

# Quels outils régionaux pour un développement (supra) communal ?

Raphaël STOKIS  
Fonctionnaire délégué – Directeur  
SPW-DGO4  
16.10.2014

## Art. 1<sup>er</sup> §1<sup>er</sup> du CWATUPE :

« La Région et les autres autorités publiques sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager ».

Art. D.I. 1 §1 et §2 du CODT :

« L'objectif du CODT est d'assurer un développement territorial durable et attractif. Ce développement rencontre ... les besoins sociaux, économiques, sténographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales ainsi que de la cohésion sociale.

La Région et les autres autorités publiques sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire ».

Principes à mettre en œuvre : principe de développement des centralités urbaines et rurales

# Stratégie communale de développement urbain ou territorial

Site ... en construction

# Outils de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

1. Activités commerciales et de logement : le périmètre de remembrement urbain (PRU) du Passage de la Bourse – Charleroi
2. Activités économiques et résidentielles : schéma d'urbanisation de la gare de Braine-le-Comte
3. Activités économiques : rapport urbanistique et environnementale (RUE° de Jumet (Airport 2))

## PRU Passage de la Bourse – Charleroi

« Le périmètre vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics ».

## Intérêt de l'outil :

- a) Compétence du F.D. qui peut s'écarter de documents à valeur réglementaire tels que plans de secteurs, plans communaux d'aménagement, etc.
- b) Plan d'expropriation pour réaliser le projet d'urbanisme
- c) Document évolutif (PRU<sub>1</sub>, PRU<sub>2</sub>, ...)

# Contexte de départ :

## 1. Situation de fait :



Périmètre de remembrement urbain 'Rive Gauche' – Ville de Charleroi / Aménagement Urbain  
PARTIE 2 : Diagnostic de la situation existante

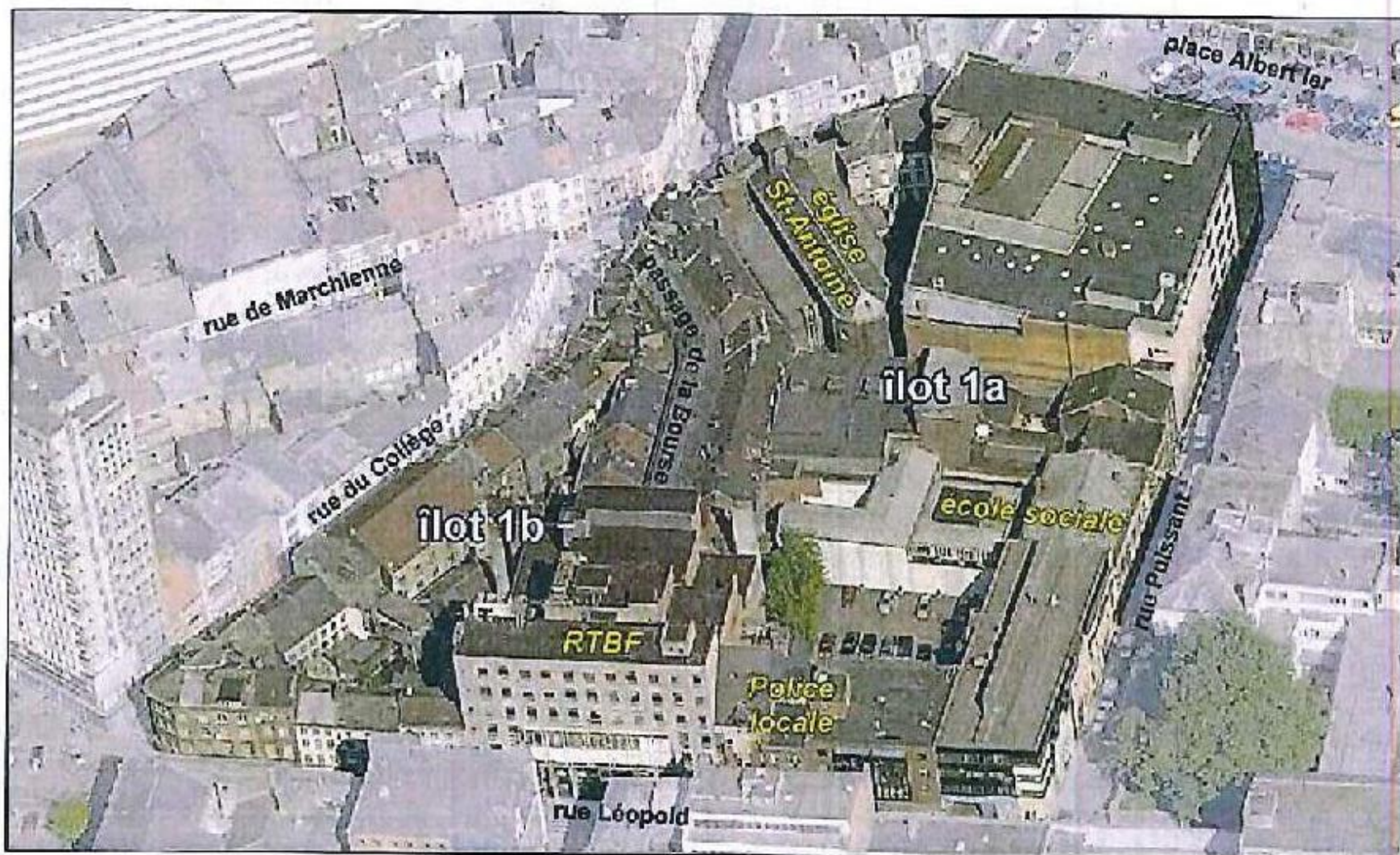


Figure 10 : Vue aérienne depuis le sud sur l'îlot 'Passage de la Bourse' (image Bing Maps, 2011)



Figure 12 : Vue aérienne depuis le nord sur la place Albert I<sup>er</sup> (image Bing Maps, 2011)



Figure 14 : Vue aérienne depuis le sud sur l'îlot 'Buisset' (image Bing Maps, 2011)

# Contexte de départ :

## 2. Situation de droit :

PERIMETRE DE  
REMEMBREMENT URBAIN

PASSAGE DE LA BOURSE

VILLE DE CHARLEROI

LEGENDE

-  Périmètre de remembrement urbain
-  Habitat
-  Habitat à caractère rural
-  Services publics et équipements communautaires
-  CET Centre d'enfouissement technique
-  CETD Centre d'enfouissement technique désaffecté
-  Loisirs
-  Activité économique mixte
-  Activité économique industrielle
-  AE Activité économique spécifique Agro-Economique
-  GD Activité économique spécifique Grande Distribution
-  RM Activité économique spécifique Risque majeur
-  Extraction
-  ZACC Aménagement communal concerté
-  Aménagement différé à caractère industriel
-  Agricole
-  Forestière
-  Espaces verts
-  N Naturelle
-  P Parc
-  Eau
-  Zone non affectée ("zone blanche")
-  +++++ Canalisation existante
-  - - - - - Canalisation en projet
-  ——— Ligne HT existante
-  - - - - -> Ligne HT en projet

Remarque : toutes les superpositions sont faites à titre indicatif

SITUATION AU PLAN DE SECTEUR  
AVEC SUPERPOSITION DES  
DONNEES CADASTRALES

Date: Avril 2009

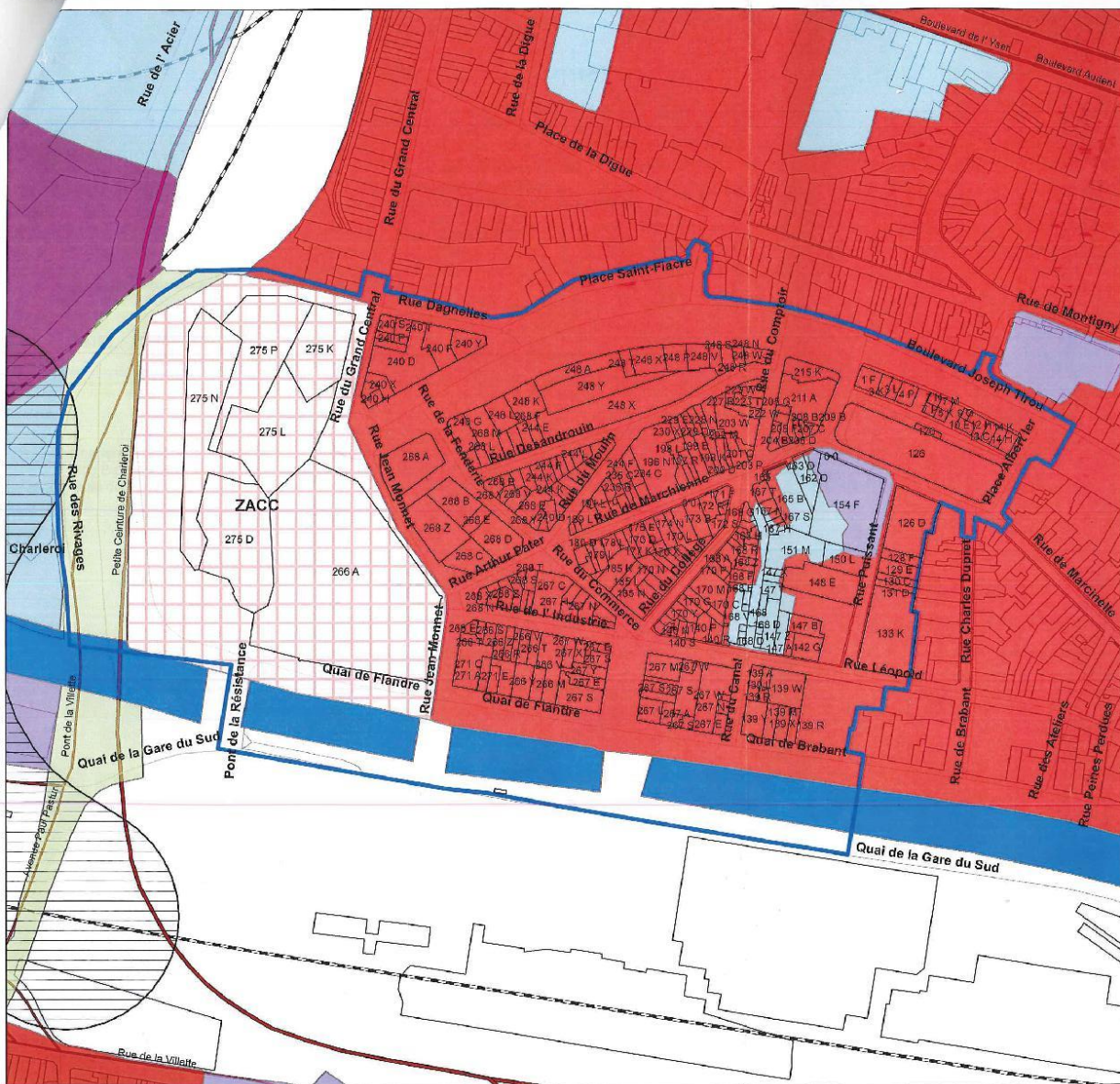
Echelle:  0 30 60 90 M

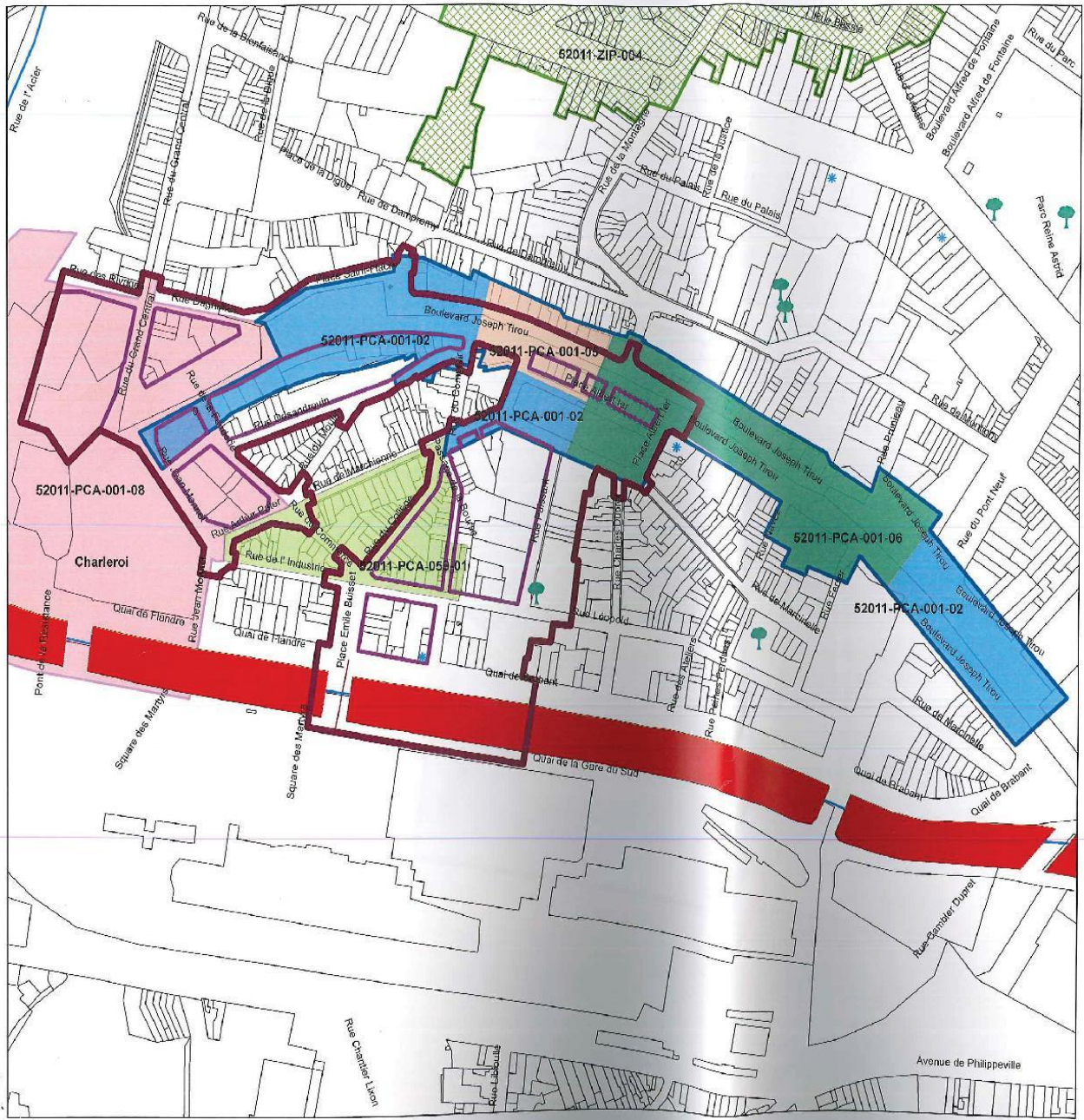


Source(s) : DGATLP (2007)

Chargé d'études:  


Bureau d'études spécialisée  
en gestion environnementale  
et en aménagement du territoire  
Montagne Sainte-Barbe, 15-17  
B-5100 JAMBES  
Tél. +32 (0)81 320 040  
Fax +32 (0)81 320 049  
info@asterconsulting.be





PERIMETRE DE REMEMBREMENT URBAIN

PASSAGE DE LA BOURSE

VILLE DE CHARLEROI

LEGENDE

- Périmètre de remembrement urbain
- Limite existante entre domaine public et domaine privé
- Arbres remarquables
- Zone d'initiative Privilegiée

Valeurs de l'aléa d'inondation

- faible
- moyen
- élevé

Plans Communaux d'Aménagement

- 52011-PCA-001-01 (Quartier de la Sambre remblayée)
- 52011-PCA-001-02 (Quartier de la Sambre remblayée)
- 52011-PCA-001-05 (Quartier de la Sambre remblayée)
- 52011-PCA-001-06 (Quartier de la Sambre remblayée)
- 52011-PCA-059-01 (Ville Basse)
- 52011-PCA-008-01 (Quartier de la Vilette)

Remarque : les superpositions sont faites à titre indicatif

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Date: Mars 2009

Echelle : 0 30 60 90 M

Source(s) : DGATLP (2007)  
cartopro1.wallonie.be



Chargé d'études:



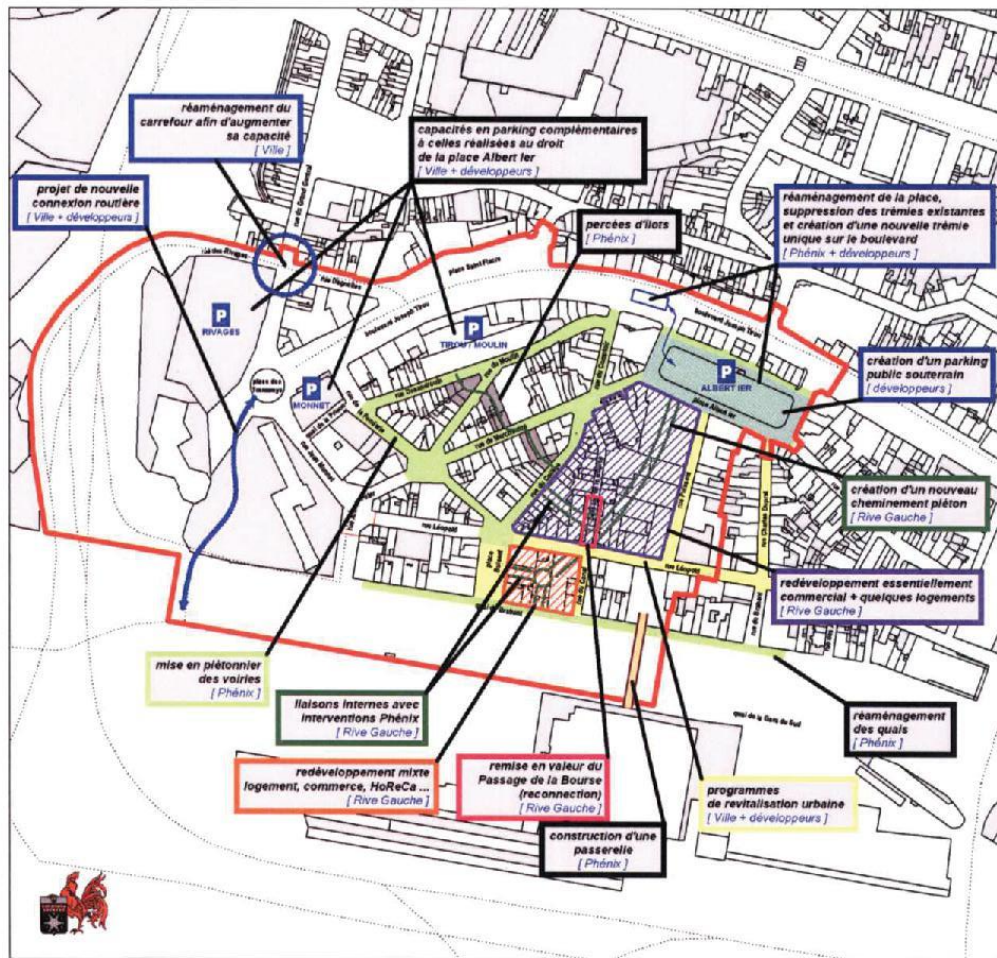
Bureau d'études spécialisées  
en gestion environnementale  
et en aménagement du territoire  
Montagne Sainte-Barbe, 15-17  
B-5100 JAMBES  
Tél. +32 (0)81 320 040  
Fax +32 (0)81 320 049  
info@asterconsulting.be

# Processus PRU n°1

1. Etude de 2009 + évaluation d'incidences :
  - \* limites du périmètre d'intervention
  - \* état des lieux
  - \* projet d'urbanisation

## La délimitation du périmètre de remembrement urbain envisagé et ses principaux éléments constitutifs

La carte ci-contre reprend le contour du PRU proposé ainsi qu'une mention synthétique des différentes opérations de requalification urbaine et/ou de modification de voiries qui y sont prévues.





# Principaux enjeux :

- Commerce en centre-ville + logements
- Mobilité
- Stationnement
- Aménagement de l'espace public

2. 25.05.2009: adoption provisoire du Conseil communal
3. Enquête publique : 15.06.2009 – 14.07.2009
4. 26.10.2009 : adoption définitive par le Conseil communal
5. 29.06.2010 : projet d'arrêté du GW approuvant le PRU (avis favorable du FD)
6. 14.10.2010 : approbation par le GW

# PERIMETRE DE REMEMBREMENT URBAIN

PASSAGE DE LA BOURSE

VILLE DE CHARLEROI

## LEGENDE

-  Périmètre de remembrement urbain
-  Habitat
-  Habitat à caractère rural
-  Services publics et équipements communautaires
-  CET Centre d'enfouissement technique
-  CETD Centre d'enfouissement technique désaffecté
-  Loisirs
-  Activité économique mixte
-  Activité économique industrielle
-  AE Activité économique spécifique Agro-Economique
-  GD Activité économique spécifique Grande Distribution
-  RM Activité économique spécifique Risque majeur
-  Extraction
-  ZACC Aménagement communal concerté
-  Aménagement différé à caractère industriel
-  Agricole
-  Forestière
-  Espaces verts
-  N Naturelle
-  Parc
-  Eau
-  Zone non affectée ("zone blanche")
-  +++++ Canalisation existante
-  --- Canalisation en projet
-  --- Ligne HT existante
-  -> Ligne HT en projet

Remarque : toutes les superpositions sont faites à titre indicatif

## SITUATION AU PLAN DE SECTEUR AVEC SUPERPOSITION DES DONNEES CADASTRALES

Date: Avril 2009

Echelle :  M

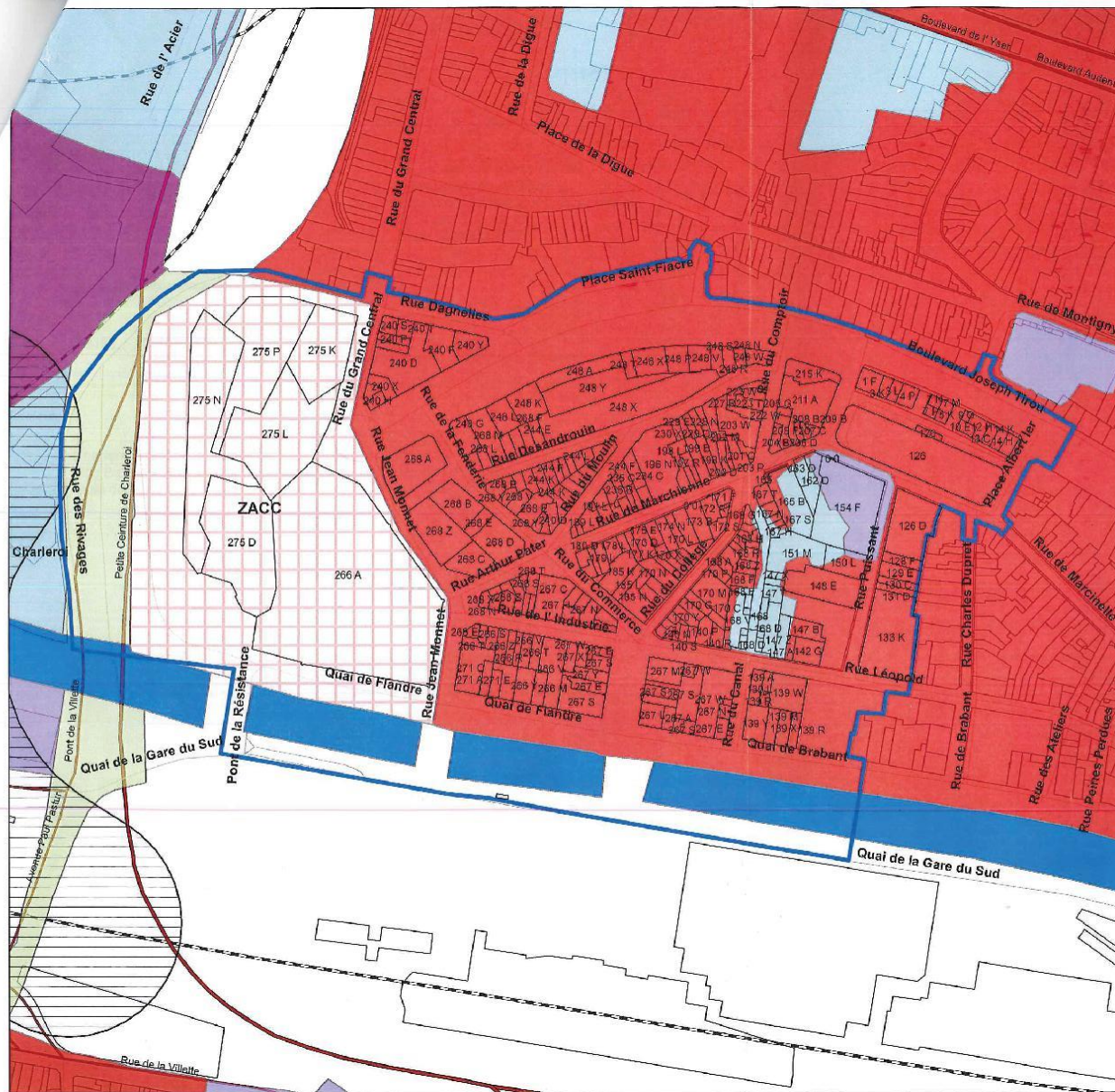


Source(s) : DGATLP (2007)

Chargé d'études:



Bureau d'études spécialisés en gestion environnementale et en aménagement du territoire  
Montagne Sainte-Barbe, 15-17  
B-5100 JAMBES  
Tél. +32 (0)81 320 040  
Fax +32 (0)81 320 049  
info@asterconsulting.be



Contexte à l'arrivée :

Demande de permis en 04.2011

Permis délivré le 14.11.2011

Délai de traitement du PRU<sub>1</sub> : 18 mois



**RIVE GAUCHE**

**SAINT-LAMBERT PROMOTION S.A.**

07.146

**ENTREE PLACE ALBERT**

22-04-2011





RIVE GAUCHE

SAINT-LAMBERT PROMOTION S.A.

07.146

PLACE ALBERT 1ER



22-04-2011



**RIVE GAUCHE**  
SAINT-LAMBERT PROMOTION S.A.

07.146

ENTREE PLACE BUISSET / TIROU



22-04-2011

## Processus PRU n°2 : introduction plan d'expropriation

1. 10.2011 + évaluation des incidences
2. 25.10.2011 : adoption provisoire par le Conseil communal
3. Enquête publique : 05.2012 – 06.2012
4. 12.07.2012 : adoption par le Conseil communal
5. 10.09.2012 : projet d'arrêté du GW approuvant le PRU (avis favorable du FD)
6. 31.01.2013 : approbation par le GW du PRU
7. 22.04.2014 : arrêté d'expropriation



## Contexte à l'arrivée :

Permis de démolir le 02.08.2013

Permis de construire le 08.07.2014

Délai de traitement du PRU2 : 12 mois



SAINT-LAMBERT PROMOTION S.A.  
07.146

*Rive Gauche*

PERSPECTIVE PLACE ALBERT 1er DE JOUR  
12-07-2013





SAINT-LAMBERT PROMOTION S.A.  
07.146

*Rive Gauche*

PERSPECTIVE BOULEVARD TIROU

12-07-2013







SAINT-LAMBERT PROMOTION S.A.  
07.146

*Rive Gauche*

PERSPECTIVE PLACE BUISSET

12-07-2013



PRU = outil d'urbanisme utile en centre urbain permettant la réalisation de projets privés, contrairement à un plan réglementaire, basés sur une mixité de programme avec recours possible ultime à l'expropriation

= outil opérationnel

# Schéma d'urbanisation de la gare de Braine-le Comte

= outil d'urbanisme en vue de fixer les orientations en terme de programme, de densité, de gabarit, d'espaces publics et de mobilité mais sans possibilité de déroger à des plans réglementaires





# Schéma d'urbanisation de la gare de Braine-le-Comte



BURO II & ARCHI+I | urban planning | architecture | engineering | interior design

Rue J. Jordaensstraat 19a, B-1000 Brussel - Bruxelles | T +32 2 641 88 00 | F +32 2 640 53 55 | E info@archi.be | www.archi.be  
Hoogledessteenweg 415, B-8800 Roselare | T +32 51 21 11 05 | F +32 51 22 46 74 | E info@buro2.be | www.buro2.be  
Bellevue 5, B-9050 Ledeborg [Gen] | T +32 9 210 17 10 | F +32 9 210 17 19 | E info@buro2.be | www.buro2.be

BURO II & ARCHI+I soc.été civile sous forme de scrl | Siège social Bruxelles | BE 0834.075.980 | RPM Bruxelles



**REVIVE**  
REVITALIZING BROWNFIELDS  
ECO QUARTIER BRAINE-LE-COMTE 40

# Schéma d'urbanisation de la gare de Braine-le-Comte

## 03 ÉTUDE EXPLORATOIRE DE TERRAIN

### CONTEXTE SITE



RUE DE LA STATION



PLACE DE LA GARE



GARE DES MARCHANDS



ANCIEN SITE INDUSTRIEL ABT



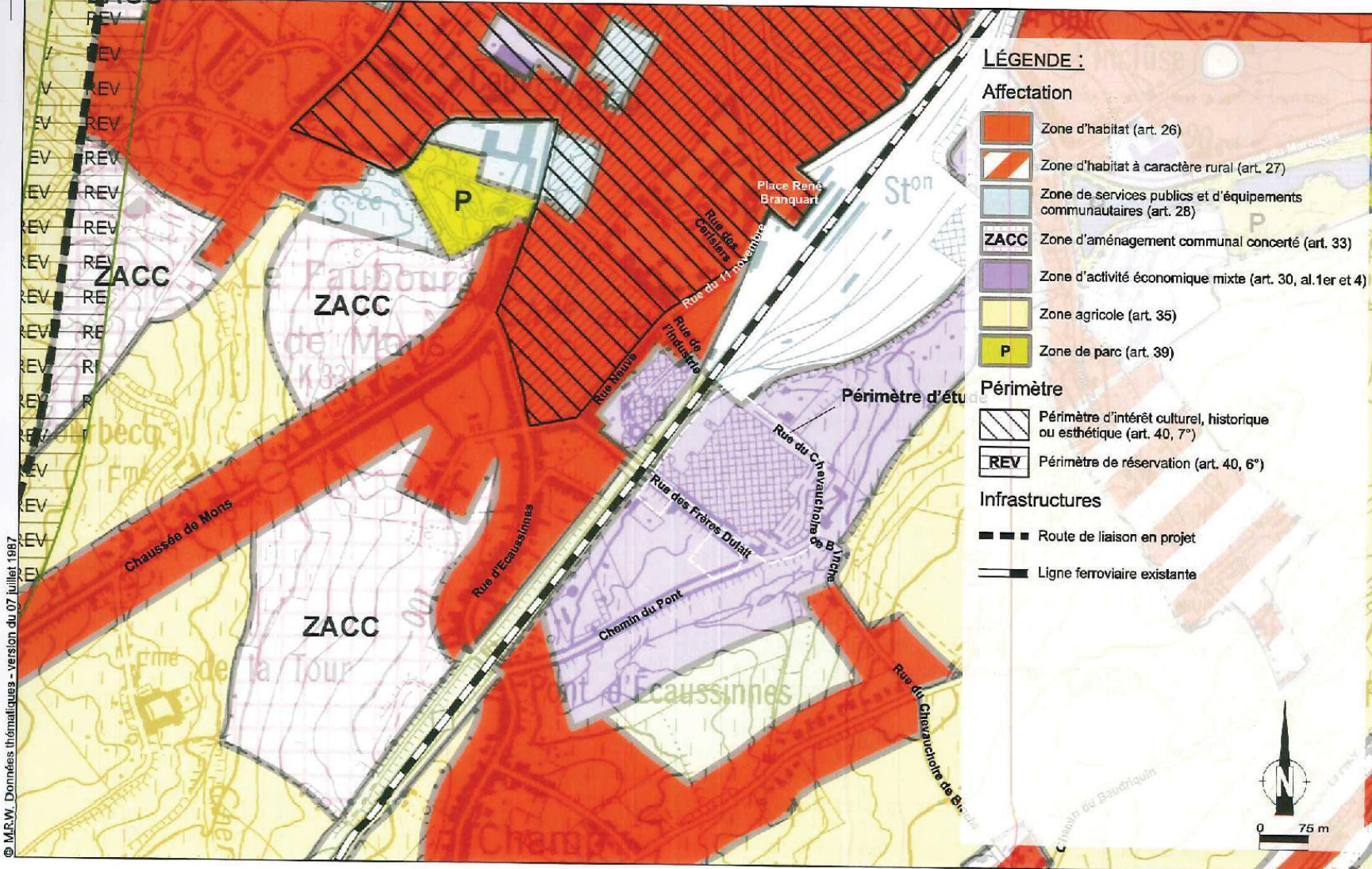
ANCIEN SITE INDUSTRIEL ABT



200m



# PLAN DE SECTEUR



© M.R.W. Domfès thomatiques - version du 07 juillet 1987

## LÉGENDE :

### Affectation

- Zone d'habitat (art. 26)
- Zone d'habitat à caractère rural (art. 27)
- Zone de services publics et d'équipements communautaires (art. 28)
- ZACC** Zone d'aménagement communal concerté (art. 33)
- Zone d'activité économique mixte (art. 30, al.1er et 4)
- Zone agricole (art. 35)
- P** Zone de parc (art. 39)

### Périmètre

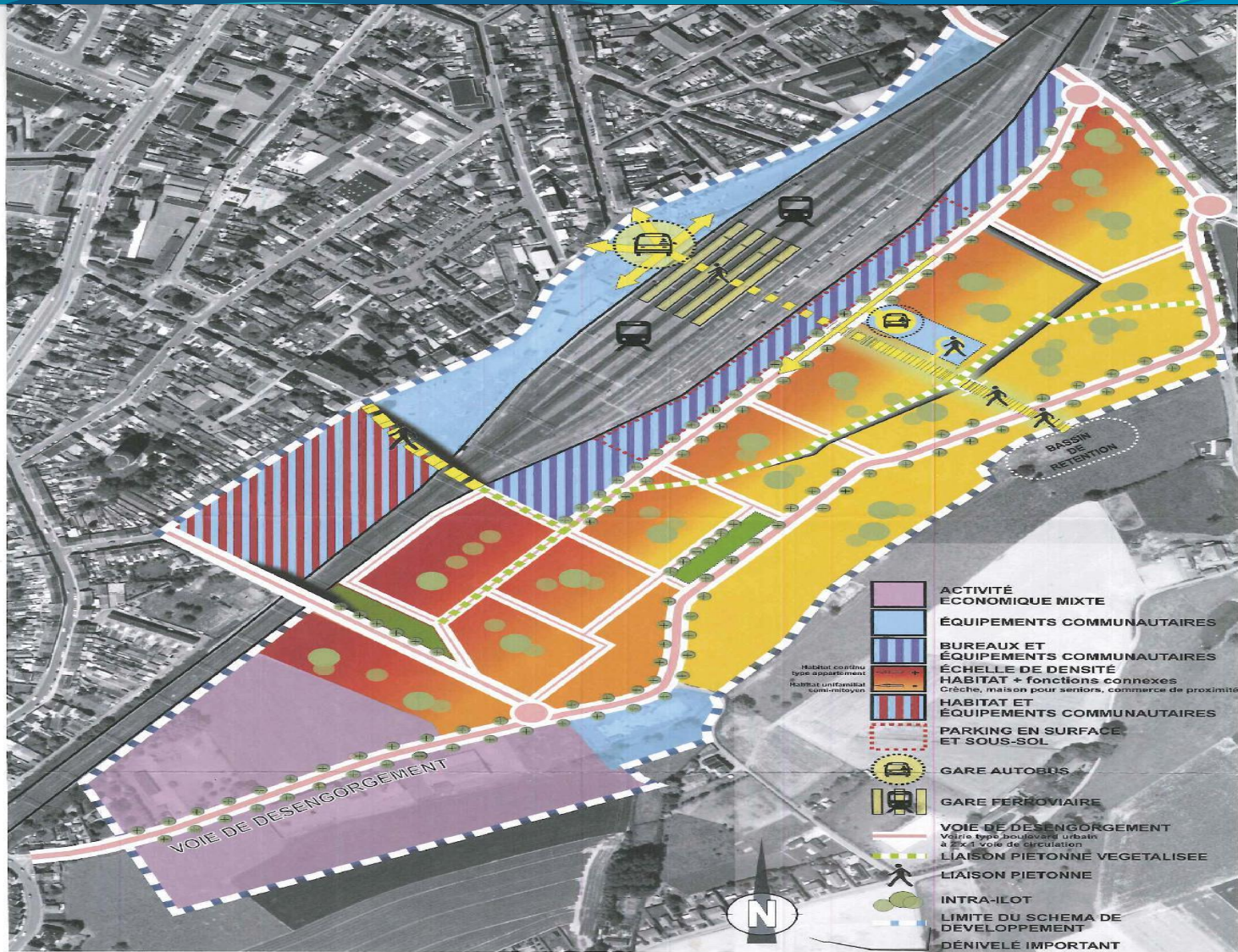
- Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (art. 40, 7°)
- REV** Périmètre de réservation (art. 40, 6°)

### Infrastructures

- Route de liaison en projet
- Ligne ferroviaire existante



# Schéma d'urbanisation



**SCHEMA DE DEVELOPPEMENT:**  
**Quartier de la gare à Braine-le-Comte**  
 29/11/07







<p><b>HUGO BAUWENS // ARCHITECTURE / URBANISME SPRL</b>          408, chaussée de Beaumont BR 7400-21E-60458E- (Mons)          m: +32(0)475 79 12 04a1#rd de 37406556 7688E          email: hugo.bauwens@gmail.com</p>	<p><b>CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE D'APPARTEMENTS</b>          Ce document concerne :  <b>PLAN D'IMPLANTATION 1/750</b>  <b>NIVEAU REZ</b></p>	<p>Date :          25/09/2014</p>
--	--	---------------------------------------







HUGO BAUWENS // ARCHITECTURE / URBANISME SPRL

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE D'APPARTEMENTS

Ce document concerne :

Date :

488, chaussée de Beaumont BR 1322, 1140 Gosselies (Mons)  
 n° +32(0)475 79 12 61 et de 32046558 78888  
 email: hugo.bauwens@gmail.com

PLAN D'IMPLANTATION 1/750  
 NIVEAU SOUS-SOL

25/09/2014



HUGO BAUWENS // ARCHITECTURE / URBANISME SPRL

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE D'APPARTEMENTS

Ce document concerne :

Date :

488, chaussée de Beaumont BR 7022 M+COQUELLES (Mons)  
 n° +32(0)475 79 12 04 tel 0475 79 12 04  
 email: hugo.bauwens@gmail.com

PLAN D'IMPLANTATION 1/750  
 NIVEAU TOITURE

25/09/2014























# 05 MASTERPLAN

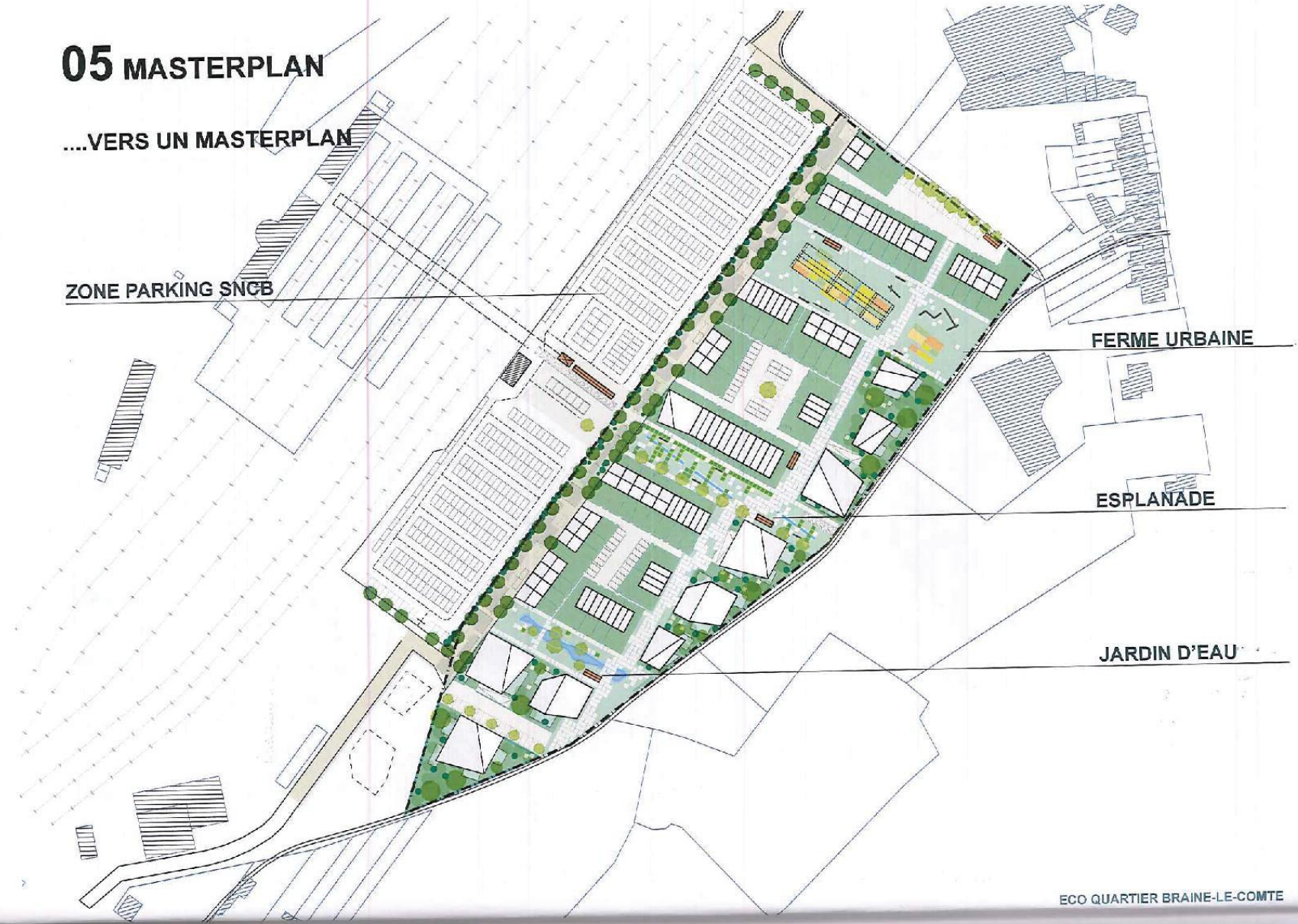
...VERS UN MASTERPLAN

ZONE PARKING SNCB

FERME URBAINE

ESPLANADE

JARDIN D'EAU



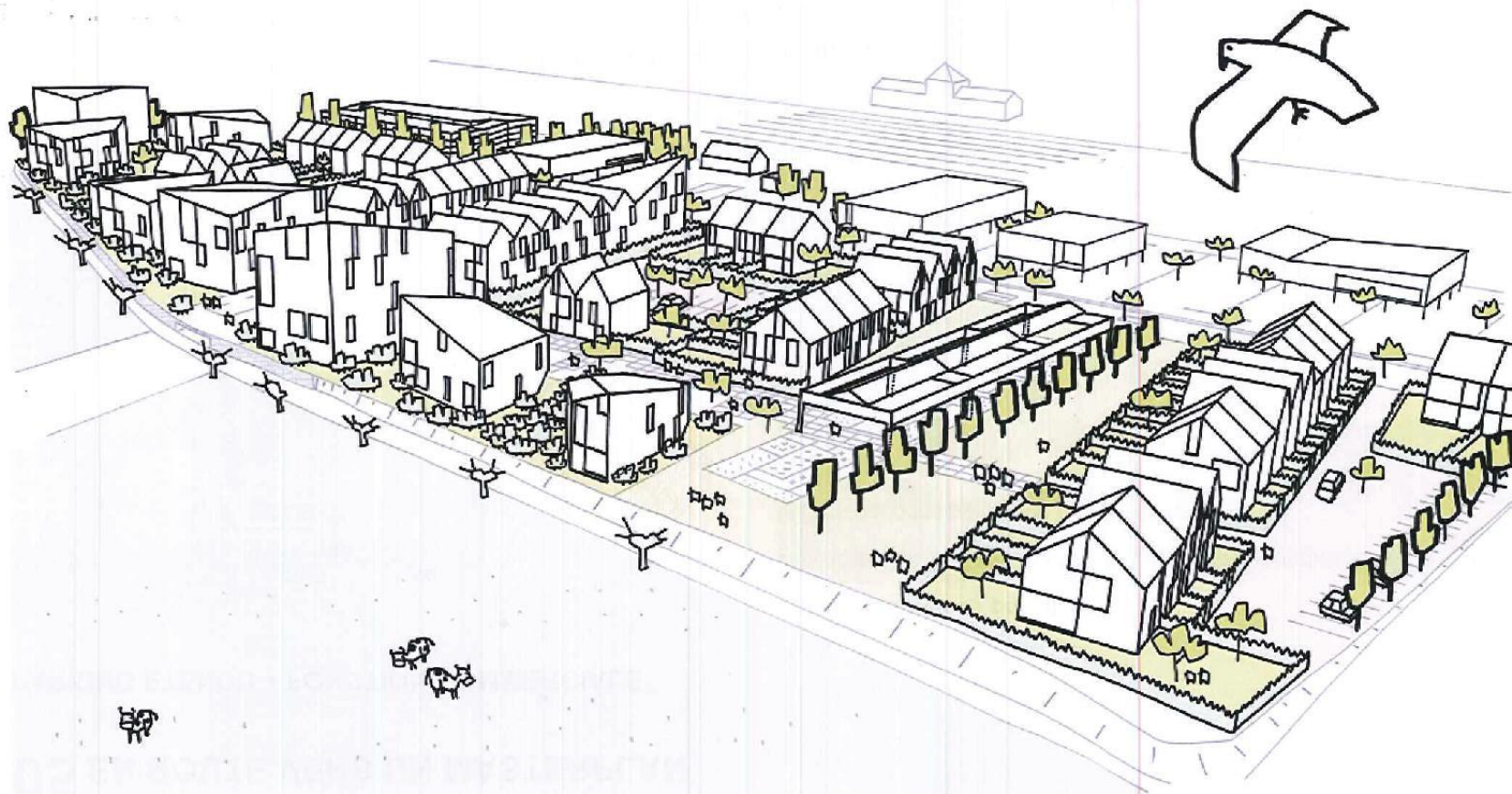
# 05 MASTERPLAN

## GABARITS



# 05 MASTERPLAN

...VERS UN MASTERPLAN



## Processus

1. Etude sur le schéma d'urbanisation : 3-4 mois en 2007
2. Adoption par le Conseil communal: 28.01.2008
3. Non-conformité au plan de secteur => SAR reconnaissance 2008-2009



## Situation à l'arrivée

1. Permis d'urbanisation
2. Permis d'urbanisme
3. Délais : 6 mois schéma d'urbanisation (2007)  
12 mois SAR (2008-2009)  
Permis : 130 jours  
Premières constructions : 2015

# Rapport urbanistique et environnemental (RUE) Jumet (Airport 2)

Outil d'orientation permettant à toute commune de fixer, pour n'importe quelle partie de son territoire, ses orientations en termes d'économie, d'énergie, de transport, d'infrastructures, de paysage, d'urbanisme, d'architecture et d'espaces verts

# Processus

1. Etude en 2005 – 2006
2. 06.2006 : dépôt du dossier
3. 10.2006 : enquête publique : 10.2006
4. 23.11.2006 : adoption par le Conseil communal
5. 09.03.2007 : avis favorable du FD
6. 02.05.2007 : approbation ministérielle
7. 02.08.2008 : reconnaissance économique du GW
8. Premiers permis demandés et délivrés en 2013
9. Charte urbanistique et paysagère 2013



# Plan de secteur

Echelle: 1/ 10 000

Source: Plan de secteur de CHARLEROI, planches 46/7 et 46/8





## CHARTE URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE

La Charte se compose des **règles générales** s'appliquant à l'**ensemble des parcelles du PAE**. Elles se déclinent en **Options d'aménagement** et en **Options architecturales d'ensemble**. Les **principes spécifiques** aux îlots complètent ces règles.

### Partie 1 : Prescriptions générales

↳ Insérer le plan d'ensemble, identifiant les 5 îlots (format A3)

#### A. OPTIONS D'AMENAGEMENT

L'aménagement du parc tire parti des atouts du site, comme le relief naturel, pour définir 5 îlots différenciés par un parti architectural et urbanistique spécifique.

Ce découpage en îlot permet d'accueillir des bâtiments de toute taille puisque le site offre aussi bien des parcelles de petites que de grandes dimensions.

#### 1. AFFECTATIONS

Ilot 1	Activités économiques de rayonnement local ↳ artisanat, industrie légère (produisant peu ou prou de nuisances environnementales) PME, halls relais et services auxiliaires aux activités économiques présentes dans le parc et pouvant agir en complémentarité avec les activités développées dans le quartier.
Ilot 2	Activités d'artisanat, de recherche, de petite industrie et petits halls de stockage.
Ilot 3	Activités de service de type bureau, activités de recherche
Ilot 4	Activités de stockage, logistique et de petite industrie
Ilot 5	Activités de stockage, logistique et de petite industrie

**Sont interdits** : Les commerces de détails, les services à la population (hormis ceux autorisés en îlot 1) et les services ne présentant aucun lien fonctionnel nécessaire aux activités autorisées dans le P.A.E.

~~En raison de sa situation partielle en zone A et B du Plan de développement de l'Aéroport de Charleroi, la conciergerie est interdite sur l'ensemble du Parc. Un poste de surveillance pourra être autorisé pour autant que la superficie ne dépasse pas les 25 m<sup>2</sup>.~~

Conformément à l'article 30 du CWATUPE, « le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut y être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent.  
Il fait partie intégrante de l'exploitation ».

Igretec et les services du Fonctionnaire délégué en évalueront au cas par cas, l'opportunité.

La mutualisation de l'offre de stationnement avec des entreprises présentes ou à venir est encouragée afin de limiter l'emprise des aires de parkings sur l'espace.

Les places de parking pour voitures seront normalisées : **2,50 m x 5,00 m** pour les emplacements standards et **3,50 m x 5,00 m** pour les emplacements des personnes à mobilité réduite.

Les zones de parking sont aménagées au moyen de matériaux perméables tels que :

- Bande de roulement béton alternés avec la dalle gazon ;
- Pavés bétons avec distanceurs intégrés permettant de réaliser des joints d'infiltration à remplir de graviers ou à engazonner ;
- Béton poreux ;

Les revêtements hydrocarbonés ou en béton continus **sont interdits**.



Revêtements perméables : Pavés drainants, à joints élargis, à joints engazonnés, ...

### 3.2.2. STATIONNEMENT DES VELOS



Afin de profiter des infrastructures du type RAVEl et surtout favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, chaque entreprise **doit** aménager un abri couvert permettant d'attacher les deux roues.

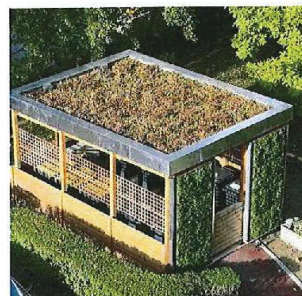
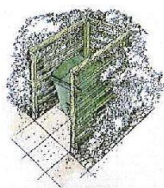
Ces abris doivent faire partie de la conception architecturale d'ensemble. Ils sont intégrés et discrets. Ils sont en bois ou en caillibotis, ils ont une hauteur limitée à **2,5 m**.

Leur implantation sur la parcelle est laissée libre, pour autant qu'ils soient situés à proximité des accès au bâtiment et facile d'accès, simple d'usage et esthétique.



### 3.3.3. GESTION DES DECHETS

Chaque entreprise est responsable de l'élimination des déchets qu'elle génère, qu'il s'agisse de déchets industriels banals ou spéciaux/dangereux selon la législation en vigueur. La recherche de solutions de recyclage ou de valorisation des déchets doit être privilégiée. Le brûlage des déchets est interdit.



### 3.4. ENSEIGNE ET PUBLICITE

Le Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité est d'application (art. 431 à 442 du CWATUPE)

Les enseignes seront **obligatoirement localisées et dessinées** (tracé, matériaux, teintes) sur les plans d'architecture (sur les façades et/ou sur le plan d'implantation) des demandes de permis d'urbanisme concernées.

### 5.5.3. REVETEMENT DE SOL

Les matériaux de revêtement du sol sont différenciés selon les divers usages de la voirie (circulation, usage pédestre, aires de chargement, etc.).

### 5.5.4. COLORIMETRIE

*L'utilisation de la couleur doit être pertinente, c'est-à-dire en harmonie avec l'architecture proposée et le contexte paysager.*

Les entreprises respectent la palette de couleurs et les proportions suivantes, afin de garantir une homogénéité de l'ensemble des constructions du PAE.

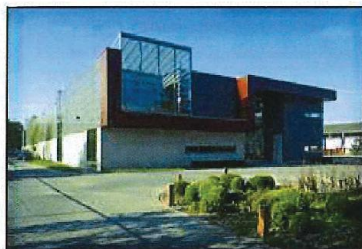
- Couleur principale : 90%



- Couleur secondaire libre: 10%

Les **références RAL** des matériaux et leurs proportions doivent être précisées dans le dossier de demande de permis.

#### Exemples



Oui



Oui



NON

## B. OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE



*Le Parc d'activités économiques de Charleroi-Airport est un lieu où se côtoient des savoirs faire, des techniques, des innovations et non un lieu d'architecture banalisée. L'architecture déployée sur le site doit pouvoir exprimer la variété et la qualité des activités présentes par une image d'excellence, de modernité et de dynamisme dans le respect de l'environnement urbain et paysager qui lui sert d'écrin.*

*L'ensemble des constructions du P.A.E. ainsi que l'aménagement construit des abords, fait l'objet d'une conception d'ensemble où le vocabulaire architectural comme la sélection des matériaux présentent une cohérence globale : morphologie des constructions principales, secondaires et annexes, profils de leur toiture respective, typologie des percements des différentes catégories de construction, gamme de matériaux et palette de couleurs utilisés tant en élévation, en revêtement de toiture (visible) qu'en revêtement de sol, ...*

*L'architecture des bâtiments sera simple mais pas simpliste, contemporaine, de type fonctionnel et élaborée dans un souci d'intégration paysagère et d'économie d'énergie.*

*Les constructions et aménagements qui feraient l'objet d'un permis ultérieur sont soumis aux mêmes règles et devront respecter scrupuleusement la cohérence du projet initial.*

### 1.1 TRAITEMENT DES FAÇADES

Toutes les faces des bâtiments destinées à rester apparentes ou visibles, doivent être **traitées avec un soin égal dans un même langage architectural**. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur des toitures que les percements, des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Une attention particulière est portée au traitement des façades « arrières » et sur les pignons qui doivent également faire l'objet d'une conception architecturale de qualité.



Les façades peuvent être ponctuées par des éléments de volumétrie ou de jeux au niveau de l'agencement des différents éléments constitutifs rythmant et animant la perception depuis la voirie. Ces décrochés éventuels peuvent présenter un changement de nature de matériau et ou de couleur et/ou de type de pose. (horizontal ou vertical...)

Pour les entreprises dont les espaces doivent être différenciés selon les activités, les volumes peuvent être de lecture architecturale distincte (matériaux, couleurs) tout en veillant cependant à l'harmonie d'ensemble.



**Et la supra- communalité ?**

**Et le CODT ?**

**Et la modification du CODT ?**

• **Conclusion :**

**Aménager, gérer, développer  
l'ESPACE**



**GERER LE TEMPS**

**Stratégie (supra) communale  
de développement territorial**