de ces espaces en synergie avec **l'opération de développement rural** (fiche-projet à Beaurieux) ou via le mécanisme de **charges d'urbanisme mutualisées** prévues par le CoDT.
- Mettre l'accent sur la **vocation sociale** de ces espaces qui sont avant tout des lieux de rencontre et de loisirs extérieurs, tout en les intégrant dans le **maillage écologique** du territoire. Valoriser également leur rôle de **régulation** (rétention des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur) et le cas échéant de **production** en fonction des besoins identifiés (vergers, potagers collectifs...).
- Equiper ces espaces de **meublier urbain** adapté à leurs fonctions (loisirs, rencontre) et de panneaux d'**interprétation** (histoire du lieu, nature), ainsi que d'une **signalétique** assurant la **connexion** entre ces différents espaces.
- Pratiquer la **gestion différenciée** de ces espaces pour adapter les modes d'entretien aux besoins et aux usages spécifiques de chaque espace, réduire les coûts globaux d'entretien et accroître la biodiversité.
- Le cas échéant, envisager à long terme la possibilité d'initier des **révisions du plan de secteur** pour garantir la vocation non urbanisable de certains de ces espaces, qui pourraient constituer ainsi une réserve potentielle pour des compensations planologiques.



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.3. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION : POINT DE VUE OU LIGNE DE VUE REMARQUABLE

Les paysages de Court-Saint-Etienne sont un des atouts majeurs du territoire communal. L'alternance de versants boisés et de plateaux agricoles offre des points du vue tout à fait remarquables, principalement aux abords des trois grandes vallées et de leurs affluents. Un nombre assez important de points de vue et de lignes de vue remarquables ont été identifiés par l'ADESA mais aussi dans le diagnostic territorial.

Le CoDT (Art. R.II.21-5) prévoit la possibilité d'offrir une protection assez forte à ces sites, allant jusqu'au refus de permis. L'article du Code fait toutefois référence à des périmètres qui seraient inscrits au plan de secteur, ce qui n'est pas le cas actuellement. Un autre problème est lié au fait que l'on parle de « périmètre » alors que dans l'inventaire ADESA (mais aussi dans la légende du plan de secteur) on ne représente que des angles de vue.

Dès lors, jusqu'à quelle distance s'étendent les dispositions de l'article ? Il y a lieu de juger au cas par cas si un projet est susceptible de mettre en péril la vue remarquable, en considérant le fait que plus il s'inscrit dans l'avant-plan plus il risque de refermer la vue.

Dans la Carte de mise en œuvre nous considérons que l'article du Code s'applique aux vues retenues comme présentant un intérêt par l'ADESA et le diagnostic territorial.

On peut dès lors distinguer deux cas de figure : les points et lignes de vues en zone non urbanisable et en zone urbanisable.

*Point de vue /
ligne de vue
remarquable*

En zone non urbanisable :

- En plus de l'interdiction du principe de comblement (D.IV.9) et du boisement (R.II.36-3) prévue par le CoDT, interdire toute autre construction réalisée dans le cadre d'une dérogation au plan de secteur.
- Pour les actes et travaux en lien avec une exploitation agricole, rechercher d'abord la possibilité d'une autre localisation sur les terres de l'exploitant. Si celle-ci n'est pas possible, organiser l'implantation, l'orientation et le gabarit de manière à conserver l'angle de la vue remarquable et imposer des plantations pour intégrer au mieux les nouveaux bâtiments dans la vue. Selon les conditions locales, un recul plus important pourra être exigé pour que le bâtiment ne soit pas dans l'avant-plan de la vue.

En zone urbanisable, la préservation de la vue remarquable est plus compliquée puisque certains actes et travaux ayant pour effet de masquer la vue depuis l'espace public (tels que la pose de palissades ou de gabions) sont dispensés de permis.

- En cas de permis d'urbanisme, implanter le bâti de manière à préserver au mieux l'avant-plan.
- Dans le cas d'un permis d'urbanisation, permis groupé ou de l'élaboration d'un SOL, inscrire en zone non aedificandi une bande minimale de 20 mètres au droit du point de vue ou d'une partie de la ligne de vue. Cette bande sera aménagée en espace vert paysager et rétrocédée à la Commune. Ce cas de figure pourrait potentiellement se présenter à Beurieux, Mérviaux, Sart ou encore Tangissart.
- Dans un plan plus lointain (par défaut jusque 500 mètres de l'angle de vue) et pour les projets qui présentent un impact paysager significatif (immeubles à appartements, équipements, bâtiments agricoles, économiques ou commerciaux...), émettre des recommandations en matière de teintes, de forme, de gabarits et de plantations pour que le projet s'intègre au mieux dans la vue remarquable.
- Mettre en valeur les vues remarquables ainsi préservées : panneau explicatif, banc, table de pique-nique... Entretenir les plantations de manière à préserver et cadrer la vue.



CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSIION

5.4. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION : PÉRIMÈTRE D'INTÉRÊT PAYSAGER (HORS ZONE AGRICOLE)

On tient compte ici des périmètres d'intérêt paysager tels qu'ils figurent au plan de secteur et dans les inventaires de l'ADESA.

Dans la zone agricole du plan de secteur, les périmètres présentant un intérêt paysager constituent un espace à part entière avec les sites d'intérêt naturel : l'espace agricole à vocation naturelle et paysagère.

En dehors de cette zone, les périmètres d'intérêt se surimposent à l'affectation du plan de secteur. Si les périmètres d'intérêt paysager du plan de secteur ne couvrent que des zones non urbanisables, ce n'est pas le cas de l'inventaire de l'ADESA qui considère que le bâti fait partie du paysage et peut contribuer à son intérêt. Certains périmètres peuvent donc s'étendre en partie sur des zones urbanisables. Dans la commune, c'est le cas uniquement à l'ouest de Faux au niveau du chemin des Tombelles.

Le CoDT précise (R.II.21-7) que « *le périmètre d'intérêt paysager vise à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti.* ». La jurisprudence montre que l'intérêt paysager ne peut à lui seul justifier un refus de permis, mais que celui-ci peut être assorti de conditions veillant à garantir la bonne intégration du projet dans le paysage. En fonction des circonstances locales, on pourra donc conditionner le permis au respect de dispositions, par exemple en matière d'implantation, de gabarit, de teintes et de plantations.

Dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, nous considérons que l'article du Code s'applique également aux périmètres d'intérêt paysager de l'ADESA, rejoignant ainsi l'usage administratif et la jurisprudence.

Périmètre d'intérêt paysager hors zone agricole

En zone non urbanisable :

- Interdire toute construction réalisée dans le cadre d'une dérogation au plan de secteur.

En zone urbanisable :

- En cas de demande permis relative à du bâti, demander un reportage photos avec incrustation du projet dans le paysage, depuis plusieurs angles de vues plus lointains que la voirie.
- Dans le cadre de la Notice des Incidences Environnementales, exiger une analyse des incidences du projet sur le paysage et des mesures mises en œuvre pour les réduire.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.5. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION : SITE DE PROTECTION ÉCOLOGIQUE

Dans cette carte, les sites de protection écologique reprennent tout d'abord tous les sites qui font l'objet d'un statut de protection en vertu de la législation sur les **sites Natura 2000** (pas de sites protégés par la Loi de Conservation de la Nature dans la commune). Par ailleurs, l'inventaire des **sites de grand intérêt biologique (SGIB)** comporte deux grands sites qui ne sont pas repris dans des périmètres Natura 2000 et ne font dès lors pas l'objet de protection, en dehors de leur affectation au plan de secteur (zones forestières et d'espaces verts) : il s'agit de la « vallée de la Thyle au sud de Court-Saint-Etienne » et de la « vallée du Ri de Glory ». Enfin, dans le cadre de l'élaboration du **PCDR**, une cartographie de la structure écologique a été réalisée ; elle a défini des « **zones cœurs** » qui reprennent les sites précités mais s'étendent parfois au-delà ou forment des ensembles distincts qui recouvrent parfois des zones urbanisables.

Dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, c'est **l'intention de protection** qui est mise en évidence plutôt que la situation ou le statut actuel. Tous ces périmètres sont donc repris sous un seul ensemble « site de protection écologique ». Les zones cœurs présentent souvent un tracé très découpé ; sur la carte on en a fait des ensembles plus compacts en tâchant autant que possible d'adapter leurs limites à des parcelles cadastrales.

Pour les sites déjà protégés en vertu de Natura 2000, on se référera aux législations en vigueur ainsi qu'aux articles du CoDT qui font référence à ces sites, en particulier dans les zones agricoles et forestières. Rappelons qu'en vertu du D.IV.57 4°, des actes et travaux peuvent être interdits ou soumis à conditions **dans ou à proximité** des sites Natura 2000. La notion de proximité n'est pas précisée, mais elle fait implicitement référence à des impacts potentiels du projet sur le site (en matière d'eaux usées, de régime hydrologique, de déboisements...).

Pour les autres sites, un statut de protection pourrait ou devrait être envisagé à terme, mais l'intention de protection est déjà affirmée grâce aux recommandations liées à ce périmètre. Si la plupart des sites sont affectés en zones non urbanisables au plan de secteur, on trouve aussi plusieurs périmètres dans des quartiers d'habitat peu dense, notamment à Bruyère du Sart, ainsi que dans la zone d'activités industrielles (avec intention de révision) au sud de CP Bourg.

Site de protection écologique

- En zone non urbanisable, la conservation de la nature est la fonction prépondérante ; les activités humaines y sont très fortement encadrées et se résument le plus souvent à des travaux d'entretien ou de renforcement de la biodiversité.
- En zone urbanisable :
 - ne pas autoriser l'urbanisation de terrains ne disposant pas d'accès à une voirie équipée.
 - Pour les terrains situés en bordure d'une voirie équipée, solliciter l'avis du DNF pour toutes les demandes de permis relatives à des constructions et à des modifications sensibles du relief du sol.
- Pour tout projet portant sur une parcelle contigüe à un site de protection, exiger que la Notice des Incidences sur l'Environnement démontre l'absence d'impact sur le site ou le cas échéant les mesures proposées pour réduire et compenser ces impacts.
- Envisager à terme d'acquiescer ou de faire appliquer un statut de protection et de gestion (réserve naturelle, forestière, zone humide d'intérêt biologique...) aux principaux sites non protégés, notamment dans les vallées de la Thyle et du Ry de Glori.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.6. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION : LIAISON ÉCOLOGIQUE

Les sites d'intérêt de la structure écologique principale sont représentées par une zone spécifique dans la zone agricole - qui englobe également les périmètres d'intérêt paysager. Ailleurs, les sites de protection écologique occupent également des surfaces importantes dans les zones forestières, naturelles et d'espaces verts (périmètre 5.5 ci-avant). Les liaisons écologiques permettent de connecter ces zones et de les mettre en réseau. Ces liaisons traversent le territoire en empruntant des zones urbanisables ou pas, ce qui explique leur représentation en surimposition.

Art. R.II.21-6. « Le périmètre de liaison écologique vise à garantir aux espèces animales et végétales les espaces de transition entre leurs biotopes. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection. »

Le CoDT prévoit la possibilité d'offrir une protection assez forte à ces sites, allant jusqu'au refus de permis. L'article fait toutefois référence à des périmètres inscrits au plan de secteur, ce qui n'est pas le cas actuellement. Un autre problème est lié au fait que l'on parle de « périmètre » alors que la légende du plan de secteur ne représente que des tracés en pontillés. Il n'est pas précisé jusqu'à quelle distance de l'axe il y a lieu d'étendre cette protection.

Les liaisons écologiques définies dans la structure territoriale et dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale proviennent de deux sources complémentaires :

- D'une part, des liaisons écologiques régionales définies par le Gouvernement; le Code précise (D.II.10 §1 al2) qu'elles doivent être reprises dans l'analyse contextuelle au titre de la situation de droit. Même si ce n'est plus explicitement précisé par le Code, il est donc logique que la structure territoriale reprenne ces liaisons régionales dans l'infrastructure verte, et adapte leurs tracés à l'échelle communale pour correspondre au mieux aux caractéristiques locales du territoire. Il s'agit d'ailleurs d'une mesure clairement précisée dans le SDT (SA6.M4).
- D'autre part, il est utile également de densifier ce maillage en reliant entre eux les sites naturels faisant l'objet d'un statut de protection. Pour ce faire, des propositions de liaisons écologiques locales ont été ajoutées sur base de l'étude menée dans le cadre du PCDR et en collaboration avec le Service Environnement communal.

Les recommandations qui suivent s'appliquent à l'ensemble des liaisons reprises dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, regroupant donc à la fois les liaisons régionales et les liaisons locales. On distinguera toutefois deux cas de figure : les liaisons en zone non urbanisable et urbanisable. Elles sont tracées avec une épaisseur qui correspond à un couloir de 20 mètres.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.6. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION : LIAISON ÉCOLOGIQUE

Liaison écologique

En **zone non urbanisable** : pas de nouvelle construction dans le couloir de l'axe cartographié.

En **zone urbanisable** :

- En cas de permis d'urbanisation ou de permis groupé : laisser un périmètre non aedificandi au droit de ces liaisons ; utiliser ces espaces comme des éléments de la structure urbanistique : espace naturel, coulée verte, gestion des eaux pluviales...
- Pour des projets résidentiels sur une parcelle existante et sans création d'espace public :
 - Si la taille et la forme de la parcelle le permet, implanter le bâtiment de manière à laisser une zone non construite la plus large possible (bâtiment dans le sens de la liaison et le plus à la marge possible de l'axe).
 - Vérifier la qualité potentielle de l'épuration des eaux usées selon le type de zone au PASH ; dans une zone d'assainissement autonome, privilégier le lagunage.
 - Imposer la plantation d'essences indigènes, notamment pour les clôtures (haies).
- Pour des projets à vocation économique ou d'équipement : en fonction de l'importance du projet, développer la Notice des Incidences sur l'Environnement associée au projet de manière à examiner de plus près les impacts et les solutions d'atténuation ou de compensation proposées ; le cas échéant, sur base des résultats de cette Notice, imposer une étude d'incidences sur l'environnement (Code de l'Environnement)

Dans tous les cas, si le respect de ces recommandations s'avère impossible en raison des circonstances locales, exiger une compensation sous forme de charge d'urbanisme pour participer à des aménagements destinés à « détourner » la liaison le plus près possible de son axe initial.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.7. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION : PRÉVENTION DES INONDATIONS

En vertu de la Circulaire ministérielle du 21 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable, le SDC doit identifier des sites qui pourraient potentiellement accueillir des sites de rétention des eaux pluviales ou des zones d'immersion temporaire. Ces « **périmètres potentiels de prévention des inondations** » ont été relevés dans la structure territoriale et sont repris dans la Carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale.

Un certain nombre de sites ont déjà fait l'objet d'aménagements, sous forme de zones d'immersion temporaire (ZIT) ; dans d'autres cas les aménagements sont programmés ou les études en cours. Ces sites connus sont cartographiés comme **ouvrages de lutte contre les inondations**, existants (Suzeril sud de la RN25, sud de Beaurieux) ou en projet (ruisseau Sainte-Gertrude en amont de Sart).

D'autres lieux ont également été identifiés. Dans l'esprit de cette carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale, il s'agit à ce stade de définir des **périmètres de réservation**. Le principe est d'éviter de mener sur ces sites des actes et travaux qui ne leur permettraient plus de jouer un rôle potentiel de prévention des inondations. En cas d'aménagement effectif de dispositifs de rétention, des analyses hydrologiques précises devront être menées pour délimiter les sites et calibrer leur capacité de rétention.

Ces lieux sont identifiés sur base de quelques critères simples : dans une zone non urbanisable ou une ZACC, en amont ou en aval d'une zone urbanisée, dans un fond de vallée ou une cuvette, à proximité d'un cours d'eau, en périmètre d'aléa d'inondation (faible, moyen ou élevé) par débordement ou traversé par un axe de ruissellement, repris sur la carte des zones inondées en juillet 2021.

La carte reprend 7 sites de ce type à le long de la Dyle (amont de la rue du Pont de Pierre), de la Thyle et affluents (Tangissart, Faux, Sart, Suzeril) et de l'Orne (rue de Beaurieux et Papeteries).

Périmètres de réservation : lieux potentiels de prévention des inondations

- Ne pas autoriser de nouvelle construction dans ces périmètres.
- Ne pas autoriser de modification de relief du sol impliquant l'importation de matériaux de remblai.
- Lorsque l'opportunité se présente, procéder à des acquisitions foncières de parcelles se trouvant dans ces périmètres.
- Encourager le développement de mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) de type Prairies inondables.
- En cas d'aménagement effectif de ces sites, concevoir ceux-ci de manière à ce qu'au moins une partie soit accessible au public.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.8. LIEU NÉCESSITANT UNE RÉFLEXION D'ENSEMBLE

Il s'agit de sites assez vastes et complexes et qui présentent des enjeux territoriaux importants. Dans la commune, on identifie deux espaces de réflexion d'ensemble, avec des caractéristiques et enjeux très différents.

- D'une part, un site industriel implanté en bordure de la centralité urbaine de Court, que l'on souhaite réaffecter et requalifier : le site de CP Bourg, espace de restructuration.
- D'autre part, un site qui dispose de réserves foncières importantes affectées à l'habitat à caractère rural en intérieur d'îlot, dans une partie du territoire que l'on ne souhaite pas développer de manière intensive : le lieu-dit Bruyère du Sart, espace d'apaisement.

Dans les deux cas, ces espaces nécessitent une réflexion d'ensemble en vue d'y assurer la cohérence urbanistique des aménagements.

Pour chacun de ces sites, une esquisse de principes d'aménagement est proposée dans les mesures de programmation sur base d'une brève analyse des contraintes et opportunités.

Ces sites sont identifiés sur la carte par un symbole. Leurs contours ne sont pas définis, car ils sont susceptibles d'évoluer ; la réflexion ne s'inscrit pas encore à ce stade dans le cadre d'un périmètre opérationnel précis.

SITE DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE – RESTRUCTURATION (CP BOURG)

- Examiner la possibilité de mettre en œuvre un ou des **outils opérationnels** en vue d'assainir le site, le cas échéant de rénover des bâtiments, de créer des espaces publics qualitatifs et d'y développer de nouvelles fonctions.
- Mettre en œuvre une **révision du plan de secteur** afin de permettre le développement de fonctions urbaines intégrant notamment une dimension résidentielle, économique et d'espaces verts.
- Renforcer la densité du **maillage viaire** par l'aménagement de cheminements et d'espaces publics en intérieur d'îlot.
- Améliorer le cadre de vie par la création d'infrastructures vertes, par des aménagements paysagers et par le renforcement de la liaison écologique des bords de la Dyle.

SITE DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE – APAISEMENT (BRUYÈRE DU SART)

La réflexion d'ensemble permettra de mettre en œuvre l'apaisement souhaité. Elle organise la faible densité et la protection d'espaces non urbanisés.

Elle pourra prendre la forme d'un SOL de protection ou d'un document plus informel de type Master Plan.

CARTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE TERRITORIALE

PÉRIMÈTRES ET ÉLÉMENTS EN SURIMPRESSION

5.9. SITES DE RÉVISION

Il s'agit de sites au sein desquels on souhaite procéder à une révision d'outils du CoDT. Ces intentions sont simplement représentées par un symbole sur la carte. Elles sont développées dans la dernière partie du Schéma qui porte sur les adaptations souhaitées d'outils du CoDT (plans, schémas et guides) pour une mise en œuvre efficiente du Schéma communal.

Dans la commune, on distingue deux cas de figure :

- Des sites dans lesquels l'affectation actuelle du plan de secteur ne correspond pas ou plus à la stratégie territoriale définie par le présent Schéma, et où l'on souhaite **initier une procédure de révision du plan de secteur**. Selon les sites, celle-ci peut s'envisager à plus ou moins court terme, mais en tout cas dans l'horizon temporel du schéma, soit dans les 18 ou 24 ans de la validité de ses objectifs.

Quatre sites sont identifiés sur la carte :

- Le site de CP Bourg inscrit en zone d'activités économiques industrielles.
- Des terrains en zone agricole le long de la RN25 dans le prolongement de la ZACC Jaurdinia à Mont-Saint-Guibert.
- Des terrains inscrits en zone d'activités économiques industrielles à la limite ouest du territoire.
- Une zone de services publics et d'équipements communautaires enclavée dans le lieu-dit Chapelle aux Sabots.

Le périmètre de ces sites n'est pas défini à ce stade. Ils sont identifiés par un symbole en forme d'étoile. La couleur intérieure de ce symbole indique l'affectation principale souhaitée. Cette information est toutefois purement indicative.

- Des périmètres couverts par un **schéma d'orientation local** qui ne semble plus correspondre aux besoins et aux enjeux actuels : il s'agit des SOL (anciennement Schémas directeurs) couvrant une partie du périmètre des ZACC Chapelle aux sabots et Jaurdinia, ainsi que du SOL (anciennement PCAD) du Centre - Henricot 1.

RÉSEAU STRUCTURANT

Enfin la carte reprend le réseau routier principal tel que défini par le PCM ainsi que les principaux éléments du réseau des modes actifs également définis par le PCM : RAVeL et cyclostrade sur l'ancienne ligne de chemin de fer de la Dyle, et liaisons cyclables fonctionnelles supra-locale.

PARTIE 4 : LES MESURES DE PROGRAMMATION ET DE GESTION

FICHES SITES À ENJEUX
FICHES THÈMES SPÉCIFIQUES



PROGRAMME DES PRINCIPALES MESURES

LISTE DES MESURES

Le présent chapitre propose une liste non-exhaustive de mesures de gestion et de programmation.

Elles permettent d'appliquer concrètement la stratégie territoriale à travers des mesures à réaliser à court, moyen et long terme.

Une mise en œuvre progressive doit permettre l'atteinte des objectifs du SDC à un horizon de 18-20 ans après approbation du Schéma de Développement Communal par le Conseil communal.

Ci-dessous sont proposées deux types de mesures :

1. Les mesures de programmation

Ces mesures concrètes portent sur des sites à enjeux identifiés dans le cadre du Schéma de développement communal dont la mise en œuvre peut être planifiée à court, moyen et long terme.

2. Les mesures de gestion

Ces mesures permettent à l'autorité communale d'assurer un suivi de la mise en œuvre du Schéma de développement communal en ciblant plusieurs thématiques.

Mesures 'de programmation' :

- MP 01 – Initier une réflexion d'ensemble sur le site de la Bruyère du Sart
- MP 02 - Identifier des sites (potentiellement) mutables en entrée de ville
- MP 03 - Aménager des sites de transfert modal
- MP 04 - Aménager et mettre en réseau des espaces verts publics dans les cœurs de villages et quartiers urbanisés
- MP 05 – Instaurer des initiatives pour prévenir les risques d'inondation

La motivation des propositions de révision est précisée dans la dernière partie de ce document (partie 5) : propositions de révisions du plan de secteur et de schémas d'orientation locaux.

Mesures 'de gestion' :

- MG 01 – Activer les dispositions du CoDT en matière de charges d'urbanisme
- MG 02 – Créer une Régie foncière pour soutenir la création et la gestion de logements publics via le patrimoine foncier et immobilier communal.
- MG 03 – Poursuivre la protection des arbres et haies remarquables et autres arbres et haies
- MP 04 – Maintenir, préserver et renforcer les sites de protection écologique

MESURES 'DE PROGRAMMATION'

Fiches sites à enjeux



01.

LA BRUYERE DE SART

Initier une réflexion d'ensemble



01.

La Bruyère de Sart : Initier une réflexion d'ensemble

Prise de vue : CREAT, mars 2025



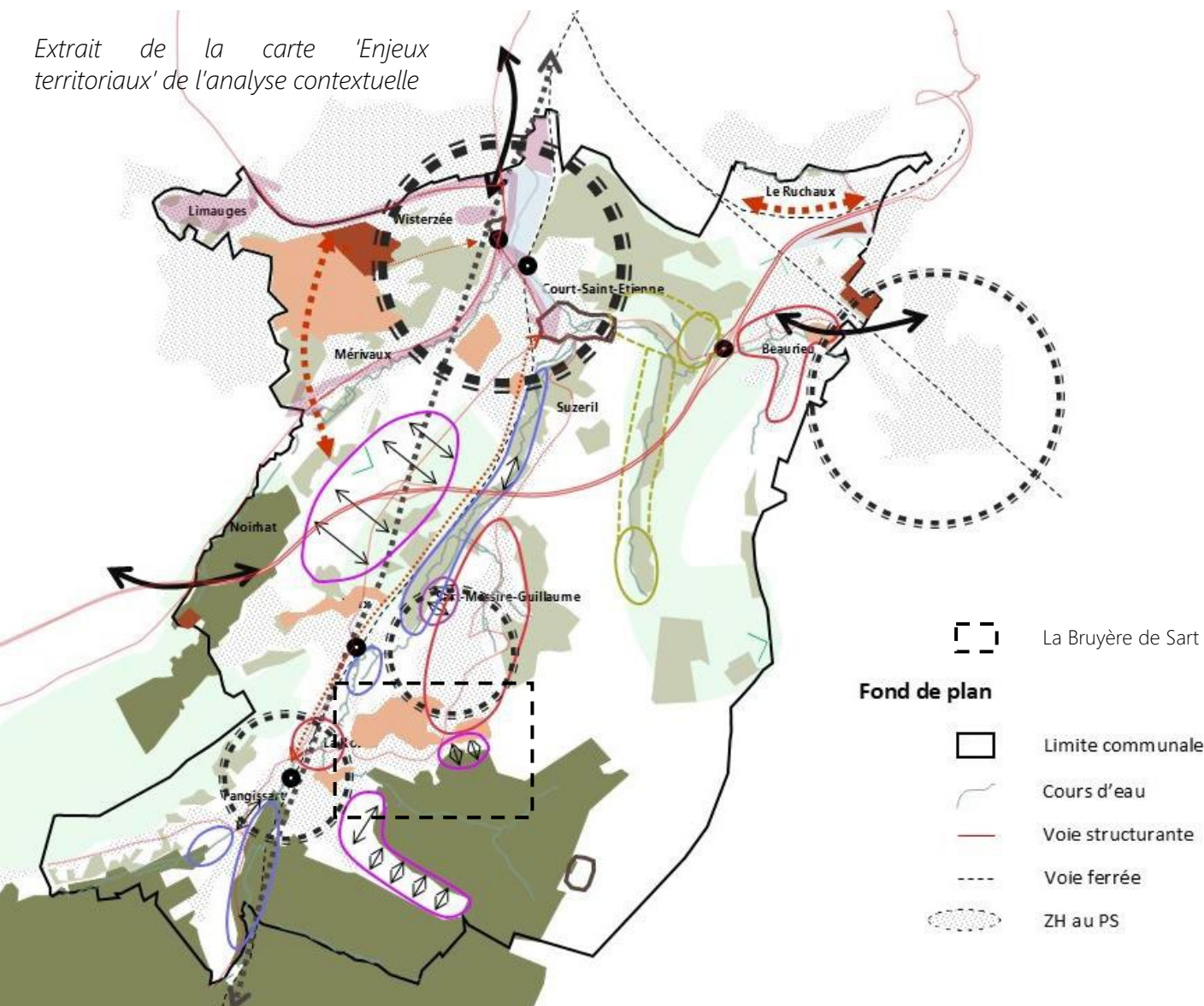
Extrait de la carte 'Enjeux territoriaux' de l'analyse contextuelle

SITES A ENJEUX

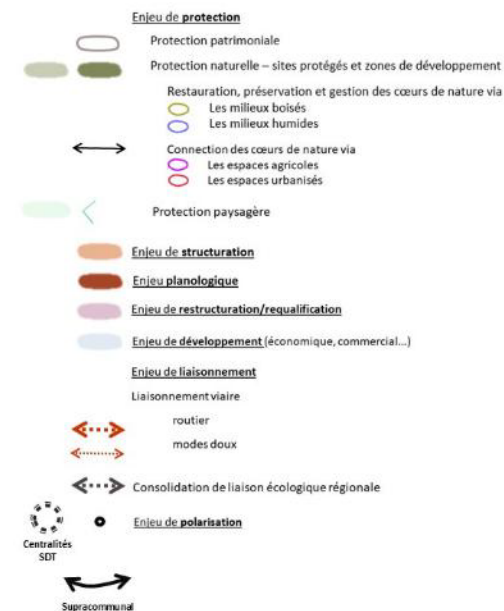
01.

La Bruyère de Sart : Initier une réflexion d'ensemble

Enjeux



Court-Saint-Etienne : Les principaux enjeux territoriaux

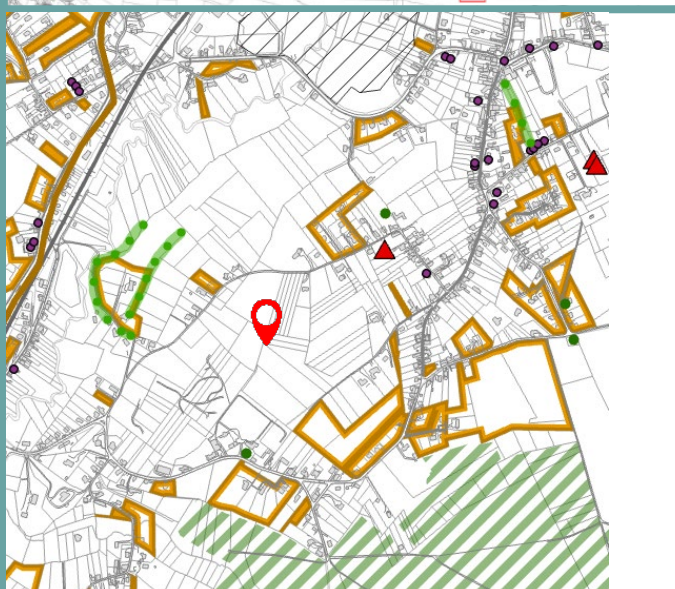
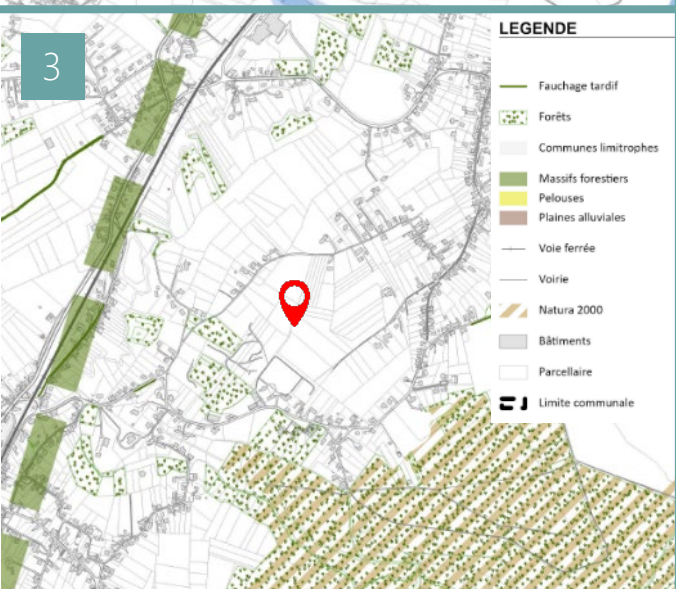
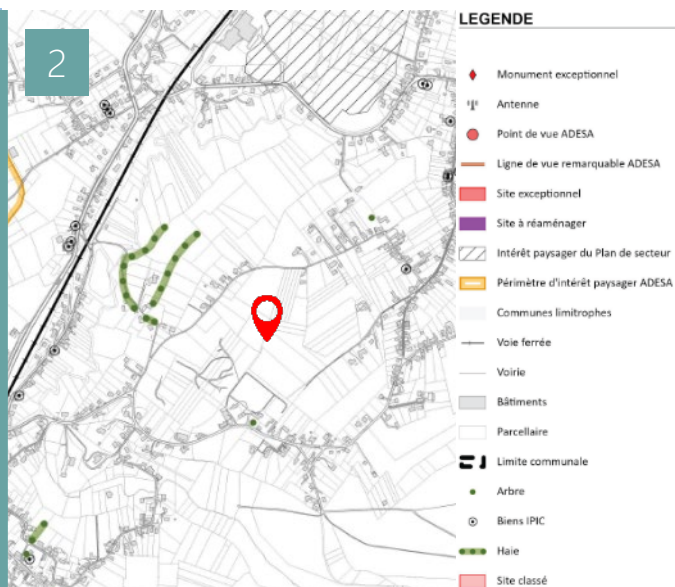
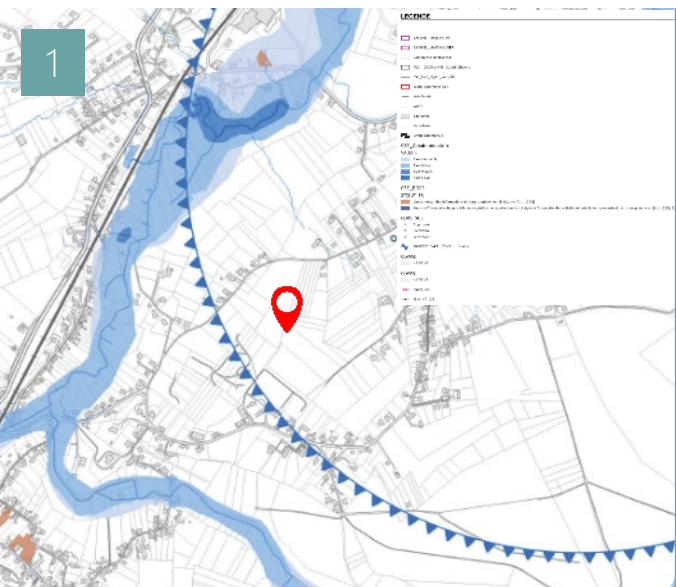


01.

La Bruyère de Sart : Initier une réflexion d'ensemble

1. Contraintes
2. Paysage
3. Milieu naturel
4. Situation juridique

Localisation de La Bruyère de Sart



Constats

Des atouts :

- Réserves foncières importantes à Sart-Messire-Guillaume (environ 26 ha).
- Qualités paysagères et naturelles du lieu et de ses abords : SGIB Bois de la Bruyère du Sart, jouxte un site Natura 2000 ; présence de « zones cœurs » du réseau écologique sur le site
- Potentiel de liaison important pour assurer la continuité du réseau écologique au niveau local
- Visibilité du site depuis un point de vue Rue de Nivelles et depuis la Rue des Communes
- Proximité d'une ligne de bus principale classique/scolaire (arrêts)

Des faiblesses :

- Mauvaise accessibilité du site
- Etroitesse des voiries et chemins
- Site éloigné des commodités résidentielles de base : situé à plus d'1 km des commerces de proximité, d'une école fondamentale (Sart-Messire-Guillaume) et d'une gare (La Roche)

Principe général :

Actuellement le site de Bruyère du Sart, site vaste et complexe, est situé dans des quartiers urbanisables du plan de secteur.

Il est primordial de réfléchir à la manière la plus efficace de préserver cet espace qu'il n'est pas souhaitable de densifier, à travers une réflexion d'ensemble visant à mettre en place l'apaisement souhaité.

Principes d'aménagement :

- o Structuration basée sur le maintien des zones cœurs et des liaisons écologiques
- o Maintien d'espaces ouverts et de vues paysagères
- o Imposition de faibles densités
- o Densification du maillage viaire pour les modes actifs

Outils d'aménagement du territoire :

- Le SDC préconise de limiter fortement l'urbanisation de cet espace qu'il n'est pas souhaitable de densifier, notamment pour les qualités paysagères et naturelles environnantes
- Le SDC propose d'établir une réflexion d'ensemble (réaliser un SOL de protection ou un document plus informel de type Masterplan) pour permettre la protection de ces espaces et y organiser la faible densité en cas d'urbanisation éventuelle de certaines parcelles. Inclure les considérations relatives au paysage et aux perspectives visuelles, aux vis-à-vis, à la cohérence, la continuité, la lisibilité du maillage doux, à la végétation permettra de garantir une cohérence d'urbanisation, une continuité et un maintien du maillage doux, une préservation de la qualité de vie pour les riverains
- Le PCDR identifie un enjeu de connectivité entre la vallée de la Thyle et le site Natura 2000. Il s'agit d'un enjeu d'amélioration et de restauration des connexions écologiques au niveau des zones urbanisables non encore urbanisées sur le site de la Bruyère de Sart.

Recommandations d'aménagement :

- Voir schéma d'intentions ci-après.

01.

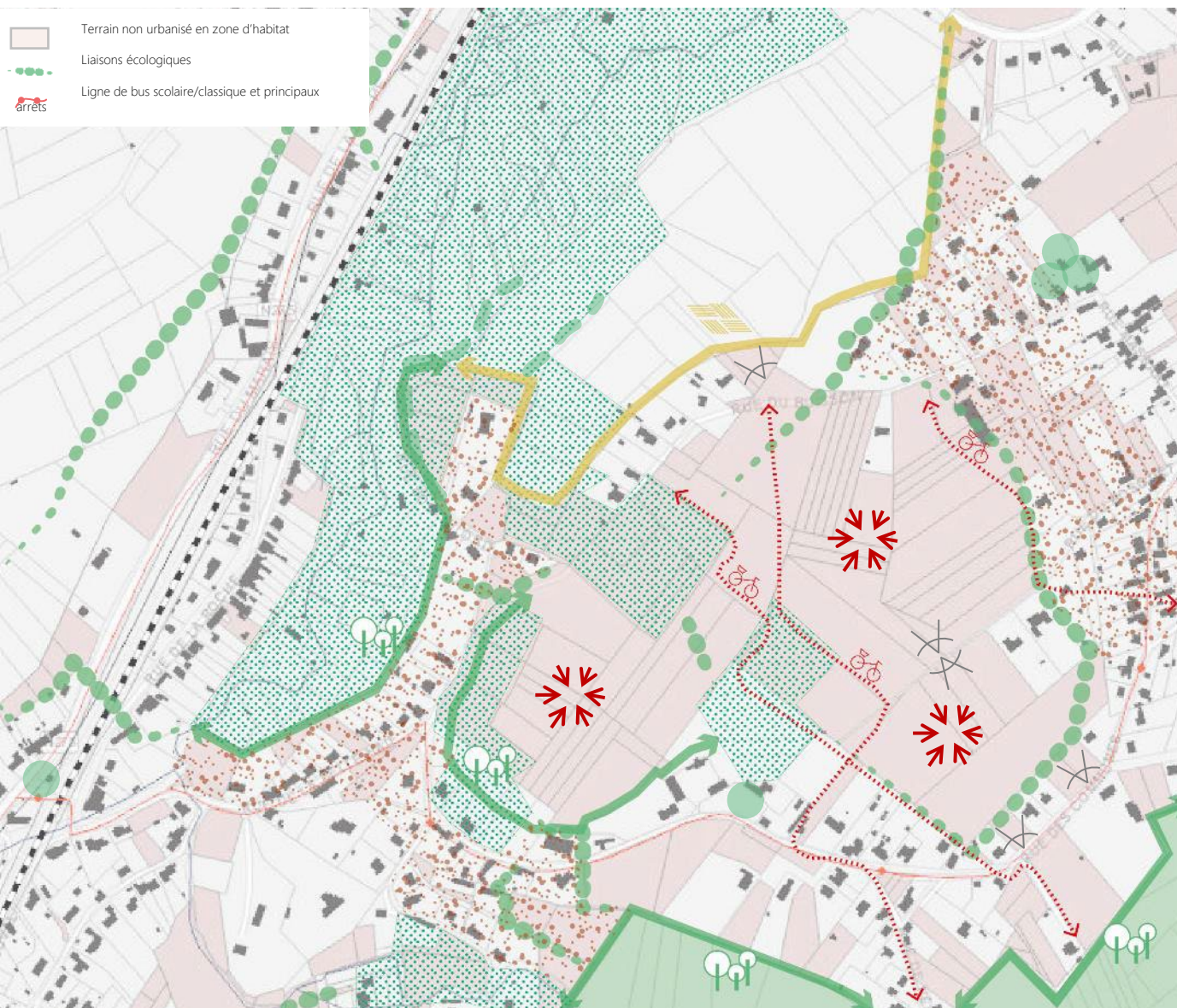
La Bruyère de Sart : Initier une réflexion d'ensemble

1. Constats
2. Outils AT
3. Principe général
4. Recommandations d'aménagement

Court terme

Moyen terme

Long terme



SITES A ENJEU

Recommandations d'aménagements

 Développer un **maillage de chemins et sentiers** susceptibles de jouer un rôle de liaisons écologiques en valorisant notamment les sentiers existants et en améliorant leur lisibilité au débouché des voiries (sentier 118, sentier i47, 120, 122 et 124 sur la carte des chemins de Wallonie)

 Préserver de toute urbanisation les **sites de protection écologique** représentés sur la carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale

 Préserver les arbres et haies remarquables existants

 **Grandes réserves foncières en zone d'habitat :**
Préserver au maximum les « poches » non bâties d'espace naturel de part et d'autre de la rue du Bosquet pour conserver et renforcer les liaisons écologiques entre la vallée de la Thyle et le site Natura 2000

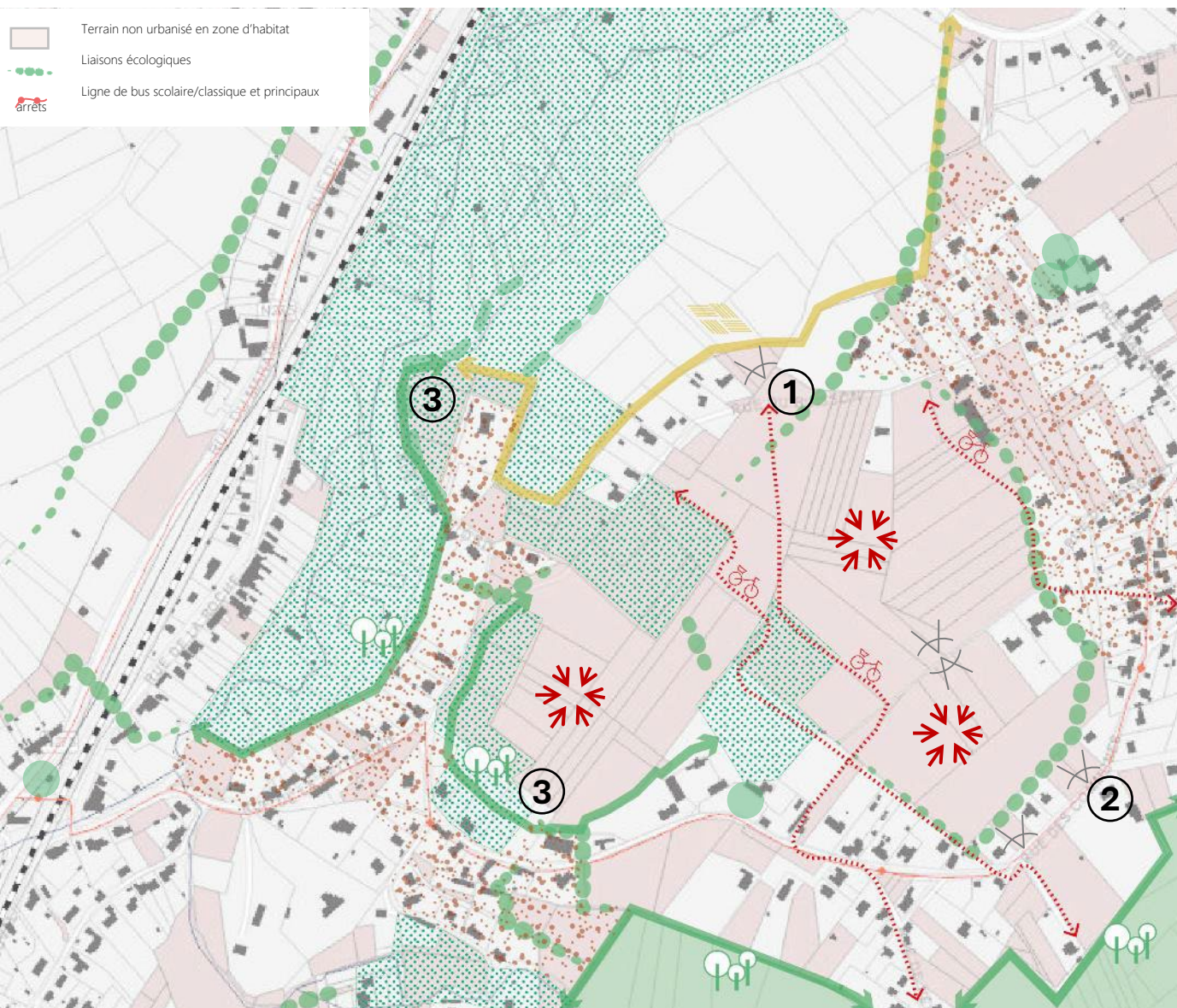
 Préserver les **vues paysagères** depuis la Rue du Buisson en direction des **espaces naturels et boisés environnants** au NE et SE et, depuis les Rue des Communes et Rue de Nivelles vers ce site « Bruyère de Sart ».

Soigner l'aménagement des lisières urbaines :

 Assurer les **transitions entre les espaces bâtis plus denses** de Sart-Messire-Guillaume et de La Roche et cette grande réserve foncière

 Travailler les **transitions entre zones urbanisées et milieux forestiers via les fonds de jardins** (ex : Av. de la Belle Haie)

 En cas de consolidation de l'espace urbanisé, **assurer les transitions entre le milieu urbanisé et les milieux agricoles et forestiers**



SITES A ENJEU

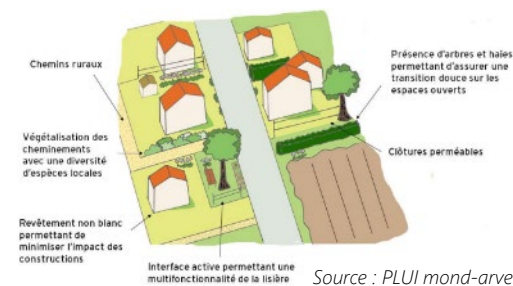
1



2



3



Interface active permettant une multifonctionnalité de la lisière

Source : PLUI mond-arverne



Commune de Court-Saint-Étienne



PARTIE 4 : LES MESURES
DE PROGRAMMATION ET
DE GESTION

02.

ENTREE DE VILLE

plusieurs sites potentiellement mutables

02.

Entrée de ville : sites potentiellement mutables



Prise de vue : CREAT, mars 2025

Extrait de la carte 'Enjeux territoriaux' de l'analyse contextuelle

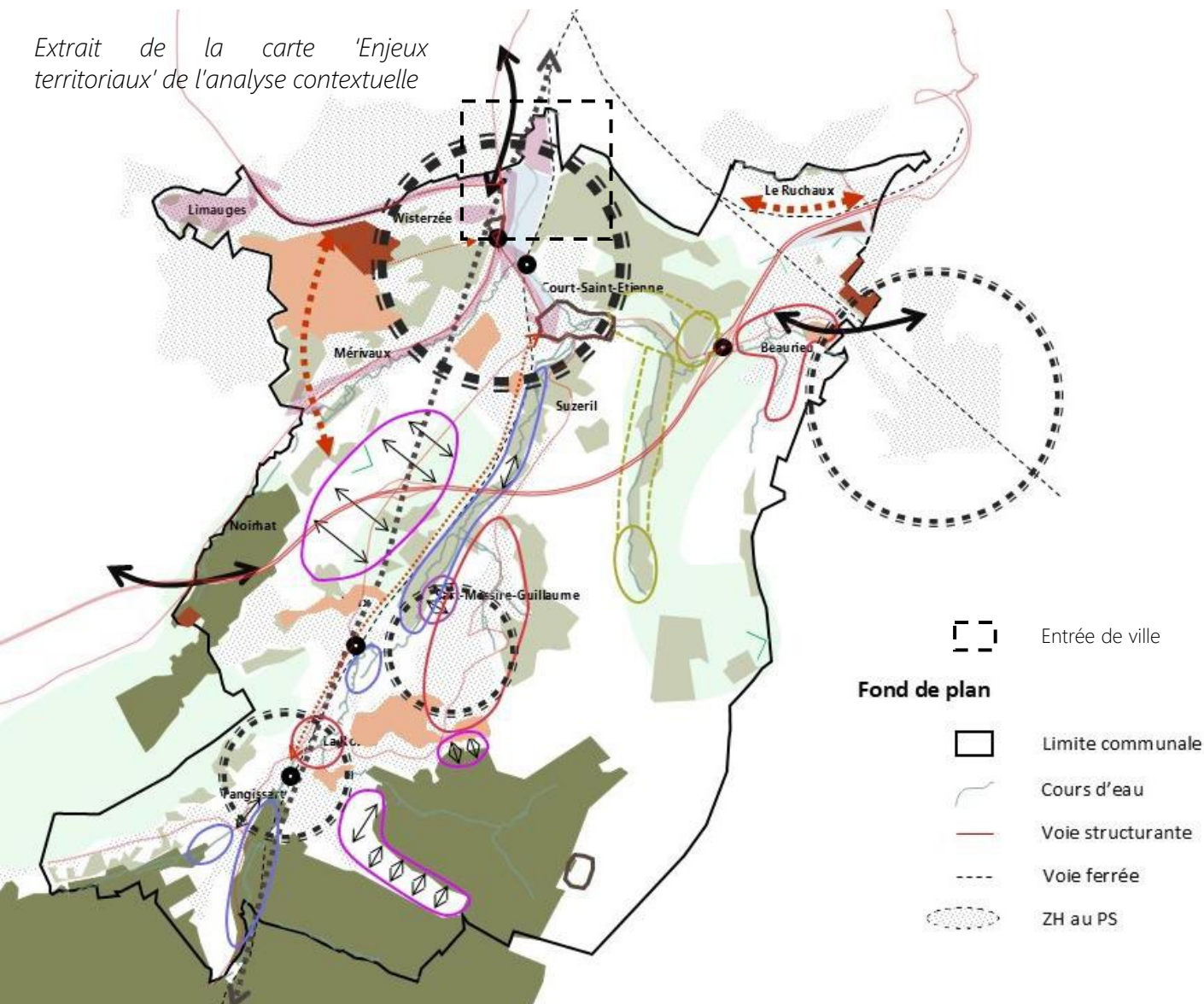
SITES A ENJEUX

02.

Entrée de ville : sites potentiellement mutables

Enjeux

Court-Saint-Etienne : Les principaux enjeux territoriaux

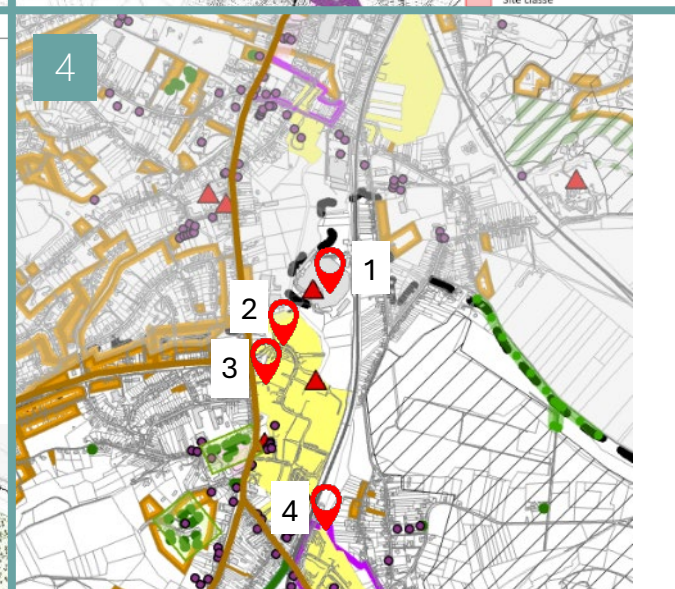
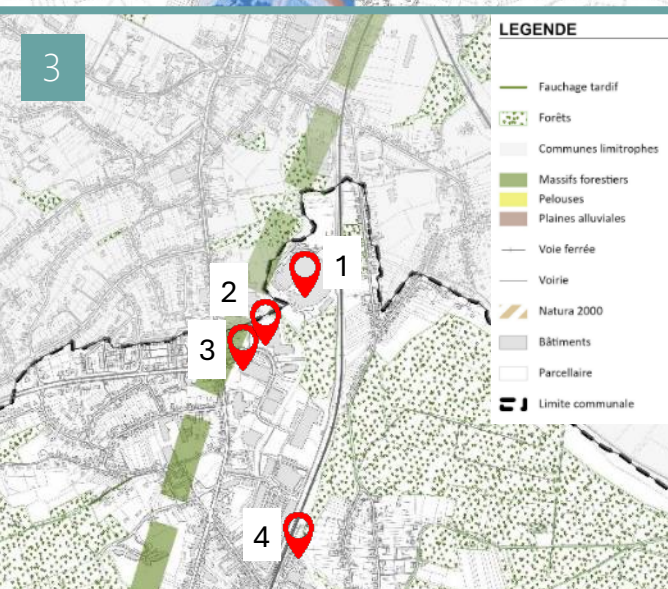
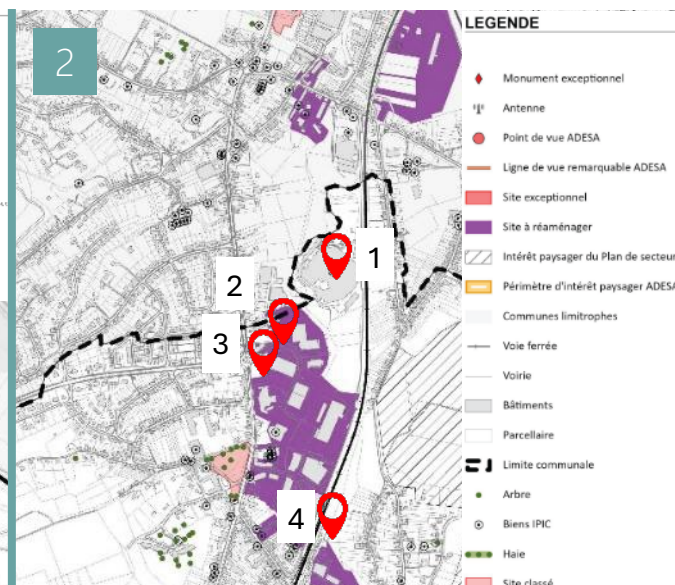
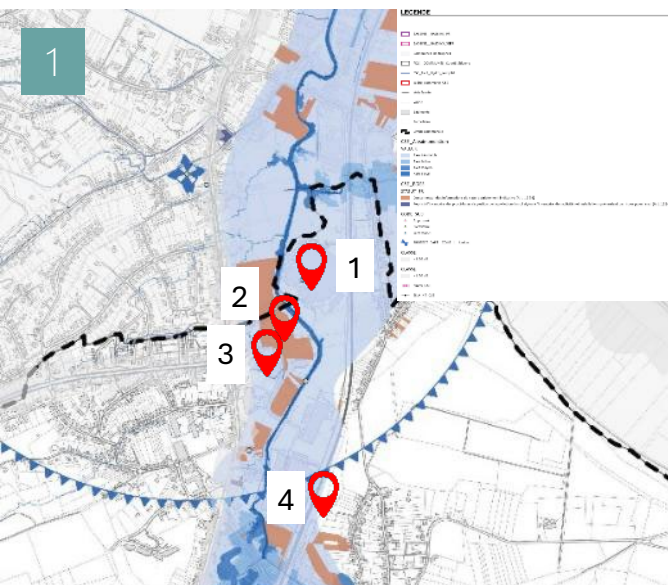


02.

Entrée de ville : sites potentiellement mutables

1. CP Bourg
2. Marbrerie Coulon
3. Terrains de tennis à l'arrière de l'avenue des Combattants
4. Recyparc du Werchai

1. Contraintes
2. Paysage
3. Milieu naturel
4. Situation juridique



1

Constats

Des atouts :

- Cœur de centralité urbaine de Court
- Superficies importantes
- Limitrophe avec Ottignies-Louvain-la-Neuve
- Situés à proximité de la voie de chemin de fer, de liaisons pour modes actifs avec potentiel de développement, en plein cœur de la vallée de la Dyle
- Situés en zone d'activités économique industrielle, destinés à être plutôt occupés par de l'activité économique mixte (périmètre SAR et SOL)
- Proximité de la gare
- Activités économiques mixtes déjà ancrées

Des faiblesses :

- Mauvaise accessibilité routière du site (enclavé et accessible via des voiries proches de la saturation)
- Site complexe avec faible cohérence urbanistique et paysagère
- Espaces publics peu qualitatifs
- Nuisances sonores de la chaussée et du chemin de fer

3

Principe général :

Les sites « mutables », c'est-à-dire les espaces en transition ou les terrains qui peuvent être réaffectés à de nouveaux usages, sont des éléments clés pour le futur de la commune.

Dans le centre de Court-Saint-Etienne, plusieurs sites sont potentiellement mutables. Il s'agit notamment des anciens sites industriels de CP Bourg et de la marbrerie Coulon, des terrains de tennis à l'arrière de l'avenue des Combattants), ou encore, d'un équipement devenu insuffisant et voué à être délocalisé (Recyparc du Werchai).

L'enjeu est de restructurer et de mieux marquer l'entrée de ville.

Ces sites mutables pourraient également répondre à une demande de type économique (indépendants et TPE) avec des équipements et services mutualisés. Le long de l'avenue des Combattants, le souhait est de développer des projets mixtes et qualitatifs, articulés sur un maillage d'espaces verts connectés, assurant une meilleure perméabilité de l'ensemble pour les modes actifs et jouant un rôle dans la prévention des inondations.

2

Outils d'aménagement du territoire :

- Le SDC identifie des enjeux de requalification/restructuration et de développement (économique/commercial) de l'entrée de ville de Court-Saint-Etienne
- Le PCDR identifie des enjeux pour gérer et sécuriser les déplacements et, pour développer les activités économiques et touristiques avec pour projets :
 - Généraliser le concept de village 30 et renforcer les zones 30 existantes
 - Evaluer les besoins et créer un espace de co-working
 - Accroître l'attractivité du centre et des commerces

-> Les propositions validées du PCM seront à intégrer.

4

Recommandations d'aménagement

- Voir Schéma d'intentions ci-après.

SITES A ENJEUX

02.

Entrée de ville : sites potentiellement mutables

1. Constats
2. Outils AT
3. Principe général
4. Recommandations d'aménagement

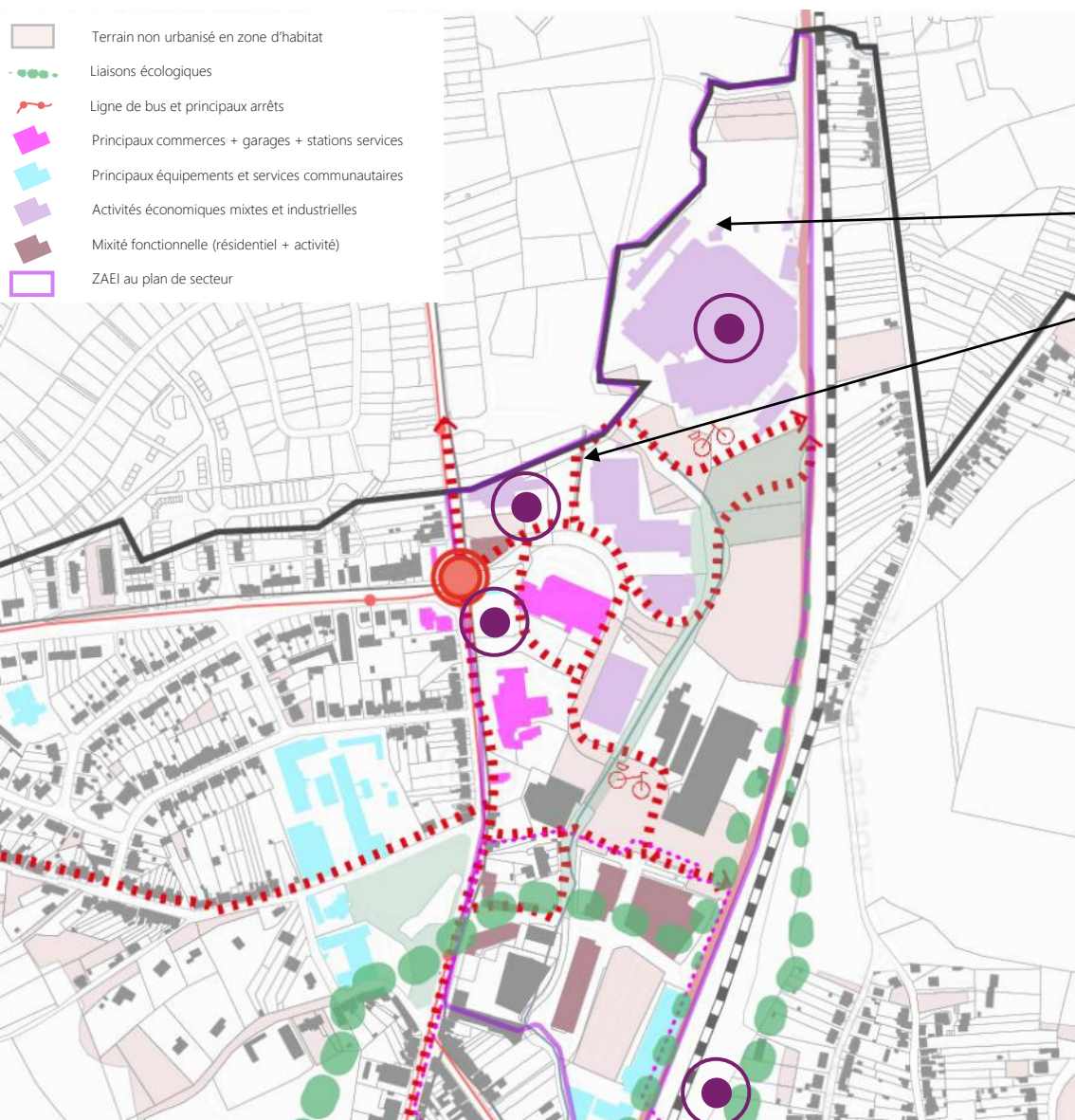
Court terme

Moyen terme

Long terme



Recommandations d'aménagements



Envisager une révision du plan de secteur sur le site de CP Bourg (ZAEI > ZEC)

Voie d'accès pouvant être utilisée pour permettre l'accès à des PME en intérieur de zone

Sécuriser et embellir le rond-point d'entrée de ville

Aménager la lisibilité des sites mutables et la qualité de l'espace bâti en entrée de ville en accord avec les fonctions économiques et commerciales à proximité et les espaces verts publics:

- Définir pour chaque site une intention globale : activités mixtes à CP Bourg (avec un terme un projet plus mixte pouvant intégrer une composante résidentielle), projets mixtes près de la chaussée (marbrerie et terrains de tennis), équipements communautaires et/ou espaces verts au Recyparc (avec une réflexion sur la traversée de la ligne de chemin de fer).
- Evaluer l'effet cumulatif des projets sur ces sites mutables et assurer leur cohérence avec les projets en cours (Court Village 2 et 3)

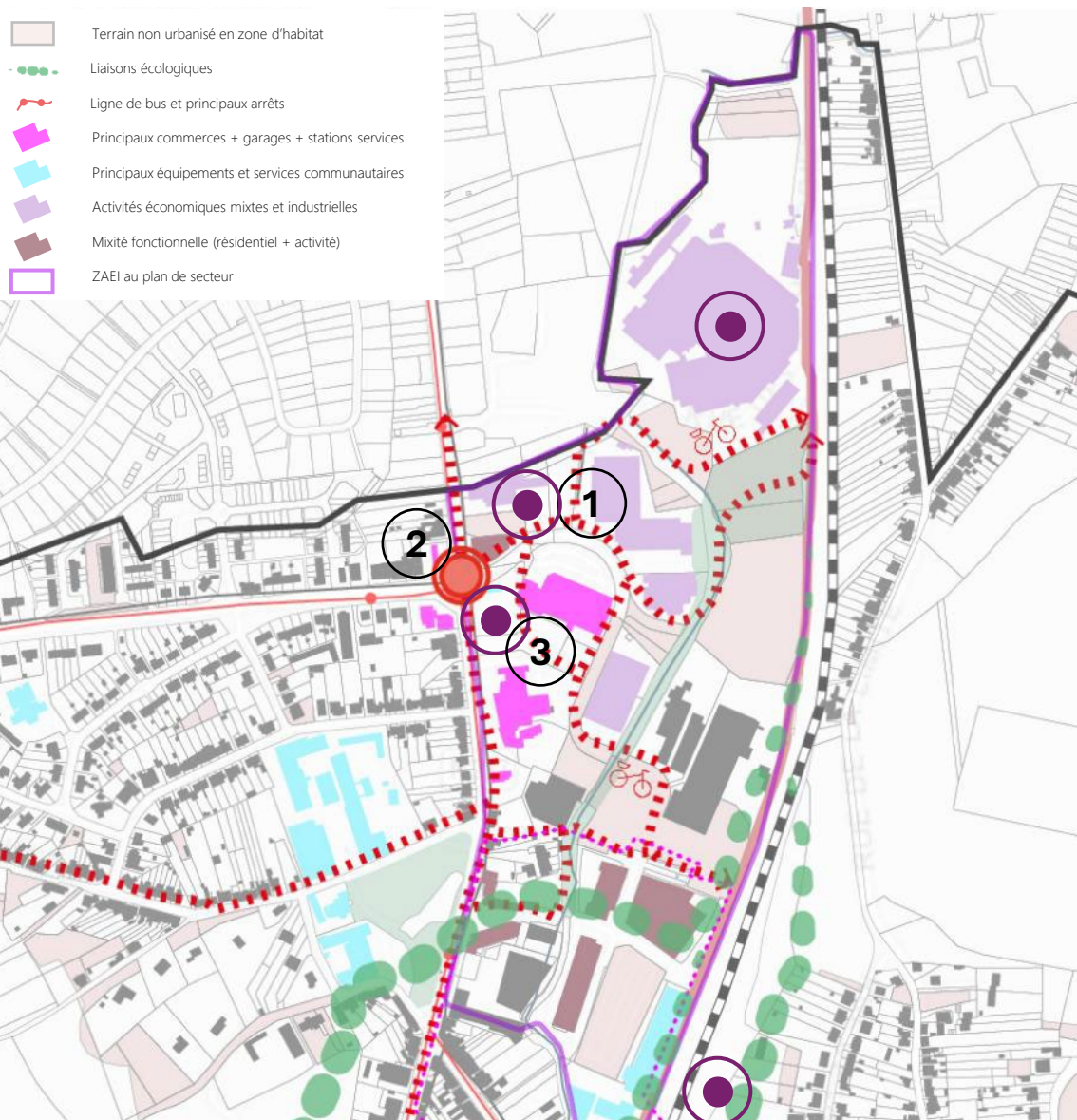
Aménager des espaces (verts) publics qualitatifs d'entrée de ville :

Gérer les flux, éviter le surcharge visuelle/lumineuse, réaliser des aménagements paysagers de l'espace public pour marquer l'entrée de ville, améliorer la lisibilité, garantir l'accessibilité sécurisée et confortable à l'intérieur du site et aux fonctions présentes le long de l'avenue des Combattants, garantir une présence végétale et limiter l'imperméabilisation des sols...

Poursuivre l'aménagement des berges de la Dyle, connecter ce site au parc de Wisterzée et à CP Bourg.

Maintenir la surface boisée au sud de CP Bourg et transformer cet espace en espace vert public apportant de la qualité dans cette zone densément bâtie.

Travailler la perméabilité en faveur des modes actifs via des aménagements adéquats (sécurisés, conviviaux, qualitatifs)



SITES A ENJEU

Recommandations d'aménagements Exemples

1



2



3



03.

SITES DE TRANSFERT MODAL

Mobipoint RN25 > < RN275
Mobipôles (gares, arrêt de bus express)

03.

Sites de transfert modal

Mobipoint RN25 >< RN275

Mobipôles (gares, arrêt de bus express)



RN25 >< RN275

Prise de vue : CREAT, mars 2025



Gare de Faux

Prise de vue : Google Earth, mars 2023



Gare de Court-Saint-Etienne

Prise de vue : Google Earth



Gare de La Roche

Prise de vue : Google Earth



(Arrêt de bus express de Beurieux)

Prise de vue : Google Earth

Extrait de la carte 'Enjeux territoriaux' de l'analyse contextuelle

SITES A ENJEUX

03.

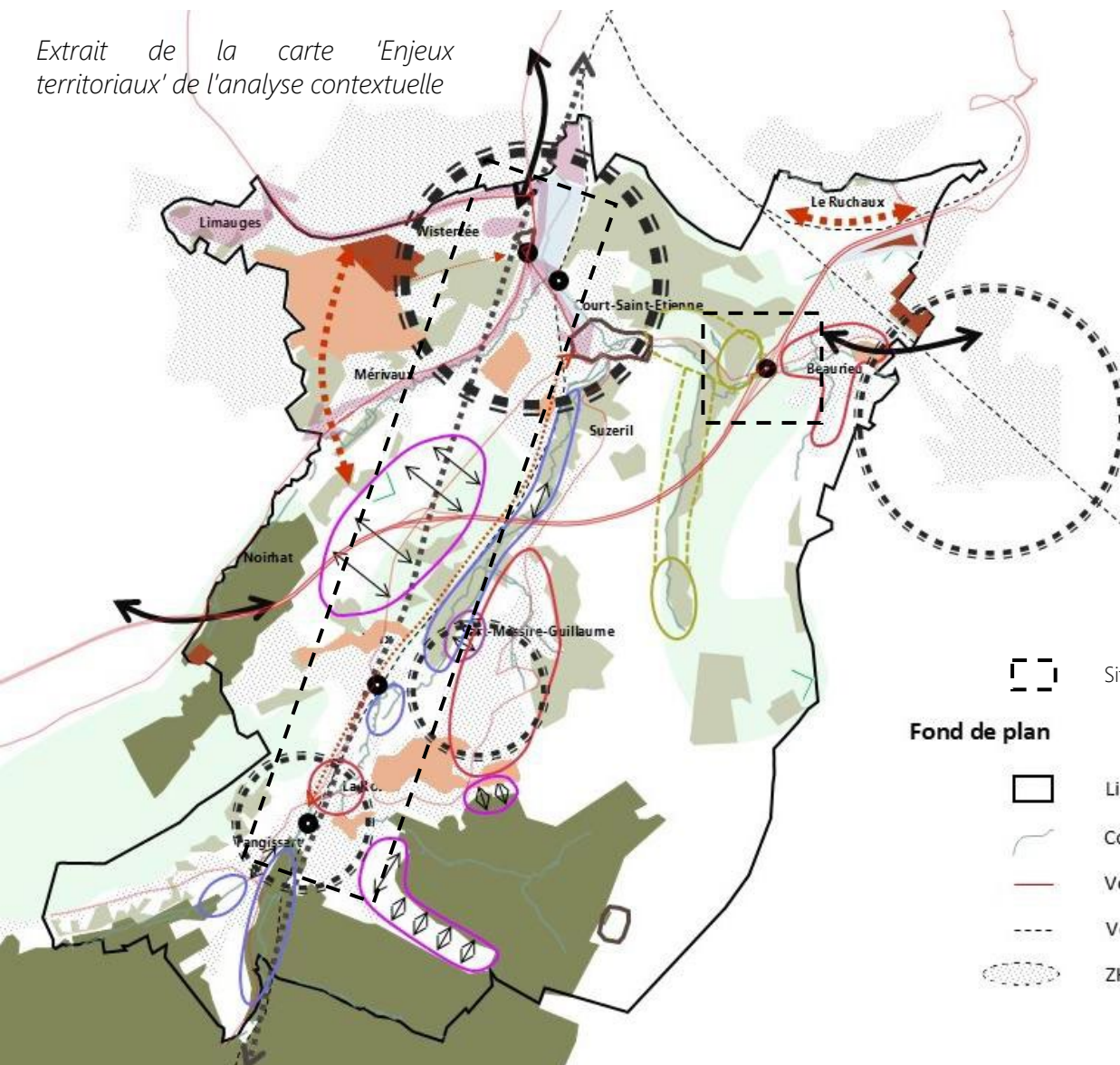
Sites de transfert modal

Mobipoint RN25 >> RN275

Mobipôles (gares, arrêt de bus express)

Enjeux

Court-Saint-Étienne : Les principaux enjeux territoriaux



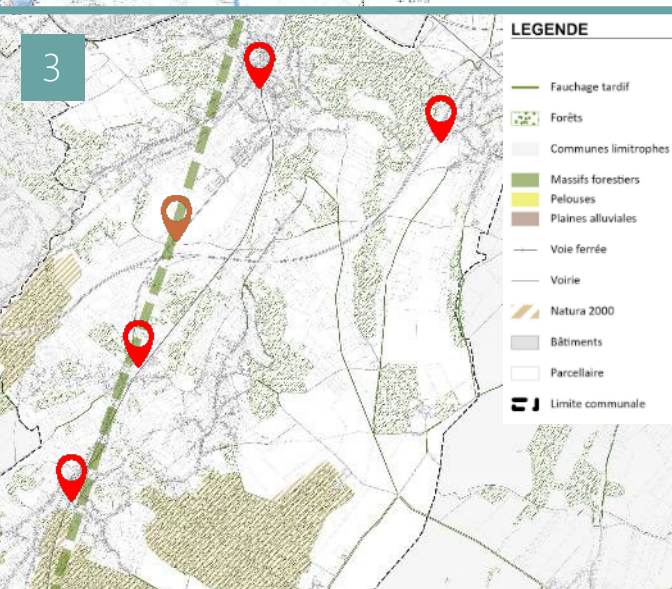
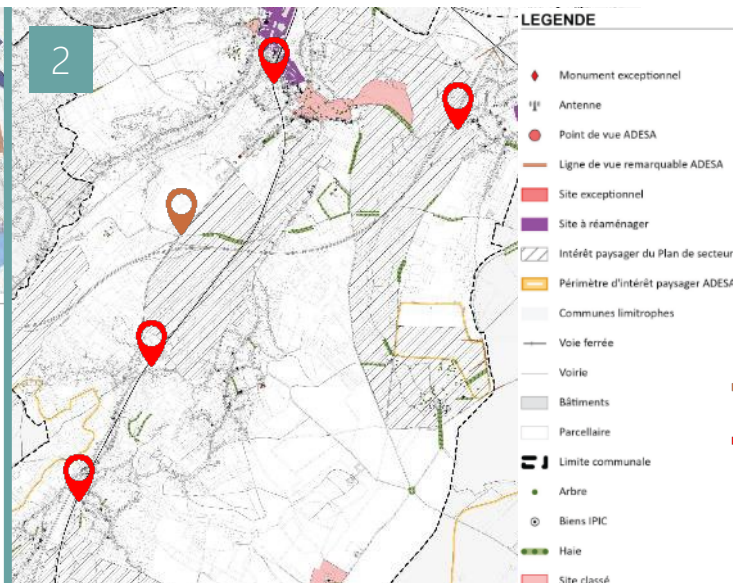
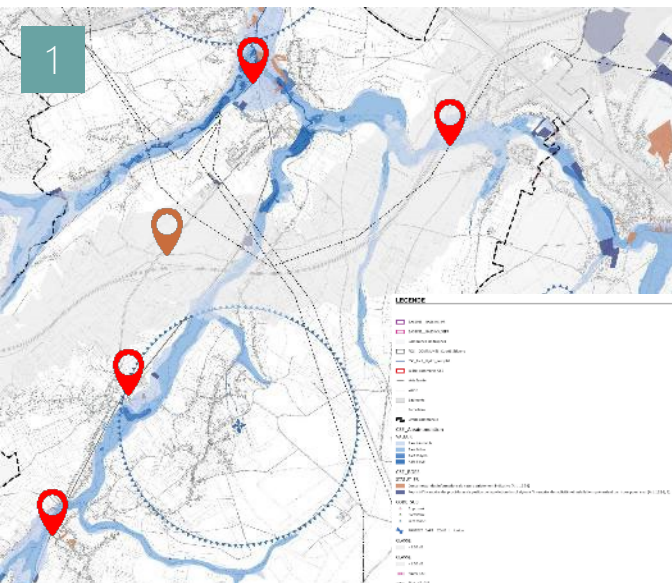
03.

Sites de transfert modal

Mobipoint RN25 >< RN275

Mobipôles (gares, arrêt de bus express)

1. Contraintes
2. Paysage
3. Milieu naturel



1

Des atouts :

- Zone agricole d'intérêt naturel et paysager
- Potentiel de liaison pour assurer la continuité du réseau écologique au niveau local

Des faiblesses :

- Dangerosité du carrefour
- Aménagements pour les modes actifs inexistant
- Aménagements pour le transport collectif inexistant

2

Outils d'aménagement du territoire :

- Le SDC recommande d'aménager d'autres sites de transfert modal en fonction des besoins et des opportunités identifiés notamment dans le PCM

-> Les propositions validées du PCM seront à intégrer.

SITES A ENJEUX

03.



Sites de transfert modal

Mobipoint RN25 > < RN275

1. Constats
2. Outils AT
3. Principe général
4. Recommandations d'aménagement

3

Principe général :

Un site est identifié sur la carte de structure territoriale pour accueillir un lieu de transfert modal supplémentaire, il s'agit de l'aire de covoiturage à proximité du croisement des RN25 et 275.

Recommandations d'aménagement

- Voir illustrations ci-après.

Court terme

Moyen terme

Long terme



03.

📍 Mobipoint RN25 > < RN275

Recommandations d'aménagement :

- Aménager une aire de covoiturage sécurisée, y compris pour les piétons et cyclistes (cheminements pour les modes actifs)
- Veiller au traitement paysager de l'aire de covoiturage pour préserver le paysage ouvert, notamment la zone agricole d'intérêt paysager située à proximité directe
- Intégrer des équipements de type : stationnements vélo et bornes de recharge

→ Ces propositions de l'avant-projet de SDC seront à ajuster au regard des propositions du PCM



Références utiles :

- CPDT, Promouvoir l'intermodalité au quotidien - Les pôles d'échanges en Wallonie <https://urlr.me/K46wCQ>
- CPDT, Aménager les espaces publics wallons - Eléments constitutifs d'un vade-mecum : <https://urlr.me/zdQUHf>

1

Des atouts :

- Gare IC avec liaisons renforcées vers Ottignies et Charleroi.
- Site localisé à proximité directe des principaux services et équipements et commerces : coopérative implantée dans l'ancien bâtiment de la gare et nombreux commerces alentours qui participent à l'attractivité du lieu
- Liaisons pour modes actifs assurées par la cyclostrade de la Dyle qui doit relier la gare de Court Saint Etienne à celle de Wavre le long des lignes 140 (Ottignies-Charleroi) et 139 (Ottignies-Louvain), via un cheminement vélo en site propre / sécurisé (PCM).
- Grandes espaces aux abords de la gare = potentiel de réaménagement du parvis de la gare pour rendre le lieu plus attractif

Des faiblesses :

- Nombreux conflits entre trafic routier et mobilité active :
 - Dangerosité du passage à niveau, la ligne ferroviaire constitue une barrière urbaine notamment pour les cyclistes et dangerosité des nombreux carrefours
 - Répartition chaotique des espaces de stationnement à proximité
- Espace sous voies peu sécurisant
- Espaces publics dégradés
- Signalétique peu qualitative aux abords de la gare (au niveau des passages sous voies et aux abords directs du bâtiment de la gare)

3

Principe général :

- Réaliser des aménagements permettant de renforcer la capacité de point polarisant / mobipôle de la gare de Court-Saint-Etienne :
 - Restructuration des espaces publics aux abords de la gare,
 - Amélioration, sécurisation et développement du maillage viaire (modes actifs)
 - Intensification qualitative (densification et mixité fonctionnelle)
 - ...

2

Outils d'aménagement du territoire :

- Le SDC identifie un enjeu de polarisation : il s'agit notamment de renforcer le potentiel multimodal de la gare de Court-Saint-Etienne ; des enjeux de restructuration et requalification de l'espace

-> Les propositions validées du PCM seront à intégrer.

4

Recommandations d'aménagement

- Voir Schéma d'intentions ci-après.

SITES A ENJEUX

03.



Sites de transfert modal

Mobipôles (gare de Court-Saint-Etienne)

1. Constats
2. Outils AT
3. Principe général
4. Recommandations d'aménagement

Court terme

Moyen terme

Long terme



03.

Sites de transfert modal

Mobipôles (gare de Court-Saint-Etienne)

Recommandations d'aménagements



Envisager la réalisation d'un **espace public sécurisé, qualitatif et convivial** de part et d'autre de l'ancien bâtiment de la gare



Renforcer le caractère polarisant de la gare :

- aménager le parvis de la gare en proposant de nouveaux services (information transports (ex : « guichet mobilité », etc.)) pour renforcer sa capacité de tiers lieu)
- développer le mobipôle (pôle bus avec aire de retournement, abribus, sécurisation des quais de bus, ajout de boxs-vélos de part et d'autre de la voie ferrée)



Réorganiser le stationnement (parking paysager, végétalisé, etc.) en optimisant l'espace le long des quais face au centre culturel



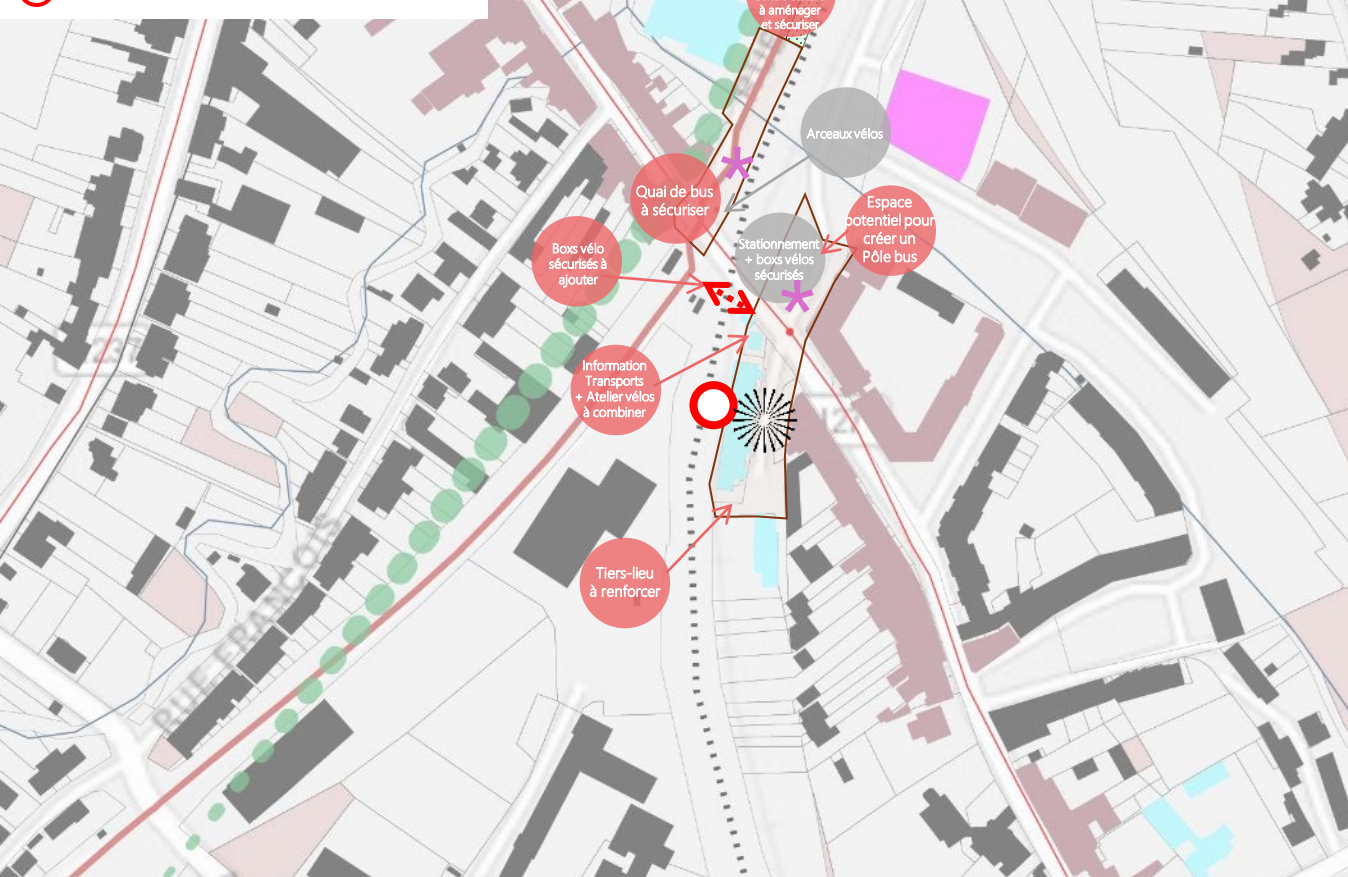
Veiller au **partage équilibré/sécurisé** de l'espace entre les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, bus...)



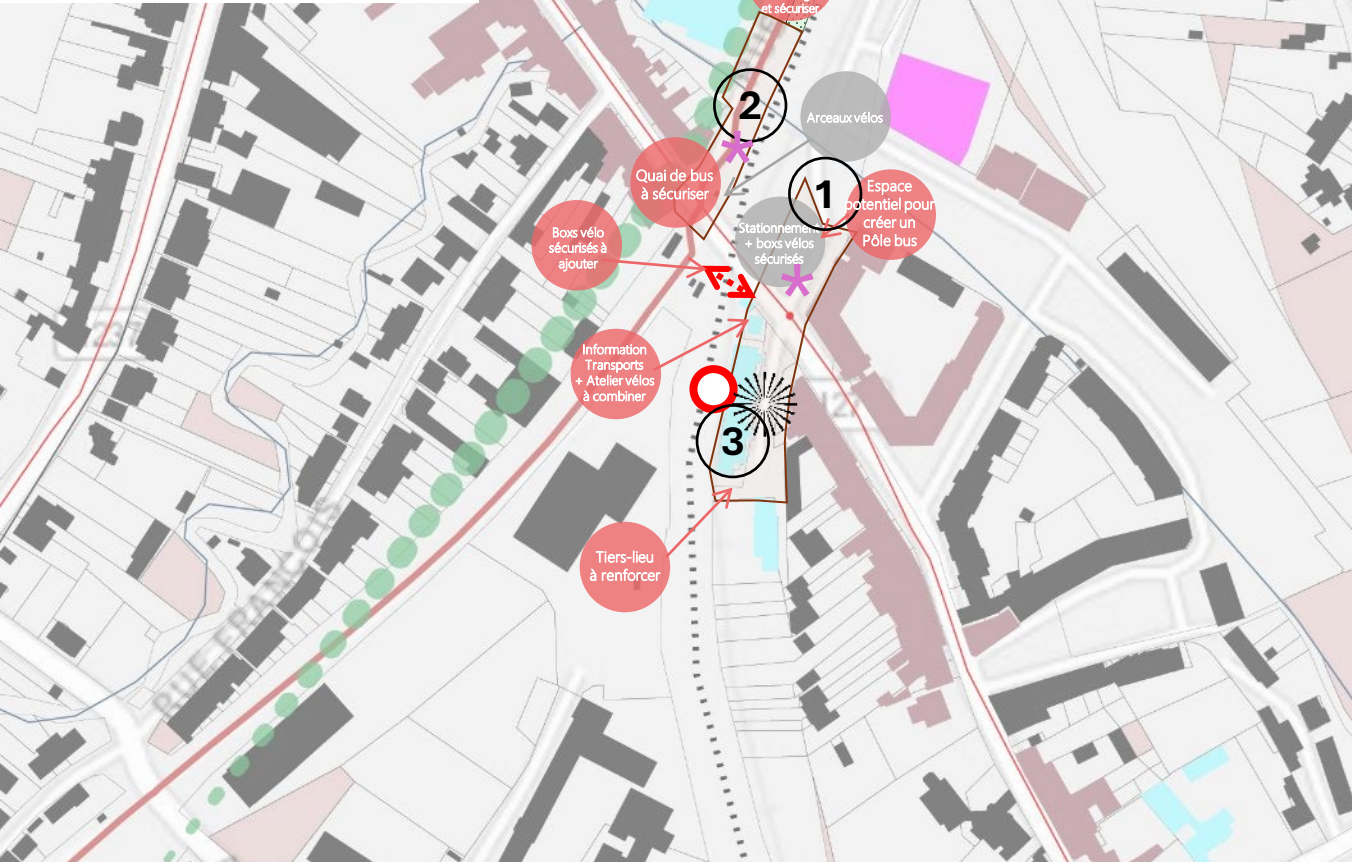
Requalifier et mettre en évidence le passage sous voies

→ Ces propositions de l'avant-projet de SDC seront à ajuster au regard des propositions du PCM

- Terrain non urbanisé en zone d'habitat
- Liaison écologique
- Ligne de bus et principaux arrêts
- Principaux commerces + garages + stations services
- Principaux équipements et services communautaires
- Mixité fonctionnelle (résidentiel + activité)
- Cyclostrade
- Gare



- Terrain non urbanisé en zone d'habitat
- Liaisons écologiques
- Ligne de bus et principaux arrêts
- Principaux commerces + garages + stations services
- Principaux équipements et services communautaires
- Mixité fonctionnelle (résidentiel + activité)
- Cyclostrade
- Gare



SITES A ENJEU

Illustrations - exemples

1



2



3



1

Des atouts :

- Potentiel foncier et potentiel de reconversion à proximité de la gare de Faux = potentiel de réaménagement de l'espace pour rendre le lieu plus attractif
- Site en friche (à gauche de l'entrée du quai SNCB vers Fleurus)
- Bonne accessibilité routière vers Court et la RN25, à terme accès modes actifs vers Court (sentier 103).

Des faiblesses :

- Site avec peu de services, équipements et commerces à proximité
- Espaces publics dégradés, accès aux quais peu attrayants
- Dangers du passage à niveau, la ligne ferroviaire constitue une barrière notamment pour les cyclistes
- Peu de lisibilité des espaces piétons et de stationnement (trottoirs étroits, places de stationnement non délimitées, etc.) aux abords de la gare et dans les rues de Faux et rue Basse
- Signalétique peu qualitative aux abords de la gare
- Espace fortement minéralisé

3

Principe général :

Réaliser des aménagements permettant de renforcer la capacité de point polarisant / mobipôle de la gare de Faux et la centralité villageoise de projet :

- Restructuration des espaces publics aux abords de la gare,
- Amélioration, sécurisation et développement du maillage viaire (modes actifs)
- Intensification qualitative (densification et mixité fonctionnelle)
- ...

2

Outils d'aménagement du territoire :

- Le SDC identifie un enjeu de polarisation : il s'agit notamment de renforcer le potentiel multimodal de la gare de Faux et, des enjeux de liaisonnement pour les modes actifs vers Court-Saint-Etienne et vers La Roche.
- Le SDC a défini une centralité villageoise à Faux, en lien avec la présence de la gare. Il préconise également l'aménagement d'un espace vert public
- L'aménagement de la gare de Faux est inscrit au Plan d'Investissement Communal et les travaux ont débuté en mars 2025.

4

Recommandations d'aménagement

- Voir plan ci-après.

SITES A ENJEUX

03.



Sites de transfert modal

Mobipôles (gare de Faux)

1. Constats
2. Outils AT
3. Principe général
4. Recommandations d'aménagement

Court terme

Moyen terme

Long terme



03.

Sites de transfert modal

Mobipôles (gare de Faux)

Aménagements prévus dans le projet multimodal (C2 Project)

Les aménagements projetés comprendront notamment :

- les terrassements nécessaires,
- la fourniture et la pose de bordures et de filets d'eau avec leurs fondations,
- la création d'une voirie de desserte du parking en revêtement bitumineux,
- l'aménagement de 10 places de parking + 1 place PMR en dalles gazon avec chemin d'accès aux quais
- la construction d'un cheminement piéton d'accès à la gare de Faux en pavés béton,
- la fourniture et la pose de rateliers vélos, de mobilier urbain et la réalisation de plantations
- est également prévue, l'installation d'un distributeur de billets de banque

Source : PCM Court-Saint-Etienne, p.139 (Juillet 2023)

Au-delà de ces aménagements, l'espace devant la gare est à transformer en véritable espace public pour créer un lieu de convivialité dans la centralité villageoise de Faux.

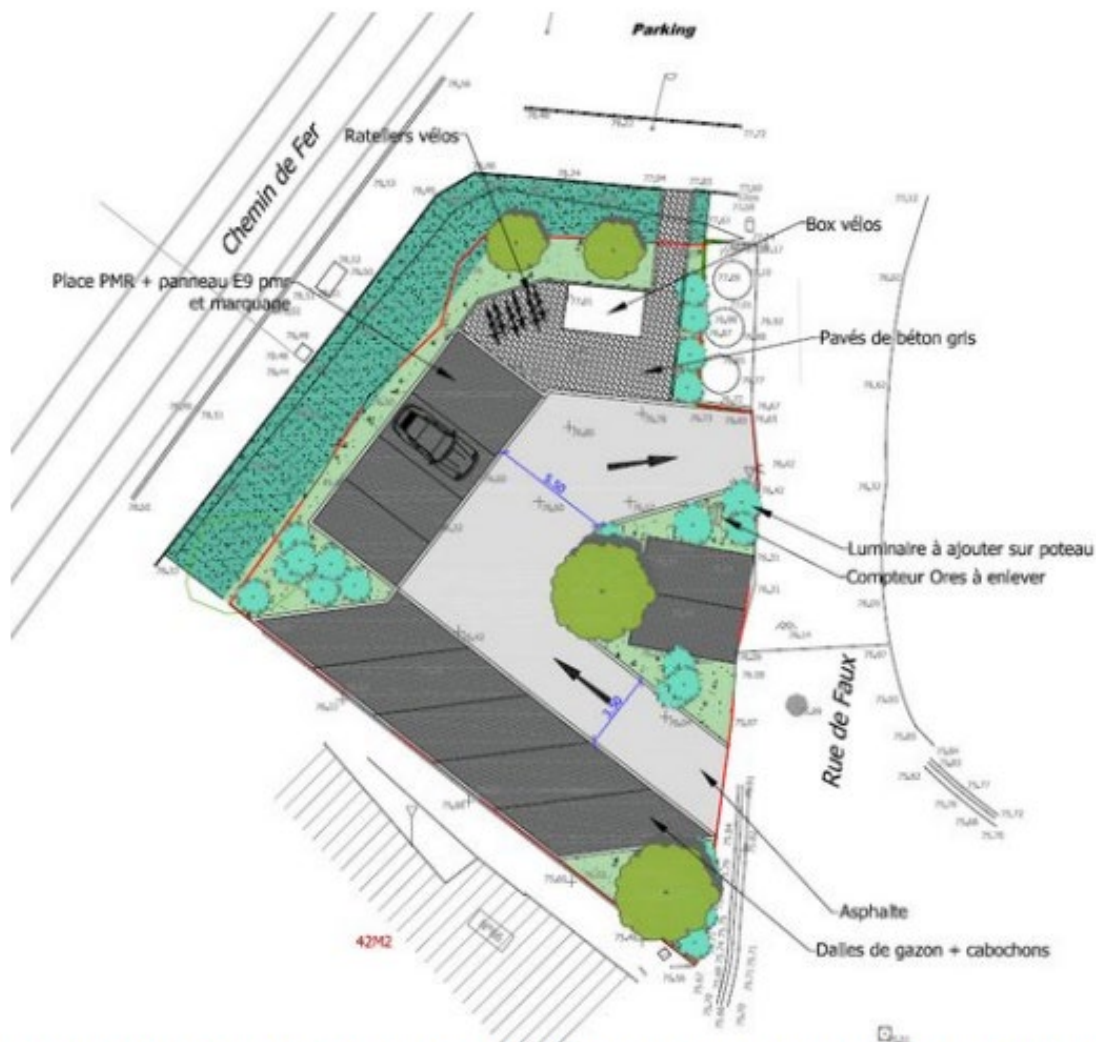


Figure 92: Gare de Faux - Croquis de l'aménagement. Source : Commune de Court-Saint-Étienne, 2022

Source : PCM Court-Saint-Etienne, p.139 (Juillet 2023)

1

Des atouts :

- Présence de stationnement vélo (arceaux et boxs-vélos)
- Parking public à proximité de la gare
- Cheminement cyclo-piéton non-induré en site propre reliant les arrêts TEC au point d'arrêt SNCB de La Roche
- Piste cyclable de Tangissart à La Roche
- Escalier menant au quai côté rue d'Heuval avec rampe vélo

Des faiblesses :

- Site avec peu de services, équipements et commerces à proximité
- Espaces publics dégradés, accès aux quais peu attrayants
- La traversée piétonne qui permet de relier Tangissart à la gare de La Roche est peu sécurisée pour les modes actifs
- La piste cyclable le long de la RN275 et la rue d'Heuval sont également peu sécurisées pour les modes actifs (pas d'infrastructure cyclable spécifique, revêtement dégradé...)
- Peu de lisibilité des espaces de stationnement (places de stationnement non délimitées, etc.) aux abords de la gare
- Signalétique peu qualitative aux abords de la gare (indiquer la voie d'accès en voiture à la gare de La Roche)
- Espace fortement minéralisé
- Zone peu accessible (manque de fréquence des lignes de bus).
- Passerelle et escalier sans rampe vélo d'un côté de la gare

2

Outils d'aménagement du territoire :

- Le SDC identifie un enjeu de polarisation : il s'agit notamment de renforcer le potentiel multimodal de la gare de La Roche et, des enjeux de liaisonnement pour les modes actifs vers Faux et Court-Saint-Etienne
- Les abords de la gare sont inscrits en cœur de village (cœur excentré) avec la possibilité d'une certaine densité et mixité fonctionnelle.

-> Les propositions validées du PCM seront à intégrer.

SITES A ENJEUX

03.



Sites de transfert modal

Mobipôles (gare de La Roche)

1. Constats
2. Outils AT
3. Principe général
4. Recommandations d'aménagement

3

Principe général :

Réaliser des aménagements permettant de renforcer la capacité de point polarisant / mobipôle de la gare de La Roche

- Restructuration des espaces publics aux abords de la gare,
- Amélioration et sécurisation du maillage viaire (modes actifs)

4

Recommandations d'aménagement

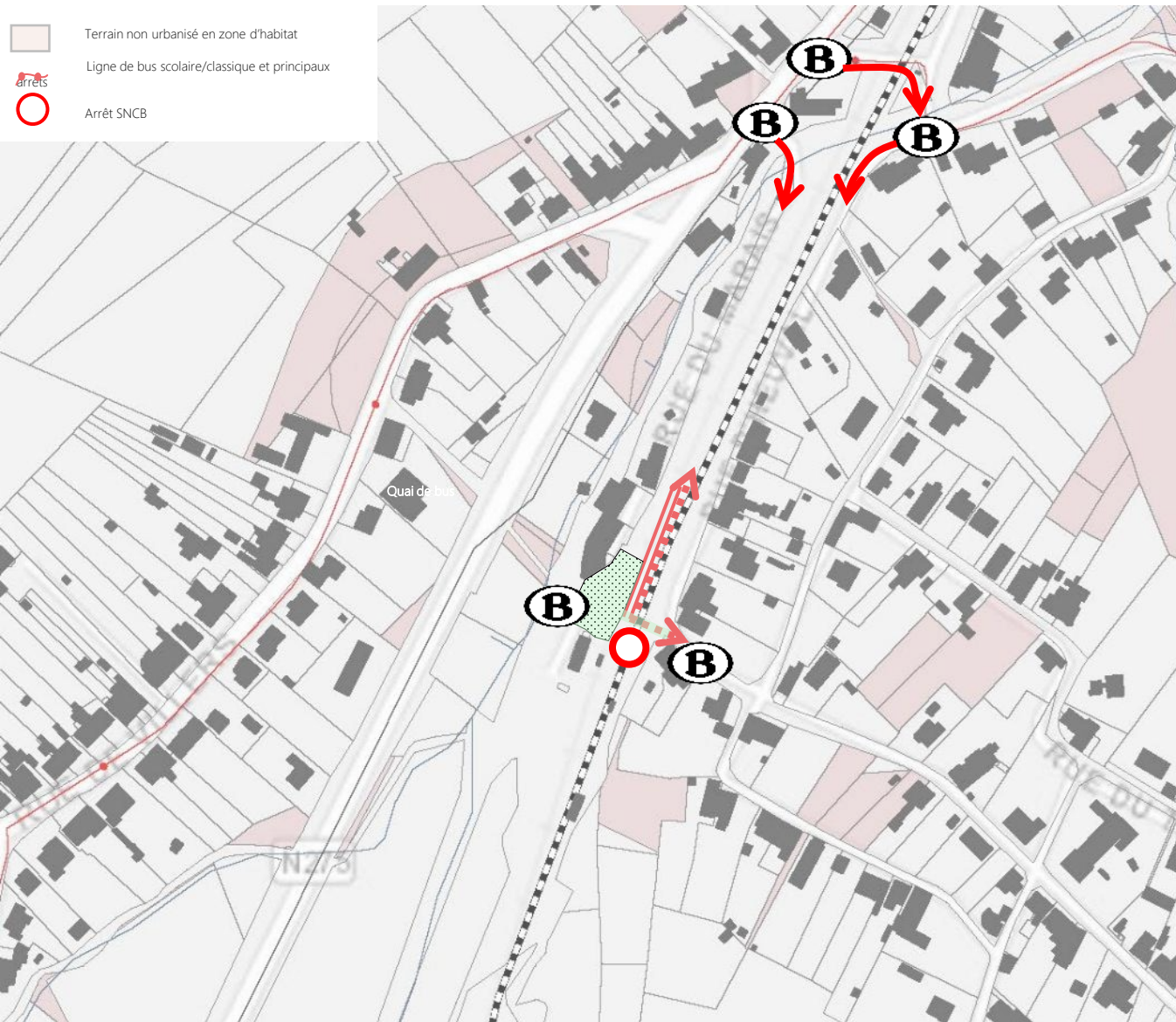
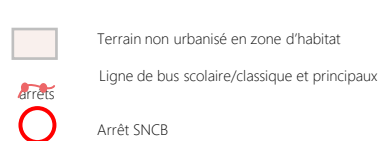
- Voir Schéma d'intentions ci-après.

Court terme

Moyen terme

Long terme





SITES A ENJEUX

03.

Sites de transfert modal

Mobipôles (gare de La Roche)

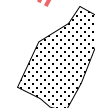
Recommandations d'aménagements



Mise en valeur et modernisation des accès aux quais



Aménagement d'accès aux vélos (rampe/goulotte)



Aménagement d'espaces de stationnement délimités et perméables (y compris PMR) et de stationnements vélos

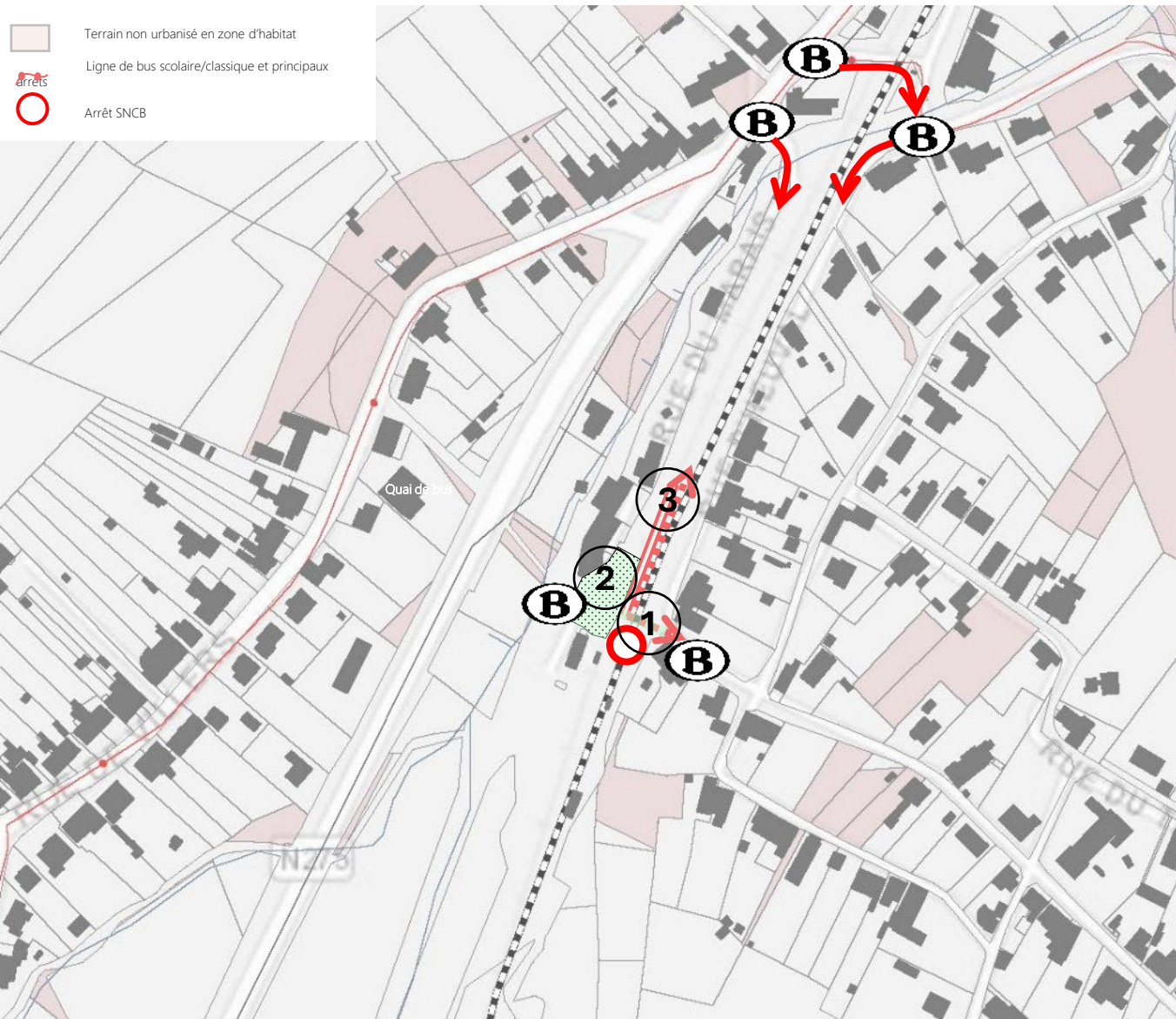


Amélioration de la signalétique aux abords de la gare (rue du Marais, N275, rue d'Heuval...) pour les conducteurs et les piétons / cyclistes



Végétalisation de l'espace public devant les quais (plantations (pavés engazonnés, végétalisation de la passerelle...))

→ Ces propositions de l'avant-projet de SDC seront à ajuster au regard des propositions du PCM



SITES A ENJEUX

Illustrations - exemples

1



2



3



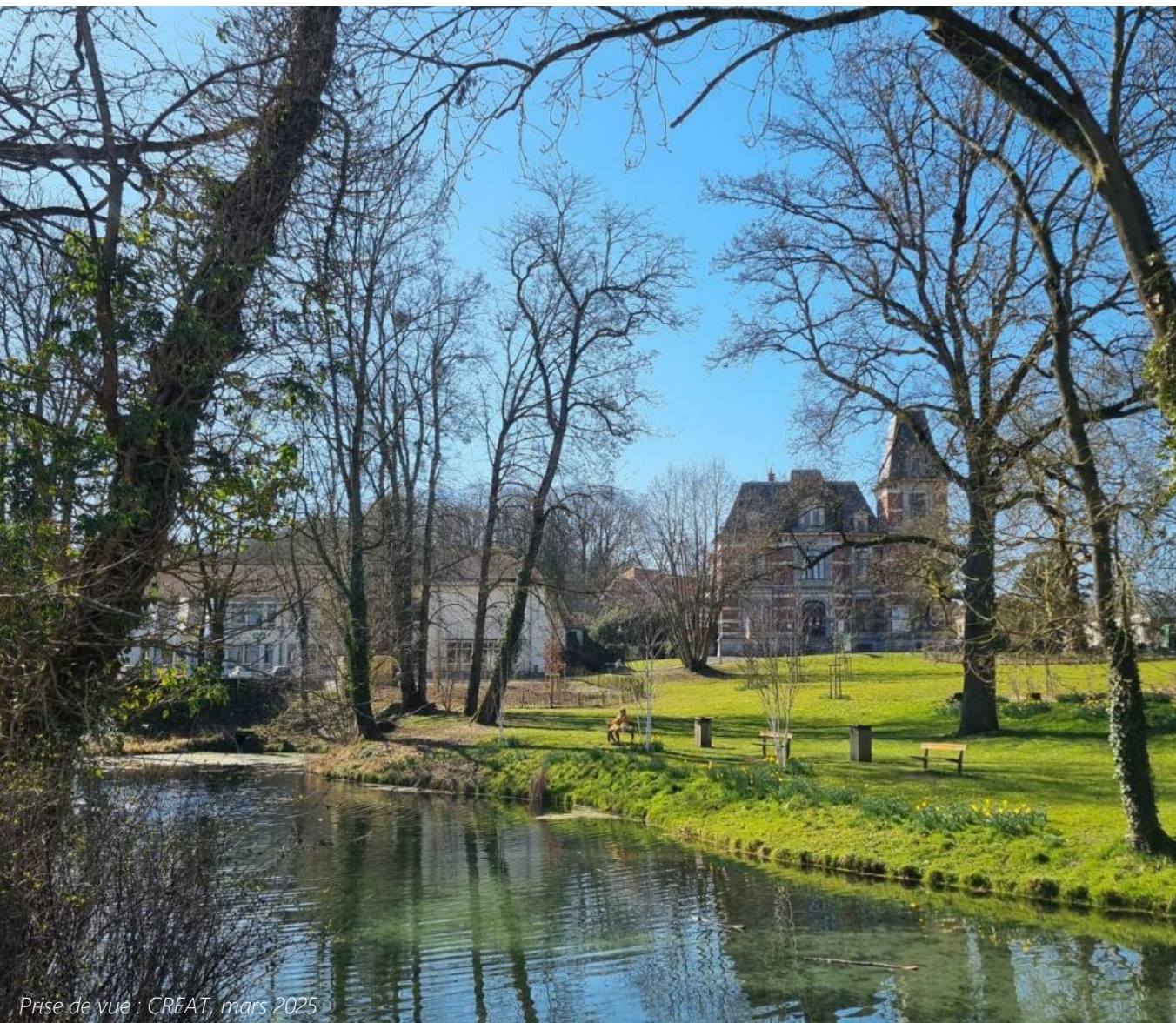
04.

AMENAGER ET METTRE EN RESEAU DES ESPACES VERTS PUBLICS DANS LES CENTRALITES ET CŒURS DE VILLAGES

Sart-Messire-Guillaume, Beaurieux, Tangissart...

04.

Aménager et mettre en réseau des espaces verts publics dans les centralités et cœurs de villages



Prise de vue : CREAT, mars 2025

Description

À Court-Saint-Etienne, l'analyse contextuelle a montré que les espaces (verts) publics ne sont pas nombreux et qu'ils forment souvent des sites de petite taille assez peu appropriables par les riverains. Néanmoins le territoire communal présente un réseau assez dense de chemins et sentiers qui offrent des possibilités de pratique d'exercices physiques et de découverte de la nature. Par exemple, la réhabilitation de certaines parties des friches industrielles en espaces verts publics (parcs, jardins partagés...) permet de transformer ces espaces parfois encore inutilisés en lieux accessibles à pied ou à vélo, pour garantir à chaque habitant l'accès à des espaces verts de qualité à proximité immédiate de leur logement.

La stratégie territoriale vise explicitement à assurer un maillage d'espaces verts publics pourvoyeurs de services écosystémiques (Objectif 9) et en particulier à structurer le maillage d'espaces verts publics de telle sorte qu'au moins un de ces espaces soit accessible en 10 minutes à pied depuis tout endroit repris dans la centralité urbaine de Court, la centralité villageoise de Faux ou un cœur de village (principe P9.1).

Pistes d'actions

Préserver et aménager des espaces verts multifonctionnels dans les cœurs de villages et les quartiers urbanisés, permettra de **renforcer la biodiversité et les infrastructures vertes en milieu urbanisé**.

- Les espaces verts publics (et privés) sont essentiels à la qualité de vie en milieu urbanisé, en particulier dans **les quartiers denses de la ville**. La présence des espaces publics et d'espaces verts même privés permet une densification qualitative du cadre de vie. Les espaces (verts) publics doivent dès lors être davantage pensés comme un maillage de petits espaces de proximité, facilement accessibles depuis les centralités et cœurs de villages pour rencontrer la volonté de favoriser une accessibilité à 10 minutes* à pied. L'aménagement et la mise en réseau d'espaces (verts) publics permet aussi de favoriser la biodiversité locale en faveur de la continuité des liaisons écologiques. Cela renforce la résilience de la ville face aux changements climatiques, en réduisant les effets des îlots de chaleur urbains et en améliorant la gestion des eaux pluviales.
 - En ville, préserver et aménager des espaces verts publics accessibles et pratiquer la gestion différenciée pour gérer certains espaces de manière naturelle, intégrer les espaces verts pour la gestion des eaux pluviales (noues, zones perméables, dispositifs de rétention et d'infiltration...)
 - Pour les espaces privés, concentrer le bâti en pourtour des îlots et éviter l'urbanisation et l'imperméabilisation (aires de stationnement...) à l'intérieur des îlots, éviter le recul important des bâtiments et des infrastructures et les urbanisations en fond de parcelles
- A priori, **l'habitat périphérique et dans les villages** nécessite moins d'espaces verts publics mais ceux-ci peuvent rencontrer la nécessité de gérer les eaux pluviales, les coulées de boues, favoriser la végétation naturelle et le fauchage tardif des bords de routes, encourager les vergers, les haies en lisière villageoise pour constituer des tampons entre les jardins et les terres cultivées, pour améliorer la silhouette villageoise, pour renforcer le maillage écologique..., sans oublier bien sûr le rôle social et de rencontre de ces espaces publics.

Pistes d'outils à mobiliser / concrétiser

Les moyens financiers pourront être trouvés à travers les outils opérationnels suivants : PCDR, PIC, projets commune cyclable ou subsides à la mobilité active. Si des projets d'une certaine importance se développent à proximité de certains sites, des aménagements d'espaces publics pourraient également être opérés à travers des charges d'urbanisme (éventuellement mutualisées), voire dans certains cas via la mise en œuvre d'une opération de revitalisation urbaine.

Dans les espaces de référence dépourvus de commerces ou services, il serait judicieux de réaliser des aménagements-types facilitant l'installation régulière ou occasionnelle de services ambulants : plantations, raccordement électrique, stationnement, bancs-tables, aubettes, poubelles... Ce type de dispositif est également très utile pour renforcer l'appartenance et le caractère identitaire de certains lieux.

Il est par ailleurs primordial de concevoir ces espaces par, et pour, les citoyens, en tenant compte de leurs souhaits, de leurs besoins et de la manière dont ils envisagent le développement de leurs lieux de vie.

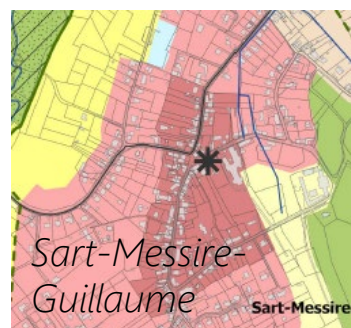
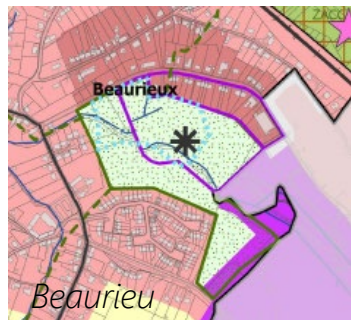
Lieux identifiés

Les espaces (verts) publics projetés sur la carte de gestion de permis devraient à terme faire l'objet d'aménagements permettant de mettre en évidence leur fonction et de réaliser un maillage de petits espaces (verts) public de proximité tout en augmentant le nombre et la superficie de ce type d'espaces. Selon les caractéristiques des lieux, leur usage, leur état actuel, ces aménagements peuvent être légers ou plus conséquents selon les caractéristiques des lieux, afin de leur permettre de jouer leur rôle d'espaces publics auxquels pourront s'identifier les Stéphanois.



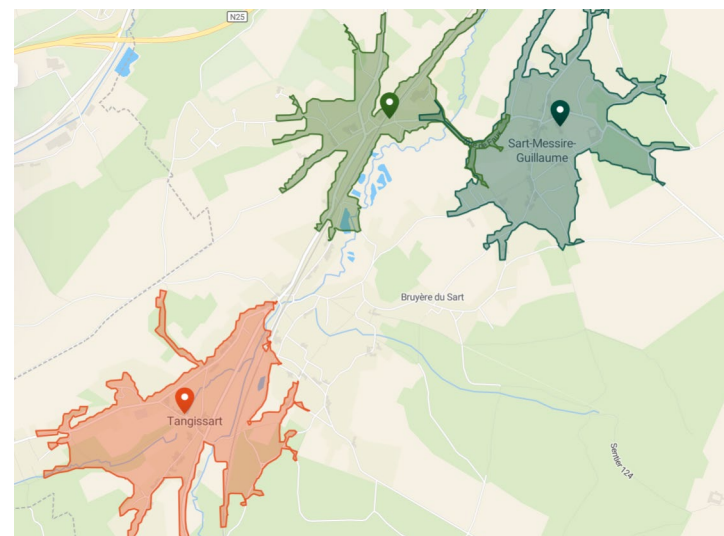
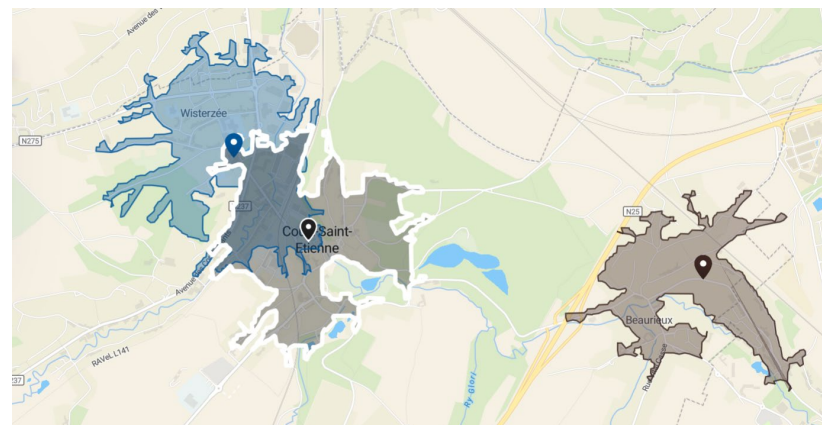
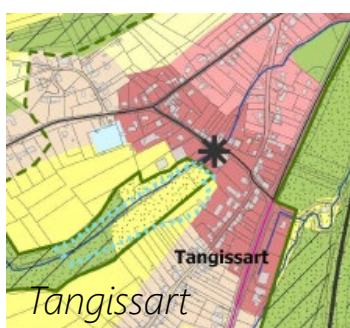
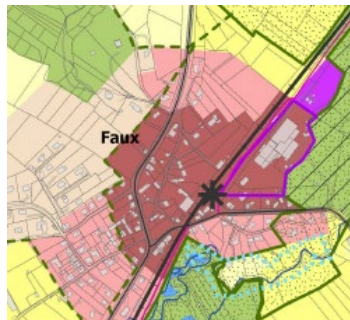
> Centre de Court

en lien notamment avec les projets de réhabilitation de friches et la mise en valeur des berges de l Dyle.



> Villages

en lien avec les projets de création d'espaces publics de référence



Si on trace des **isochrones de 10 minutes à pied** au départ des principaux espaces publics existants ou projetés (en ajoutant la place des Déportés à Court), on observe que de manière générale les centralités et les cœurs de villages sont assez bien couverts. Pour Court, on note l'importance de poursuivre des aménagements le long de la Dyle vers le nord et CP Bourg car cette partie est actuellement peu desservie. De même vers le sud, cette cartographie démontre l'importance de créer un nouvel espace à proximité de la ZACC Val de Croix (proposition : la parcelle en espace vert au nord-est de la ZACC).

Dans la partie sud du territoire, une partie de La Roche n'est pas correctement desservie et il conviendrait de rechercher un site à aménager à proximité de la gare de La Roche pour compléter la couverture d'espaces verts publics accessibles en 10 minutes à pied.



Court terme

Moyen terme

Long terme



Commune de Court-Saint-Etienne



**PARTIE 4 : LES MESURES
DE PROGRAMMATION ET
DE GESTION**

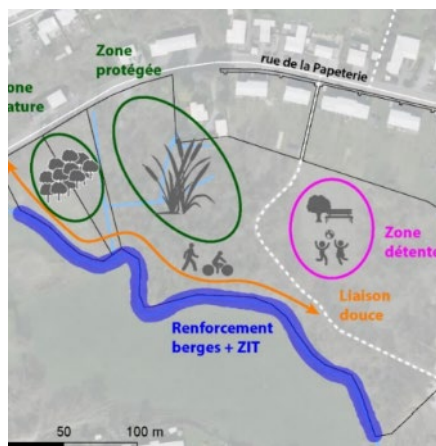
117

Places de villages

1. Sart-Messire-Guillaume



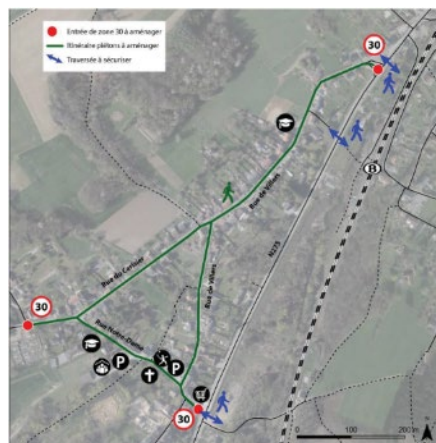
2. Beurieux - La Roselière



2. Beurieux – Place de village



3. Tangissart



Source : PCDR

Pour mettre en œuvre un maillage d'espaces verts publics, un outil intéressant est l'opération de développement rural car elle vise à rencontrer plusieurs objectifs en matière de développement rural en recourant à un processus de participation qui permet une réflexion collective sur l'ensemble des aspects qui permettent d'améliorer les conditions de vie en milieu rural.

Ce type d'opération permet notamment de proposer des projets d'aménagement de places de village, ce dont s'est saisi la commune de Court-Saint-Etienne.

Recommandations d'aménagements

Parmi les projets du PCDR de Court-Saint-Etienne, trois concernent l'aménagement de places de villages :

1. **Aménager la place de Sart** en faveur des piétons (déplacement de l'arrêt de bus, aménagement d'un trottoir, zones de stationnement, parking vélos, espace de convivialité, borne de recharge, emplacement pour un véhicule partagé...).
2. **Aménager une place de village à Beurieux** (14 emplacements, zone de jeu pour enfants, terrain de pétanque, mobilier urbain, local modulaire, cheminement piéton, espace central pour l'organisation de festivités locales, végétalisation pour augmenter l'attractivité et préserver l'intimité).
3. **Aménager un espace public à La Roselière en zone naturelle et de détente, à Beurieux** pour lutter contre les inondations (renforcement des berges, création d'une ZIT...), pour protéger et renforcer les ressources naturelles (planter des arbres, arbustes, haies dans les zones herbacées en faveur de la biodiversité, confier la gestion à Natagora...), et pour offrir un espace de détente aux habitants (zone de jeux en bois, mobilier urbain, création de sentier pour assurer la continuité du réseau pour les modes actifs, installation de panneaux didactiques, post d'observation à envisager...).
4. **Aménager le cœur de village de Tangissart** en faveur des modes actifs et de la convivialité (marquer l'entrée en zone apaisée (zone 30), itinéraire piétons de qualité entre les pôles d'intérêt du village, conformité des traversées piétonnes, sécurité de la traversée de la N275 à proximité de la gare, organisation du stationnement en faveur de la sécurité des piétons, intégrer les besoins du TEC et envisager l'adaptation des itinéraires...).

En lien avec les projets proposés par le programme PCDR, le SDC souligne la nécessité d'aménager de véritables places dans les cœurs de villages, qui joueront un rôle clé en faveur de l'identité locale de ceux-ci.

4. Faux



5. Espace vert public de la Dyle



6. Parc de Wisterzée



Recommandations d'aménagements

Les autres espaces (verts) publics identifiés sur la carte de gestion de permis concernent la centralité villageoise de Faux et la centralité urbaine de Court-Saint-Etienne.

Des projets d'aménagement et de maintien d'espaces (verts) publics sont à proposer :

4. Aménager un véritable espace public au niveau de la gare de Faux pour accroître son attractivité afin d'assurer son rôle de centralité villageoise (espace de convivialité, parking vélo, végétalisation pour augmenter l'attractivité, organisation du stationnement en faveur de la sécurité des piétons, intégrer les besoins du TEC et envisager l'adaptation des itinéraires...)

5. Prolonger l'espace vert public de la Dyle (Henricot II) : faire de la Dyle un véritable espace de liaison, assurer la mise en valeur du cours d'eau par la végétalisation de ses abords, assurer des dégagements pour réaliser des espaces publics de qualité en bordure de cours d'eau, et assurer la continuité des cheminements cyclo-pédestres afin de connecter les différents quartiers entre eux.

6. Poursuivre la redynamisation du Parc de Wisterzée en vue d'une amélioration continue de la qualité de ce parc classé (entretien des arbres, campagne de replantation, suivi et protection des arbres remarquables, etc.).

05.

INSTAURER DES INITIATIVES POUR PREVENIR LES RISQUES D'INONDATIONS

05.

Instaurer des initiatives pour
prévenir les risques d'inondation



Prise de vue : Commune de Court-Saint-Etienne, juillet 2021

Description

Le territoire de Court-Saint-Etienne est régulièrement soumis à la problématique des inondations. En effet, tel que souligné par l'analyse contextuelle, le relief, l'usage du sol et la convergence de plusieurs cours d'eau engendrent des risques importants d'inondations, surtout au nord de la commune où sont concentrées les zones inondables.

Pour rappel, la cartographie des zones inondées en juillet 2021 recouvre les zones inscrites en aléas élevé et moyen le long de la Dyle et dans la partie aval de la vallée de la Thyle ; elle montre également que des zones reprises en aléa faible à très faible, ainsi que toute la partie nord de la vallée autour de Court-Village et de CP Bourg, ont dans les faits été très fortement impactées en matière d'inondations.

Par conséquent, en cohérence avec les projets de Plans de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 (PGRI), les communes sont encouragées à mettre en place ou renforcer des initiatives concrètes afin de protéger les citoyens des risques liés aux inondations.

La réflexion doit être menée à l'échelle du bassin versant en vue de temporiser les eaux en amont, afin de ralentir la vitesse d'écoulement et de diminuer ainsi le ruissellement. Plusieurs systèmes permettent de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol, de stocker temporairement l'excès d'eau ou de réguler son écoulement afin de réduire les risques d'inondation (bassins de rétention, jardins de pluie, revêtements perméables, fossés végétalisés, réservoirs de récupération d'eau de pluie, infrastructure verte, etc.).

Pistes d'actions

À l'échelle du Schéma de Développement Communal, plusieurs propositions permettent de contribuer à la lutte contre les inondations sur le territoire communal :

- **Un objectif et des principes :**
 - **L'objectif O10. Initier et soutenir des projets qui renforcent la résilience du territoire face aux enjeux sociétaux, climatiques, alimentaires et sanitaires.**
 - **P10.1.** Respecter le **coefficient de pleine terre** fixé par aire pour tous les permis liés à des installations fixes. Ce coefficient permet notamment de limiter les superficies imperméabilisées ou de revêtements perméables à l'échelle des terrains
 - **P10.2.** En dehors des centralités, inscrire systématiquement en quartiers à apaiser les zones urbanisables reprises en aléa d'inondations moyen ou élevé.
 - **P10.3.** Inscrire le principe de la gestion durable des eaux pluviales dans chaque nouveau projet d'urbanisme et d'urbanisation, pour réduire les risques liés à la fois aux inondations et aux sécheresses.
- **Des périmètres en surimpression sur la carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale (gestion de permis) :** une des mesures que le SDC est tenu d'envisager pour lutter contre les inondations en vertu de la Circulaire ministérielle du 21 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable, à savoir l'identification de lieux qui pourraient potentiellement accueillir des aménagements de rétention des eaux pluviales. La superficie dédiée à la lutte contre les inondations via ces lieux équivaut à un peu plus de 40 ha.
 - **"Lieu potentiel de prévention des inondations« :** lieu en amont ou en aval des agglomérations dans les zones inondables qui présentent un potentiel pour accueillir les eaux en cas de crues et de ruissellement qui ont été identifiés sur base d'une série de critères (cfr. 5,7 de la carte de mise en œuvre). Dans le cadre du SDC, il s'agit principalement de mettre en place des périmètres de réservation.
 - **"Ouvrages de lutte contre les inondations« :** ouvrages réalisés par la commune (ex : ZIT de la Thyle) et espaces en cours d'étude pour réaliser des aménagements visant la mise en place de dispositifs de rétention des écoulements (zones d'immersion temporaire, bordures en fascines, plantation de miscanthus, etc.) :
- L'introduction de **densités différenciées** justifiée notamment en fonction de la présence de contraintes à l'utilisation du sol, notamment les **zones d'aléa d'inondation**; avec des recommandations par aires différenciées (selon la densité) :
 - **Cœur de centralité urbaine de Court :** Intégrer les risques d'inondations très présents dans cette aire en évitant les constructions dans les zones d'aléa moyen et fort et en y favorisant la rétention des eaux pluviales.
 - **Quartiers peu denses :** proposer une densité faible dans ces quartiers qui s'étirent parfois sur des espaces d'intérêt paysager ou écologique ou peuvent être soumis à des contraintes telles que les risques d'inondations ou de ruissellement, l'absence d'égouttage ou un niveau sonore élevé (ouest de Beurieux).
 - **Espaces agricoles à vocation paysagère et environnementales :** autoriser les modifications sensibles du relief du sol (au sens du CoDT) à la condition expresse qu'elles participent (...) à la gestion des eaux pluviales (aménagement de zones d'immersion temporaire, de prairies inondables).
 - **Espaces verts :** les modifications du relief du sol ne sont autorisées notamment dans la mesure ou contribuent à la gestion des eaux pluviales (prairies inondables, zones d'immersion temporaire).

1. Fascines



2. Zone d'immersion temporaire



Recommandations d'aménagements

À Court-Saint-Étienne, il s'agit d'une part de **poursuivre et de concrétiser les résultats des études en cours en matière de lutte contre les inondations visant la mise en place de dispositifs de rétention des écoulements** (zones d'immersion temporaire, bordures en fascines, plantation de miscanthus, etc.) :

1. Ferme du Coq – Ouvrage de lutte contre les inondations par ruissellement et coulées de boues
2. Vital Casse – Ouvrage de lutte contre les inondations par ruissellement
3. Rue de Sart (La Marache) - Ouvrage de lutte contre les inondations par ruissellement et débordement

D'autre part, de **poursuivre la protection et l'entretien des cours d'eau**, d'assurer le suivi en réévaluant régulièrement l'évolution des risques d'inondation (tenir à jour un tableau de bord communal) et de travailler à l'amélioration continue de la situation en investissant dans des solutions adéquates. La collaboration avec les autorités compétentes (autorités wallonnes, Province, communes voisines...) et la sensibilisation de la population sont également essentielles dans le cadre de la lutte contre les inondations.

Ainsi, une combinaison de mesures techniques, réglementaires, et de sensibilisation devrait permettre à la commune de mieux prévenir les inondations tout en limitant leurs impacts.

A son échelle et dans le champ de ses compétences, le SDC peut contribuer à cette ambition collective.



MESURES 'DE GESTION'

*Mesures qui permettent à l'autorité communale
d'assurer un suivi de la mise en œuvre du SDC en
ciblant plusieurs thématiques*

01.

ACTIVER LES DISPOSITIONS DU CoDT EN
MATIÈRE DE CHARGES D'URBANISME

Pistes d'actions

Les charges d'urbanismes prennent la forme :

- de contributions financières
- d'obligations imposées par les autorités locales aux promoteurs immobiliers dans le cadre de la réalisation d'un projet (équipements, infrastructures, travaux d'aménagement, etc.)

Il est important de bien pouvoir identifier les besoins à une échelle locale afin que les charges d'urbanisme puissent jouer leur rôle de compensation de l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal.

Pour rappel, « les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale », au sens de l'article D.II.10 (R.IV.54-1 §1).

Le SDC peut donc proposer un certain nombre de types de charges d'urbanisme qui contribuent à la mise en œuvre de la structure territoriale et qui permettent en quelque sorte une « mutualisation » du service à la collectivité rendu par ces charges plutôt qu'une juxtaposition de petits aménagements à proximité des différents projets.

À Court-Saint-Etienne, activer les dispositions du CoDT en matière de charges d'urbanisme serait essentiel pour :

> Contribuer à la création de logements publics :

pour tous les projets de construction ou d'urbanisation de plus de 15 logements, négocier un minimum de 10% de logements qui ne seront pas vendus aux prix du marché privé, afin de faciliter l'accès au logement pour tous dans des zones à forte demande. Selon les circonstances et les besoins, ces logements pourront être rétrocédés à la Commune (logements d'urgence), au CPAS ou la société de logements publics, être cédés en gestion à l'Agence immobilière sociale (AIS) ou encore être vendus à des prix conventionnés.

> Contribuer à la réalisation d'espaces (verts) publics :

les projets sans création d'espace public pourraient ainsi contribuer à l'aménagement d'espaces (verts) publics dans le cadre des charges d'urbanisme. Les aménagements d'espaces verts publics prévus dans le mesure de programmation 04 pourraient ainsi être mis en œuvre par ce mécanisme.

02.

CRÉER UNE RÉGIE FONCIÈRE POUR
SOUTENIR LA CRÉATION ET LA GESTION
DE LOGEMENTS PUBLICS VIA LE
PATRIMOINE FONCIER ET IMMOBILIER
COMMUNAL

Pistes d'actions

Dans le but de soutenir la création et la gestion de logements publics à travers la gestion de son patrimoine foncier et immobilier, la Commune de Court-Saint-Etienne doit jouer un rôle clé dans l'aménagement et le développement du territoire communal. **La création d'une régie foncière prend tout son sens pour permettre à la commune d'agir de manière proactive sur le potentiel foncier et immobilier disponible, en gérant ses ressources de façon stratégique et cohérente.**

Les raisons justifiant la création d'une régie foncière (régie communale autonome) à Court-Saint-Étienne sont multiples :

- Elle permet la **gestion du patrimoine foncier et immobilier communal**, plus spécifiquement, de gérer, valoriser et développer le patrimoine immobilier de la commune, notamment en **facilitant la création de logements publics**. Elle sera également chargée de l'acquisition, de l'expropriation, de la vente ou de la location de biens immobiliers, ainsi que de la rénovation et de la construction de nouveaux bâtiments à vocation publique.
- Notons que cette dynamique de vente/acquisition foncière peut également être activée pour la **création d'espaces verts publics** ou pour l'**acquisition de sites de protection écologique**.
- Elle permet la création d'une **entité juridique distincte, indépendante de la Commune**. La régie a sa propre gestion des finances, de ses priorités..., ce qui lui permettra **de fonctionner en autonomie, avec davantage de flexibilité et d'efficacité, tout en restant sous le contrôle de la Commune** via notamment la présence de représentants du conseil communal au sein du conseil d'administration de la régie et par la remise régulière de rapports d'activités au conseil communal.

*> La création d'une régie foncière permettrait notamment à la commune de Court-Saint-Étienne de **mieux répondre aux besoins de logement public, tout en assurant une gestion optimale de son patrimoine foncier et immobilier**. Elle constitue une étape essentielle dans la mise en œuvre de la politique de développement territorial de la commune.*

03.

POURSUIVRE LA PROTECTION DES ARBRES
ET HAIES REMARQUABLES ET AUTRES
ARBRES ET HAIES

Pistes d'actions

La protection des arbres et haies remarquables représente un enjeu majeur au niveau communal. Ces éléments naturels jouent un rôle essentiel dans l'écosystème local, contribuant à la régulation du climat, à la filtration de l'air, à la gestion des eaux pluviales et à la stabilisation des sols. En outre, ils favorisent la biodiversité, offrent des services écosystémiques et participent à l'esthétique du paysage.

Cependant, cette végétation est souvent menacée par l'urbanisation, l'intensification agricole et la gestion inadéquate des espaces publics.

La Commune a déjà mis en œuvre un certain nombre d'actions

- o La tenue à jour régulière de l'inventaire des arbres et haies remarquables pour évaluer leur état de santé, leur vulnérabilité et les menaces potentielles
- o L'élaboration d'un règlement communal sur l'abattage, l'élagage et la protection du système racinaire des autres arbres et haies.
- o Diverses actions de plantations dans l'espace rural.

Outre la poursuite de ces initiatives, la Commune peut encore activer d'autres leviers pour accroître la protection et la valorisation du patrimoine arboré, tels que

- **La sensibilisation des acteurs locaux et des citoyens :**
 - mener des campagnes de sensibilisation sur l'importance des arbres et haies remarquables pour la biodiversité et la qualité de vie des habitants
 - former les services techniques à la gestion et à la protection des arbres et haies, en intégrant des pratiques écologiques dans l'entretien des espaces publics
- **L'intégration des arbres et haies remarquables dans les projets d'aménagement :**
 - mettre en place des zones de protection spécifique autour des arbres et haies remarquables
 - interdire certains types d'aménagement ou de constructions à proximité, en veillant à ce que les projets d'urbanisme respectent les espaces végétalisés existants
 - favoriser les corridors écologiques en reliant les arbres et haies remarquables à d'autres espaces verts ou naturels pour éviter la fragmentation des habitats naturels
- **La mise en place d'un suivi et d'une gestion à long terme :**
 - La mise en place d'un suivi écologique régulier pour évaluer l'état des arbres et haies remarquables et ajuster les politiques de protection si nécessaire
 - L'élaboration de plans de gestion pour assurer la pérennité des arbres et haies à travers une gestion intégrée et durable

04.

MAINTENIR, PRÉSERVER ET RENFORCER
LES SITES DE PROTECTION ÉCOLOGIQUES

Pistes d'actions

- Prendre les dispositions pour **maintenir, préserver et renforcer les éléments du réseau écologique de l'entité, particulièrement le long de la Dyle, de la Thyle et de l'Orne** et leurs principaux affluents, en préservant les éléments existants et en renforçant et densifiant le maillage là où il présente des discontinuités.
- Renforcer la nature et les « infrastructures vertes » **dans le centre de Court-Saint-Etienne**, partie très urbanisée de la vallée de la Dyle, car – outre l'aspect écologique - elles apportent de nombreux services écosystémiques :
 - Espaces verts publics : gestion différenciée des parcs urbains (Wisterzée...), poursuite et entretien du projet WASABI jardin de la Faculté (Agro-Bio-Tech), maintien des parcs et jardins de la Faculté accessibles au public ;
 - Parcs privés : maintien des quelques intérieurs d'îlots boisés en zone d'habitat dans le centre : limiter et regrouper les constructions / extensions dans ces zones, limiter localement la densité pour raison paysagère, préserver les arbres remarquables ou qui devraient être considérés comme tels, préserver des points de vue vers ces zones... ;
 - Poursuivre le renforcement du caractère écologique des berges de la Dyle, de la Thyle et de l'Orne aux abords du centre.
- Préserver et renforcer les éléments naturels dans la **plaine agricole entre Sart et MÉRIVAUX** pour assurer une liaison de plateau permettant la continuité du réseau ouest-est : plantations de haies, bosquets, préservation des éléments d'intérêt, mesures agro-environnementales, abords des voies publiques...

Pistes d'outils à mobiliser / concrétiser

- PCDR : mise en œuvre des fiches-projets « protéger et gérer les ressources naturelles » : renforcer les projets en faveur de la biodiversité, aménager la roselière en zone naturelle et de détente, etc.

PARTIE 5 : PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR ET DE SCHÉMAS D'ORIENTATION LOCAUX



PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

R-01 : INITIER DES RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

Le plan de secteur de Court-Saint-Etienne détermine les affectations du sol au regard desquelles la commune a la possibilité de développer son territoire.

Court-Saint-Etienne est repris au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ qui date de 1979 et au plan de secteur de NIVELLES qui date de 1981.

Depuis lors, la conception du développement territorial a évolué. Afin de permettre à la commune de concrétiser son projet de territoire, quelques révisions de plan de secteur pourraient être initiées. (voir tableau ci-contre)

- Les deux premières relèvent clairement de la stratégie territoriale et leur mise en œuvre est souhaitée à l'horizon temporel du SDC. Les périmètres et les affectations précises sont toutefois susceptibles d'évoluer. Ces projets devront faire l'objet d'une analyse précise dans le cadre de la procédure de révision du plan de secteur qui devra être initiée pour leur mise en œuvre effective.
- Les deux suivantes visent simplement à mieux faire coïncider le document réglementaire d'affectation avec la réalité du terrain. Ces adaptations ne présentent pas une importance stratégique majeure, mais elles permettent de corriger certaines anomalies. Elles pourront notamment être activées dans le cadre de compensations planologiques en cas de révision du plan de secteur visant à inscrire de nouvelles zones urbanisables, dans la commune elle-même (seule la révision n°2 est dans ce cas de figure) ou dans des communes voisines. Rappelons toutefois que les ZACC peuvent également être mobilisées à titre de compensation planologique, et que toutes les ZACC ou parties de ZACC non encore mises en œuvre dans la commune sont destinées à des affectations non urbanisables dans le cadre du SDC.

Programmation : Moyen terme (5 à 10 ans) à long terme (10 à 20 ans)

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°1	Initier une révision du plan de secteur sur le site de CP Bourg en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal		
N°2	Mettre en œuvre une révision du plan de secteur en vue d'inscrire une zone d'activités mixtes en bordure de la RN25 à l'extrémité Est de la commune, dans le prolongement de la zone développée sur le territoire de Mont-Saint-Guibert (Jaurdinia)		
N°3	Régulariser certaines situations de fait		
N°4	- ZAEM Au Sud du Chemin de Grez - ZSPEC Chapelle-aux-Sabots		

PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

R-01 : INITIER DES RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

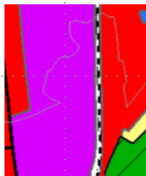
Site de CP Bourg

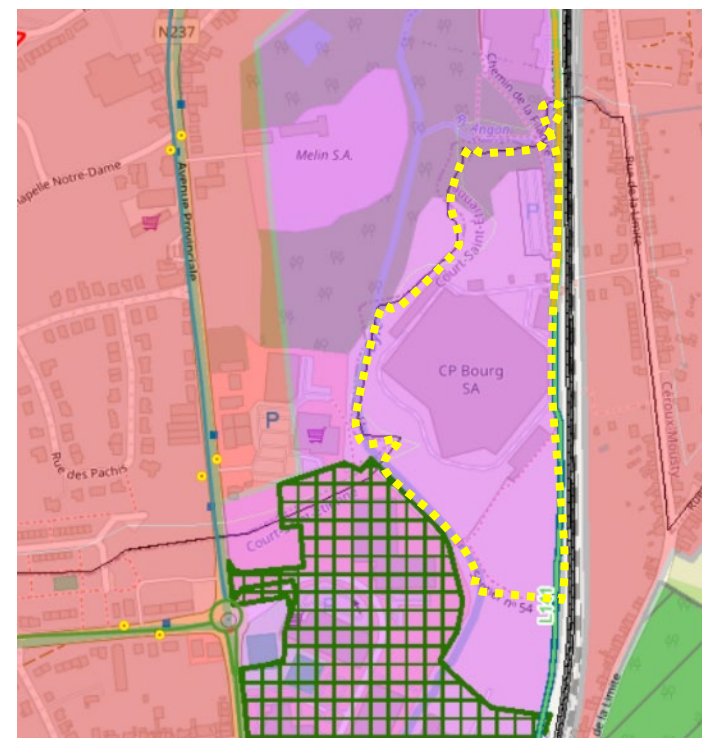
Le site de CP Bourg est situé à l'extrémité nord du territoire communal, entre la Dyle et la ligne de chemin de fer. Il est affecté en zone d'activités économiques industrielles. L'entreprise qui occupait le site depuis les années 1960 est spécialisée dans la conception et la fabrication de matériel de finition tant pour le marché des arts graphiques traditionnels que pour le secteur de l'impression numérique. Tout en réduisant une partie de ses activités, son site de production est en cours de déménagement à Mont-Saint-Guibert en 2024.

L'analyse contextuelle décrit le site comme suit : « A l'extrémité de cette zone (Court-Village), l'activité industrielle sur le site de CP Bourg est actuellement en cours de déménagement. Les bâtiments, très compacts, sont entourés de réserves foncières et forment un site de 7 hectares qui déborde en partie sur la commune d'Ottignies-LLN. L'activité industrielle n'est plus amenée à se développer sur ce site qui devrait voir se développer un projet à composante principalement résidentielle, dans le prolongement de Court Village »

Il s'agit d'un site à enjeu majeur du territoire communal. Il présente en effet un potentiel très important qui pourra être valorisé à travers la stratégie territoriale :

- il est situé en bordure de la centralité urbaine de Court et fait la liaison avec la centralité urbaine de pôle d'Ottignies, les deux périmètres de centralité formant une continuité territoriale d'espaces « à intensifier ».
- Il prolonge le site de Henricot (périmètre SAR en croisillons verts ci-contre) qui fait l'objet d'un important projet de requalification mené en plusieurs phases : Avenue des Métallurgistes, Court-Village I, II et III.
- Il est situé à 300 mètres de la gare de Céroux-Mousty et à 800 mètres de celle de Court-Saint-Etienne.
- Il est bordé par un Pré-RAVeL qui va faire l'objet d'un aménagement en tant que cyclostrade, reliant directement le site à Ottignies et Wavre.

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°1	Initier une révision du plan de secteur sur le site de CP Bourg en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal		



PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

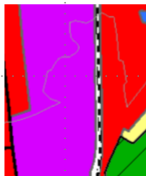
PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

R-01 : INITIER DES RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

Site de CP Bourg

Le site de CP Bourg présente toutefois un certain nombre de contraintes dont il faudra largement tenir compte pour sa mise en œuvre :

- Il est entièrement situé dans le lit majeur de la vallée de la Dyle et il est soumis à un risque réel d'inondations. Sur les cartes de l'aléa d'inondation de 2021, l'aléa n'est présent que dans la partie nord en bordure du Ry D'Angon (aléa faible en ocre et moyen en orange), par contre il a été entièrement inondé lors de l'épisode de juillet 2021 (en mauve plus foncé sur l'extrait). Tout aménagement devra tenir compte de cette contrainte majeure.
- La partie sud du site (en vert) est reprise en zone cœur du réseau écologique dans l'étude réalisée dans le cadre du PCDR. Le site est par ailleurs concerné par la liaison écologique régionale de la vallée de la Dyle.
- Une grande partie centrale du site est très densément bâtie : au terme d'extension diverses le bâtiment industriel présente actuellement des dimensions imposantes (près de 30.000 m²) et occupe toute la partie centrale de la parcelle. Tout aménagement impliquera une phase préalable importante de démontage, d'évacuation et sans doute au moins en partie de dépollution.
- Le site est enclavé et son accessibilité routière est très mauvaise. Il ne dispose pas d'accès depuis l'Avenue Provinciale/ des Combattants (RN237) ni depuis l'Avenue des Métallurgistes. Le seul accès routier se fait depuis la rue de Franquénies à Mousty via la rue des Technologies qui se termine en cul-de-sac à l'entrée du site. La rue de Franquénies est déjà étroite et très encombrée et pourrait difficilement accueillir un important charroi supplémentaire. Comme autres accès citons un passage sous la voie du chemin de fer pour les piétons en face de l'entrée du site, permettant une connexion avec la rue de la Limite, ainsi qu'une passerelle sur la Dyle permettant un lien piéton entre l'arrière de l'Intermarché et le Pré-RAVeL via le sentier n°54.
- L'accessibilité en bus est également mauvaise, les lignes de bus ne desservant ni la rue de Franquénies ni l'Avenue des Métallurgistes.
- Enfin, sa localisation sur deux communes nécessite une réflexion transcommunale qui imposera une vision commune minimale sur le devenir du site, ce qui risque d'augmenter les difficultés et d'allonger les procédures.

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°1	Initier une révision du plan de secteur sur le site de CP Bourg en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal		



PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

R-01 : INITIER DES RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

Site de CP Bourg : orientations programmatiques

L'activité industrielle originelle est sur le point d'être abandonnée. L'intention actuelle du propriétaire est d'accueillir un ensemble de petites entreprises dans l'enceinte du grand bâtiment. L'intention communale serait d'y développer un projet plus mixte, pouvant accueillir des activités mais avec une composante résidentielle et un aménagement d'espaces publics.

L'affectation du plan de secteur ne correspond plus aux exigences actuelles des activités industrielles. Il en est de même dans le prolongement de la zone sur le territoire d'Ottignies, où l'on trouve plutôt des activités mixtes.

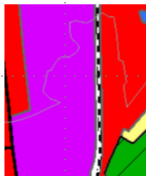
Le site n'est pas repris dans le cœur de centralité urbaine de Court, ce qui traduit la volonté communale de préserver un espace de respiration, moins dense, entre la centralité urbaine de Court et la centralité urbaine de pôle d'Ottignies.

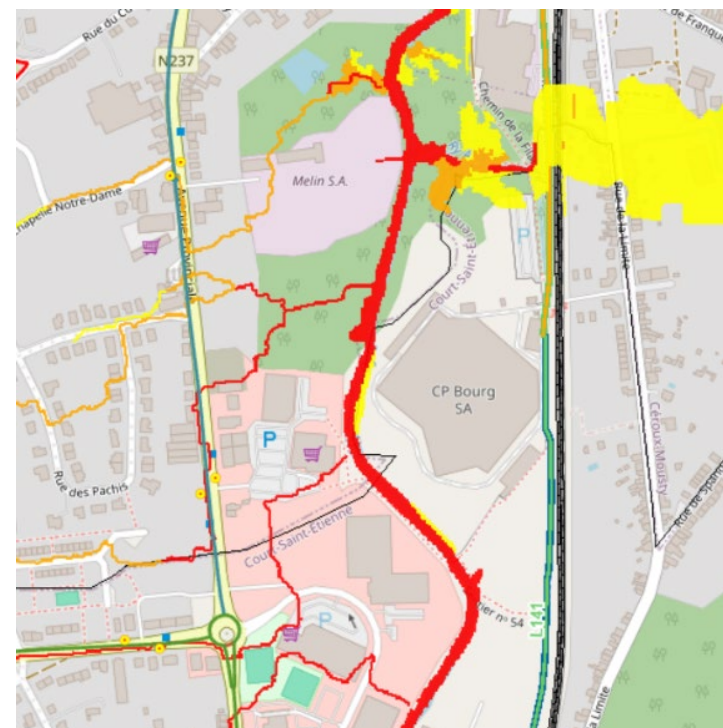
En raison de la **mixité fonctionnelle souhaitée**, de la proximité des centralités et de l'importance de renforcer le maillage viaire, la révision souhaitée du plan de secteur pourrait porter sur l'inscription d'une **zone d'enjeu communal** (ZEC), dont la conception devrait intégrer au moins les éléments suivants :

- Maillage viaire automobile et pour les modes actifs – examiner les connexions en collaboration avec la Commune d'Ottignies-LLN
- Activités mixtes
- Fonction résidentielle
- Equipements communautaires (par exemple des terrains de tennis pour remplacer le cas échéant ceux de l'entrée de Court (mesure MP.02).
- Espaces verts, espaces naturels, liaisons écologiques, berges de la Dyle

Les aménagements devront tirer parti des contraintes d'inondation.

Examen des bâtiments industriels : qu'est-ce qui est récupérable en l'état ? Restaurable ? A démolir ? Comment intégrer une dimension d'économie circulaire... ?

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°1:	Initier une révision du plan de secteur sur le site de CP Bourg en vue d'inscrire une zone d'enjeu communal		



Le site de CP Bourg est stratégique et son aménagement à terme rencontre de nombreux objectifs et principes de mise en œuvre de la stratégie territoriale : objectifs 1 (P1.2 et P1.5), 5 (P5.1), 6 (P6.1), 8 (P8.1), 9 (P9.1 et P9.3), 10 (P10.1), 11 (P11.2) et 15 (P15.1 et P15.2)

PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

R-01 : INITIER DES RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

Zone d'activités mixtes en bordure de la RN25

L'analyse contextuelle n'aboutit pas à l'identification de besoins importants en nouveaux espaces économiques, mais elle démontre l'intérêt de pouvoir disposer de quelques réserves dans des zones d'activités mixtes pour permettre le développement d'entreprises locales et l'accueil de nouvelles petites entreprises ; ceci permettrait de renforcer le ratio d'emploi local (p.117). Le nombre d'indépendants et de très petites entreprises est en augmentation sensible, et ces acteurs peuvent être confrontés à la difficulté de développer leur activité dans des zones du plan de secteur qui n'y sont pas explicitement consacrées.

La proposition de révision du plan de secteur vise une zone d'une superficie réduite (10 ha) principalement destinée à rencontrer les besoins locaux en activités mixtes. On vise en particulier des activités dont la nature est plus difficilement compatible avec les contraintes de la zone d'habitat : artisanat, stockage, activités impliquant un certain charroi.

Cette zone se situe dans le prolongement de la ZACC Jaudinia de Mont-Saint-Guibert qui est déjà consacrée à des activités économiques. Elle dispose d'un accès aisé à la RN25, du moins dans la direction de Louvain-la-Neuve.

Par contre, elle est située dans un espace excentré de la structure territoriale. A ce titre il est donc essentiel de prévoir des dispositions pour y **interdire toute installation de commerce de détail**. Cette interdiction peut figurer comme **prescription supplémentaire** relative à la précision ou la spécialisation de l'affectation des zones (DII.2153) associée à la révision du plan de secteur.

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°2	Mettre en œuvre une révision du plan de secteur en vue d'inscrire une zone d'activités mixtes en bordure de la RN25 à l'extrémité Est de la commune, dans le prolongement de la zone développée sur le territoire de Mont-Saint-Guibert (Jaurdinia)		



PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

R-01 : INITIER DES RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR

Régulariser certaines situations de fait

Il s'agit en quelque sorte d'anomalies « historiques » liées aux limites des périmètres de plan de secteur élaborés à des périodes différentes dans le cas de la ZAEM, ou à une intention de créer une maison de repos, intégrée lors de l'élaboration du plan mais dont le projet n'a pas abouti (cas de la ZSPEC).

Ces zones sont enclavées et leur mise en œuvre n'est pas envisageable actuellement sans d'importants travaux d'équipements, non justifiables au vu de leur dimension et de leur localisation.

Comme on l'a déjà souligné, ces propositions de révision ne présentent pas une importance stratégique majeure, mais elles pourraient s'avérer intéressantes le cas échéant dans une perspective de compensation planologique.

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°3	<i>Régulariser certaines situations de fait</i> - ZAEM Au Sud du Chemin de Grez		
N°4	- ZSPEC Chapelle-aux-Sabots		

PROGRAMME DES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE RÉVISIONS

PROPOSITIONS DE RÉVISIONS DE SCHÉMAS D'ORIENTATION LOCAUX

R-02 : INITIER DES RÉVISIONS DE SCHÉMAS D'ORIENTATION LOCAUX

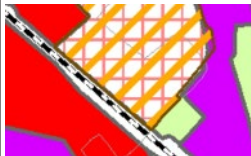
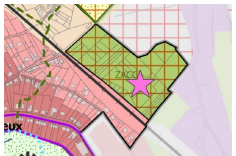
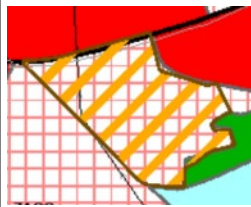
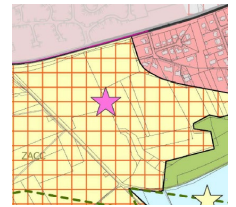
Plusieurs Schémas d'orientation locaux (SOL) du territoire de Court-Saint-Etienne pourraient faire l'objet d'une révision.

Ces propositions de révisions de Schémas d'orientation locaux concernent une zone d'habitat et deux parties de ZACC.

En ce qui concerne le SOL Henricot 1, l'intention de révision porte sur les abords de la Maison communale. Celle-ci est en zone d'habitat au plan de secteur mais est inscrite en zone d'équipements communautaires et de services publics dans le SOL. L'intention de la Commune de reconstruire un Centre administratif sur la place (hors périmètre SOL) et de développer sur le site actuel une programmation résidentielle va donc à l'encontre des dispositions du SOL. Il y aura dès lors lieu d'examiner s'il s'agit d'un écart qui ne compromet pas les objectifs du document ou s'il est pertinent d'envisager une procédure de révision de ce SOL.

Les deux parties de ZACC (N°2 et 3) ont été mises en œuvre par l'élaboration d'anciens schémas directeurs (devenus schémas d'orientations locaux – SOL) dans les années 1990. Ces documents sont jugés aujourd'hui dépassés et inadaptés aux enjeux territoriaux actuels, notamment en matière d'optimisation spatiale. La Commune de Court-Saint-Etienne souhaite entamer une procédure de révision de ces SOL pour mettre en place une densité très faible au regard de leur localisation excentrée et de leurs contraintes, voire d'abrogation si une analyse préalable met en évidence cette possibilité juridique.

Dans d'autres cas, la réflexion d'ensemble peut se faire à travers un outil plus informel de type Master-Plan, ou directement via un permis d'urbanisation ou un permis groupé si le projet porte sur l'ensemble de la zone. Ce sera principalement le cas dans des quartiers résidentiels et villageois proches des centralités, où l'on trouve d'importantes réserves foncières et où des modalités de développement peuvent être envisagées, tels que « La Bruyère de Sart » (MP-01)

	Proposition de révision de plan de secteur	Situation actuelle	Situation projetée
N°1	Réviser le SOL « Henricot 1 »		
N°2	Réviser le SOL couvrant une partie de la ZACC de Beaurieux-Jaurdinia Contraintes : couvert boisé, pentes, bruit lié au chemin de fer		
N°3	Réviser le SOL couvrant une partie de la ZACC Chapelle N.D. aux Sabots Contraintes : lignes haute tension, ligne de crête, qualité agronomique des sols		

Programmation : Moyen terme (5 à 10 ans) à long terme (10 à 20 ans)

GLOSSAIRE



GLOSSAIRE

• TERMES :

- **Achats alimentaires** : Achats réalisés à une fréquence d'une à plusieurs fois par semaine (en moyenne) pour répondre aux besoins d'alimentation du ménage. (SDT, 2024)
- **Achats légers** : Achats de produits non pondéreux réalisés à une fréquence d'une fois tous les deux mois (en moyenne), essentiellement relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, pharmacies, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sports, librairie, multimédia, etc.). (SDT, 2024)
- **Achats lourds** : Achats de produits pondéreux réalisés à une fréquence faible (de plusieurs fois par an), essentiellement relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (mobilier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, gros équipements de sport, camping, animaux). (SDT, 2024)
- **Artificialisation** : L'artificialisation est le processus par lequel des terres agricoles, forestières ou naturelles sont urbanisées. L'artificialisation est déterminée à partir des parcelles et des espaces non cadastrés qui font l'objet d'une construction ou du placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'une part d'un permis d'urbanisme ou d'autre part d'un permis d'urbanisation en ce qu'il vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs à la voirie. (SDT, 2024)
- **Artificialisation nette** : Bilan entre l'artificialisation et la désartificialisation sur une période donnée. Les données liées à l'artificialisation nette servent à établir un monitoring de son évolution. (SDT, 2024)
- **Axes structurant de centralité** : Grands axes de déplacement qui irriguent les centralités et le long desquels se sont localement concentrés le logement, le commerce et d'autres activités économiques. Ils présentent souvent une bonne accessibilité notamment en transports en commun. (SDT, 2024)
- **Centralité** : Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun. Parmi ces centralités, on distingue les « centralités villageoises », les « centralités urbaines » et les « centralités urbaines de pôle ». (cf. annexe 3). (SDT, 2024)
- **Cœur de centralités** : Quartier des centralités concentrant des logements, des commerces d'achats légers (intégrés un mix commercial diversifié), des services et des équipements ou disposant d'un nœud de transports en commun. Les cœurs de centralité sont par exemple : • les quartiers de l'hypercentre concentrant les commerces d'achats légers (intégrés à un mix commercial diversifié), les services et équipements ; • les quartiers péri-centraux rassemblant les commerces, services et équipements collectifs de proximité ; • les quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre. Il est fait référence au concept de cœur de centralité en se fondant sur une analyse de terrain ou le cas échéant sur son identification dans un schéma de développement communal (SDC) ou pluricommunal (SDP). (SDT, 2024)
- **Cœur de village (cœur excentré dans le SDT)** : Dans les espaces excentrés, le quartier du centre historique des villes et villages ou la partie de quartier résidentiel qui présente une forme d'urbanisation compacte, qui concentre, à l'échelle de la commune et de ses anciennes sections, un nombre plus important de logements et qui dispose d'équipements et services de proximité et/ou de commerces facilement accessibles par les modes actifs. Il est fait référence au cœur excentré en se fondant sur une analyse territoriale à l'échelle de la commune ou, le cas échéant, sur son identification dans un schéma de développement communal (SDC) (SDT, 2024)
- **Commerce de proximité** : Commerce de détail qui répond à l'échelle locale à des besoins quotidiens ou réguliers. Il vise à mailler le territoire permettant à tous de disposer d'une offre commerciale adaptée aux besoins locaux et accessible par les modes actifs. Ils font généralement référence à des commerces d'alimentation spécialisée (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), d'alimentation générale, des supérettes, des commerces sur éventaires et marchés, des traiteurs, des commerces de livres, journaux et papeterie, des commerces de petits formats de bricolage et des pharmacies. (SDT, 2024)

GLOSSAIRE

• TERMES :

- **Commerce centralisant** : Commerce de détail qui s'insère harmonieusement au sein d'un quartier mixte et s'intègre en complémentarité avec d'autres commerces permettant ainsi de contribuer à l'animation de l'espace public et à la vitalité du quartier. (SDT, 2024)
- **Cyclostrades** : Itinéraires identifiables qui constituent l'épine dorsale du réseau cyclable structurant et relient des zones à haut potentiel de déplacements, en offrant une alternative attractive aux déplacements en voiture. Les cyclostrades sont potentiellement utilisées de manière intensive et bénéficient d'une infrastructure de grande qualité permettant de se déplacer dans les meilleures conditions de confort, de sécurité et d'efficacité sur des distances moyennes à longues et sur des aménagements cyclables reconnaissables. (SDT, 2024)
- **Densité** : La densité de logements, ou densité résidentielle, est le rapport entre le nombre d'unités de logements et une superficie (ou un linéaire) de référence. Selon le périmètre et le choix de la superficie de référence, la densité est dite nette ou brute (voir ci-après). Elle est généralement exprimée en logements par hectare (log./ha). (SDT, 2024)
- **Densité brute** : La densité brute est une densité calculée à partir d'une superficie brute. La superficie brute englobe l'ensemble du territoire sans exclusion, quelle que soit son affectation (résidentielle, agricole, industrielle, etc.) et sa nature (voiries, espaces publics, cours d'eau, etc.). A l'échelle d'un projet d'urbanisation qui borderait une voirie existante ou un parc, la superficie brute englobe la superficie du ou des terrains concernés par le projet et la moitié de l'espace public qui les borde. (SDT, 2024)
- **Densité nette** : La densité nette est une densité calculée à partir d'une superficie nette. La superficie nette correspond à la superficie du périmètre en excluant les espaces publics, les zones non cadastrées (voiries, places, équipements publics, parcs, infrastructures de transport, etc.), les espaces bâtis ou aménagés non dédiés à la résidence et les zones non urbanisables au plan de secteur. (SDT, 2024)
- **Ensemble commercial** : Ensemble d'établissements de commerce de détail qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, qui sont réunis sur un même périmètre commercial et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique. (SDT, 2024)
- **Équipements** : Les équipements sont les installations qui rendent possibles les activités et les relient entre elles. Les équipements dits « d'infrastructure » assurent l'adduction d'eau, l'égouttage et l'épuration, le transport d'énergie (gaz, électricité), les télécommunications, les transports et déplacements (routes, chemin de fer, voies navigables). Ils prennent généralement la forme de réseaux et comportent des équipements ponctuels et des ouvrages d'art. Les équipements « de superstructure » sont les bâtiments dans lesquels certains services sont assurés : administrations publiques, commerces, installations sportives et culturelles, établissements d'enseignement, de santé, etc. (SDT, 2024)
- **Équipements collectifs de proximité** : Installations situées à proximité des zones résidentielles, des entreprises ou des lieux fréquentés par la communauté locale. Elles permettent de fournir des services à destination de la collectivité. Ils se caractérisent par leur accessibilité à un large public, répondant dans un souci d'intérêt général aux besoins variés des habitants dans des domaines tels que la culture, le sport, la santé, l'éducation, la petite enfance, les services publics, l'économie sociale, et autres. (ex. maisons rurales, maisons de villages, équipements récréatifs et sportifs, etc.) (SDT, 2024)
- **Espace public** : Espace, au sens physique du terme, qui : est accessible à tous, sans discrimination, librement et gratuitement ; est accessible à tout moment, sauf pour des nécessités de gestion ; est approprié et pratiqué dans le respect des principes et exigences édictés par les autorités publiques ; est connecté à d'autres espaces publics et constitue un maillon d'un réseau ; répond aux fonctions de circulation (flux des personnes et marchandises), d'accessibilité (desserte d'immeubles et d'espaces riverains), de séjour (repos, marché, fête, etc.) et de support de services écosystémiques (biodiversité, captation de l'eau de pluie, etc.). Les espaces publics se matérialisent par différentes formes et configurations telles que les rues, les trottoirs, les sentiers, les parkings, les places, les parvis, les parcs, les squares, les sites semi-naturels, etc. (SDT, 2024)

GLOSSAIRE

• TERMES :

- **Espaces excentrés** : Espaces hors des centralités urbanisés ou susceptibles d'accueillir des projets d'urbanisation. Les espaces urbanisés hors des centralités, prennent des formes diverses allant des fermes isolées dans la campagne aux ensembles agglomérés de faible densité. Historiquement, l'urbanisation hors des centralités résulte du développement de hameaux, de villages, de quartiers ouvriers, de sites industriels. À travers le temps, d'autres formes d'urbanisation, parfois gourmandes dans l'utilisation du sol, y ont vu le jour : quartiers résidentiels pavillonnaires, parcs d'activités économiques et commerciaux, infrastructures et équipements publics, sites de loisirs et touristiques... Ces espaces comportent des « cœurs excentrés ». (SDT, 2024)
- **Étalement urbain** : L'étalement urbain est un processus d'expansion urbaine induit par une artificialisation diffuse de terres caractérisée par un éloignement aux centralités, une faible compacité et une faible intensité des activités humaines. (SDT, 2024)
- **Imperméabilisation des sols** : Processus de recouvrement permanent d'un sol ou du sous-sol dans un périmètre donné (terrain, etc.) par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes. (SDT, 2024)
- **L'infrastructure verte** : Réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques (Commission européenne, 2013). (SDT, 2024)
- **Liaisons écologiques** : Liaisons écologiques adoptées par le Gouvernement wallon le 9 mai 2019 (art. D.II.2. §2, al.3., du CoDT). À l'échelle du territoire régional, elles assurent un maillage écologique cohérent pour les milieux spécifiques : aux massifs forestiers feuillus ; aux pelouses calcaires et milieux associés ; aux crêtes ardennaises ; aux hautes vallées ardennaises ; aux plaines alluviales (SDT, 2024)
- **Mobipoints** : Lieux aménagés dans un contexte urbain où convergent différentes offres et infrastructures de mobilités contribuant à la transition vers la voiture partagée et des déplacements actifs décarbonés. (SDT, 2024)
- **Mobipôles** : Lieux physiques, « hubs » où convergent différentes offres et infrastructures de mobilité en connexion directe avec le réseau de transport public structurant (train et bus). Cette offre (et l'infrastructure qui l'accompagne) pourra être de plusieurs formes et sera dimensionnée selon la situation et le contexte local. (SDT, 2024)
- **Part de terrain en pleine terre (coefficient de pleine terre)** : Part d'un terrain libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat naturel, régulation, production de biomasse). (SDT, 2024)
- **Périmètre de densification commerciale** : Périmètre qui concentre spatialement les activités commerciales afin d'atteindre une masse critique de commerces. Ces périmètres correspondent généralement aux rues et artères commerçantes principales des cœurs de centralités et sont définis sur la base de l'appareil commercial existant et autres activités génératrices de flux (banques, postes, bâtiments publics, etc.). Ils bénéficient d'une bonne accessibilité multimodale et participent à la mixité des fonctions urbaines. Définis dans le cadre des schémas de développement communaux (SDC) et pluricommunaux (SDP), ces périmètres peuvent faire l'objet de conditions particulières pour faciliter les implantations commerciales : subsides publics, aménagements urbains, démarches administratives facilitées, etc. (SDT, 2024)

GLOSSAIRE

• TERMES :

- **Réseau écologique** : Ensemble des habitats et des milieux de vie (temporaires ou permanents) qui permettent d'assurer la conservation à long terme des espèces sauvages sur un territoire. Il correspond à un ensemble d'écosystèmes naturels et semi-naturels, mais aussi d'habitats de substitution, tous en interconnexion, susceptibles de rencontrer les exigences vitales des espèces et de leurs populations. (SDT, 2024)
- **Réseau express de covoiturage** : Espaces réservés aux véhicules à occupation multiple sur le réseau de communication routier. Ils sont délimités par des stations « d'embarquement » localisées en amont des tronçons congestionnés et par des stations « repères » localisées dans des zones qui concentrent l'emploi ou à proximité des points de connexion aux réseaux de transports en commun situés à l'entrée des pôles régionaux, majeurs et de la capitale régionale. (SDT, 2024)
- **Réseaux de communication** : Réseaux constitués des routes, des voies ferrées et des voies fluviales. Réseaux de transports de fluide et d'énergie Réseaux constitués des infrastructures de transport d'électricité, de gaz naturel et de fluide (hors gaz naturel) et d'eau. (SDT, 2024)
- **Ressources du territoire** : Ensemble des dotations qu'un territoire peut mobiliser pour développer l'activité économique. La ressource du territoire peut être qualifiée de « locale », « naturelle » et « primaire ». Les ressources du territoire prennent la forme de lieux et d'aires. (SDT, 2024)
- **Restructuration de surfaces et ensembles commerciaux** : La restructuration d'un ensemble commercial existant ou de surfaces existantes consiste en toute action qui vise à revoir (à la hausse ou à la baisse) les superficies commerciales nettes et/ou les types d'achats proposés. (SDT, 2024)
- **Services écosystémiques** : Ensemble des avantages apportés à la société par l'ensemble des êtres vivants (biocénose) et les milieux naturels dans lesquels ils vivent (biotope). Ils se distinguent selon trois catégories : les services de production (fourniture d'aliments, d'énergie, de matériaux...) ; les services de régulation (protection contre les inondations et les îlots de chaleur, épuration de l'air et de l'eau, ...) et les services socio-culturels (qualité de vie, loisirs en plein air...). (SDT, 2024)
- **Terrain** : Le mot terrain peut, selon les cas, désigner : une partie de parcelle, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües considérées comme une seule entité en raison de leurs spécificités , de leur gestion, de leur planification, de leur réglementation ou de leur utilisation ; une surface dédiée à un projet d'urbanisation. (SDT, 2024)
- **Terrain non artificialisé** : Tout terrain non construit indépendamment de son affectation au plan de secteur ou dans les schémas. (SDT, 2024)
- **Transport collectif** : Ensemble des modes de transport mettant en œuvre des véhicules adaptés à l'accueil simultané de plusieurs personnes. Parmi ces modes de transports, on retrouve les transports en commun (bus, métro, tramways et trains), l'avion, le bateau et les véhicules routiers. Ils sont conduits par une personne dont c'est la profession et le plus généralement accessibles à titre onéreux. (SDT, 2024)
- **Urbanisation** : Le mot urbanisation peut, selon les cas, désigner : processus à long terme qui caractérise à la fois l'augmentation de la population qui vit dans les villes et l'extension des espaces urbanisés ; processus par lequel un ou des projets d'urbanisme se concrétise(nt) sur le territoire. (SDT, 2024)
- **« Ville ou village à 10 minutes »** : Modèle d'aménagement et d'organisation d'une ville ou d'un village permettant aux habitants et travailleurs un accès à moins de 10 minutes à pied (ou à vélo) aux commodités résidentielles, aux activités commerciales, aux espaces verts, à des solutions de mobilités collectives et/ou partagées et aux activités tertiaires compatibles avec l'habitat pour que chacun puisse apprendre, travailler, s'approvisionner, s'aérer, se cultiver, se soigner, se déplacer, se dépenser, s'alimenter localement, se rencontrer et s'entraider. Ce modèle limite la dépendance à la voiture individuelle et facilite le développement de mobilités décarbonées et abordables au plus grand nombre. (SDT, 2024)
- **Zone de chalandise** : Zone habituelle ou prévisionnelle (en cas d'ouverture) de provenance de l'essentiel des clients d'un point de vente. Le contour de cette zone est influencé par les distances, les temps d'accès, l'attractivité du point de vente et sa concurrence. (SDT, 2024)
- **Zone urbanisable en ruban** : Zone urbanisable inscrite au plan de secteur dont la forme, par sa profondeur, sa longueur et le rapport entre ces deux éléments, ne permet que le développement d'un front bâti unique d'un ou des deux côtés du réseau viaire existant. (SDT, 2024)

GLOSSAIRE

• ACRONYMES UTILISÉS

- **CCATM** : commission consultative d'aménagement du territoire
- **CoDT** : code du développement territorial
- **CPDT** : conférence permanente du développement territorial
- **CLDR** : commission locale de développement rural
- **DAL** : direction de l'aménagement local
- **FD** : fonctionnaire délégué
- **IWEPS** : institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique
- **PCDR** : programme communal de développement rural
- **PCM** : plan communal de mobilité
- **PGRI** : plan de gestion des risques d'inondation
- **PIC** : plan d'investissement communal
- **SDC** : schéma de développement communal
- **SAR** : site à réaménager
- **SDT** : schéma de développement du territoire
- **SGIB** : site de grand intérêt biologique
- **SOL** : schéma d'orientation local
- **ZACC** : zone d'aménagement communal concerté
- **ZAEI** : zone d'activité économique industrielle
- **ZAEM** : zone d'activité économique mixte
- **ZEC** : zone d'enjeu communal
- **ZAN50** : zéro artificialisation nette à l'horizon 2050
- **ZSPEC** : zone de service public et équipement communautaire
- **ZU** : zone urbanisable
- **ZNU** : zone non urbanisable