RAPPORT FINAL | 29.03.2022

EVALUATION DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DE NAMUR

Auteur de projet

XMU URBANISTES

17, rue Pépin
5000 NAMUR
+32 81 513 522
info@xm-u.eu
www.xm-u.eu

Volet participatif

ASM Editions
7 bis rue Eugène Ringuet
94160 SAINTE-MADE
asm.editions@gmail.com
annesolangemuis.com

SOMMAIRE

PHASE 1
Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis
3 - 42

PHASE 2
Actualisation du tableau de bord
43 - 62

PHASE 3
Evaluation des critères déterminant les contours des différentes classes du SDC
63 - 92

PHASE 4
Volet participatif - La concertation, un outil d'aide à la décision
93 – 122

PHASE 5
Conclusion
123 –

Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis

Méthodologie

CHAPITRE 1

Résultats du traitement des données relatives aux permis

CHAPITRE 2

Spatialisation des permis concernés

CHAPITRE 3

Répartition des permis en écart au SDC

CHAPITRE 4

Synthèse et premiers constats

Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis

Méthodologie

CHAPITRE 1

Résultats du traitement des données relatives aux permis

CHAPITRE 2

Spatialisation des permis concernés

CHAPITRE 3

Répartition des permis en écart au SDC

CHAPITRE 4

Synthèse et premiers constats

Phase 1. Rappel des objectifs poursuivis

Extrait du cahier des charges : « *Un travail statistique sur les permis d'urbanisme, et portant sur l'adéquation des paramètres du SDC pour apprécier les demandes, a été réalisé par D. Stevens fin 2018 / début 2019. Cette étude balayait la période allant du 01/01/2017 au 31/12/2018. La demande porte aujourd'hui sur l'actualisation au jour J des données et sur l'élargissement de cette statistiques aux autres types de permis, notamment les permis intégrés. Chaque type de permis est évalué au regard des dispositions spécifiques le concernant au SDC et pas uniquement à l'aune de la densité occupationnelle.* »

Récolte des données

La première partie importante de la mission a consisté à **récolter les données** des permis déposés sur le territoire communal.

Nous nous sommes basés sur Urb@Web pour les données communales depuis le 01-01-2017, au jour « j » comme décrit dans le cahier des charges.

Tri des données

A partir de cette base de données, un tri a été effectué pour sélectionner les permis répondant aux **objectifs poursuivis par l'étude**.

Pour ce faire, des **critères de sélection** ont été définis. Ils sont détaillés ci-après sur base d'une arborescence dans le but de faciliter la compréhension du lecteur.

La méthodologie dans l'analyse statistique des données des permis et l'encodage réalisé en phase 1 ont fait l'objet d'une validation en amont par le comité de pilotage.

Objectifs et limites dans le tri des données

Tout traitement de données nécessite des choix pour garantir la faisabilité du travail en référence à la mission confiée mais particulièrement pour garder une ligne de conduite en vue de l'objectif à atteindre.

Pour votre parfaite information, il n'a pas été réalisé de différenciation entre les grands et les petits projets (permis) dans le cadre de l'analyse. Outre le fait qu'il aurait fallu se mettre d'accord sur ce qu'est un grand projet par rapport à un petit, voir un moyen, nous avons décidé de mettre toutes les demandes au même niveau d'importance.

Nous avons également rejeté la proposition d'analyser les permis ayant essuyé un refus sur base du SDC. Toutefois, durant la mission, certains acteurs sollicité dans le cadre de la participation citoyenne ont soulevé ce point. En collaboration avec la Ville, nous avons donc approfondi notre analyse en détaillant le nombre de permis refusés sur base du SDC ou d'autres outils en vigueur.

Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis

Méthodologie

CHAPITRE 1

Résultats du traitement des données relatives aux permis

CHAPITRE 2

Spatialisation des permis concernés

CHAPITRE 3

Répartition des permis en écart au SDC

CHAPITRE 4

Synthèse et premiers constats

Tri des données | Type de permis analysés

Au total, **2929 permis** déposés entre 2017 et 2020 ont été traités selon la classification d'Urb@web.

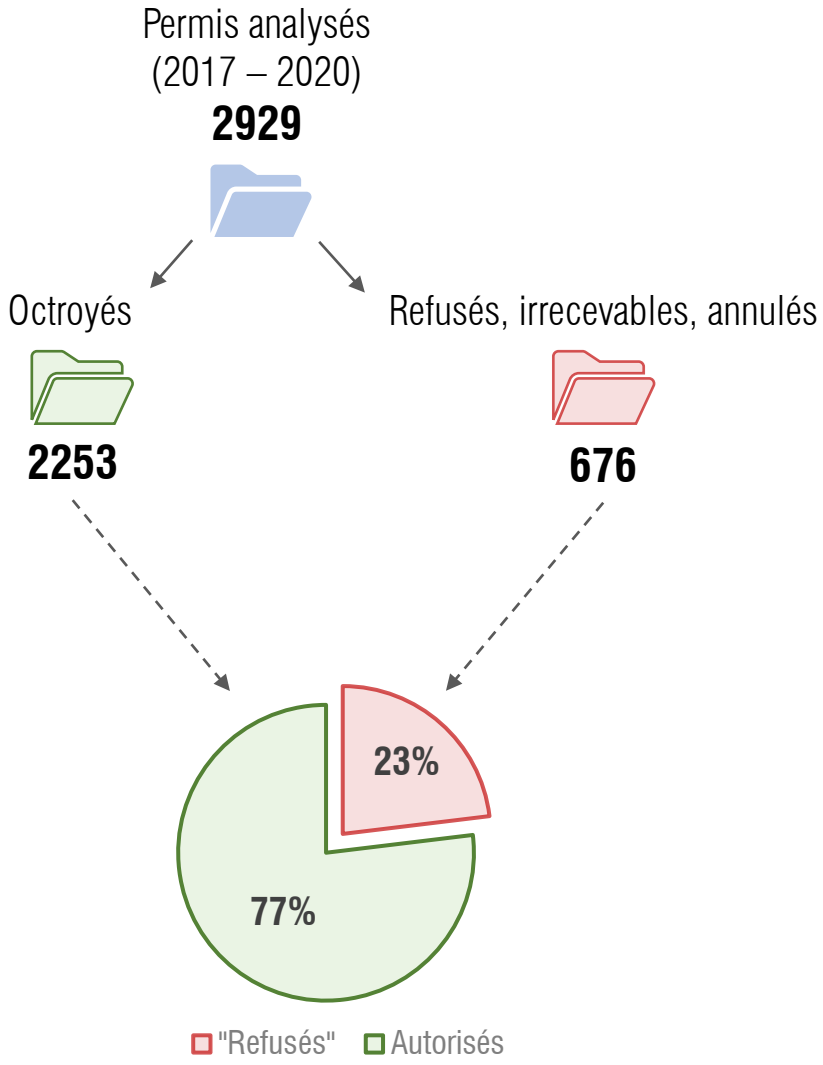
Permis analysés
(2017 – 2020)
2929



- Permis d'urbanisme
- Permis d'urbanisation
- Permis unique
- Permis d'environnement
- Permis intégré d'environnement
- Permis intégré unique
- Permis intégré d'urbanisme
- Permis d'implantation commerciale

Tri des données | Permis octroyés ou refusés / irrecevables / annulés

Sur ces 2929 permis étudiés, on constate que **2253** ont été **octroyés** (soit 77 %) et **676** ont été **refusés** / sont **irrecevables** ou **annulés** (soit 23 %).

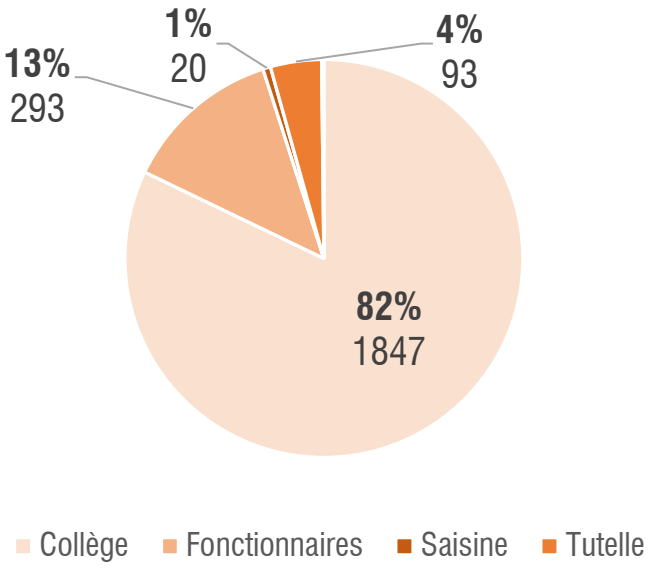


Tri des données | Permis octroyés ou refusés / irrecevables / annulés

L'analyse ci-dessous détaille l'origine des décisions relatives à l'octroi ou au refus des permis déposés.

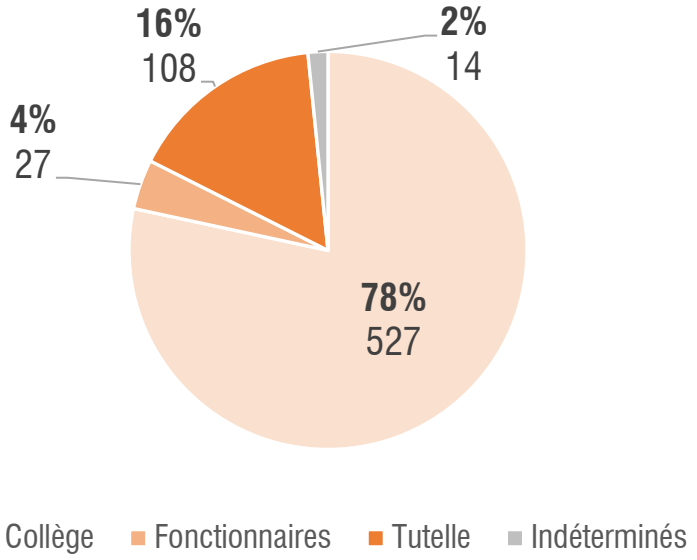
Octroyés

2253



Refusés, irrecevables, annulés

676



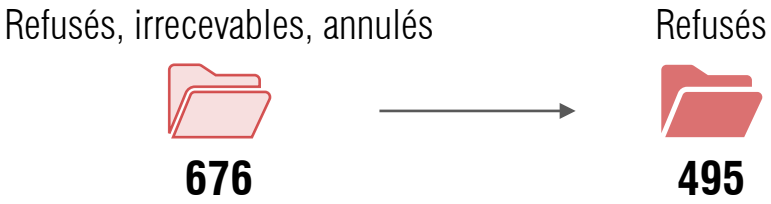
Tri des données | Focus sur les permis refusés

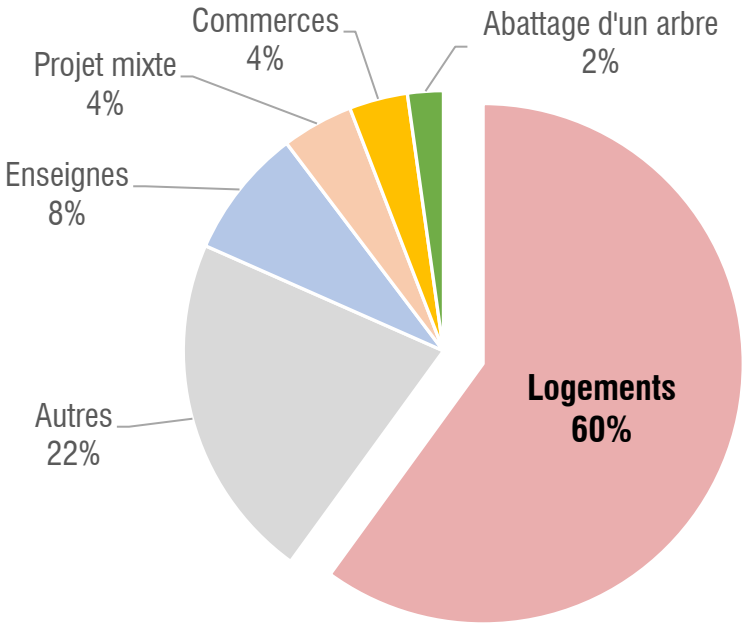
Le graphique ci-contre détaille la répartition des permis refusés selon le type de permis.

L'analyse permet de constater que **60 % des permis refusés** concernent des projets de **logements**.

Remarque : Si la présente étude permet d'étudier l'impact du SDC sur l'octroi des permis et donc sur l'aménagement du territoire de Namur (**outil d'aide à la décision**), nous pouvons également souligner l'**effet préventif** de ce dernier.

En effet, si plusieurs permis ont été effectivement refusés lors de leur dépôt, n'oublions pas l'ensemble des projets qui ne voit pas le jour grâce au SDC, en cohérence avec la structure territoriale souhaitée pour Namur.





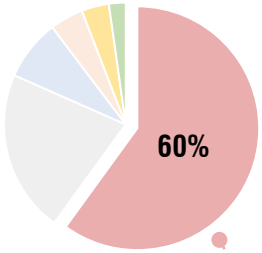
Tri des données | Focus sur les permis refusés

L'analyse détaillée des 297 permis refusés qui concernaient des projets de logement (60 % des permis refusés) montrent que dans 55,6 % des cas, les permis ont été refusés pour des justifications en dehors du SDC ou d'autres outils (recul, intégration bâtie, égouttage, relief, etc.).

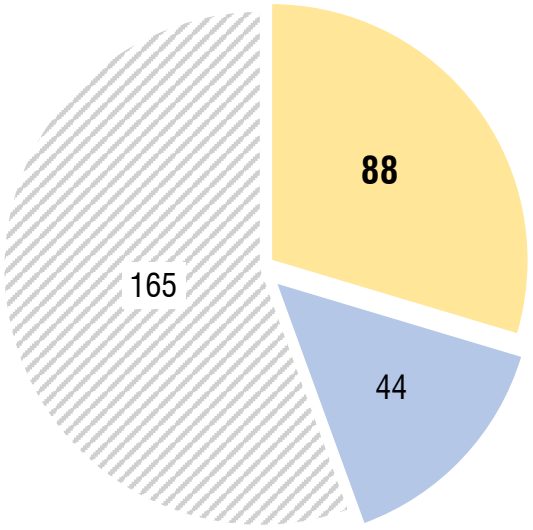
On notera toutefois que **près de 30 % des permis refusés l'ont été sur base du SDC** (88 permis). Ces permis concernent également les permis refusés sur base du Guide des Bonnes Pratiques (GBP) dans le cadre de la régularisation de divisions d'immeubles / maisons. En effet, le GBP trouve son origine et ses fondements dans le SDC (notamment parties 2.2.4 et « Cadre physique et espaces publics » en partie 3). Tous les refus basés sur le GBP sont donc sans exception également basés sur le SDC.

Enfin, on peut également constater qu'en ce qui concerne la construction ou la transformation de maison unifamiliale, le SDC n'intervient quasi jamais dans le cadre du refus de permis. Dans ces cas-ci, les refus font référence à un écart à un autre outil ou bien à une mauvaise intégration.

Le SDC a donc un impact sur 1/3 des permis refusés en ce qui concerne des projets de logement.



297 permis refusés concernent des projets de logement



Tri des données | Permis concernés et non-concernés

Comme précisé dans la méthodologie ci-avant, la présente étude se focalise sur les permis qui ont été octroyés.

Au sein de cette catégorie, plusieurs permis ont été écartés en raison de leurs caractéristiques et de leurs objets, jugés non pertinents au regard des prescriptions du SDC et l'objectif poursuivi en phase 1.

Les permis écartés sont repris comme « **non-concernés** ». Les permis retenus pour la présente étude sont appelés « **concernés** ».

Le tableau ci-contre détaille les critères ayant permis de classifier les permis dans ces deux sous-catégories.

Concernés

- Construction d'habitation unifamiliale
- Construction d'immeuble à appartements
- Construction projets mixtes (immeuble à logements, immeuble avec rez professionnel/bureaux…)
- Construction de bureau (bâtiment à destination de bureaux…)
- Transformation habitation unifamiliale (avec création de nouveau(x) logement(s), installation de bureaux, construction d'un immeuble à appartements...)
- Transformation de bureaux/commerces en appartements
- Transformation d'un immeuble à appartements (modification d'un duplex en deux appartements ; démolition d'une partie d'entrepôt, …)
- Transformation d'une habitation en plusieurs logements
- Régularisation (création de logements, transformation de kots étudiants en appartements,…)
- Abattage d'arbres

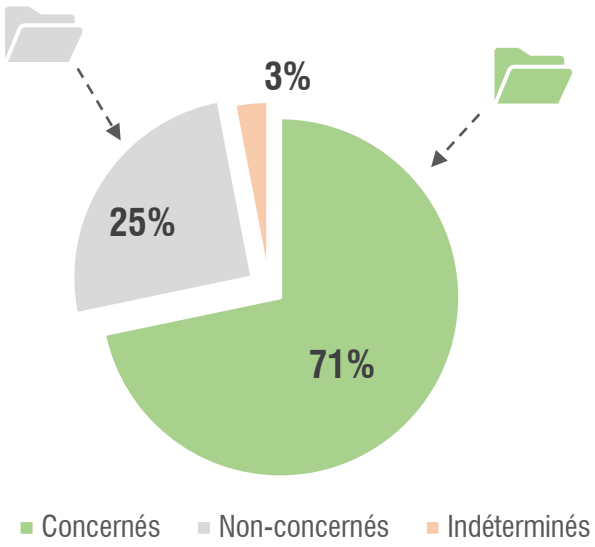
Non-concernés

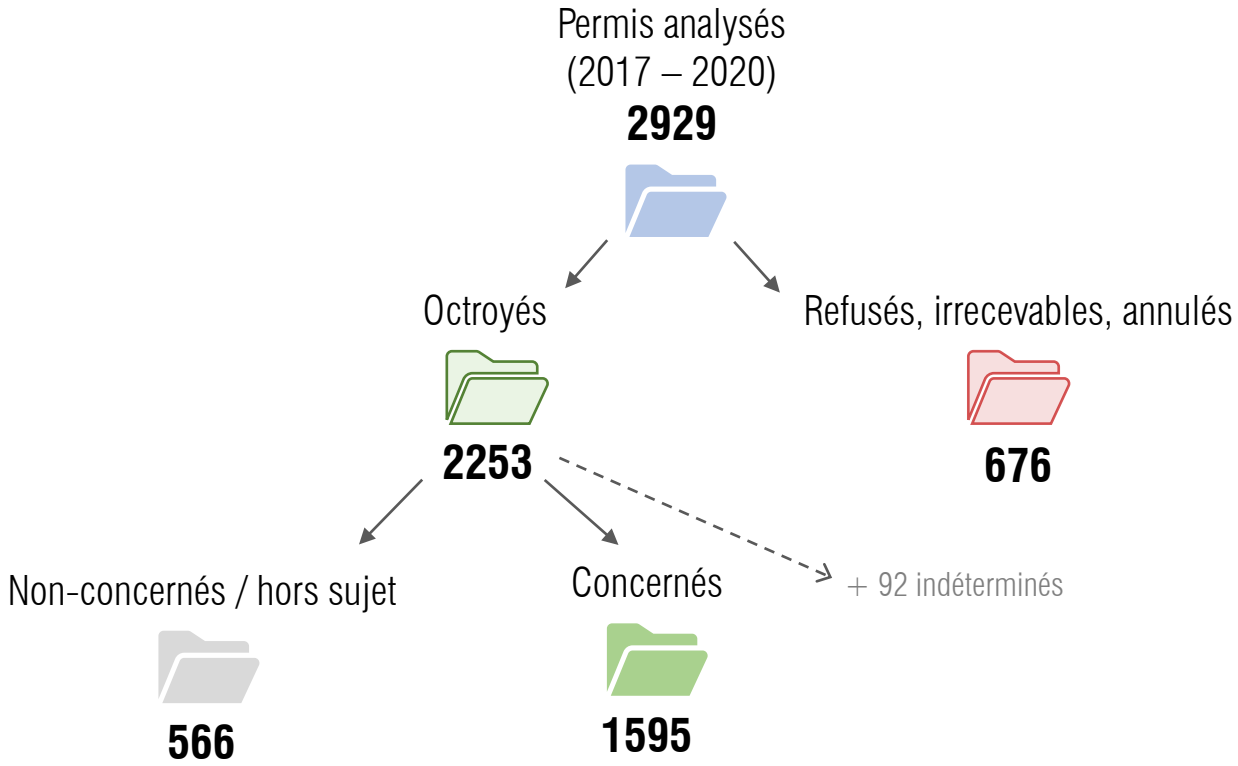
- Construction autre usage (piscine, abri de jardin…) : véranda, cabine électrique, garage…
- Construction projets mixtes (auvent dans une zone de stockage, bardage sur un hangar existant, toiture…)
- Modification d'enseignes, nouvelles enseignes
- Transformation d'habitation unifamiliale (extension, rénovation, modification de façades…)
- Divers (installation de serres, reconstruction de soutènement, construction de cabine haute-tension,…)
- Isolation, mise en peinture,…
- Régularisation (d'une annexe, de la création d'une piscine)

Tri des données | Permis concernés et non-concernés

Sur 2253 permis octroyés entre 2017 et 2020, on en dénombre **566 non-concernés** ou hors sujet (soit 25 % des permis octroyés) et **1595 concernés** (soit 71 %).

Remarque : 3 % des permis octroyés ont été considérés comme non analysables (impossibilité de déterminer si concernés ou non-concernés). Il sont repris comme « indéterminés » ci-dessous.



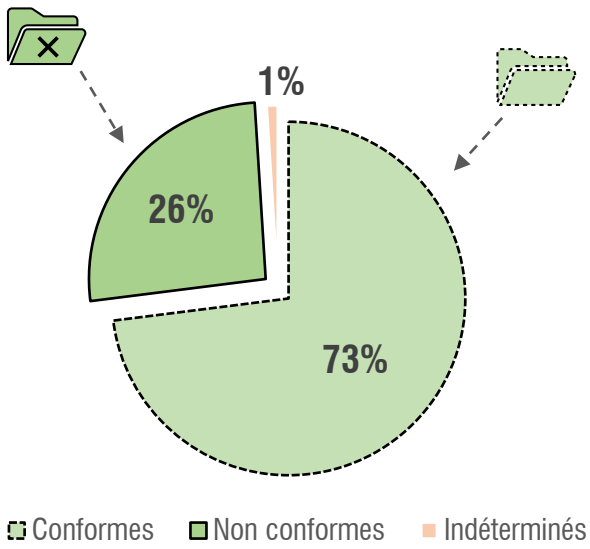


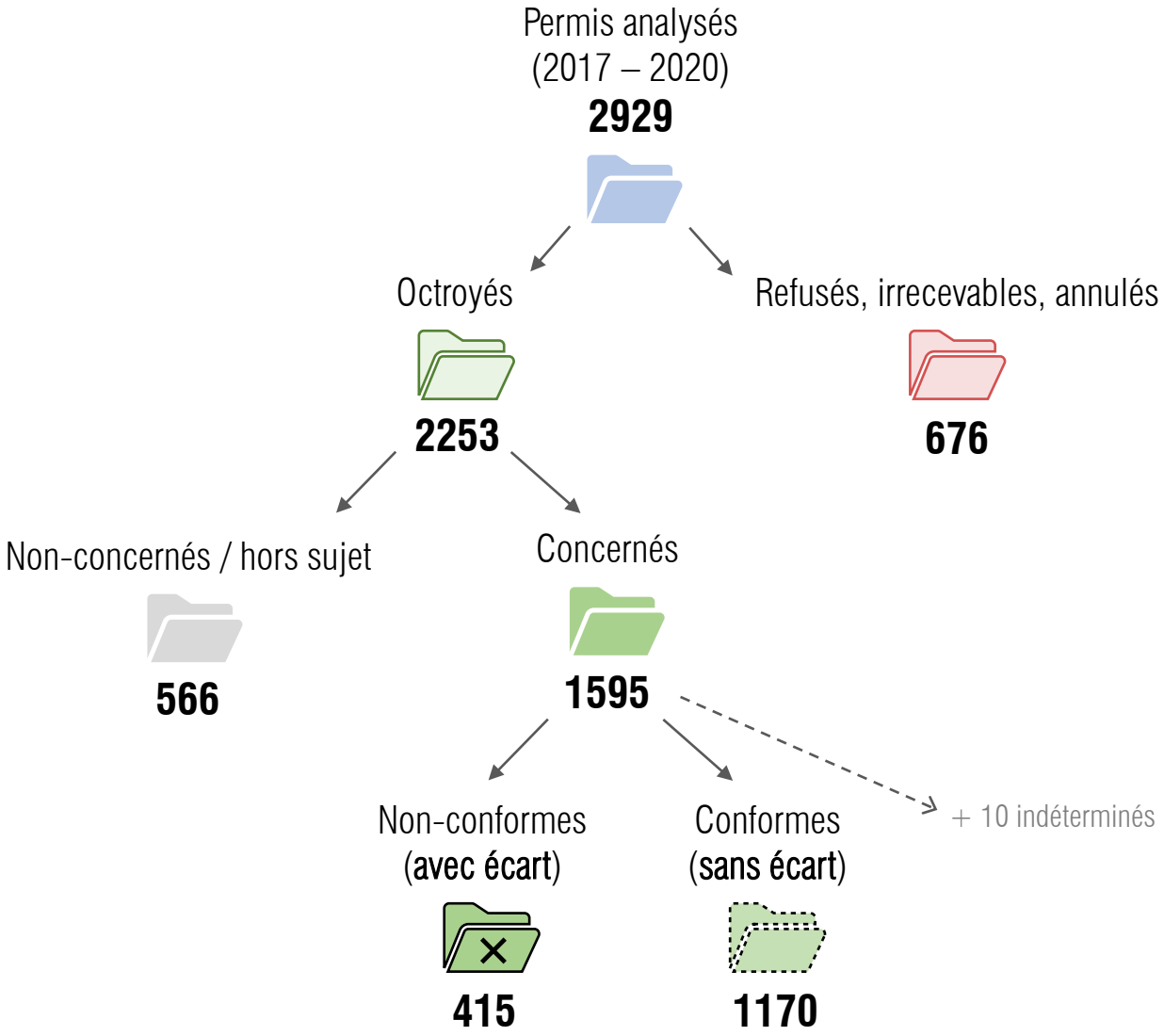
Tri des données | Permis conformes et non-conformes

Parmi les permis concernés, seuls les **permis avec écart** ont été retenus. Il s'agit des permis « **non-conformes** », les permis sans écart étant considérés comme « **conformes** ».

On dénombre **415 permis non-conformes** (soit 26 % des permis concernés) et **1170 permis conformes** (soit 73 %).

Remarque : 1 % des permis considérés ont été considérés comme non analysables (impossibilité de déterminer si conformes ou non conformes). Il sont repris comme « indéterminés » ci-dessous.

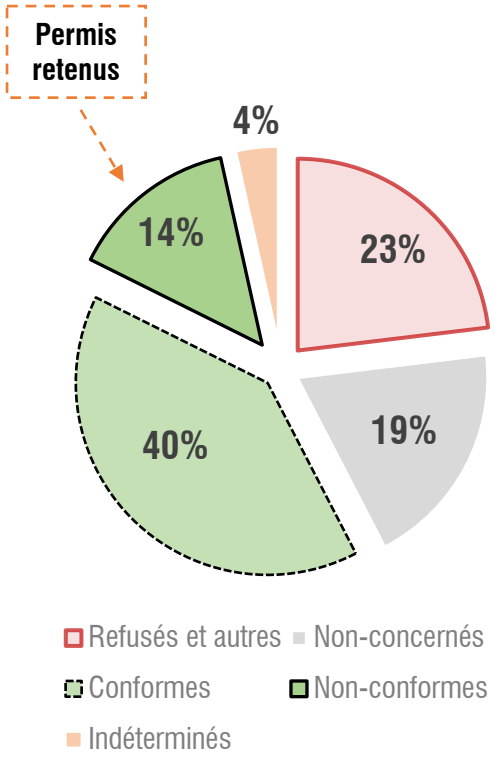


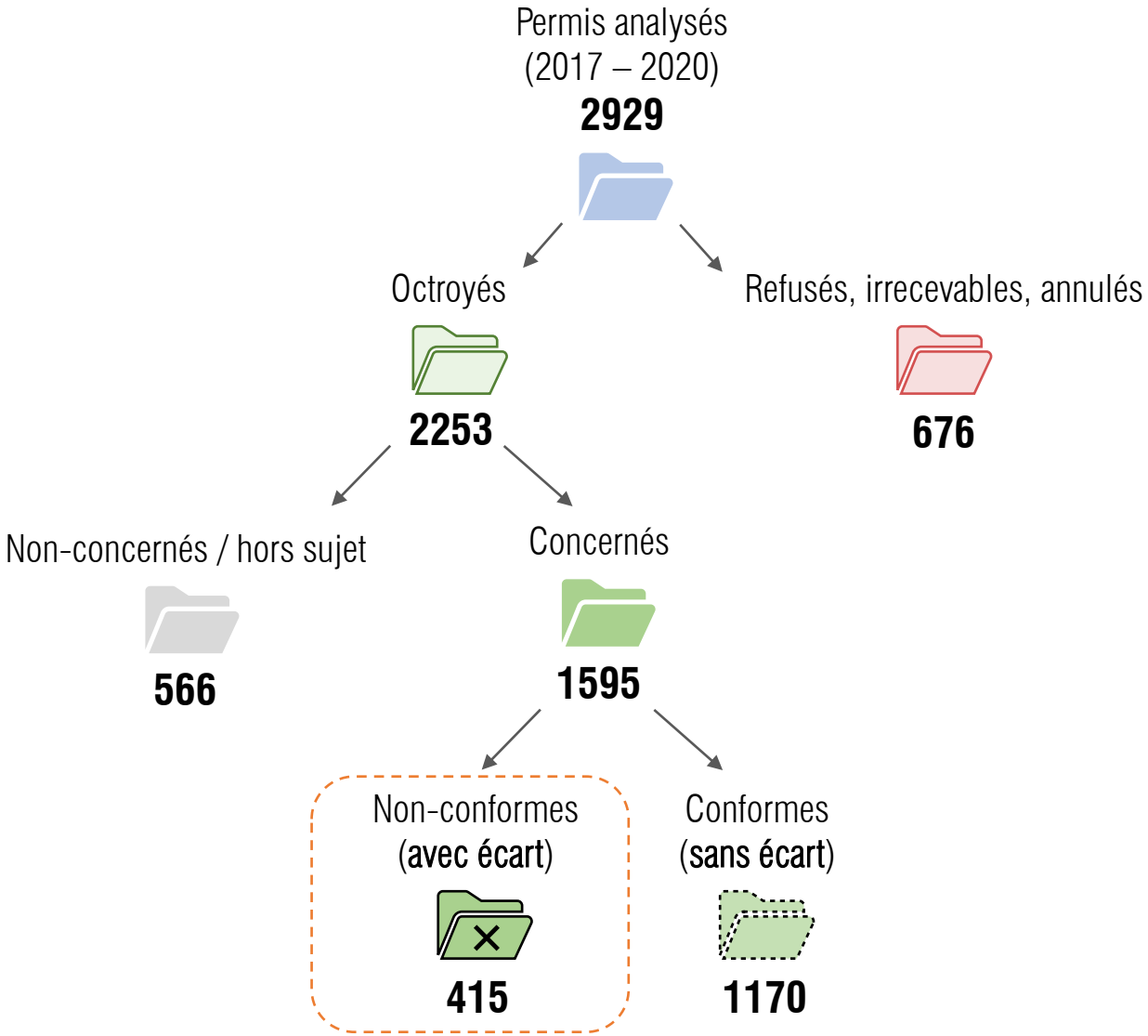


Tri des données | Synthèse des permis retenus

Au total, le tri des données retiendra **415 permis** à analyser pour la suite de l'étude, soit **14 %** des 2929 permis utilisés comme donnée d'entrée.

Remarque : Sur l'ensemble des permis analysés, on dénombre un total de 111 permis considérés comme non analysables pour la suite de l'étude (manque de documents, données incomplètes, etc.). Cela correspond à un **taux d'erreur de 3,8%**, jugé acceptable dans le cadre de cette étude.





Tri des données | Types d'écart analysés

Le SDC de Namur reprend un tableau de synthèse des critères à respecter par classe (**grille de référence**). Ce tableau permet aux agents d'identifier les écarts éventuels au SDC des permis déposés.

Toutefois, l'ensemble des écarts identifiés dans le cadre de cette étude ont été répertoriés selon les critères d'Urb@web. Ces derniers comprennent logiquement des écarts à d'autres outils que le SDC comme les PUR, SOL, Guide, etc.

La grille de référence de départ du SDC ne reprend donc pas l'ensemble des écarts renseignés dans les documents liés aux permis. Cette grille a donc été **élargie et adaptée** pour inclure l'ensemble des critères et écarts détaillés.

Lors de l'analyse d'un permis, la grille de référence du SDC s'applique difficilement *stricto sensu* aux autres outils d'orientation ou réglementaire applicables.

La **grille d'analyse perd donc son efficacité** dans le cadre d'une analyse de l'ensemble des permis octroyés comme c'est le cas dans la présente étude.

Remarque : Certains permis présentant plusieurs écarts ont été traités de manière individuelle. Un permis peut donc être comptabilisé plusieurs fois, selon le nombre d'écarts qu'il présente.

Non-conformes
(avec écart)



415

Types d'écart repris dans les permis et analysés

- Densité de référence
- Hauteur de référence
- Intégration bâtie
- Gabarit
- Affectation
- Abattage d'arbre(s) / Biodiversité
- Implantation
- Relief du sol
- Limites, zone de recul
- COS et P/S
- PMR

Types d'écart au SDC (selon la grille de référence)

- Densité de référence
- Hauteur de référence
- Morphologie bâtie de référence
- Typologie bâtie de référence
- Mixité verticale
- Mixité sociale
- Espaces publics

Au total 550 écarts issus de 415 permis ont été identifiés

Ecarts analysés | Répartition selon les types

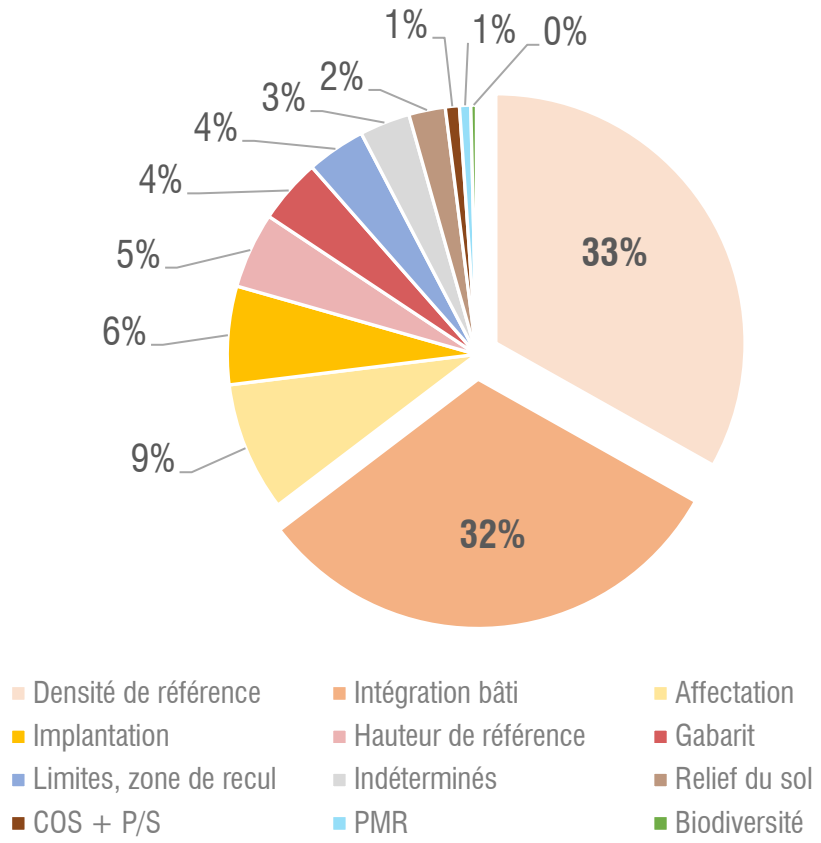
Sur l'ensemble des écarts étudiés (550 au total), **33 %** concernent la **densité de référence** et **32 %** concernent l'**intégration bâtie**.

35 % des écarts répertoriés concernent d'autres catégories, chacune d'entre-elle étant peu représentée au regard des écarts concernant la densité et l'intégration bâtie.

Non-conformes (avec écart)

415

Au total 550 écarts issus de 415 permis ont été identifiés



Ecarts analysés | Répartition selon l'outil concerné

Le graphique ci-contre permet de constater que la majorité des écarts étudiés dans les permis octroyés non-conformes concernent des **écarts au SDC et aux PUR**.

En effet, **35 %** des écarts identifiés sont des écarts au SDC, soit 193 écarts. Il en va de même concernant les écarts aux PUR (195 écarts).

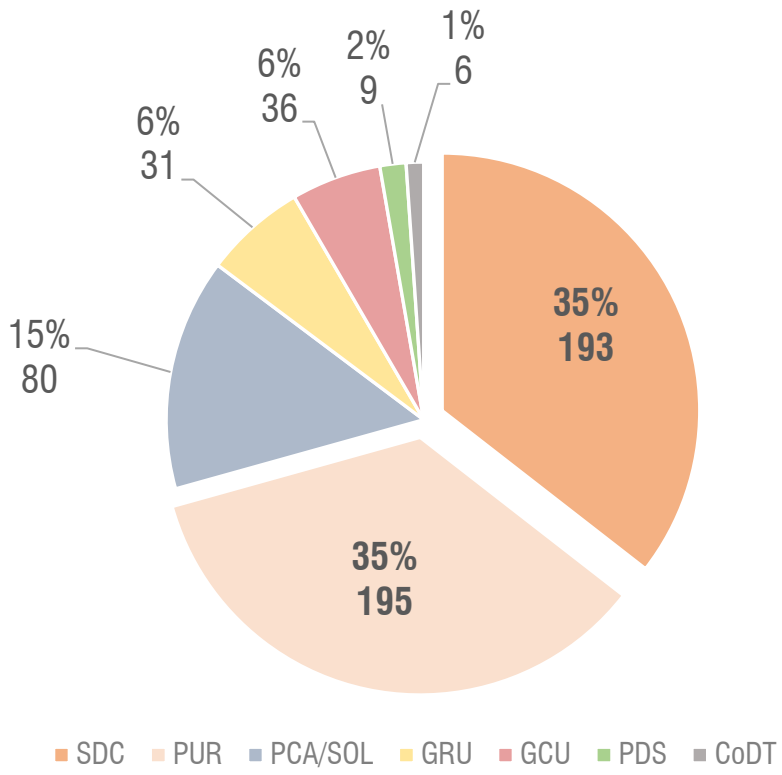
Il est à noter que **le SDC n'a donc pas d'emprise sur 65 % des écarts** sollicités.

Remarque : Les dérogations au plan de secteur constituent obligatoirement des écarts au SDC.

Non-conformes (avec écart)

415

Au total 550 écarts issus de 415 permis ont été identifiés



Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis

Méthodologie

CHAPITRE 1

Résultats du traitement des données relatives aux permis

CHAPITRE 2

Spatialisation des permis concernés

CHAPITRE 3

Répartition des permis en écart au SDC

CHAPITRE 4

Synthèse et premiers constats

Note méthodologique

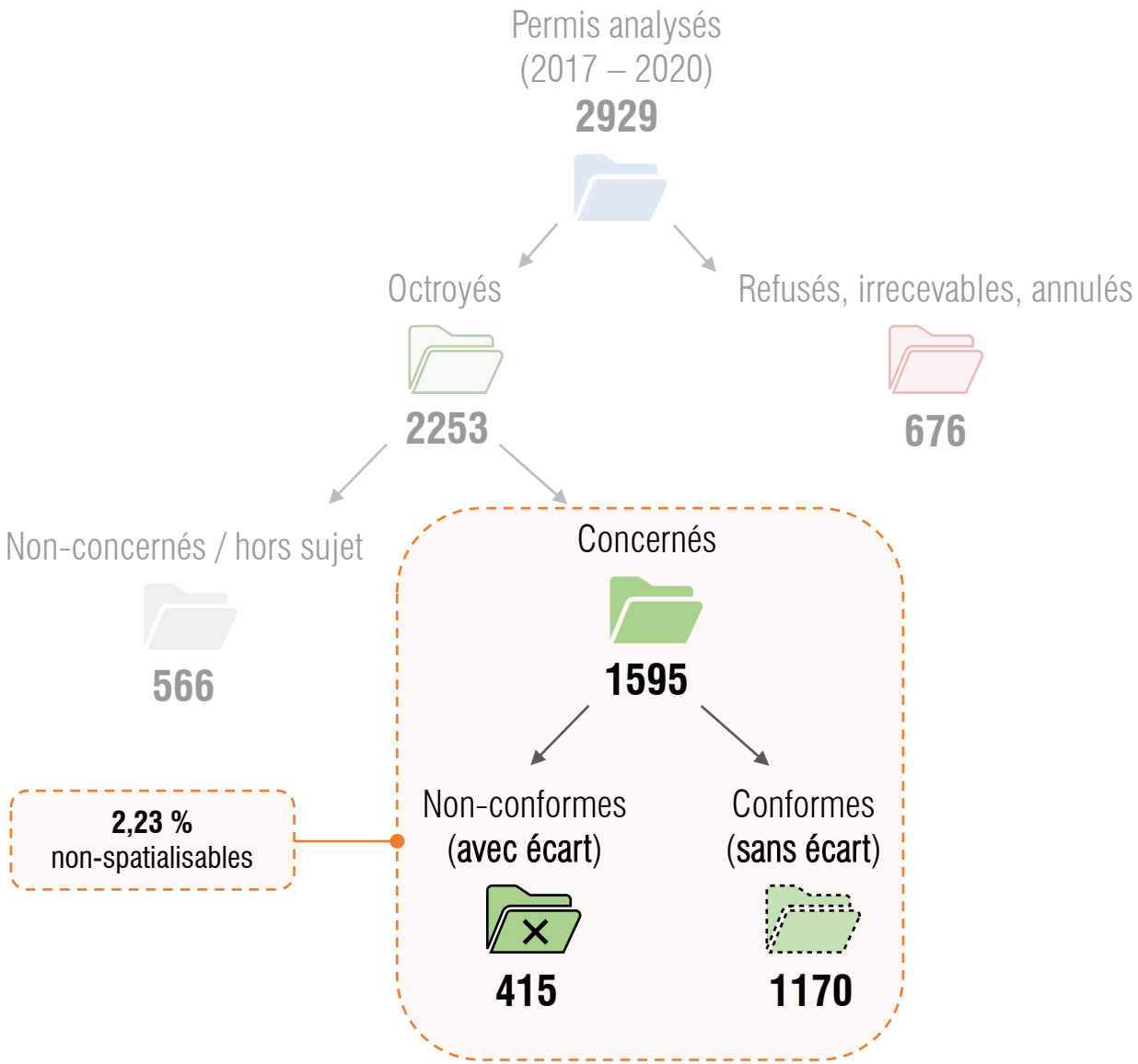
La spatialisation des permis étudiés à été réalisée dans le but de mettre en évidence les **permis concernés** et ainsi pouvoir **localiser les permis en écarts** (distinction entre les écarts au SDC et les écarts aux autres outils) et **les permis sans écart**.

Cette spatialisation permet de faire le lien entre les permis en écart et les classes d'urbanisation mises en place (y compris le périmètre d'agglomération).

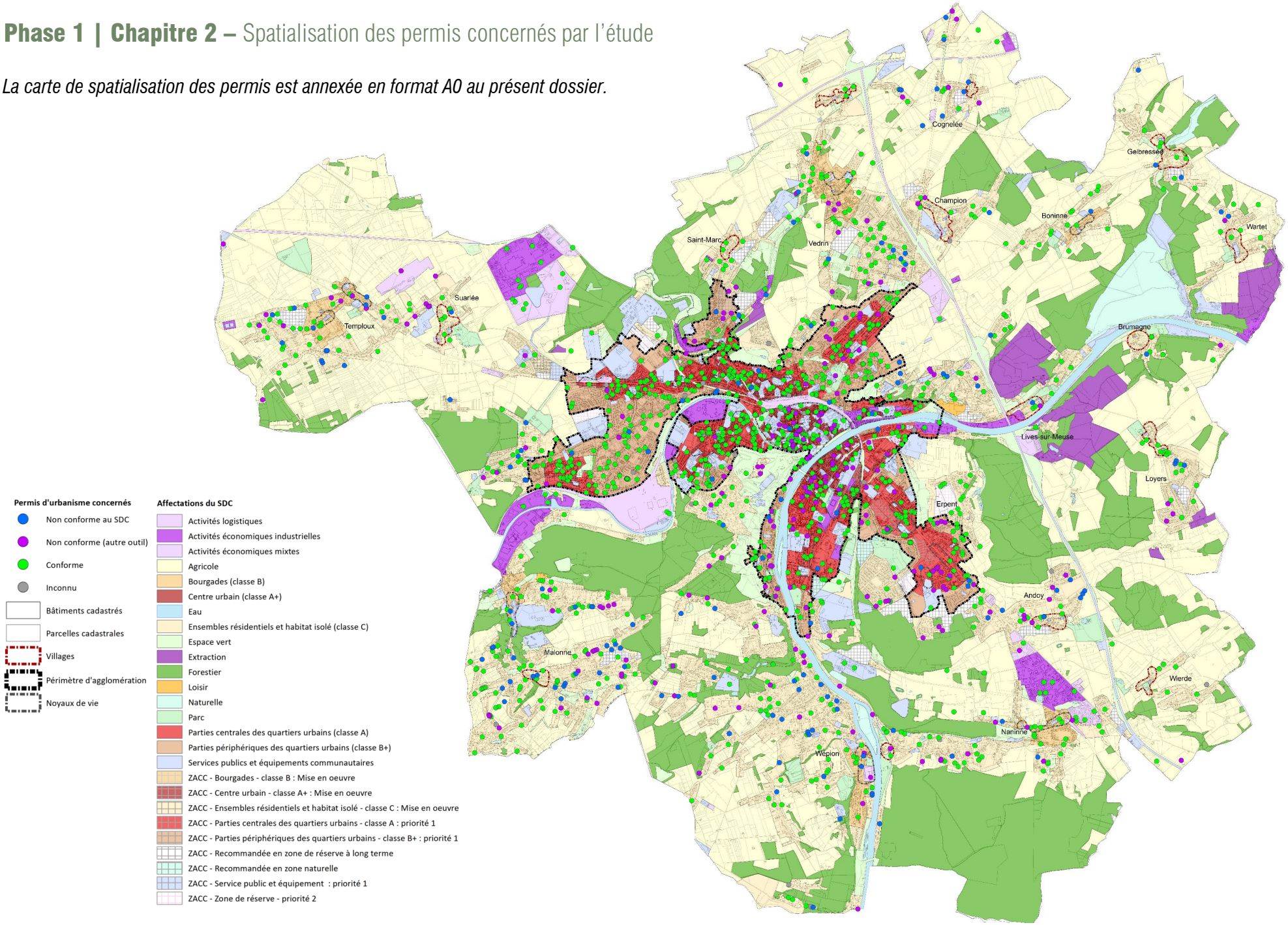
Sur les 2929 permis téléchargés à partir d'Urb@web, 2877 ont pu être spatialisés. Les 52 permis non-spatialisables correspondent à un mauvais encodage sur la plateforme et/ou la spatialisation n'a pas été effectué par la Ville (absence de numéro et cadastre non correspondant).

Remarque : Au final, l'étude comptabilise 52 permis non-spatialisables et 110 permis non analysables soit 162 permis non exploitables ce qui est correspond à 5,5 % sur l'ensemble des permis disponibles sur Urb@web.

En ne considérant que les permis concernés par l'étude, il y **2,23 % des permis qui sont non-spatialisables**.



La carte de spatialisation des permis est annexée en format A0 au présent dossier.



Détails des permis concernés spatialisés

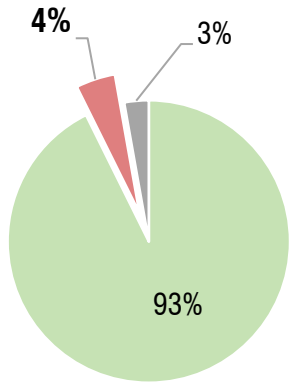
Sur les 1595 permis concernés par l'étude, 1559 ont pu être spatialisé.

Sur ces 1559 permis, on observe que 52 % ont été déposés hors du périmètre d'agglomération (PA) contre 48 % déposés dans le PA.

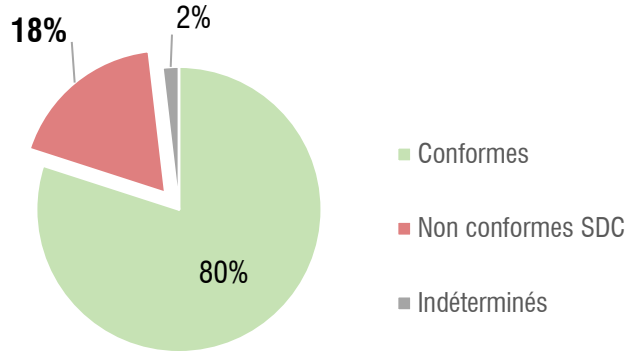
Après analyse des permis spatialisés conformes et non-conformes, on constate que 18 % des permis hors périmètre d'agglomération sont considérés comme non-conformes au SDC (en écart) **soit 14 % de plus qu'à l'intérieur du PA**.

1559 permis concernés spatialisés

750 permis spatialisés dans le PA soit 48 %
695 conformes au SDC (93 %)
34 non-conformes au SDC (4 %)
21 indéterminés (3 %)



809 permis spatialisés hors PA soit 52 %
647 conformes au SDC (80 %)
147 non-conformes au SDC (18 %)
15 indéterminés (2 %)

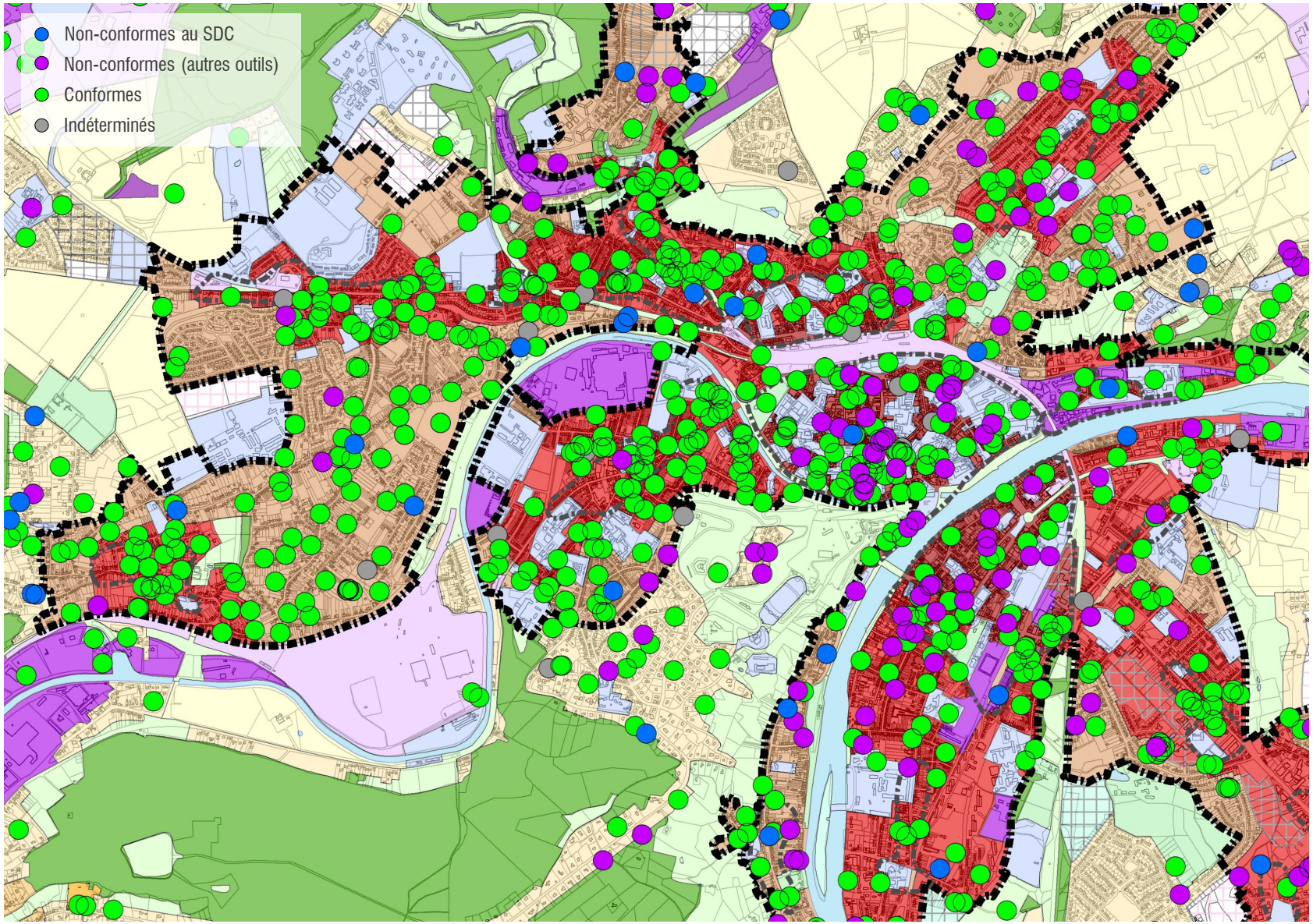


Zoom sur des portions de territoire | Le cœur du périmètre d'agglomération

Une très grande majorité de permis déposés « concernés » se trouve dans le périmètre d'agglomération. On constate également une très grande conformité de ces derniers.

Toutefois, les permis situés dans le cœur historique (la Corbeille) ainsi que les bords de Meuse connaissent un nombre important d'écarts à d'autres outils que le SDC, ce dernier étant bien respecté.

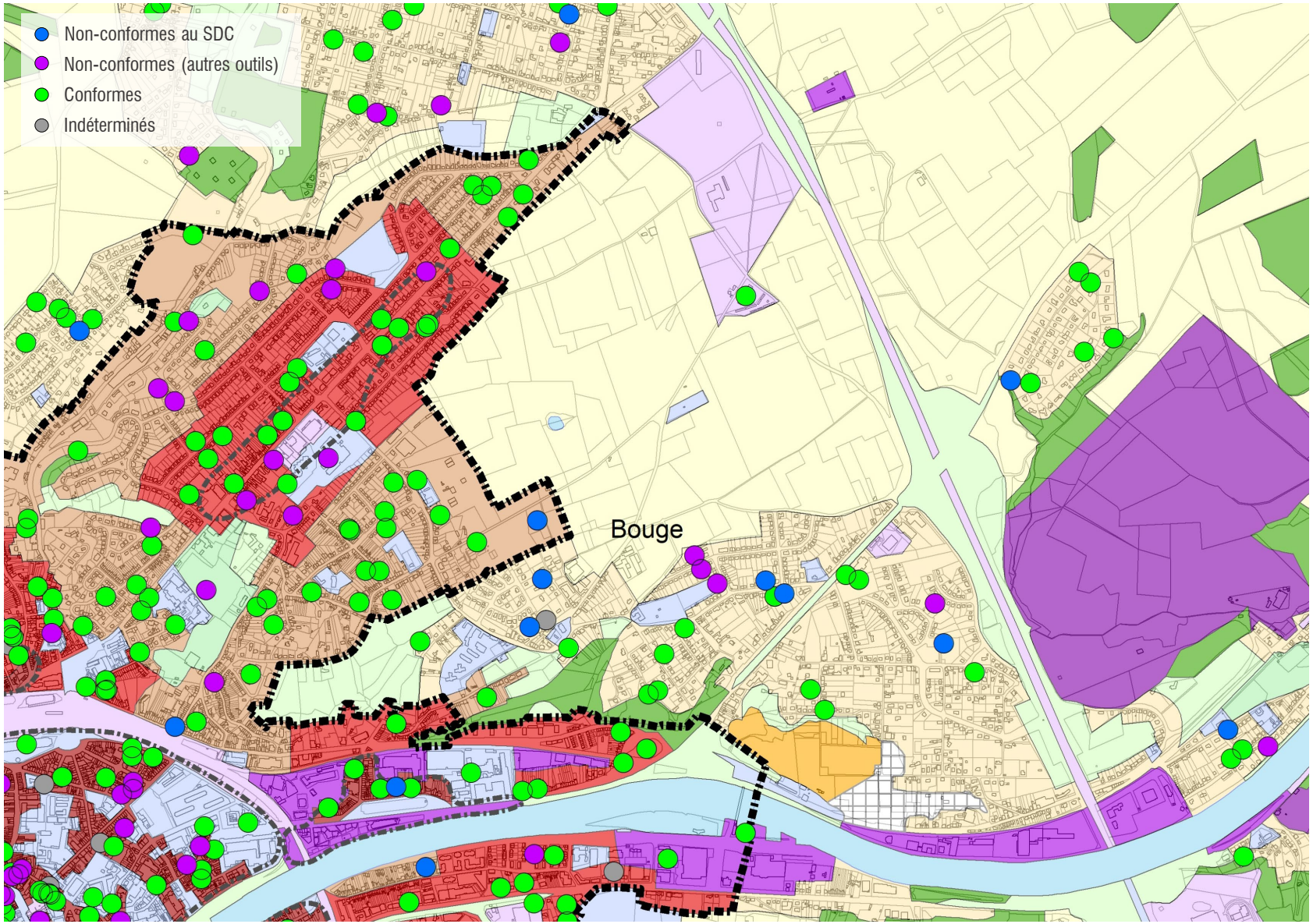
Ces écarts peuvent en partie s'expliquer par la présence de nombreux PCA anciens en bord de Meuse et par le Guide Régional d'Urbanisme qui couvre la Corbeille.



Zoom sur des portions de territoire | Bouge

Bouge se situe à l'extrémité nord-est du périmètre d'agglomération (une partie In et une partie Out).

Dans la partie « In », on note une proportion importante d'écarts à d'autres outils que le SDC. Dans la partie « Out », les écarts sont également présents mais davantage orientés sur le SDC. Il s'agit ici de la classe C (ensembles résidentiels et habitat isolé).

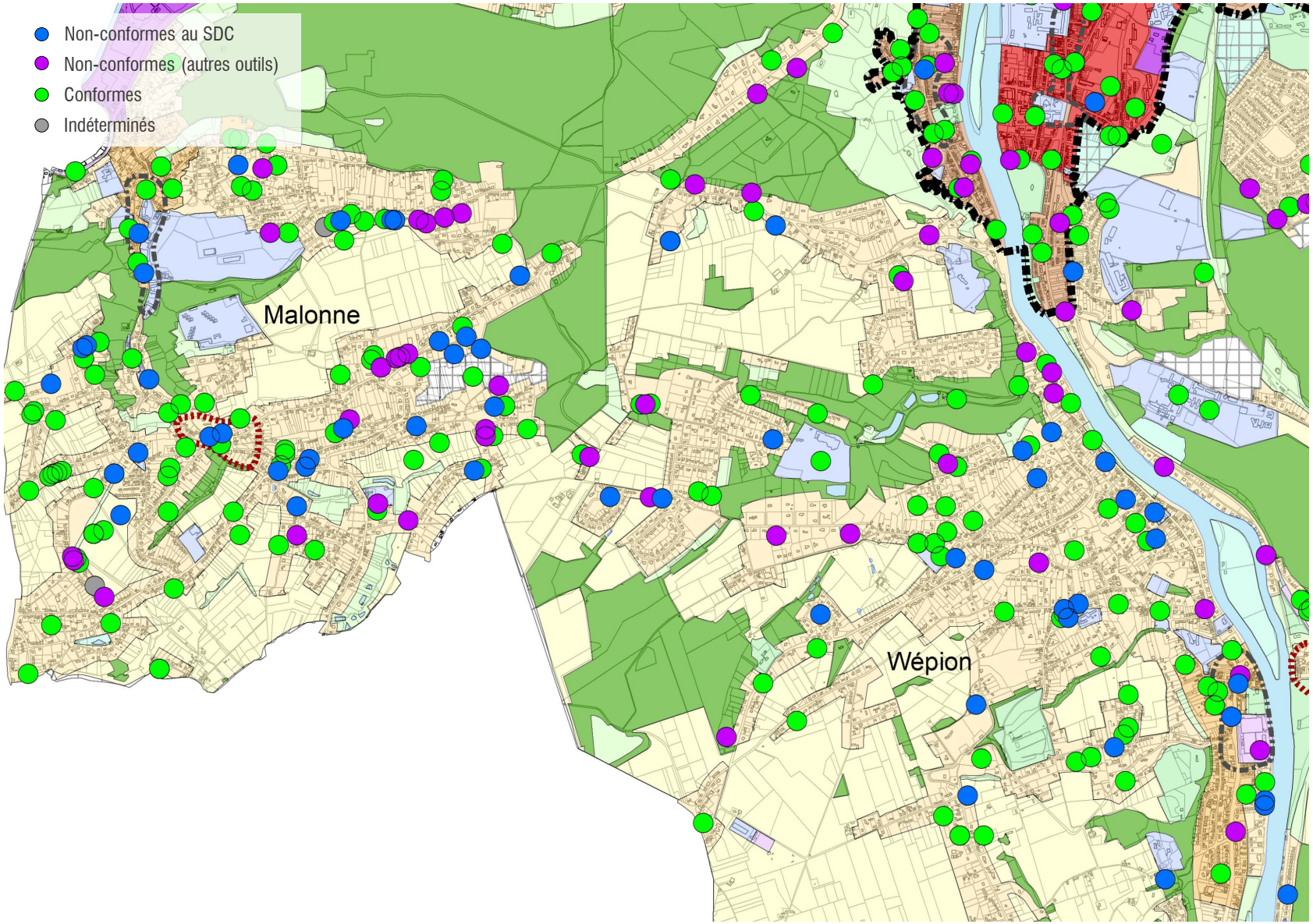


Zoom sur des portions de territoire | Malonne et Wépion

Les localités de Malonne et de Wépion, toutes deux en classe C, connaissent un nombre important de permis en écart au SDC.

Rappelons que la classe C autorise une densité comprise entre 0 et 7 log./ha.

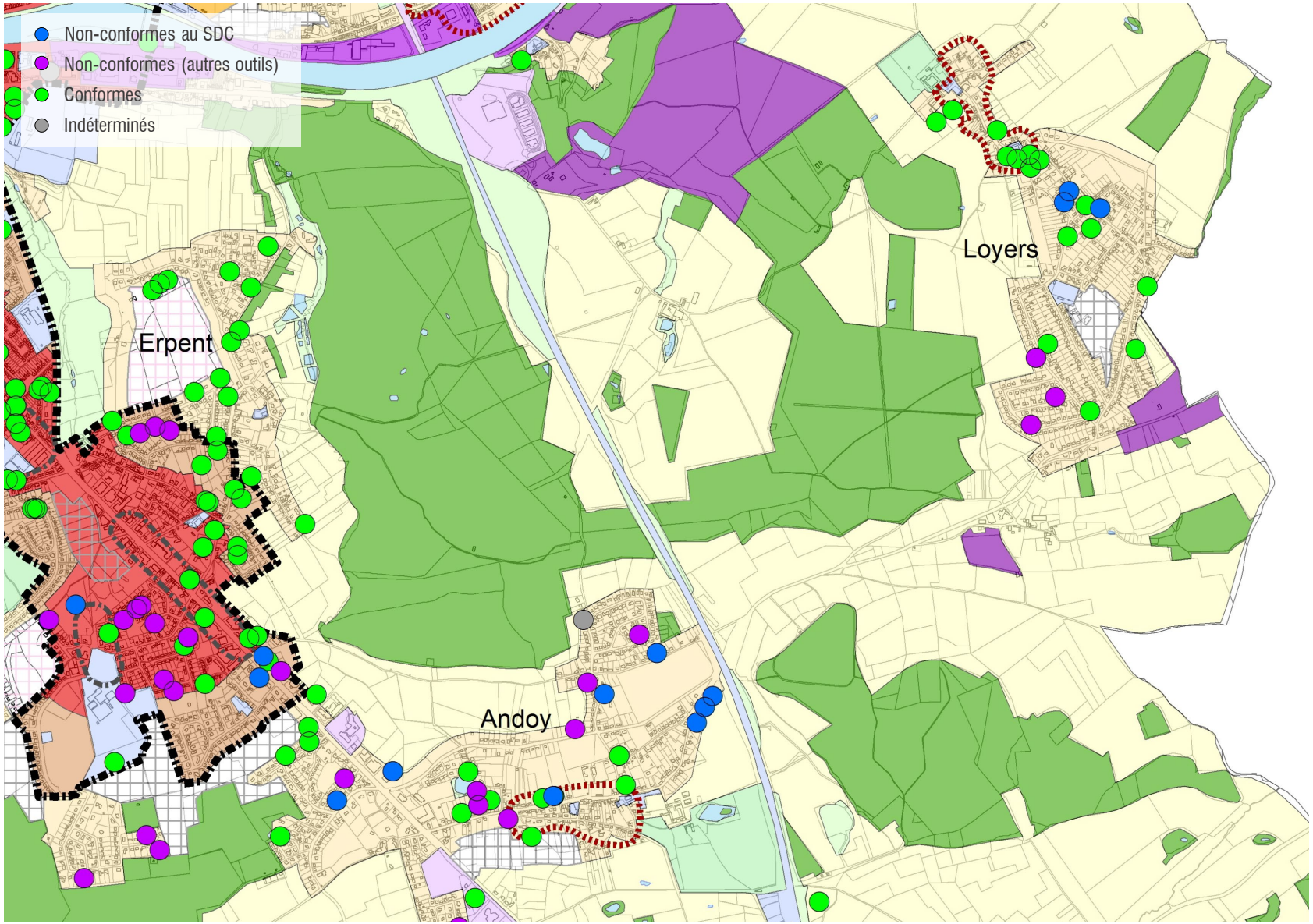
A noter également que le contexte paysager et topographique de ces deux localités est unique au sein du territoire namurois.



Zoom sur des portions de territoire | Andoy, Loyers et Erpent

Les localités de Loyers et d'Andoy connaissent un nombre important de permis en écart au SDC contrairement à Erpent où les écarts se concentrent avant tout dans le PA et concernent principalement d'autres outils (surtout des Permis d'urbanisation et PCA).

A noter que les localités de Loyers et d'Andoy sont toutes deux reprises en classe C. Toutefois, deux villages (classe C+) sont également localisés. Pour le cas de Loyers, on notera que l'ensemble des permis déposés au sein du village sont considérés comme conformes. Il en va de même pour Andoy, hormis pour deux permis en limite de village.



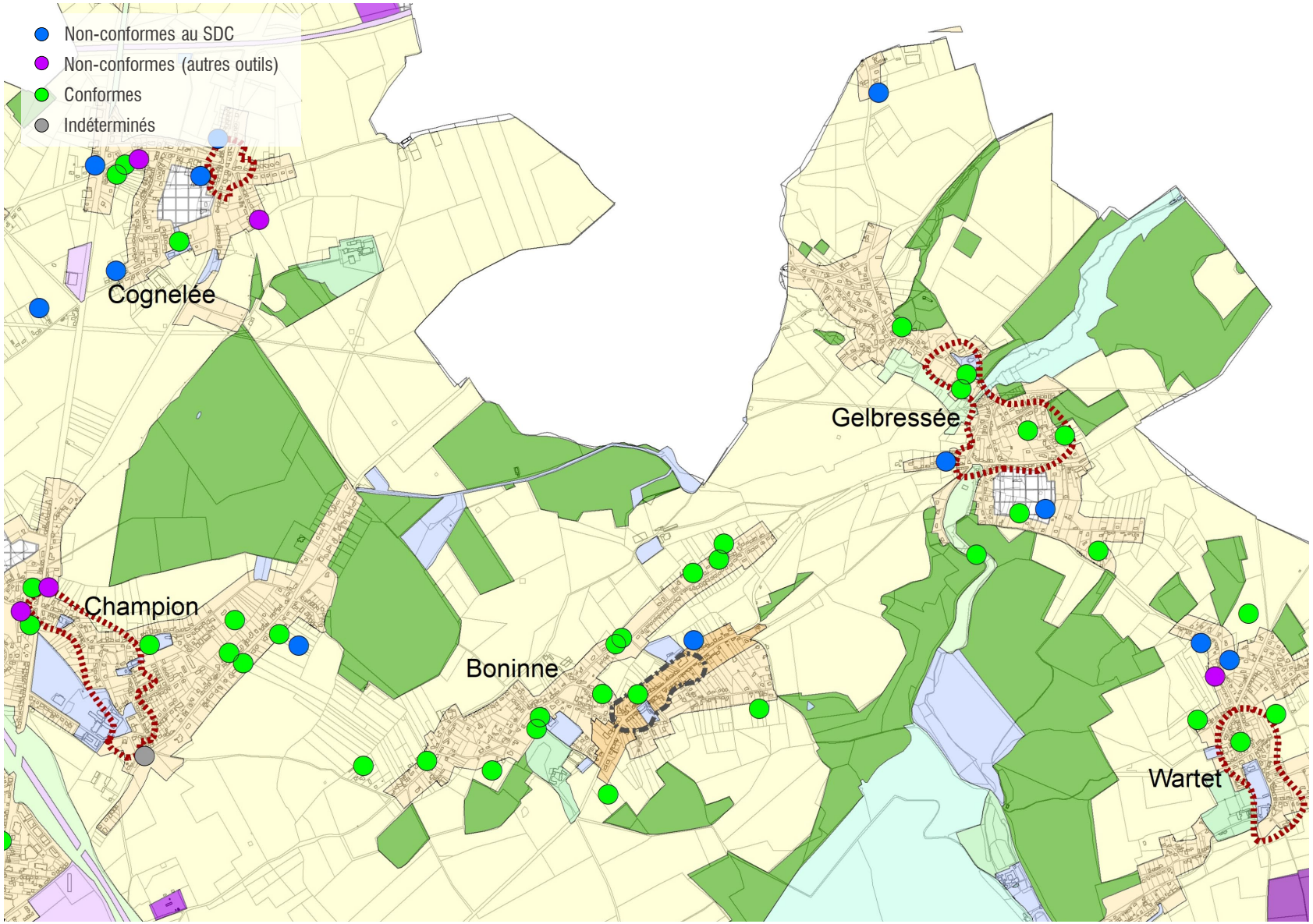
Zoom sur des portions de territoire | Zone nord-est

Le zoom nord-est se focalise sur 4 villages (Cognelée, Champion, Gelbressée et Wartet) et une bourgade (Boninne en classe B).

Parmi ces localités au contexte territorial relativement similaire, on constate un nombre important d'écarts au SDC pour la localité de Cognelée. Gelbressée et Wartet en comptent également mais en moindre mesure.

Contrairement aux localités précédentes, on remarque que les écarts au SDC se positionnent également au sein du village (classe C+) en ce qui concerne Cognelée.

Boninne se démarque également en comptabilisant presque 100 % de permis conformes au sein de son territoire.

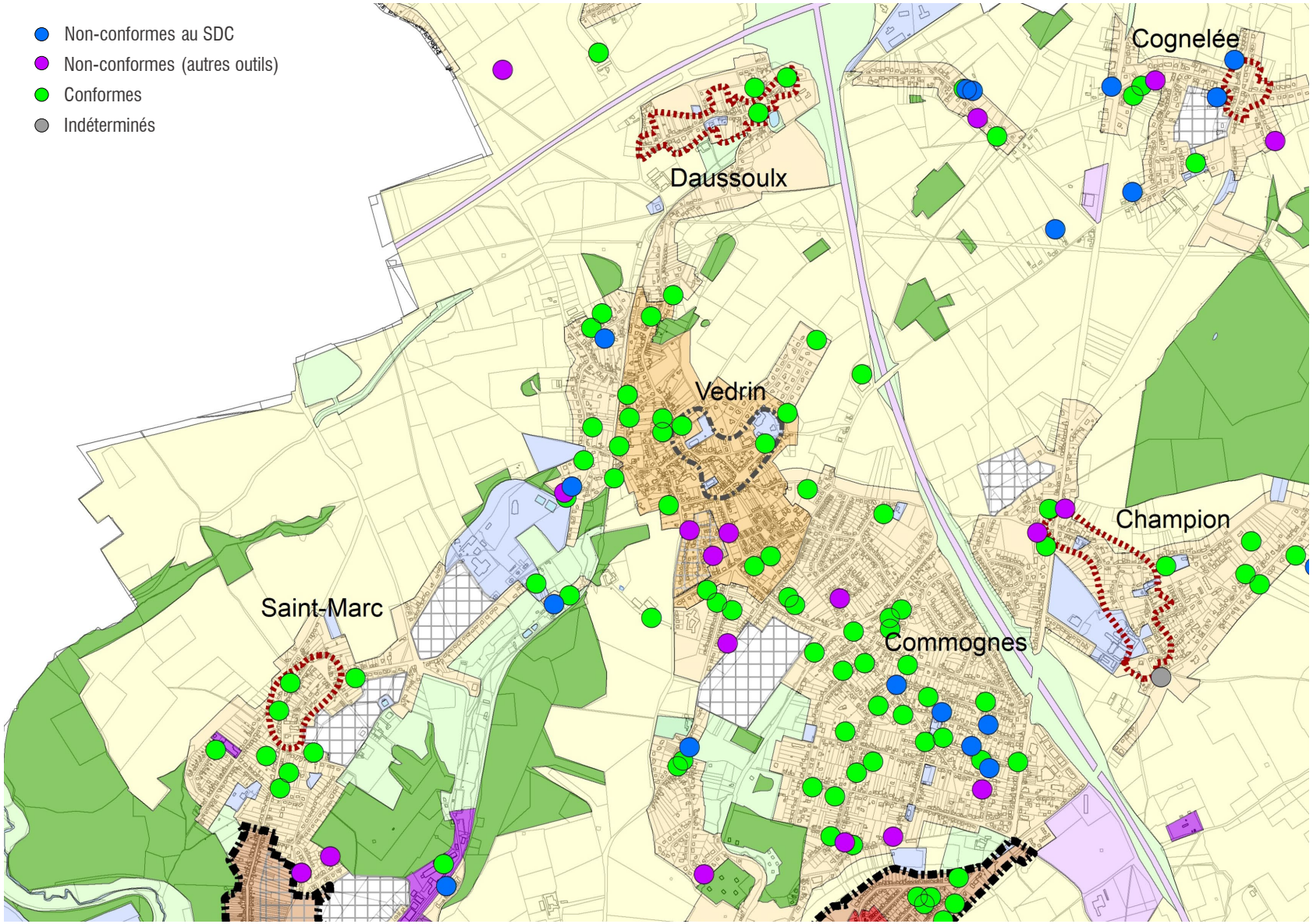


Zoom sur des portions de territoire | Saint-Marc et Vedrin

Les villages de Saint-Marc et de Daussoulx ne comptabilisent presque aucun permis non-conformes.

En revanche, on remarque que Cognelée (voir ci-avant également) et Commognes reprennent une proportion importante de permis non-conformes au SDC. Il s'agit de zones en classe C (densité entre 0 et 7 log./ha).

Enfin, Vedrin correspond avant tout à une bourgade (classe B) où le nombre de permis non-conformes est relativement faible, ces derniers étant surtout en écart à d'autres outils. Les écarts au SDC sont localisés en classe C périphérique.



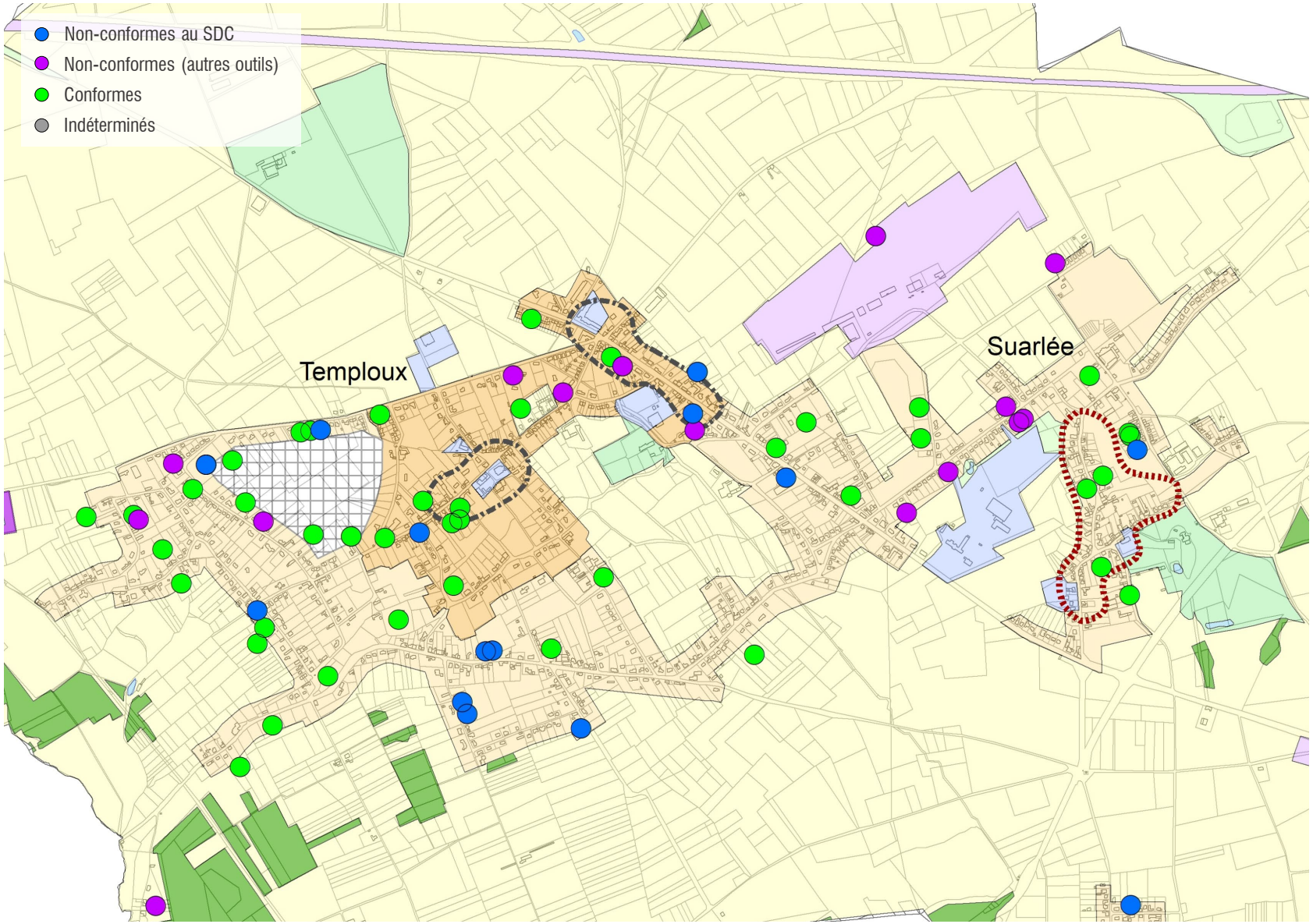
Zoom sur des portions de territoire | Temploux et Suarlée

Temploux et Suarlée prennent place au nord-ouest du périmètre d'agglomération, de part et d'autre de la N4.

Temploux correspond à une bourgade tandis que Suarlée correspond à un village, tous deux entourés par des ensembles résidentiels et habitat isolé (classe C).

On note un nombre important de permis en écart au SDC au sein de la localité de Temploux, avant tout répartis en classe C.

Suarlée compte également un nombre important de permis en écart mais à d'autres outils. Ces derniers se répartissent en dehors du périmètre du village (classe C+).



Proportion de permis en écart au SDC par quartier

La spatialisation des permis en écarts au SDC ne démontre pas de différence significative entre les bourgades (B) et les villages (C+).

On visualise par contre très bien la classe C qui comptabilise le plus d'écart au SDC. A noter également que le périmètre d'agglomération compatibilise un nombre important d'écarts à d'autres outils au sein des quartiers les plus anciens (Namur et Jambes).

Pistes de réflexion

Développements de plus en plus denses dans les quartiers de classes B et C ?

Caractéristiques de plus en plus urbaines de ces quartiers ?

Quartiers	Permis concernés	Indéterminés	Conformes	Non conforme à un outil autre que le SDC	Non-conformes au SDC	% Non-conformes au SDC
Cognelée	19	0	8	4	7	37%
Gelbressée	7	0	5	0	2	29%
Wépion	113	2	66	18	27	24%
Marche-les-Dames	14	0	10	1	3	21%
Temploux	62	2	38	9	13	21%
Malonne	139	3	88	20	28	20%
Daussoulx	10	0	6	2	2	20%
Wierde	41	2	23	8	8	20%
Beez	12	0	8	2	2	17%
Loyers	22	0	16	3	3	14%
Vedrin	89	2	66	11	10	11%
Lives-sur-Meuse	9	0	7	1	1	11%
Boninne	21	0	19	0	2	10%
Champion	12	1	8	2	1	8%
Dave	36	1	24	8	3	8%
Suarlée	24	0	14	8	2	8%
Saint-Servais	82	1	69	6	6	7%
Saint-Marc	14	0	10	3	1	7%
Flawinne	100	4	85	4	7	7%
Bouge	75	1	55	14	5	7%
Naninne	35	0	28	5	2	6%
Erpent	54	0	36	16	2	4%
Namur	307	13	232	52	10	3%
Jambes	173	2	123	43	5	3%
Belgrade	71	2	64	3	2	3%
Rhisnes	13	0	13	0	0	0%

Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis

Méthodologie

CHAPITRE 1

Résultats du traitement des données relatives aux permis

CHAPITRE 2

Spatialisation des permis concernés

CHAPITRE 3

Répartition des permis en écart au SDC

CHAPITRE 4

Synthèse et premiers constats

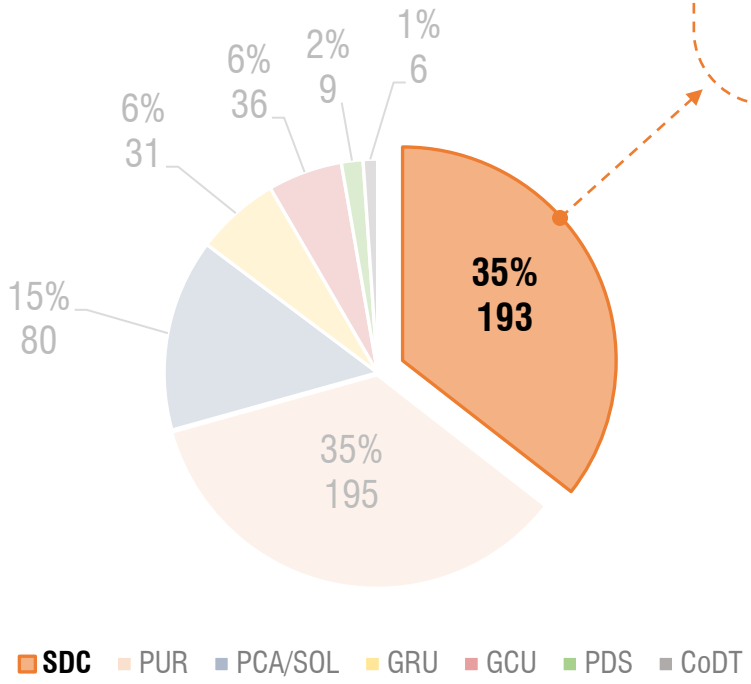
Types d'écarts identifiés

L'analyse ci-avant a permis de constater que 193 écarts ont été identifiés comme étant des écarts au SDC soit 35 %.

Ces mêmes écarts correspondent à **3 catégories** de la grille d'analyse utilisée dans le cadre de cette étude à savoir :

- La densité de référence
- La hauteur de référence
- L'affectation

Les autres types d'écart (en gris) ne sont pas indiqués comme étant des écarts au SDC.



Types d'écart repris dans les permis et analysés

- **Densité de référence**
- **Hauteur de référence**
- Intégration bâtie
- Gabarit
- **Affectation**
- Abattage d'arbre(s) / Biodiversité
- Implantation
- Relief du sol
- Limites, zone de recul
- COS et P/S
- PMR

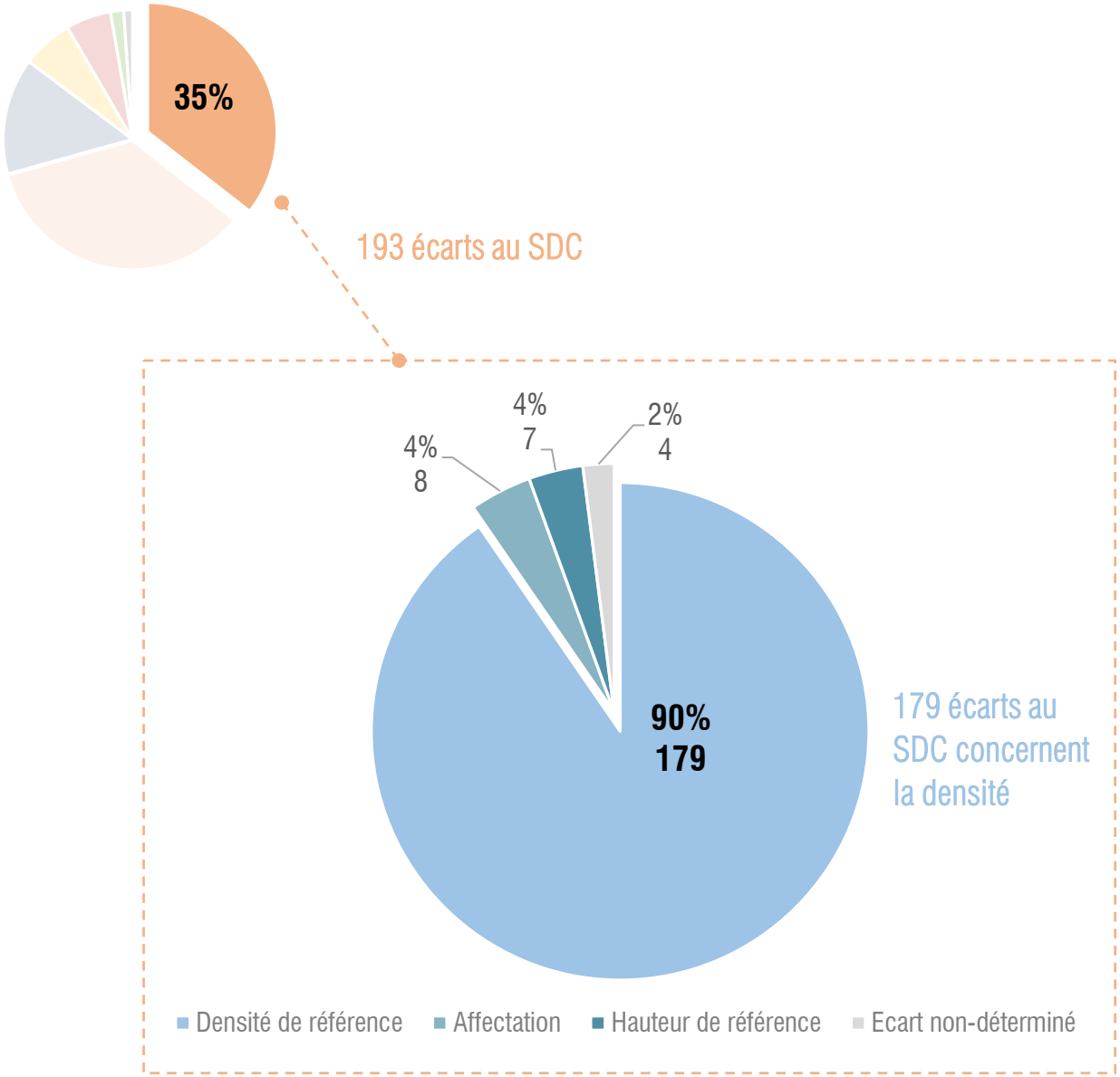
Types d'écarts identifiés | Répartition

Parmi les 193 écarts identifiés comme étant en écart au SDC, on constate que **179 écarts concernent directement la densité soit 90 %** des écarts repris.

Il est à noter que les 4 % d'écarts correspondant à des affectations incluent les **dérogations au Plan de Secteur** (notamment en ce qui concerne les implantations commerciales en ZAE ou en classe C).

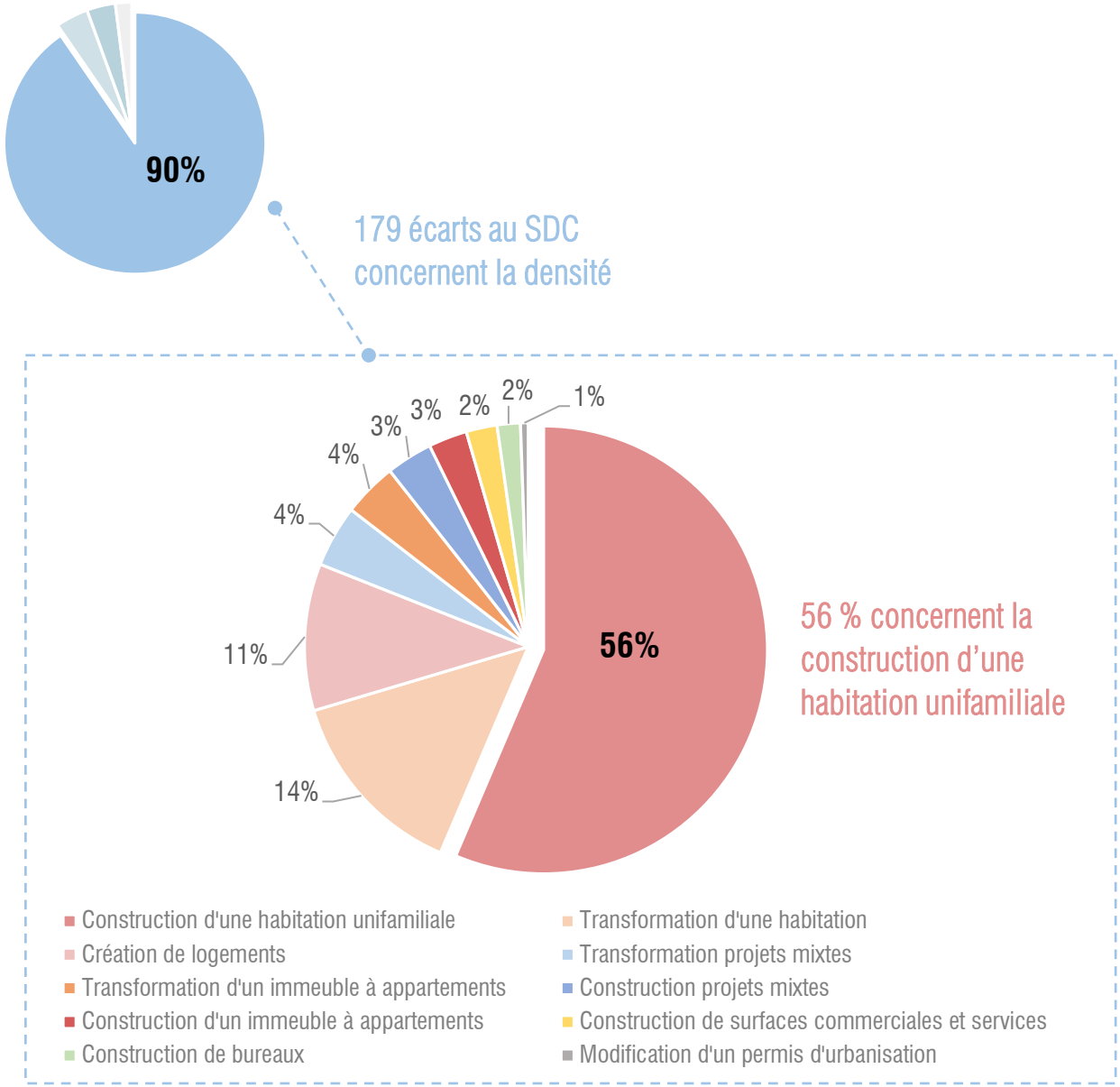
Pour plus de précisions, les 8 écarts à l'affectation correspondent à :

- 3 habitations en zone agricole
- Le projet de Belfius en zone ferroviaire
- Un hôtel, des bureaux et kots en zone ferroviaire
- Une station service en classe C
- Des logements et commerces en ZAEI à Jambes
- Le projet de logements et commerces « Asty Moulin »



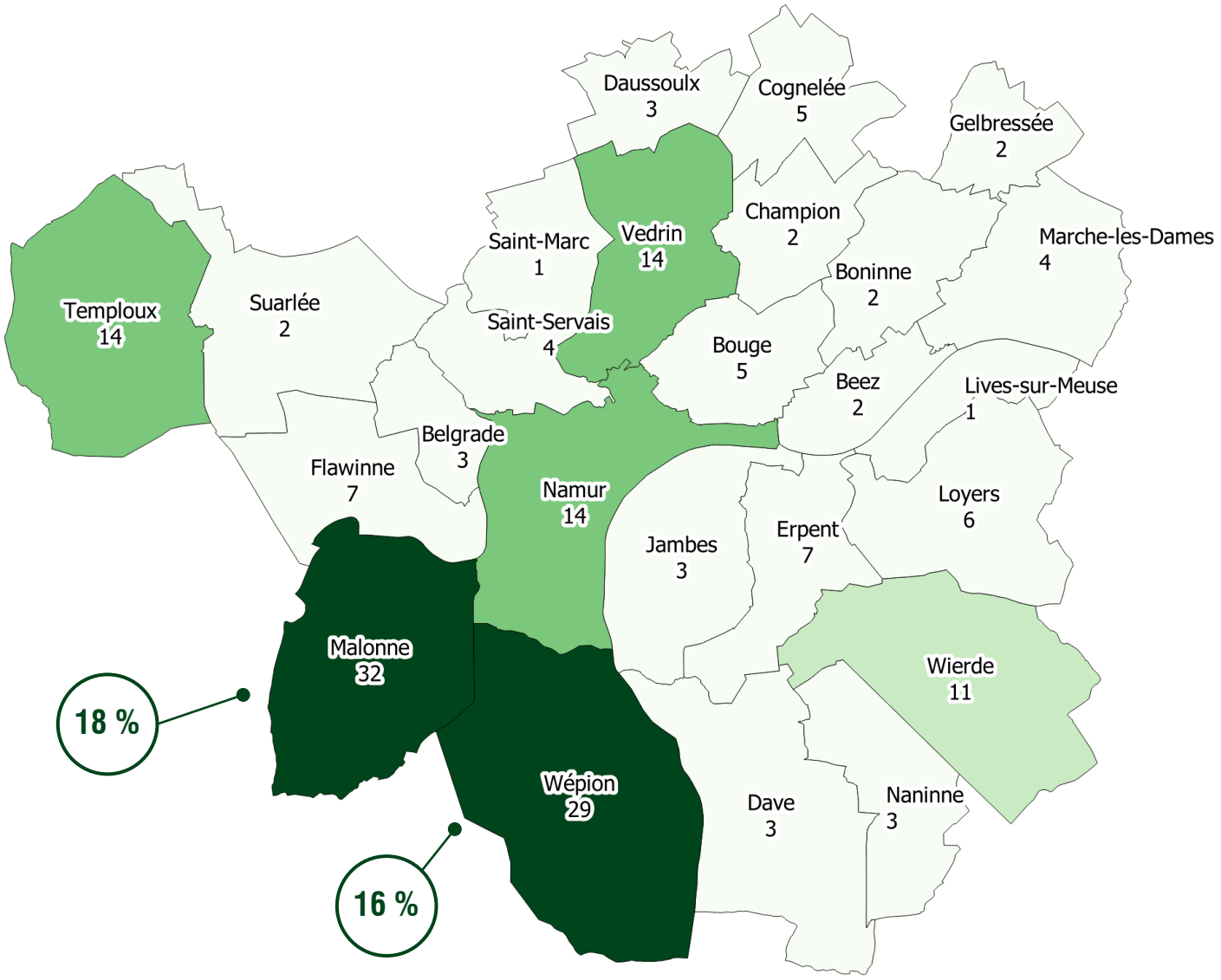
Focus sur l'écart à la densité | Répartition par type de permis

Parmi les 179 écarts au SDC identifié comme écart à la densité, **56 % concernent la construction d'une habitation unifamiliale**.



Focus sur l'écart à la densité | Répartition par quartier (chiffres absolus)

Après spatialisation des écarts au SDC identifiés comme étant en écart à la densité, on constate que **18 %** des écarts concernent **Malonne** et **16 %** se situent à **Wépion**.



Focus sur l'écart à la densité | Répartition par classes

Les zones destinées à l'urbanisation du SDC se déclinent en **6 classes** définissant chacune une fourchette de densité à respecter. Les **classes A+, A et B+** correspondent au **périmètre d'agglomération** (PA), englobant le centre-ville.

Les classes **C et C+** (zones les moins denses) représentent **80%** des écarts de densité au SDC, la classe **C étant largement majoritaire** (77 %).

Les classes **A et A+** (zones urbaines les plus denses) ne représentent que **3 %** des écarts de densité au SDC.

Remarque : Les classes du SDC ne permettent pas de réaliser un projet dont la densité est comprise entre 30 et 35 log./ha.

Centre urbain **A+ | min. 45 log./ha**

Parties centrales des quartiers urbains **A | min. 35 log./ha**

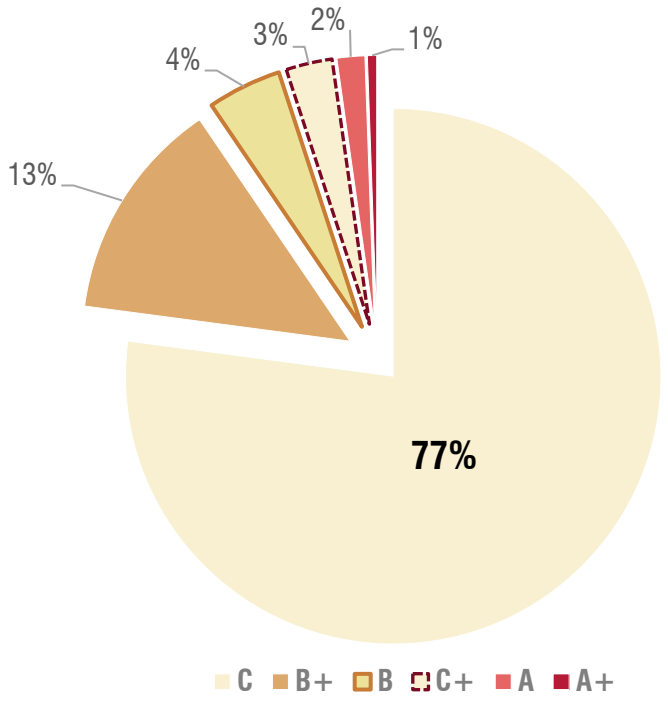
Parties périphériques des quartiers urbains **B+ | entre 20 et 30 log. / ha**

Bourgades **B | entre 15 et 25 log./ha**

Villages **C+ | entre 0 et 15 log./ha**

Ensembles résidentiels et habitat isolé **C | entre 0 et 7 log./ha**

Périmètre d'agglomération (PA)



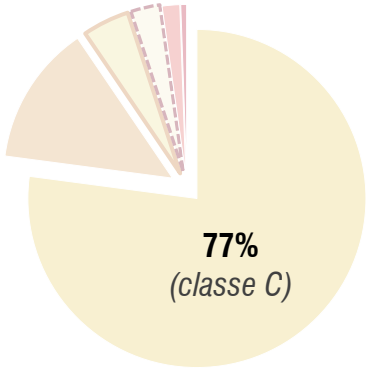
Focus sur l'écart à la densité | Analyse détaillée de la classe C

Pour rappel, la densité recommandée en **classe C** (ensembles résidentiels et habitat isolé) est comprise entre **0 et 7 logements par hectare**.

De ce fait, toute demande de permis d'urbanisme pour une habitation unifamiliale sur un terrain de **moins de 1428 m² est en écart au SDC**.

Une recherche précise a été réalisée sur un échantillon de permis accordés pour une maison unifamiliale en écart à la densité du SDC.

Il apparaît que les permis concernent majoritairement une maison sur une **parcelle existante trop petite** ou bien une maison accompagnée **d'une division parcellaire de trop petite taille**.



Ensembles résidentiels et habitat isolé **C | entre 0 et 7 log./ha**

Une recherche rapide sur un site de vente immobilière permet de constater que des terrains sont mis en vente par des agences ou des particuliers en zone à bâtir, en zone C pour des superficies inférieures à 1428 m².

Il est à noter que la vente n'est pas conditionnée par les recommandations du SDC.

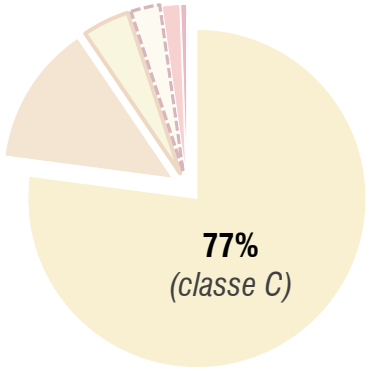
D'une part, l'acheteur n'imagine pas qu'il sera en écart à la densité de l'introduction de son permis d'urbanisme.
D'autre part, la Commune ne peut appliquer cette recommandation d'aménagement du territoire à la parcelle pour le projet d'un particulier



Focus sur l'écart à la densité | Analyse détaillée de la classe C

Une analyse plus fine des proportions de territoire concernées par la Classe C a été réalisée.

Cette dernière révèle que les deux quartiers présentant les proportions les plus élevées de classe C au sein de leur territoire correspondent également aux quartiers où les plus grandes proportions de permis en écart au SDC ont été observées (Malonne et Wépion).



Ensembles résidentiels et habitat isolé **C | entre 0 et 7 log./ha**

% de classe C par quartier	
Malonne	**34%**
Wépion	**33%**
Vedrin	31%
Beez	26%
Champion	25%
Wierde	15%
Daussoulx	15%
Gelbressée	15%
Saint-Marc	14%
Flawinne	13%
Namur	12%
Lives-sur-Meuse	12%
Jambes	12%
Dave	12%
Bouge	11%
Erpent	11%
Boninne	11%
Temploux	11%
Cognelée	11%
Loyers	10%
Naninne	10%
Suarlée	10%
Marche-les-Dames	9%
Saint-Servais	5%
Belgrade	1%

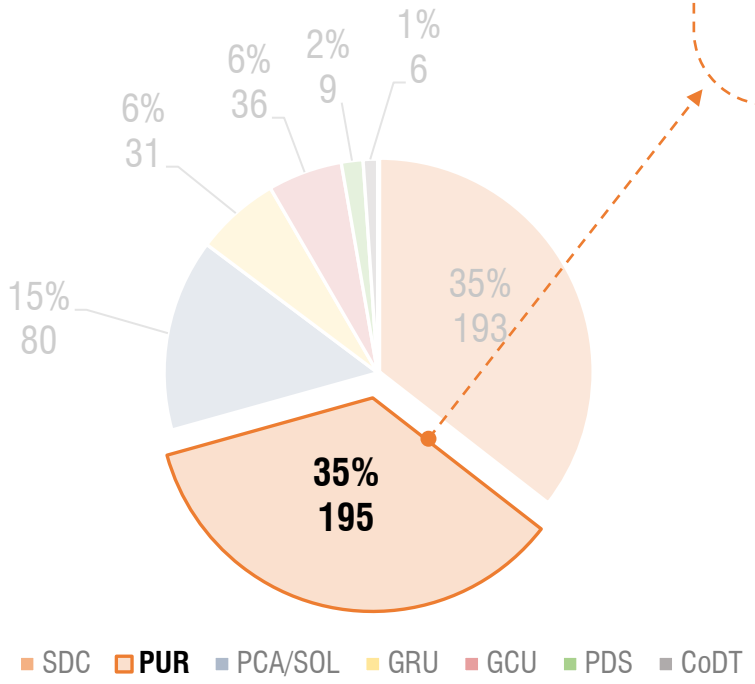
Réflexion complémentaire | Focus sur les écarts aux PUR

Pour rappel, 195 écarts identifiés concernaient des écarts aux PUR, soit 35 %.

Ces mêmes écarts correspondent à l'ensemble des catégories reprises dans la grille d'analyse utilisée dans le cadre de cette étude.

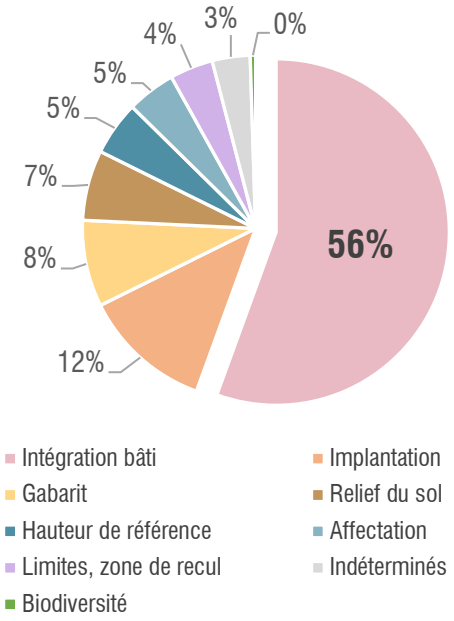
Types d'écart repris dans les permis et analysés

- Densité de référence
- Hauteur de référence
- Intégration bâtie
- Gabarit
- Affectation
- Abattage d'arbre(s) / Biodiversité
- Implantation
- Relief du sol
- Limites, zone de recul
- COS et P/S
- PMR



Réflexion complémentaire | Focus sur les écarts aux PUR

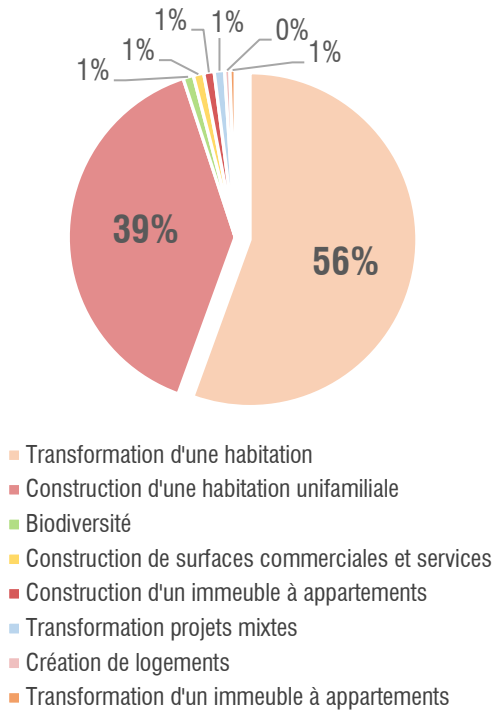
Répartition par type d'écarts



Les écarts concernent avant tout les **matériaux et les toitures** (« intégration au bâti »).

A la différence des écarts au SDC, les écarts aux PUR **ne concernent pas la densité**, ce qui est logique étant donné le caractère réglementaire de l'outil, approuvé préalablement par les autorités communales. Ce dernier est donc plus efficace pour cadre la densité.

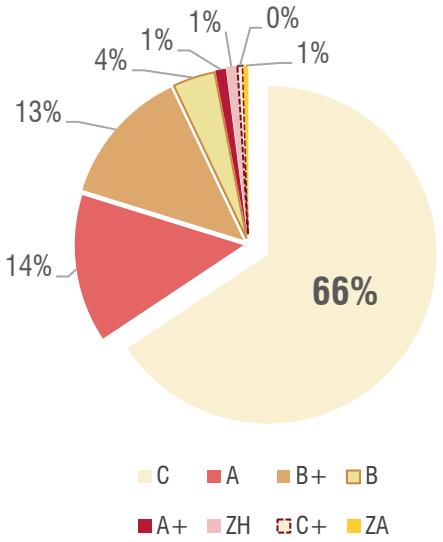
Répartition par type de demande



39% des écarts concernent la construction d'une habitation unifamiliale tandis que plus de la moitié (56 %) correspondent à la **transformation d'une habitation**.

En effet, le territoire namurois est couvert par des permis d'urbanisation / de lotir anciens.

Répartition par classes



Comme pour les écarts au SDC, la majorité des écarts aux PUR concerne **la classe C**.

Remarque : sur 13 PUR, 3 étaient eux-mêmes en écart de densité au SDC :

- 2 PUR trop denses en classe C
- 1 PUR pas assez dense en classe A

Evaluation des effets du SDC au travers de l'analyse statistique des permis

Méthodologie

CHAPITRE 1

Résultats du traitement des données relatives aux permis

CHAPITRE 2

Spatialisation des permis concernés

CHAPITRE 3

Répartition des permis en écart au SDC

CHAPITRE 4

Synthèse et premiers constats

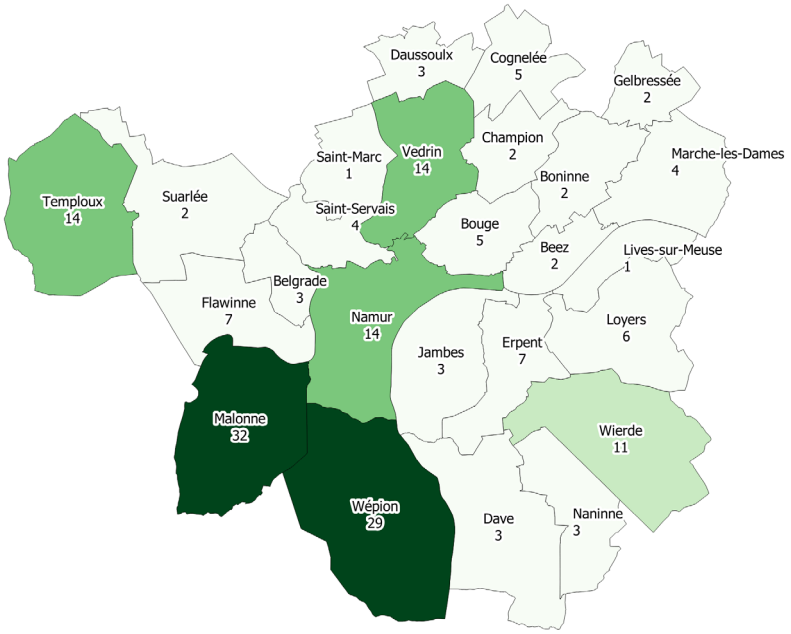
415 permis ont été identifiés comme étant en écart soit 14 % des permis analysés dans le cadre de cette étude.

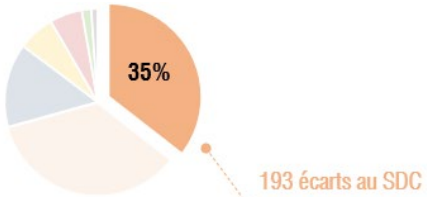
Lors de l'analyse d'un permis, la grille de référence du SDC s'applique difficilement *stricto sensu* aux autres outils d'orientation ou réglementaire applicables. La **grille d'analyse perd donc son efficacité** dans le cadre d'une analyse de l'ensemble des permis octroyés comme c'est le cas dans la présente étude.

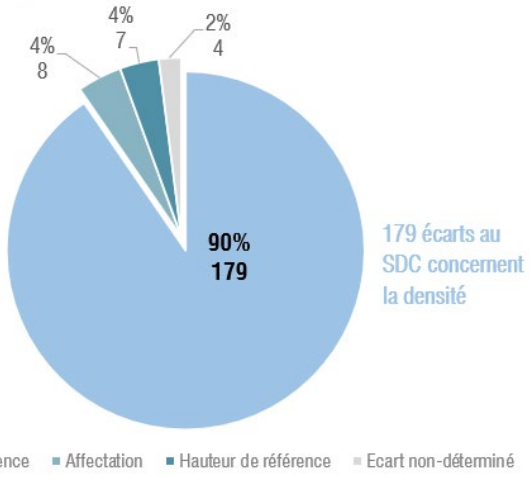
35 % des écarts analysés concernent des **écarts au SDC** : **90 %** d'entre eux concernent directement la **densité bâtie** :

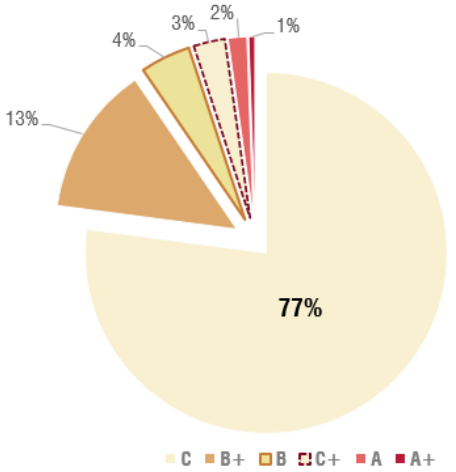
- **56 %** des écarts à la densité concernent la **construction d'une habitation unifamiliale**
- **77 %** des écarts à la densité sont identifiés comme étant **en classe C** (densité comprise entre 0 et 7 log./ha) : on constate une incohérence entre la densité préconisée et la réalité des parcelles disponibles. En effet, tout permis déposé sur une parcelle inférieure à 1428 m² s'avère être déjà en écart au SDC.
- La majorité des écarts à la densité sont localisés à **Malonne** et à **Wépion**. Il s'agit également des deux quartiers où l'on comptabilise le plus de superficies du territoire dédiées à la classe C











Méthodologie

CHAPITRE 1
Analyse des indices démographiques

CHAPITRE 2
Constats et pistes de réflexion

Actualisation du tableau de bord

Méthodologie

CHAPITRE 1

Analyse des indices démographiques

CHAPITRE 2

Constats et pistes de réflexion

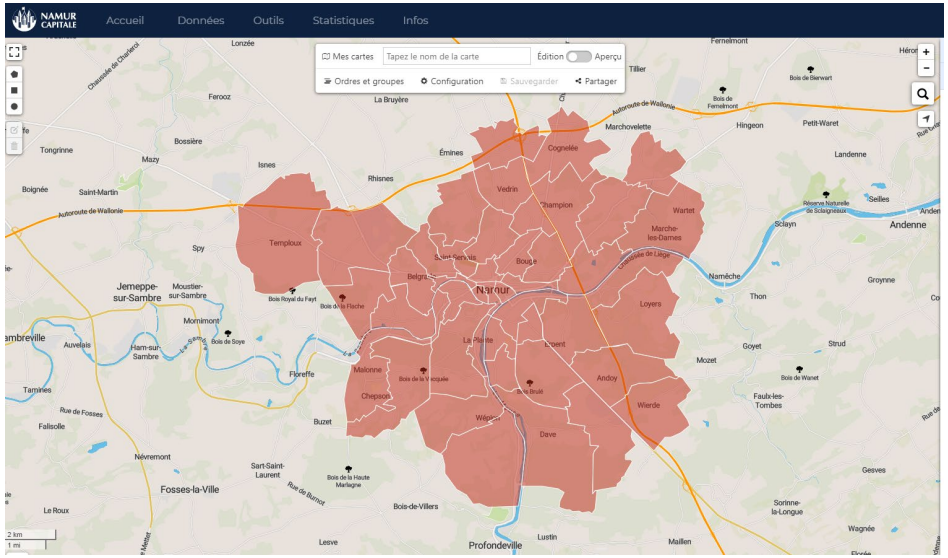
Phase 2. Rappel des objectifs poursuivis

Extrait du cahier des charges : « *Un tableau de bord a été réalisé en interne en 2015. Il détermine un certain nombre d'indicateurs permettant de mesurer si les résultats obtenus par l'application du SDC rencontrent effectivement / un peu / pas du tout les objectifs de développement territorial souhaités. Au regard de l'évolution du territoire ces 5 dernières années, il convient de faire un tri dans ce tableau de bord, notamment en identifiant les éléments statistiques les plus pertinents, et d'en actualiser les résultats. De manière plus particulière, l'analyse portera sur l'évolution démographique constatée à l'échelle des quartiers et sur l'évolution des potentialités foncières (terrains libres d'occupation, reconversion).*

Données utilisées

Les données utilisées proviennent de l'OpenData de la Ville de Namur plusieurs jeux de données classés selon différentes thématiques sont disponibles.

Plus particulièrement, l'observatoire de Namur recense un nombre important de données démographiques « *sur ses 46 quartiers et ce, de façon strictement comparable depuis 1985.* » Directement en lien avec le service population, l'OpenData met à jour quotidiennement les données démographiques.



Sélection des indices

Afin de mettre à jour le tableau de bord au regard des objectifs poursuivis par le SDC, plusieurs indices démographiques pertinents ont été retenus.

Etant donné l'ambition démographique poursuivi par le SDC, les indices étudiés concernent avant tout l'évolution de la population et des ménages au sein du territoire communal.

Chaque indice a été calculé sur une période donnée (2013 – 2021) et a ensuite été spatialisé par quartier pour l'année 2021. L'analyse débute en 2013 et non en 2012 afin de pouvoir prendre en compte l'entrée en vigueur du SDC de Namur, ce dernier ayant été approuvé courant 2012.

Méthodologie

CHAPITRE 1
Analyse des indices démographiques

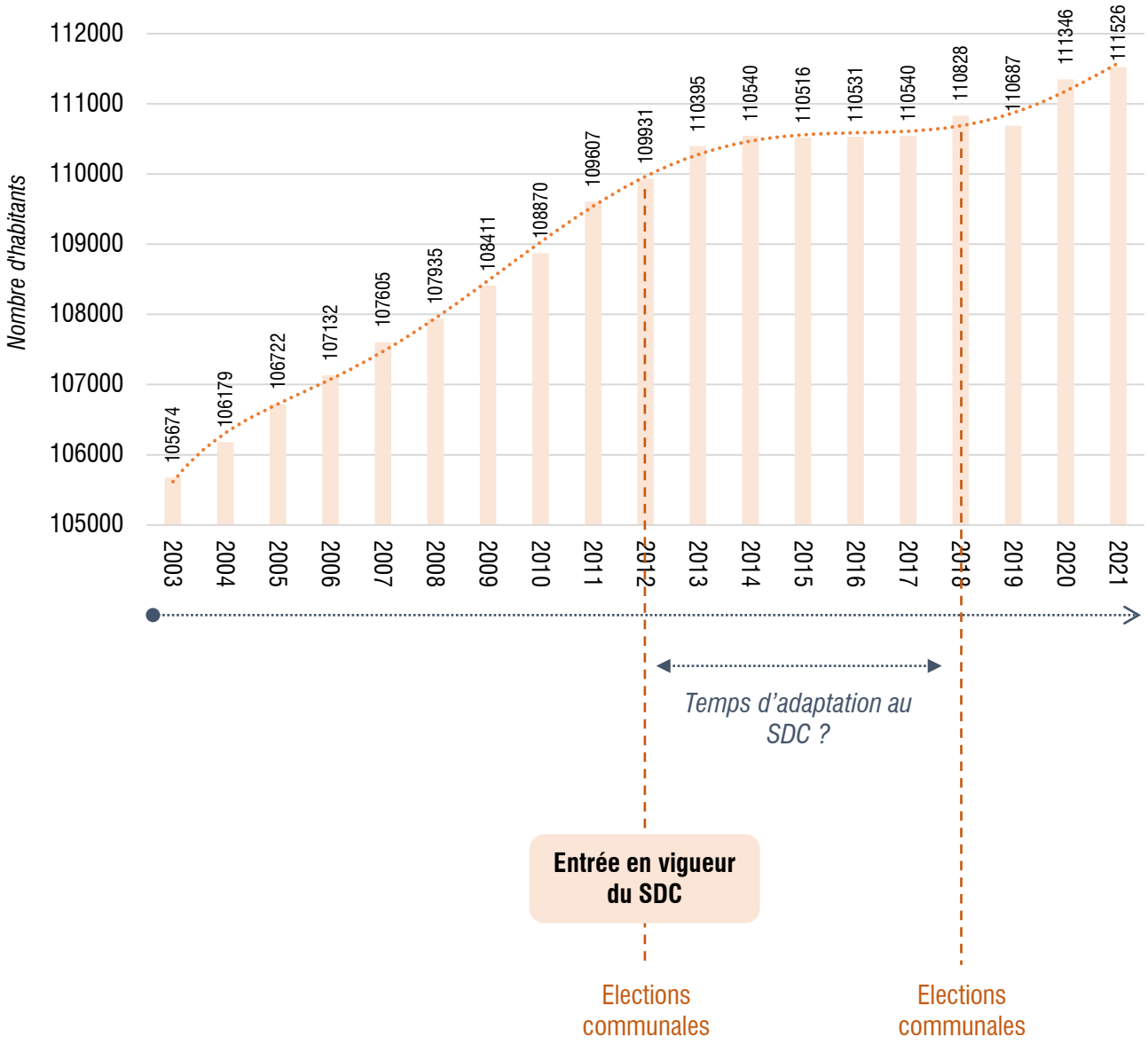
CHAPITRE 2
Constats et pistes de réflexion

Evolution de la population totale de la commune de Namur (2003 – 2021)

L'analyse de l'évolution de la population de Namur permet de constater une évolution de **+ 5,54 %** entre 2003 et 2021.

Cette évolution correspond à une augmentation moyenne de **308 habitants par an**.

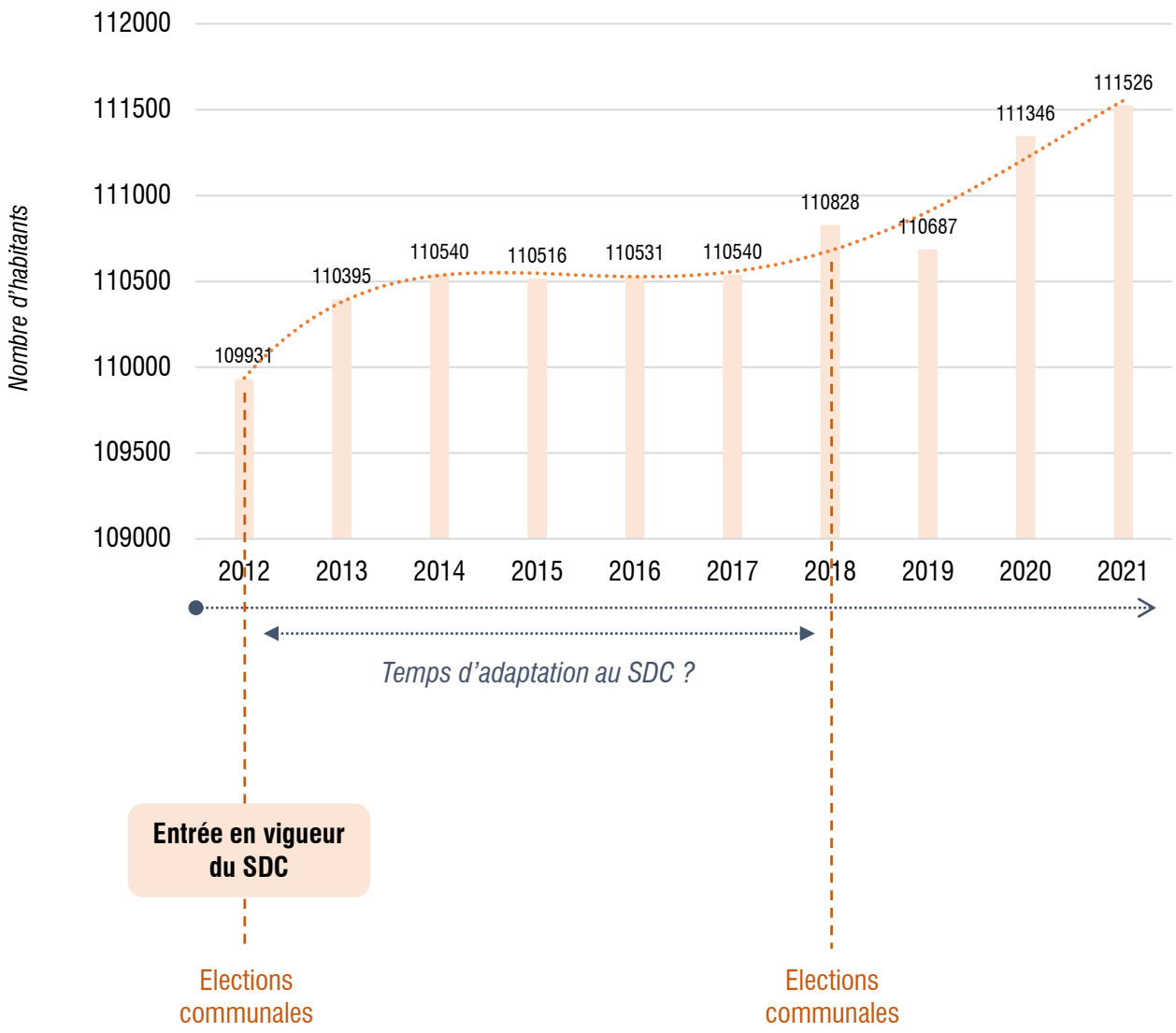
Le graphique ci-contre permet également de constater une certaine stagnation de la population entre 2012 (date d'entrée en vigueur du SDC) et 2017.



Evolution de la population totale de la commune de Namur (2012 – 2021)

En effectuant un zoom sur la période comprise entre 2012 (date d'entrée en vigueur du SDC) et 2021, on constate effectivement une **légère stagnation** de la population puisque la croissance s'élève à **+ 1,45 %** sur la période.

Cette évolution correspond à une augmentation moyenne de **159 habitants par an**.



Scénarios d'évolution de la population namuroise | IWEPS, SDC et régression linéaire

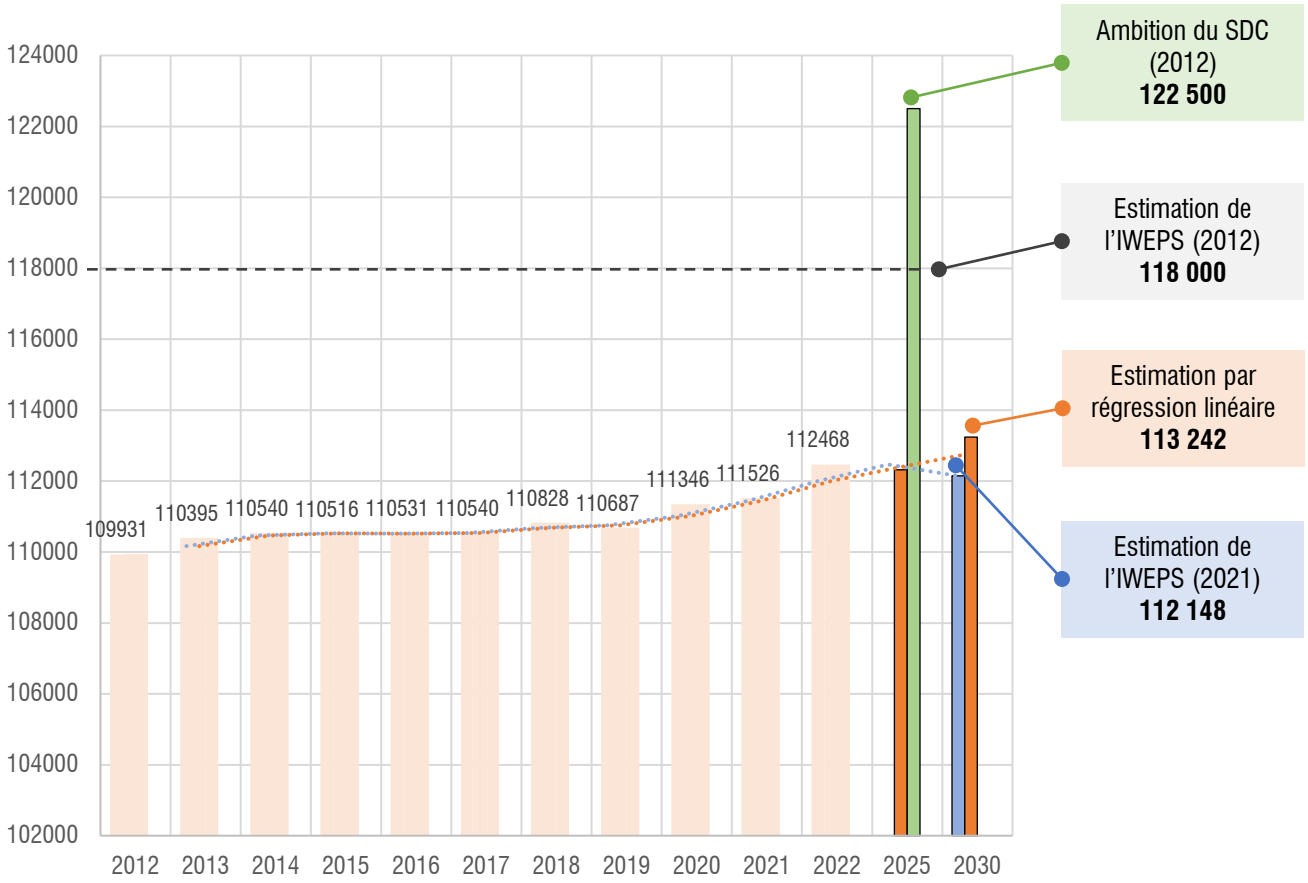
Le graphique ci-contre permet d'appréhender les différentes tendance d'évolution de la population namuroise à l'horizon 2025 et 2030. Le graphique compare en effet :

- Les prédictions de l'IWEPS réalisées en 2012 vs. 2022 (horizon 2030) ;
- L'ambition démographique fixée par le SDC de 2012 (horizon 2025) ;
- L'évolution de la population selon la tendance actuelle par régression linéaire (horizons 2025 et 2030).

L'analyse des différents scénarios d'évolution de la population permet de constater que :

- **L'IWEPS a revu à la baisse son estimation démographique de 2012** considérant l'évolution actuelle de la population → 118 000 vs. 112 148

- **L'ambition démographique du SDC**, qui était déjà supérieure à l'estimation de l'IWEPS de 2012, **n'est pas atteinte en 2022** → 122 500 vs. 112 468



Scénarios d'évolution de la population namuroise | Comparaison avec le bassin de vie

Afin de définir son ambition démographique, le SDC de Namur s'est basé sur le « rôle de pôle au service d'un bassin de vie étendu » que lui assigne le SDT en vigueur (anciennement SDER).

L'analyse démographique réalisée au regard du bassin de vie de Namur permet de constater que la **commune croît moins rapidement que son bassin de vie** et que **sa part de population au sein de ce dernier diminue**.

Namur n'arriverait donc pas à accroître son attractivité résidentielle à l'échelle du bassin de vie bien que le développement résidentiel (permis déposés, nouveaux logements) soit bien présent sur le territoire communal.

Rappelons également que l'ambition définie correspond en réalité à une **capacité théorique d'accueil du territoire, un potentiel,** au regard des classes définies, des disponibilités foncières et du bassin de vie Namurois.

Pistes de réflexion

Le SDC ne suffit pas à générer une action polarisante au niveau du bassin de vie ?

Doit-on reconsidérer l'ambition démographique de manière générale ? Quid du bassin de vie ?

Extrait du SDC p.29 :

« Namur conserve néanmoins sa vocation d'accueil afin de répondre aux enjeux posés à l'échelle régionale notamment en termes de gestion parcimonieuse du sol et de lutte contre l'étalement urbain.

*On relèvera que la proposition du schéma de structure permet, potentiellement, à la Ville de Namur de **compter en 2025 environ 122.500 habitants** et ce sans compter le vraisemblable essor du phénomène émergent de cohabitation.*

*Ce chiffre est **supérieur de 40% à la perspective démographique** qui annonce approximativement une **population de 118.000 habitants**.*

*Ce faisant, Namur remplit son **rôle de pôle au service d'un bassin de vie étendu** tel que lui assigne le schéma de développement de l'espace régional. »*

Croissance de population 2012 – 2021

Commune de Namur
+ 1595 habitants | + 1,5 %

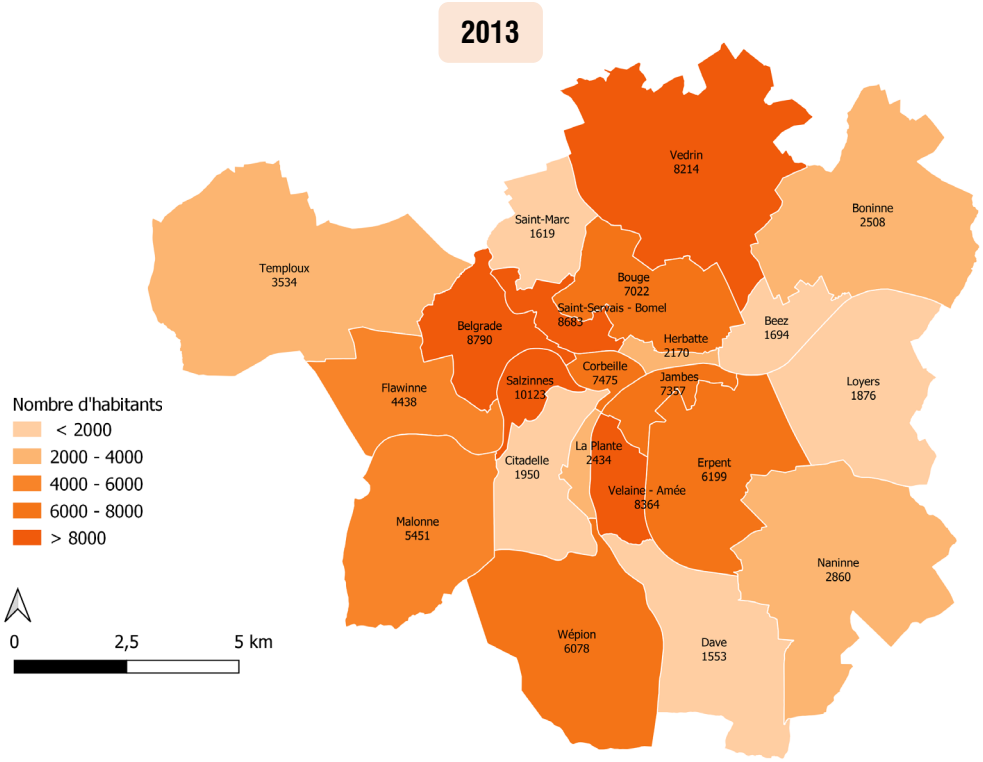
Bassin de vie de Namur
+ 16632 habitants | + 3,9 %

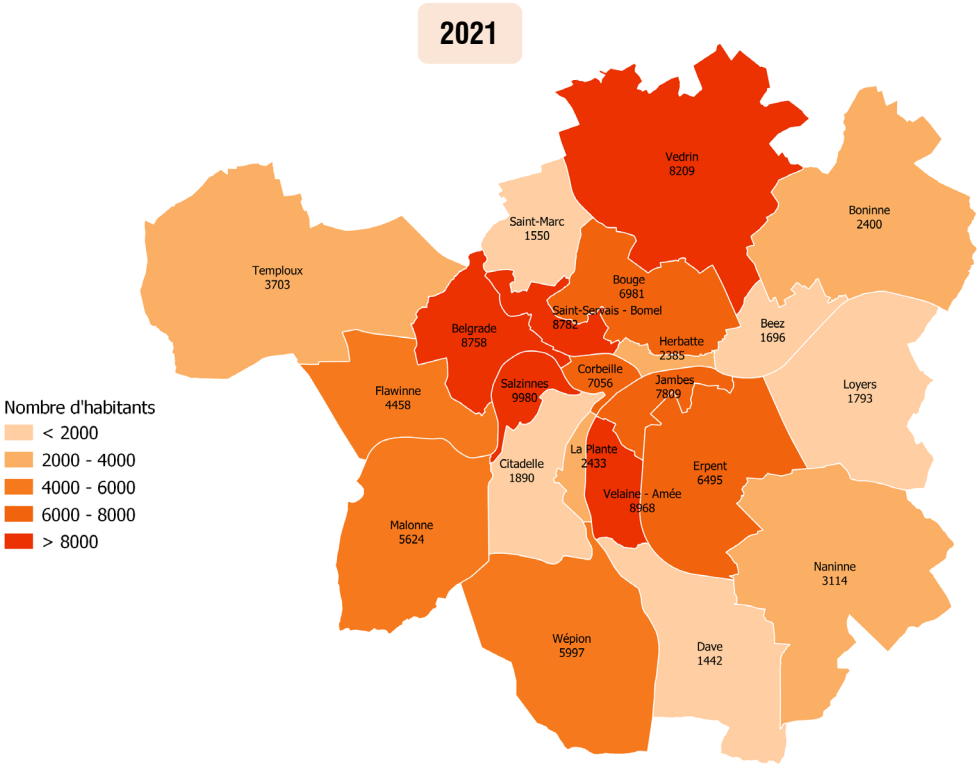
Part de la commune dans son bassin de vie

2012
25,7 %

2021
25,1 %

Population totale par quartier (2013 – 2021)





Les graphiques présentés ci-avant permettent de conclure que le **potentiel espéré de population n'est pas atteint** à l'heure actuelle. La spatialisation de la population namuroise par quartier ne démontre par ailleurs **pas d'évolution flagrante** entre 2013 et 2021.

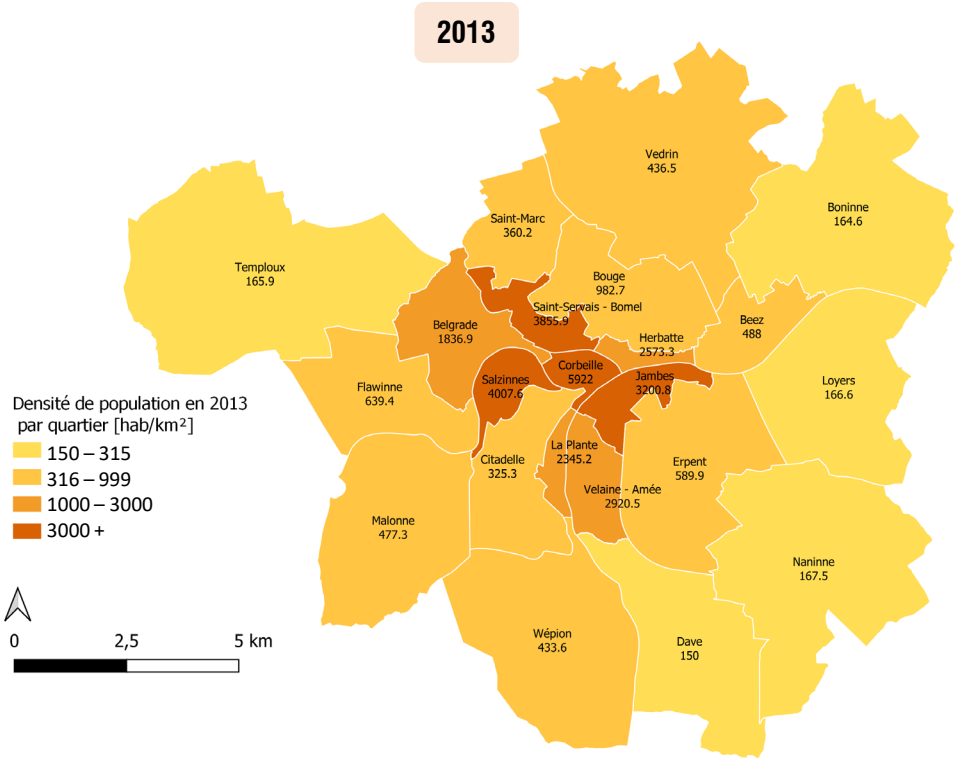
Remarque : Plusieurs causes possibles peuvent être envisagées :

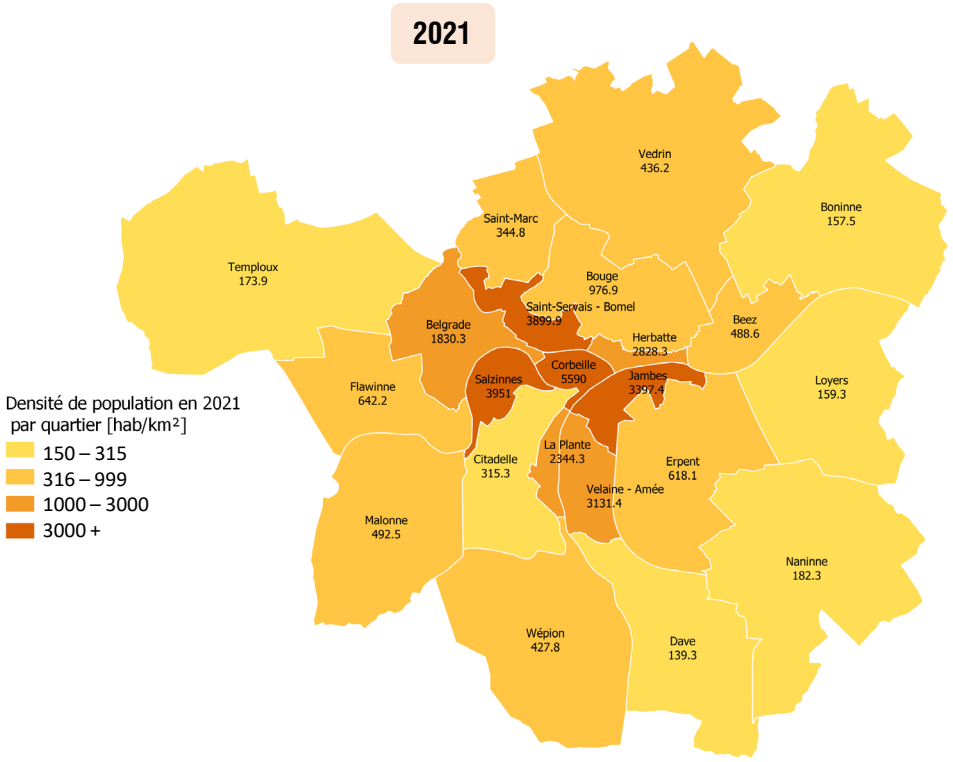
- Influence du **desserrement de la population** (réduction de la taille des ménages) du aux séparations de couple (notamment dans les quartiers périphériques, Loyers et la Citadelle)
- Création de nouveaux logements à destination d'un public qui se ne cherche pas à se domicilier (**effet colocation**). Par contre, constat difficilement applicable pour Loyers, Wépion ou la Citadelle
- **Fuite des familles** vers d'autres villes

Pistes de réflexion

Quelles conséquences sur la stratégie relative aux logements ?
Quelle implication sur le SDC, les densités, le PA et les autorisations de grands projets ?

Densité de population par quartier (2013 – 2021)



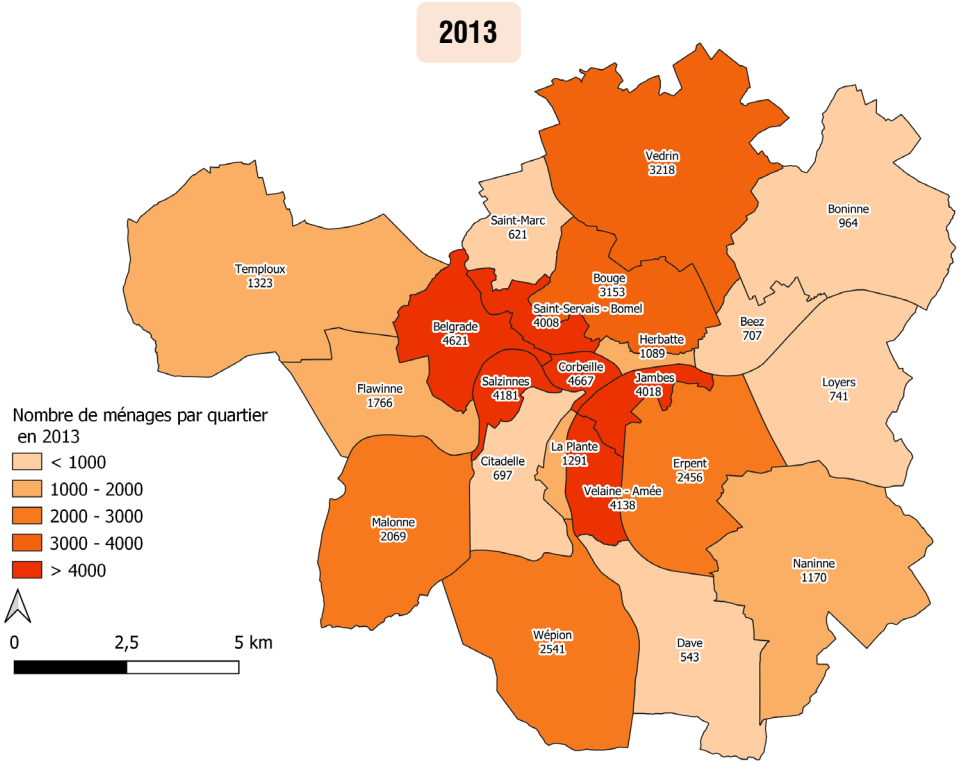


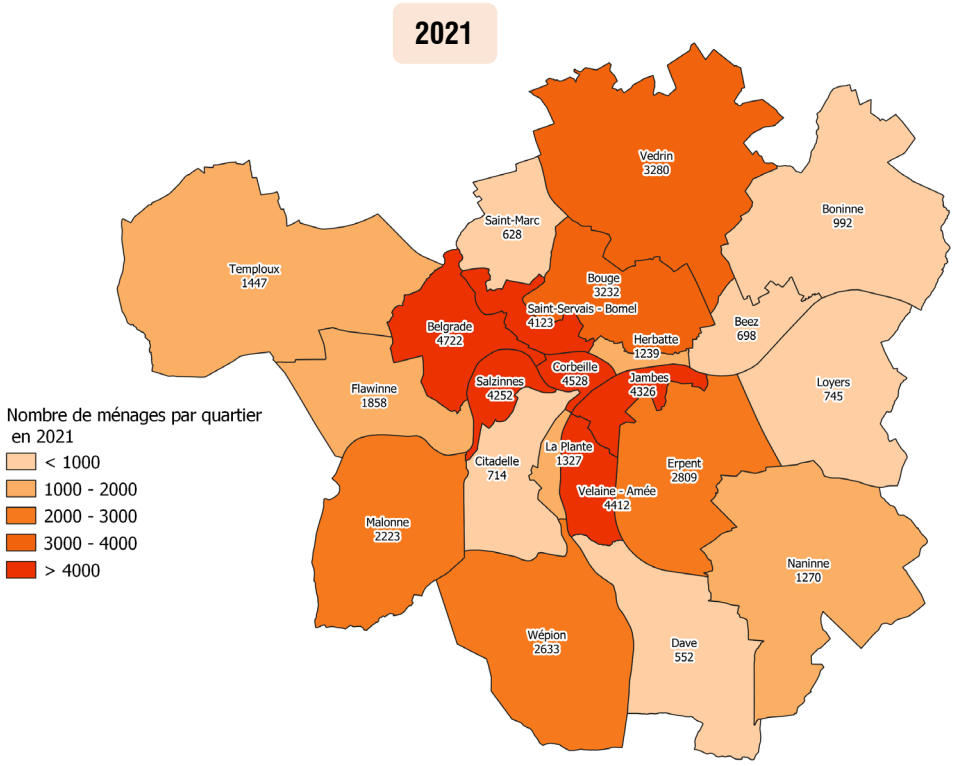
Bien que les cartes précédentes ne permettent pas d'identifier des évolutions flagrantes entre 2013 et 2021, la spatialisation de la densité par quartier permet toutefois d'observer une **perte de population / densité dans le croissant** « Corbeille – Salzinnes – Citadelle – Wépion – Dave ».

Pistes de réflexion

Lien possible avec une accessibilité plus difficile de ces quartiers ?

Nombre de ménages par quartier (2013 – 2021) *à partir des chefs de ménage*

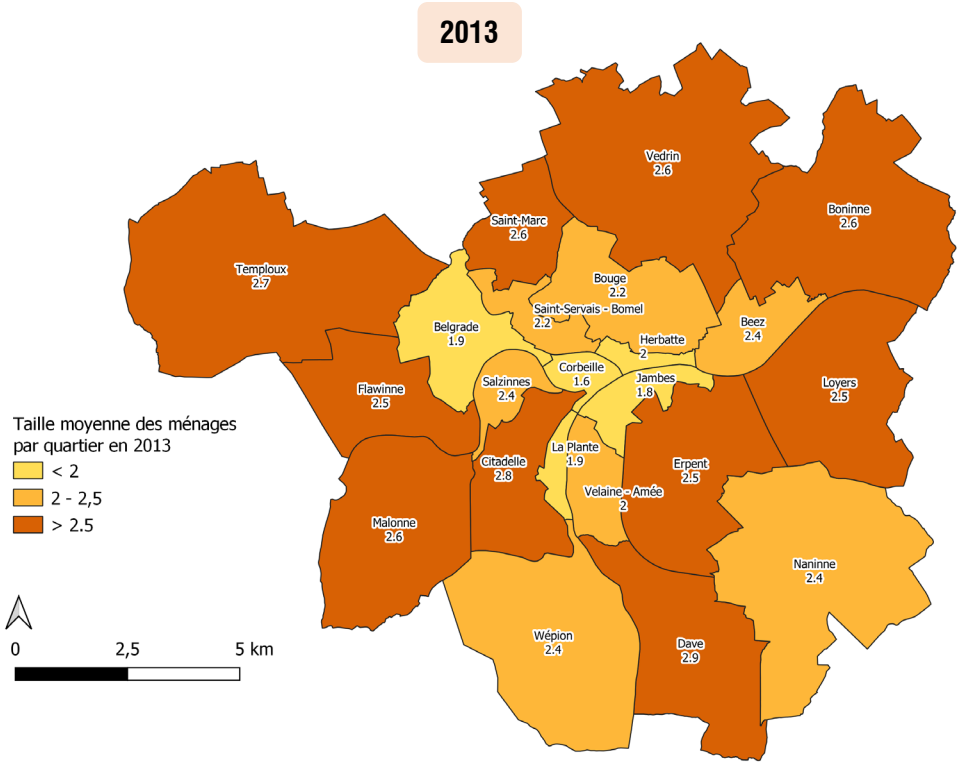


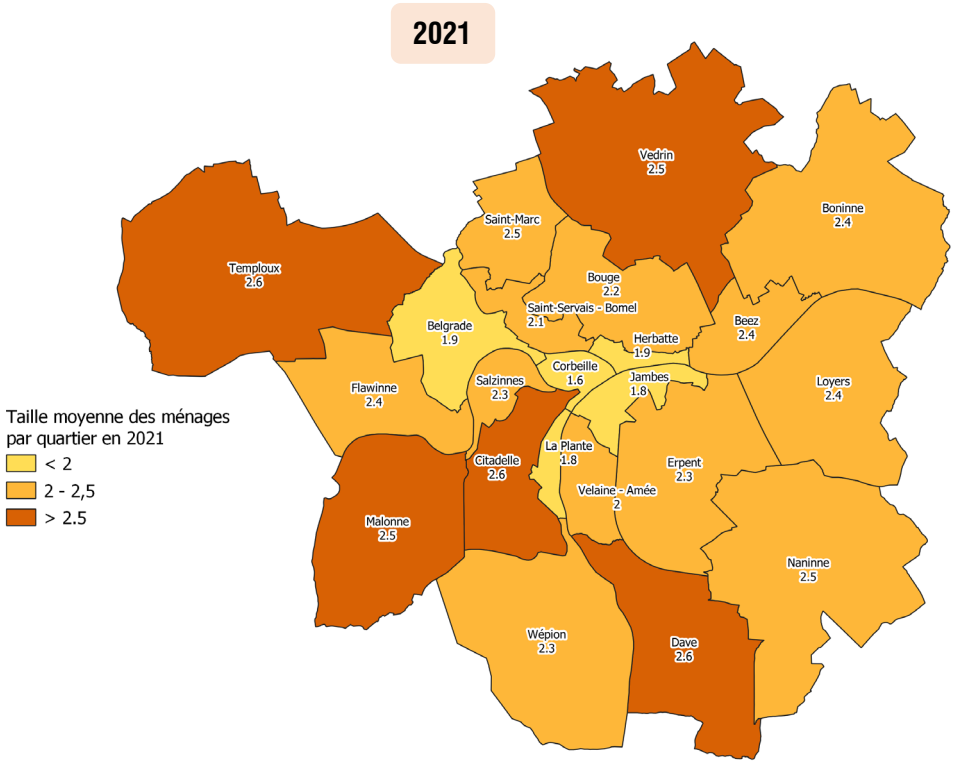


La spatialisation du nombre de ménages par quartier pour 2013 et 2021 permet de constater que le **nombre de ménages augmentent** pour les quartiers de Salzinnes, Citadelle, Wépion et Dave. Or, l'analyse précédente indiquait que la **population diminuait** dans ces mêmes quartiers entre 2013 et 2021.

Cette évolution permet de conclure à un **effet de desserrement** des ménages au sein de la commune de Namur.

Taille moyenne des ménages par quartier (2013 – 2021) *à partir des chefs de ménage*





L'effet de desserrement des ménages observé via les cartes précédentes est confirmé par l'analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages par quartier entre 2013 et 2021. En effet, la spatialisation des données permet de constater une **réduction de la taille des ménages dans tous les quartiers namurois**, y compris au sein des quartiers périphériques (plus « cossus »).

Se pose dès lors la question de l'**évolution des besoins en logements** au sein de ces quartiers généralement dédiés aux maisons unifamiliales avec jardin.

Pistes de réflexion

Quid de l'évolution des besoins en logements et des typologies privilégiées ?

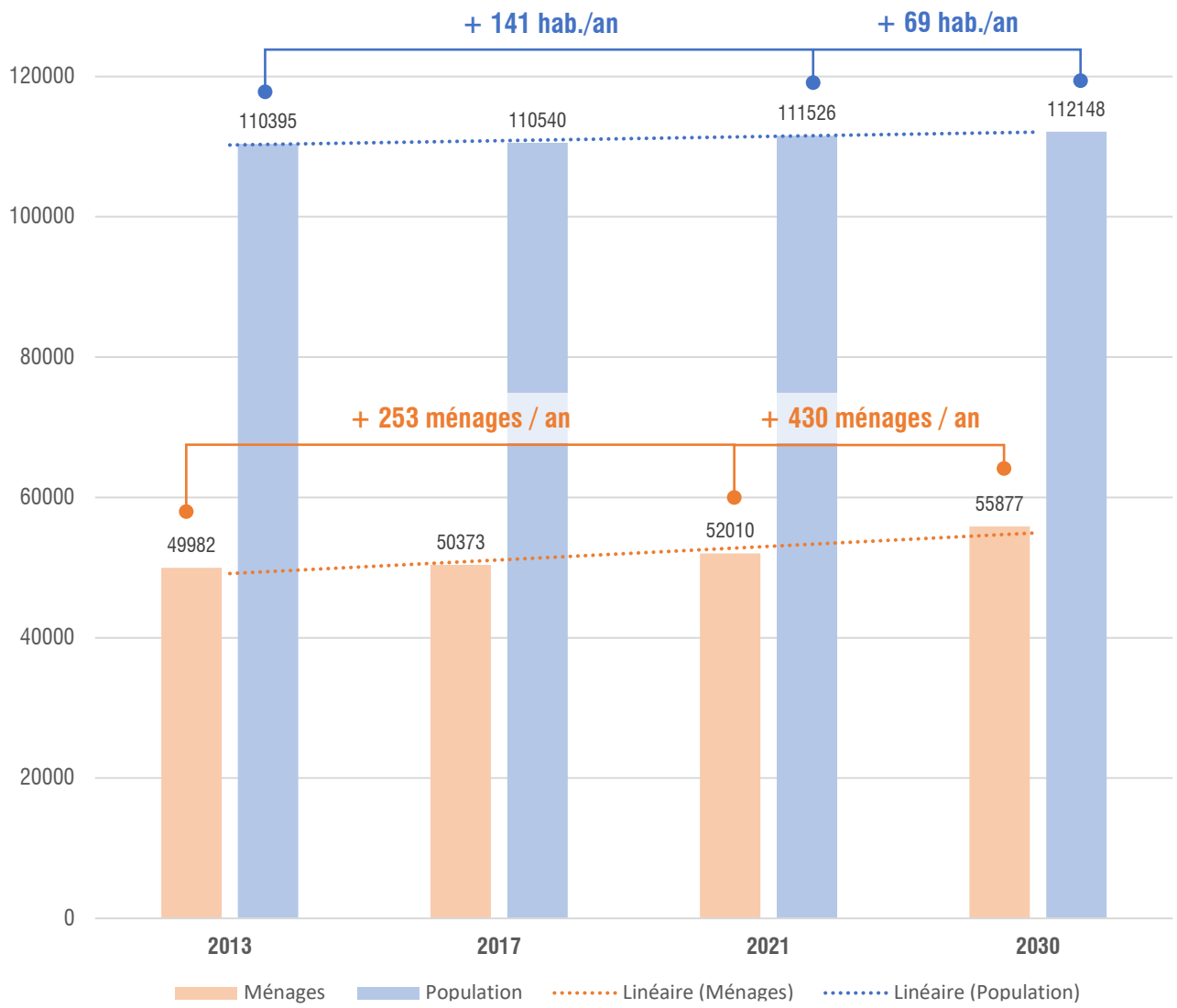
- Maisons plus petites ?
- Division du bâti existant ?
- Autorisation d'appartements ?

Focus sur l'effet de desserrement | Analyse croisée de l'évolution des ménages et de la population

L'analyse croisée ci-contre permet de constater que la Ville de Namur **accueille annuellement plus de ménages que sa population n'augmente** : il s'agit de l'effet du **desserrement des ménages** déjà observé sur les différentes spatialisation précédentes.

L'analyse prospective par régression linéaire entre 2021 et 2025 indique que **cet effet va s'accentuer dans le futur**. En effet, il est estimé que la Ville accueillera moins d'habitants par an qu'à l'heure actuelle mais que le nombre de ménages supplémentaires par an va nettement augmenter.

De ce fait, la **production de logements et les typologies** qui y sont associées est **à lier à la croissance des ménages** et non à la faible croissance de la population.

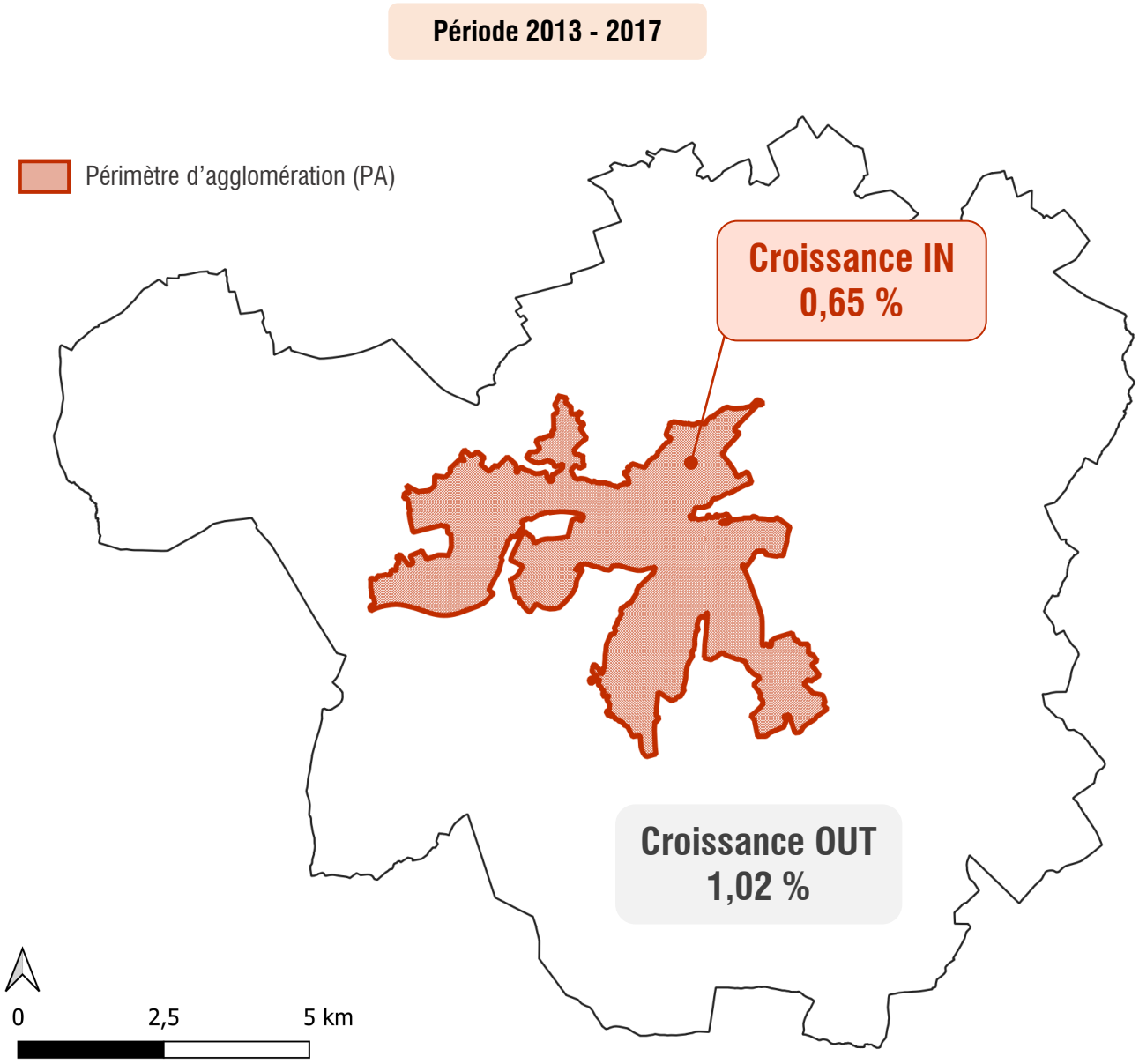


Croissance des ménages | Logique « In / Out »

Une analyse plus détaillée de la croissance des ménages au regard du périmètre d'agglomération a été réalisée.

Cette dernière permet d'estimer l'évolution de la croissance des ménages à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'agglomération pour la période 2013 – 2017 et 2017 – 2021.

Entre 2013 et 2017, on observe une augmentation des ménages de 0,65 % à l'intérieur du PA contre 1,02 % en dehors. Le nombre de ménages augmente dès lors davantage à l'extérieur du PA qu'à l'intérieur.

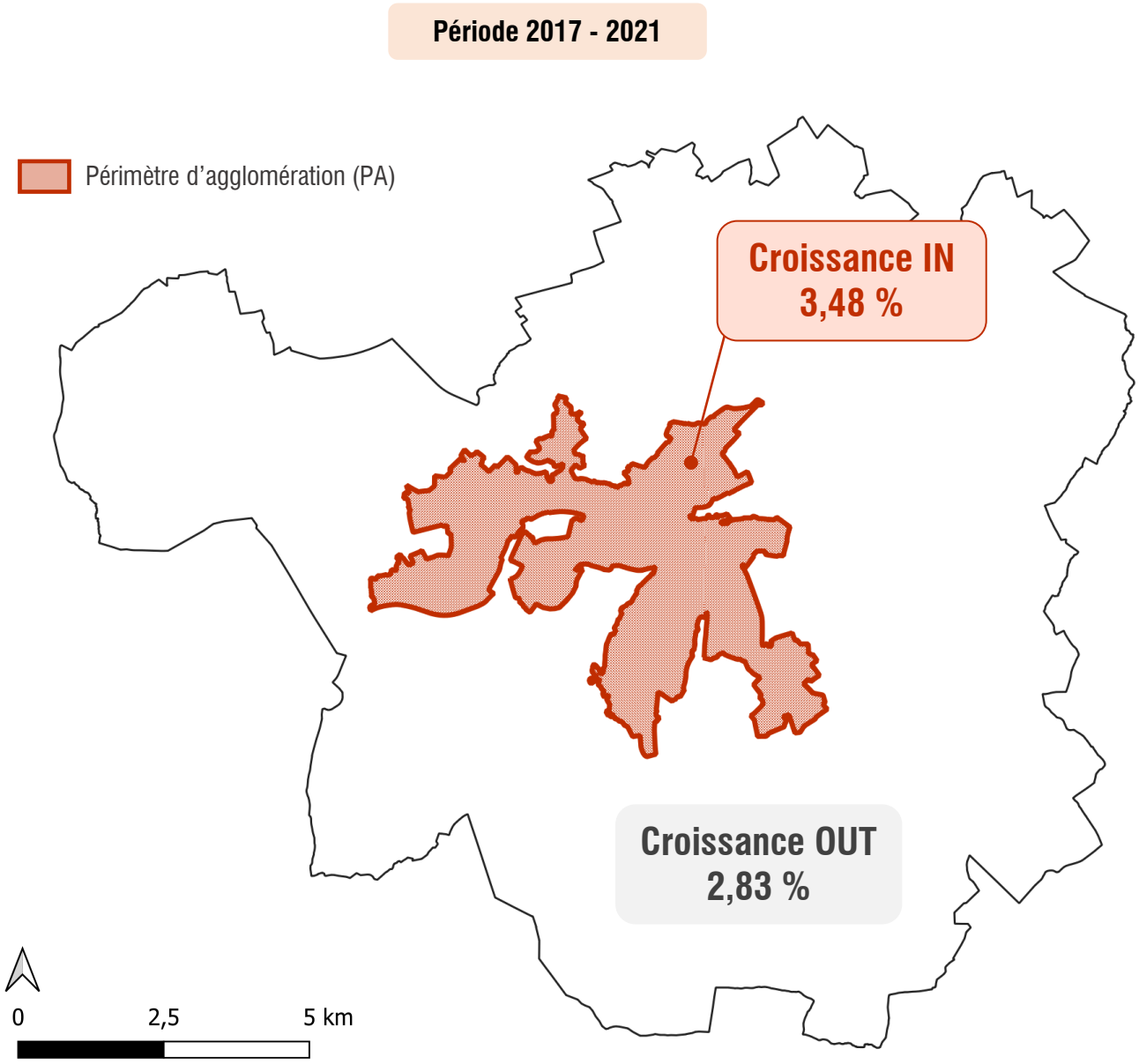


Croissance des ménages | Logique « In / Out »

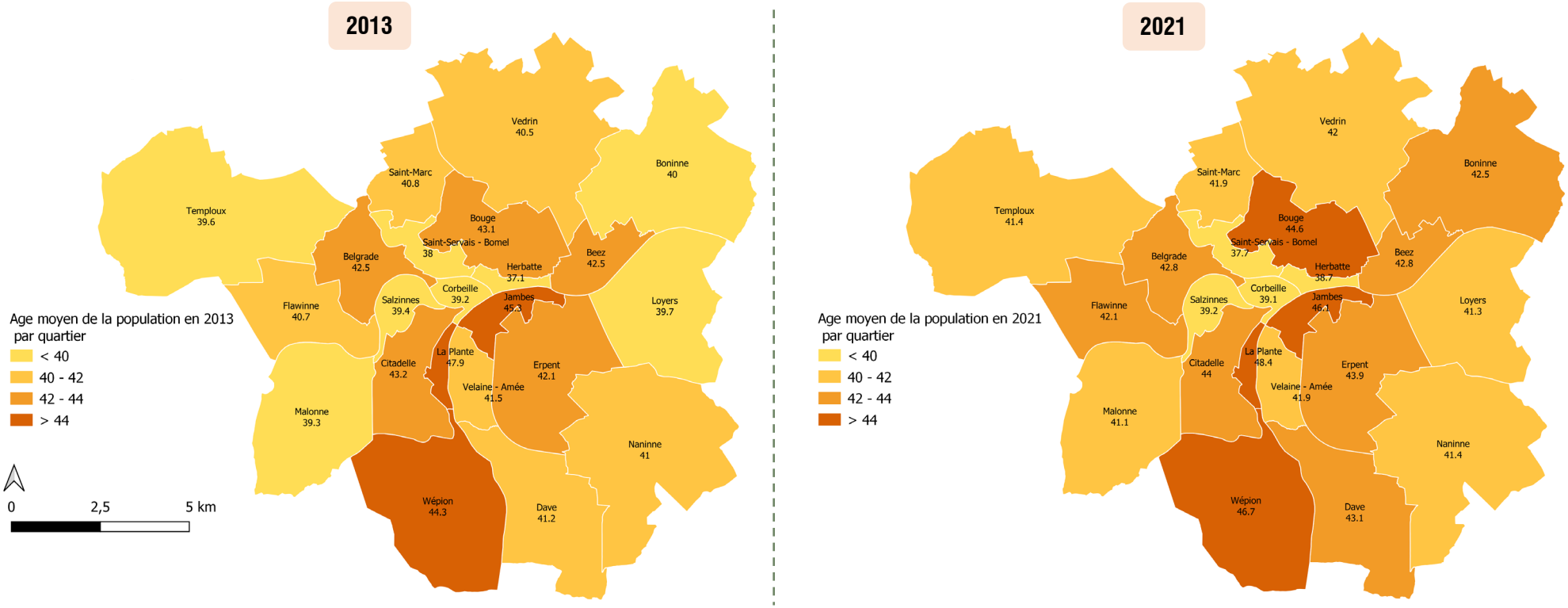
Entre 2017 et 2021, on observe une augmentation des ménages de 3,48 % à l'intérieur du PA contre 2,83 % en dehors, soit une différence de 2,83 % « IN » et 1,81 % OUT.

Ainsi, on peut voir que la tendance s'est inversée puisque **le nombre de ménages augmente davantage à l'intérieur du PA qu'à l'extérieur**.

La densité minimale dans le périmètre d'agglomération a donc bien permis **l'accueil de nouveaux ménages**.



Age moyen de la population par quartier (2013 – 2021)



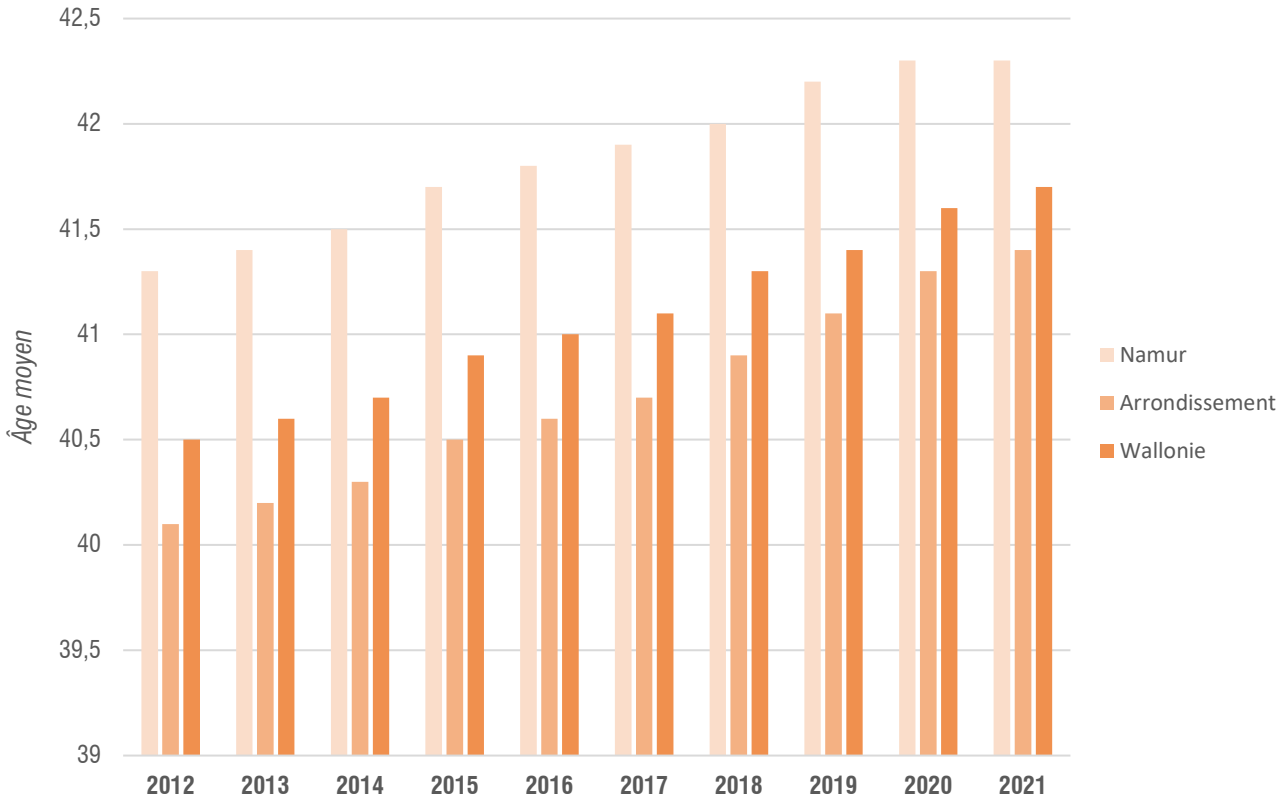
L'analyse de l'âge moyen de la population namuroise permet d'observer un vieillissement de cette dernière, phénomène déjà observé en Wallonie de manière générale.

En effet, seuls les quartiers de la Corbeille, Saint-Servais et Salzinnes ont vu leur population rajeunir.

Evolution de l'âge moyen de la population namuroise entre 2012 et 2021

Le graphique ci-contre confirme le constat du vieillissement de la population namuroise puisqu'en effet, cette dernière a vieilli de + 1 an entre 2012 et 2021.

Toutefois, on notera que la population namuroise vieillit moins vite que la population de l'arrondissement (+ 1,3 an) et de la Wallonie (+ 1,2 an).



Méthodologie

CHAPITRE 1
Analyse des indices démographiques

CHAPITRE 2
Constats et pistes de réflexion

Indices démographiques | Conclusions et pistes de réflexions

On observe une certaine **stagnation de la population entre 2012 et 2017**. En effet, la population namuroise a augmenté de 308 hab./an entre 2003 et 2021 contre seulement + 159 hab./an entre 2012 et 2021.

Concernant les perspectives démographiques, on constate **l'IWEPS a revu ses chiffres à la baisse entre 2012 et 2021**. Par ailleurs, l'**ambition démographique poursuivie par le SDC n'est pas atteinte** en 2021.

Parallèlement à cela, l'analyse de la démographie à l'échelle du bassin de vie de Namur permet de conclure que la population namuroise croit moins vite que celle du bassin de vie et que sa part de population au sein de ce dernier diminue. Namur n'arriverait donc **pas à accroître son attractivité résidentielle à l'échelle du bassin de vie** bien que le **développement résidentiel soit bien présent**. Rappelons également que l'ambition démographique correspond à la **capacité d'accueil théorique** du territoire structuré par le SDC.

La spatialisation des chiffres relatifs à l'augmentation de la population et à l'évolution des ménages par quartier permet de constater de **l'effet de desserrement des ménages**. Cet effet va par ailleurs s'accentuer dans le futur. La production de logements et les typologies qui y sont associées est à lier à la croissance des ménages et non à la faible croissance de la population. Se pose dès lors la question de l'**évolution des besoins en logements** au sein de quartiers généralement dédiés aux maisons unifamiliales avec jardin.

Le nombre de ménages augmente davantage à l'intérieur du PA qu'à l'extérieur entre 2017 et 2021 (logique In/Out). La **densité minimal dans le PA a donc bien permis l'accueil de nouveaux ménages**.

Enfin, on observe un **vieillissement de la population namuroise**, phénomène également présent à l'échelle de la Wallonie.

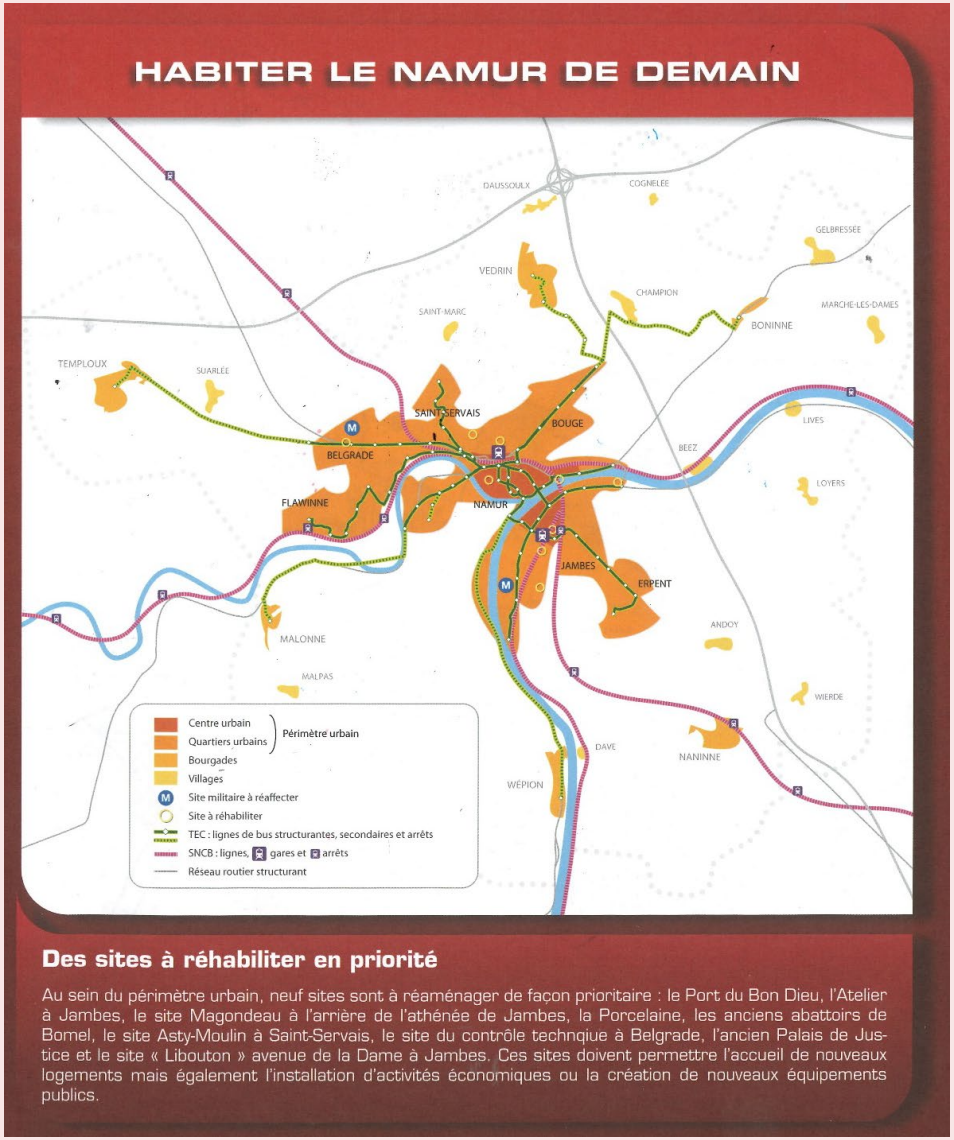


***Localisation des bassins EFE de Wallonie**. Un bassin EFE est une zone délimitée géographiquement de concertation et de pilotage entre acteurs de l'Enseignement qualifiant, de la Formation et de l'Emploi.*

Indices démographiques | Conclusions et pistes de réflexions

Pistes de réflexion

- Doit-on **réévaluer le périmètre d'agglomération en fonction des ménages**, considérant le desserrement constaté ?
- Doit-on **reconsidérer l'ambition démographique** de manière générale ? Quid du bassin de vie ?



Evaluation des critères déterminant les contours des différentes classes du SDC

Méthodologie

CHAPITRE 1

Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

CHAPITRE 2

Structure écologique

CHAPITRE 3

Développement polycentrique et noyaux de vie

PHASE 3

Evaluation des critères déterminant les contours des différentes classes du SDC

Méthodologie

CHAPITRE 1

Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

CHAPITRE 2

Structure écologique

CHAPITRE 3

Développement polycentrique et noyaux de vie

Phase 3. Rappel des objectifs poursuivis

Extrait du cahier des charges : « *Faire un retour sur les paramètres 4 « fondateurs » du SDC. Evaluer le poids relatif de ces 4 critères et la façon dont on positionne le curseur sur le poids que l'on souhaite attribuer à chacun de ses critères ; évaluer les caractéristiques et conditions définies au sein de chacune des classes du SDC.*

Questionner une vision prospective | Evaluer le degré d'achèvement des objectifs, questionner l'influence de l'évolution des développements et des techniques sur ces derniers : l'apparition du vélo électrique a-t-elle eu une influence sur la structure éco-mobile / la distance maximale acceptable sans voiture ? Le développement des transports en commun précède-t-il ou suit-il le développement des nouveaux quartiers ? Est-ce un frein au développement ? Les noyaux de vie se développement-ils comme prévu / de manière homogène ? Comment est pris en compte le réseau écologique dans les décisions ? »

Paramètres étudiés

La partie II « *Options* » du SDC de Namur, comporte un chapitre détaillant « *Les bases du projet et les options territoriales* ». Ce dernier se décline en deux sous-parties nommées « *Enjeux et ambition* » et « *Options territoriales* ».

L'ensemble de ces éléments a été résumé dans le cahier des charges sous la forme de « ***quatre paramètres fondateurs*** » à étudier. En effet, ces paramètres ont mené au dessin des contours des différentes classes qui composent la structure territoriale de la commune et sont déclinés comme suit :

1. La **structure éco-mobile** et le réseau TEC
2. La **structure écologique**
3. Le **développement polycentrique** et les noyaux de vie
4. L'**accessibilité piétonne** de 300 à 600 mètres.

Le SDC précise que « *à partir de cette armature générale, les critères qui sont utilisés pour fixer une fourchette de densité se basent sur une proximité piétonne des services, commerces et équipements concentrés dans les noyaux de vie et proches des arrêts de transport en commun* ». Ce faisant, il a été décidé d'analyser les noyaux de vie a suivant le paramètre 3. Le paramètre 4 est étudié en parallèle du paramètre 1 puisque l'accessibilité piétonne aux transports en commun participe à l'objectif de structure éco-mobile.

Remarque : Il est à noter que ces « *paramètres fondateurs* » ne sont pas mentionnés comme tel dans le SDC.

Depuis l'adoption du SSC de Namur sous CWATUPE, le CoDT a renommé l'outil en SDC. La différence notable entre les deux codes de l'aménagement du territoire réside dans le fait que le SSC considérait des « ***options*** » alors que le SDC, toujours sur base d'une stratégie territoriale, développe des « ***objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire*** ». Il ne faut donc pas confondre avec certains « *objectifs d'aménagement et d'environnement** » qui précisaient des options dans le SSC.

Dans le cas d'une révision / actualisation du présent SDC, un travail de « mise à jour » selon la nouvelle nomenclature / sémantique est donc nécessaire.

**http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dal/ssc#contenu*

Evaluation des critères déterminant les contours des différentes classes du SDC

Méthodologie

CHAPITRE 1

Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

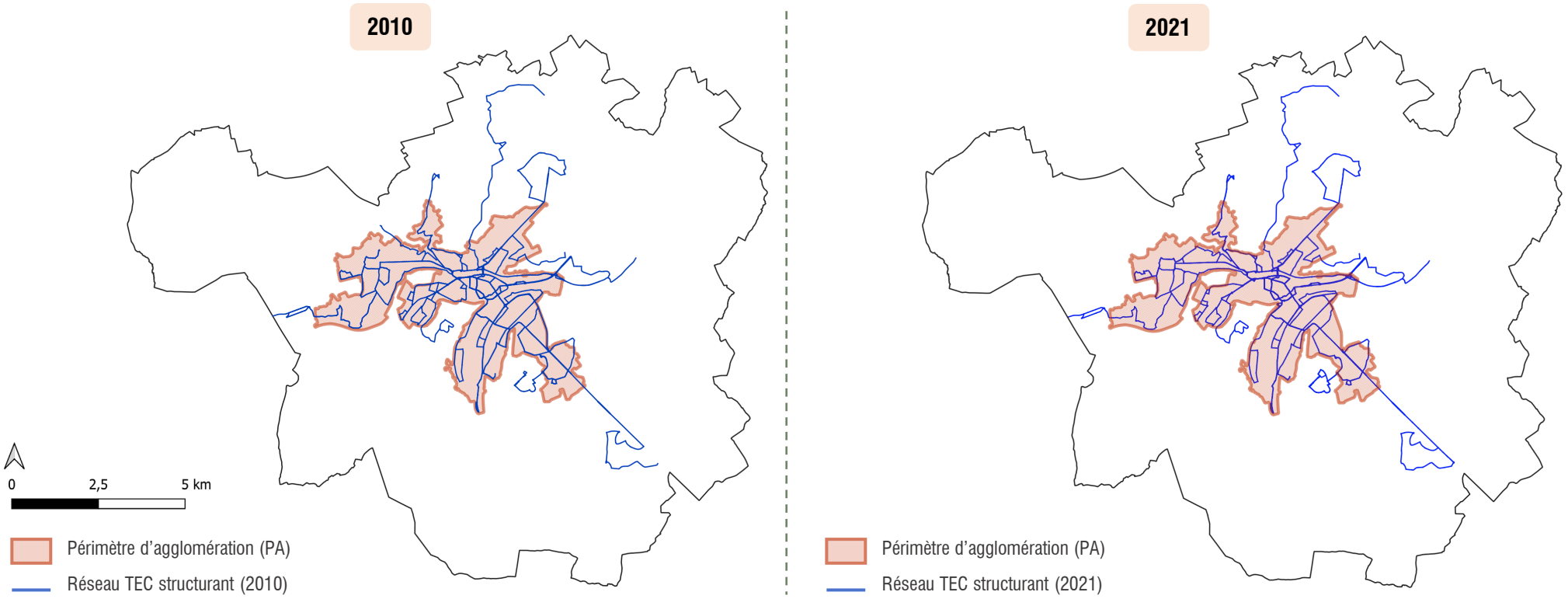
CHAPITRE 2

Structure écologique

CHAPITRE 3

Développement polycentrique et noyaux de vie

Evolution du réseau TEC structurant (2010 – 2021)



Le réseau TEC structurant analyse se base sur la description qui en est faite au sein du SDC. Ces éléments ont également été validés par la Ville et par le TEC. Le réseau structurant se positionne avant tout au niveau du **périmètre d'agglomération**, ce qui est cohérent par rapport aux classes d'urbanisation mises en place.

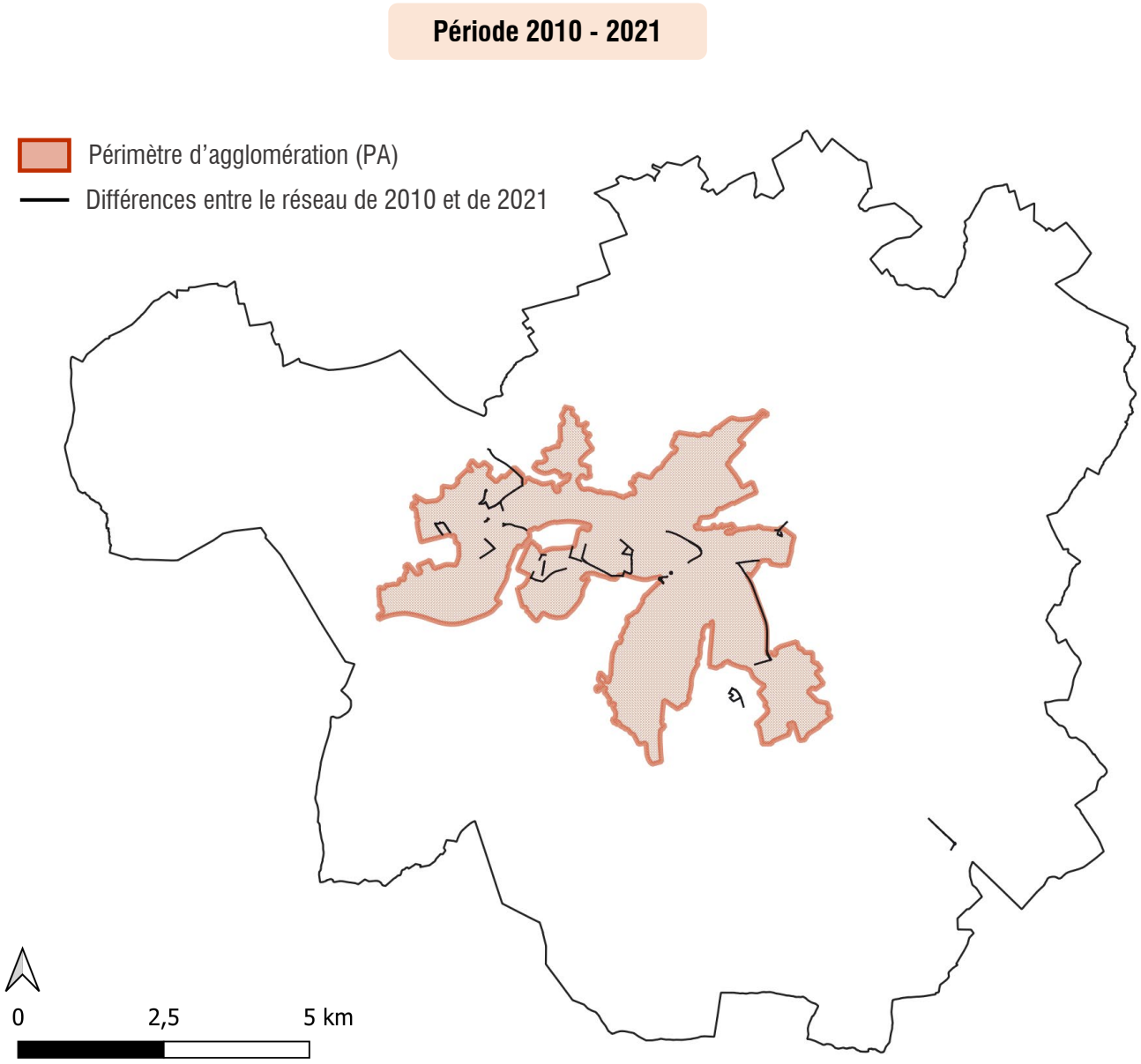
L'analyse est réalisée entre 2010 et 2021 afin de constater de l'évolution du réseau et de se positionner sur la nécessité de faire évoluer ou non le PA au regard de cette thématique.

Evolution du réseau TEC structurant (2010 – 2021)

La spatialisation ci-contre reprend les différences constatées entre le réseau structurant de 2010 et celui de 2021 (lignes ajoutées et supprimées confondues).

Cette cartographie permet de constater qu'**aucune modification significative du réseau TEC structurant** n'est à observer entre 2010 et 2021.

Des **améliorations sont en cours** telles que la ligne structurante de la Chaussée de Louvain mais il ne semble néanmoins **pas opportun de modifier le PA** ou d'éventuelles classes dans le cadre de la mobilité TEC, au regard de l'évolution attendue du réseau.

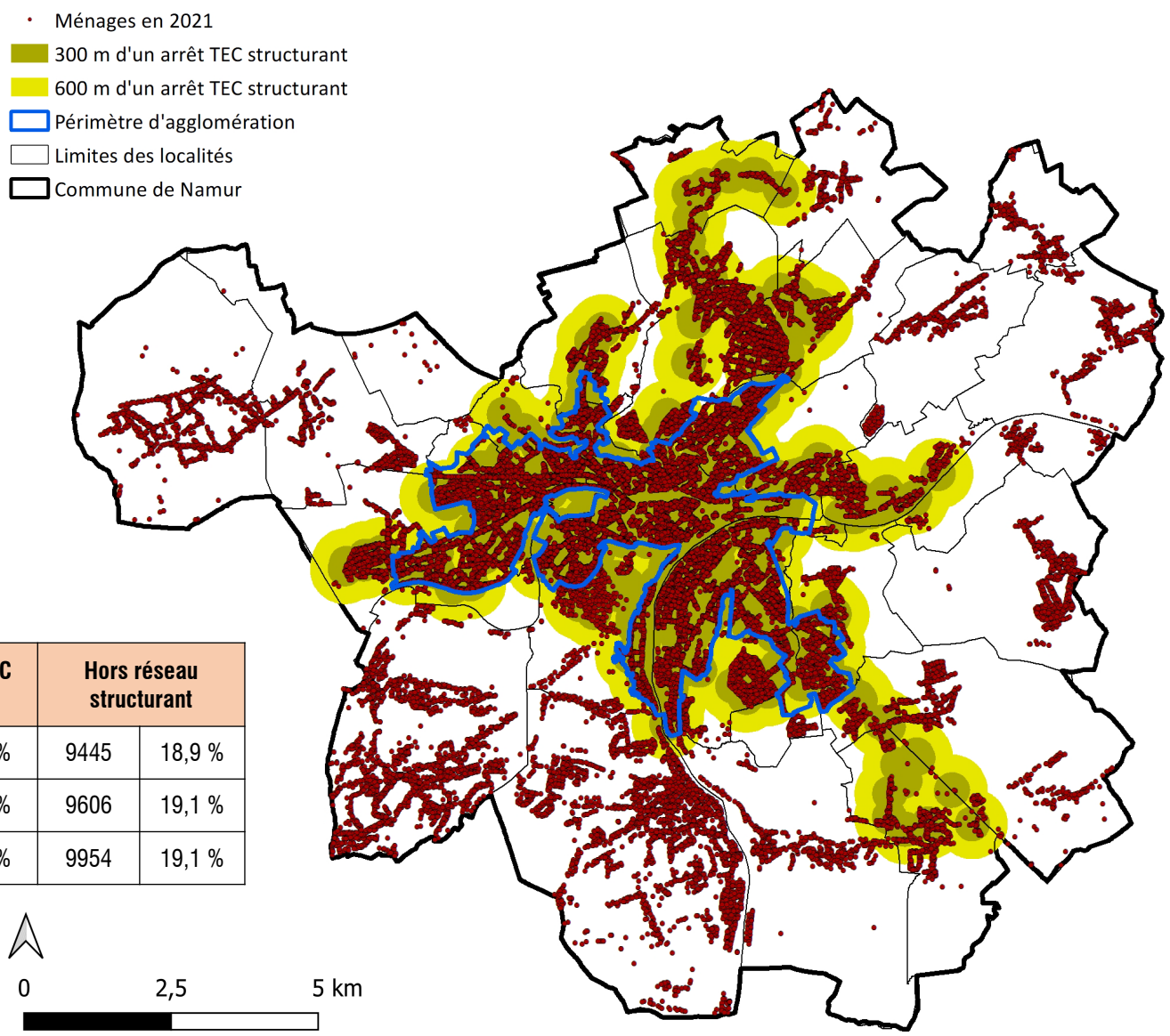


Localisation des ménages par rapport au réseau TEC structurant

La spatialisation des ménages par rapport au réseau TEC structurant permet de constater que **75 % des ménages** namurois sont localisés à **maximum 300 m** d'un arrêt de bus de ce réseau.

On observe également que la croissance des ménages est légèrement en faveur des zones plus éloignées du réseau structurant.

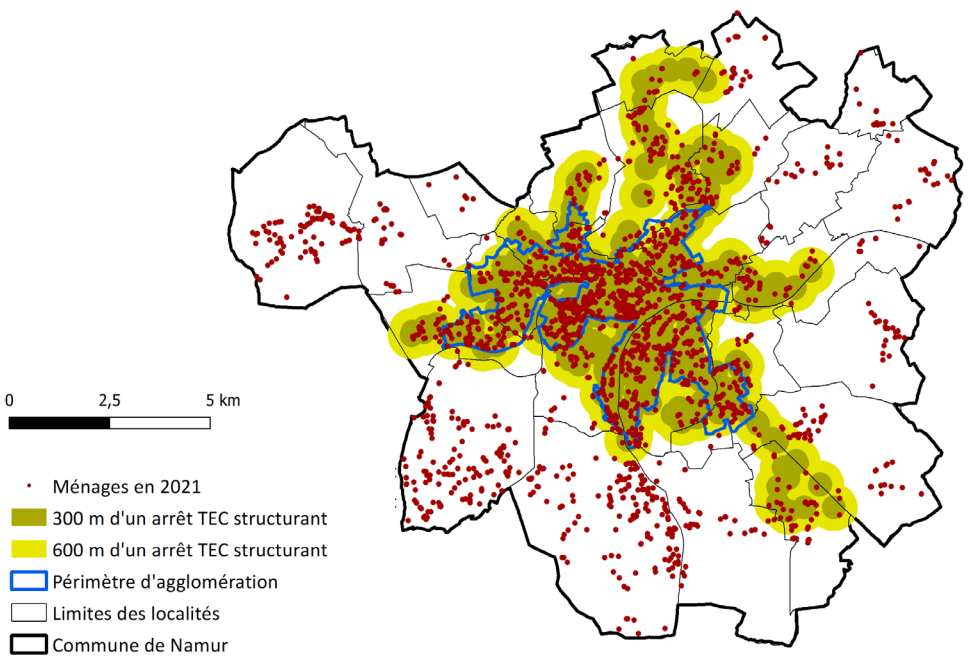
Enfin, le réseau structurant ne semble pas particulièrement attirer plus de ménages, les parts de chaque zone restant relativement stables.



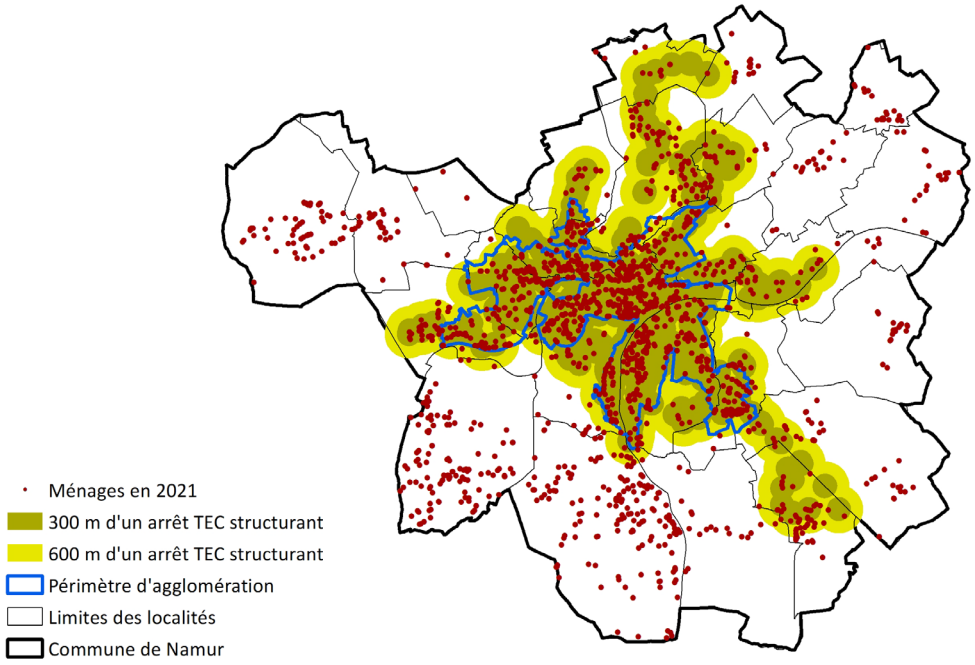
Année	Nombre ménages	À 300 m TEC structurant		À 300-600 m TEC structurant		Hors réseau structurant	
2013	49 982	37 692	75,4 %	2845	5,7 %	9445	18,9 %
2017	50 373	37 874	75,2 %	2893	5,7 %	9606	19,1 %
2021	52 010	39 041	75,1 %	3015	5,8 %	9954	19,1 %

Localisation des ménages par rapport au réseau TEC structurant

Arrivées 2013 - 2017



Arrivées 2017 - 2021



L'analyse de l'évolution du nombre de nouveaux ménages en fonction du réseau TEC structurant permet de constater que **les nouveaux ménages s'implantent très majoritairement** (à près de 80 %) **à proximité** de ce réseau (0 – 600 m).

Toutefois, l'analyse des **départs des ménages** montre que ceux-ci ont également **lieu majoritairement à proximité du réseau TEC structurant** … mais de moins en moins.

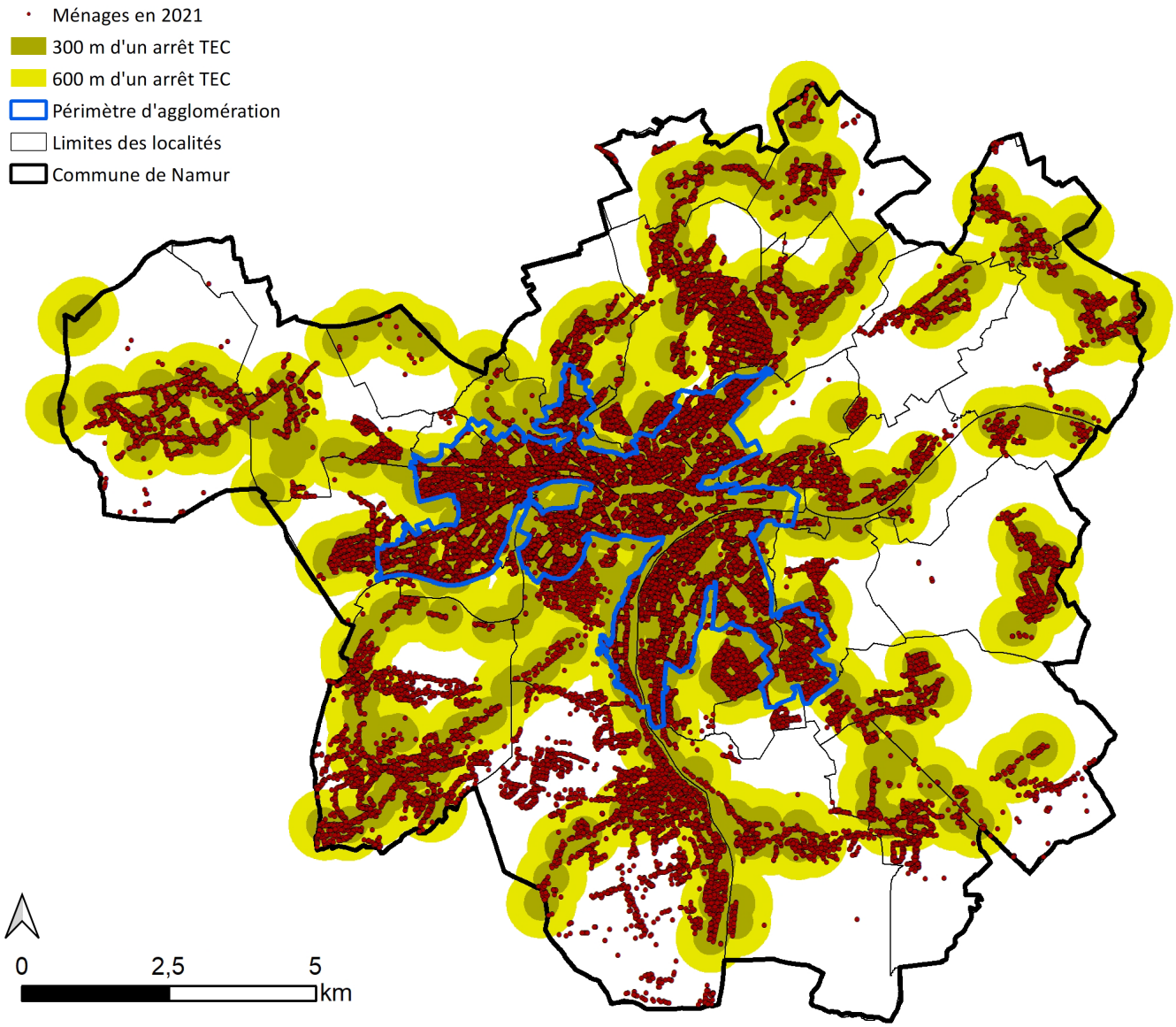
Période	Nouveaux ménages	À 300 m TEC Structurant		À 300-600 m Tec Structurant		Hors réseau structurant	
2013-2017	2674	1927	72,1 %	142	5,3 %	605	22,6 %
2017-2021	3176	2278	71,7 %	203	6,4 %	695	21,9 %

Période	Départs de ménages	À 300 m TEC Structurant		À 300-600 m Tec Structurant		Hors réseau structurant	
2013-2017	1872	1447	77,3 %	78	4,2 %	347	18,5 %
2017-2021	1748	1304	74,6 %	82	4,7 %	362	20,7 %

Localisation des ménages par rapport aux arrêts TEC

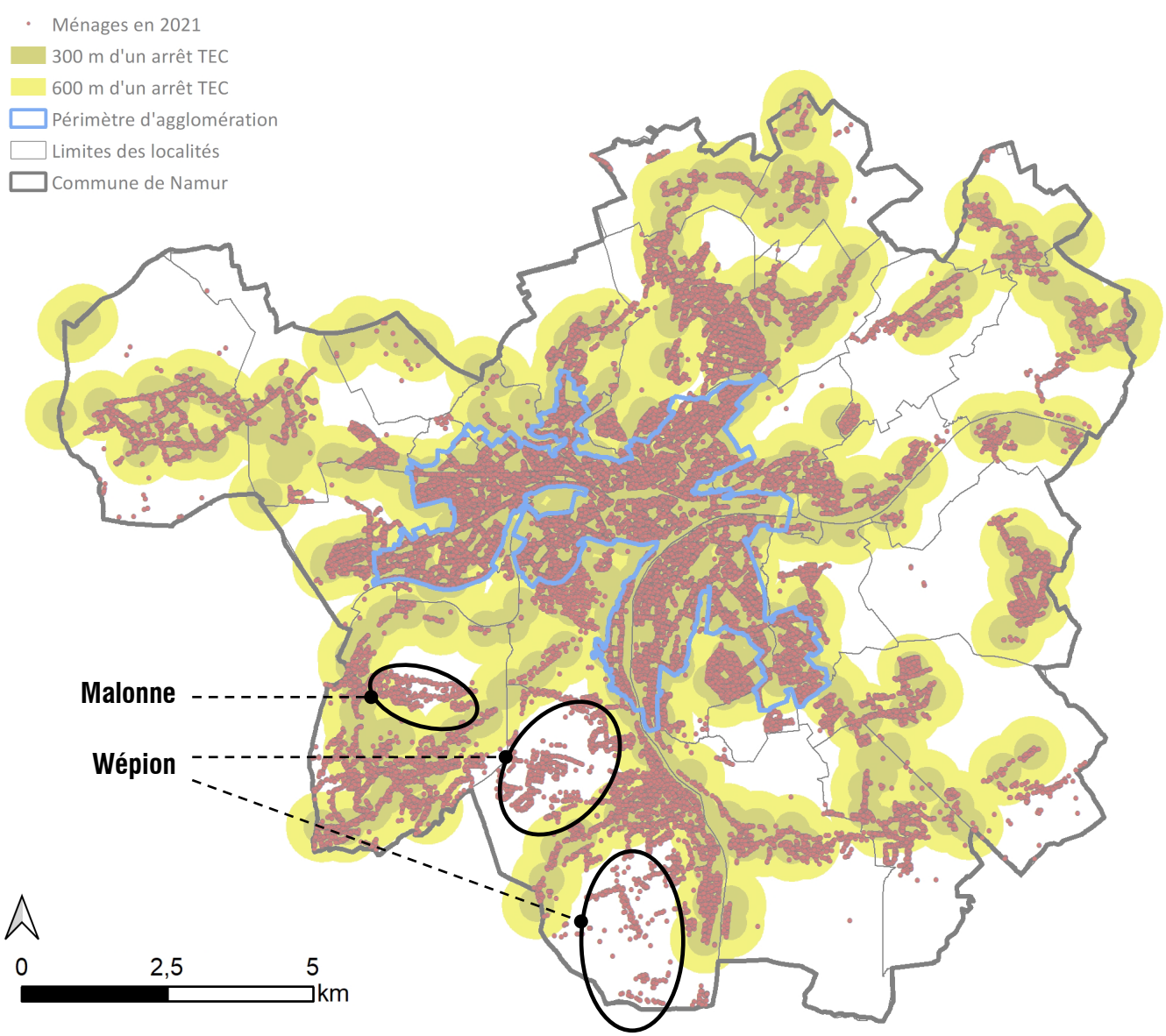
La spatialisation des ménages par rapport aux arrêts de bus TEC (réseau complet) permet de constater qu'une **part importante de la population** namuroise (88,84 %) **vit à 300 m** d'un arrêt de bus.

Par ailleurs, la **quasi-totalité de la population** (96,78 %) se trouve à **600 m** d'un arrêt de bus.



Localisation des ménages par rapport aux arrêts TEC

On relèvera tout de même **trois zones qui concentrent de nombreux logements mal desservis** à savoir les **coteaux de Wépion** et les **hauteurs de Malonne** (975 ménages soit 60 % des ménages recensés comme étant à plus de 600 m d'un arrêt).



Proximité des ménages par rapport aux arrêts TEC

L'analyse de l'évolution du nombre de ménages entre 2013 et 2021 par rapport à la proximité avec les arrêts du TEC montre que **la croissance de logements a favorisé la zone entre 300 et 600 m d'un arrêt de bus** (+ 1991 ménages). Les parts de logements à moins de 300 m et à plus de 600 m d'un arrêt sont donc en diminution.

Entre 2017 et 2021, seuls 38 ménages supplémentaires se sont implantés au-delà de 600 m d'un arrêt de bus TEC et aucun entre 2013 et 2017 (-1).

Ces chiffres témoignent d'un **réseau TEC namurois bien positionné** et d'une **croissance principalement centrée sur ce réseau**.

Ces chiffres sont donc en accord avec l'objectif d'éco-mobilité poursuivi par le SDC.

Ménages	2013	2017	2021	Evolution 2013 - 2021
300 m bus	44 440	44 753	46 206	+ 1766 ménages
% à 300 m	88,91%	88,84%	88,84%	- 0,07%
600 m bus	48 344	48 736	50 335	+ 1991 ménages
% à 600 m	96,72%	96,75%	96,78%	+ 0,06%
> 600 m bus	1638	1637	1675	+ 37 ménages
% > 600 m	3,28%	3,25%	3,22 %	- 0,06%
Total ménages	**49982**	**50373**	**52010**	**+ 2028 ménages**

Proximité des ménages par rapport aux arrêts TEC | Détails des permis octroyés à + de 600 m

Parmi les 1595 permis identifiés comme « concernés » au sein de cette étude, **92 correspondent à un terrain situé à plus de 600 m d'un arrêt TEC**.

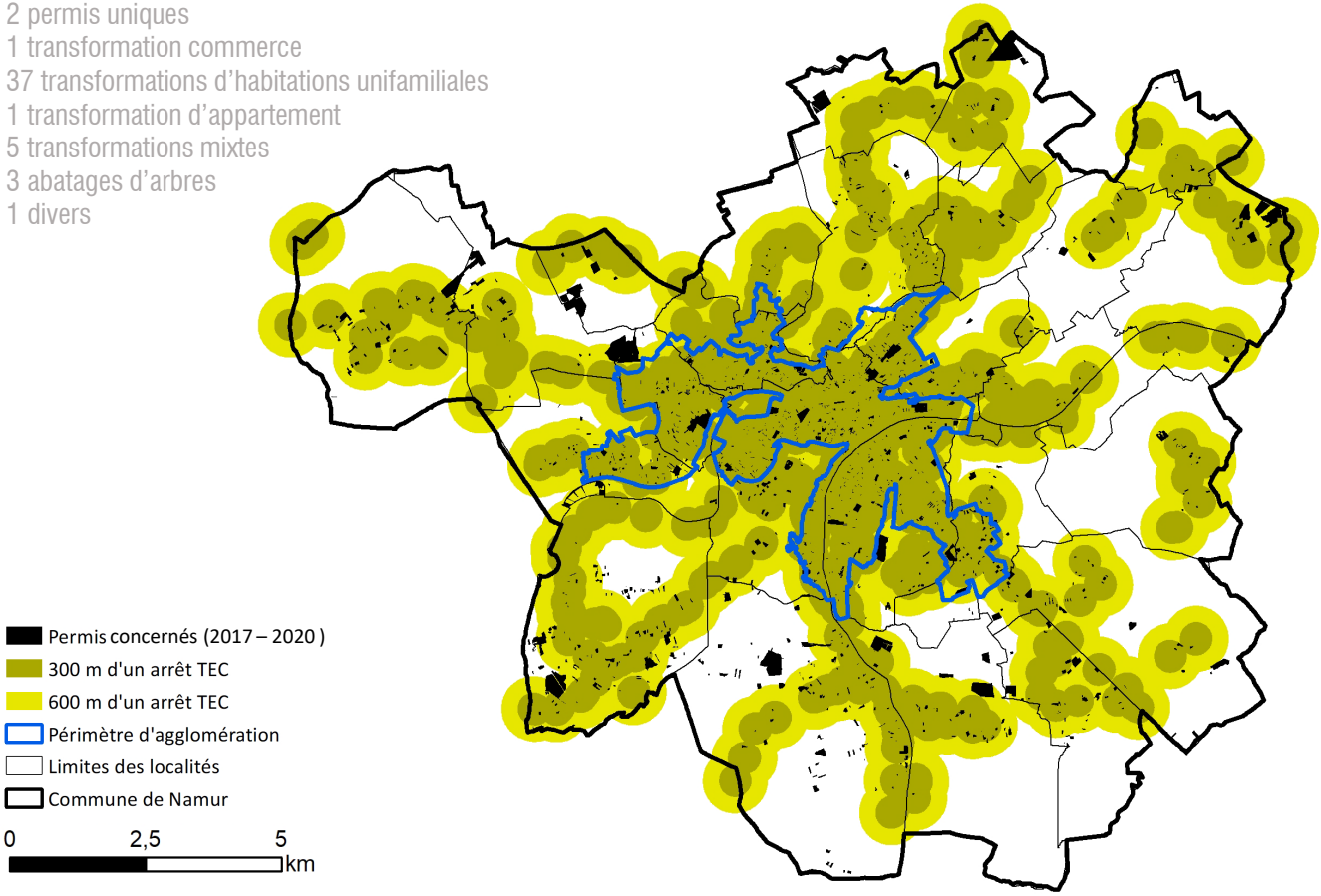
Parmi ces permis **40 concernent la création de logements** à plus de 600 m d'un arrêt soit **2,6 % des permis concernés**.

Ces permis s'écartent donc de l'objectif d'éco-mobilité poursuivi par le SDC.

29 constructions de maisons unifamiliales
4 constructions mixtes habitation + appartements
2 constructions mixtes habitation + activité
2 constructions de bureaux
1 permis d'urbanisation
1 transformation d'annexe en logement
1 transformation d'habitation en plusieurs logements

40 permis de création de logements

2 permis d'environnement
2 permis uniques
1 transformation commerce
37 transformations d'habitations unifamiliales
1 transformation d'appartement
5 transformations mixtes
3 abatages d'arbres
1 divers



Structure éco-mobile | Conclusions et pistes de réflexions

Les analyses réalisées ont permis de dégager les constats suivants :

- **Le réseau TEC, y compris le réseau structurant, a très peu évolué** tant au niveau de son parcours qu'au niveau des fréquences de passage. En effet, les modifications de parcours concernent principalement des besoins techniques (accès au pantographes pour les bus électriques par exemple) ;

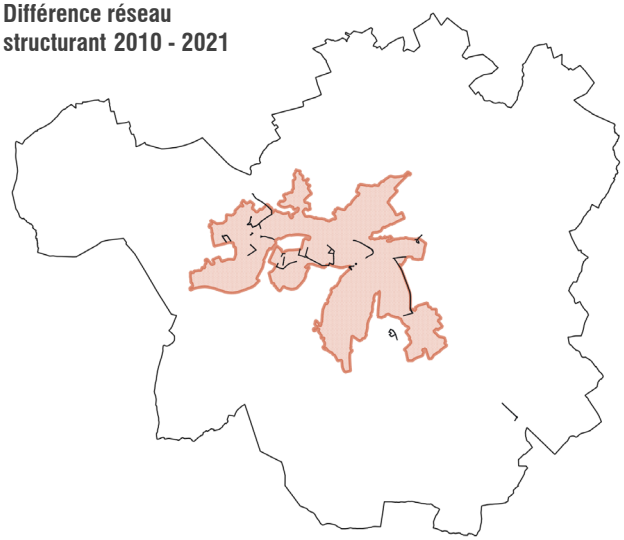
- Le **réseau TEC est très accessible** dans son ensemble tout comme son réseau structurant. L'objectif d'accessibilité est donc atteint ;

- Ce réseau **ne génère toutefois pas une croissance très significative du logement** le long des axes structurants, comme désiré dans le SDC ;

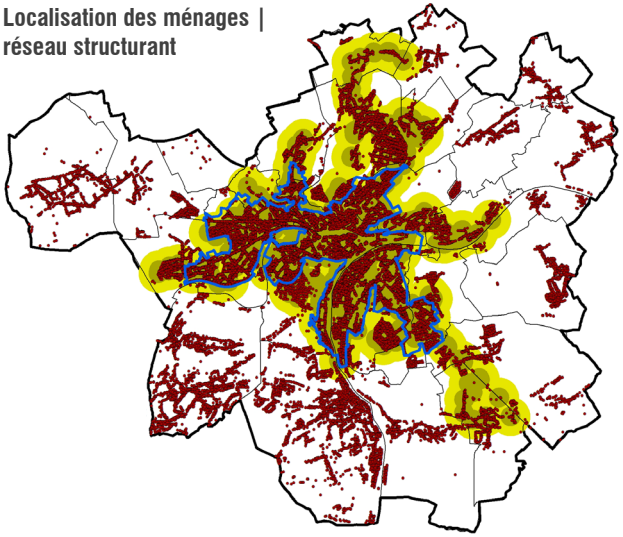
- A noter également qu'il n'y a **pas de données disponibles sur la répartition modale** des déplacements des usagers. Il est dès lors difficile d'évaluer l'évolution de l'usage des transports en commun ou de savoir si l'usage de la voiture est en régression.

En résumé, nous pouvons constater que **l'urbanisation est plus rapide que la mise à niveau de l'offre de transport en commun espérée**. Le service est bien présent mais la qualité du niveau de service en relation avec le niveau de densification est à explorer.

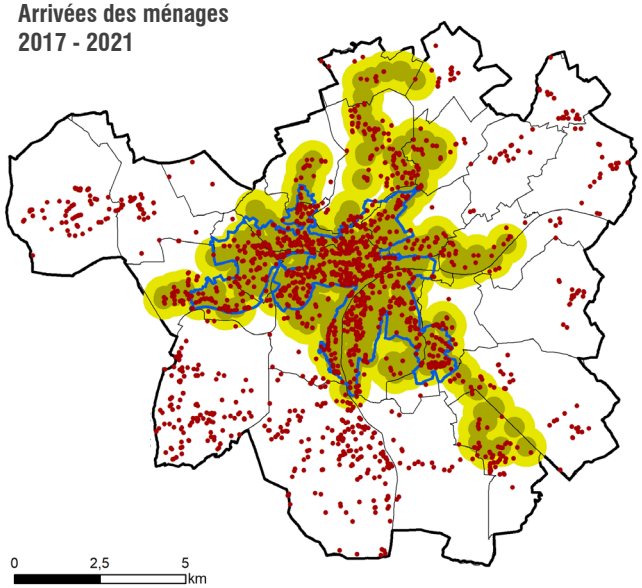
Différence réseau structurant 2010 - 2021



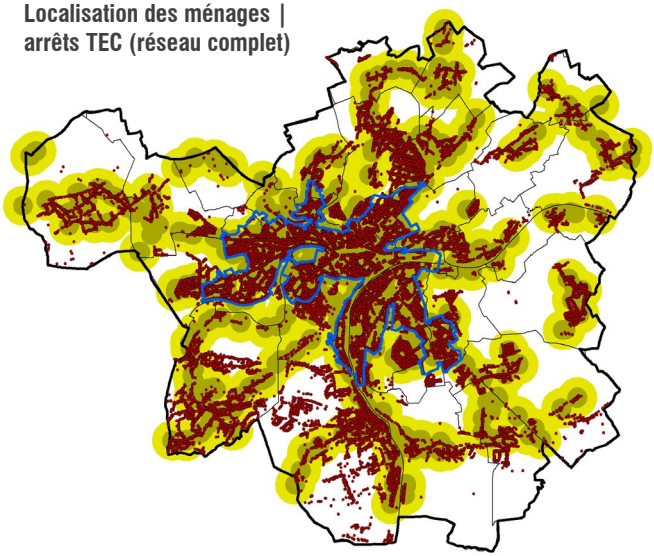
Localisation des ménages | réseau structurant



Arrivées des ménages 2017 - 2021



Localisation des ménages | arrêts TEC (réseau complet)



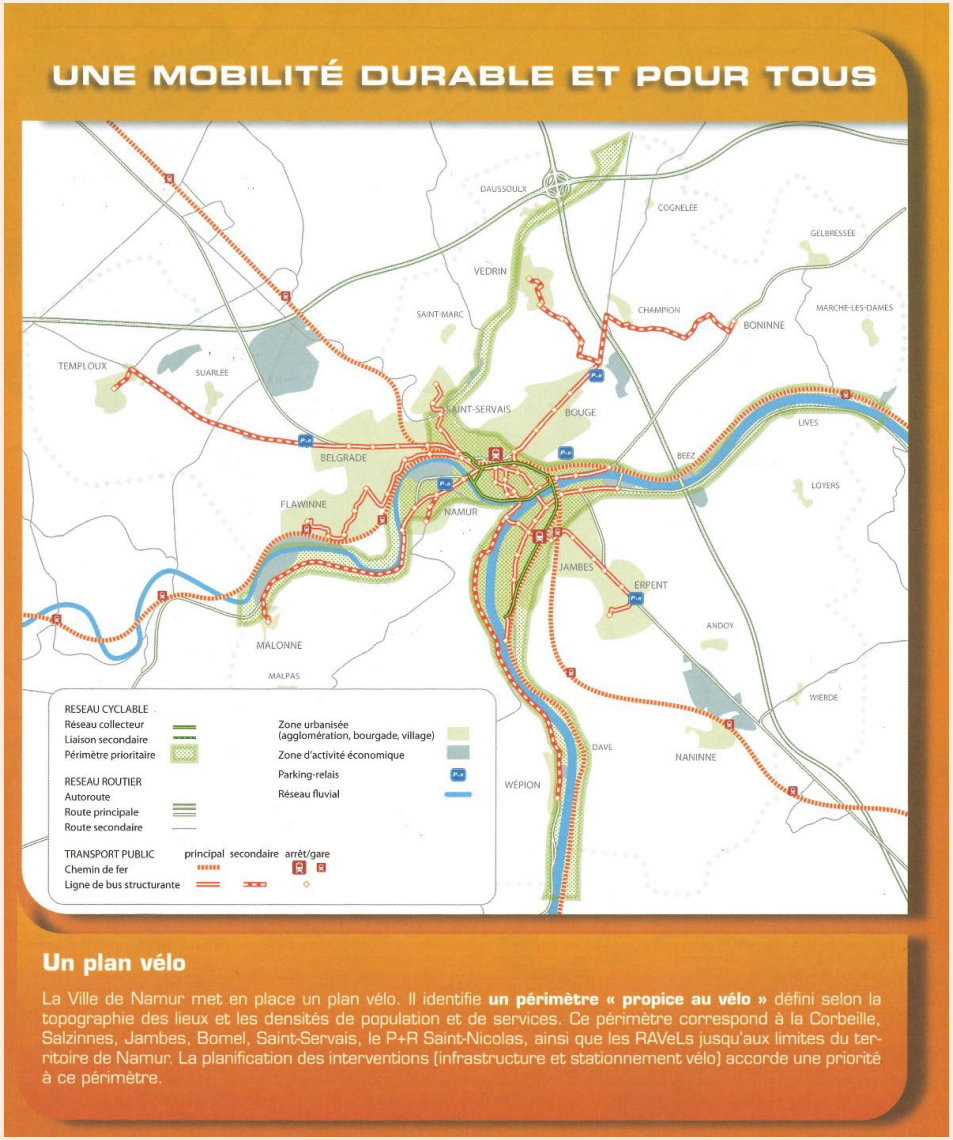
Structure éco-mobile | Conclusions et pistes de réflexions

Pistes de réflexion

Si le centre urbain de Namur (périmètre d'agglomération) est effectivement bien connecté aux bourgades et aux noyaux de vie qui gravitent autour, se pose dès lors la question des **liens entre ces polarités**.

Il en va de même pour les **connexions intercommunales** qui dépassent le périmètre du SDC et donc la commune-même de Namur qui n'ont, de ce fait, pas pu être considérées dans le cadre de cette étude.

- Les **modes de transport alternatifs** à la voiture et les **nouvelles pratiques** (notamment télétravail, coworking) peuvent-elles influencer la révision du SDC ?
- Les nouveaux projets mixtes d'envergure doivent-ils être **conditionnés à la réalisation des infrastructures de mobilité** (BHNS) ?
- Quelle **éducation** et quelle communication autour de cette mobilité ?



PHASE 3

Evaluation des critères déterminant les contours des différentes classes du SDC

Méthodologie

CHAPITRE 1

Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

CHAPITRE 3

Développement polycentrique et noyaux de vie

CHAPITRE 2

Structure écologique

Note méthodologique | Le réseau écologique dans le SDC de Namur

En parallèle de sa carte de la structure territoriale, le SDC de Namur s'est dotée d'une carte spatialisant précisément la structure écologique du territoire.

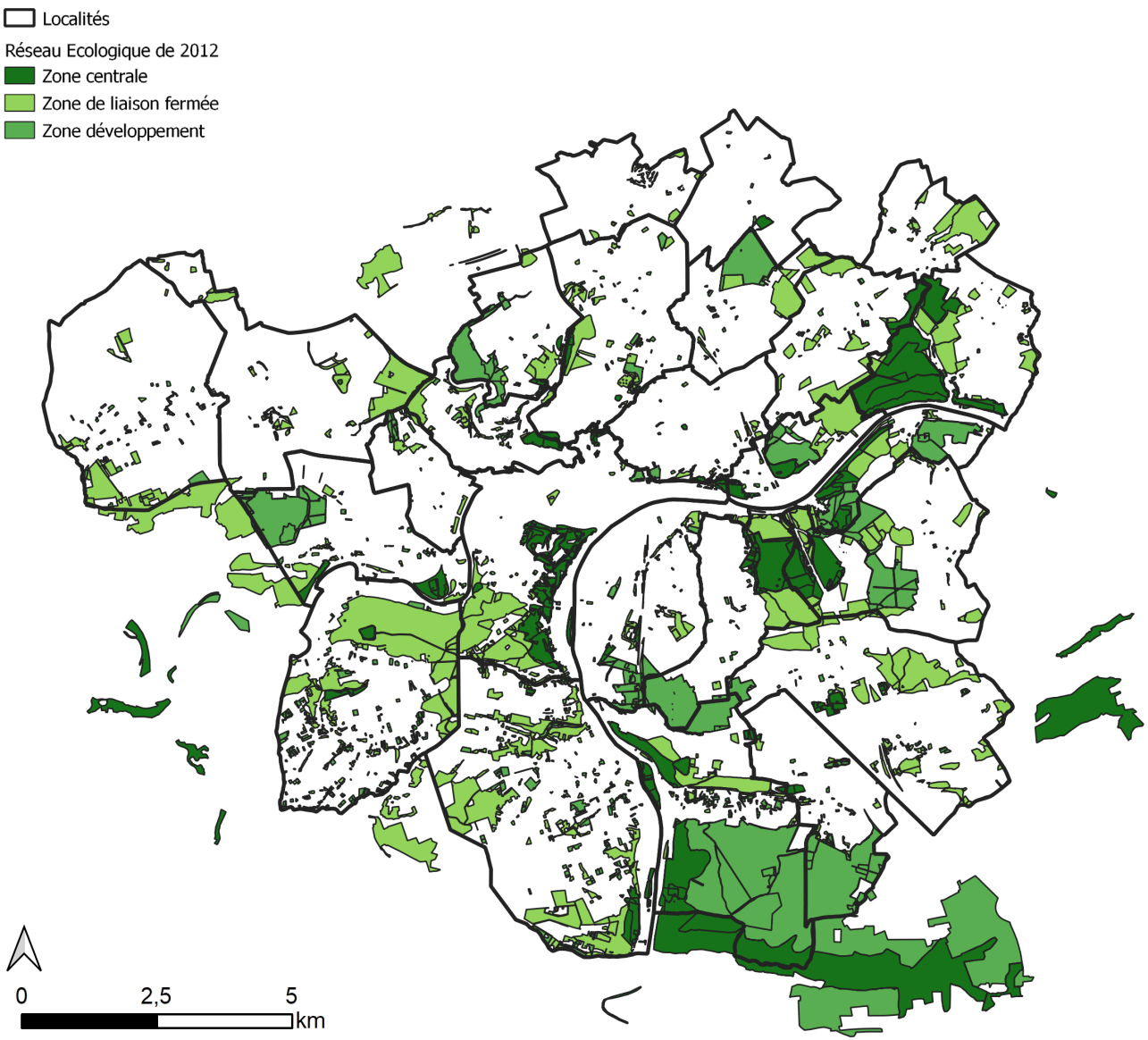
La structure écologique reprend différentes zones décrites comme suit :

- **Zone centrale** (ZC) : Zone accueillant les biotopes et populations d'espèces ciblées par le réseau, zone pour laquelle la priorité de gestion est la nature et nécessitant un statut de protection efficient.

- **Zone de liaison** (ZL) : Zone nécessaire à la dispersion des espèces qui vont devoir bénéficier de mesures de protection ou de gestion pour garantir leur efficacité.

- **Zone de développement de la biodiversité** (ZD) : Zone au sein de laquelle les activités socioéconomiques sont adaptées pour permettre aussi à la biodiversité de se développer de manière cohérente avec les ZC et les ZL.

Le SDC précise que : « *le schéma de structure entend conforter les ZC et les ZD définies au sein du territoire. En présence de parcelles répertoriées comme ZC ou ZD, tout sera mis en œuvre pour préserver les potentialités du milieu.* »



Note méthodologique | Analyses réalisées et limites

Méthode

Différentes analyses ont été réalisées afin de déterminer de la prise en compte du réseau écologique à travers de l'octroi de permis des différents impacts sur l'environnement qui en découlent.

Trois impacts ont été déterminés et étudiés :

1. Permis présents sur le **réseau écologique (RE)** de 2012

2. Permis de type « **abattage d'arbre(s)** »

3. Permis en « **zone végétale** » du SDC. Les zones dites de « végétale » comprennent les zones de parc, zones forestières, zones d'espace vert, l'eau, les zones agricoles et les ZACC recommandée en zone naturelle.

Limites de l'analyse

Les analyses mises en place dans le cadre de cette étude ont révélé qu'**un tel critère est en réalité difficilement analysable** et que les conclusions qui en découlent sont **difficilement objectivables**. En effet, la notion d'impact sur la biodiversité et sur un tel réseau est discutable et extrêmement complexe à prendre en compte.

Dès lors, **plusieurs biais** liés aux hypothèses de travail ont été identifiés :

- Impacts sur le RE de 2012 analysés **en considérant que le réseau est censé rester intact**. De ce fait, toute nouvelle implantation directement liée au réseau aurait nécessairement un impact sur ce dernier (d'autant plus en zones centrales et en zones de liaison) ;

- **En considérant qu'abattre un arbre aurait nécessairement un impact** sur l'environnement et la biodiversité ;

- En considérant que tout permis implanté sur une zone dite de « végétale » aurait un impact sur l'environnement. Notons par ailleurs que **la notion même de « zone végétale » est également discutable** au regard des différentes définitions possibles.

- L'analyse en détail de certains projets ayant potentiellement un impact sur l'environnement (cf. critères ci-avant) a révélé que **« l'impact » pouvait parfois être bien considéré comme positif** pour la biodiversité (exemple : exutoire à poissons à l'écluse des Grands Malades).

L'étude a également révélé qu'il n'est pas toujours possible de **déterminer avec précision si l'octroi ou le refus d'un permis a été fait par intégration du réseau écologique** ou si le permis a été uniquement traité via les critères liés aux différentes classes d'urbanisation (cf. grille de référence du SDC). En effet, on constate que dans les documents d'analyse de permis étudiés, le réseau écologique est parfois évoqué, parfois non.

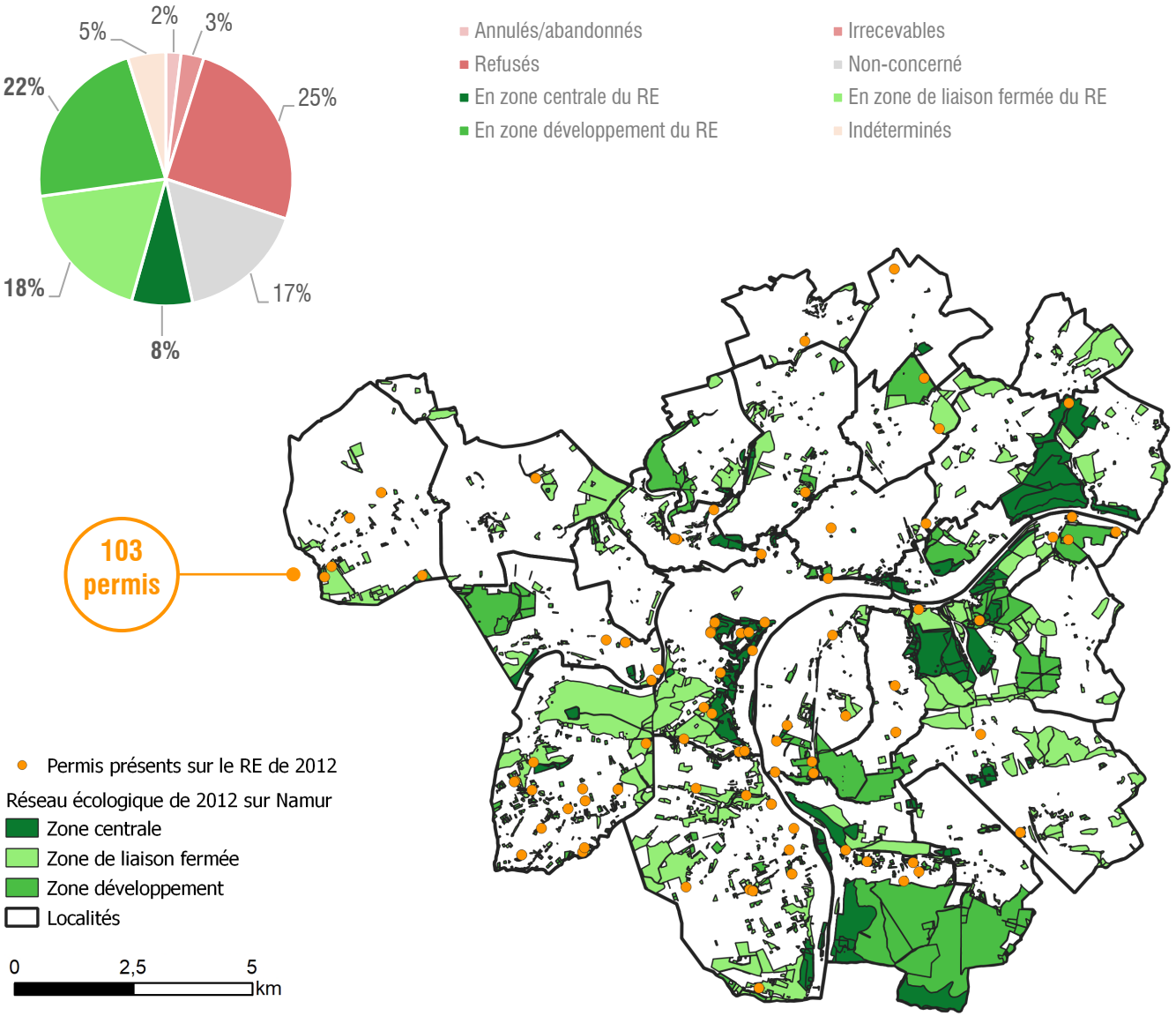
Notons également que cette approche s'écarte d'une analyse strictement liée à l'outil SDC puisque la commune de Namur est la première à avoir intégré le réseau écologique dans son SDC.

Données spatialisées | 1. Permis présents sur le réseau écologique (RE) de 2012

La spatialisation de l'ensemble des permis analysés dans le cadre de cette étude permet de constater que **103 permis (toute catégorie confondue) se trouvent sur le réseau écologique** de 2012, soit 3,5 % de l'ensemble des permis.

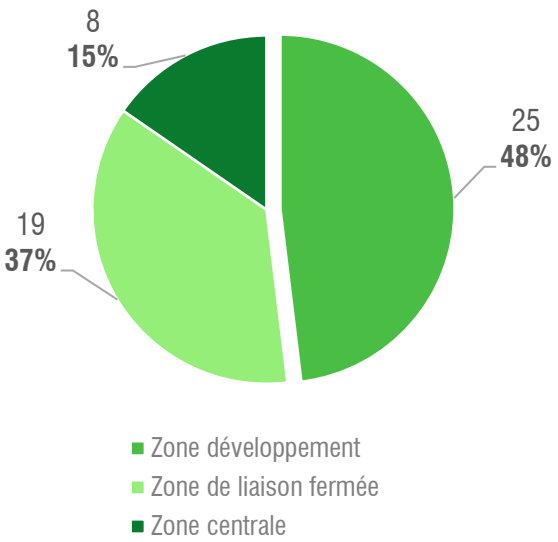
On constate dès lors que **70 % des permis** (72 permis) présents sur le RE **ont été octroyés** (*en zone centrale, en zone de développement, en zone de liaison fermée, non-concerné et indéterminé*) contre **26 % de permis refusés**.

Rappelons qu'il est toutefois **difficile de savoir si un permis a été refusé pour une cause environnementale ou non**. L'analyse des données disponibles s'est donc par la suite concentrée sur les **permis « concernés »** (projets plus pertinents dans le cadre de l'étude – cf. « Tri des données » p. 12).



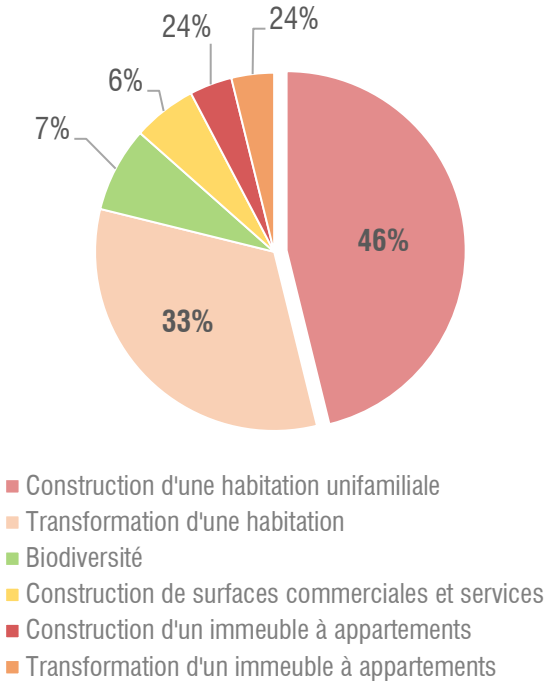
Données spatialisées | 1. Permis présents sur le réseau écologique (RE) de 2012

Répartition par zone du RE



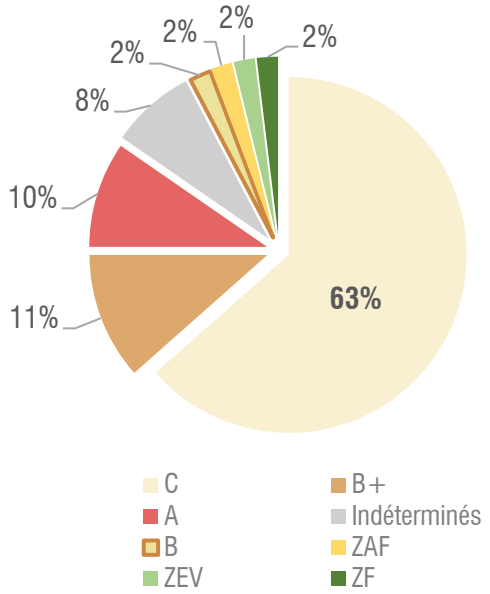
Parmi les permis identifiés comme présents sur le réseau écologique, 52 sont considérés comme « concernés » par la présente étude soit **51 % des permis spatialisés** ci-avant.

Répartition par type de demande



Parmi les 52 permis présents sur le RE identifiés comme « concernés », **46 % concernent la construction d'une habitation unifamiliale** (24 permis) et 33 % concernent la transformation d'une habitation (17 permis).

Répartition par classes et zone du PS



La répartition des permis concernés présents sur le RE de 2012 permet de constater que **63 % des permis se situent en classe C** (surtout en zone de liaison fermée et en zone de développement). Se pose dès lors la question de la position / du statut de cette classe par rapport au RE et du traitement des permis dans ce contexte.

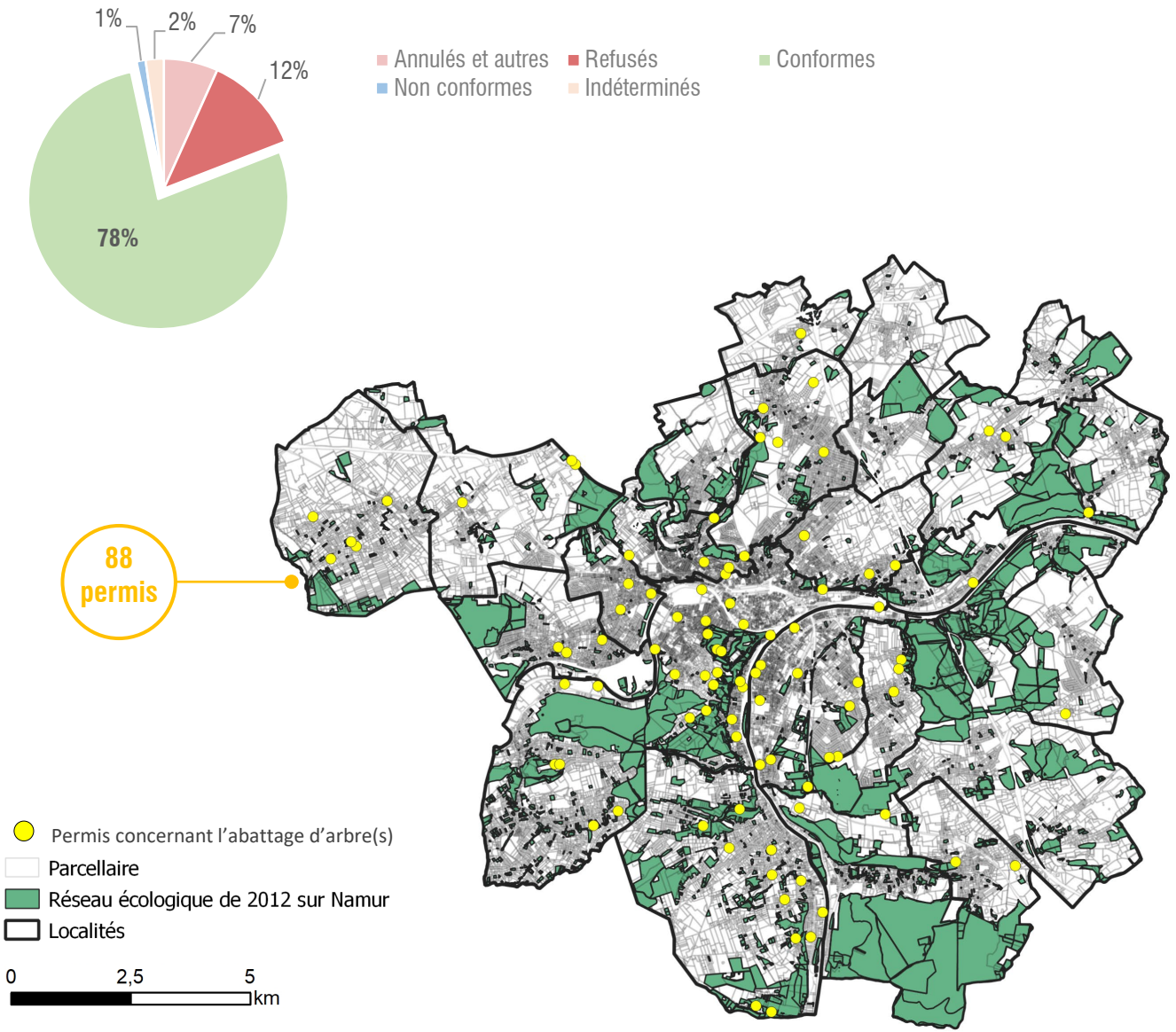
Données spatialisées | 2. Permis de type « abattage d'arbre(s) »

88 permis déposés concernent l'abattage d'un ou de plusieurs arbres :

- 78 % (69) sont conformes
- 1 % (1) est considéré comme non-conforme (avec écart)
- 12 % (11) ont été refusés
- 7 % (6) ont été annulés ou sont irrecevables
- 2 % (2) sont considérés comme indéterminés.

De ce fait, on constate que 72 permis d'abattage d'arbre(s) ont été octroyés soit **82 % des permis déposés** pour cet objet entre 2017 et 2020.

On notera également que **69 permis (78%) sont considérés comme conformes** et donc sans écart au SDC ou à d'autres outils.



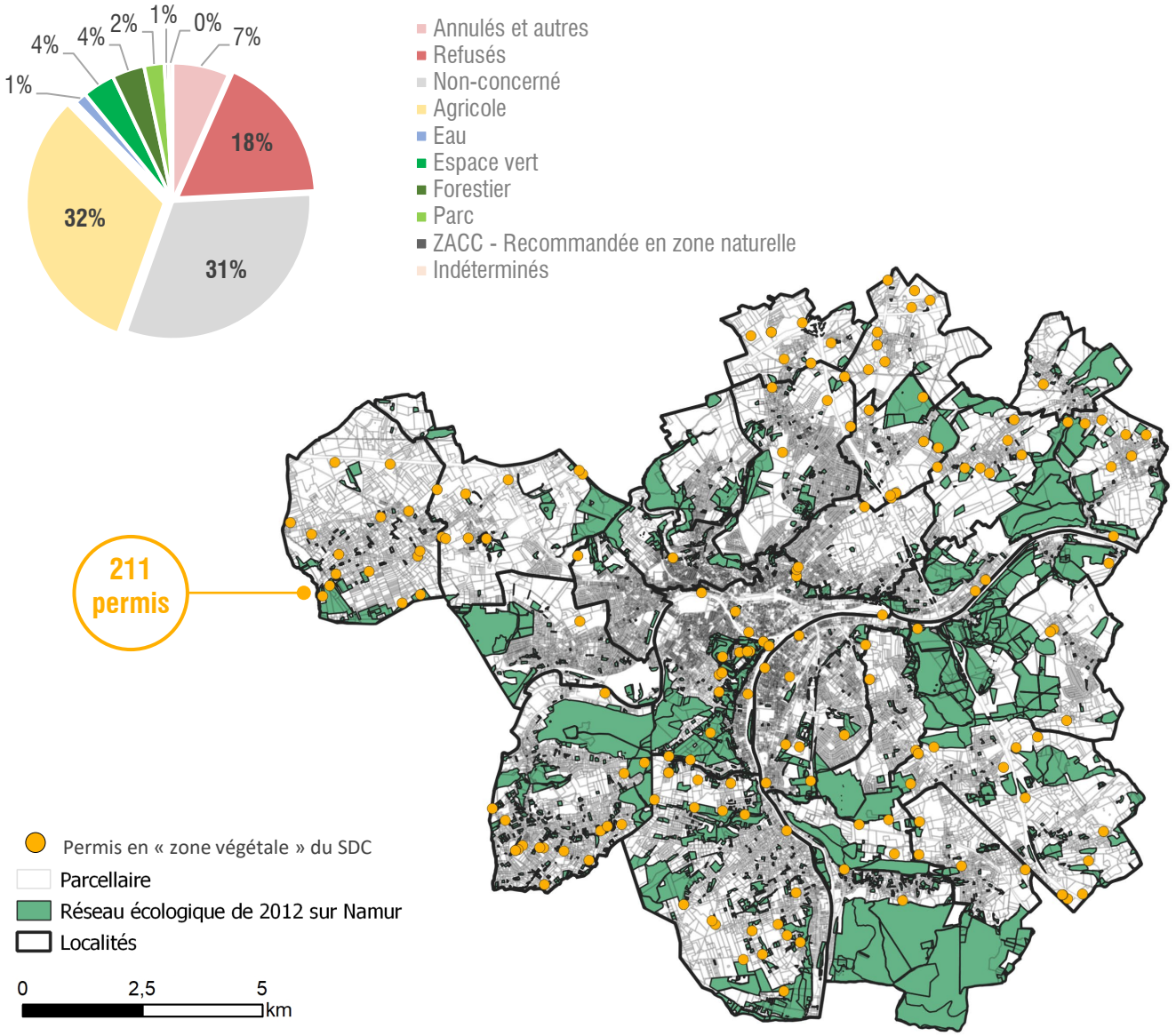
Données spatialisées | 3. Permis en « zone végétale » du SDC

Les permis considérés comme en « zone végétale » du SDC reprennent les zones de parc, forestières, d'espace vert, agricoles, l'eau et les ZACC recommandée en zone naturelle. Ils sont au nombre de **211 dans le cadre la présente étude soit 7,2 % de tous les permis**.

L'analyse et la spatialisation de tous les permis permet de constater que **32 % des permis (68) ont été octroyés en zone agricole**. Il s'agit entre autre de **29 constructions d'habitations** (pour 85 exploitations) ainsi que des hangars, démolitions, rénovations, etc. On observe **18 % de permis refusés (37) et 31 % de permis « non-concernés »** (66). Il s'agit principalement de piscines, abris de jardins et de projets divers comme des extensions, des terrasses, etc.

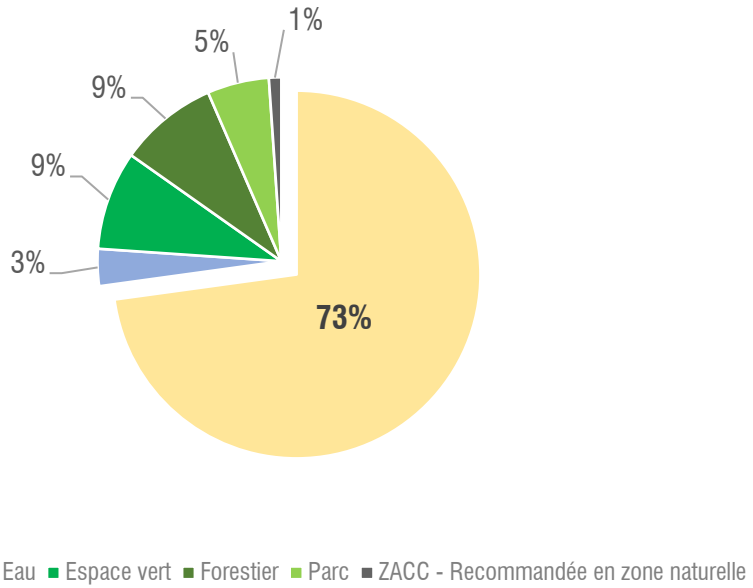
Comme pour les permis présents sur le RE de 2012, il est difficile de savoir si la raison du refus concerne un argument environnemental ou non, c'est pourquoi **l'analyse suivante tient compte uniquement des permis « concernés »**.

Remarque : Bien que la prise en compte des zones agricoles en tant que « zone végétale » liée à la biodiversité puisse être remise en cause, cette donnée à tout de même été analysée au regard de l'objectif de la Ville de **préserver « ses bonnes terres agricoles »**. Par ailleurs, le RE reprend également plusieurs zones agricoles d'où la nécessité de les intégrer à la réflexion globale.

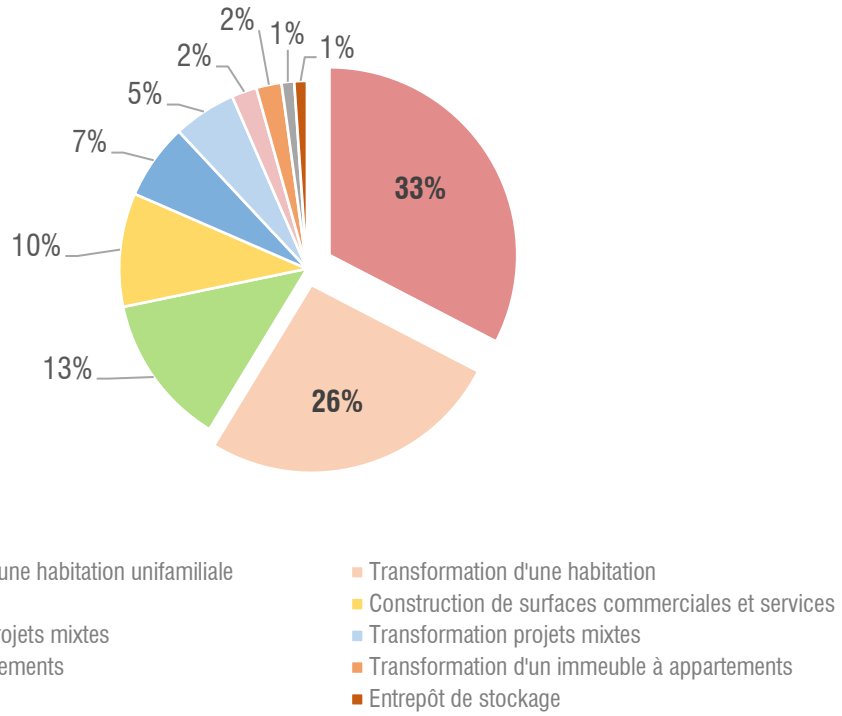


Données spatialisées | 3. Permis en « zone végétale » du SDC

Répartition par « zone végétale » du SDC



Répartition par type de demande



Parmi les permis identifiés comme étant en « zone végétale » du SDC, 92 sont considérés comme « concernés » par la présente étude soit **44 % des permis spatialisés** ci-avant. On constate que **73 % des permis concernés ont été autorisés en zone agricole** (67 permis).

Par ailleurs, **aucun permis n'a été autorisé en zone naturelle**.

Parmi les 92 permis concernés octroyés sur des « zones végétales » au SDC, on constate que **33 % concernent la construction d'une habitation unifamiliale et 26 % la transformation d'une habitation**. Les permis dont l'objet concernent la « biodiversité » correspondent par exemple à l'abatage d'arbres en zone d'espace vert, la construction d'une maison partiellement en zone forestière mais aussi la réalisation d'un exutoire à poisson à l'écluse des Grands Malades. Si les deux premiers projets cités semblent avoir un impact « négatif » sur l'environnement, le dernier, lui, a un impact positif avéré (biais d'analyse identifié).

Données spatialisées | Synthèse

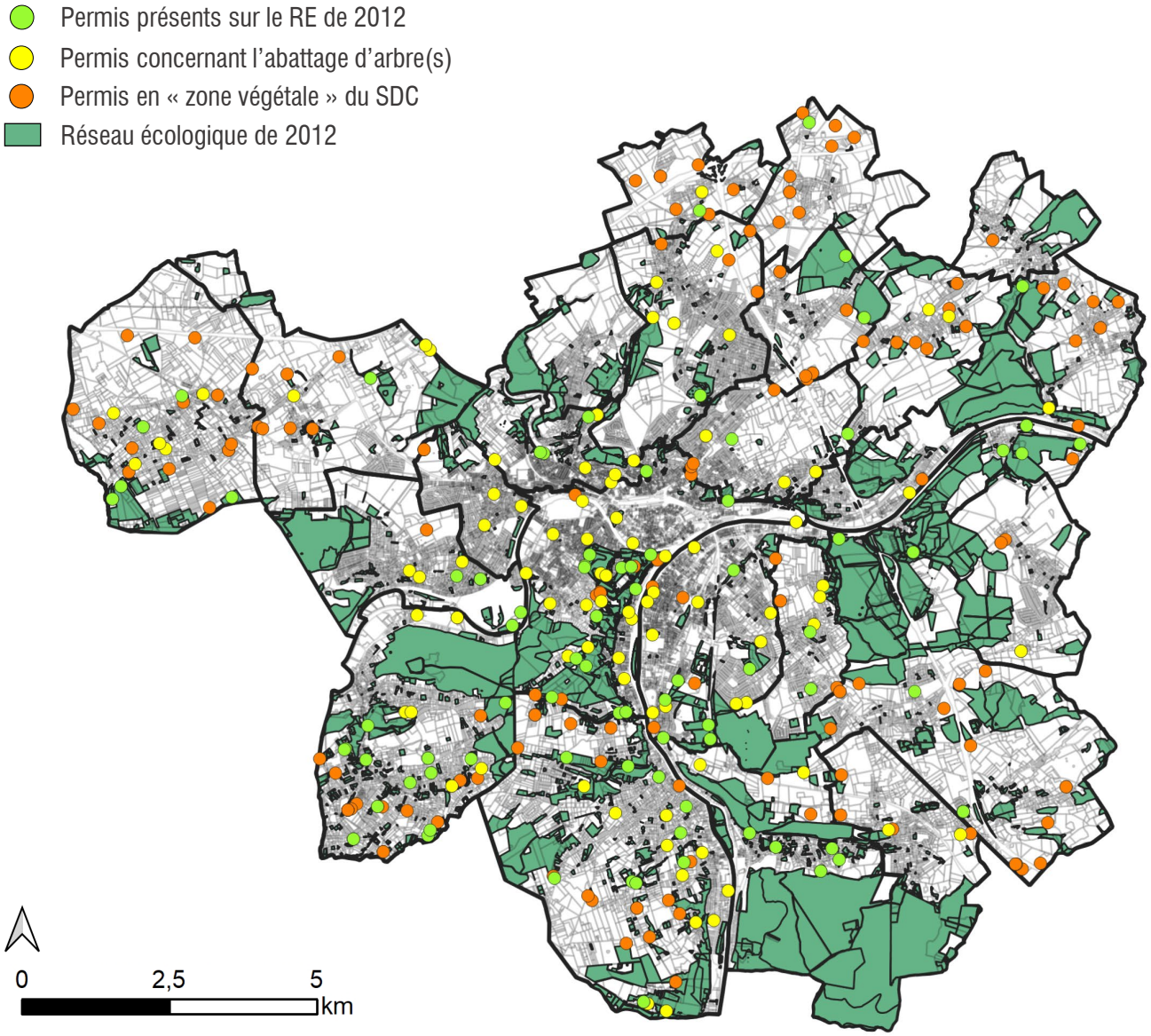
Les données spatialisées selon les différents postulats établis ci-avant permettent de comptabiliser un total de **402 permis déposés qui auraient théoriquement un impact sur l'environnement et la biodiversité** dont 103 permis présents sur le RE de 2012, 88 concernant l'abattage d'arbre(s) et 211 situés en « zone nature » du SDC.

Parmi ces 402 permis déposés, **275 sont octroyés soit 68 %, contre 66 refusés (16 %)**.

On constate également que 191 sont considérés comme « concernés » par la présente étude (et donc octroyés) soit **47,5 %**. Il s'agit de 151 permis considérés comme « conformes » et 37 permis en écart (+ 3 indéterminés). Parmi les 37 permis considérés comme « non-conformes », **16 sont en écart au SDC**.

Par ailleurs, les 191 permis « concernés » correspondent à 39 permis présents sur le RE de 2012, 59 permis d'abattage d'arbre(s) et 72 permis en « zone végétale ».

Comme précisé dans les limites de la présente analyse, il a été **difficile d'identifier l'impact réel** de tels projets ainsi que **l'existence effective d'écarts au SDC justifiés via le réseau écologique**.



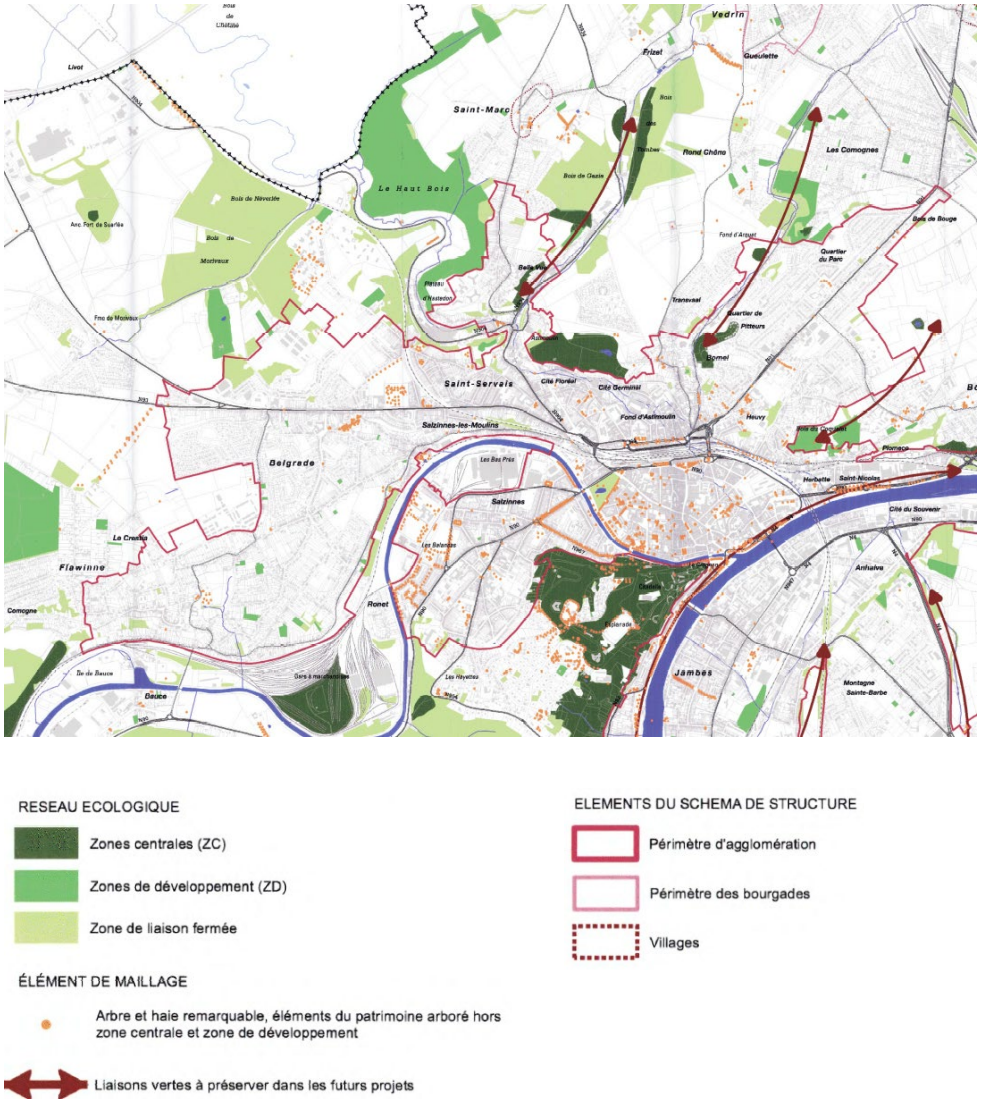
Structure écologique | Conclusions et pistes de réflexions

Une des ambitions principales de la stratégie en matière d'environnement du SDC concerne la **préservation** des 890 ha de **bonnes terres agricoles** du territoire. Cet objectif est notamment rencontré puisque l'on constate que la prescription relative aux voiries en classes C et C+ indiquant que la « *création de nouvelle voirie est gelée, sauf analyse de cas spécifique* » a bien été respectée et que l'étalement urbain a été contenu. À noter toutefois que l'on observe l'octroi de 67 permis « concernés » par cette étude en zone agricole soit 2,2 % de tous les permis analysés, dont la **construction de 29 habitations.**

On observe en outre que la stratégie « verte » du SDC a permis de **protéger** les quelques 200 ha de « **richesses naturelles existantes** ». Bien que la prise en compte de la structure écologique dans l'attribution des permis ait été un critère difficilement analysable, il en ressort tout de même que la carte du réseau écologique permet d'indiquer des **signaux d'alerte** à prendre en compte pour la protection de l'environnement. Par ailleurs, aucun permis n'a été autorisé Zone naturelle au plan de secteur.

Toutefois, la carte du réseau écologique, bien que pertinente, est une carte supplémentaire à la carte principale de la structure territoriale du SDC. En outre, le tableau de synthèse utilisé par les agents dans le cadre de la délivrance de permis (grille de référence) n'intègre pas de volet « réseau écologique ».

Les deux cartes devraient normalement être mises en parallèle mais **les informations présentes sont difficilement superposables** et la carte du réseau écologique est donc parfois oubliée.



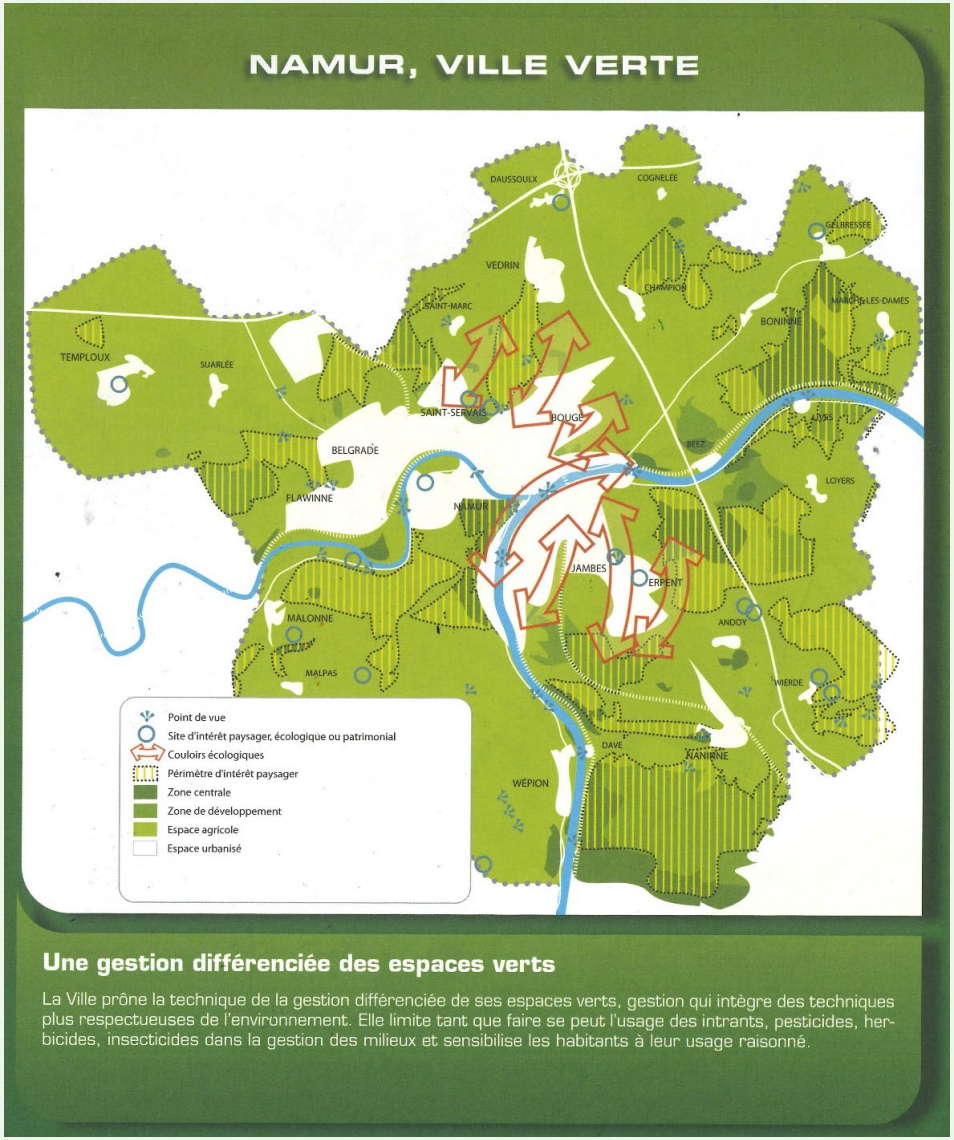
Structure écologique | Conclusions et pistes de réflexions

Pistes de réflexion

La considération de la structure écologique et de sa spatialisation dans le SDC de 2012 constitue une **initiative innovante** pour un outil de ce type. Par ailleurs, **l'administration utilise le RE comme une « veille »**. Un permis localisé sur le réseau écologique entrainera directement une demande d'avis au service responsable.

Se pose dès lors les questions suivantes :

- Intégrer plus précisément les éléments qui concernent la structure écologique dans la **grille de référence** utilisée lors de la délivrance des permis afin d'**objectiver davantage la motivation** des octrois ou refus ?
- Quels **critères pour permettre d'objectiver la décision** des agents par rapport à la prise en compte du réseau écologique ?
- Intégrer la **structure écologique comme zones en surimpression** / zones à risque sur la carte des structures territoriales ?



Evaluation des critères déterminant les contours des différentes classes du SDC

Méthodologie

CHAPITRE 1

Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

CHAPITRE 2

Structure écologique

CHAPITRE 3

Développement polycentrique et noyaux de vie

Les bourgades | classe B

Le SDC de Namur identifie **6 bourgades** réparties sur le territoire communal : Temploux, Vedrin, Boninne, Malonne, Wépion, Naninne.

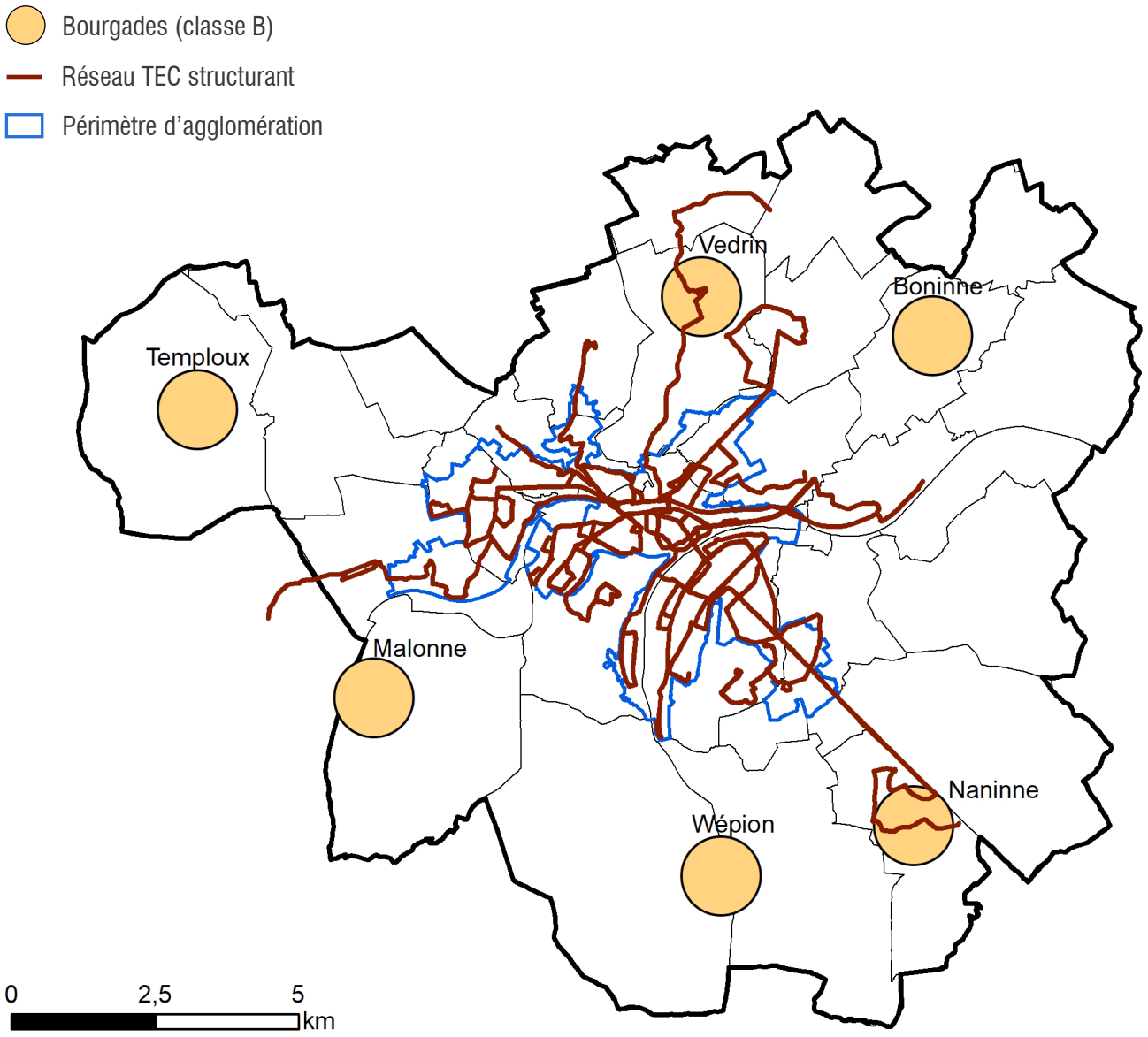
Le SDC les définit comme étant « *des villages importants dont les fonctions commerciales, de service et d'équipement lui permettent de jouer un rôle intermédiaire entre la zone urbaine, les villages et l'habitat environnant* ».

Les conditions minimum pour qu'un village soit considéré comme une bourgade sont : la présence d'une école fondamentale, un commerce d'alimentation générale et des locaux communautaires.

Le SDC précise par ailleurs que « *le niveau de desserte par transports en commun devra aussi être attractif en liaison directe avec le centre urbain. Les bourgades* ***offrent des services aux noyaux villageois et à l'habitat environnant*** ».

La spatialisation des bourgades par rapport au réseau TEC structurant permet de constater que **seuls Vedrin et Naninne s'y positionnent** pour l'instant.

Par ailleurs, Loyers remplit les conditions minimales (or réseau TEC ?) mais n'est pas proposée comme Bourgade.



Les villages | classe C+

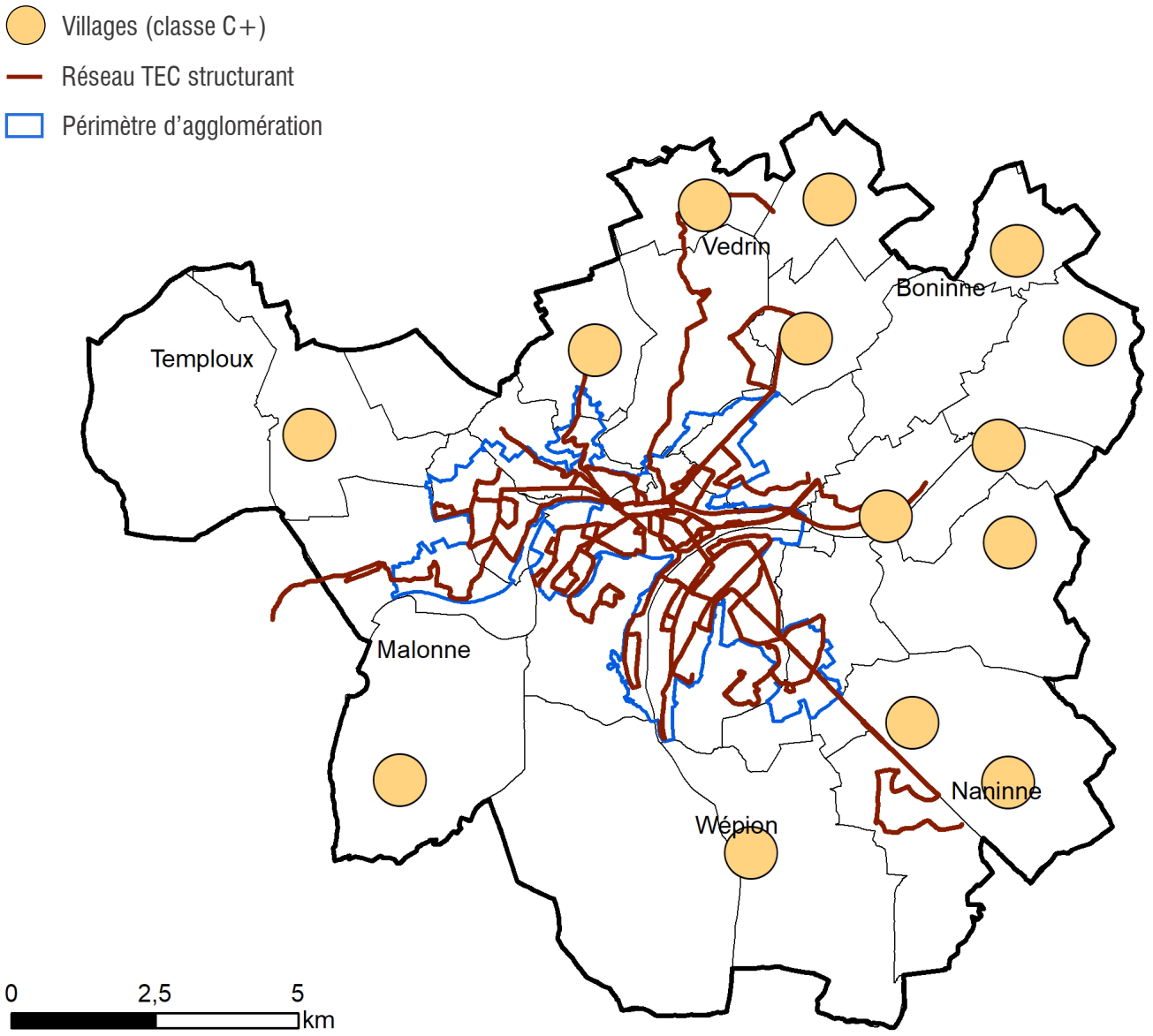
Le SDC de Namur identifie **14 villages** réparties sur le territoire communal.

Le SDC indique que les villages se distinguent des bourgades « *par leur taille plus réduite et dans la mesure où ils n'atteignent pas la masse critique d'habitants susceptibles de viabiliser un centre complet de services, commerces et équipements de proximité. Certains sont également caractérisés par une présence plus marquée et à consolider de l'activité agricole.* »

Il est à noter que la densité autorisée en classe C+ est comprise entre 0 et 15 log./ha soit le **double de la classe C** (0 – 7 log./ha).

La délimitation de la classe C+ a donc un impact sur la densité. Par ailleurs, la classe C+ encourage la mixité fonctionnelle, contrairement à la classe C dévolue au logement.

De ce fait, les limites de la classe C+ ont une réelle importante par rapport aux objectifs de développement du territoire.

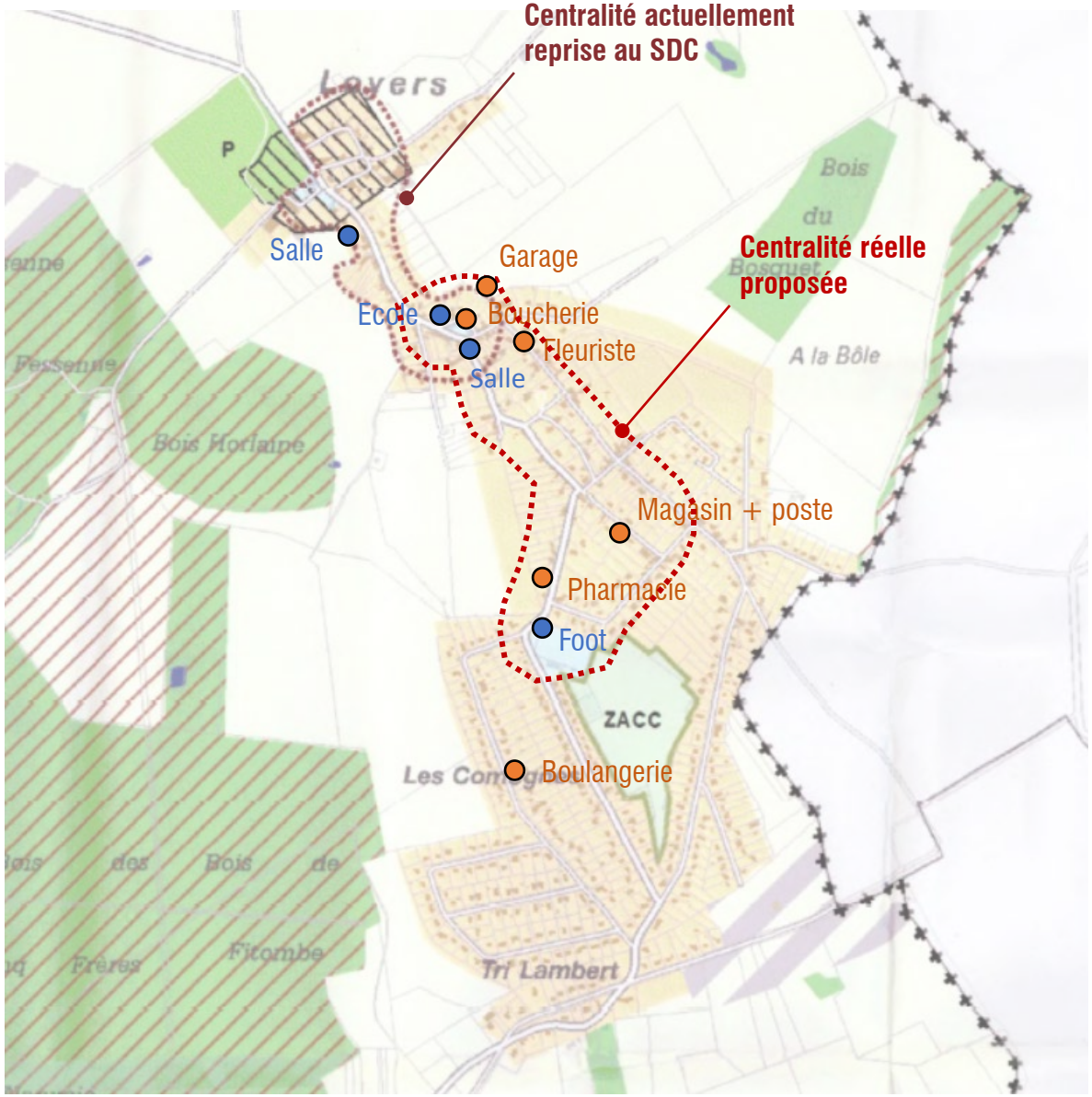


Les villages | Cas pratique de Loyers – classe C+

Les **limites de la classe C+ identifiées dans le SDC ne sont pas adaptées à la réalité actuelle de la vie du village**.

En effet, les limites reprises englobent quelques habitations anciennes écartées du niveau de vie actuel. Le périmètre est par ailleurs centré sur l'église et l'école (+ la boucherie) en ignorant les autres pôles importants du village : le magasin SPAR, la pharmacie et le pôle sportif.

Pour le cas de Loyers, la classe C+ favorise donc le développement et la densification du noyau ancien qui est séparé du cœur de vie réel (et actuel), plutôt matérialisé par le triangle école-magasin-sport.



Développement polycentrique | Conclusions et pistes de réflexions

Les analyses détaillées relatives à l'application des classes B et C+ (bourgades et villages) invitent à **reconsidérer les limites et les conditions d'application de ces classes**. Certains villages pourraient en effet évoluer en bourgade ou bien voir leur périmètre agrandi pour renforcer les polarités existantes (ex. de Loyers). La réflexion pourrait également portée sur la mise en place d'une seule classe type « *noyaux villageois* ».

Toutes modifications des classes (limites spatiales, densité, critères), et particulièrement en ce qui concerne les classes B et C+, impliquent la notion d'**identité rurale**. Il est évident qu'une densité raisonnée est à appliquer sur le territoire mais celle-ci doit être en équilibre avec le **milieu rural** que la Ville souhaite préserver.

Nous pouvons également constater que la **vision polycentrique du SDC de Namur**, innovante pour l'aménagement du territoire en 2012, a effectivement permis de **contenir l'étalement urbain** tout **en respectant les caractéristiques** géographiques, naturelles, historiques, culturelles et identitaires des différentes entités qui composent le territoire namurois.

Le périmètre d'agglomération participe d'ailleurs pleinement à cet objectif en permettant de densifier le cœur du territoire et en créant la ville sur la ville. La notion de bourgade mériterait d'être requestionnée.

Pistes de réflexion

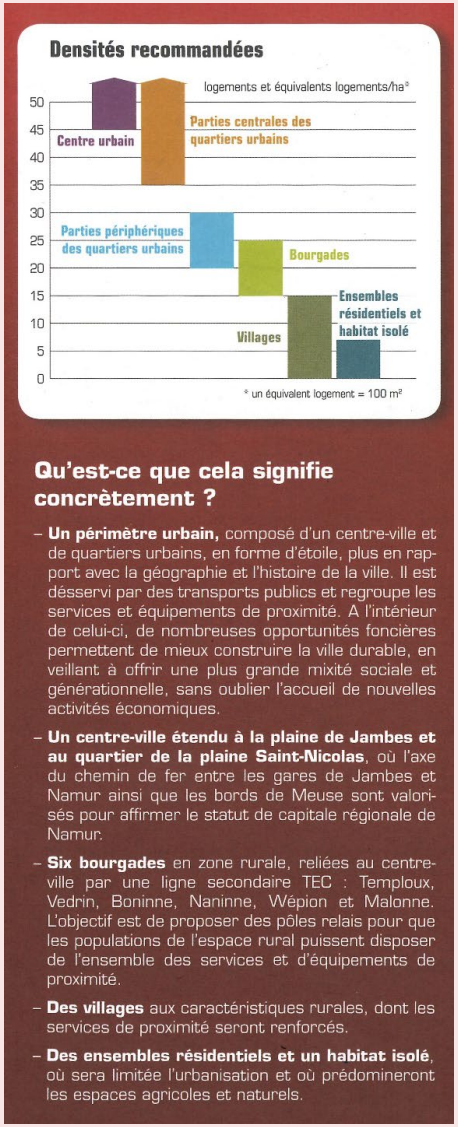
Le SDC doit-il permettre de **densifier davantage les noyaux périphériques** ?

Quels critères prendre en compte pour préciser les **conditions de la densification** ?

Requestionner les **fourchettes de densité** attribuées aux classes ?

Doit-on **agrandit le PA à la marge** en fonction des nouveaux grands projets ?

De manière générale, le **périmètre d'agglomération n'est-il pas en train de déborder** par la pression de la densité (manque d'une densité maximum) ?



Volet participatif | La concertation, un outil d'aide à la décision

Méthodologie

CHAPITRE 1

Questionnaire

CHAPITRE 2

Atelier

Volet participatif | La concertation, un outil d'aide à la décision

Méthodologie

CHAPITRE 1

Questionnaire

CHAPITRE 2

Atelier

Phase 4. Rappel des objectifs poursuivis

Dans le cadre de l'évaluation du SDC de Namur, la Ville a souhaité mettre en place un processus participatif permettant de cerner quelle est l'appropriation, la compréhension et l'utilisation actuelle de l'outil par les acteurs du territoire. En effet, la concertation constitue un réel outil d'aide à la décision pour les autorités communales permettant d'identifier les éléments à prendre en compte dans le cadre d'une éventuelle révision d'un tel outil d'aménagement du territoire.

Mise en place d'une enquête en ligne

La ville de Namur a souhaité évaluer l'application et la fonctionnalité du Schéma de Développement Communal (SDC) auprès des acteurs opérationnels et stratégiques du territoire, utilisateurs de l'outil.
Pour ce faire, elle a organisé une enquête afin de recueillir les points de vue des acteurs territoriaux et comprendre ce qu'est le SDC pour eux, ainsi que sur quels aspects il pourrait être perfectible. Ce dernier n'ayant pas pour vocation d'évaluer le territoire de Namur et/ou le contenu du SDC, mais bien d'estimer la façon dont l'outil de stratégie territorial a répondu ou non aux objectifs territoriaux validés en 2012.

Le questionnaire a été envoyé aux acteurs clés : les institutions publiques en lien avec le développement territorial de Namur ou l'aménagement du territoire, les architectes, les notaires, la promotion immobilière, les associations locales, etc. qui ont eux-mêmes fait suivre à leur réseau afin d'étoffer le nombre de réponses.

Au total, et après trois relances mail, 60 personnes ont répondu à l'enquête mise en ligne du 10 au 30 juin 2021.
Les architectes sont environ 44% à avoir répondu, contre 23,7% de personnes issues des pouvoirs publics, 16,9% d'une association de faits ou d'intérêt, 8,5% d'un opérateur privé, 6,8% de la promotion immobilière. Aucun notaire ou géomètre n'a répondu.
Néanmoins, plus de la moitié (55,9%) sont des travailleurs issus du domaine de l'habitat, de l'immobilier du patrimoine et du logement. L'autre petite moitié se partageant entre le secteur tertiaire et des services, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité.

Dans l'analyse qui suit, les données sont exploitées selon les réponses globales données. Une tentative de distinction en tri croisé a été entreprise, mais les réponses ne divergeant pas tellement d'un groupe de métier à l'autre ou encore selon le public ou le privé, le choix a été de dresser une analyse non pas par métier ou secteur, mais par question.

Organisation d'un atelier

Dans le cadre de l'étude la Ville a souhaité concerter les acteurs et experts du territoire afin de recueillir leurs retours d'expériences, leurs avis et leurs usages de l'outil.

Pour ce faire, et pour compléter le question en ligne, un atelier de concertation a été organisé et s'est déroulé le 15 décembre 2021, de 17h à 19h30. Plusieurs fois reporté en raison du contexte sanitaire, il s'est finalement tenu en distanciel et en visioconférence. 65 personnes ont été contactées pour participer. Plusieurs relances ont été effectuées, dont quelques-unes par la Ville, ce qui a permis de réunir au total 32 personnes lors de l'atelier.

Après une courte introduction de l'échevine à l'écologie, Charlotte Mouget, un état d'avancement de l'étude d'évaluation en cours a été présenté. Les participants ont été invités à réagir à la présentation, et nombreux sont ceux qui ont pris la parole, soit pour demander des précisions, soit pour compléter une information ou la reprendre. A la suite de cette présentation, les résultats du questionnaire ont été commentés par Anne-Solange Muis, dirigeante d'ASM Editions. Les participants ont également pu réagir aux données apportées et infirmer ou confirmer une tendance évoquée.

La dernière partie de l'atelier a été consacrée à de larges questions devant nourrir la réflexion sur le devenir de l'outil, les améliorations à apporter, les nouvelles thématiques à intégrer, etc.

Volet participatif | La concertation, un outil d'aide à la décision

Méthodologie

CHAPITRE 1
Questionnaire

CHAPITRE 2
Atelier

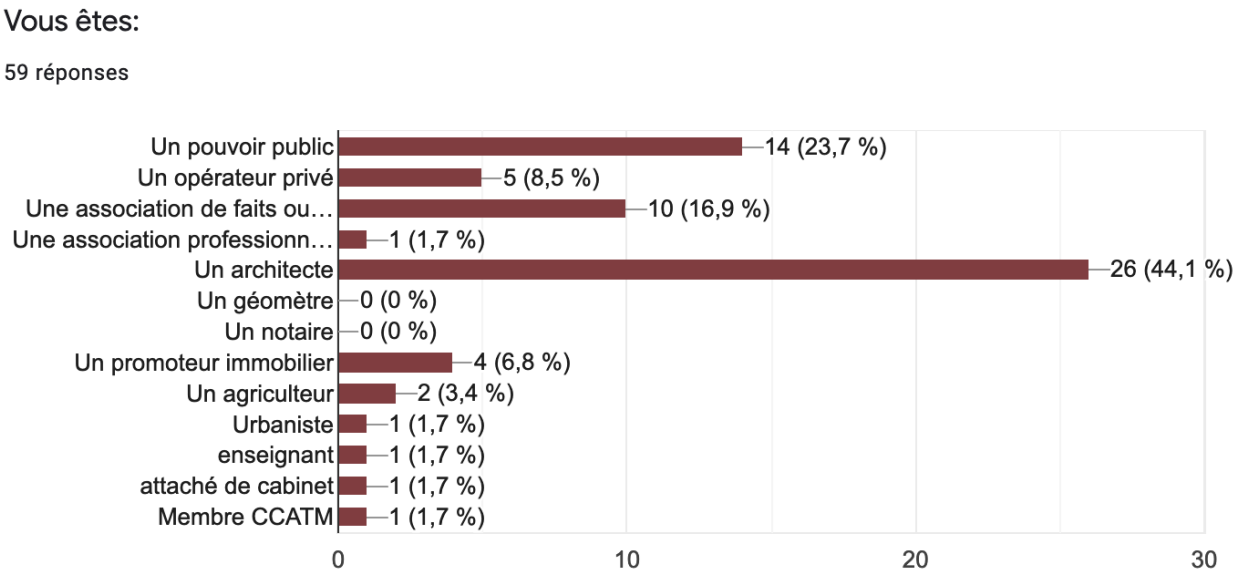
Quelle utilisation du SDC par les acteurs ?

Echantillon

60 personnes ont répondu à l'enquête.

Les **architectes sont environ 44 %** à avoir répondu contre 23,7 % de personnes issues des pouvoirs publics, 16,9 % d'une association de faits ou d'intérêt, 8,5 % d'un opérateur privé et 6,8 % de la promotion immobilière.

Plus de la moitié (55,9 %) sont des travailleurs issus du domaine de **l'habitat, de l'immobilier du patrimoine et du logement**. L'autre moitié se partageant entre le secteur tertiaire et des services, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité.



Quelle utilisation du SDC par les acteurs ?

L'utilisation par les pouvoirs publics

Les personnes travaillant pour une institution publique utilisent majoritairement (70 %) l'outil pour **aider la décision**, ce qui en fait un outil de stratégie territoriale.

Près de la moitié des enquêtés (46,7 %) l'utilise également comme **outil réglementaire**, et un tiers environ comme **outil de planification urbaine**.

Peu l'envisagent comme un outil d'action, de prospective ou encore d'évaluation.

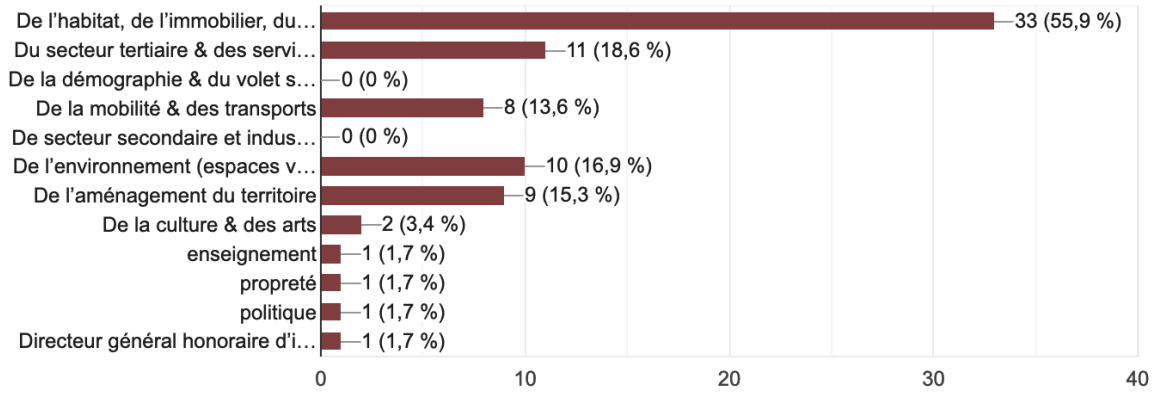
70% pour l'aide à la décision

46,7% comme outil réglementaire

35% comme outil de planification urbaine

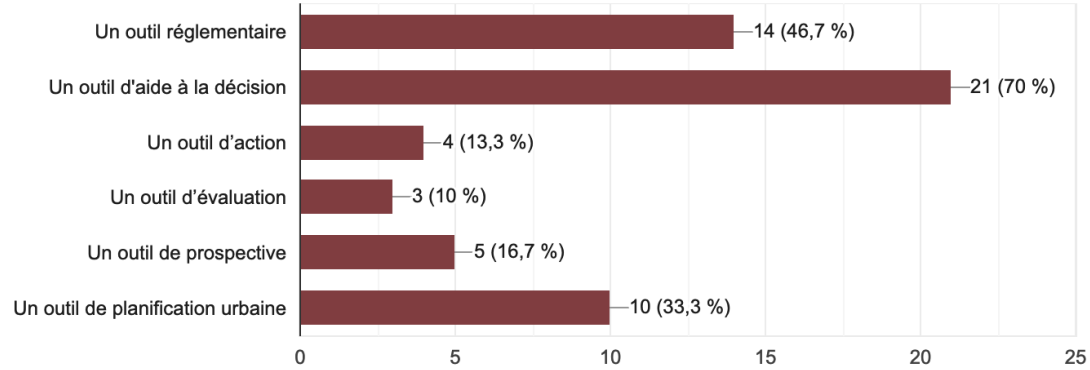
Vous exercez dans le domaine

59 réponses



Si vous êtes un pouvoir public, au premier abord, que vous inspire le SDC ? (Plusieurs choix possible)

30 réponses



Quelle utilisation du SDC par les acteurs ?

L'utilisation par les acteurs privés

Les personnes travaillant dans un établissement privé sont une majorité (60 %) à l'utiliser comme un **outil de cadrage** pour leur projet urbain.

Une petite moitié s'en sert également comme un **outil de structure pour le territoire**.

Peu (8 %) le perçoivent comme un outil d'aide à la décision. A cela s'ajoute un quart des enquêtés qui le perçoit comme un outil en plus, lourd administrativement parlant, ou comme un outil d'orientation dont on pourrait s'écarter.

8 % pour l'aide à la décision

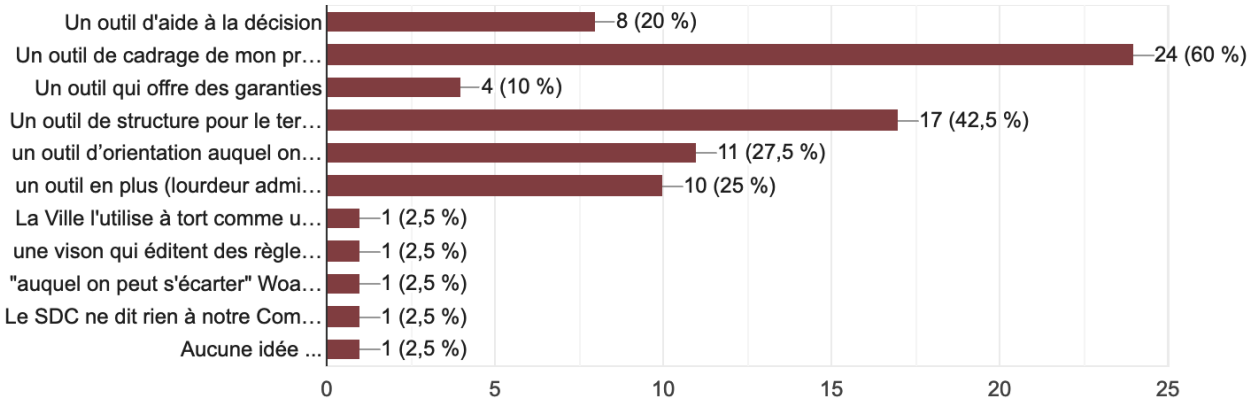
60 % comme outil de cadrage

42,5 % comme outil de structure

25 % comme un outil de plus

Si vous êtes un opérateur privé, au premier abord, que vous inspire le SDC ? (Plusieurs choix possible)

40 réponses



Dans sa forme

Majoritairement, et ce quel que soit le domaine d'activités, le SDC apparaît comme un **outil facile, avec des cartes faciles à lire** et non comme un outil nébuleux ou abscons.

Le rapport présent dans le SDC semble moins facile à comprendre/lire par les utilisateurs que les cartes ; même si une majorité d'enquêtés considère que c'est un **outil facile à comprendre et donc à respecter**.

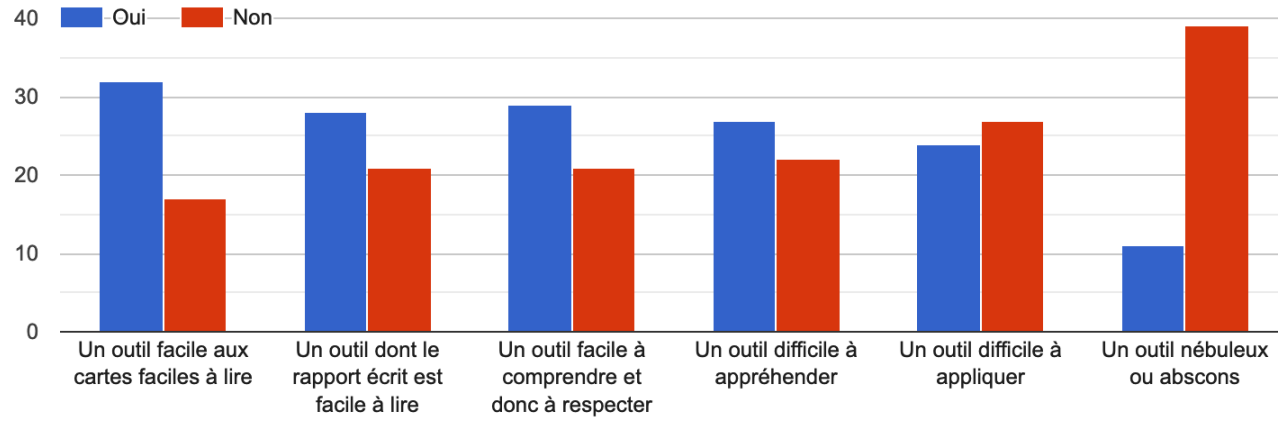
Là où il semble complexe, c'est dans son application : la plupart le trouve **difficile à appliquer**.

65 % ne le considèrent pas un outil nébuleux

53 % le considèrent comme un outil facile à lire

45 % comme un outil difficile à appréhender

Dans sa forme, le SDC vous paraît être:



Dans sa forme

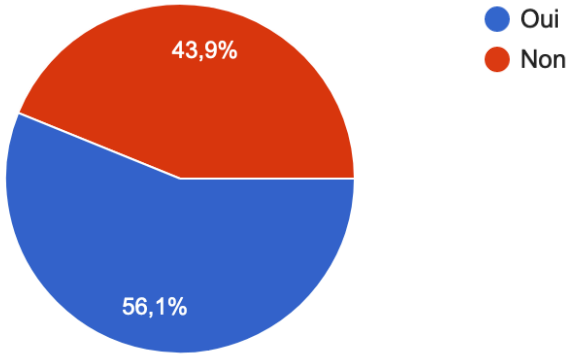
Plus de **56% des enquêtés témoignent utiliser la cartographie en ligne** du SDC, soit environ 1 utilisateur sur 2.

Néanmoins, **ils l'utilisent peu** (seulement 21,4% en ont un usage hebdomadaire), et dans la plupart des réponses, l'utilisation est plus occasionnelle (une fois par mois pour 28,6% d'entre eux, ou une à deux fois par an pour 26,2% d'entre eux). Presque 10% des utilisateurs disent ne jamais l'utiliser.

Les raisons d'une utilisation régulière sont liées à des réalités administratives ; à un besoin d'aide pour des demandes de permis d'urbanisme ou pour compléter des informations utiles dans les dossiers d'études ; à des contraintes ou besoins professionnels spécifiques ; pour visualiser si le projet se trouve dans une zone quelconque et aider à la décision ; et pour vérifier que les décisions prises soient en adéquation avec le SDC.

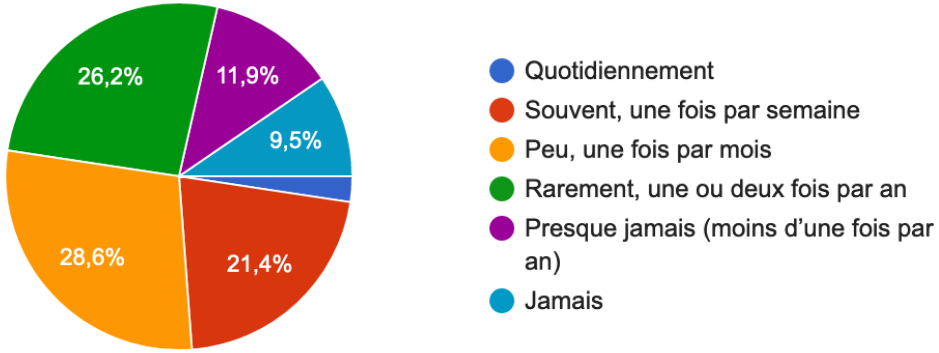
Utilisez-vous la cartographie en ligne du SDC?

57 réponses



Si oui, l'utilisez-vous:

42 réponses



Dans sa forme

Les raisons d'une faible utilisation de l'outil sont liées :

- à la **complexité** de ce dernier ou à sa méconnaissance (plusieurs enquêtés témoignent ne pas savoir qu'il existait) ;
- son **peu d'utilité** (« On connait dans les grandes lignes les priorités soutenues par la Ville et lorsqu'il y a des projets précis, le contact direct avec l'administration et le politique est privilégié ») ;
- ou encore parce qu' « il fait plus **office de guide** qu'outil de règlement » ;
- ou encore car **son usage n'est déterminé que par le projet en cours** et le besoin (ou pas) d'avoir recours à l'outil.

Je l'utilise

« Pour aider nos clients à prendre des décisions et motiver nos demandes de permis d'urbanisme »

« Pour visualiser si mon projet se trouve dans une zone avec un SDC sur Walonmap »

Je ne l'utilise car

« Pas facile d'accès » ou « peu de cas le nécessitant »

Quelle utilité ?

Le SDC est un **outil sollicité selon les besoins des métiers**. Les enquêtés témoignent que l'outil est utile pour les **accompagner dans leur métier** (51,8%) ; pour trouver dans les objectifs propres au territoire les arguments pour **justifier/défendre** et/ou **orienter leur projet** (50%) ; ou encore pour **repérer le statut d'un bien** et les mesures d'aménagement concernées par le SDC (44,6%).

Viennent de façon secondaire, une utilité de l'outil pour repérer un bien et analyser son potentiel de développement (21,4%) ; pour accompagner les actions territoriales et fonder ses décisions ou encore illustrer des actions, des idées ou des programmes... Certains enquêtés critiquent également son utilité.

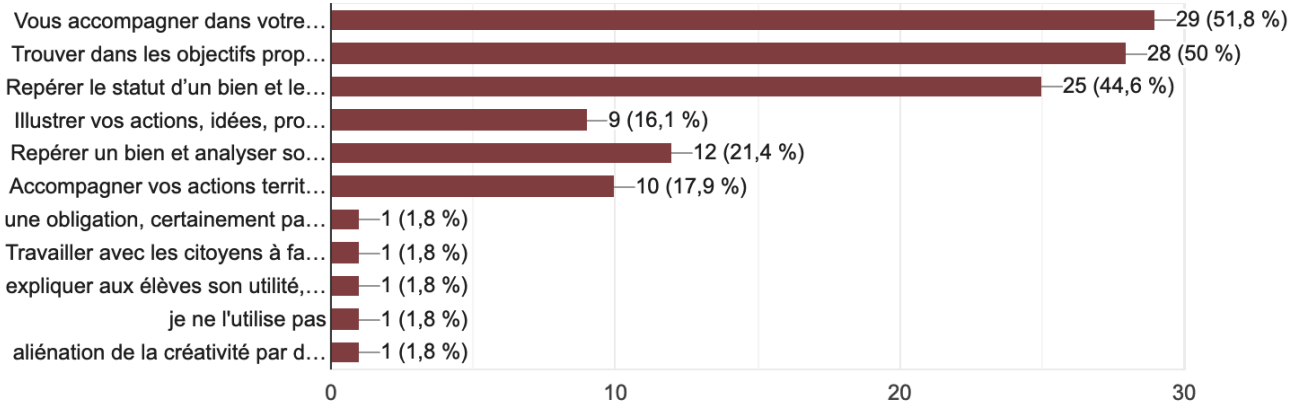
51,8 % le considèrent utile pour son métier

50 % pour justifier / défendre, orienter un projet

44,6 % pour repérer le statut d'un bien

Cet outil vous est utile pour (plusieurs choix possibles):

56 réponses



Quelle utilisation de l'outil ?

Les indicateurs du SDC qui semblent le plus appréciés pour les enquêtés sont ceux concernant les **indications sur l'habitat** (65,5% des réponses).

Viennent ensuite, les **indications sur les grands projets** (34,5%) ; puis pour les **indications sur la mobilité et l'environnement** (29,1%).

Très peu l'utilisent pour ses indications sur l'économie (5,5%) ou même pour l'ensemble de ses possibilités ; ce qui est confirmé à la question suivante où 80% des enquêtés témoignent ne jamais utiliser le SDC pour ses indications sur l'économie.

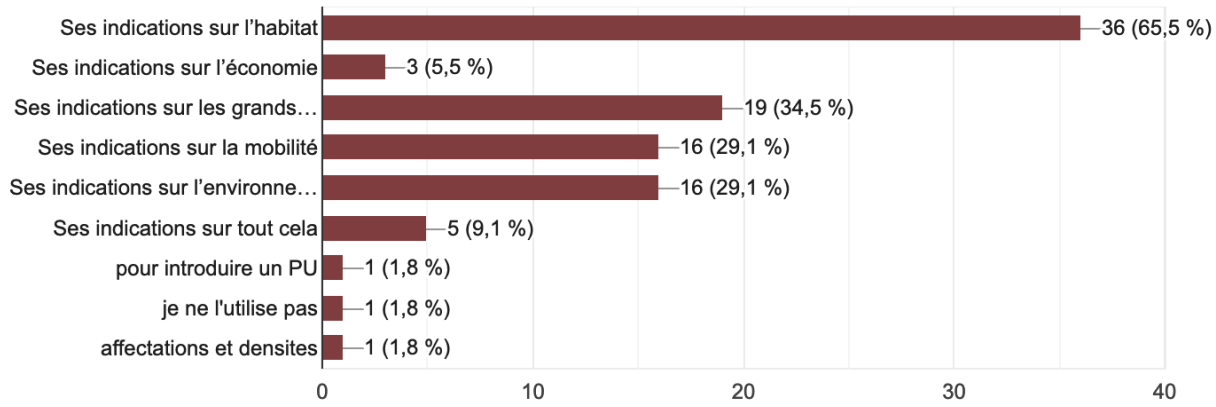
65,5% l'utilisent pour ses indications sur l'habitat

34,5% l'utilisent pour ses indications sur les grands projets

80% ne l'utilisent pas pour ses indications sur l'économie

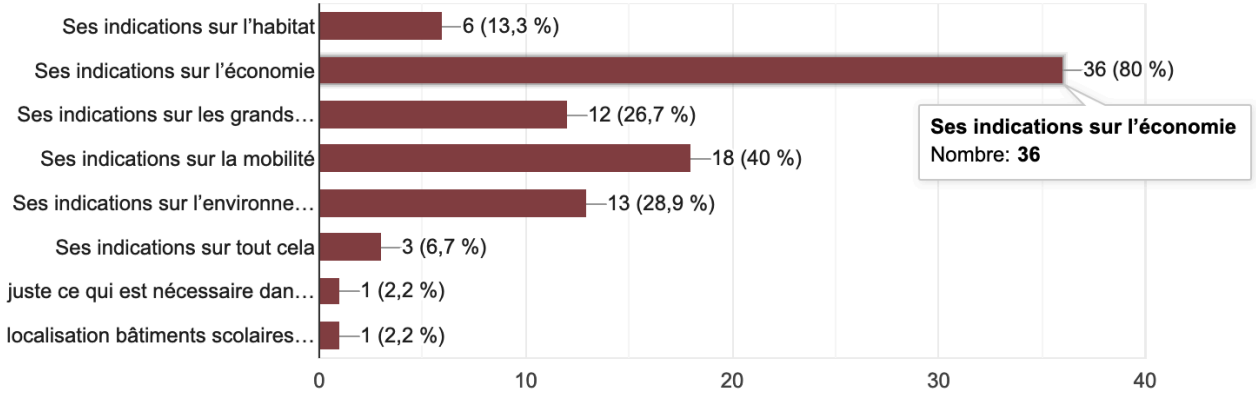
Vous l'utilisez en priorité pour :

55 réponses



Ce que vous n'utilisez jamais dans le SDC :

45 réponses

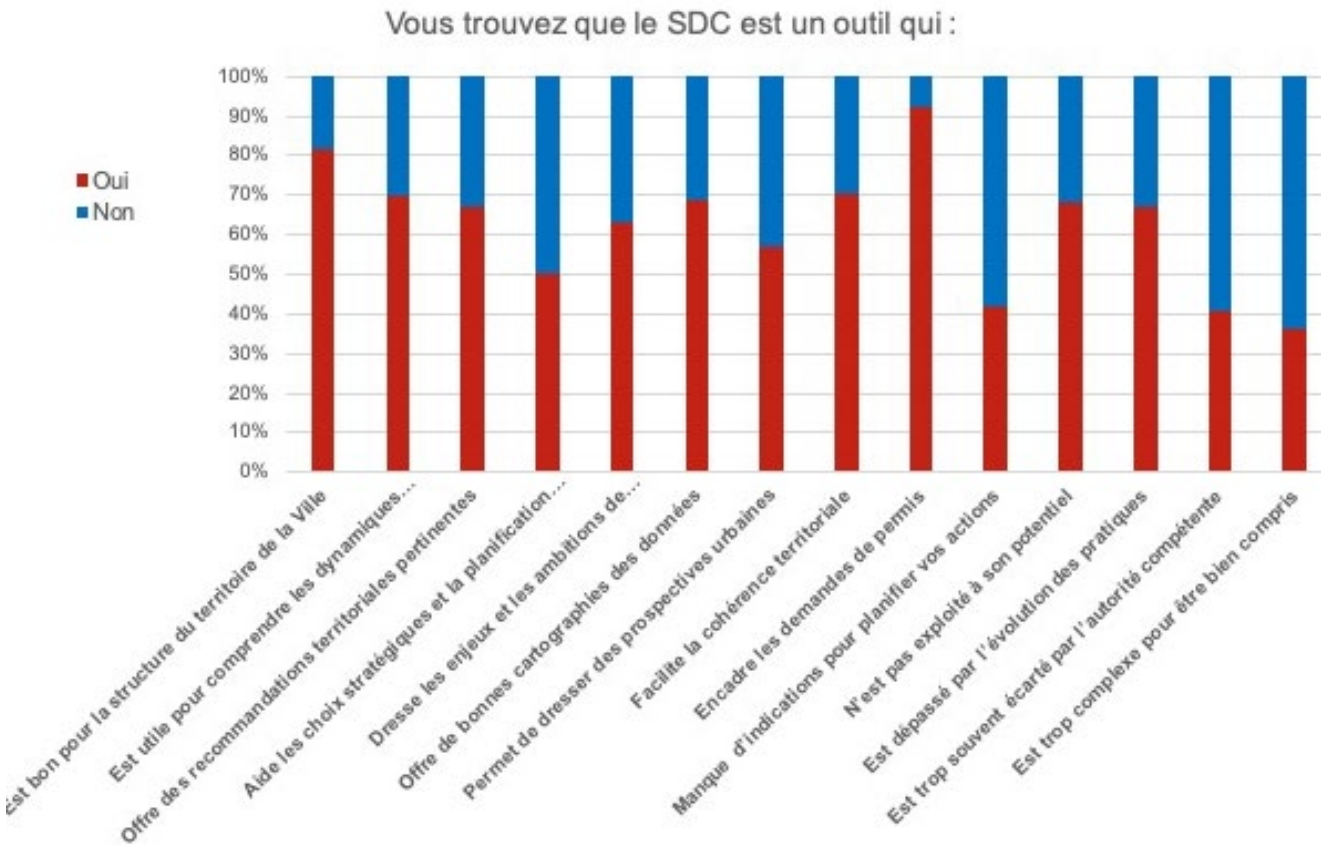


Quelle perception de l'outil ?

75% des enquêtés trouvent que c'est un **bon outil de structure du territoire** de la Ville de Namur.

60% considèrent également que c'est un **outil pratique pour comprendre les dynamiques territoriales**, qui facilite la cohérence territoriale et qui offre une bonne cartographie des données.

Là où les réponses sont plus mitigées, c'est sur l'utilité de l'outil pour aider les choix stratégiques des acteurs, ou encore planifier les actions territoriales, ou même un outil qui aide à dresser des enjeux en matière de développement durable ou de prospectives territoriales.



92% considèrent que c'est un bon outil pour encadrer les demandes de permis

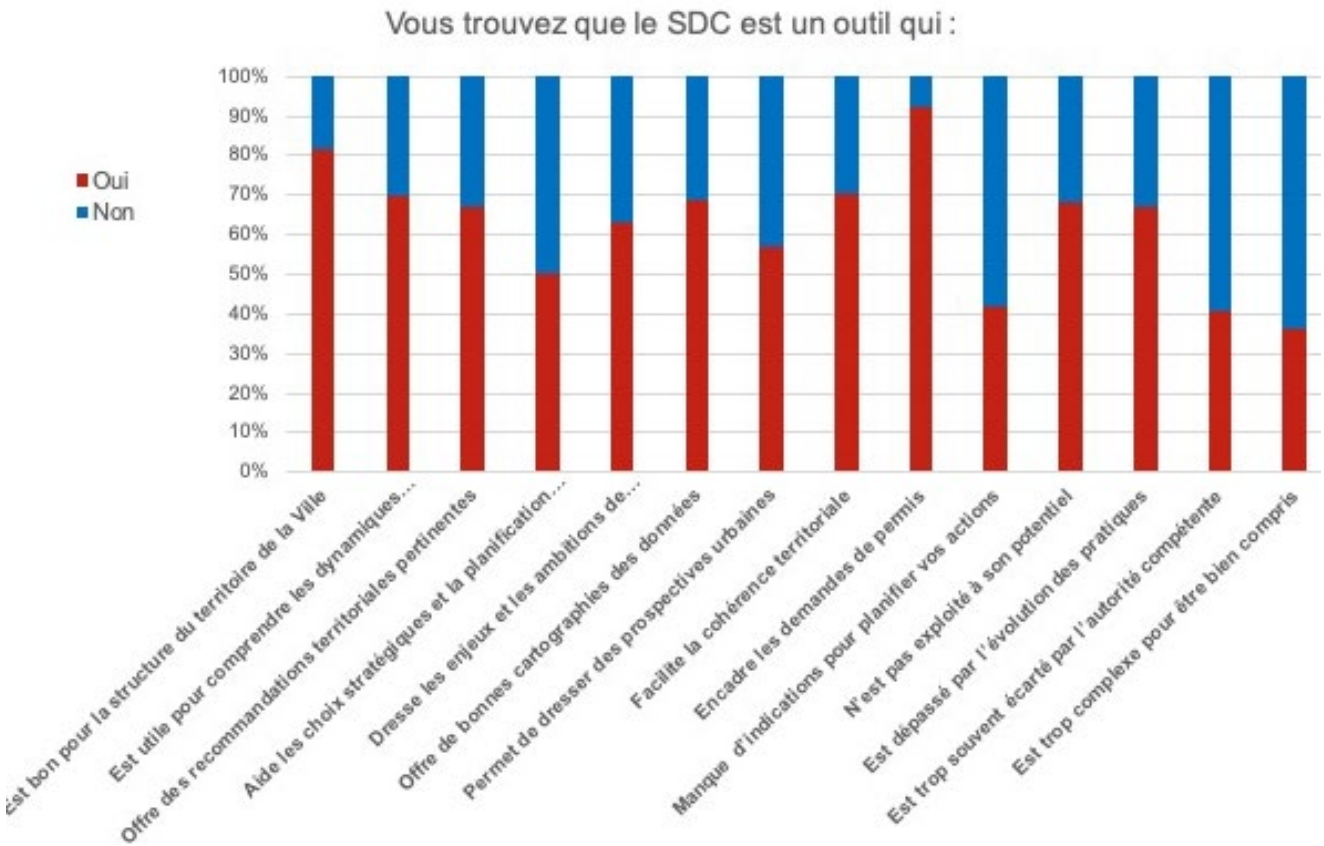
75% que c'est un bon outil de structure

60% que c'est un outil pratique pour comprendre les dynamiques territoriales

Quelle perception de l'outil ?

A l'inverse, selon 58% des personnes interrogées, le SDC est un **outil dépassé par l'évolution des pratiques** (mobilité, philosophie d'habitat, etc.), et un outil qui n'est **pas, par ailleurs, exploité à son potentiel**.

Près de la moitié, (45%) considère qu'il s'agit d'un **outil trop complexe** pour être bien compris, ou encore un outil **dont l'autorité compétente s'écarte trop souvent** ou même un outil qui **manque d'indications** pour planifier des actions.



58% considèrent que le SDC est dépassé par l'évolution

65% que c'est outil qui n'est pas exploité à son potentiel

45% que c'est un outil trop complexe à appréhender

Quelle note attribuer à l'outil ?

C'est un outil qui peut être **amélioré sur le fond comme sur la forme** et peut-être **un peu plus sur la forme** si on en croit les réponses données ; mais ce n'est **pas un outil perçu comme inutile, compliqué ou dépassé**.

En outre, la notation donnée par les enquêtés le prouve, 35% lui donne la note de 7/10, 10% la note de 8/10, 19% la note de 6/10 et 17% la note de 5/10.

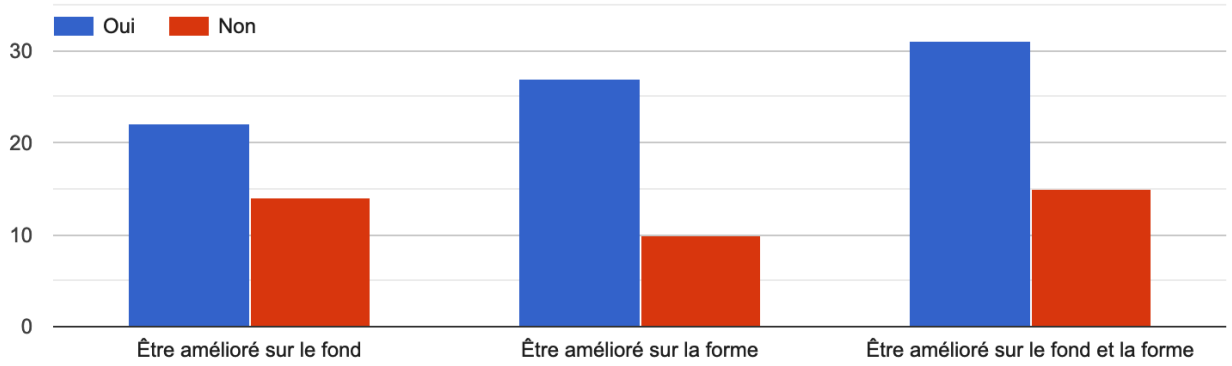
35,7% lui donnent la note de 7/10

19,6% la note de 6/10

10,7% la note de 8/10

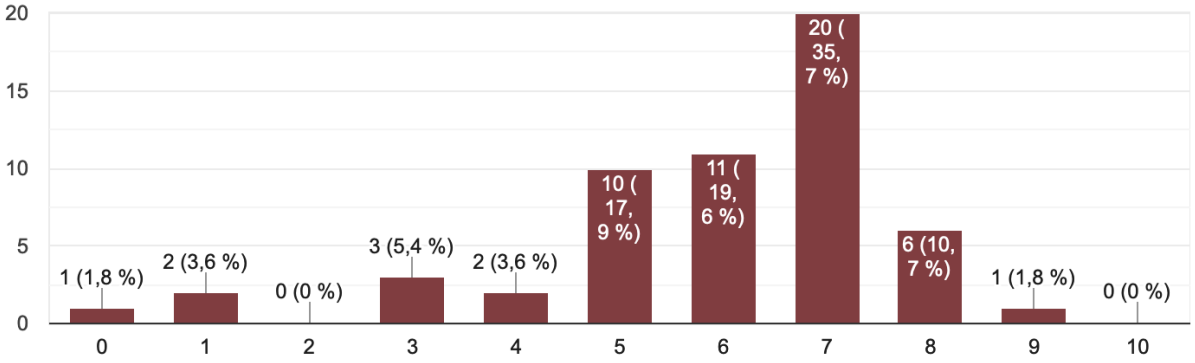
3,6% la note de 1/10

Considérez-vous que le SDC doit:



Si vous deviez noter le SDC sur une échelle de 1 à 10, quelle note lui mettriez-vous?

56 réponses

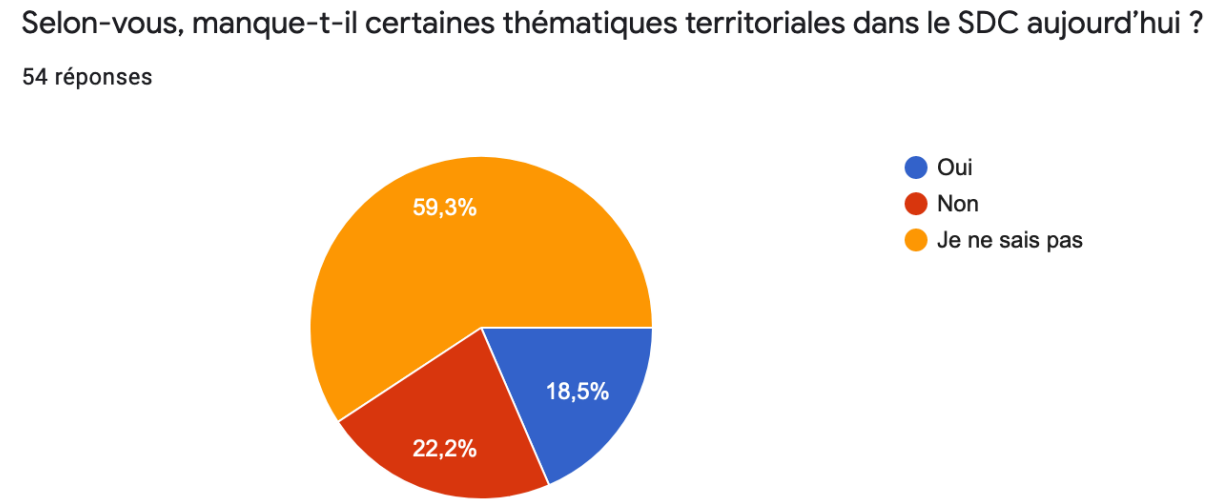


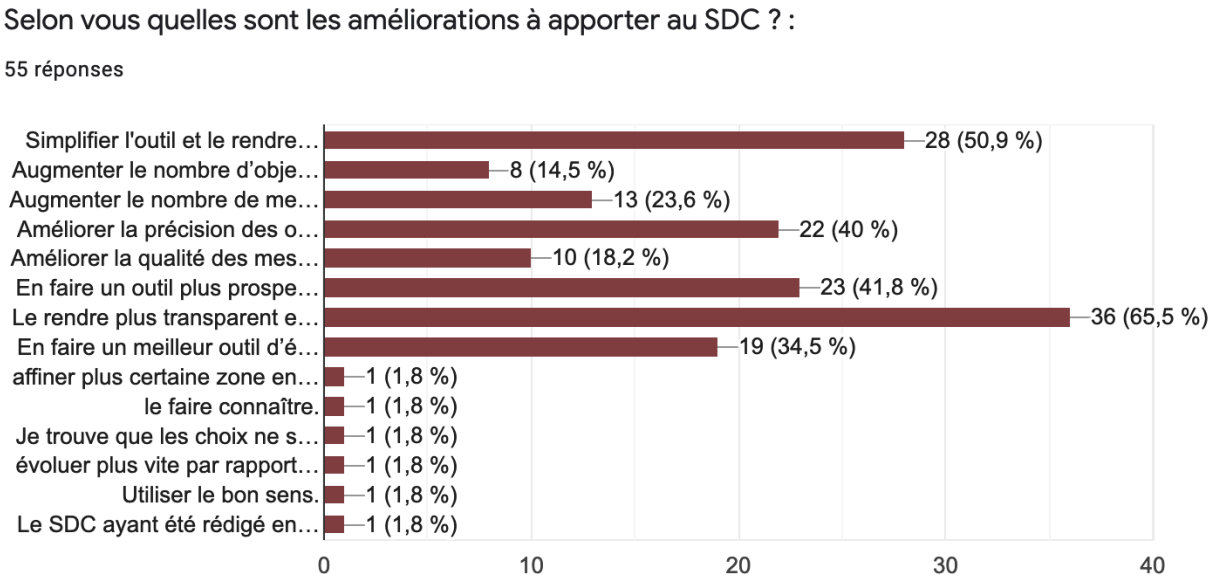
Quelles améliorations apporter ?

A la question « Selon-vous, manque-t-il certaines thématiques territoriales dans le SDC ? », près de **60%** des enquêtés répondent qu'ils **ne savent pas**, et **22%** disent « **non** ».

Pour ceux qui répondent « **Oui** » **(18,5%)**, ils précisent qu'il faudrait inclure : « Un droit à la liberté d'expression architecturale, le droit d'utiliser son bien, le droit au logement et le droit de se prémunir de décisions arbitraire d'une autorité » ; des indications sur les zones agricoles ; des indications économiques, sur les espaces publics et la qualité de ces derniers, les centralités, les énergies renouvelables (éolien, le solaire), les bureaux, la végétalisation, l'actualisation des grands projets à venir, les logements et leur mixité...

Selon **65,5%** des enquêtés, **améliorer l'outil doit passer par le rendre plus transparent et facile d'accès**, c'est-à-dire **moins complexe** (50,9%) et ainsi **améliorer la précision des objectifs** préconisés par le SDC.





Quelles perceptions de Namur ?

D'un point de vue général, il ressort de l'image de **Namur aujourd'hui**, celle d'une **ville en pleine mutation**, qui se développe, se transforme, en « plein essor », ce qui a des points positifs : un certain **dynamisme** par exemple et une sorte de monde des possibles.

Mais également des revers : c'est une **ville perçue en chantier** permanent qui peut « manquer de cohérence » par endroit, « dominée par des projets immobiliers importants peu connectés entre eux, une Ville bien située et convoitée par des intérêts économiques puissants ».



*« Une ville en pleine **métamorphose** »*

*« Une ville en **transformation** qui aura demain un nouveau visage contemporain, permettant le développement de **nouveaux usages**, support de nouveaux modes de vie, empreint d'histoire et de patrimoine préservés ».*

*« Une ville qui se **redynamise**, qui revit, qui s'apaise.... »*

Quelles perceptions de Namur ?

Demain, les acteurs rêvent d'une ville qui soit à l'inverse **« apaisée »**, aboutie, qui contienne plus de « vert » et d'arbres, avec une meilleure mobilité, une « ville plus organique, sociale et en transition » ;

« Une Capitale qui s'assume, un centre-ville qui rayonne, une périphérie préservée, des **équilibres territoriaux mieux réalisés** », une ville plus « accueillante » ;

Un **piétonnier généreux** et un **accès aux quais** de la Meuse, une mise en cohérence plus lisible de la ville « combinant **développement et beau cadre de vie** »



*« Une **Capitale qui s'assume**, un centre-ville qui rayonne, une **périphérie préservée**, des équilibres territoriaux mieux réalisés »*

*« Une **ville sans voiture**, calme et sécurisée et des **campagnes propres, aérées** et verdoyantes ».*

En conclusion

En **conclusion**, les acteurs interrogés souhaitent que le SDC soit **plus souple, plus accessible** également, plus simple et plus facile d'utilisation, qu'il y ait également **plus de clarté** ; qu'il soit **consultatif** et non réglementaire, tout en ayant **plus d'ambition**.

A cela s'ajoute le souhait d'introduire une **dimension plus en lien avec le développement durable du territoire et l'écologie** : « la place de l'alimentation durable dans le périmètre d'agglomération et au de la, la place de la ceinture énergétique dans le territoire, ou en tous cas la place pour la production d'énergie renouvelable sur le territoire, la vision de végétalisation »

*« **Plus de clarté** dans certains cas, notamment eu égard au périmètre urbain qui ne comprend que les zones d'habitat, ce qui crée des 'enclaves industrielles' ou des incertitudes sur les autres types de zones (industrielles, loisir, etc...) qui en font partie ou qui le jouxtent. Parfois également des **prescriptions qui portent à confusion** (opposition objectifs nature / affectation par ex) ».*

*« Des **règles claires** mieux identifiées »*

Volet participatif | La concertation, un outil d'aide à la décision

Méthodologie

CHAPITRE 1

Questionnaire

CHAPITRE 2

Atelier

Retour sur l'étude | Le réseau structurant et les écomobilités

Les participants présents ont questionné la notion du réseau structurant. Il a été dit dans l'étude qu'il avait peu évolué, « mais il faudra **préciser ce qu'on entend par réseau structurant**, précise un participant, car des changements, il y en a eu beaucoup sur le réseau TEC à Namur », avant d'énumérer les changements majeurs (la réforme du réseau urbain en 2018, la création du P+R de Bouges, doublement des fréquences sur certaines lignes…).

Par ailleurs, l'intervenant précise que « la ville de Namur n'a pas la force de frappe d'une plus grande agglomération et qu'il faut ajuster les remarques à la taille de la ville qui n'a pas le même potentiel urbanisable que d'autres en Wallonie ».

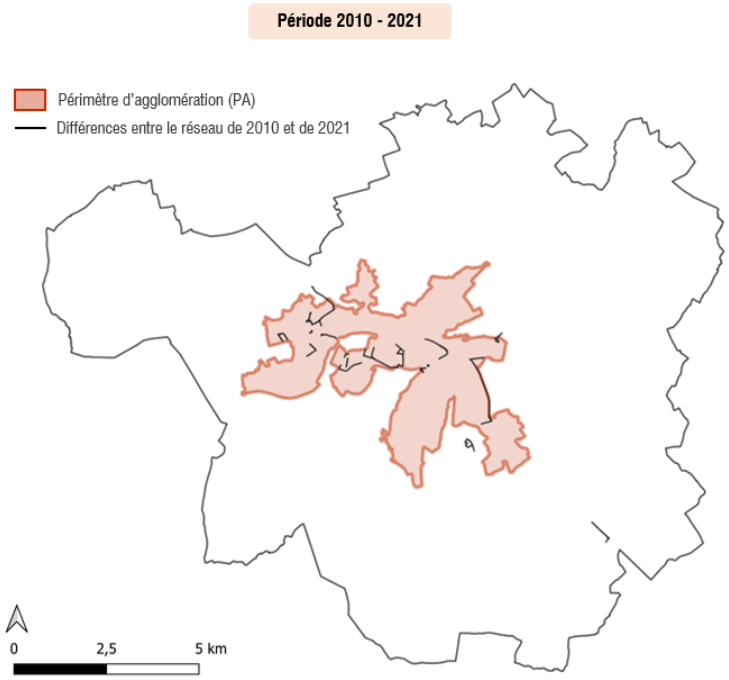
En complément d'information sur les **structures d'écomobilités**, un participant précise qu' « il y a un processus avec l'Autorité du Transport, depuis 2019, qui définit l'évolution des lignes de Bus (et non le TEC).

Concernant les pôles décentrés, ils sont desservis, mais le rayon d'attraction de ces pôles est à 360° tout autour. Or **Namur n'a pas le réseau d'une grande métropole** et donc, il n'a pas de desserte systématique autour de ces pôles ; c'est un **réseau en étoile**. « On pense par ailleurs beaucoup à l'offre, mais **on note peu la demande**. La de**mande est aléatoire et fonction de la culture, de la publicité ou encore de l'éducation** ». Est soulevée la question de l'éducation pour changement les comportements et paradigmes.

*« Préciser ce qu'on entend par **réseau structurant** car **beaucoup de changements** ont eu lieu sur le réseau TEC de Namur »*

*« Namur n'a pas la force de frappe d'une plus grande agglomération, il faut ajuster les remarques à la taille de la ville qui **n'a pas le même potentiel urbanisable** que d'autres en Wallonie »*

*« On pense beaucoup à l'offre mais **on note peu la demande**. La demande est aléatoire et fonction de la culture, de la publicité ou encore de **l'éducation** »*



Retour sur l'étude | Quel potentiel urbanisable restant ?

Plusieurs interventions font remonter la nécessité de connaître la **réserve foncière** restante, afin de comprendre les enjeux d'artificialisation des terres.

« Est-ce qu'à plus long terme il reste du potentiel et de la marge dans les zones denses ou est-ce que tout a déjà été utilisé ? » demande un participant

*« Reste-t-il du **potentiel et de la marge dans les zones denses** ? »*

Un autre participant demande également une étude sur **l'évolution des prix de l'immobilier** par rapport aux types de logements et par rapport aux différentes fonctions des bâtis, car cela reflète une évolution de l'offre et de la demande et permet **de comprendre là où il y a une réelle pénurie et de réels besoins**. « De même, avons-nous des données sur les logements vacants ? » demande-t-il, car « cela permettrait de voir où il manque certaines fonctions (privées comme publiques) et comprendre où sont les besoins de la ville ».

*« Quelle évolution des **prix de l'immobilier** ? »*

*« Quelles données sur les **logements vacants** ? Cela permettrait de voir où il manque certaines fonctions et comprendre où sont les besoins de la Ville »*

Retour sur l'étude | Objectiver la délivrance de permis

La délivrance des permis peut entraîner la perte d'espaces verts : naturels ou agricoles. « La zone agricole est essentielle pour les réseaux écologiques » rappelle un participant qui exprime qu'à l'inverse, « Il y a également le cas des cultures transformées en jardin qui peuvent être bénéfiques pour le réseau écologique quand les habitants y recréent des éléments paysagers ».

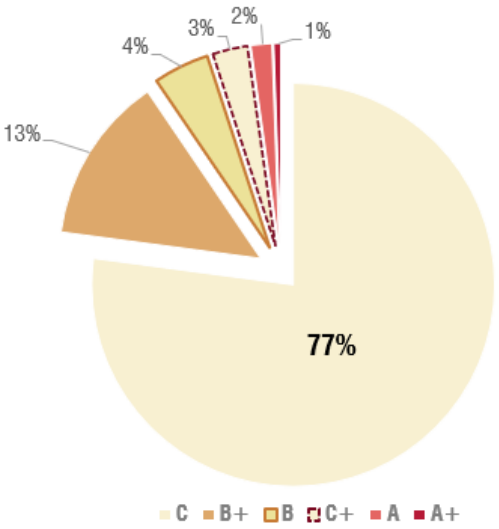
Il faudrait donc **objectiver la délivrance des permis** pour éviter que cela dépende d'un agent à un autre, ou d'une administration à une autre.

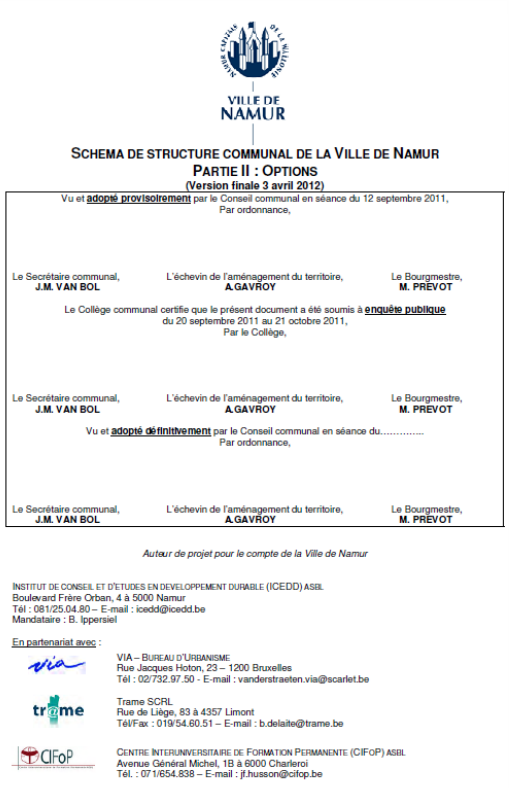
Connaître également **le nombre de permis déposés en zone C** serait une donnée intéressante à fournir pour compléter l'étude.

Une participante demande que soit pris en compte dans l'analyse les **motifs de refus** de permis. « Dans la mesure où vous n'avez pas pris en compte les permis refusés, est-ce que vous pourriez regarder en complément l'objet du refus ? » Cela pourrait montrer (ou non) l'utilité du SDC.

*« La **zone agricole** est essentielle pour les réseaux écologiques. »*

*« Il y a également le cas des **cultures transformées en jardin** qui peuvent être bénéfiques pour le réseau écologique. »*





VILLE DE NAMUR

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL DE LA VILLE DE NAMUR
PARTIE II : OPTIONS
(Version finale 3 avril 2012)

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 12 septembre 2011,
Par ordonnance,

Le Secrétaire communal, J.M. VAN BOL — L'échevin de l'aménagement du territoire, A.GAVROY — Le Bourgmestre, M. PREVOT

Le Collège communal certifie que le présent document a été soumis à enquête publique du 20 septembre 2011 au 21 octobre 2011,
Par le Collège,

Le Secrétaire communal, J.M. VAN BOL — L'échevin de l'aménagement du territoire, A.GAVROY — Le Bourgmestre, M. PREVOT

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du.....
Par ordonnance,

Le Secrétaire communal, J.M. VAN BOL — L'échevin de l'aménagement du territoire, A.GAVROY — Le Bourgmestre, M. PREVOT

Auteur de projet pour le compte de la Ville de Namur

INSTITUT DE CONSEIL ET D'ETUDES EN DEVELOPPEMENT DURABLE (ICEDD) ASBL
Boulevard Frère Orban, 4 à 5000 Namur
Tél : 081/25.04.80 – E-mail : icedd@icedd.be
Mandataire : B. Ippersiel

En partenariat avec :

VIA – BUREAU D'URBANISME
Rue Jacques Hoton, 23 – 1200 Bruxelles
Tél : 02/732.97.50 - E-mail : vanderstraeten.via@scarlet.be

Trame SCRL
Rue de Liège, 83 à 4357 Limont
Tél/Fax : 019/54.60.51 – E-mail : b.delaite@trame.be

CENTRE INTERUNIVERSITAIRE DE FORMATION PERMANENTE (CIFOP) ASBL
Avenue Général Michel, 1B à 6000 Charleroi
Tél. : 07 1/654.838 – E-mail : jf.husson@cifop.be

Retour sur l'étude | Décrire et affiner les densités

Les participants sont nombreux à questionner le sujet de la densité, à la fois sur des lieux géographiques (Zone C, axes structurants, communes voisines…), la façon dont elle est mesurée ainsi que sur le niveau d'ambition et les objectifs à donner au futur SDC (point développé ci-après).

Vérifier les écarts

« On parle beaucoup de logements avec cette classe C et l'écart de densité, mais je ne sais pas s'il y a vraiment eu des écarts » intervient un participant, « car quand on reprend l'outil il demandait à l'époque en classe C (en zone périurbaine) d'avoir 14 ares pour une maison.

Il disait aussi que cette densité théorique devait être remise en question avec la trame parcellaire. L'objectif était d'éviter l'étalement urbain et de densifier plutôt d'abord en centre-ville et l'outil a permis de réduire cet effet. »

Ces **écarts de densité** pourraient également être examiner sur les axes routiers structurants.

*« L'objectif était d'**éviter l'étalement urbain** et de densifier plutôt d'abord en centre-ville et l'outil a permis de réduire cet effet. »*

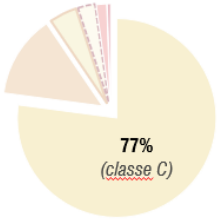
Focus sur l'écart à la densité | Analyse détaillée de la classe C

Pour rappel, la densité recommandée en **classe C** (ensembles résidentiels et habitat isolé) est comprise entre **0 et 7 logements par hectare**.

De ce fait, toute demande de permis d'urbanisme pour une habitation unifamiliale sur un terrain de **moins de 1428 m² est en écart au SDC**.

Une recherche précise a été réalisée sur un échantillon de permis accordés pour une maison unifamiliale en écart à la densité du SDC.

Il apparaît que les permis concernent majoritairement une maison sur une **parcelle existante trop petite** ou bien une maison accompagnée **d'une division parcellaire de trop petite taille**.



Ensembles résidentiels et habitat isolé **C** | **entre 0 et 7 log./ha**

Une recherche rapide sur un site de vente immobilière permet de constater que des terrains sont mis en vente par des agences ou des particuliers en zone à bâtir, en zone C pour des superficies inférieures à 1428 m².

Il est à noter que la vente n'est pas conditionnée par les recommandations du SDC.

D'une part, l'acheteur n'imagine pas qu'il sera en écart à la densité de l'introduction de son permis d'urbanisme.
D'autre part, la Commune ne peut appliquer cette recommandation d'aménagement du territoire à la parcelle pour le projet d'un particulier



Retour sur l'étude | Décrire et affiner les densités

Les participants sont nombreux à questionner le sujet de la densité, à la fois sur des lieux géographiques (Zone C, axes structurants, communes voisines…), la façon dont elle est mesurée ainsi que sur le niveau d'ambition et les objectifs à donner au futur SDC (point développé ci-après).

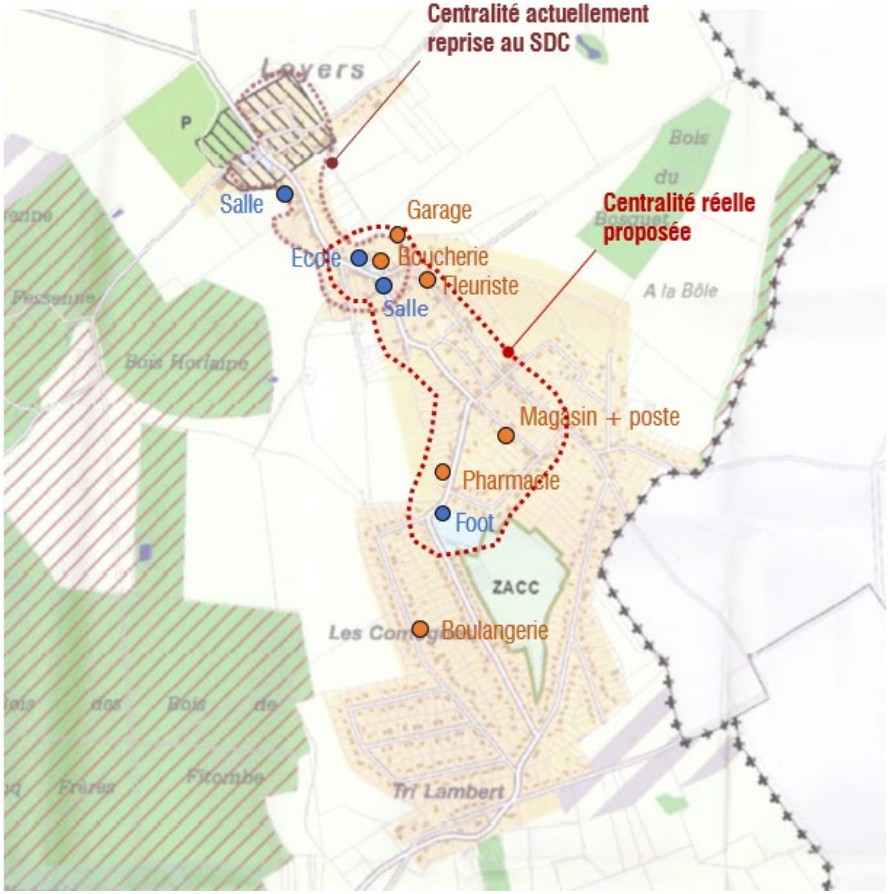
Caractériser les centralités

La densité pourrait également être analysée/objectivée au regard d'une **mise à jour des étendues des noyaux de vie** pour poser la question plus large des **centralités**.

Cette analyse permettrait d'appréhender et de préparer les grandes questions autour du stop béton, à l'artificialisation des sols ou encore aux inondations récentes. « C'est bien d'évaluer la façon dont l'outil y a répondu et comment il pourrait être réorienté pour répondre à ces **nouveaux défis** » propose un participant ; ajoutant « qu'il faut également une vision que ne soit pas seulement axée sur le logement, et qu'il soit aussi question des **équipements communautaires et des services publics**. Il faut regarder là où ils ont été positionnés pour interroger leur « bonne » localisation dans le cadre de **politiques vertueuses** et ainsi repenser les centralités et les offres de services dans un réseau structurant. »

*« Il faut une vision qui ne soit **pas seulement axée sur le logement**. »*

*« C'est bien d'évaluer la façon dont l'outil y a répondu et comment il pourrait être **réorienté pour répondre à ces nouveaux défis**. »*



Retour sur l'étude | Autres sujets évoqués

D'autres points ont été mentionnés de façon minoritaire ou secondaire, comme l'analyse des **zones économiques**, l'**habitat des étudiants** (absent de l'étude) ou des **logements familiaux**.

Par ailleurs, une précision a été apportée sur une des conclusions de l'étude qui a été de dire que le SDC n'avait pas pu atteindre l'objectif de population fixé, « il faut bien préciser qu'**il ne s'agissait pas d'un objectif mais d'un potentiel** » exprime une participante.

*« Il faut bien préciser qu'il ne s'agissait pas d'un objectif mais d'un **potentiel**. »*

Extrait du SDC p.29 :

« Namur conserve néanmoins sa vocation d'accueil afin de répondre aux enjeux posés à l'échelle régionale notamment en termes de gestion parcimonieuse du sol et de lutte contre l'étalement urbain.

*On relèvera que la proposition du schéma de structure permet, potentiellement, à la Ville de Namur de **compter en 2025 environ 122.500 habitants** et ce sans compter le vraisemblable essor du phénomène émergent de cohabitation.*

*Ce chiffre est **supérieur de 40% à la perspective démographique** qui annonce approximativement une **population de 118.000 habitants.***

*Ce faisant, Namur remplit son **rôle de pôle au service d'un bassin de vie étendu** tel que lui assigne le schéma de développement de l'espace régional. »*

Croissance de population 2012 – 2021	Part de la commune dans son bassin de vie
Commune de Namur + 1595 habitants | + 1,5 %	**2012** 25,7 %
Bassin de vie de Namur + 16632 habitants | + 3,9 %	**2021** 25,1 %

Quel devenir pour le SDC de Namur ? | Questionner l'échelle d'application du SDC

La question « **Doit-on étendre le périmètre de réglementation du SDC ? Si oui, et comment** ? » a été posée et plusieurs réponses sont allées dans le sens d'un **élargissement du périmètre**.

Le souhait d'une **harmonisation à avoir avec les communes voisines**, la gestion globale de l'étalement ou de la densité, sont autant de points mis en avant pour justifier le débat autour du périmètre de réglementation. C'est dans ce sens qu'intervient un participant :

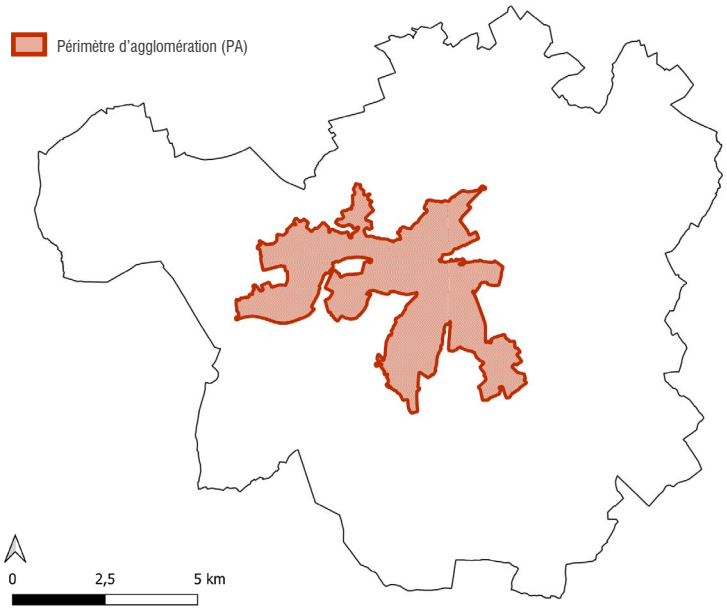
« Le périmètre d'étude est celui de la commune, mais **est-ce que c'est encore un périmètre pertinent** pour le schéma de développement de Namur, c'est un point à interroger. Il est important d'analyser les **effets pervers de la densité dans le périmètre d'agglomération**. On a pu observer que les promoteurs faisaient surtout de l'immobilier d'investissement, or comment conserver un **centre-ville attractif** dans ces conditions ? »

Un autre exprime l'idée d'une politique globale : « Je m'interroge sur l'atteinte des objectifs de **densification au niveau supra-local** et de la métropole. En 2015, la construction allait plus vite dans les communes limitrophes qu'à Namur. Est-ce qu'il ne faudrait pas avoir une **politique régionale et métropolitaine** pour rendre plus attractive Namur par rapport à des communes qui sont plus éloignées et moins bien desservies. »

*« Le périmètre d'étude est celui de la commune mais **est-ce que c'est encore une périmètre pertinent** pour le SDC de Namur ? »*

*« Il est important d'**analyser les effets pervers de la densité dans le périmètre d'agglomération**. »*

*« Est-ce qu'il ne faudrait pas avoir une **politique régionale et métropolitaine** pour **rendre plus attractive Namur** par rapport à des communes qui sont plus éloignées et moins bien desservies ? »*



Quel devenir pour le SDC de Namur ? | Positionner des objectifs de densité sur le centre et les périphéries

Le débat **pour ou contre la densification du centre-ville ou des périphéries** s'est posé. Un intervenant a pris position en faveur des périphéries :

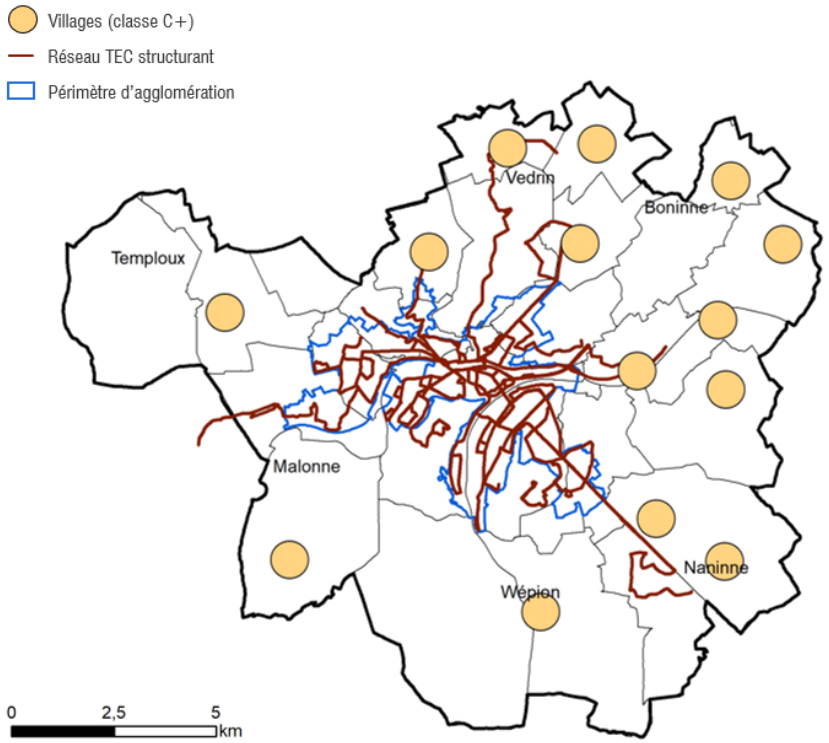
« Je pense qu'il ne faut pas forcément densifier le centre ou les sous-centres. Je suis pour une **densification des périphéries** à partir du moment où elles sont connectées par des **écomobilités**. Il faudrait préciser cette vision. » Ce point de vue a été avancé au regard du m**anque d'attractivité que génère la densification**.
Ce point est discuté au sein des participants qui ne sont pas tous d'accord sur l'idée de densifier les périphéries au détriment du centre-ville et partagent plutôt le fait de **reconstruire la ville sur la ville**.

Un autre participant dépasse le débat pour montrer que l'enjeu de la **protection des zones périphériques est de maintenir un caractère rural**. « On a tendance à voir les choses sur l'angle urbain, et il faudrait peut-être avoir une discussion autour des **caractéristiques que l'on souhaite conserver**, dans une perspective de ruralité (lieux de production alimentaire, énergétique, de qualité de vie…). »

Au débat autour de la densification, les participants ont rappelé les enjeux de **préservation environnementale** indispensables à celle de la biodiversité et de la qualité de vie de chacun.

*« Je suis pour une **densification des périphéries** à partir du moment où elles sont connectées par des **écomobilités**. »*

*« On a tendance à voir les choses sur l'angle urbain et il faudrait peut-être avoir une discussion autour des **caractéristiques que l'on souhaite conserver** dans une **perspective de ruralité**. »*



Quel devenir pour le SDC de Namur ? | Prendre davantage en compte la dimension globale et environnementale

Encourager les corridors écologiques

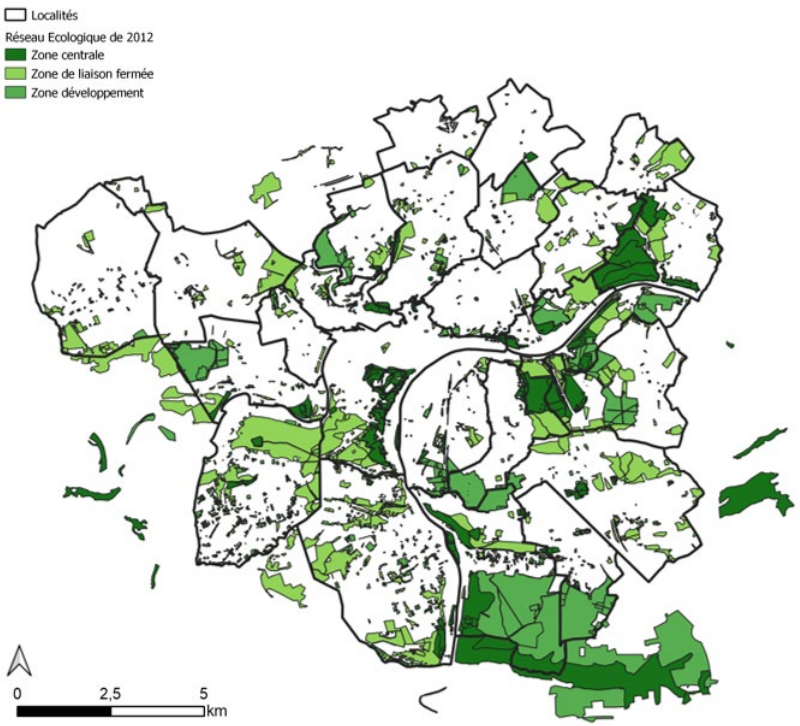
L'idée de « faire un « espace vert » à 300 m et à 600 m également pour les habitants du centre-ville » a été avancée pour permettre d'attirer des habitants en centre-ville et éviter ainsi l'étalement urbain périphérique. Point de vue qui a été confirmé par un autre intervenant : « Il ne faut pas non plus que de nouvelles habitations se fassent au détriment d'espaces verts en place » ajoutant que « la **biodiversité** et le **réseau écologique** sont des points importants sur lequel il ne faut pas passer rapidement ».

Avoir une vision transversale des projets

A cela, un participant complète en rappelant la nécessité d'avoir une **vision transversale** et non sectorielle des sujets. « Je lis dans l'enquête que nous voulons une ville apaisée, et en même temps que c'est une ville qui assume son développement, ses chantiers, etc. Je constate qu'il y a une non-intégration de certains **enjeux en matière d'environnement** et de **biodiversité**. On ne peut plus garder le même paradigme d'une ville qui s'assume, d'une ville qui a l'image extraordinaire de développement et qui en même temps occupe de plus en plus d'espace. Il y a une forme de **sobriété et d'urgence climatique** et de biodiversité à trouver pour tous les dossiers, en gardant à l'esprit la vision globale. Il faut intégrer cette vision dès l'amont des réflexions. »

*« Il ne faut pas non plus que de nouvelles habitations se fassent au détriment d'espaces verts en place. La **biodiversité et le réseau écologique sont des points importants** sur lequel il ne faut pas passer rapidement. »*

*« On ne peut plus garder le même paradigme d'une ville qui s'assume, d'une ville qui a l'image extraordinaire de développement et qui en même temps **occupe de plus en plus d'espace.** »*



Quel devenir pour le SDC de Namur ? | Prendre davantage en compte la dimension globale et environnementale

Valoriser les régies foncières

Un intervenant exprime la crainte de voir l'**effet de périurbanisation et d'étalement urbain** s'aggraver dans les années à venir, « du fait notamment l'augmentation du prix des matériaux de construction qui va contraindre les gens à minimiser le coût de leur projet immobilier au détriment du coût de leur mobilité, souvent sous-estimée par les ménages ». Pour pallier ce phénomène, il propose de « mettre en évidence quelques exemples de **régie foncière** (habitat groupé) pour montrer comment faire de l'habitat urbain qualitatif. C'est une autre culture et c'est aussi le rôle de la Ville de Namur de mettre cela plus en avant pour attirer un certain type de public ».

*« Mettre en évidence quelques exemples de **régie foncière** (habitat groupé) pour montrer comme **faire de l'habitat urbain qualitatif**. »*

Affiner les indicateurs

D'autres participants proposent en complément d'ajouter un **indicateur** lié à la **rénovation des bâtiments** dans une logique « stop béton » ; et également d'utiliser « une maille plus fine d'analyse qu'un pâté de maison pour trouver des solutions sur des lieux aussi complexes que ceux qui existent dans Namur. Il faut donc descendre à **l'échelle de la parcelle** au moins pour certaines analyses, afin de pouvoir bien cerner les espaces verts qui ont des fonctions importantes en ville. »

*« Utiliser une **maille plus fine d'analyse** qu'un pâté de maison pour trouver des solutions sur des lieux aussi complexes que ceux qui existent dans Namur. »*

Quel devenir pour le SDC de Namur ? | Améliorer la communication autour des ambitions du SDC

Un autre point à développer pour l'avenir est la **communication des enjeux, des objectifs et des ambitions que la Ville de Namur se donne** pour le SDC. Une participante, architecte, témoigne de ne pas avoir saisi au départ les enjeux du SDC, mais constate néanmoins la part importante des architectes dans l'utilisation de l'outil. Elle rappelle qu'en tant que professionnelle, son usage du SDC porte sur la densité et permet de cadrer un projet avant la réalisation. « Pour nous le SDC est très compliqué aujourd'hui. En tant qu'architecte on ne se rend pas compte des objectifs que souhaite atteindre le SDC. Je pense qu'il y a **une information à faire auprès des utilisateurs** de l'outil et notamment auprès des architectes ».

« Effectivement **les objectifs ne sont pas bien compris ou perçus par les utilisateurs**, reprend un intervenant, et il y a en effet un effort pédagogique et culturel à faire. » avant de compléter, en tant qu'agent à la Ville de Namur : « **Quelle est la vision territoriale que nous portons ?** C'est un effort à faire pour être perçu comme des partenaires et non des administratifs qui empêchent de réaliser des projets ».

Un autre point évoqué est la notion de **temporalité** qui reste importante à prendre en compte. « Il y a un temps long dans la stratégie territoriale qui vient se confronter au temps court du projet architectural. Il faut donc connaître le **potentiel d'urbanisation du** terrain, et le connaître rapidement. Ce qui côté administratif n'est pas possible car le temps de la décision et de l'analyse est plus long. Il faudrait donc savoir comment améliorer également **l'accompagnement des développements.** »

*« Pour nous, le SDC est très compliqué aujourd'hui. En tant qu'architecte, on ne se rend pas compte des objectifs que souhaite atteindre le SDC. Il y a une **information à faire auprès des utilisateurs** de l'outil. »*

*« Quelle est la **vision territoriale** que nous portons ? C'est un effort à faire pour être perçu comme des **partenaires** et non des administratifs qui empêchent de réaliser des projets. »*

Quel devenir pour le SDC de Namur ? | Favoriser une concertation large et dynamique pour la révision du SDC

Un des participants travaillant pour l'UPSI apporte un retour d'expérience sur le SDC de Liège. Par rapport à la concertation, un des aspects qui lui semble fondamental, c'est d'avoir une **implication assez large de la partie civile** afin qu'elle puisse donner son avis sur le SDC.

« Cela permet au secteur immobilier de mieux cadrer ses projets également. » La **participation dynamique et citoyenne** est également demandée par une autre intervenante qui la juge essentielle pour le devenir de Namur.

*« Cela permet au secteur immobilier de **mieux cadrer ses projets** également. »*

En conclusion

L'atelier a permis de mettre en avant le souhait d'un **niveau d'ambition fort pour le devenir de Namur** et notamment en termes de qualité de vie qui, au regard, des interventions portent sur la (re)qualification des densités urbaines, les écomobilités, la valorisation du foncier, la biodiversité et les espaces verts en général, ainsi que la participation citoyenne.

Conclusions et recommandations

CHAPITRE 1

Conclusions

CHAPITRE 2

Synthèse des recommandations

CHAPITRE 1

Conclusions

CHAPITRE 2

Synthèse des recommandations

Questionner une vision prospective

Le cahier des charges de la présente mission précise que :

« *La mission porte sur l'évaluation du Schéma de Développement Communal au sens de l'article D.II.10 du CoDT, adopté par le Conseil communal en date du 23/04/2012, dans le but de tracer les contours d'une éventuelle révision.*

Sur base de l'évaluation réalisée, l'auteur de projet formulera des recommandations quant aux adaptations à apporter à la méthodologie d'élaboration du SDC. »

Les conclusions apportées à la présente étude se structurent selon quatre questions fondamentales.

1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ?

- Paramètres fondateurs
- Stratégies sous-jacentes

2. Les classes du SDC doivent-elles être modifiées ?

- Ecarts identifiés
- Localisation et définition des classes

3. Le SDC doit-il prendre en compte davantage de thématiques ?

- Limites de l'outil et cadrage

4. Quelle compréhension, quelle appropriation et quelle utilisation de l'outil ?

- Gouvernance

1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Paramètres fondateurs

La partie II « *Options* » du SDC de Namur comporte un chapitre détaillant « *Les bases du projet et les options territoriales* ». Ce dernier se décline en deux sous-parties nommées « *Enjeux et ambition* » et « *Options territoriales* ».

L'ensemble de ces éléments a été résumé dans le cahier des charges de la présente étude sous la forme de « *quatre paramètres fondateurs* » à étudier. En effet, ces paramètres ont mené au dessin des contours des différentes classes qui composent la structure territoriale de la commune et sont déclinés comme suit :

1. La **structure éco-mobile** et le réseau TEC
2. La **structure écologique**
3. Le **développement polycentrique** et les noyaux de vie
4. L'**accessibilité piétonne** de 300 à 600 mètres.

Le SDC précise que « *à partir de cette armature générale, les critères qui sont utilisés pour fixer une fourchette de densité se basent sur une proximité piétonne des services, commerces et équipements concentrés dans les noyaux de vie et proches des arrêts de transport en commun* ». L'analyse des noyaux de vie ayant été réalisée via le paramètre 3, le paramètre 4 a donc été étudié en parallèle du paramètre 1 puisque l'accessibilité piétonne aux transports en commun participe à l'objectif de structure éco-mobile.



Il est à noter que ces « *paramètres fondateurs* » ne sont pas mentionnés comme tel dans le SDC.

Depuis l'adoption du Schéma de Structure Communal (SSC) de Namur sous CWATUP, le CoDT a renommé l'outil en SDC. La différence notable entre les deux codes de l'aménagement du territoire réside dans le fait que le SSC considérait des « **options** » alors que le SDC, toujours sur base d'une stratégie territoriale, développe des **objectifs** communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire. Il ne faut donc pas confondre avec certains « *objectifs d'aménagement et d'environnement** » qui précisaient des options dans le SSC.

Dans le cas d'une révision/actualisation du présent SDC, un travail de « mise à jour » selon la nouvelle nomenclature/sémantique est donc nécessaire.

**http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dal/ssc#contenu*

1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Paramètres fondateurs

Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

L'analyse du réseau TEC structurant ainsi que de l'accessibilité piétonne aux arrêts de bus ont permis de dégager les constats suivants :

- L'évolution du réseau structurant entre 2010 et 2021 n'a pas montré de modification significative. Des améliorations sont en cours telles (ligne structurante de la Chaussée de Louvain) mais il ne semble néanmoins pas opportun de modifier le périmètre d'agglomération ou d'éventuelles classes au regard de l'évolution attendue du réseau ;

- Le réseau TEC est très accessible dans son ensemble par les habitants (96,8 % des ménages à 600 m d'un arrêt) tout comme son réseau structurant (80,9% des ménages à proximité). L'objectif d'accessibilité est donc atteint ;

- Ce réseau ne génère toutefois pas une croissance très significative du logement le long des axes structurants, comme désiré dans le SDC ;

- A noter également qu'il n'y a pas de données disponibles sur la répartition modale des déplacements des usagers. Il est dès lors difficile d'évaluer l'évolution de l'usage des transports en commun ou de savoir si l'usage de la voiture est en régression.

En résumé, nous pouvons constater que **l'urbanisation est plus rapide que la mise à niveau de l'offre de transport en commun espérée**. Le service est bien présent mais la qualité du niveau de service en relation avec le niveau de densification est à explorer.

Par ailleurs, si le centre urbain de Namur est effectivement bien connecté aux bourgades et aux noyaux de vie qui gravitent autour, se pose dès lors la question des **liens entre ces polarités**. Il en va de même pour les **connexions intercommunales** qui dépassent le périmètre du SDC et donc la commune-même de Namur qui n'ont, de ce fait, pas pu être considérées dans le cadre de cette étude.

1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Paramètres fondateurs

Structure écologique

Le SDC indique que « *le réseau écologique fait directement référence à la structure écologique principale qui reprend les différents éléments du territoire ayant un intérêt biologique. Elle est également complétée par les parcs, les jardins publics, et le maillage vert dans les quartiers qui outre leur rôle écologique ont une vocation sociale d'usage essentielle dans la trame urbaine.*

Outre des mesures en faveur de la restauration de cette structure, la protection des espaces ruraux, les contraintes liées au milieu physique et les éléments du maillage bleu sont pris en considération lors du dépôt des projets d'urbanisation. »

Les différentes études réalisées (permis présents sur le réseau écologique de 2012, permis de type abattage d'arbre, permis en zone « nature » du SDC) ont révélé qu'**un tel critère est en réalité difficilement analysable**. En effet, la notion d'impact sur la biodiversité et sur un tel réseau est discutable et extrêmement complexe à évaluer.

Par ailleurs, il n'est pas toujours possible de déterminer avec précision si l'octroi ou le refus d'un permis a été fait par intégration du réseau écologique ou si le permis a été uniquement traité via les critères liés aux différentes classes. En effet, dans les documents d'analyse de permis, le réseau écologique est parfois évoqué, parfois non.

Toutefois, la considération de la structure écologique et de sa spatialisation dans le SDC de 2012 constitue une **initiative innovante** pour un outil de ce type.

1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Paramètres fondateurs

Développement polycentrique et noyaux de vie

L'analyse des limites et des conditions d'application des différentes classes (y compris le périmètre d'agglomération et les noyaux de vie) ont permis d'établir les constats suivants :

- La densité minimale dans le périmètre d'agglomération (logique In/Out) a permis l'accueil de nouveaux ménages (classes A, A+ et B+) ;
- La spatialisation des permis en écarts au SDC ne démontre pas de différence entre les bourgades et les villages (B et C+) ;
- La classe C représente la classe avec le plus d'écarts. La densité y est souvent dépassée ;
- La délimitation de la classe C+ (villages) a un impact sur la densité et encourage la mixité fonctionnelle, contrairement à la classe C dévolue au logement. Les limites de la classe C+ ont donc une importance.

En résumé, nous pouvons constater que la **vision polycentrique du SDC de Namur**, innovante pour l'aménagement du territoire en 2012, a effectivement permis de **contenir l'étalement urbain** tout **en respectant les caractéristiques** géographiques, naturelles, historiques, culturelles et identitaires des différentes entités qui composent le territoire namurois. Le périmètre d'agglomération participe d'ailleurs pleinement à cet objectif en permettant de densifier le cœur du territoire et en créant la ville sur la ville. La notion de bourgade mériterait d'être requestionnée.

1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Stratégies de mise en œuvre

Quatre stratégies de mise en œuvre du SDC ont été développées et synthétisées dans un document de référence en lien avec la carte de la structure territoriale. Ces stratégies reprennent les actions à mener afin de rencontrer les enjeux et ambitions du SDC et donc, indirectement, les paramètres fondateurs étudiés dans le cadre de cette étude :

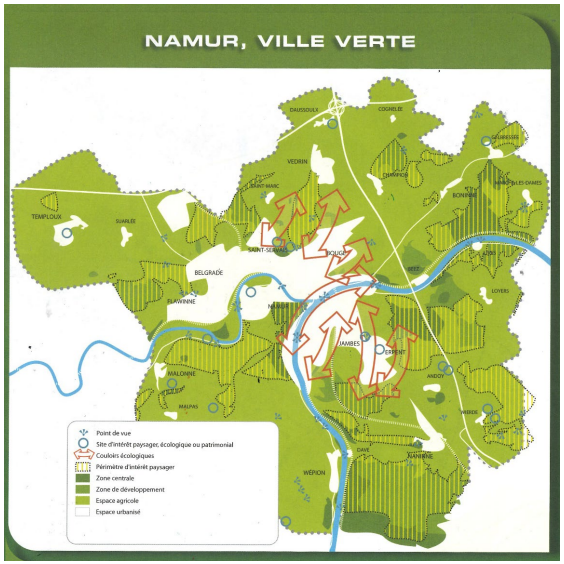
1. **Une mobilité durable pour tous** : stratégie de matière de mobilité | Paramètres 1 et 4. Structure éco-mobile, réseau TEC et accessibilité piétonne

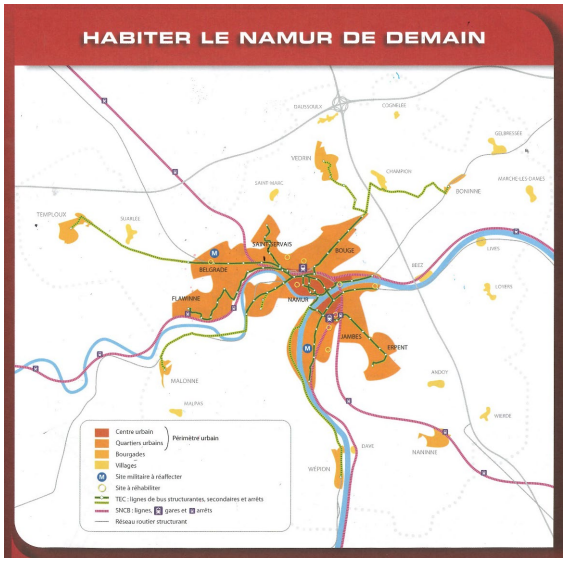
2. **Namur, Ville verte** : stratégie en matière d'environnement | Paramètre 2. La structure écologique

3. **Habiter le Namur de demain** : stratégie en matière d'habitat | Paramètre 3. Le développement polycentrique et les noyaux de vie

4. **Des espaces pour entreprendre** : stratégie en matière d'économie et de mixité fonctionnelle | Paramètre 3. Le développement polycentrique et les noyaux de vie









1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Stratégies de mise en œuvre

Une mobilité durable pour tous

Le développement des grands projets structurants de mobilité (pôle multimodal de la gare, réorganisation des lignes de bus, P+R, BHNS) concerne une temporalité bien plus grande que celle de la durée de validité et d'application des objectifs du SDC (18 ans).

On constate dès lors que plusieurs projets ont été entrepris et que d'autres restent encore à mettre en œuvre pour rencontrer l'objectif majeur d'écomobilité poursuivi par la Ville de Namur. Le gestionnaire du réseau rappelait lors d'un atelier que l'offre dépend évidemment de la demande et plusieurs acteurs d'ajouter qu'il a lieu de promouvoir une autre manière de se mouvoir, par la culture et l'éducation à une mobilité alternative.

Il s'agit donc dès lors de **poursuivre et de concrétiser les grands projets** que le SDC de 2012 avait déjà qualifiés de **structurants** à l'échelle du territoire namurois. On notera par ailleurs que les **projets réalisés liés à la mobilité active** (notamment en ce qui concerne le réseau cyclable) rencontrent déjà les objectifs poursuivis.



1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Stratégies de mise en œuvre

Namur, ville verte

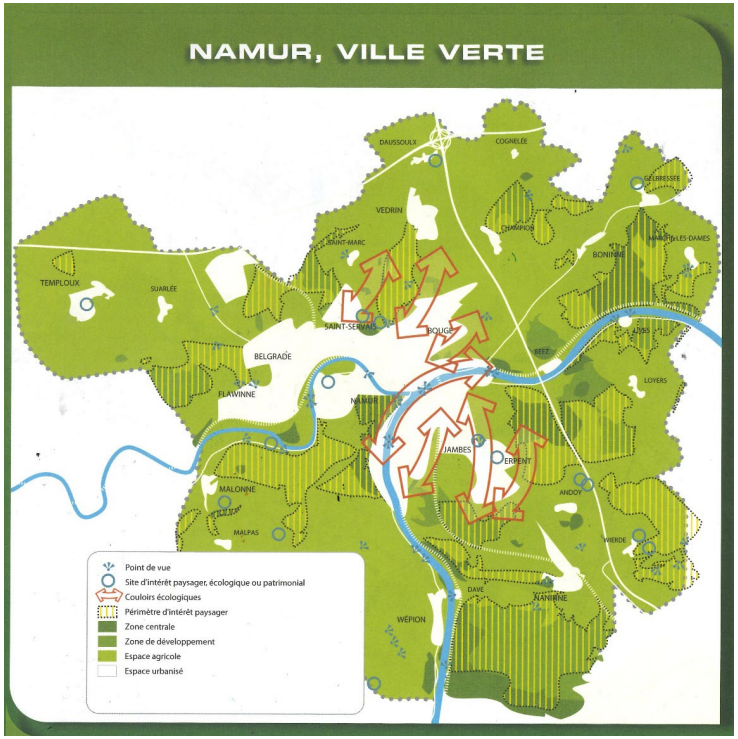
Une des ambitions principales de la stratégie en matière d'environnement du SDC concerne la **préservation** des 890 ha de **bonnes terres agricoles** du territoire. Cet objectif est notamment rencontré puisque l'on constate que la prescription relative aux voiries en classes C et C+ indiquant que la « *création de nouvelle voirie est gelée, sauf analyse de cas spécifique* ») a bien été respectée.

Par ailleurs, l'analyse des différentes classes (développement polycentrique) a permis de constater que l'étalement urbain avait été contenu, ce qui préserve également les zones agricoles et naturelles du territoire.

On observe en outre que la stratégie « verte » du SDC a permis de **protéger** les quelques 200 ha de « **richesses naturelles existantes** ». Bien que la prise en compte de la structure écologique dans l'attribution des permis ait été un critère difficilement analysable, il en ressort tout de même que la carte du réseau écologique permet d'indiquer des **signaux d'alerte** à prendre en compte pour la protection de l'environnement.

Toutefois, la carte du réseau écologique, bien que pertinente, est une **carte supplémentaire** à la carte principale de la structure territoriale du SDC.

En outre, le **tableau de synthèse** utilisé par les agents dans le cadre de la délivrance de permis (grille de référence) n'intègre pas de volet « réseau écologique ». Les deux cartes devraient normalement être mises en parallèle mais les informations présentes sont difficilement superposables et la carte du réseau écologique est donc parfois oubliée.



1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Stratégies de mise en œuvre

Habiter le Namur de demain

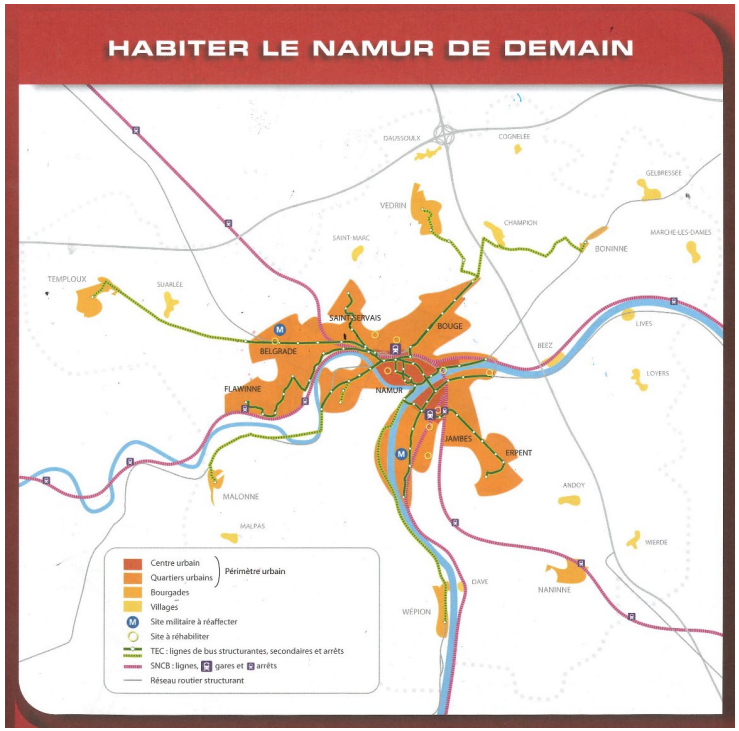
La stratégie du SDC en matière de logement et de densification du territoire se base avant tout sur une ambition démographique définie à l'horizon 2025.

Les différentes analyses réalisées (notamment en lien avec l'actualisation du tableau de bord) permettent de conclure que le SDC de Namur **ne rencontre pas son ambition démographique**. Toutefois, l'attractivité résidentielle est bien présente puisque l'on observe la création de nombreux nouveaux logements.

En effet, l'analyse liée à l'évolution du nombre de ménages permet de constater que la Ville de Namur accueille annuellement plus de ménages que sa population n'augmente. Il s'agit du phénomène du **desserrement des ménages**, également présent ailleurs en Wallonie.

La production de nouveaux logements observée (et la typologie qui y est associée) est donc à mettre en relation avec la croissance des ménages et non à la faible croissance de la population. On notera par exemple le cas des quartiers de Salzinnes, Citadelle, Wépion et Dave où la population diminue mais où le nombre de ménages est en augmentation.

L'ambition démographique poursuivie par le SDC est à mettre en relation avec le **bassin de vie** de Namur. En effet, l'objectif de population du SDC correspond à une **capacité d'accueil théorique du territoire** namurois au regard du bassin de vie. Le chiffre retenu est « *supérieur de 40% à la perspective démographique* » de l'IWEPS, « *ce faisant, Namur remplit son rôle de pôle au service d'un bassin de vie étendu tel que lui assigne le SDT* ». Or, les chiffres actuels démontrent que la commune de Namur croît moins rapidement que son bassin de vie et que sa part de population au sein de ce dernier diminue légèrement.



1. Les objectifs du SDC ont-ils été atteints ? | Stratégies de mise en œuvre

Des espaces pour entreprendre

En ce qui concerne le développement des activités économiques, les **grands parcs d'activité de Namur étaient déjà présents** sur le territoire avant l'élaboration du SDC. Ce dernier a permis de conforter la localisation des zones en place ainsi que leur développement. Ce constat est à mettre en relation avec les **analyses réalisées par le BEP**, acteur économique principal de la Province de Namur.

La régularisation des activités économiques via les permis se fait avant tout au niveau des commerces. Une réflexion est donc sans doute à porter sur les **nodules commerciaux**.

Toutefois, il est possible de constater que la **mixité fonctionnelle** est bien présente à l'intérieur du périmètre d'agglomération et des bourgades.



2. Les classes du SDC doivent-elles être modifiées ?

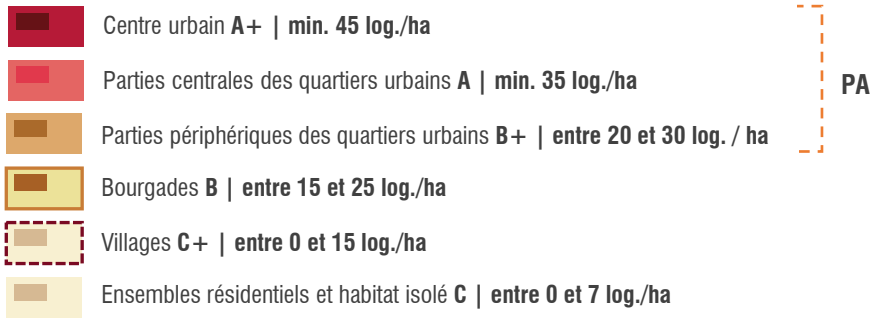
Si l'étalement urbain a effectivement été contenu au regard de la densification du périmètre d'agglomération, rappelons que les écarts au SDC **concernent avant tout la densité** et que celle-ci est souvent dépassée en classe C (« *ensembles résidentiels et habitat isolé* » dont la densité est comprise entre 0 et 7 log./ha).

Au regard des objectifs poursuivis par le SDC et des constats établis via la spatialisation des permis, les différents paramètres analysés encouragent à **préserver la structure territoriale mise en place et donc les limites des classes existantes**. Toutefois, les remarques et questionnements émis au point 1 invitent à **préciser les conditions de la densification** des zones du territoire en :

- Incluant d'autres entrées comme par exemple le taux d'occupation, le taux d'imperméabilisation, etc.

- Requestionnant les fourchettes de densité attribuées aux classes (minima et maxima), en ce compris les textes explicatifs (éviter toute ambiguïté lors du dépôt des permis).

En effet, une fourchette de densité avec valeur minimum ET maximum pourrait être reformulée dans le périmètre d'agglomération sur base des densités des derniers projets urbains. Les limites actuelles du périmètre d'agglomération pourraient également être reconsidérées à la marge pour inclure les gros projets urbains.



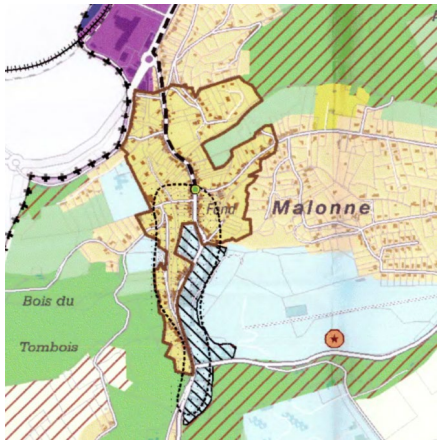
2. Les classes du SDC doivent-elles être modifiées ?

Les analyses détaillées relatives à l'application des classes B et C+ (bourgades et villages) invitent à **reconsidérer les limites et les conditions d'application de ces classes**. Certains villages pourraient en effet évoluer en bourgade ou bien voir leur périmètre agrandi pour renforcer les polarités existantes (ex. de Loyers). A l'inverse, abandonner la notion de bourgades pourrait également être envisagé. La réflexion pourrait par exemple porter sur la mise en place d'une seule classe type « *noyaux villageois* » qu'il faudrait conforter.

Toutes modifications des classes (limites spatiales, densité, critères), et particulièrement en ce qui concerne les classes B et C+, impliquent la notion d'**identité rurale**.

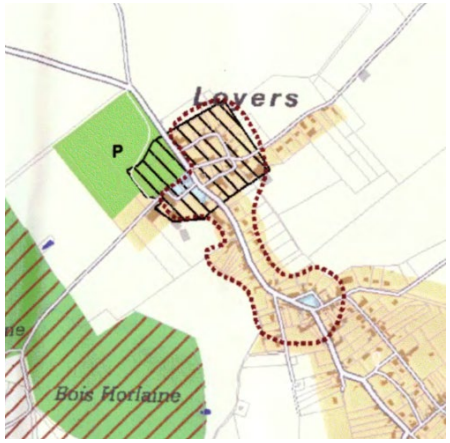
Il est évident qu'une densité raisonnée est à appliquer sur le territoire mais celle-ci doit être en équilibre avec le **milieu rural** que la Ville souhaite préserver. Il est donc important de mettre en adéquation le prescrit du SDC avec les nouveaux besoins des ménages tout en respectant cette identité à préserver. En milieu rural, cela peut se traduire par des maisons et des parcelles plus petites (donc avec une densité plus élevée) plutôt que par des appartements.

Malonne est une bourgade



Quid de la notion de bourgade ?

Loyers est un noyau de vie



Nouvelle bourgade ?

Modification du périmètre du village ?

3. Le SDC doit-il prendre en compte davantage de thématiques ?

Pour rappel, le CoDT précise que le SDC définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal. Cette stratégie définit :

- Les objectifs communaux de développement territorial d'aménagement du territoire
- Les principes de mise en œuvre des objectifs (renforcement des centralités)
- La structure territoriale (structure bâtie et pôle à renforcer, structure paysagère et réseaux)

Le détail apporté à la carte de la structure territoriale **ne permet pas d'inclure ni de représenter l'ensemble des thématiques** liées au développement durable du territoire au sens large (énergie, etc.), au risque de complexifier l'utilisation et la lecture de l'outil.

Toutefois, les **options territoriales du SDC** de Namur permettent d'être davantage exhaustif. En effet, le SDC tient déjà compte d'autres thématiques que celles imposées par le CoDT en incluant par exemple une note sur la gestion des espaces agricoles. Le SDC a également pris le parti de développer une carte complémentaire à la carte de la structure territoriale permettant de visualiser la structure écologique sur le territoire.

Cependant, l'étude a permis de constater que l'applicabilité des objectifs (repris comme ambitions et enjeux) et de la carte du réseau écologique n'est pas toujours rencontrée, notamment dans la **délivrance des permis**. On constate en effet que la formulation de certains objectifs du SDC ne permet pas toujours de **motiver les écarts**. Par ailleurs, le réseau écologique n'est pas toujours mentionné dans les motifs de refus.

De ce fait, la révision/actualisation de l'outil actuel implique de **faire évoluer l'ancien SSC en SDC** selon les nouvelles modalités du CoDT. Ce dernier précise davantage les objectifs communaux que doit poursuivre la stratégie territoriale du SDC (art. D.II.10, §2, 1°) :

- La lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle du territoire et des ressources ;
- Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ;
- La gestion qualitative du cadre de vie ;
- La maîtrise de la mobilité.

Les objectifs décrits dans le CoDT invitent donc à **reformuler les quatre paramètres fondateurs du SDC** de 2012 comme enjeux principaux du SDC révisé.

Ils invitent également à **définir et à intégrer d'autres thématiques** qui seraient susceptibles d'avoir un impact sur la structure territoriale de la commune **sans pour autant surcharger les documents disponibles et compliquer leur utilisation**.

Des **zones en surimpression** des zones urbanisables ou non urbanisables, à l'image des zones de réservation au plan de secteur, pourraient être appliquées à la carte de la structure territoriale pour localiser les **zones dites à risque** et ainsi indiquer à l'acteur concerné qu'un **point d'attention** existe sur la parcelle étudiée. Les zones en surimpression permettraient de renvoyer le lecteur au type de risque concerné (zone inondable, pollution, ilot de chaleur, structure écologique, etc.), les types de risques étant eux-mêmes documentés par des guides et référentiels de construction.

4. Quelle compréhension, quelle appropriation et quelle utilisation de l'outil ?

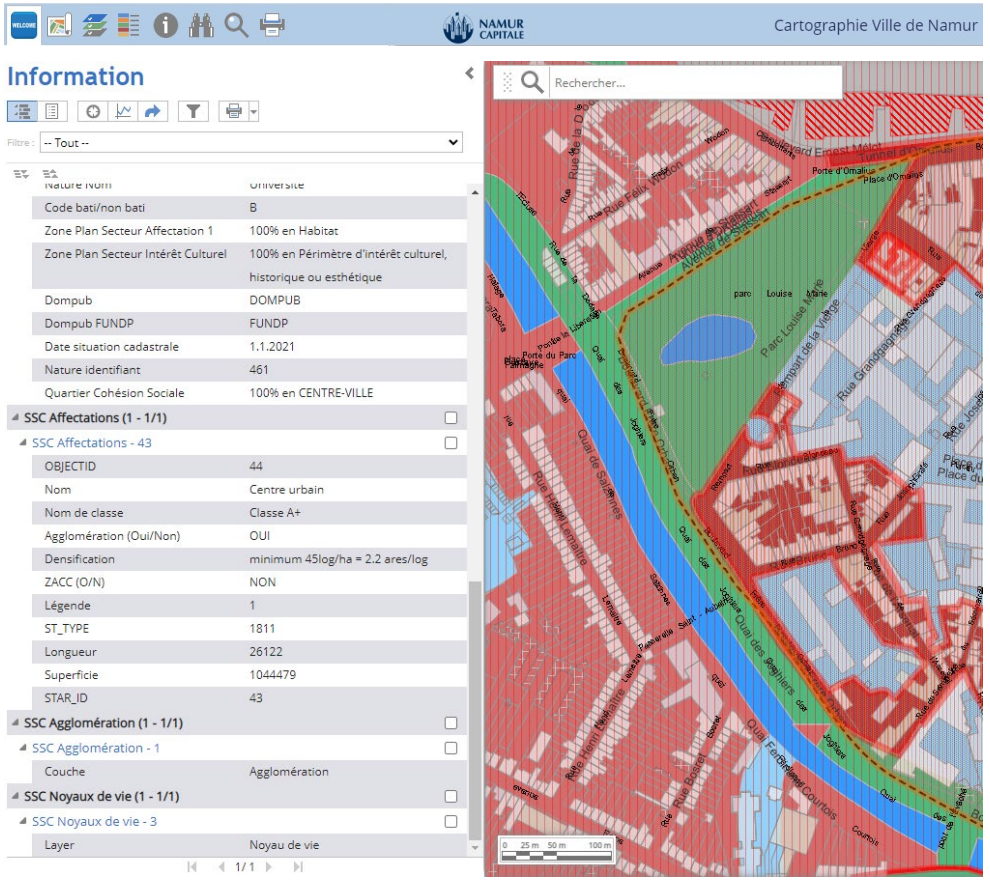
Le processus participatif mis en place dans le cadre de cette étude a permis de constater que les **objectifs** (ou enjeux du SDC) **ne sont pas connus de la population ni des acteurs principaux**.

L'outil est **à améliorer sur la forme** : les acteurs interrogés souhaitent que le SDC soit plus souple, plus accessible, plus simple et plus facile d'utilisation, qu'il ait également plus de clarté ; qu'il soit consultatif et non réglementaire, tout en ayant plus d'ambition.

Il s'agirait donc de développer une **communication accrue et très simplifiée du SDC** en proposant des **guides à destination des acteurs du territoire**, comme par exemple un guide sur les densités autorisées lors de la vente d'un terrain (public cible : notaires, géomètres). Le SDC pourrait également être **intégré à un outil dynamique sur les plateformes web** régionales (Walonmap) afin de pouvoir fournir les informations de bases disponibles sur une parcelle en un simple clic (public cible : habitants, architectes, notaires, géomètres, etc.).

A noter que la Ville de Namur dispose déjà d'un outil de ce type, actuellement en développement par le **service géomatique « Smart City »**. Il s'agit de l'application « Urbanisme en ligne » sur laquelle la plupart des informations d'ordre urbanistiques ont été numérisées (SDC de 2012, PCA, Plan de Secteur, etc.) et où les informations existantes sont disponibles à la parcelle. Toutefois, **l'outil est peu connu**, voire inconnu, des acteurs du territoire et son accessibilité reste compliquée (mise en avant faible sur les sites communaux par exemple). Une **visibilité accrue** du travail réalisé par le service géomatique est donc nécessaire pour améliorer l'utilisation et l'application d'outils de planification territoriale tels que le SDC.

Nous tenons toutefois à souligner que ce service est déjà très performant (mise à jour quotidienne des données démographiques, etc.) et qu'il est en passe de devenir un réel **observatoire de l'aménagement du territoire communal**. L'actualisation constante des données est essentielle pour aider à la décision.



https://carto.ville.namur.be/public/tmpl/apppublic/

4. Quelle compréhension, quelle appropriation et quelle utilisation de l'outil ?

Exemple d'amélioration possible via la carte de la structure territoriale



Zones inondables

Pollutions

Risque karstique / puits de mine (consultation DRIGM)

Structure écologique

Ilots de chaleur

Guides

Référentiels de construction



Surimpression sur la carte du SDC

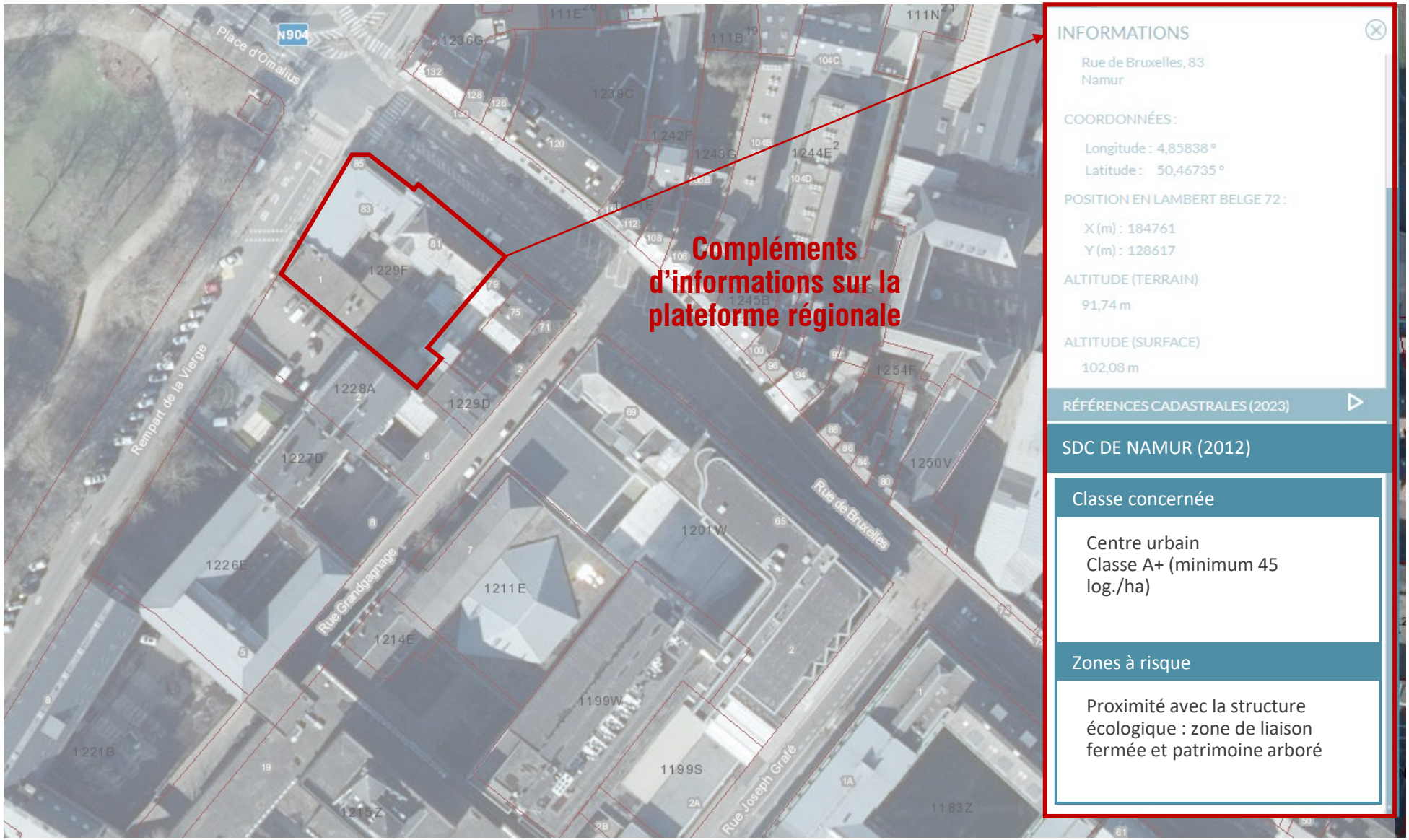
Point d'intention / Zone à risque

Type de risque

Renvoie vers des documents de référence

4. Quelle compréhension, quelle appropriation et quelle utilisation de l'outil ?

Exemple d'amélioration possible via la plateforme régionale



Conclusions et recommandations

CHAPITRE 1

Conclusions

CHAPITRE 2

Synthèse des recommandations

L'ensemble des analyses réalisées ainsi que les constats et conclusions qui en découlent permettent d'émettre les recommandations suivantes :

- Poursuivre et concrétiser des projets structurants de mobilité comme les BHNS et les P+R et communiqué sur l'utilité de ces nouveaux outils pour nous mouvoir autrement via notamment un travail sur nos comportements ;

- Encourager l'amélioration de nos espaces publics pour favoriser la ville « des courtes distances » (accessibilité piétonne de 300 à 600 m) surtout que cet objectif est rencontré par le SDC ;

- Poursuivre l'objectif de ne pas ouvrir de nouvelles liaisons routières importantes pour préserver les bonnes terres agricoles et la pression en classe C ;

- Préserver la structure territoriale polycentrique du SDC de 2012 (limites des classes) tout en agissant sur quelques éléments :

➢ Préciser les conditions de la densification (questionner une fourchette maximale de densité dans le périmètre d'agglomération, inclure d'autres entrées (exemple : obligation d'un espace extérieur privatif pour tout nouveau logement) ;

➢ Questionner les bourgades, les villages et les noyaux de vie.
  - Faut-il faire augmenter le nombre de bourgades sur base des noyaux de vie ou à l'inverse les faire évoluer vers des structures villageoises ?
  - Faut-il étendre certains noyaux de vie existants ? ;

➢ Questionner localement les limites du périmètre d'agglomération au regard de grand projets urbains sur les axes d'entrée.

- Adapter l'ambition démographique au regard du desserrement des ménages et du statut de Namur dans son bassin de vie (à mettre en relation avec la définition des conditions de la densification) ;

- Intégrer davantage de thématiques liées à l'adaptabilité de notre territoire dans les objectifs du SDC dont la localisation spatiale se traduit par un périmètre en surimpression « zones à risque » sur la carte de la structure territoriale ;

- Renforcer la communication sur le SDC ainsi que sur l'existence d'un outil dynamique présent sur la plateforme communale (application en ligne), rendre également disponible les données par un accès rapide via une plateforme régionale telle que Walonmap et contribuer ainsi à une assimilation par les citoyens de la stratégie territoriale ;

- Reformuler les ambitions en objectifs clairs, en référence au CoDT, et directement

Finalement, nous recommandons de **faire évoluer le SSC de 2012 en SDC** en appliquant une révision qui prenne en compte les différentes expressions déjà émises par la ville concernant l'aménagement souhaité du territoire communal et d'identifier les zones de potentialités et de difficultés.

EVALUATION DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

17, rue Pépin
5000 NAMUR
+32 81 513 522
info@xm-u.eu
www.xm-u.eu