XMU & Métamorphoses Urbaines

Schéma de développement communal (SDC)

Commune de Genappe

Maîtrise d'ouvrage	Équipe
Commune de Genappe	METAMORPHOSES URBAINES XMU
Document	**Date**
RIP	**3 novembre 2026**



Ordre du jour

PARTIE 1

Objectifs de la démarche

PARTIE 2

Contenu et rôle d'un SDC

PARTIE 3

Processus d'élaboration

1 Objectifs de la démarche



1 Introduction du Bourgmestre

Pourquoi un Schéma de Développement Communal ?

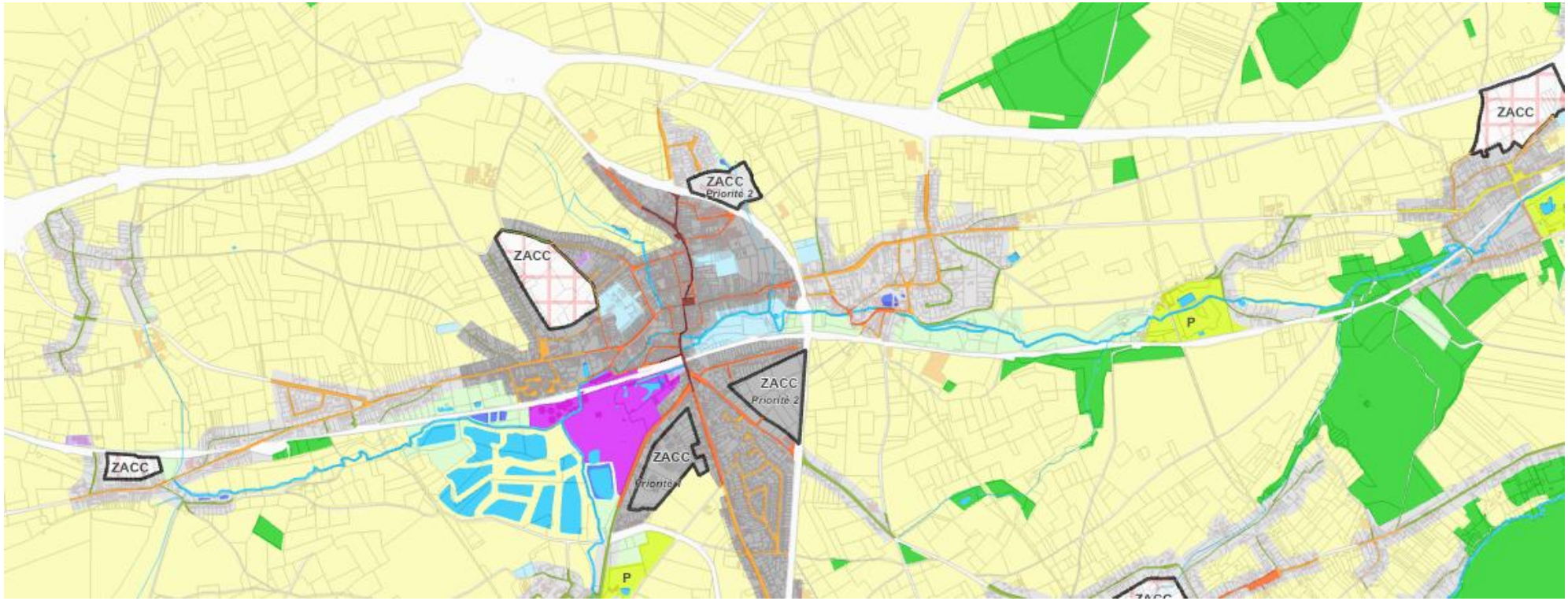
- **Retranscrire la stratégie territoriale wallonne** du Schéma de développement territorial (SDT) à l'échelle communale qui vise notamment à concentrer 75% des nouveaux logements en centralité.
- Volonté politique de **Déclaration de politique communale** → PST



1 Introduction du Bourgmestre

Pourquoi un Schéma de Développement Communal ?

- **Faire évoluer le Schéma de structure (SSC) de 2017** pour répondre aux nouveaux défis territoriaux, environnementaux et sociétaux et définir les grandes orientations d'aménagement du territoire de Genappe pour les années à venir.



1 Introduction de l’échevin de l’urbanisme

Enjeux communaux

- **Maitriser le développement territorial et préserver le cadre de vie des habitants**



- Cadrer la pression immobilière de plus en plus forte
- Définir une trajectoire claire en matière de développement communal
- Préserver le caractère rural et le paysage agricole de Genappe
- Recherche d’équilibre entre les besoins réels en logements et les équipements existants et à prévoir

1 Introduction de l’échevin de l’urbanisme

Enjeux communaux

- **Renforcer la résilience environnementale et paysagère**

    - Protéger les zones sensibles aux risques d’inondation
    - Développer le maillage vert et bleu communal
    - Valoriser la Dyle et ses affluents
    - Offrir des espaces de fraicheur pour contrer l’ilot de chaleur urbain
    - Préserver les espaces ouverts caractéristiques du territoire communal



1 Introduction de l’échevin de l’urbanisme

Enjeux communaux

- **Développer l’attractivité commerciale et économique**
    - Soutenir le commerce et les PME locales
    - Limiter la dispersion des fonctions et l’étalement des commerces
    - Accroitre l’attractivité du territoire
    - Renforcer la vitalité et la dynamique du centre ville
    - Favoriser l’accessibilité par les modes doux



1 Introduction de l’échevin de l’urbanisme

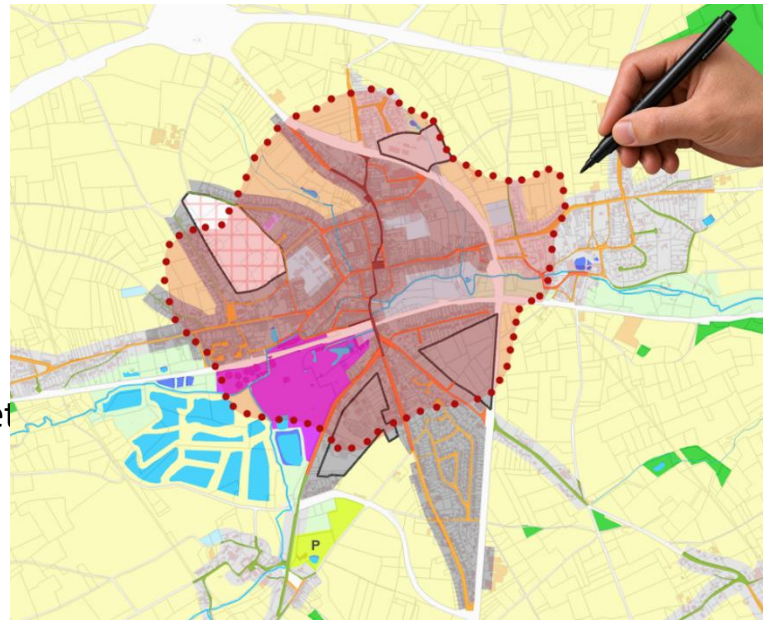
Enjeux communaux

- **Outil participatif**
    - Maintenir une information continue tout au long du processus
    - Donner la parole aux habitants en amont du diagnostic (questionnaire)
    - Proposer des moments d’échanges constructifs (Balade urbaine du 12/12)
    - Etablir un outil stratégique pertinent qui reflète la vision des habitants



1 Introduction de l'échevin de l'urbanisme

Conclusion et objectifs



- **Le SDC doit permettre de :**
  - Anticiper les besoins futurs du territoire et le développement des zones à enjeux
  - Accompagner les projets qui rencontrent la stratégie communale et lutter contre le développement qui ne rencontre pas les objectifs
  - Cadrer l'urbanisation par des mesures objectives (affectation, densité, division logements, perméabilité, artificialisation, végétalisation, mobilité,…) et proposer un outil fonctionnel pour le service urbanisme
  - Définir une trajectoire de développement communal à long terme pensée avec les citoyens

2 Contenu et rôle d'un SDC



2 Lien avec le SDT : Objectifs

Schéma de développement du territoire (SDT)

Le SDT définit la stratégie territoriale wallonne (entré en vigueur en août 2024)

2 Lien avec le SDT : Objectifs

Schéma de développement du territoire (SDT)

Le SDT définit la stratégie territoriale wallonne (entré en vigueur en août 2024)
Cette stratégie se décline en :

20 objectifs régionaux ayant tous pour finalité :

- **L'optimisation spatiale**
- **Le développement socio-économique**
- **L'attractivité territoriale**
- **La gestion qualitative du cadre de vie**
- **La maîtrise de la mobilité**

Comment optimiser le territoire ?

- **En maîtrisant l'artificialisation**
- **En luttant contre l'étalement urbain**

2 Lien avec le SDT : Objectifs

Schéma de développement du territoire (SDT)

Le SDT définit la stratégie territoriale wallonne (entré en vigueur en août 2024)
Cette stratégie se décline en :

20 objectifs régionaux ayant tous pour finalité :

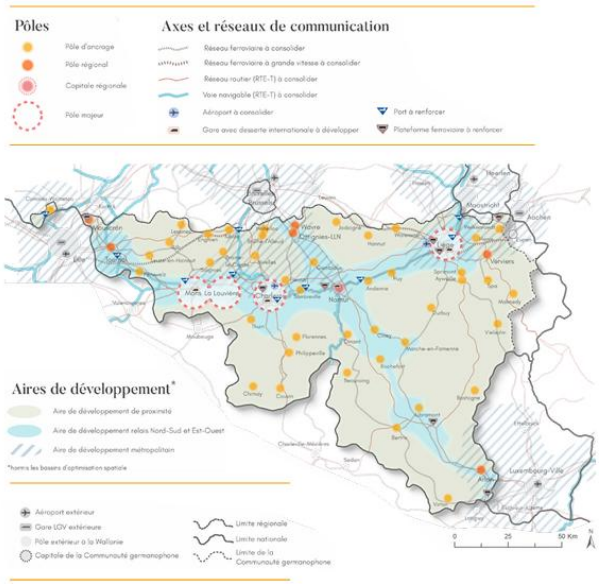
- L'optimisation spatiale
- Le développement socio-économique
- L'attractivité territoriale
- La gestion qualitative du cadre de vie
- La maîtrise de la mobilité

Comment optimiser le territoire ?

- **En maîtrisant l'artificialisation**
- **En luttant contre l'étalement urbain**

1 carte de structure territoriale

Elle donne le **positionnement de la commune** dans le territoire wallon.



2 Lien avec le SDT : Objectifs

Schéma de développement du territoire (SDT)

Le SDT définit la stratégie territoriale wallonne (entré en vigueur en août 2024)
Cette stratégie se décline en :

20 objectifs régionaux ayant tous pour finalité :

- L'optimisation spatiale
- Le développement socio-économique
- L'attractivité territoriale
- La gestion qualitative du cadre de vie
- La maîtrise de la mobilité

Comment optimiser le territoire ?

- **En maîtrisant l'artificialisation**
- **En luttant contre l'étalement urbain**

1 carte de structure territoriale

Elle donne le **positionnement de la commune** dans le territoire wallon.

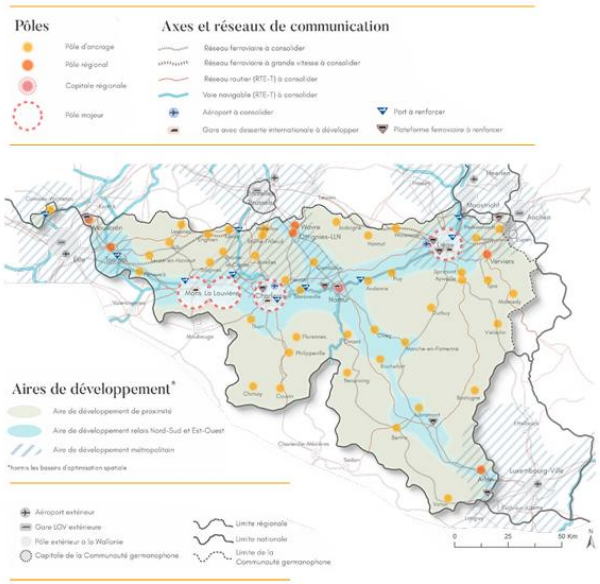


Schéma de développement communal (SDC)

Le SDC respecte et décline les objectifs & la structure territoriale à l'échelle locale

2 Lien avec le SDT : Centralités

Des centralités ont été cartographiées à l'échelle régionale (SDT)

Il s'agit d'ajuster ces centralités à l'échelle communale (SDC)
= la carte de structure

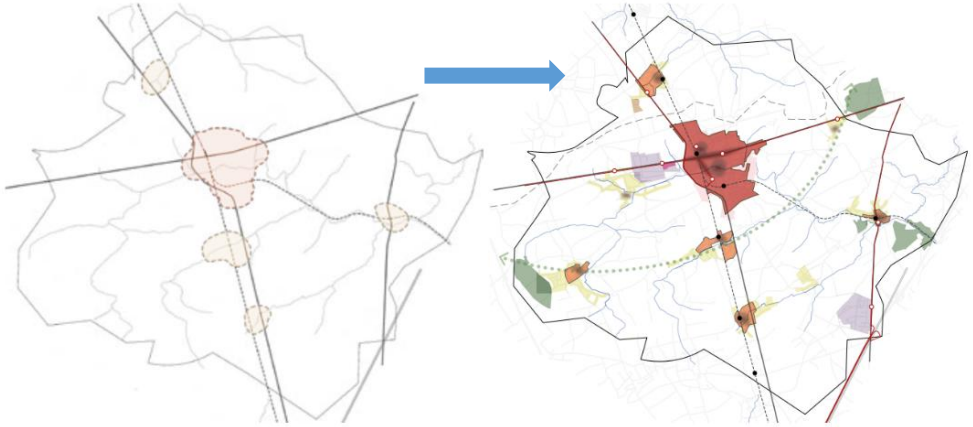
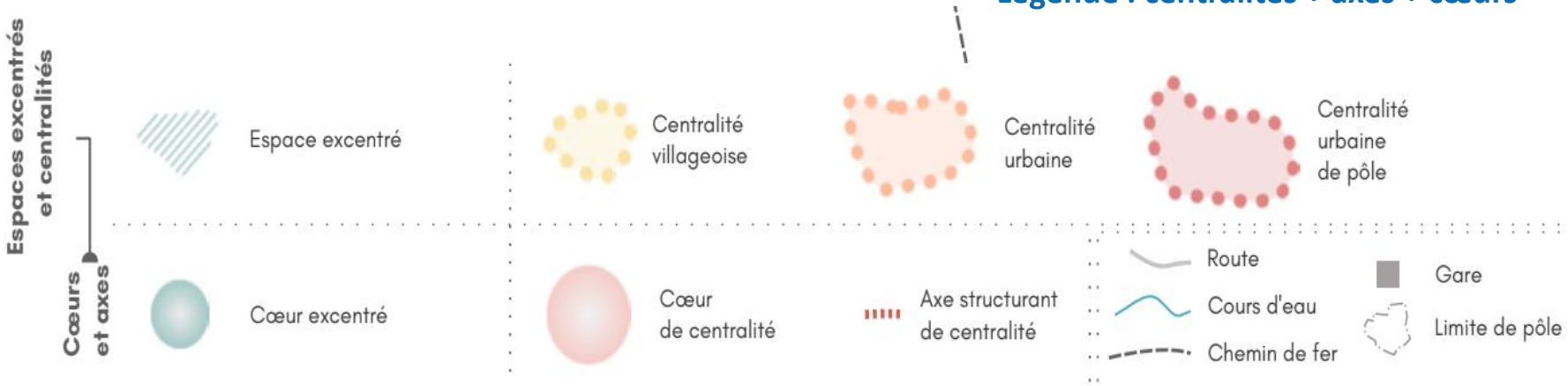


Figure 9. Exemple de déclinaison de la proposition du SDT selon le contexte local et le projet de développement communal - Réalisation : CPDT (2024) – CREAT-UCLouvain

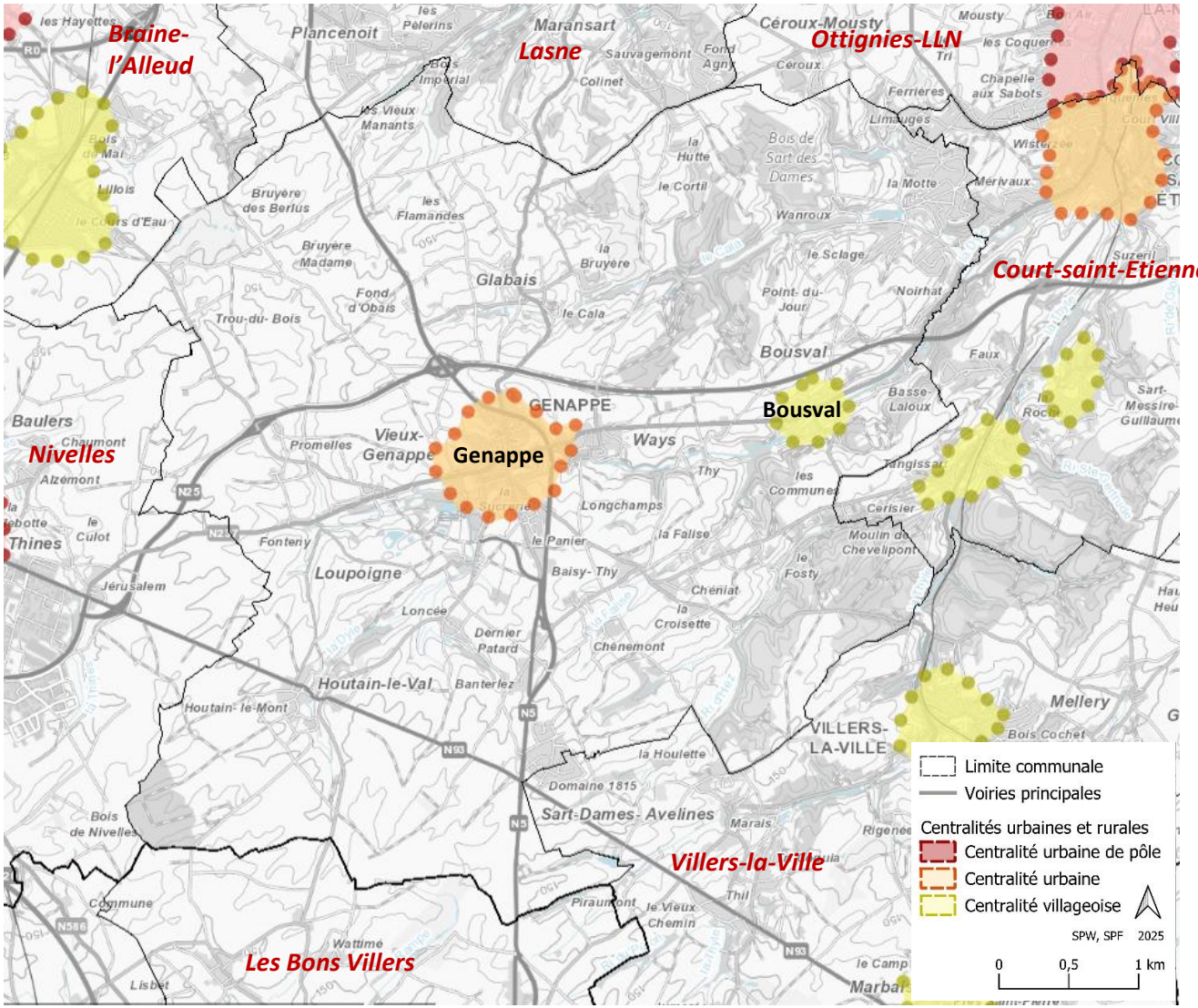
Légende : centralités + axes + cœurs



2 Lien avec le SDT : Centralités

Application des centralités identifiées par la Région sur le territoire communal

Le SDT identifie une **centralité urbaine et une centralité villageoise** sur le territoire.



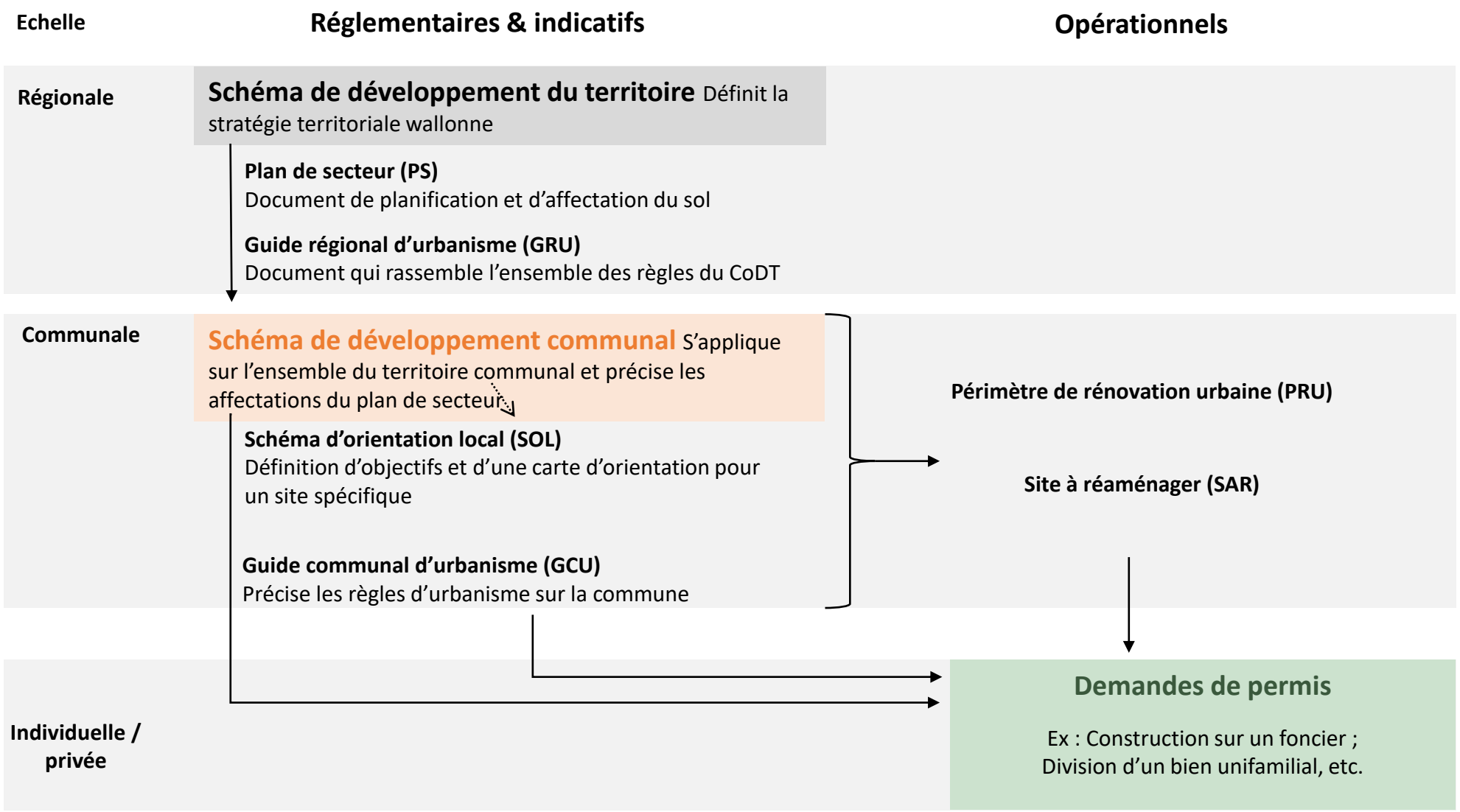
2 Lien avec les autres documents

Echelle	Réglementaires & indicatifs	Opérationnels
Régionale	**Schéma de développement du territoire** Définit la stratégie territoriale wallonne	
	Plan de secteur (PS) Document de planification et d'affectation du sol	
	Guide régional d'urbanisme (GRU) Document qui rassemble l'ensemble des règles du CoDT	

2 Lien avec les autres documents

Echelle	Réglementaires & indicatifs	Opérationnels
Régionale	**Schéma de développement du territoire** Définit la stratégie territoriale wallonne **Plan de secteur (PS)** Document de planification et d'affectation du sol **Guide régional d'urbanisme (GRU)** Document qui rassemble l'ensemble des règles du CoDT	
Communale	**Schéma de développement communal** S'applique sur l'ensemble du territoire communal et précise les affectations du plan de secteur **Schéma d'orientation local (SOL)** Définition d'objectifs et d'une carte d'orientation pour un site spécifique **Guide communal d'urbanisme (GCU)** Précise les règles d'urbanisme sur la commune	**Périmètre de rénovation urbaine (PRU)** **Site à réaménager (SAR)**

2 Lien avec les autres documents



2 Contenu du SDC

Conformité obligatoire des permis

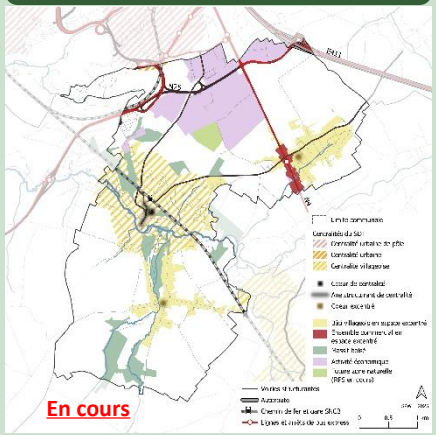
Objectifs

1	Assurer la réponse aux besoins en logements en fonction de l'accessibilité des services, équipements et commerces
2	Intensifier le développement du logement dans les centralités
3	Minimiser l'artificialisation des terres

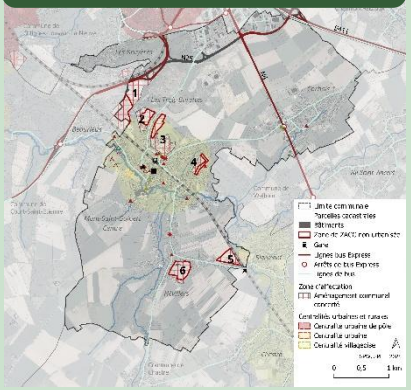
+ Trajectoires



Carte de structure



+ Priorisation ZACC



2 Contenu du SDC

Conformité obligatoire des permis

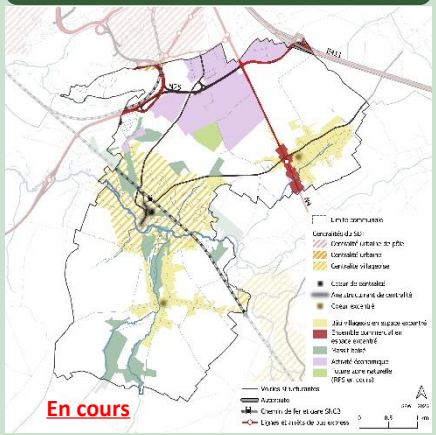
Objectifs

1	Assurer la réponse aux besoins en logements en fonction de l'accessibilité des services, équipements et commerces
2	Intensifier le développement du logement dans les centralités
3	Minimiser l'artificialisation des terres

+ Trajectoires

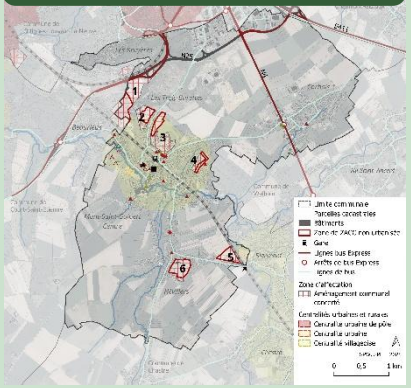


Carte de structure



En cours

+ Priorisation ZACC



Des guides pour la délivrance des permis

Principes

1.1 .	Développer les logements pour tendre vers le développement d'au moins 3 logements / 4 en centralité à horizon 2050
1.2	Stimuler la réutilisation du bâti pour le logement et les autres fonctions compatibles
1.2	Stimuler la réutilisation des terres artificialisées

Mesures (optionnelles)

1.1.1	La proposition de révision de plan de secteur pour désaffecter des zones destinées à l'urbanisation qui ne devraient pas être urbanisées / ou pour affecter à l'urbanisation des zones non destinées à l'urbanisation, utiles au développement des centralités
1.1.2	La définition d'une trajectoire de l'étalement urbain pour permettre un monitoring

2 Contenu du SDC

Conformité obligatoire des permis

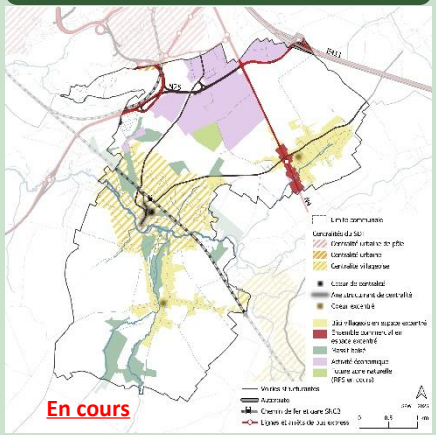
Objectifs

1	Assurer la réponse aux besoins en logements en fonction de l'accessibilité des services, équipements et commerces
2	Intensifier le développement du logement dans les centralités
3	Minimiser l'artificialisation des terres

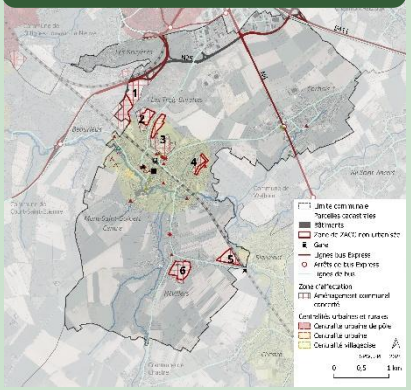
+ Trajectoires



Carte de structure



+ Priorisation ZACC



Des guides pour la délivrance des permis

Principes

1.1 .	Développer les logements pour tendre vers le développement d'au moins 3 logements / 4 en centralité à horizon 2050
1.2	Stimuler la réutilisation du bâti pour le logement et les autres fonctions compatibles
1.2	Stimuler la réutilisation des terres artificialisées

Mesures (optionnelles)

1.1.1	La proposition de révision de plan de secteur pour désaffecter des zones destinées à l'urbanisation qui ne devraient pas être urbanisées / ou pour affecter à l'urbanisation des zones non destinées à l'urbanisation, utiles au développement des centralités
1.1.2	La définition d'une trajectoire de l'étalement urbain pour permettre un monitoring

Cartes de mise en œuvre

- **Structure paysagère & écologique**
- **Outils urbanistiques** (SOL, SAR,…)
- **Transport & mobilité**
- **Centralités & structure bâtie**

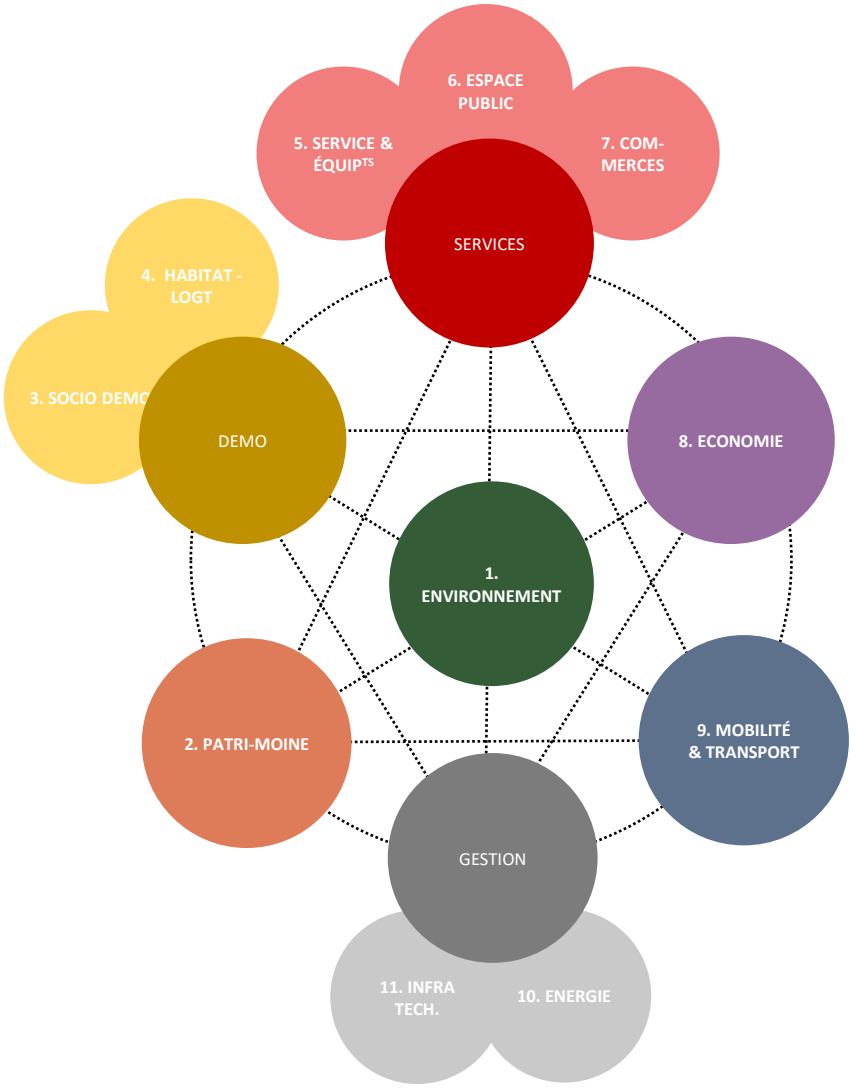
2 Thématiques du SDC

Partie I. Analyse contextuelle

Partie II. Stratégie territoriale

Dimensions abordées

- **Environnement**
- **Patrimoine**
- **Socio-démographie**
- **Habitat-logement**
- **Equipements collectifs et services**
- **Espaces publics**
- **Commerces**
- **Économie**
- **Mobilité & transport**
- **Energie**
- **Infrastructures techniques**



3 Processus d’élaboration



3 Equipe de projet

Une équipe de projet bien rodée

Expérience de stratégies territoriales
Connaissance fine du territoire et des enjeux de la Région

Métamorphoses Urbaines (MU)

.FR

Laurent PINON - directeur d'études

Valentin BARDEZ – chargé d'étude

Clémentine DURAND – chargée d'étude

+ 15 ans de collaboration

Xavier Mariage Urbanistes (XMU)

.BE

Xavier MARIAGE – directeur d'études

Catherine VILQUIN – cheffe de projet

Ryan THIBERT – chargé d'étude

Matthieu VACHON – chargé d'étude

Expériences sur les SDC

- Verviers
- Charleroi
- Sambreville
- Mont-Saint-Guibert
- Neufchâteau
- Awans
- La Hulpe
- Bouillon

3 Comité de suivi et Comité de pilotage

Composition du comité de suivi (CdS)

- Un ou des représentant(s) du Collège communal
- Un fonctionnaire du service Urbanisme
- Le Fonctionnaire délégué ou son représentant
- Un représentant de la Direction de l'Aménagement Local
- Un représentant de la CCATM

- **Comité de suivi : 11 réunions (présence de la Région)**
  - Démarrage
  - Phase 1 : 3 réunions + validation du rapport 1.1 et 1.2 (+ visite de terrain)
  - Phase 2 : 4 réunions + validation du rapport 2.1 et 2.2
  - Phase 4 : 2 réunions
  - Phase 5 : 1 réunion

- **Comité de pilotage : à déterminer**

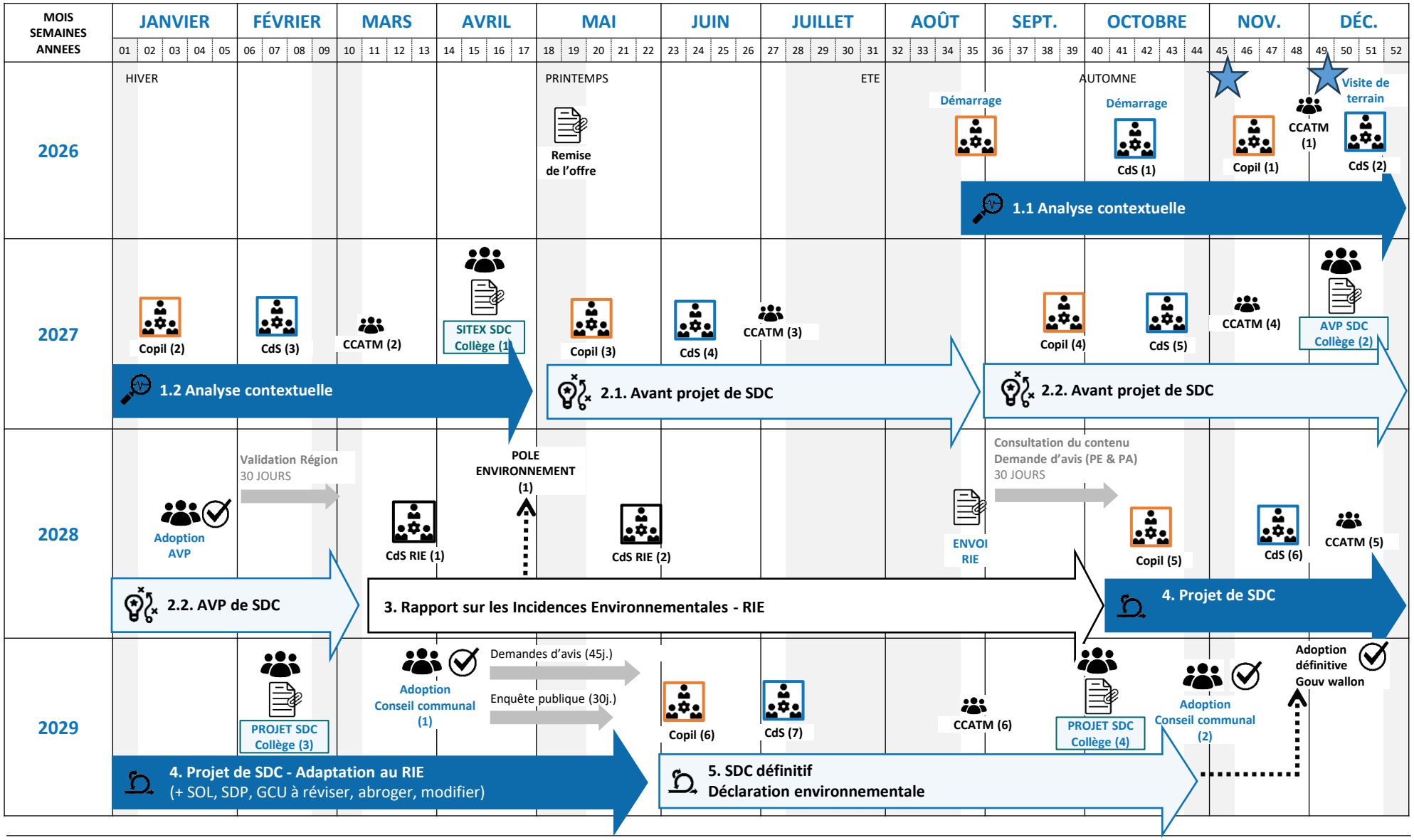
- **Participation aux réunions du comité de suivi du RIE (phase 3) : 2 réunions.**

- **CCATM : 6 réunions :**
  - Phase 1 : 2 réunions
  - Phase 2 : 2 réunions
  - Phase 4 : 1 réunion
  - Phase 5 : 1 réunion (remise d'avis).

- **Conseil communal et collège communal : 6 réunions**
  - Réunion préalable de travail avec le Collège / Conseil communal : 2 réunions
  - L'avant-projet de SDC est présenté au Collège communal : 2 réunions
  - Le projet de SDC est présenté au Conseil communal : 1 réunion
  - La version définitive de SDC est présentée au Conseil communal : 1 réunion.

Calendrier

Participation Citoyenne | Copil – Comité de Pilotage | CdS – Comité de Suivi | CCATM | CAT | COL | CON – CCATM / Collège Conseil Communal | DOC. – Livraison supports



3 Communication & Participation

Une analyse plus qualitative et sensible du territoire

Phase 1.

- Réunion d'information publique: mardi 3/11 (19h-21h)
- Questionnaire en ligne grand public: lancement le 3/11
- Interview des élus: 19/11
- Balade urbaine: samedi 12/12 (9h30-12h30)

Phase 2.

- Ateliers CCATM : à planifier

La participation citoyenne du SDC de Verviers











Le questionnaire – 3/11

Objectif

Recueillir votre vécu, vos attentes et vos ambitions pour le développement de votre territoire

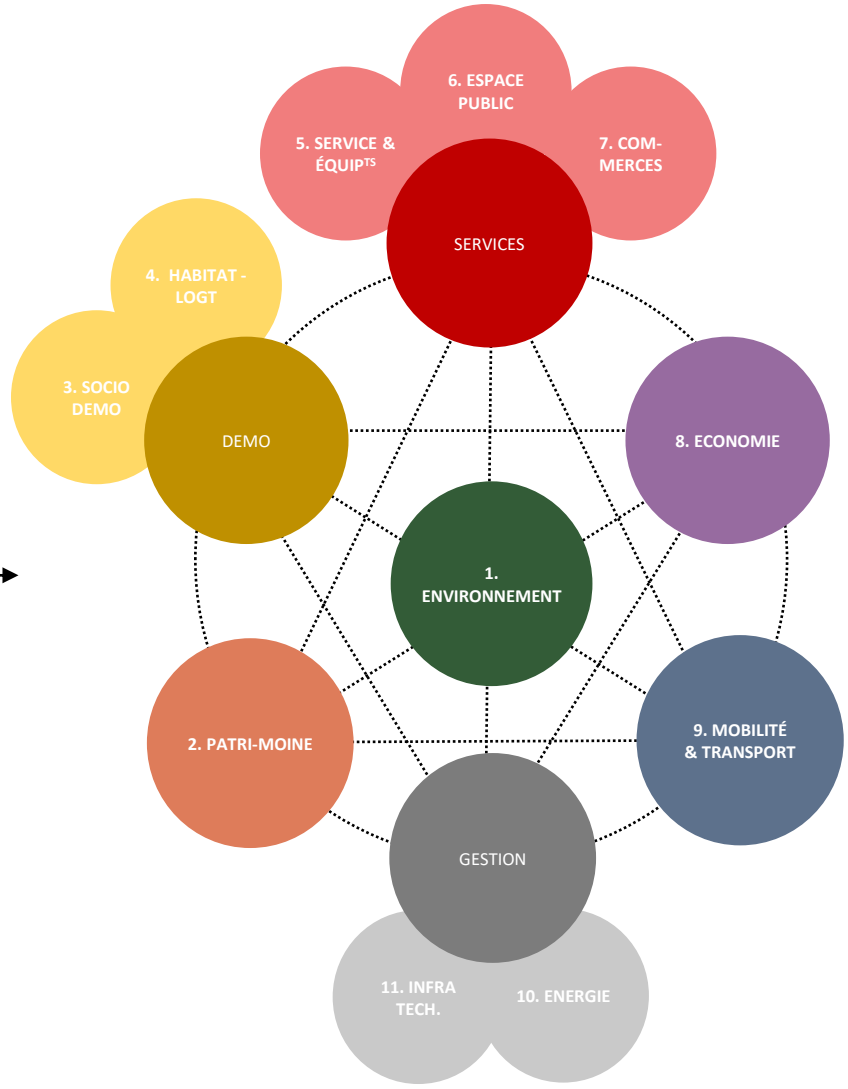
Date

Du **03 novembre 2026 au 05 janvier 2027**

Finalité

- Recueillir votre connaissance du territoire
- Compléter l'analyse contextuelle en cours
- Alimenter la définition des objectifs

Lien vers le questionnaire



3 La balade urbaine – 12/12

Objectif

Echanger et comprendre votre vécu, vos souhaits et vos ambitions pour la commune

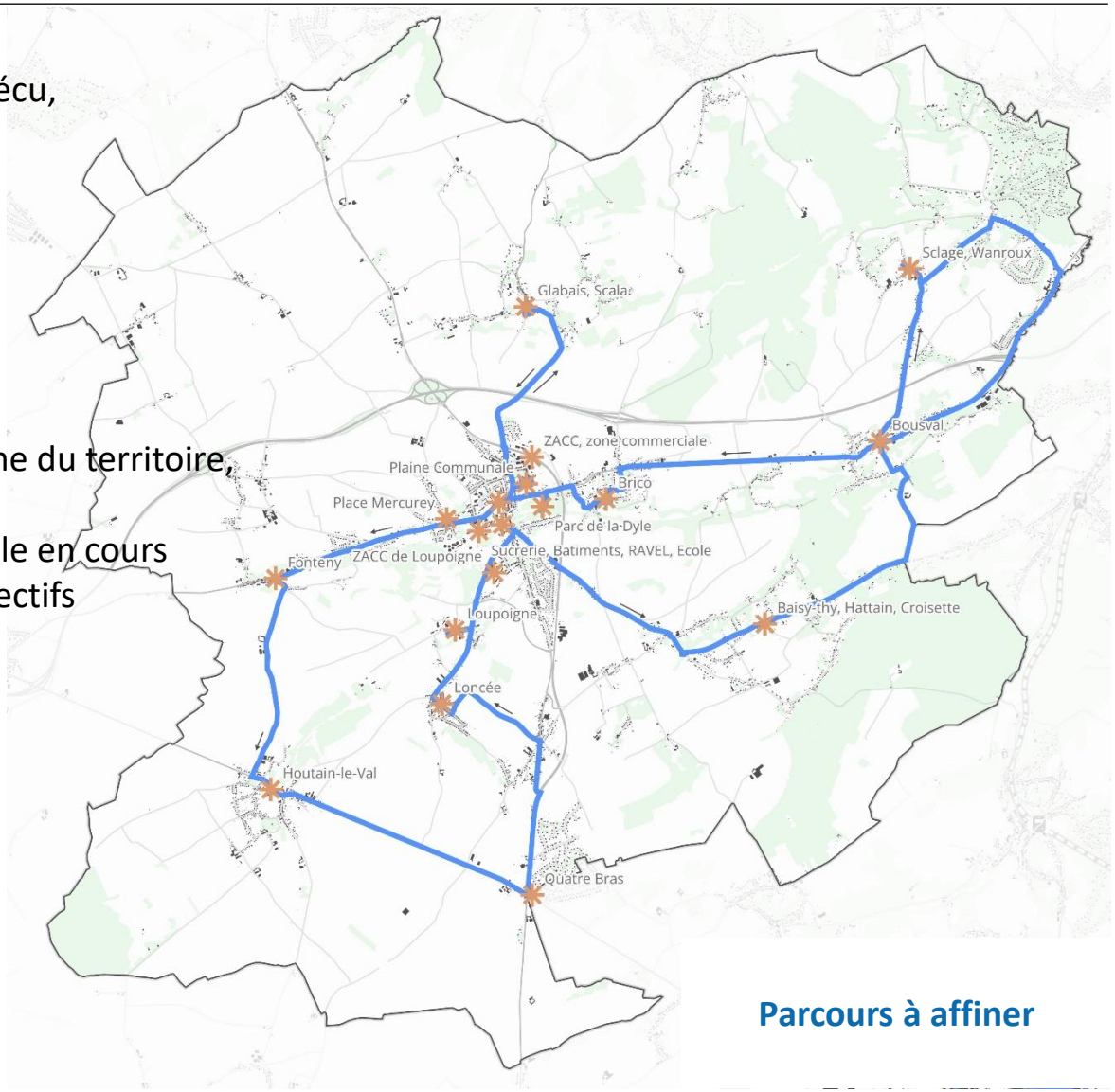
Date

12 décembre 2026 (9h30-12h30)
En car

Finalité

- Partager votre connaissance fine du territoire, sur place
- Compléter l'analyse contextuelle en cours
- Alimenter la définition des objectifs

Formulaire d'inscription



Parcours à affiner

Métamorphoses Urbaines

Laurent PINON
62 rue Planchat, 75020 PARIS
+33 6 335 99 335
laurent.pinon@metamorphoses-urbaines.fr

XMU

Xavier MARIAGE
Coworking SEED, rue Pépin 17, 5000 NAMUR
081 51 35 22
info@xm-u.eu