

Schéma de développement communal

Annexes à la stratégie territoriale
Avril 2025

1. *Liens entre objectifs communaux et finalités du CoDT*
2. *Manière dont les objectifs communaux du SDC déclinent les objectifs régionaux du SDT*
3. *Liens entre enjeux de l'analyse contextuelle et objectifs communaux*
4. *Urbanisme et permis : recueil de bonnes pratiques*
– recommandations générales en lien avec la carte de mise en œuvre de la stratégie territoriale



Annexe 1 : Liens entre objectifs communaux et finalités du CoDT

Les pages qui suivent précisent dans quelle mesure **les objectifs du SDC rencontrent l'ensemble des quatre finalités du CoDT**, au-delà de celle dans l'esprit de laquelle ils ont été rédigés. L'échelle du lien varie de / aucun lien à XXX lien très étroit. Les liens plus étroits avec une autre finalité (XX et XXX) sont brièvement explicités.



Objectifs	Optimisation spatiale	Développement socio-économique et de l'attractivité territoriale	Gestion qualitative du cadre de vie	Maîtrise de la mobilité
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.	XXX	X	XX	XX
			Une urbanisation plus concentrée permet de garantir un cadre de vie de qualité	L'intensification des centralités permet de réduire les déplacements et de mieux maîtriser la mobilité
O2. Dans la centralité urbaine de Court et la centralité villageoise de Faux, garantir une mixité fonctionnelle et une diversité de types de logements.	XXX	XX	X	XX
		La mixité fonctionnelle permet le développement socio-économique des centralités		En rapprochant services, emplois et population, la mixité fonctionnelle permet de réduire les déplacements
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.	XXX	XX	XXX	XX
		La préservation de larges espaces ruraux et le maintien d'une armature de commerces et services de proximité sont des facteurs d'attractivité résidentielle	La préservation de l'espace rural et la réduction de mitage préservent le cadre de vie	L'apaisement des espaces excentrés permet de réduire la pression automobile. L'équipement des cœurs de villages permet de réduire les déplacements liés à des besoins de proximité
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.	XXX	X	XX	XX
			La réduction de l'artificialisation assure une gestion plus qualitative du cadre de vie	Le choix de certains sites et leur réflexion globale d'aménagement réduit l'éparpillement urbain et permet de développer un maillage structuré avec une meilleure gestion de la mobilité

Annexe 1 : Liens entre objectifs communaux et finalités du CoDT



Objectifs	Optimisation spatiale	Développement socio-économique et de l'attractivité territoriale	Gestion qualitative du cadre de vie	Maîtrise de la mobilité
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.	XX	XX	X	XX
	Les services en question sont présents très majoritairement dans les centralités ou les cœurs de villages	La présence de services adaptés aux besoins participe largement à l'attractivité du territoire		Le développement de services adaptés aux besoins de la population permet de limiter les déplacements
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.	XX	XXX	XX	XX
	Le développement économique est concentré dans les centralités et sur un espace excentré de dimensions réduites		Le soutien à un développement local peu consommateur d'espace préserve le cadre de vie	Le développement de l'emploi local permet aux habitants de trouver ou de créer des emplois à proximité de leur domicile
O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale.	XX	XXX	X	XX
	L'équipement commercial est concentré dans les centralités et les cœurs de villages			Le développement d'un équipement commercial adapté aux besoins locaux permet de réduire les déplacements

Annexe 1 : Liens entre objectifs communaux et finalités du CoDT

SDC /

CODE DU
DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL
CoDT



Objectifs	Optimisation spatiale	Développement socio-économique et de l'attractivité territoriale	Gestion qualitative du cadre de vie	Maîtrise de la mobilité
08. Aménager des espaces publics qualitatifs et en renforcer le maillage.	XX	XX	XXX	XX
	La création et l'aménagement des espaces publics est une condition importante pour le renforcement des centralités	La densité et la qualité des espaces publics est un facteur d'attractivité territoriale		Le maillage des espaces publics est également un maillage viaire, au moins pour les modes actifs
09. Assurer un maillage d'espaces verts publics pourvoyeurs de services écosystémiques.	XX	XX	XXX	X
	La proximité d'espaces verts publics est une condition importante pour le renforcement des centralités	La proximité d'espaces verts publics est un facteur important d'attractivité territoriale		
010. Initier et soutenir des projets qui renforcent la résilience du territoire face aux enjeux sociétaux, climatiques, alimentaires et sanitaires.	XX	X	XXX	/
	L'objectif implique la préservation des terres agricoles qui contribue à l'optimisation spatiale			
011. Développer le maillage écologique du territoire à la fois dans les espaces non urbanisés et urbanisés.	X	XX	XXX	X
		La qualité des espaces naturels et leur maillage contribuent à l'attractivité du territoire communal		Les liaisons écologiques peuvent dans certains cas s'adosser au maillage des modes actifs
012. Protéger et valoriser les espaces d'intérêt paysager et les points de vue remarquables identifiés dans la structure territoriale.	X	XX	XXX	/
		La qualité des paysages est un élément important de l'attractivité du territoire communal		
013. Soutenir le développement d'une agriculture nourricière et liée au sol qui participe à la qualité des paysages et au maillage écologique.	XX	XX	XXX	X
	La préservation des terres agricoles contribue à l'optimisation spatiale	La production agricole et sa valorisation locale participent pleinement au développement socio-économique		



Annexe 1 : Liens entre objectifs communaux et finalités du CoDT

SDC /

CODE DU
DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL
CoDT



Objectifs	Optimisation spatiale	Développement socio-économique et de l'attractivité territoriale	Gestion qualitative du cadre de vie	Maîtrise de la mobilité
O14. Organiser un réseau de déplacement permettant la cohabitation des différents modes de déplacements et renforçant la structure territoriale de l'entité.	XX	XX	X	XXX
	Le réseau vise à renforcer la structure territoriale	L'accessibilité du territoire et un facteur important de son développement économique et de son attractivité		
O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés.	XX	XX	XX	XXX
	Le maillage de modes actifs, les transports en commun, lieux de changement de mode et services associés visent à renforcer la structure territoriale	Le renforcement d'alternatives à la voiture individuelle devient un levier important de développement et d'attractivité du territoire	La réduction de l'emprise de la voiture par le développement d'alternatives contribue à améliorer le cadre de vie	



Annexe 2 : Manière dont les objectifs communaux du SDC déclinent les objectifs régionaux du SDT

Le SDT énonce 20 objectifs transversaux que les objectifs du SDC doivent décliner. Les tableaux qui suivent démontrent la concordance entre les objectifs du présent Schéma communal et ceux du SDT.

AXE1 : SOUTENABILITÉ ET ADAPTABILITÉ (SA)

Objectif du SDT	Principaux éléments précisés par le SDT à travers les principes	Lien avec le SDC et manière dont il les décline
SA.1 : Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources	<i>Cet objectif vise à la fois à développer le territoire en consommant moins de sol et utiliser les ressources du territoire de manière raisonnée</i>	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. 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. 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.
SA.2 : Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques	<i>Cet objectif vise à mobiliser, adapter, rénover les logements existants, à valoriser les terrains/réutiliser les bâtiments en centralités à des fins de logements, faire évoluer la conception et la rénovation des logements, garantir l'accès au logement, soutenir l'habitat alternatif et innovant, garantir l'accès à un cadre de vie épanouissant</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.
SA.3 : Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol	<i>Pour le volet économique, l'objectif vise à répondre aux besoins des entreprises et les anticiper dans une perspective durable et d'optimisation du sol, s'appuyer sur la structure territoriale et les réseaux pour localiser les entreprises, encourager les entreprises compatibles en centralités, renforcer l'attractivité des pôles Pour le volet commercial, l'objectif vise à préciser la localisation des commerces en lien avec les centralités</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. 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. O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale. O13. Soutenir le développement d'une agriculture nourricière et liée au sol qui participe à la qualité des paysages et au maillage écologique.

Annexe 2 : Manière dont les objectifs communaux du SDC déclinent les objectifs régionaux du SDT

AXE1 : SOUTENABILITÉ ET ADAPTABILITÉ (SA) - SUITE

Objectif du SDT	Principaux éléments précisés par le SDT à travers les principes	Lien avec le SDC et manière dont il les décline
SA.4 : Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande	<i>Il s'agit de structurer le territoire pour une mobilité flexible, durable et décarbonée, développer et revaloriser les espaces publics de manière à promouvoir les modes actifs, un réseau cyclable ambitieux, des transports en commun performants et attractifs, privilégier/renforcer les solutions de mobilité partagée à la demande et connectées, soutenir la transition vers d'autres formes de motorisation que thermique</i>	O14. Organiser un réseau de déplacement permettant la cohabitation des différents modes de déplacements et renforçant la structure territoriale de l'entité. O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés.
SA.5 : Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques	<i>Cet objectif vise à prévenir, s'adapter et surmonter, limiter les risques technologiques et industriels, ou encore réduire l'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique</i>	O10. Initier et soutenir des projets qui renforcent la résilience du territoire face aux enjeux sociétaux, climatiques, alimentaires et sanitaires.
SA.6 : Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation	<i>Cet objectif vise à valoriser les patrimoines, préserver, restaurer et développer le patrimoine naturel, perpétuer et affirmer le patrimoine culturel, protéger et consolider le patrimoine paysager</i>	O11. Développer le maillage écologique du territoire à la fois dans les espaces non urbanisés et urbanisés. O12. Protéger et valoriser les espaces d'intérêt paysager et les points de vue remarquables identifiés dans la structure territoriale. O13. Soutenir le développement d'une agriculture nourricière et liée au sol qui participe à la qualité des paysages et au maillage écologique. 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. 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.

AXE2 : ATTRACTIVITÉ ET INNOVATION (AI)

Objectif du SDT	Principaux éléments précisés par le SDT à travers les principes	Lien avec le SDC et manière dont il les décline
AI.1 : Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen	<i>Il s'agit d'attirer les activités métropolitaines en s'appuyant sur les pôles majeurs et la capitale régionale, consolider les dynamiques métropolitaines, connecter les pôles majeurs et la capitale régionale au sein du réseau de communication de niveau européen pour renforcer l'attractivité de la Wallonie à l'échelle européenne, ou encore de développer des spécificités et miser sur les espaces naturels</i>	
AI.2 : Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers	<i>Il s'agit de positionner la W dans les réseaux socio-économiques et institutionnels transrégionaux et transfrontaliers et soutenir le développement des territoires transfrontaliers, de mutualiser les services et équipements entre territoires transfrontaliers, régions et états voisins</i>	
AI.3 : Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité , et (re)former sur son territoire les chaînes de transformations génératrices d'emploi	<i>Cet objectif vise à renforcer l'ancrage de l'économie de la connaissance et des activités innovantes, valoriser les ressources endogènes pour le développement des filières locales et circulaires, intégrer le soutien aux dynamiques économiques de proximité et inclusives dans les outils DT, et soutenir les initiatives en économie circulaire et encourager les synergies entrepreneuriales</i>	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. 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. O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale.
AI.4 : Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique	<i>Il s'agit d'élargir l'offre en valorisant les atouts du territoire, d'optimiser l'offre et de renforcer son ancrage territorial, et encore de protéger les sites et les territoires touristiques</i>	O12. Protéger et valoriser les espaces d'intérêt paysager et les points de vue remarquables identifiés dans la structure territoriale.
AI.5 : Faire du réseau des principales infrastructures de communication un levier de création de richesses et de développement durable	<i>C'est plus particulièrement maintenir et renforcer l'accessibilité transrégionale et internationale de la W en soutenant la décarbonation des flux, structurer, optimiser et valoriser les réseaux de communication et de transports régionaux, ainsi que garantir la fluidité et la sécurité sur les réseaux régionaux</i>	O14. Organiser un réseau de déplacement permettant la cohabitation des différents modes de déplacements et renforçant la structure territoriale de l'entité.
AI.6 : Organiser la complémentarité des modes de transport	<i>En facilitant la mobilité des personnes en renforçant et développant les nœuds de connexion intermodaux, et en consolidant et optimisant la continuité des chaînes de déplacement des marchandises</i>	O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés.

AXE2 : ATTRACTIVITÉ ET INNOVATION (AI) - SUITE

Objectif du SDT	Principaux éléments précisés par le SDT à travers les principes	Lien avec le SDC et manière dont il les décline
AI.7 : Renforcer l' attractivité des espaces urbanisés	<i>Cet objectif vise à reconquérir les espaces urbanisés, à consolider et revaloriser ces espaces</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. O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale. O8. Aménager des espaces publics qualitatifs et en renforcer le maillage. O9. Assurer un maillage d'espaces verts publics pourvoyeurs de services écosystémiques.
AI.8 : Inscrire la Wallonie dans la transition numérique	<i>On vise à assurer la couverture numérique du territoire, à faciliter la gestion par la numérisation des collectivités, à renforcer la compétitivité des entreprises par l'innovation</i>	

AXE3 : COOPÉRATION ET COHÉSION (CC)

Objectif du SDT	Principaux éléments précisés par le SDT à travers les principes	Lien avec le SDC et manière dont il les décline
CC.1 : S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités	<i>Cet objectif vise à optimiser le développement du territoire en s'appuyant sur les pôles, les centralités villageoises et urbaines, et les cœurs excentrés, à tirer parti des spécificités sous-régionales pour assurer la cohésion et la prospérité de toute la région, à connecter les pôles et les centralités</i>	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.
CC.2 : Articuler les dynamiques territoriales supra-locales à l'échelle régionale et renforcer l' identité wallonne	<i>Il s'agit de soutenir la coopération entre communes voisines et renforcer l'adhésion supra-communale, de se coordonner et développer des stratégies supra-communales efficaces et adaptées aux enjeux et problématiques à gérer, de mutualiser les services et équipements en tirant parti des complémentarités et assurer la cohésion territoriale</i>	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. O14. Organiser un réseau de déplacement permettant la cohabitation des différents modes de déplacements et renforçant la structure territoriale de l'entité.
CC.3 : Assurer l' accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente	<i>En recentrant le développement de ces services, équipements, commerces de proximité, et en permettant à tous l'accès à ceux-ci</i>	O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale. O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés.
CC.4 : Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets	<i>Il s'agit de promouvoir une densification adéquate et une compatibilité entre activités, tout en renforçant les démarches participatives</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.

AXE3 : COOPÉRATION ET COHÉSION (CC) - SUITE

Objectif du SDT	Principaux éléments précisés par le SDT à travers les principes	Lien avec le SDC et manière dont il les décline
CC.5 : Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs	<i>Cet objectif vise à structurer le territoire par des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs, d'aménager des espaces publics accessibles, adaptés, confortables aux usagers, d'arbitrer les usages et gérer le partage, mais aussi d'y accueillir la nature et anticiper les effets du changement climatique</i>	O8. Aménager des espaces publics qualitatifs et en renforcer le maillage. O9. Assurer un maillage d'espaces verts publics pourvoyeurs de services écosystémiques.
CC.6 : Assurer l'accès à l' énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique	<i>On vise à réduire et optimiser la consommation d'énergie, garantir l'approvisionnement en énergie propre, de mettre en œuvre la transition énergétique dans le respect de l'environnement et des générations futures</i>	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. O10. Initier et soutenir des projets qui renforcent la résilience du territoire face aux enjeux sociétaux, climatiques, alimentaires et sanitaires.

Annexe 3 : Liens entre enjeux de l'analyse contextuelle et objectifs communaux

Le tableau des deux pages qui suivent fait le lien entre les enjeux territoriaux identifiés au terme de l'analyse contextuelle et les objectifs et principes/modalités de mise en œuvre. Il vise à démontrer la cohérence entre l'analyse contextuelle et la stratégie territoriale.

SDC / Enjeux analyse contextuelle

Enjeu	Précision sur l'enjeu	Objectif – Principe ou modalité de mise en œuvre
Enjeu de polarisation : centralités actuelles / potentielles	Les enjeux de polarité visent à confirmer ou infirmer le rôle de ces pôles dans la structure spatiale de la commune, et à identifier le cas échéant d'autres pôles potentiels	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.
Enjeu de polarisation : pôle d'équipement (scolaire, sportif...)		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.
Enjeu de polarisation : lieux de multimodalité	Renforcement ou développement du potentiel multimodal de sites à identifier	O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés – P15.4 Créer des mobipôles.
Enjeu de structuration : gestion et organisation des réserves foncières	Sites vastes et complexes qui méritent une réflexion globale préalable : ZACC et ensembles contenant des grandes zones urbanisables	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. 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.
Enjeu de restructuration de tissus bâtis	Quartiers vieillissants de constructions d'âge similaire Sites industriels à réaffecter	O1 - P1.5 : restructuration de tissus bâtis O2. Dans la centralité urbaine de Court et la centralité villageoise de Faux, garantir une mixité fonctionnelle et une diversité de types de logements - P2.5 : réhabilitation de friches et sites à réaménager
Enjeu de développement économique	Gestion et création de zones d'activités	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. O13. Soutenir le développement d'une agriculture nourricière et liée au sol qui participe à la qualité des paysages et au maillage écologique.
Enjeu de développement commercial	Structuration et consolidation du double noyau commercial	O7. Assurer le maintien et le développement d'un équipement commercial à vocation principalement locale, qui contribue à renforcer la structure territoriale.
Enjeux planologiques	Affectations actuelles semblant inadaptées au vu de l'évaluation des besoins	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.

Annexe 3 : Liens entre enjeux de l'analyse contextuelle et objectifs communaux

Enjeu	Précision sur l'enjeu	Objectif – Principe ou modalité de mise en œuvre
Enjeux de gestion de conflits territoriaux : conflits d'usages/de fonctions sur le même site ou juxtaposition de fonctions peu compatibles	Liaisons écologiques et aléa d'inondations en zones urbanisables...	O10. Initier et soutenir des projets qui renforcent la résilience du territoire face aux enjeux sociétaux, climatiques, alimentaires et sanitaires. O11 - P11.2. Assurer la continuité des liaisons écologiques, y compris dans les zones urbanisables.
Enjeu de protection du bâti et de ses abords	Si protection déjà effective : confirmation ou consolidation Si protection non effective : renforcement	O8. Aménager des espaces publics qualitatifs et en renforcer le maillage
Enjeu de protection des milieux naturels	Protection souvent déjà effective + quelques sites non protégés. L'enjeu est identique, les objectifs ou mesures seront différents	O11. Développer le maillage écologique du territoire à la fois dans les espaces non urbanisés et urbanisés. P11.3. Accroître la surface et le nombre de sites faisant l'objet d'un statut de protection naturelle
Enjeu de protection/liasonnement : consolidation et développement du réseau écologique	Liaisons régionales à appliquer sur le territoire communal	O11. Développer le maillage écologique du territoire à la fois dans les espaces non urbanisés et urbanisés. P11.2. Assurer la continuité des liaisons écologiques, y compris dans les zones urbanisables. O9. Assurer un maillage d'espaces verts publics pourvoyeurs de services écosystémiques P9.3. Intégrer le maillage d'espaces verts publics dans le réseau écologique local
Enjeu de protection des paysages	Vastes surfaces, CoDT peu contraignant mais jurisprudence	O12. Protéger et valoriser les espaces d'intérêt paysager et les points de vue remarquables identifiés dans la structure territoriale.
Enjeu de protection des vues remarquables	Gestion technique et urbanistique du point de vue ; CoDT plus contraignant mais périmètres non définis	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. 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. 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.
Enjeu de liaisonnement : structuration du maillage routier	Aménagement de chaînon manquant (accessibilité et sécurité) Structuration du réseau définissant le rôle et la hiérarchie des voiries	O14. Organiser un réseau de déplacement permettant la cohabitation des différents modes de déplacements et renforçant la structure territoriale de l'entité.
Enjeu de liaisonnement : renforcement d'un réseau de liaisons modes actifs	Perméabilité à améliorer entre des quartiers où il y a un potentiel de flux, en tenant compte des dénivellations	O15. Développer des infrastructures favorisant l'usage des modes actifs et des moyens de transport collectifs et partagés.

ANNEXE 4

*Urbanisme et permis : recueil de bonnes pratiques
– recommandations générales en lien avec la carte de mise en œuvre
de la stratégie territoriale*

URBANISME ET PERMIS : RECUEIL DE BONNES PRATIQUES

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES POUR LES DEMANDES DE PERMIS RELATIVES AU BÂTI

Ces recommandations s'appliquent principalement aux demandes de permis d'urbanisme relevant des points D.IV.1 à D.IV.7 du CoDT, et dans certains cas des demandes de permis d'urbanisation (D.IV.2). Elles constituent un « recueil de bonnes pratiques » à destination des porteurs de projet et du Service Urbanisme de la Commune.

Ces recommandations sont purement indicatives et leur non-respect ne constitue pas un écart au sens de la procédure de traitement de permis. Certaines relèvent d'autres législations que celles de l'urbanisme et l'aménagement du territoire, par exemple en matière d'énergie, de patrimoine ou d'environnement. Mais elles reflètent les principes de bon aménagement souhaités par la Commune.

Contexte local et spécificités du lieu

Chaque espace est unique et se distingue à la fois par ses caractéristiques physiques et naturelles (nature des sols, climat, pentes, exposition, accès à l'eau, aux ressources...) et par l'usage qui en a été fait au cours du temps par les sociétés humaines (usage des ressources, trame viaire, parcellaire, paysage...). Le rôle de l'urbaniste et de l'architecte est de comprendre ces spécificités et de s'en inspirer pour développer des projets qui intègrent au mieux les contraintes et les potentialités du site dans lequel ils s'inscrivent.

- Pour préserver et valoriser les spécificités naturelles, paysagères et patrimoniales des villages et des quartiers, il est fondamental que chaque projet ou chaque outil **intègre au mieux l'« esprit » du lieu**, tant dans le bâti et ses abords que dans les espaces publics. Ceci s'opère grâce à une approche transversale faisant le lien avec l'histoire du lieu, la « trame culturelle » sous-jacente, la dimension scientifique, le maillage écologique... pour valoriser ou évoquer ces éléments patrimoniaux dans les réalisations, établir le lien avec l'histoire du lieu dans la conception des projets, notamment par le maintien et la rénovation de bâtiments ou d'éléments anciens, ou par l'évocation de ceux-ci dans un nouveau projet.
- De manière générale, il y a lieu d'**éviter les ruptures urbanistiques**, en dehors des quelques grands projets de développement identifiés dans le Schéma. Cette recommandation est d'autant plus nécessaire dans les parcelles de moins de 0,5 ha.
- Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti, en particulier ceux qui sont recensés dans **l'inventaire IPIC**.

Diversité du logement et accessibilité

- Pour tous les projets de construction ou d'urbanisation de plus de 10 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. 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.
- Concevoir des **bâtiments modulables** qui permettent de s'adapter facilement à des modifications des besoins de leurs occupants et de la structure des ménages : séparation des pièces par des cloisons, anticipation d'une éventuelle division ultérieure du logement...

URBANISME ET PERMIS : RECUEIL DE BONNES PRATIQUES

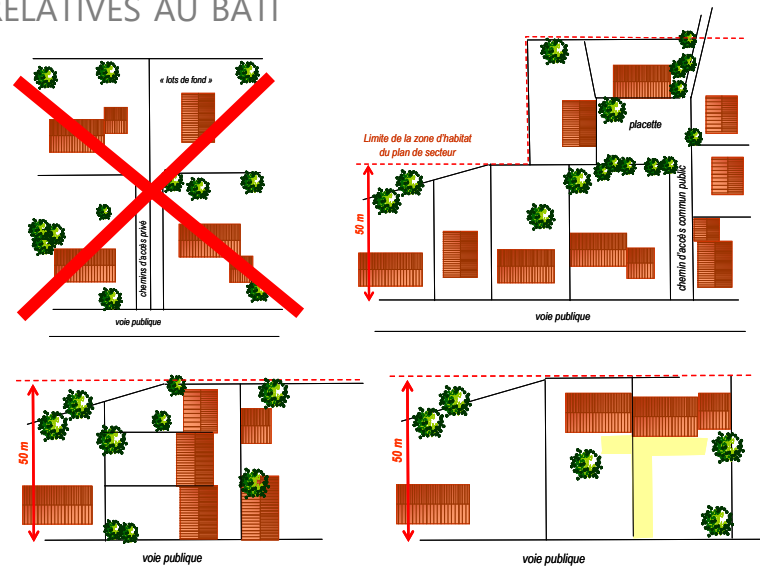
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES POUR LES DEMANDES DE PERMIS RELATIVES AU BÂTI

Implantation des constructions

- Une seule bâtisse principale est autorisée lorsque le plan de secteur prévoit une bande de 50 mètres en zone d'habitat (habitat « en ruban »).
- Lorsque la largeur de la zone d'habitat est plus élevée, **éviter les « lots de fonds »** avec un chemin d'accès privé vers chaque parcelle arrière, car ce type d'implantation peut entraîner une perte d'intimité pour les fonds de jardin, ne favorise pas la cohérence urbanistique au niveau de l'espace-rue et génère des coûts supplémentaires pour l'équipement.
- Selon le contexte, des modes d'implantation alternatifs groupés sont toutefois autorisés (organisation autour d'une ruelle perpendiculaire à la voirie, groupes mitoyens établis en retrait de la voirie...) car ils peuvent correspondre à des formes traditionnelles d'établissement.

Qualité environnementale et performance énergétique

- Imposer systématiquement des **logements traversants**, principalement pour des questions énergétiques et de salubrité (éclairage et ventilation naturelles). Dans le centre urbain et les centres villageois, cette mesure qui permet indirectement de contenir les gabarits et la profondeur du bâti, est préconisée également dans le but de libérer des espaces de cours et jardins à l'arrière.
- Examiner tout projet de construction dans un souci d'une **utilisation rationnelle de l'énergie**, en prenant en considération des critères tels que l'orientation du bâtiment, sa compacité et sa mitoyenneté, ses matériaux, son isolation, son système de chauffage et, le cas échéant, de production alternative d'énergie... ; toutefois, **tout projet doit rester la résultante d'un juste équilibre** entre l'intégration urbanistique, la qualité architecturale, le respect patrimonial et la performance énergétique.
- Encourager le développement de **communautés d'énergie** et de **partage d'énergie** lors des projets impliquant la création ou la rénovation de plusieurs logements (voir ci-après).
- Minimiser la consommation d'**énergie grise en amont** de la construction, à travers le choix et l'origine des matériaux, l'organisation du chantier, l'équilibre remblais-déblais, la valorisation des matériaux locaux. Minimiser la consommation d'**énergie grise en aval** de la construction en concevant des bâtiments facilement démontables ou en utilisant des matériaux recyclables. Inciter les porteurs de projet à utiliser l'outil Totem (<https://www.totem-building.be/>) pour évaluer le bilan en énergie grise de leur projet.
- **Privilégier la rénovation** à la démolition/reconstruction, car elle optimise l'énergie grise en permettant la récupération des matériaux et de la construction existante, tout en préservant des traces ou une évocation de l'évolution historique du bâti.
- Dans le cas d'immeubles ou de projets groupés, inciter à examiner comment répondre à certains besoins collectifs (salle commune) ou individuels plus ponctuels (chambre d'amis) à travers la **copropriété**.



URBANISME ET PERMIS : RECUEIL DE BONNES PRATIQUES

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES POUR LES DEMANDES DE PERMIS RELATIVES AU BÂTI

Gestion du cycle de l'eau

- Imposer des **citernes à tamponnement** pour toute construction neuve, et pour toute rénovation importante lorsque c'est techniquement possible, y compris dans le cas des immeubles à logements multiples. Les exigences techniques (notamment le volume minimal de la citerne et du tamponnement) pourront être définies dans un document distinct et évolutif pour tenir compte des évolutions technologiques et climatiques.
- Dans le respect des dispositions du Code de l'Eau, conditionner les permis d'urbanisme et d'urbanisation à l'intégration de **systèmes de gestion des eaux pluviales**, permettant de freiner, de stocker, d'infiltrer ces eaux (retenues, noues, citernes, revêtements perméables, jardin de pluie, bassin d'orage naturel pour les plus grands projets...), tant sur les parcelles privées que dans l'aménagement des espaces publics. Imposer le principe de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à celle du projet. Dans l'espace public, intégrer ces éléments dans la **conception urbanistique** du site et les concevoir de manière à ce qu'ils puissent rester (au moins en grande partie) accessibles au public.
- Dans le cas de projets comportant la création d'espaces publics de circulation ou de stationnement, privilégier autant que possible des **revêtements de sols** qui soient au moins partiellement **perméables** tels que du béton poreux, des pavés à joints larges ou des dalles gazon.

Plantations et biodiversité

- Conserver chaque fois que c'est possible les **éléments du milieu naturel existants** et concevoir des aménagements qui les intègrent et leur assurent de bonnes conditions de subsistance. En cas de destruction de ces éléments, exiger une motivation dans le dossier de demande et imposer des mesures de compensation dans le cadre du permis.
- Intégrer des **infrastructures vertes structurantes** en particulier dans les nouveaux développements urbanistiques. Ces infrastructures vertes peuvent jouer plusieurs rôles (paysager, biodiversité, tampon visuel, gestion des eaux...), ils peuvent aussi accompagner des éléments du maillage des modes actifs et des espaces publics, ou encore des équipements techniques. Par infrastructures vertes structurantes, on entend que la conception du quartier se fera autour de celles-ci et les espaces verts ne seront pas considérés comme le reliquat d'un aménagement ;
- Concevoir l'aménagement des espaces verts, des abords de bâtiments et des jardins, tant privés que publics, dans le souci d'une amélioration de la biodiversité, du développement d'infrastructures vertes et de la **création d'îlots de fraîcheur**.
- Dans le cas de projets comportant la création d'**espaces verts publics**, consulter le service des Espaces verts communal pour définir la conception et le type de plantations en vue de réduire l'entretien ultérieur. Privilégier des aménagements qui favorisent la pratique de la **gestion différenciée**.
- Préconiser les **essences indigènes régionales** pour la réalisation de haies et d'autres plantations, en se référant à la cartographie du Fichier écologique des Essences <https://www.fichierecologique.be/>.

URBANISME ET PERMIS : RECUEIL DE BONNES PRATIQUES

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES POUR LES DEMANDES DE PERMIS RELATIVES AU BÂTI

Mobilité et stationnement

- Imposer des **bornes de recharges** pour voitures et vélos électriques dans les **projets de promotion**. La norme PEB d'électromobilité impose depuis 2021 la pose d'une infrastructure de raccordement (précâblage permettant de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge) pour chaque emplacement de stationnement automobile dans le cas de projets de construction ou de rénovation entraînant la création de plus de 10 nouveaux logements. Pour les projets non résidentiels (commerce, bureaux, industrie...), la norme prévoit le placement d'une borne de recharge, ainsi que de l'infrastructure de raccordement pour 1 emplacement de stationnement sur 5.
- Intégrer la nécessité de prévoir des **bornes de recharges** pour voitures et vélos électriques dans l'**espace public**, en particulier dans les quartiers d'**habitat mitoyen** qui ne disposent pas de stationnement privé.
- Définir la localisation, la capacité et les principes d'aménagement de **poches de stationnement** en fonction des besoins générés par le projet et de l'éventuel déficit actuel d'emplacements dans un rayon de 300 mètres (distance « pantoufle »). Le cas échéant ce type d'aménagement pourrait être imposé en tant que charge voire de condition d'urbanisme.
- Pour tout projet impliquant la création de minimum 20 équivalents-logements supplémentaires, demander l'avis du **Conseiller en Mobilité** et exiger que la **Notice des Incidences sur l'Environnement** analyse l'impact du projet sur le trafic du quartier et le stationnement, et propose des solutions pour réduire ces impacts.
- Pour tout (équivalent-)logement supplémentaire (en construction neuve ou dans le bâti existant), imposer :
 - du stationnement automobile privé sur la parcelle ou mutualisé dans un rayon de maximum 300 mètres (cfr poches de stationnement).
 - des emplacements couverts pour deux-roues en fonction de la taille des logements, localisés de manière à être en relation la plus directe avec la voirie.
- Les **critères de stationnement** (nombre d'emplacements par logement, commerce, bureau ou autres services) pourront être spécifiés à travers un **outil distinct** et évolutif qui peut s'adapter plus facilement à l'évolution des pratiques. Pour s'inscrire dans la stratégie territoriale du Schéma de Développement communal, ces critères devraient être différenciés par type de quartiers d'habitat.
- Dans le cas de **projets mixtes**, les critères de stationnement pourront être en partie réduits en favorisant une **rotation** entre les besoins en stationnement de jour et de nuit. Dans les projets résidentiels, ces critères peuvent également être réduits si le projet prévoit la création d'emplacement(s) de stationnement pour une ou des **voitures partagées**.
- Dans le cas de projets comportant la **création d'espaces publics**, consulter le service communal des Travaux pour définir la conception de ces espaces, les matériaux à privilégier... afin de limiter les frais d'entretien après rétrocession.
- Favoriser la création de **zones résidentielles ou zones de rencontre** dans les **voiries** dont la **vocation locale** est confirmée. A terme orienter les futurs aménagements de ces voiries dans un esprit d'espaces partagés.