

À quoi sert le Schéma d'Intention Communal?

Vous êtes propriétaire d'un terrain inscrit en zone d'habitat, habitat à caractère rural au plan de secteur ? Vous avez un projet ? Votre terrain n'est pas soumis à un permis de lotir, ni à un autre outil légal en vigueur (renseignez-vous auprès du service urbanisme) ? Vous souhaitez être guidé avant d'introduire le permis d'urbanisme ou d'urbanisation (ex-permis de lotir) ?



Vue aérienne d'Acoz

Après la localisation de votre parcelle sur une carte, le Schéma d'Intention Communal en matière d'Aménagement du Territoire vous proposera une série de recommandations sur l'implantation, la volumétrie, les zones de cours et jardins, ...



En quoi le SICAT est-il utile pour mon projet ?

Approuvé par le Conseil communal en 2012, le SICAT ne se substitue pas au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement (CWATUPE) et autres schémas, plans et règlements préexistants (Pds, PCA, RUE, RGBSR,...). Il permet de donner des lignes de conduite pour les parcelles non construites inscrites au plan de secteur en zone d'habitat et habitat à caractère rural ou en zone d'aménagement communal concerté (soit à l'échelle de la commune de Florennes 265,81 hectares) au vu des besoins de demain en terme de logement.



Pourquoi un Schéma d'Intention sur ma commune ?

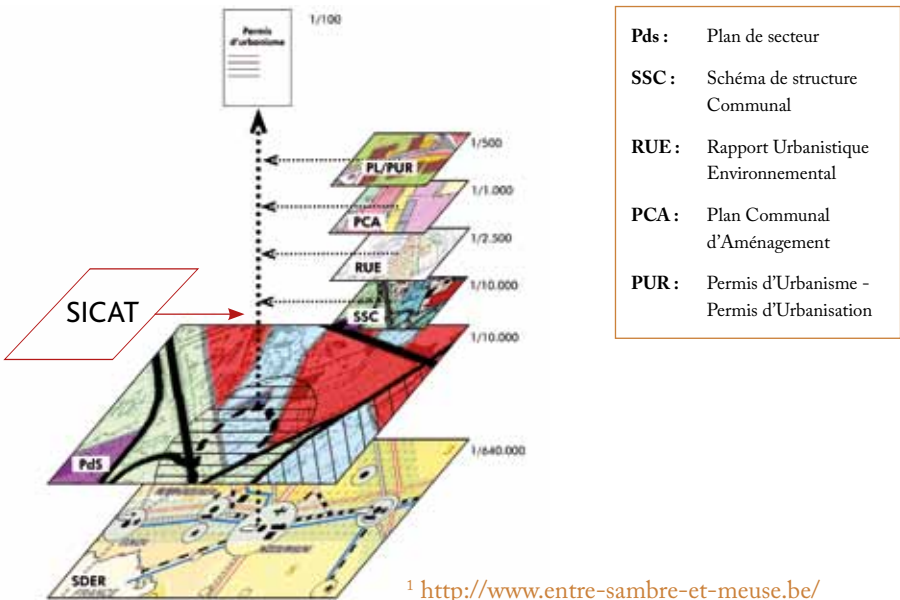
La population augmente, vieillit et les structures familiales changent... Ce qui impacte les besoins en terme de logement. Il suffit de constater l'augmentation du nombre d'appartements qui émergent un peu partout dans nos villages. Or, dans l'intérêt général, tous les terrains « urbanisables » n'offrent pas les même atouts. Certains risquent, s'ils venaient à être construits, de détériorer les paysages, où d'engendrer des coûts élevés pour la collectivité par leur isolement, d'augmenter les dépendances à la voiture...

En effet, les communes sont confrontées aux grands défis de demain : la limitation de l'étalement urbain telle que souhaitée par le Gouvernement wallon, la diminution future de la production mondiale du pétrole (l'augmentation de son prix), des finances communales de plus en plus sollicitées...

Évolution de la composition des ménages



Pour relever ces défis et privilégier l'intérêt collectif sur l'intérêt individuel, les élus et les administrations communales de Florennes, Gerpinnes et Walcourt, sous la coordination du GAL Entre-Sambre-et-Meuse¹, ont collaboré pendant un an et demi pour se doter d'un outil d'aide à la décision : le Schéma d'Intention Communal en matière d'Aménagement du Territoire (SICAT).

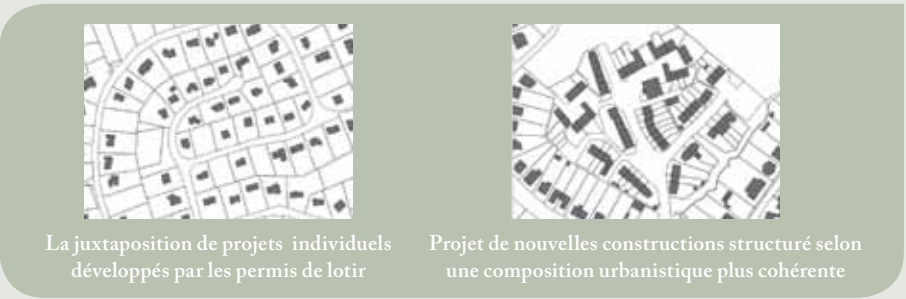


¹ <http://www.entre-sambre-et-meuse.be/>

Le SICAT propose pour un certain nombre de villages des **recommandations localisées** à l'échelle de certains quartiers ou d'ilots non construits mais inscrits en zone d'habitat, habitat à caractère rural ou en zones d'aménagement communal concerté au plan de secteur². Ces recommandations vous concernent directement puisqu'elles vont permettre à l'administration communale d'orienter votre projet au niveau :

- ▶ **des constructions**
implantation du projet, type de volume, nombre de niveaux,...
- ▶ **des zones de cours et jardins**
type de plantations, limites mitoyennes, abris de jardins,...
- ▶ **du parcellaire**
largeur de façades, cheminements piétons, gestion des intérieurs d'ilots,...
- ▶ **des voiries**
type de voiries, espace public, stationnement,...
- ▶ **des bâtiments publics**
mixité des fonctions compatibles avec les zones d'habitat,...

Ces recommandations traduisent directement les **options villageoises** définissant les différentes densités de logement souhaitables en fonction de la zone concernée. Ces densités ont été définies en fonction de nombreux facteurs tels que le bâti existant, les densités actuelles présentes dans les villages, les paysages, la proximité des axes routiers, ... Trois niveaux de densité sont proposés : densité forte (D++), densité moyenne (D+), densité faible (D-). La densité porte essentiellement sur le type d'habitat : mitoyen (2 façades), semi-mitoyen (3 façades) ou isolé (4 façades). Le SICAT encourage, par exemple, de l'habitat mitoyen dans les aires de forte densité et de l'habitat isolé dans les aires de faible densité.



Enfin, les options villageoises expriment les **intentions** que les communes ont identifiées à l'échelle supracommunale. Ces intentions, intérêts communs et futurs, permettent de comprendre l'esprit du SICAT. Épinglons quelques unes de ces recommandations :

- ▶ **Privilégier la densification des noyaux de villes et de villages par rapport à une urbanisation le long des axes et en périphérie des villages.**
- ▶ **Favoriser un urbanisme de qualité valorisant à la fois les techniques et matériaux endogènes en répondant aux enjeux du futur.**
- ▶ **Préserver la qualité naturelle et patrimoniale du territoire et des villages.**
- ▶ **Renforcer et maîtriser les effets structurants de la Nationale 5.**
- ▶ **Favoriser les modes doux et les transports.**

² Outil régional et réglementaire en Wallonie datant des années 80'
<http://developpement-territorial.wallonie.be/PDS.html>

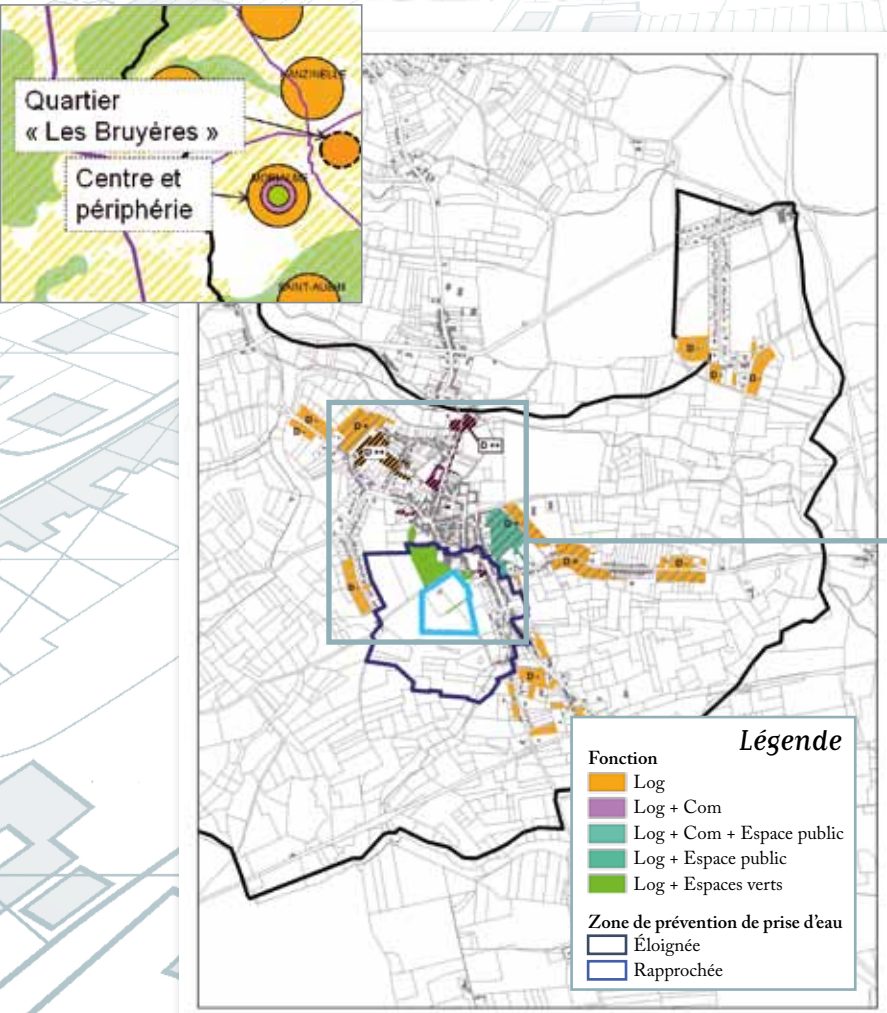
Actuellement, des options villageoises ont été proposées sur deux villages de la commune de Florennes : ROSEÉ et MORIALMÉ. À l'avenir, il n'est pas exclu que d'autres villages de l'entité fassent l'objet de la même analyse et de l'identification d'options.

Options villageoises à Morialmé

Les options générales sont :

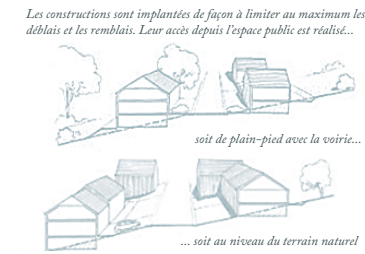
- Pour le centre du village et sa périphérie, l'option proposée est d'accueillir, dans les futurs projets, les fonctions de **logements**, **commerces de proximité**, **bâtiments publics** et **espaces verts** avec des densités de constructions allant de moyennes à fortes.
- Pour le quartier situé au Nord-Est, la proposition consiste à maintenir sa fonction principale, le **logement**, dans une densité assez faible.

Notons que, dans le centre de Morialmé, il y a la présence d'une zone de prévention en matière de prise d'eau. Les terrains encore disponibles et urbanisables inscrits au plan de secteur et situés en zone rapprochée et éloignée ont été affectés à des **espaces verts**.



Recommandations pour l'aire de forte densité

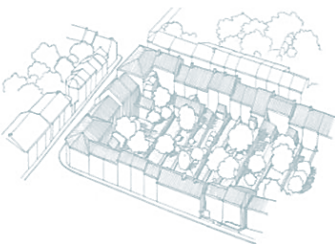
les constructions (implantations et volumétrie)



« (...) Pour maintenir la continuité du front de bâtisse et éviter les ruptures de gabarit trop importantes, les constructions secondaires sont érigées contre la façade arrière ou latérale(..) Quand le relief le permet, l'accès depuis l'espace public est réalisé de plain-pied avec la voirie. »

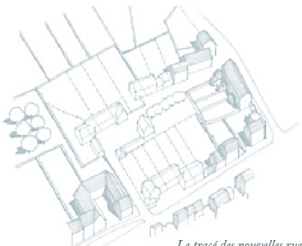
les zones de cours et jardins

« (...) Les terrains disponibles à l'arrière des constructions principales n'ont pas vocation à accueillir des constructions mais bien à être préservés en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains et éléments d'un maillage écologique en zone rurale. (...) »



Les terrains disponibles à l'arrière des constructions principales n'ont pas vocation à accueillir des constructions mais bien à être préservés en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains;

parcellaires



Le tracé des nouvelles rues est conçu de façon à former des îlots. On évite de créer des rues en impasse.

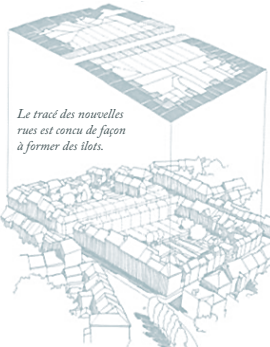
« (...) La création de lots de fond n'est pas encouragée dans la mesure où l'implantation d'immeubles en arrière-zone provoque de fréquents troubles de voisinage : allées et venues de véhicules et de piétons le long des propriétés riveraines, perte d'intimité dans la zone de cours et jardins... (...) »

voiries

« (...) Le tracé des nouvelles rues est conçu de façon à former des îlots. On évite donc de créer des rues en impasse.(...) »

bâtiments publics et commerces

« (...) Afin de maintenir une animation en soirée dans les quartiers où se concentrent les activités commerciales, il faut veiller à garder des logements aux étages des bâtiments. (...) »



Le tracé des nouvelles rues est conçu de façon à former des îlots.



Le SICAT

SCHÉMA D'INTENTION COMMUNAL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

« Pour une vision partagée de notre territoire »

« Le schéma d'Intention c'est l'occasion de mettre quatre commune autour de la table. Même si concrètement chacun travaille dans ses limites administratives cela reste une occasion à saisir de travailler ensemble pour développer une vision commune du territoire »

Administration communale de Florennes