



NAMUR CAPITALE

Réunion de lancement
Présentation de la méthodologie

Schéma de Développement Communal (SDC) de la Ville de Namur

23 septembre 2026



avec



VIVUS



François Etienne – Administrateur
Benjamin Belboom – Administrateur

Qui est Pluris ?

2

Basé à Liège, PLURIS intervient depuis 1999 dans les domaines de **l'urbanisme et du développement territorial**, la mobilité, le développement local, l'environnement et la biologie du milieu, la cartographie et les SIG, l'infographie et le multimédia.

Pluris a réalisé le **premier SDC de Wallonie** approuvé par Arrêté Ministériel version CoDT 2017 à Chaudfontaine et a également finalisé le SDC de Soumagne.

Coordination générale
François Etienne – Administrateur
Géographe urbaniste



Coordination générale
Benjamin Belboom – Administrateur
Géographe



L'équipe PLURIS



Coordination générale
François Etienne – Administrateur
Géographe urbaniste



Coordination générale
Benjamin Belboom – Administrateur
Géographe



Sophie Tilman – Administratrice déléguée
Architecte urbaniste



Jean-Luc Dequecker – Administrateur
Infographiste



Evy Kairis – Administratrice
Architecte urbaniste



Tom Vandenberg – Administrateur
Faisabilité immobilière



Chloé Beaugendre
Biologiste, Environnementaliste



Julian Jacquemin
Géographe



Eva Van Huffel
Architecte urbaniste



Emelyne Delchambre
Architecte urbaniste



Nicolas Pluymers
Urbaniste



Fanny Reinders
Biologiste - Agronome



Coline Van Hoegarden
Géographe - Climatologue

Trich Rasir
Bio-ingénieur en sciences de l'env.

Groupement



VIVUS



Vinciane Blomeling
Project Manager

Gaelle Vialay
Project Manager

Grégory Mahy
Professeur ULiège
Gembloux Agro BioTech

Hanzel Van Muylder
Chef de projet

Pauline Bernier
Project Manager

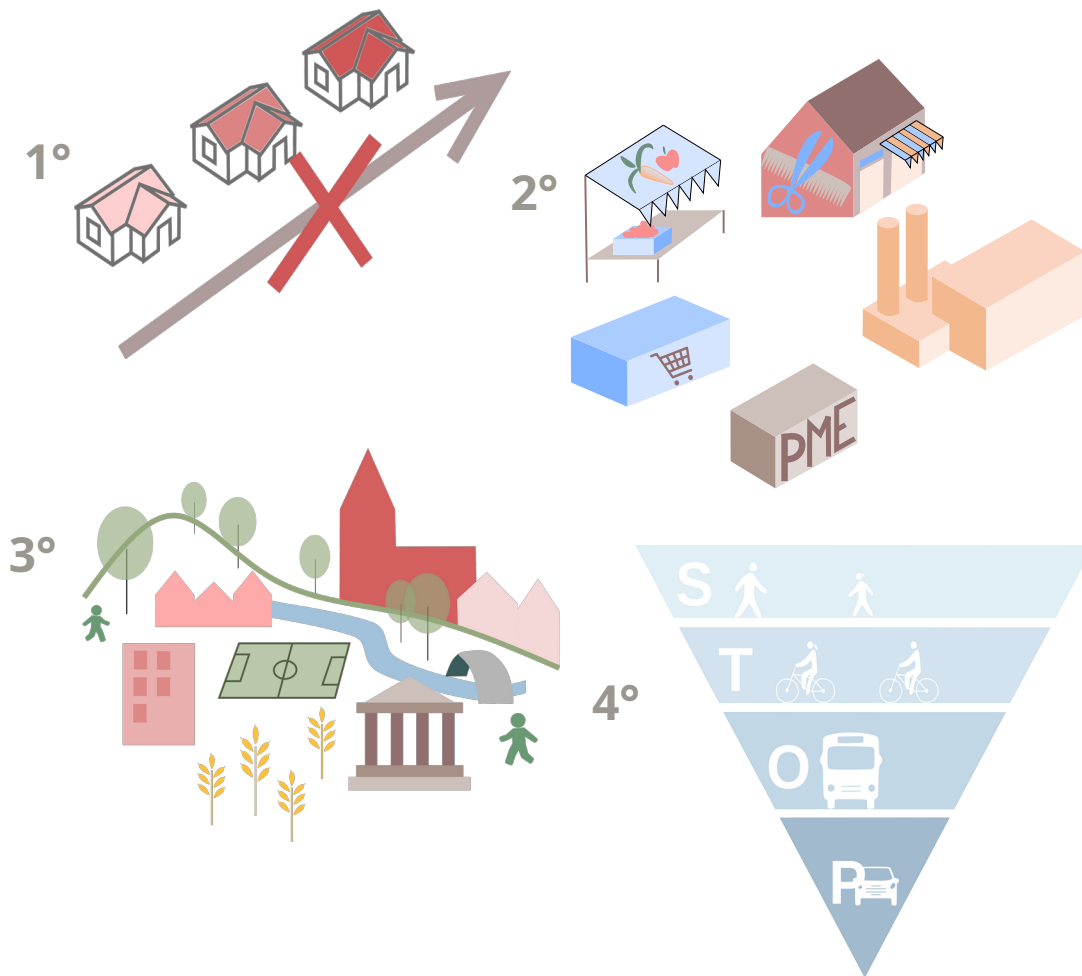
Loïc Geronnez
Project Manager

Sylvain Boisson
Bio-ingénieur
Directeur Vivus

Raphael Bredo
Administrateur

Les 4 objectifs du CoDT :

- 1° L'optimisation spatiale ;
- 2° Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ;
- 3° La gestion qualitative du cadre de vie ;
- 4° La maîtrise de la mobilité.



Pour quelles luttes ?

Les 5 problèmes majeurs de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols :

- 1- La **destruction de la biodiversité des paysages et des terres nourricières** (agriculture, sylviculture,...) ;
- 2- La **sur-consommation énergétique** due aux déplacements en voiture toujours plus longs et au manque de compacité du bâti isolé (pavillonnaire) ;
- 3- Les **coûts collectifs d'infrastructures et de services** dans les territoires peu denses ;
- 4- Les **disparités sociales** de plus en plus marquées entre les populations urbaines et péri-urbaines ;
- 5- L'**imperméabilisation des sols** qui empêche l'infiltration naturelle de l'eau et génère des ruissellements concentrés et des inondations.

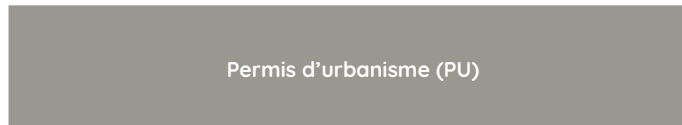
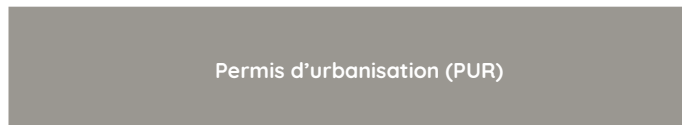


Les outils du CoDT

2D

3D

Région
Wallonne

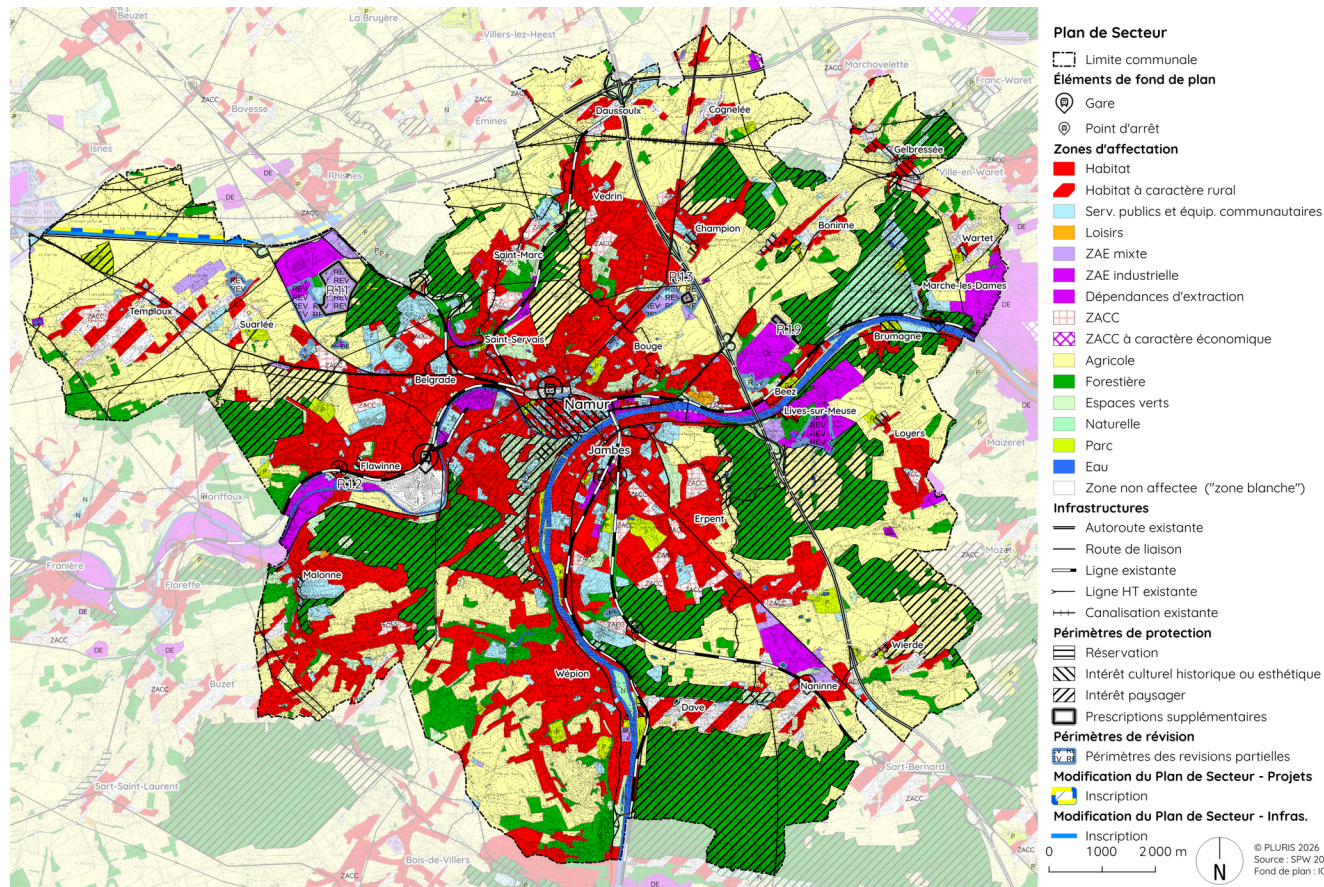


Parcelle

Le Plan de Secteur

La Région wallonne est couverte par 23 Plans de Secteur, **adoptés entre 1977 et 1987**.

L'objet principal du plan de secteur est de **définir les affectations du sol** au 1/10.000ème, afin d'assurer le développement des activités humaines de manière harmonieuse et d'éviter la consommation abusive d'espace.



Les outils du CoDT

2D

3D

Région
Wallonne

Plan de Secteur

valeur réglementaire

Schéma de
Développement
Territorial (SDT)

valeur indicative

Guide Régional
d'Urbanisme (GRU)

valeur indicative

Schéma de Développement
Communal (SDC/SDPC)

valeur indicative

Guide Communal
d'Urbanisme
(GCU)

valeur indicative

Schéma d'orientation
local (SOL)

valeur indicative

Permis d'urbanisation (PUR)

Permis d'urbanisme (PU)

Parcelle

Le Schéma de Développement Territorial (SDT)

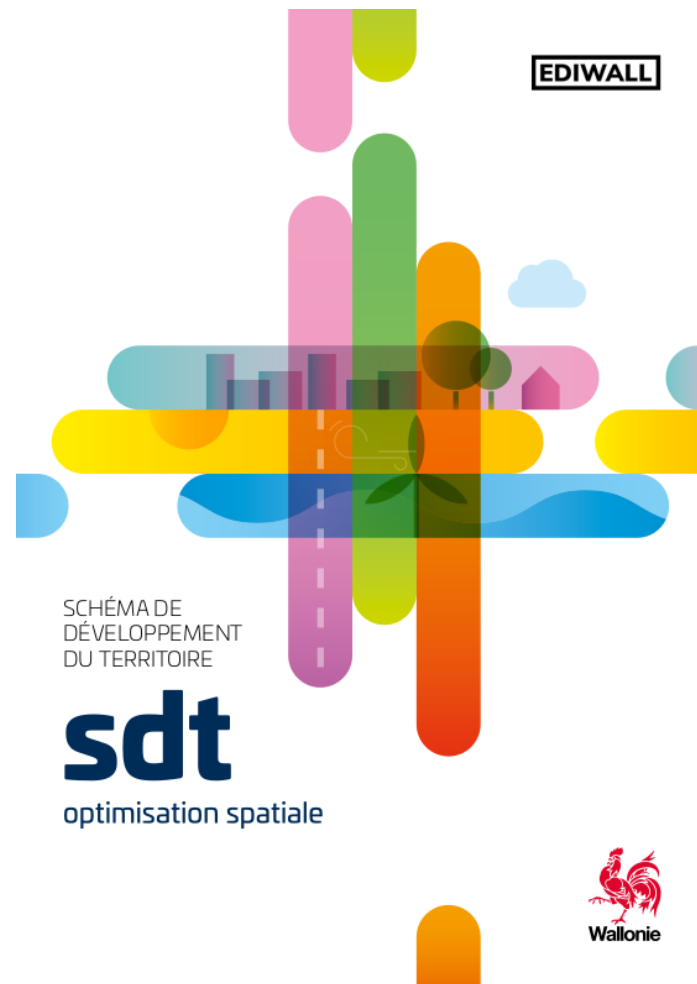
Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) définit la **stratégie territoriale pour la Wallonie à l'échelle régionale**.

Il oriente les décisions régionales et communales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en fixant des objectifs et des modalités de mise en œuvre.

Pour quoi faire?

→ Pour répondre à La Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources « Not net land take » → Objectif d'une « zéro artificialisation nette en 2050 ».

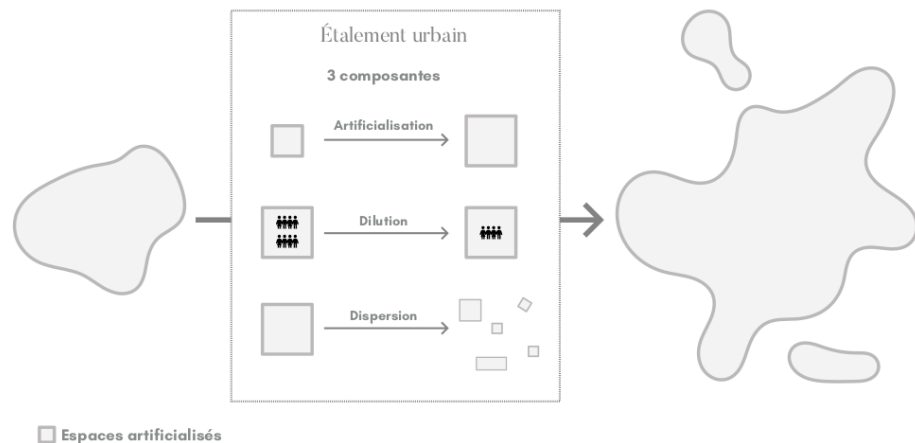
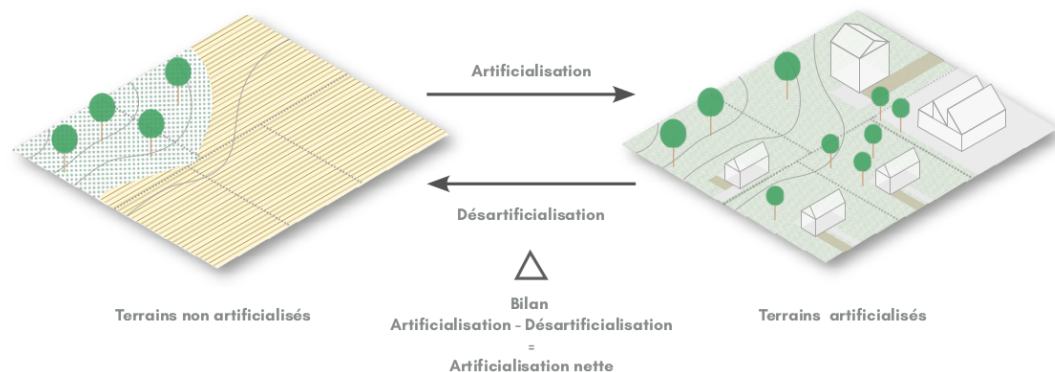
→ Traduit en wallonie par le principe « stop béton d'ici 2050 »



Le Schéma de Développement Territorial (SDT) – 2 objectifs majeurs

2 objectifs principaux d'ici 2050

- Limiter l'artificialisation nette à 0 ha/an
- Limiter l'étalement urbain avec 75 % des nouveaux logements développés au sein des « centralités »



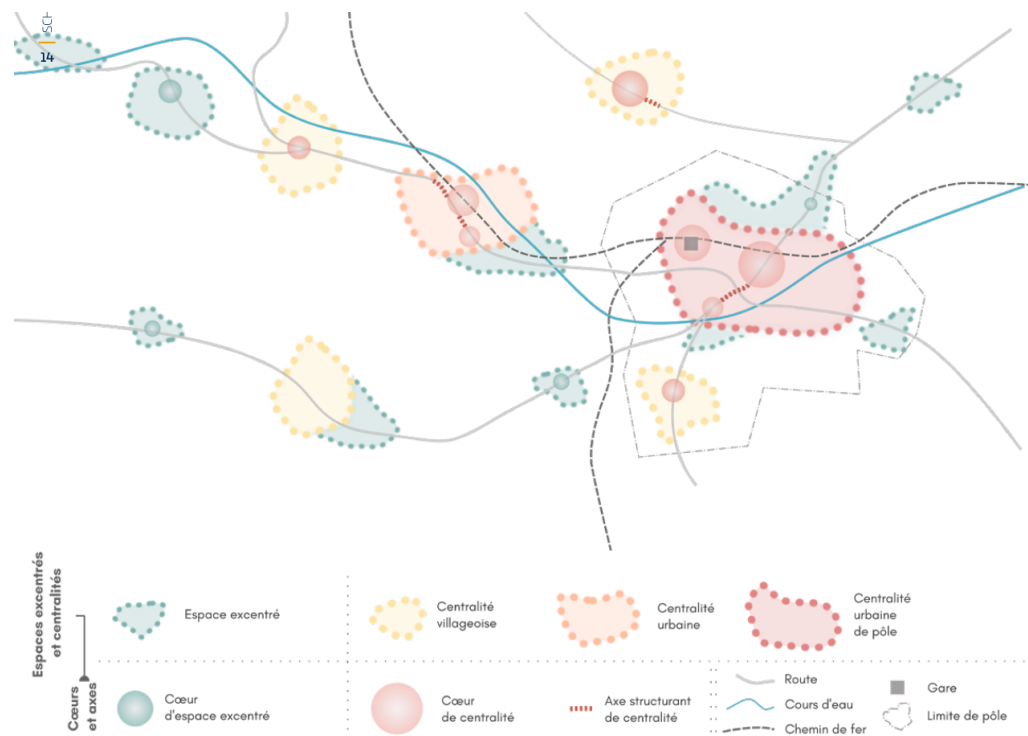
Le Schéma de Développement Territorial (SDT) - Les centralités

3 types de centralités :

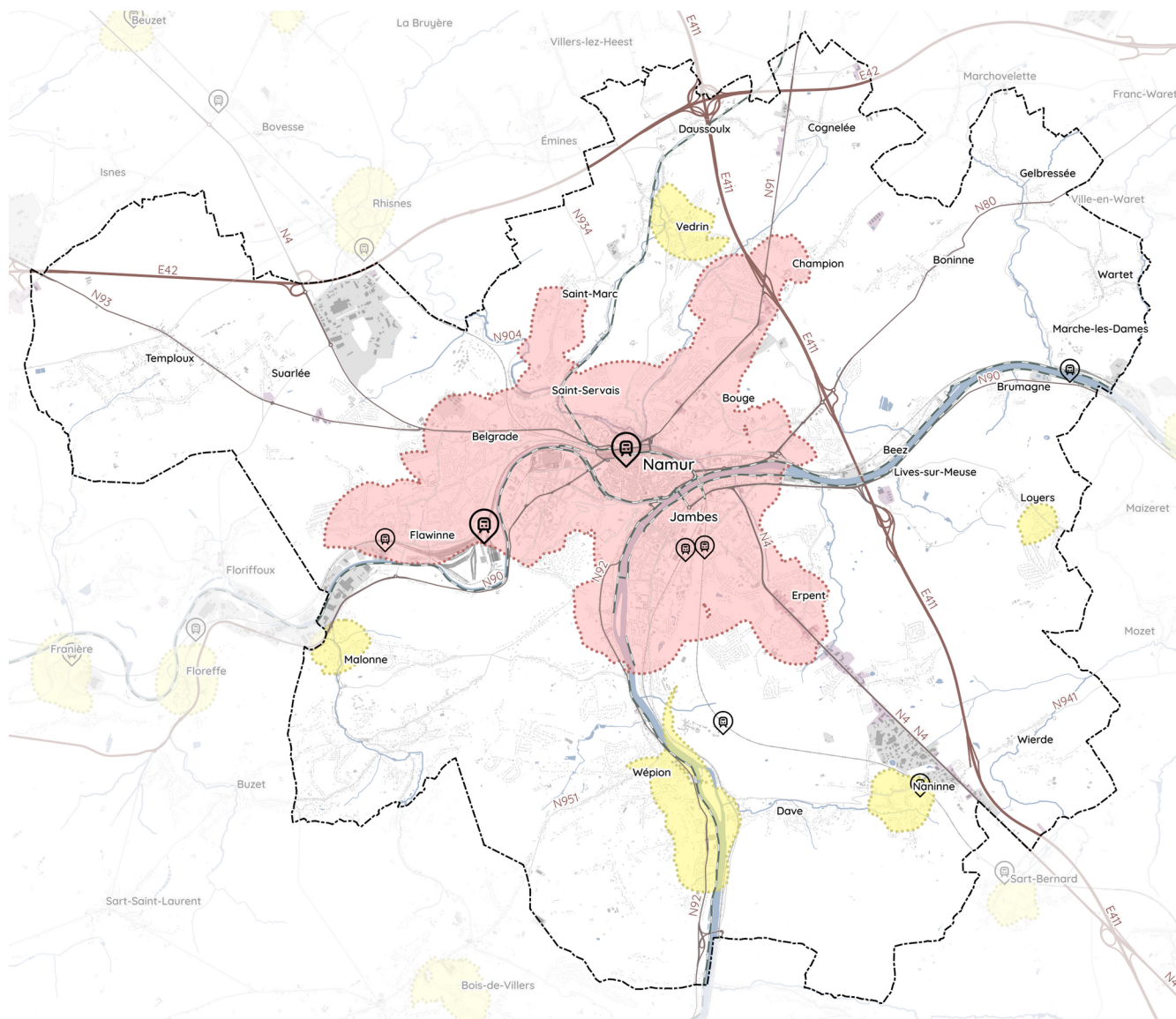
- Les **centralités « urbaines de pôles »** : situées dans une commune-pôle du SDT
- Les **centralités « urbaines »** : les mieux équipées en services à la population.
- Les **centralités « villageoises »** : une offre moins étoffée en services

Les centralités = une combinaison de critères de détermination et de classification :

- Une concentration en logements
- La proximité à des services de base (école fondamentale, commerce alimentaire de plus de 100m², pharmacie, bureau de poste, administration communale, CPAS)
- Une desserte suffisante en transport collectif



→ L'objectif à 2050 est de recentrer le logement en implantant 3 logements sur 4 dans les centralités urbaines de pôles, urbaines et villageoises.



Cadre général

□ Limite communale

Éléments de fond de plan

■ Bâti_PICC

■ Espace commercial

■ Espace économique

■ Réseau hydrographique

Ⓜ Gare

Ⓜ Point d'arrêt

— Réseau ferroviaire

— RAVeL et VéloRoute

— Réseau autoroutier

— Réseau principal

Centralités du SDT

■ Centralité urbaine de pôle

■ Centralité villageoise

0 1000 2000 m



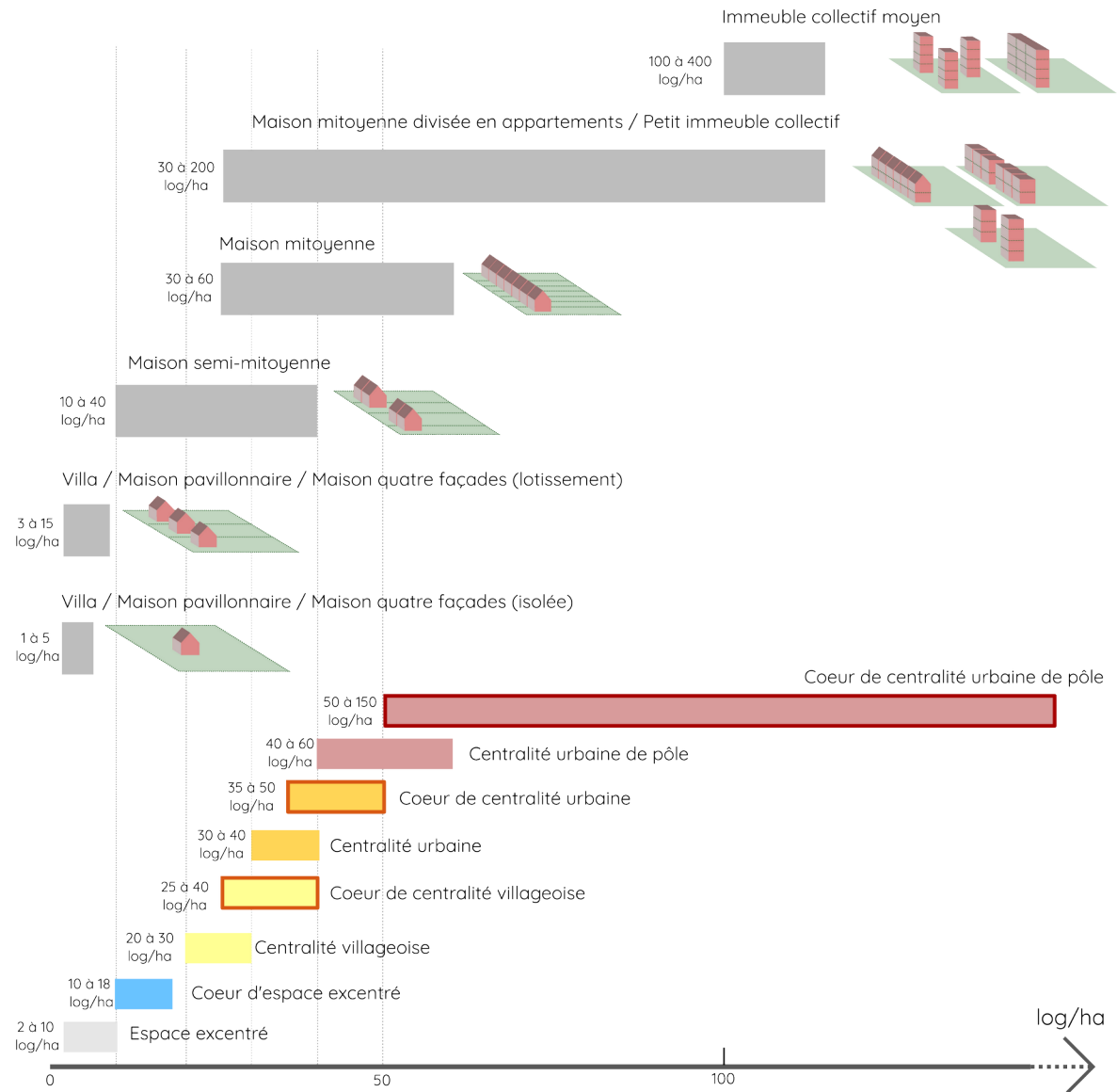
© PLURIS 2026
Source : SPW 2026
Fond de plan : Cadastre 2025
- OSM 2025



Le Schéma de Développement Territorial (SDT) - Mesures concernant la densité

Si une Commune ne se dote pas d'un Schéma de Développement Communal (SDC), les centralités avec leurs mesures correspondantes s'appliquent **d'ici le 1^{er} août 2030**

Typologie d'espace	Densité de logement	ZACC
Centralité urbaine de pôle	Plus de 40 log/ha	Urbanisable sans Schéma d'Orientation Local (SOL)
Centralité urbaine	Plus de 30 log/ha	Urbanisable sans Schéma d'Orientation Local (SOL)
Centralité villageoise	Plus de 20 log/ha	Urbanisable sans Schéma d'Orientation Local (SOL)
Espace excentré	Moins de 10 log/ha	Nécessite un Schéma d'Orientation Local (SOL) pour urbaniser (justification du SOL très complexe)



Le Schéma de Développement Territorial (SDT) - Mesures concernant le développement commercial

Si une Commune ne se dote pas d'un Schéma de Développement Communal (SDC), concernant le **développement commercial** les centralités avec leurs mesures correspondantes s'appliquent **dès maintenant**

Typologie d'espace	Alimentaires	Légers	Lourds
Centralité urbaine de pôle	Admissible	Admissible	Admissible
Centralité urbaine	Admissible	Admissible	Admissible
Centralité villageoise	Admissible	Admissible, sauf surface de plus de 1.500m ²	Admissible, sauf surface de plus de 1.500m ²
Espace excentré	Déconseillé	Déconseillé	Déconseillé

Les outils du CoDT

2D

3D

Région
Wallonne

Plan de Secteur

valeur réglementaire

**Schéma de
Développement
Territorial (SDT)**

valeur indicative

**Guide Régional
d'Urbanisme (GRU)**

valeur indicative

**Schéma de Développement
Communal (SDC/SDPC)**

valeur indicative

**Guide Communal
d'Urbanisme
(GCU)**

valeur indicative

**Schéma d'orientation
local (SOL)**

valeur indicative

Permis d'urbanisation (PUR)

Permis d'urbanisme (PU)

Parcelle

Compréhension du territoire communal et propositions

5 GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX IDENTIFIÉS

1^{ère} | Densification & stratégie de verdissement

Deux échelles (charpente écologique et maillage intra-urbain)
→ Score de végétalisation (Ex. : 3-30-300)

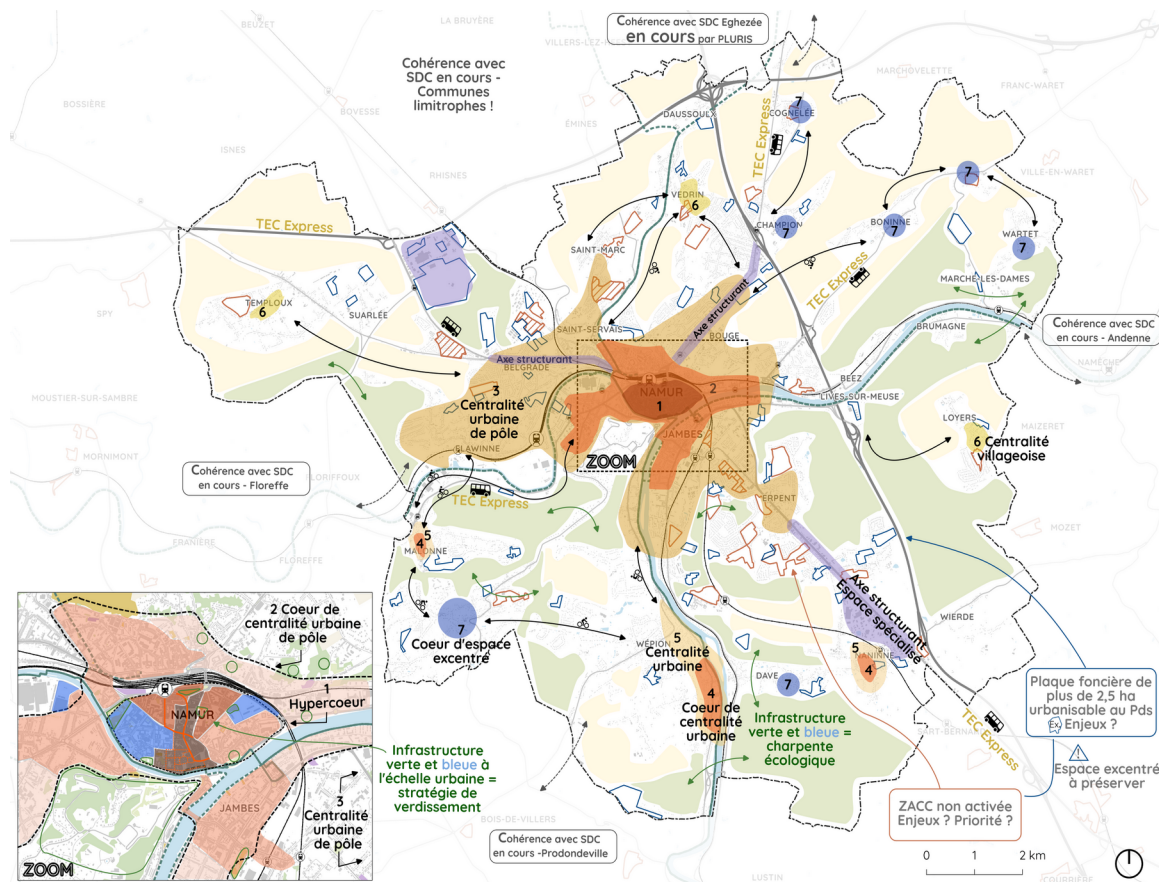
2^{ème} | Nouveaux défis du foncier économique

Pression foncière économique & concurrence entre fonctions
⇒ Enjeux de reconversion de sites existants & Intensifier l'existant

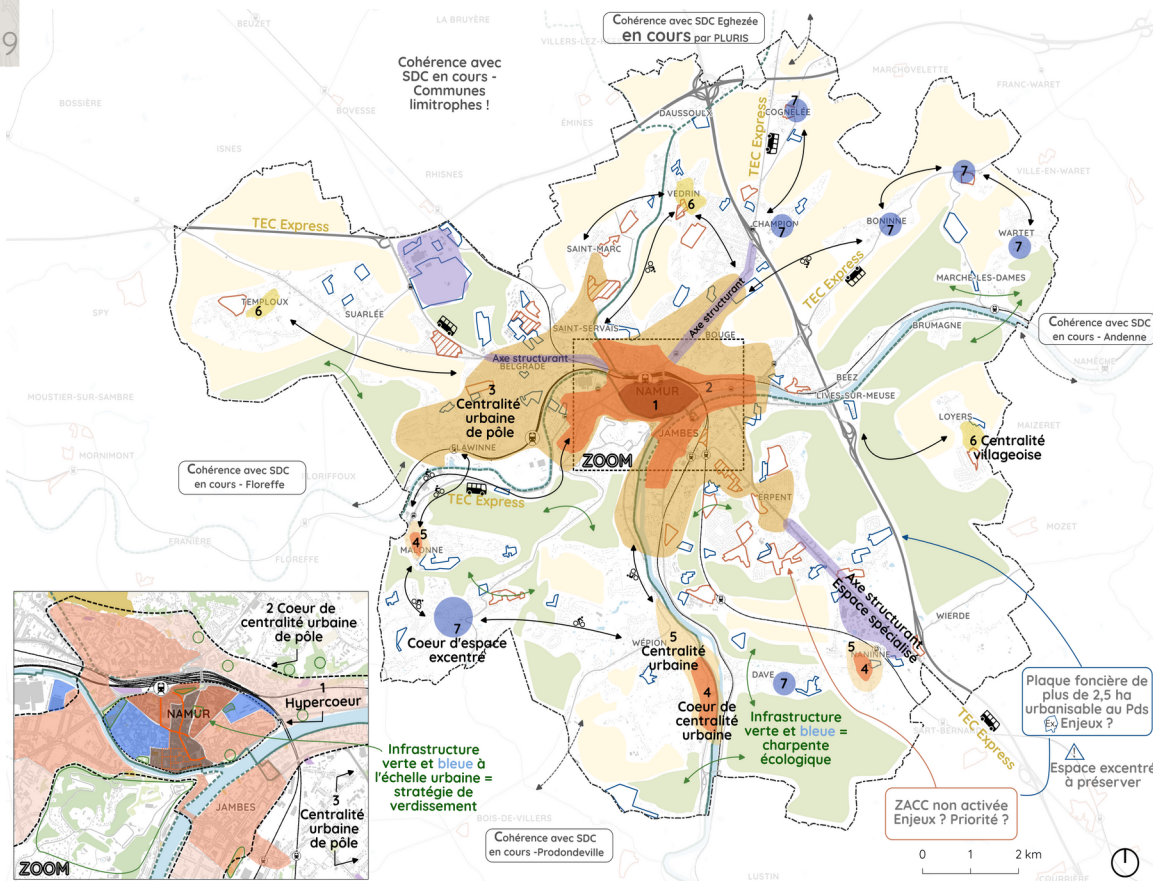
Foncier mobilisé par la vacance commerciale structurelle
⇒ Repenser linéaires et converger vers résilience du tissu commercial
→ Score de résilience et de concentration en activités

3^{ème} | Mobilité et urbanisme

Potentiel foncier en périphérie du centre = Dépla. Voiture car moins de TEC ou infras modes actifs.
→ Score d'accessibilité



Compréhension du territoire communal et propositions



4^{ème} | Urbanisme à l'épreuve du logement

Comment loger plus sans étaler davantage et veiller à l'accès aux logements pour tous
Hiérarchisation du territoire avec rôle clé pour centralités

5^{ème} | Territoire résilient

Infrastructures techniques et vertes
Tendre vers souveraineté énergétique et alimentaire
→ Score de qualité des sols/situation VS scores précédents

6^{ème} | Intégrer une approche multipolaire du territoire

Élaborer une vision multipolaire sur base des concepts clés du SDT et CoDT (VadeMecum)

→ Différentes échelles | Commune, zones à enjeux, Hyper-Coeur et Centralité urbaine de pôle (ZOOM)

→ Granulométrie des informations différente

⇒ Analyse **multi-critère des scores par enjeu**

Compréhension du territoire communal et propositions

Trajectoires d'artificialisation et d'étalement urbain

Objectif imposé par le SDT d'ici 2050 :

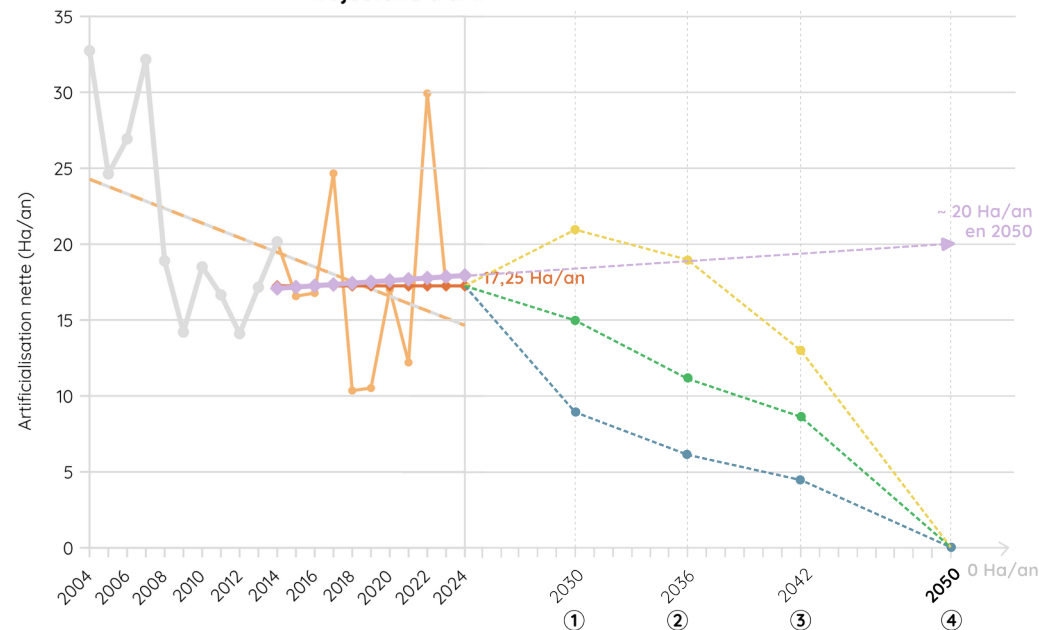
- 0 ha / an d'artificialisation nette
- 75 % des nouveaux logements développés au sein des centralités

→ Nécessité de **définir les trajectoires à travers le SDC**

Concernant l'**artificialisation nette**, trois scénarios semblent se dégager :

1. SDC très ambitieux et engendrant des effets rapides
2. Adéquation au ralentissement démographique global
3. Réduction de l'artificialisation et concentration urbaine progressive

Trajectoire d'artificialisation nette



— Artificialisation nette historique (2002 -> 2012)

— Artificialisation nette historique (2012 -> 2022)

— Moyenne de l'artificialisation nette historique (2014 -> 2024)

— Tendence linéaire de l'artificialisation nette (2014 -> 2024)

--- Projection linéaire de l'artificialisation nette

--- Tendence linéaire de l'artificialisation nette (2004 -> 2024) et projection linéaire de l'artificialisation nette

① ② ③ Seuils intermédiaires

④ Point d'arrivée de la trajectoire

Trajectoire d'artificialisation
Scénario 1 - SDC volontariste et engendrant des effets impétueux

Trajectoire d'artificialisation
Scénario 2 - Adéquation à la croissance des ménages suivie d'un ralentissement démographique global

Trajectoire d'artificialisation
Scénario 3 - Réduction de l'artificialisation et concentration urbaine progressive

But = Faire émerger les principales caractéristiques, dynamiques et spécificités du territoire

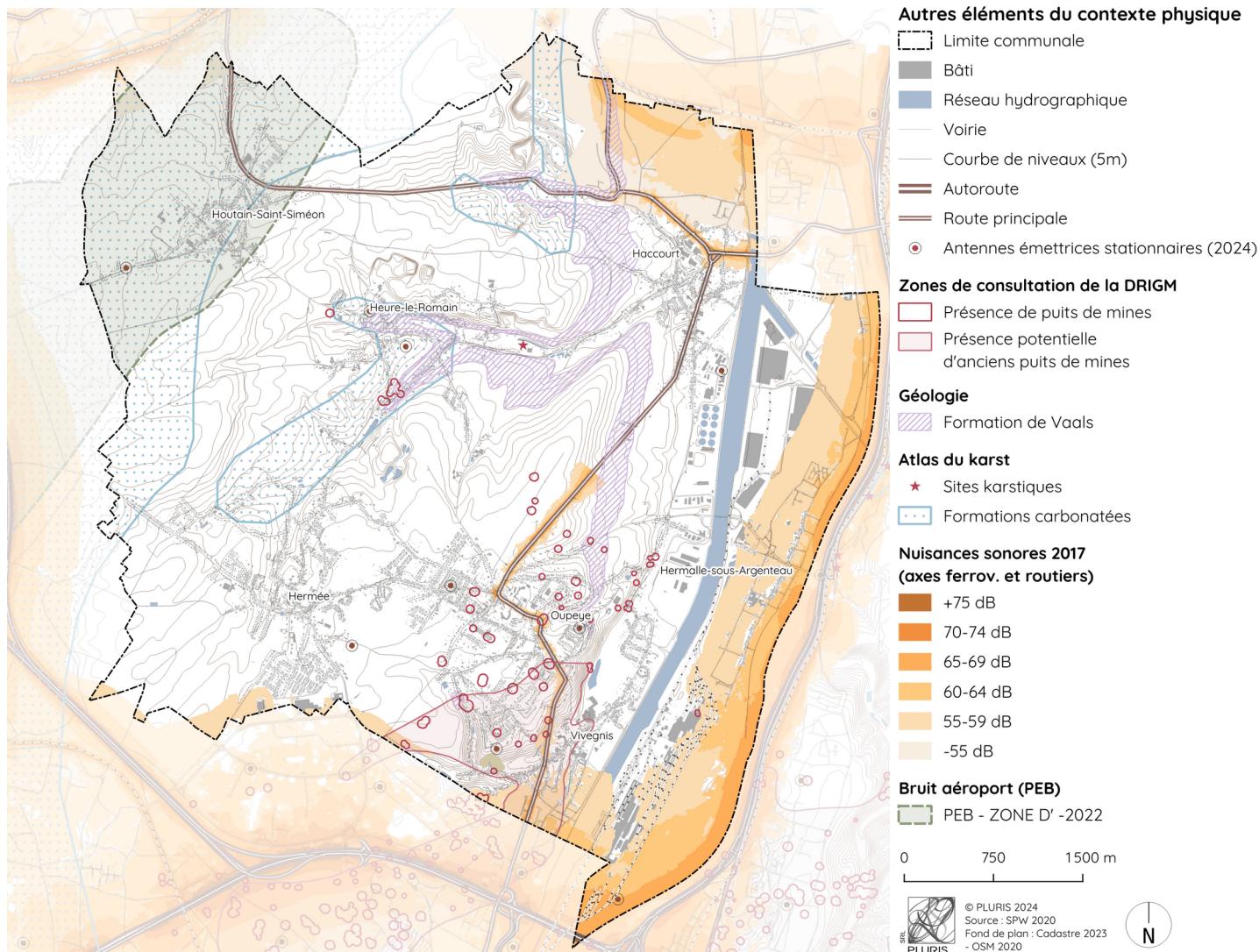
Quelques **principes fondamentaux** :

- Pas « d'inventorite »
- Repartir de l'existant (SDC de 2012 et évaluation 2022, **Phase 0**, etc.)
- Part importante aux échanges et aux dialogues avec les acteurs du territoire
- Tenir compte des territoires attenants à la Commune (Ex. Éghezée, Gesves en cours, etc.)

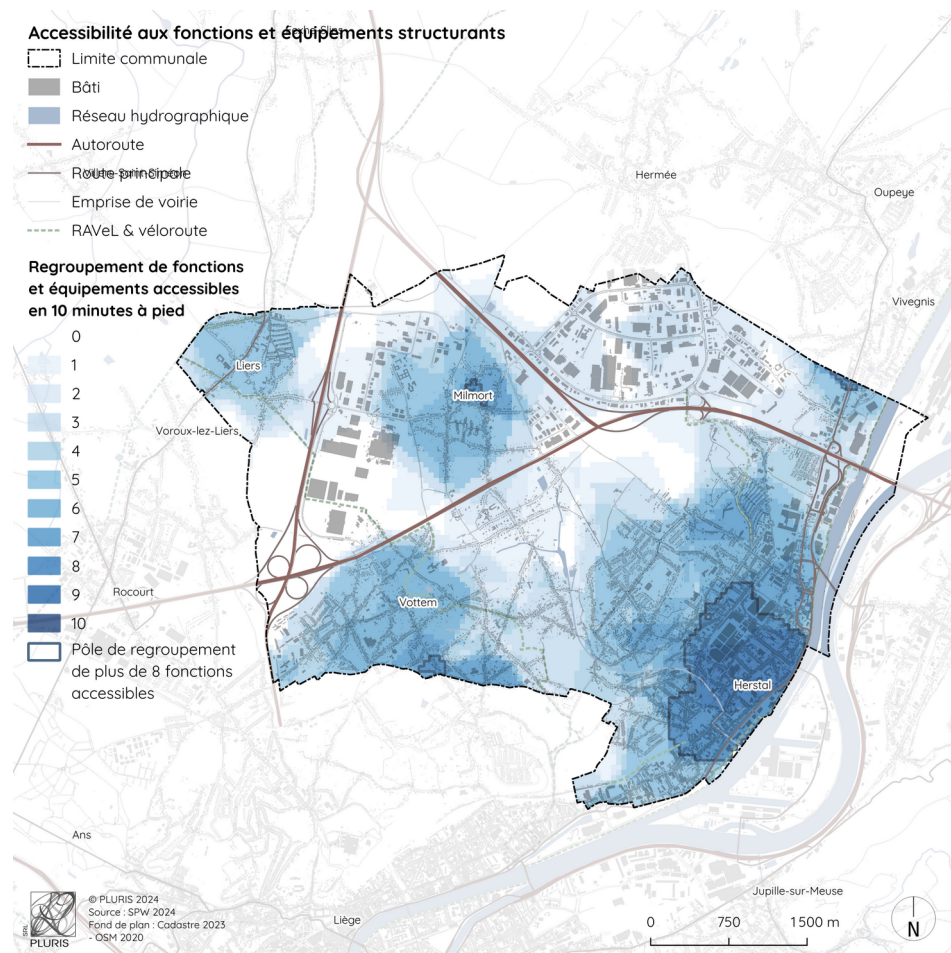
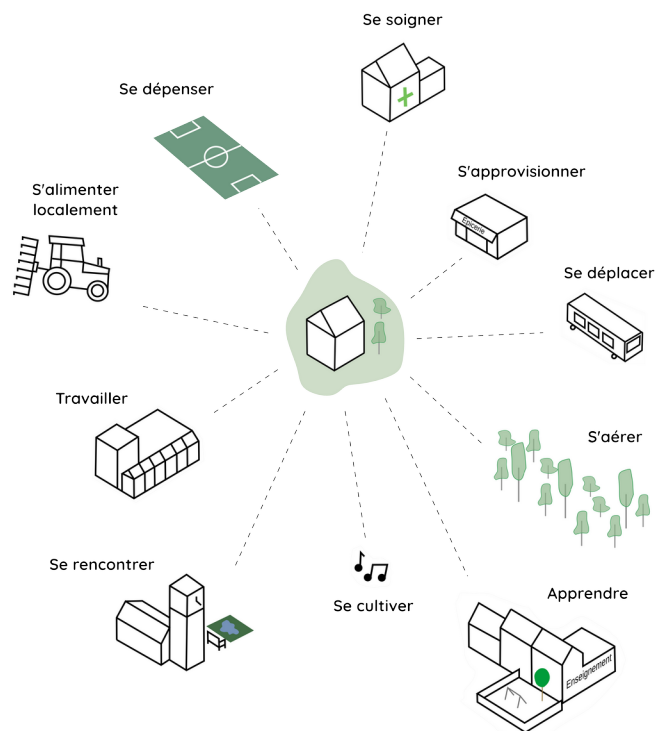
Méthodologie

Analyse contextuelle

Création de
**cartographies de
potentialités et
contraintes** permettant
de faire émerger les
perspectives et besoins



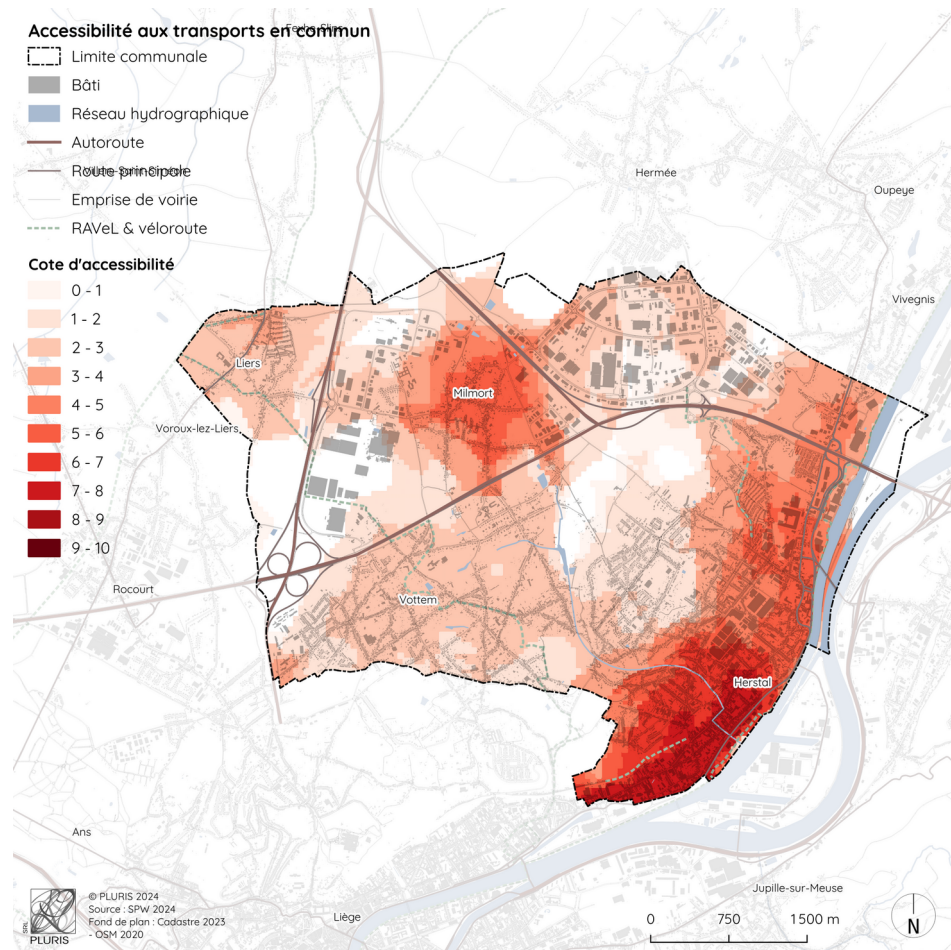
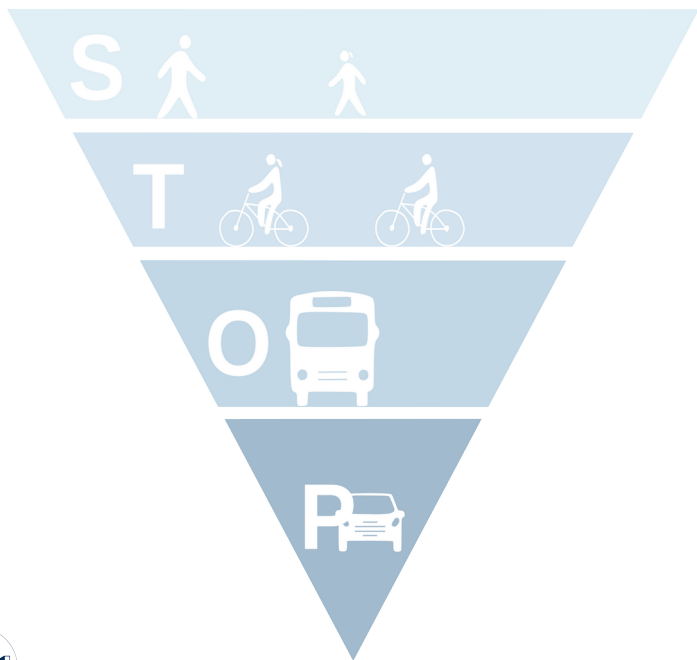
Concept de la « **Ville à 10 minutes** » qui doit permettre de définir plus finement les centralités



Méthodologie

L'accessibilité comme paramètre majeur du développement territorial

En lien avec le « **principe STOP** » et l'accessibilité (projetée) en transports en commun

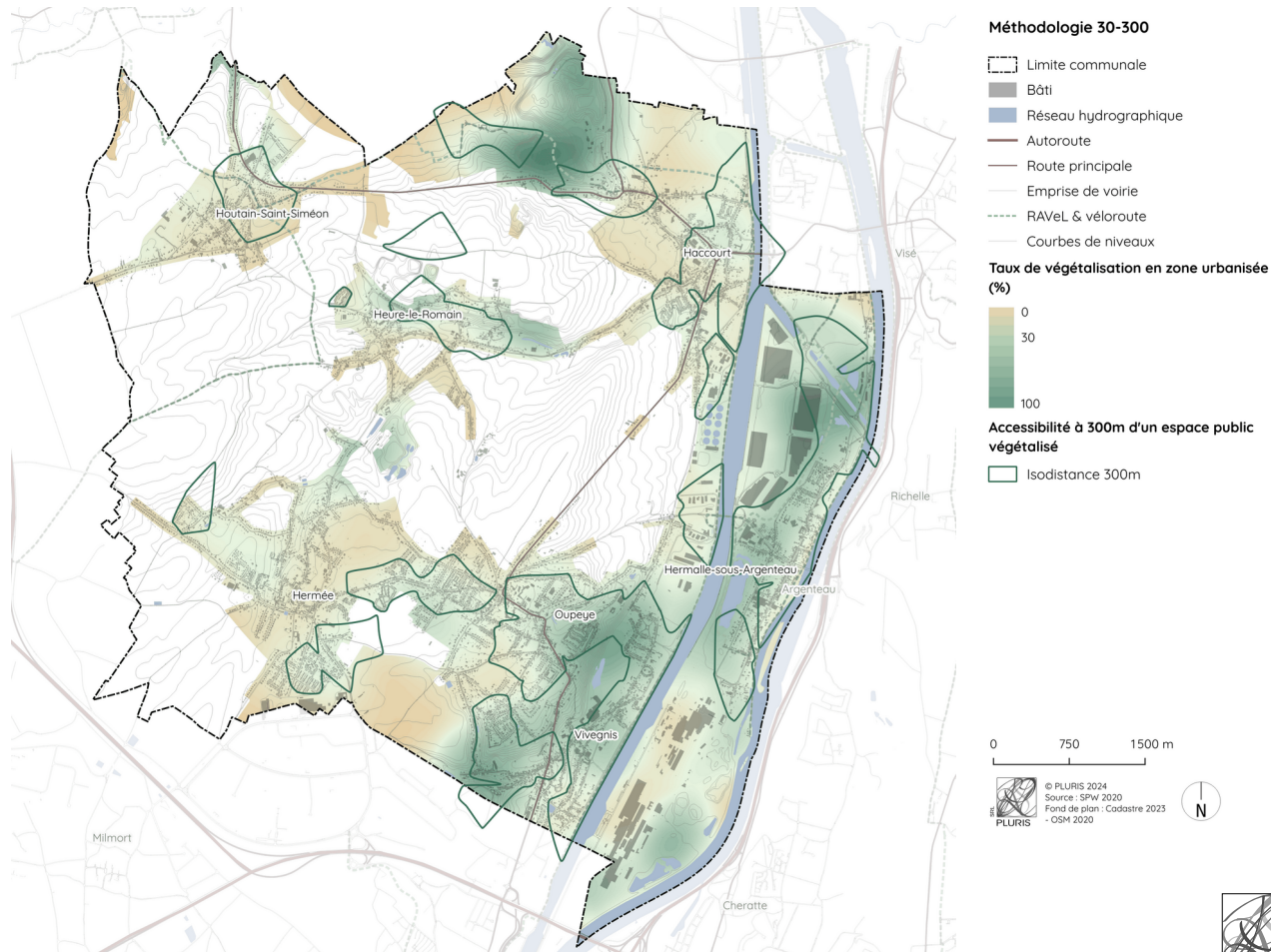
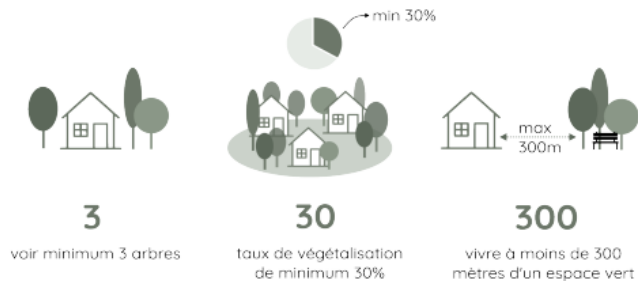


Méthodologie

L'infrastructure verte comme vecteur de résilience et de réduction à la vulnérabilité

En lien avec la méthodologie VIVUS
et Concept 3-30-300

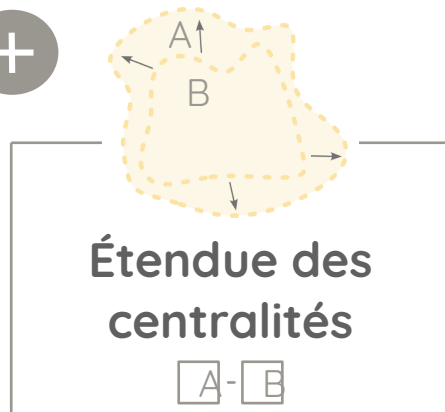
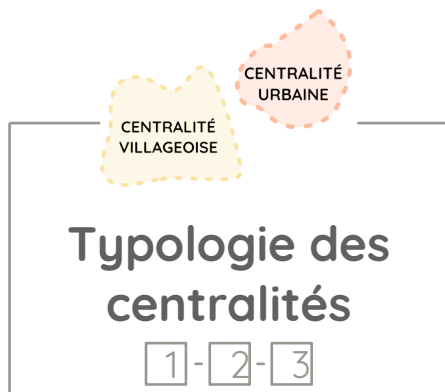
- **3 arbres** : Chaque habitant devrait pouvoir voir au minimum 3 arbres depuis son logement.
- **30 %** : La surface couverte par les feuillages des arbres, c'est-à-dire la canopée urbaine, devrait atteindre 30 % dans chaque quartier.
- **300 mètres** : Chaque résident devrait vivre à moins de 300 mètres d'un espace vert accessible, comme un parc et/ou une forêt.



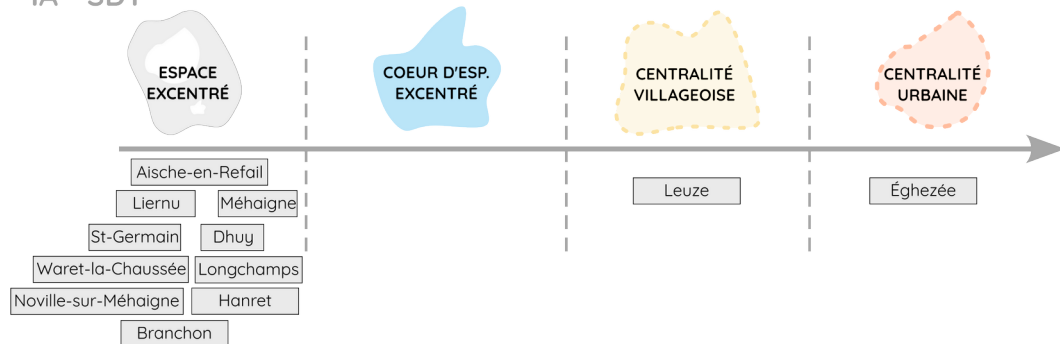
Méthodologie

Structure territoriale

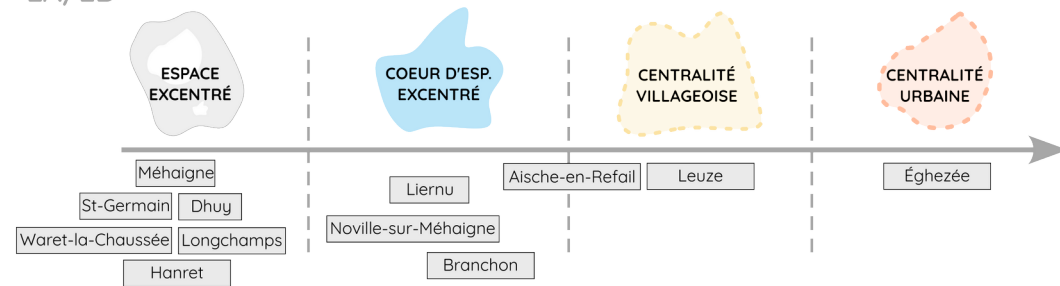
Travail sur base de **différents scénarios** :
type de centralités + étendues des centralités



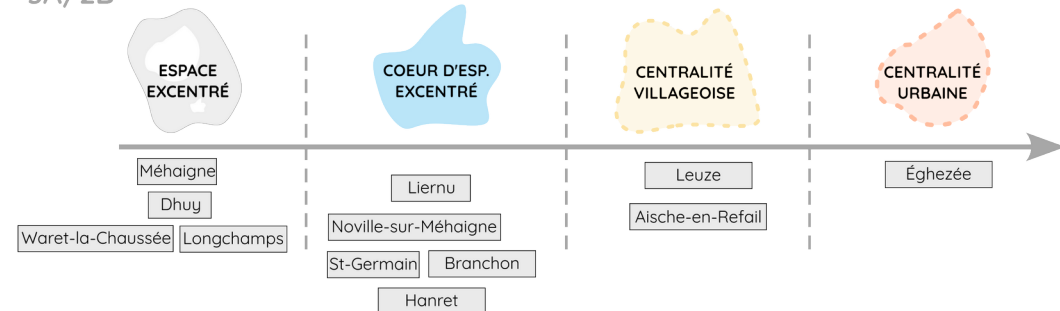
1A - SDT



2A/2B



3A/2B



Méthodologie

Structure territoriale



Méthodologie

Carte de mise en œuvre



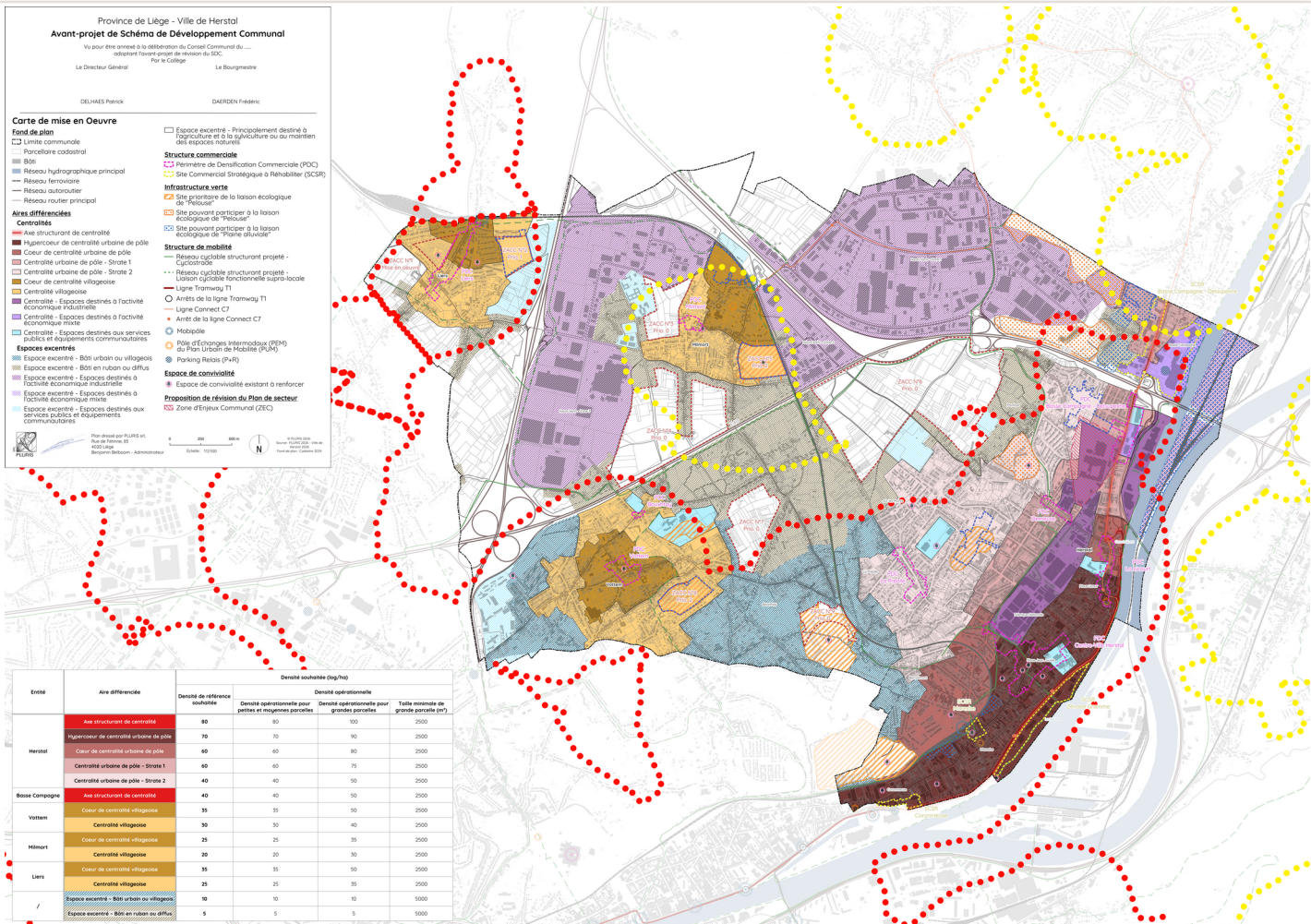
Le tableau ci-dessous présente uniquement les densités opérationnelles chiffrées des aires différenciées. Les autres mesures applicables à ces aires (conditions d'urbanisation qualitative, coefficient de superficie, pleine terre, conception, aménagement des espaces publics verts, stationnement, etc.) sont détaillées au volet 2. Stratégie territoriale.

Entité	Aire différenciée	Densité de référence souhaitée	Densité souhaitée (log.10)	
			Densité opérationnelle pour petites et moyennes parcelles	Densité opérationnelle pour grandes parcelles
Herstal	Axe structurant de centralité	80	Min 80	Min 100
	Huizencoeur de centralité urbaine de pôle	70	Min 70	Min 90
	Cœur de centralité urbaine de pôle	60	Min 60	Min 80
	Centralité urbaine de pôle - Strate 1	60	Min 60	Min 75
	Centralité urbaine de pôle - Strate 2	40	Min 40	Min 50
Basse Campagne	Axe structurant de centralité	40	Min 40	Min 50
	Cœur de centralité villageoise	35	Min 35	Min 45
Votain	Centralité villageoise	30	Min 30	Min 40
	Cœur de centralité villageoise	35	Min 25	Min 35
Ménoret	Centralité villageoise	30	Min 20	Min 30
	Cœur de centralité villageoise	35	Min 35	Min 50
Liers	Centralité villageoise	25	Min 25	Min 35
	Espace excentré - Bât urbain ou villageois	10	Min 10	Min 10
/	Espace excentré - Bât en ruban ou diffus	5	Min 5	Min 5



Carte de Mise en Œuvre (CMO) Vs. Centralités du SDT

29



Entité	Aire différenciée	Densité souhaitée (log/hab)			
		Densité de référence souhaitée	Densité opérationnelle		Taille minimale de grande parcelle (m²)
Herstal	Aire structurante de centralité	80	80	100	2000
	Supercœur de centralité urbaine de pôle	70	70	90	2000
	Cœur de centralité urbaine de pôle	60	40	80	2000
	Centralité urbaine de pôle - Strate 1	60	40	75	2000
	Centralité urbaine de pôle - Strate 2	40	40	50	2000
Basse Campagne	Aire structurante de centralité	40	40	50	2000
	Cœur de centralité villageoise	35	35	50	2000
Villiers	Centralité villageoise	35	30	40	2000
	Cœur de centralité villageoise	25	25	35	2000
Milmort	Centralité villageoise	25	20	30	2000
	Cœur de centralité villageoise	35	35	50	2000
Liers	Centralité villageoise	25	25	35	2000
	Espace excéntré - Bât urbain ou villageois	10	10	10	10000
/	Espace excéntré - Bât en ruban ou diffus	5	5	5	10000



Carte de Mise en Œuvre (CMO) – Aires différenciées – Synthèse des densités proposées

Entité	Aire différenciée	Densité existante (log/ha)			Densité souhaitée (log/ha)			
		Densité moyenne	Densité médiane	Fourchette de densités habituelles	Densité de référence souhaitée	Densité opérationnelle		
						Densité opérationnelle pour petites et moyennes parcelles	Densité opérationnelle pour grandes parcelles	Taille minimale de grande parcelle (m²)
Herstal	Axe structurant de centralité	66	60	47 – 77	80	Min. 80	Min. 100	2500
	Hypercoeur de centralité urbaine de pôle	56	49	36 – 65	70	Min. 70	Min. 90	2500
	Cœur de centralité urbaine de pôle	48	44	33 – 60	60	Min. 60	Min. 80	2500
	Centralité urbaine de pôle – Strate 1	56	51	37 – 64	60	Min. 60	Min. 75	2500
	Centralité urbaine de pôle – Strate 2	34	30	19 – 41	40	Min. 40	Min. 50	2500
Basse Campagne	Axe structurant de centralité	37	38	31 – 44	40	Min. 40	Min. 50	2500
Vottem	Coeur de centralité villageoise	22	20	15 – 29	35	Min. 35	Min. 50	2500
	Centralité villageoise	24	20	13 – 29	30	Min. 30	Min. 40	2500
Milmort	Coeur de centralité villageoise	14	12	8 – 19	25	Min. 25	Min. 35	2500
	Centralité villageoise	20	17	12 – 26	20	Min. 20	Min. 30	2500
Liers	Coeur de centralité villageoise	31	32	18 – 40	35	Min. 35	Min. 50	2500
	Centralité villageoise	20	16	12 – 22	25	Min. 25	Min. 35	2500
/	Espace excentré – Bâti urbain ou villageois	23	21	14 – 30	10	Max. 10	Max. 10	5000
	Espace excentré – Bâti en ruban ou diffus	17	15	10 – 20	5	Max. 5	Max. 5	5000

Carte de Mise en Œuvre (CMO) – Aires différenciées

Exemple de mesures : Conditions pour une urbanisation qualitative

Conditions pour une urbanisation qualitative - Centralité villageoise - Vottem

Thématique	Taille de parcelle(s) concerné(es) par le projet		
	Moins de 1.000 m ²	De 1.000 à 2.500 m ²	Plus de 2.500 m ²
Périmètre de vision d'ensemble	Un schéma d'aménagement d'ensemble (outil inscrit dans le CoDT [SOL, etc.] ou outil hors cadre légal [Masterplan, etc.]) doit être établi pour encadrer la mise en œuvre des parcelles reprises dans la cartographie comme « périmètres nécessitant une vision d'ensemble ».		
Mixité de logements produits	Intégrer une part minimale de 10 % de logements public dans les projets de plus de 10 logements		Le projet doit développer une mixité de logements en termes de nombre de chambres. Intégrer une part minimale de 10 % de logements public dans les projets de plus de 10 logements
Immeuble collectif	- Admissible, si la taille des logements (SBP) est supérieure à 80m² et si chaque logement résultant dispose d'un accès privatif (ou clairement identifiable depuis les parties communes). - Déconseillé dans le cadre d'une transformation - rénovation de bâtiments si la taille du logement initiale (SBP) est inférieure à 200m².		
Gabarit	D'une manière générale, se référer aux gabarits de la rue.		Les gabarits peuvent être significativement plus élevés que les gabarits environnants, d'autant plus si le projet intègre une surface commerciale au rez-de-chaussé.
Réversibilité du bâtiment	Pour les unités initialement non dédiées à du logement, le projet doit intégrer dès la conception des principes de réversibilité, permettant une évolution future du bâtiment.		
Parcellaire	- En cas de nouvelle construction, destinée au logement, établie sur une parcelle dont la largeur à rue est trop importante eu égard à la densité à atteindre, la construction s'implante à proximité d'une limite parcellaire latérale en maintenant de l'autre côté un dégagement tel qu'il reste possible de diviser la parcelle ultérieurement. - La création de lots de fond est fortement déconseillée sur des parcelles individuelles.		En cas de permis d'urbanisation, on diversifie les nouveaux lots destinés à la construction de logements en alternant les largeurs à rue. La création de lots de fond doit être accompagnée de la création d'un réseau maillé de voies de communication. Elle est donc déconseillée pour la création d'un lot unique.
Terrasses (excepté rez-de-jardin)	Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur (privatif ou partagé) de minimum 12m ² .		Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur (privatif ou partagé) de minimum 15m ² .
Aménagement des superficies en pleine terre pour l'agrément des habitants	Les parties maintenues en pleine terre doivent être aménagées pour l'agrément des habitants et le développement de la biodiversité.		
Qualité du logement	Créer des logements de qualité : locaux de rangement (poubelles, vélos...), lumière naturelle, vis-à-vis, efficacité énergétique, etc.		

Carte de Mise en Œuvre (CMO) – Aires différenciées

Exemple de mesures : Stationnements à prévoir

Stationnements à prévoir - Centralité villageoise - Liers

Destination du projet	Voiture	Vélo
	Nombre d'emplacements (visiteurs compris)	Nombre d'emplacements (visiteurs compris)
Logement		
Logement studio ou 1 ch. (par unité de logement individuel ou collectif)	1,3	1
Logement 2 ch. (par unité de logement individuel ou collectif)	1,5	1,5
Logement 3 ch. Ou + (par unité de logement individuel ou collectif)	2	2
Industrie – Artisanat – Logistique		
Industrie (par 100m ² de surface brute de plancher)	2	0,5
Logistique (par 100m ² de surface brute de plancher)	1	0,15
Services – Bureaux		
Service commercial (par 100m ² de surface brute de plancher)	2	0,4
Bureau (par 100m ² de surface brute de plancher)	1,5	0,3
Commerces		
Commerce d'achats légers (par 100m ² de surface de vente nette)	5	1,25
Commerce d'achats alimentaires (par 100m ² de surface de vente nette)	7	1,5
Commerce d'achats lourds (par 100m ² de surface de vente nette)	3	1
Hôtellerie		
Hôtel (par lit)	0,7	0,1

Carte de Mise en Œuvre (CMO) – Aires différenciées

Pour chaque aire, la même structure

Élément 5 → Type de commerces admissibles

Type de commerces admissibles – Centralité villageoise – Liers

Si le projet s'implante au sein d'un Périmètre de Densification Commerciale (PDC) ou d'un Site Commercial Stratégique à Réhabiliter, les commerces admissibles sont repris aux sections 5.3.2 et 5.3.3. En effet, les mesures commerciales des PDC et des Sites Commerciaux Stratégiques à Réhabiliter se supplantent aux mesures reprises ci-dessous.

	Superficie commerciale nette des commerces ou ensemble commercial			
Types d'achats	Moins de 200 m²	De 200 à 1.500 m²	De 1.500m² à 2.500 m²	Plus de 2.500 m²
Légers	Déconseillé			
Alimentaires	Admissible, à condition d'être un commerce considéré comme de « proximité ». Favoriser les projets au sein d'un Périmètre de Densification Commerciale (PDC) et d'un Site Commercial Stratégique à Réhabiliter.		Déconseillé	
Lourds	Déconseillé			

Horeca	Admissible Favoriser les projets au sein d'un Périmètre de Densification Commerciale (PDC) et d'un Site Commercial Stratégique à Réhabiliter.	Déconseillé
Services à caractère commercial	Admissible Favoriser les projets au sein d'un Périmètre de Densification Commerciale (PDC) et d'un Site Commercial Stratégique à Réhabiliter.	Déconseillé

Version de septembre 2026

