

Schéma de développement communal (SDC)

Commune de Mont-Saint-Guibert



Ordre du jour

PARTIE 1

Objectifs de la démarche pour le Collège

PARTIE 2

Contenu et rôle d'un SDC

PARTIE 3

Participation citoyenne pour le SDC

Objectifs de la démarche



1 Introduction du Bourgmestre

Pourquoi un Schéma de Développement Communal ?

- **Une volonté politique affirmée :**

- Pas d'outils contraignants
- Outils existants – Schéma d'Orientation (MSG – Corbais) – Réno Urbaine
- Pression immobilière de plus en plus importante

- **Un cadre légal et stratégique renforcé**

- Schéma de Développement Territorial (SDT) remplace de Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER)
- SDT sollicite la réalisation d'un SDC

- **Une conscience des enjeux**

- Situation géographique particulière (mobilité)
- Située en fond de vallée (commune réceptrice 100km² BV)
- Un passé industriel : perspectives - inquiétudes (inondations)
- Une commune périurbaine (typologie bâti) : urbain centre – rurale périphérie

- **Une reconversion profonde et une transformation**

- Jusqu'à 1980 : un vrai village industriel
- Depuis les années 2000 : une commune en pleine reconversion

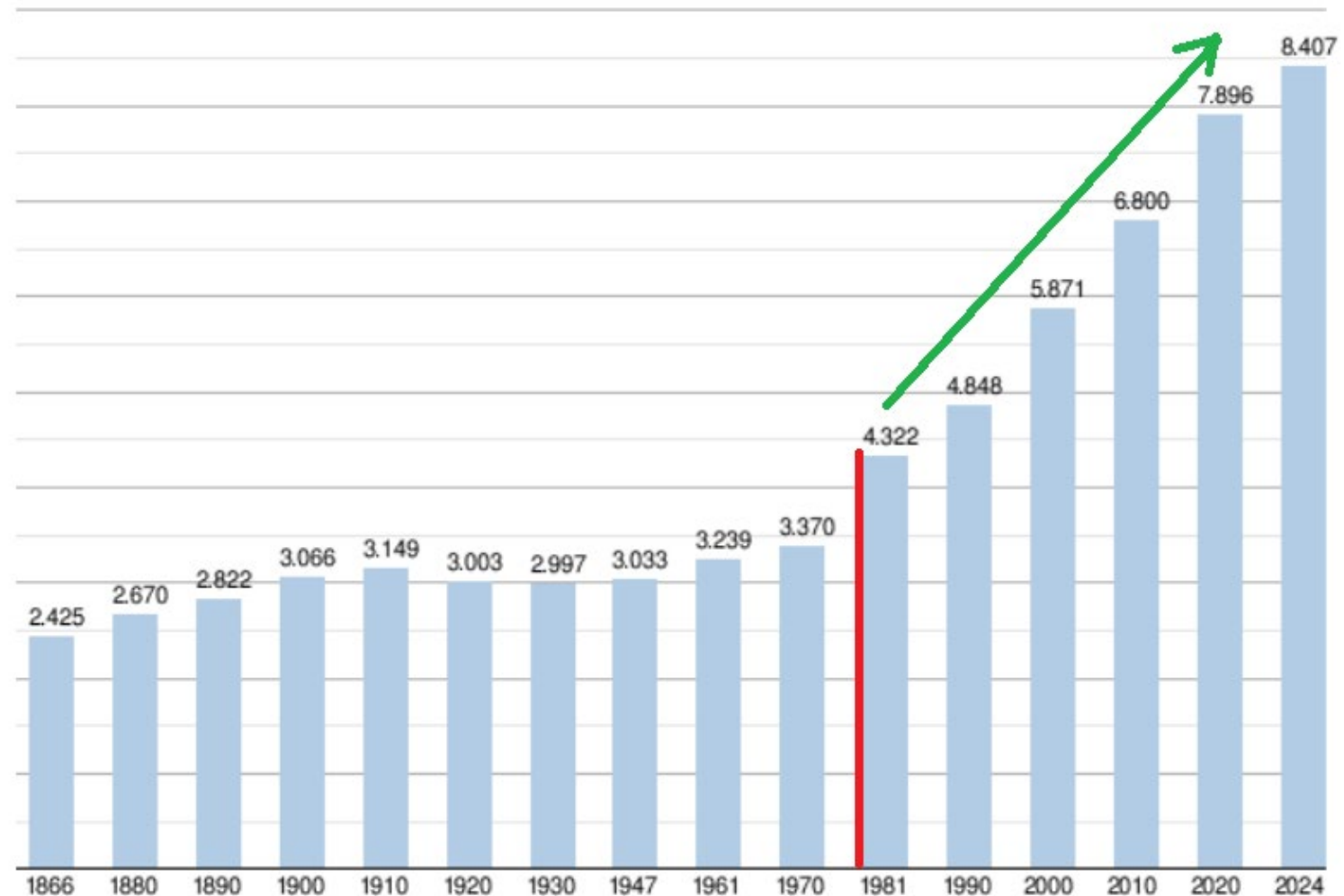
1 Introduction du Bourgmestre



La démolition de la cheminée des papeteries

1 Introduction du Bourgmestre

Un contexte démographique dynamique...

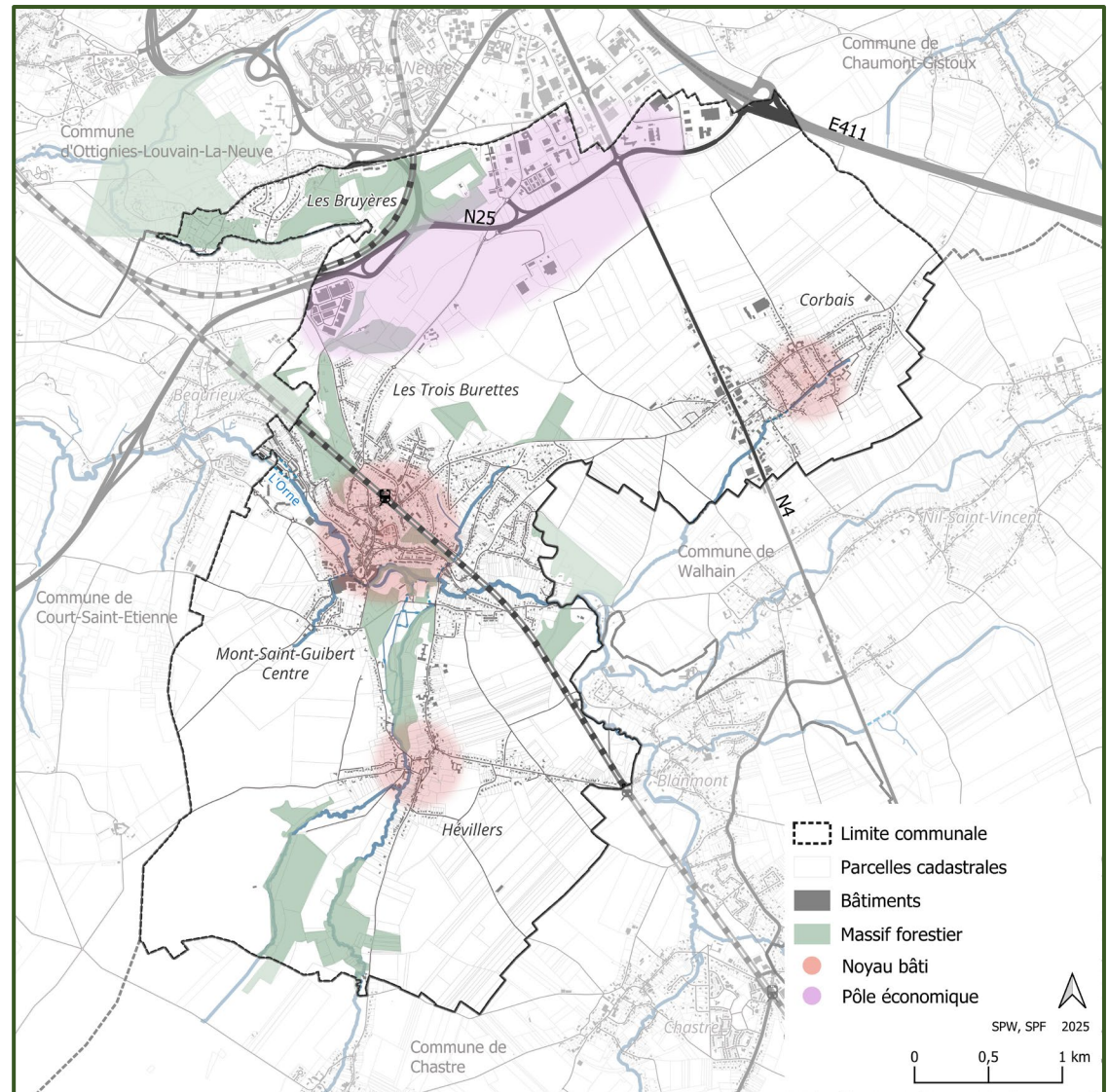
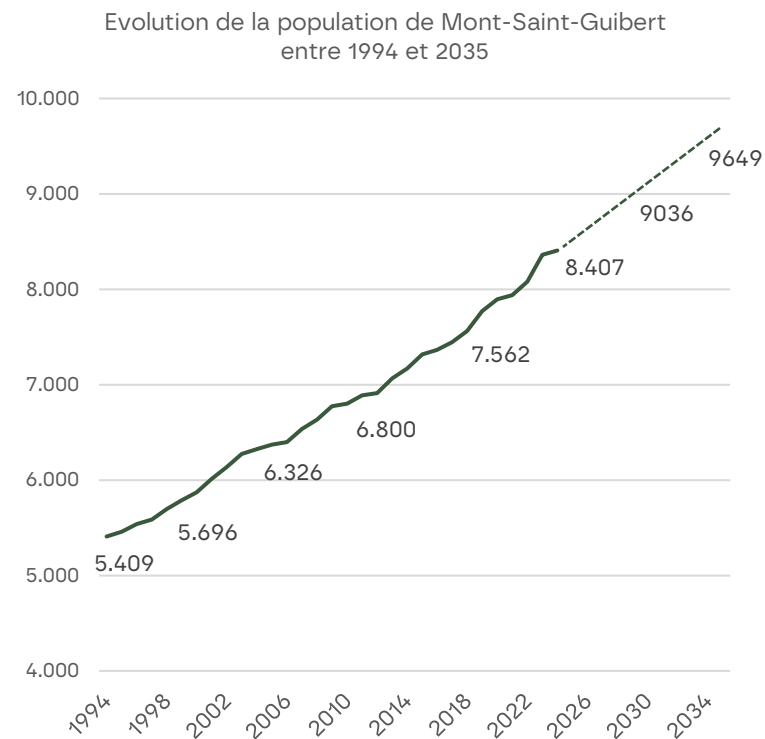


L'évolution de la population de la commune de Mont-Saint-Guibert

1 Introduction du Bourgmestre

Un contexte démographique dynamique...

- **8 407** habitants en 2024
- **+55%** en 30 ans (1994-2024)
- Des projections régionales **à la hausse** pour 2034 (selon l'IWEP)



1 Introduction du Bourgmestre

**... mais une urbanisation contenue : -
53,98% en 10 ans**

- **Dossiers majeurs 2015 :**

- Reconversion papeteries: 275 logements
- Création du Christ du Quewet: 165 logements
- Projet Ceres : 38 appartements

- **L'évolution des délivrances de permis freinée depuis 2016**

- Offre - Jardins de l'Orne + Christ du Quewet (2015-2025) : + 1000 habitants
- Contexte économique
- Une stratégie claire :
 - Densification de la gare (SOL)
 - Reconversion des chancres
 - Fermeture îlots bâtis/dents creuses



1 Introduction du Bourgmestre

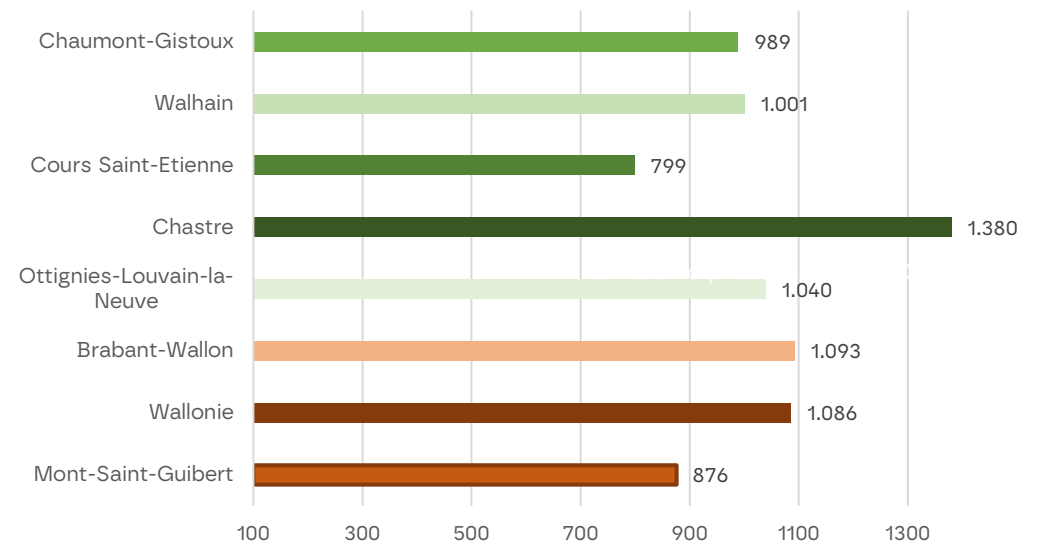
... et une commune bien équipée

- **2 MR – MRS : 496 lits en maison de repos pour 1000 aînés de plus de 80 ans**
→ 267 en Wallonie et 205 dans le Brabant-Wallon (P)
- **4 crèches : 135 places (38 en 2014) + 65 places d'accueil préscolaire pour 100 enfants de moins de 2 ans**
→ 37 en Wallonie et 52 dans le Brabant-Wallon
- **2 sites scolaires : + 1.600 élèves**
- **876 habitants par médecin généraliste**
→ 1.086 en Wallonie et 1.093 dans le Brabant-Wallon (P)



Le nouveau pôle d'accès aux soins – rue Saint-Jean

Nombre d'habitants par médecin généraliste en 2024



1 Introduction du Bourgmestre

Conclusion et objectifs

- Une évolution et un développement inéluctable

- Le SDC doit permettre de :

- **Lutter** contre le développement qui ne rencontre pas les objectifs fixés
- **Cadrer** l'urbanisation par des mesures objectives (densité, division logements, taille terrains, perméabilité, coefficients biodiversité,...)
- **Programmer** le développement : mobilité, espaces publics, services de proximité, commerces,...
- Parvenir à **saisir/anticiper** les opportunités (enjeux identifiés)
- **Accompagner** les projets qui rencontrent les objectifs de développement

1 Introduction du Bourgmestre

Conclusion et objectifs

- **Réussir notre développement :**
 - Anciennes Brasseries
 - Nationale 4
 - Cœur de Corbais
- **Faire participer la population : le SDC doit se faire en collaboration avec les citoyens**
 - Ecouter
 - Comprendre
 - Echanger



Contenu et rôle d'un SDC



2 Lien avec le SDT : Objectifs

Schéma de développement du territoire (SDT)

SCHÉMA DE
DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE



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

20 objectifs régionaux ayant tous pour finalité :

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

1 carte de structure territoriale

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



Comment optimiser le territoire ?

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

Schéma de développement communal (SDC)

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

2 Lien avec le SDT : Centralités

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

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

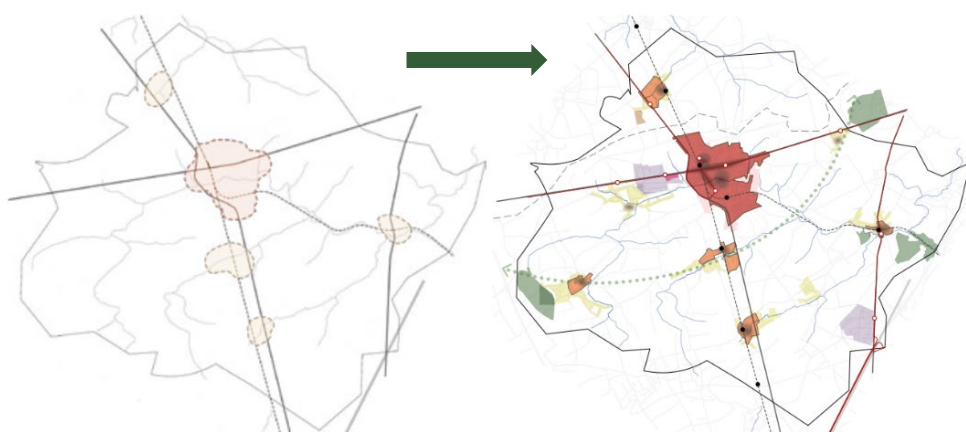
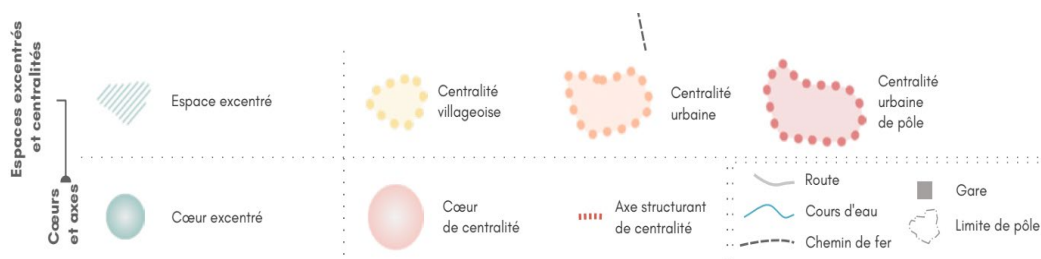
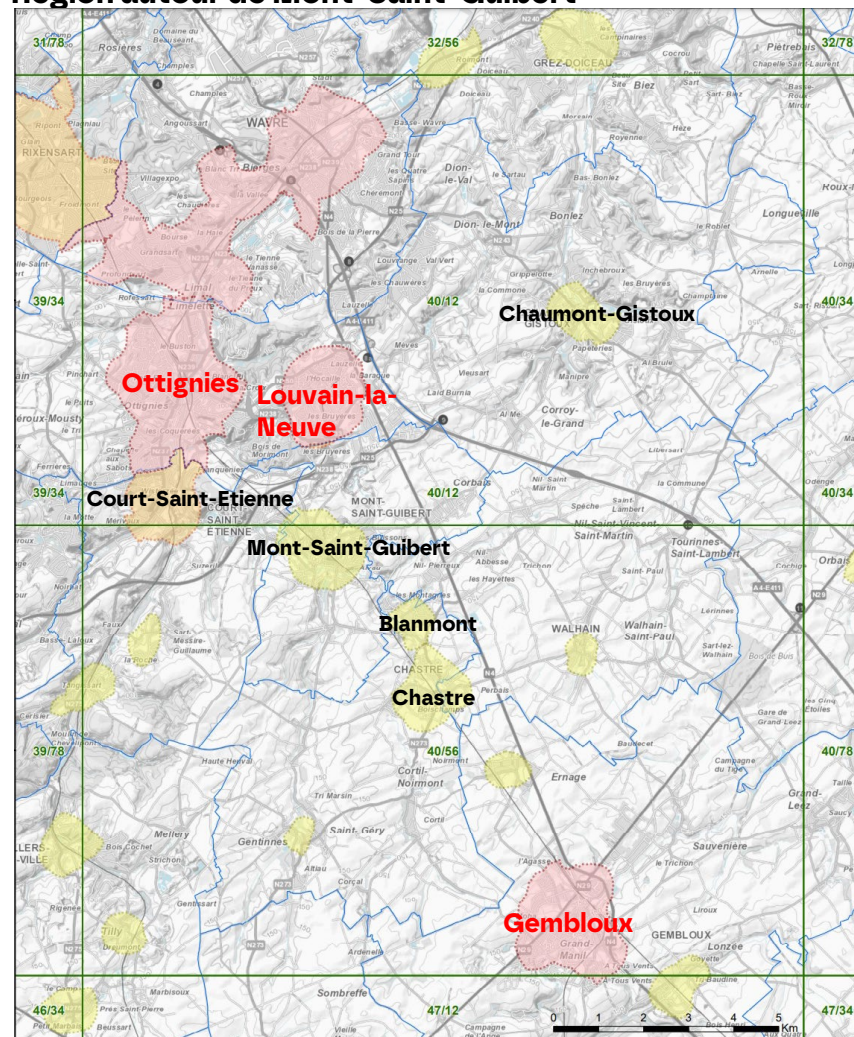


Figure 9. Exemple de déclinaison de la proposition du SDT selon le contexte local et le projet de développement communal - Réalisation : CPDT (2024) – CREAT-UCLouvain

Légende : centralités + axes + cœurs



Annexe 2 du SDT : Cartographie des centralités par la Région autour de Mont-Saint-Guibert



2 Lien avec le SDT : Centralités

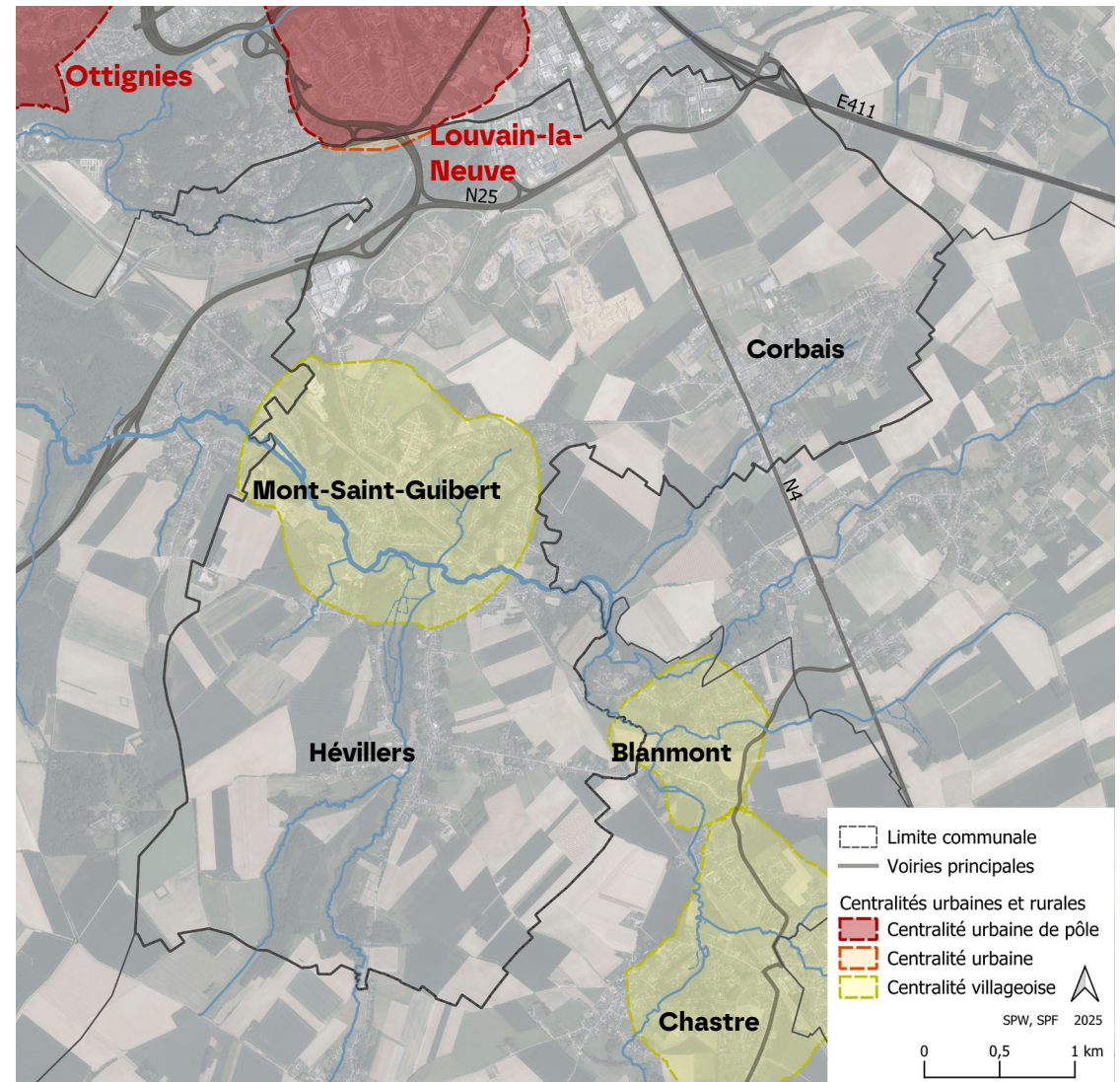
Application des centralités identifiées par la Région sur le territoire communal

Le SDT identifie une unique **centralité villageoise** sur le territoire. Elle concerne le centre de **Mont-Saint-Guibert**.

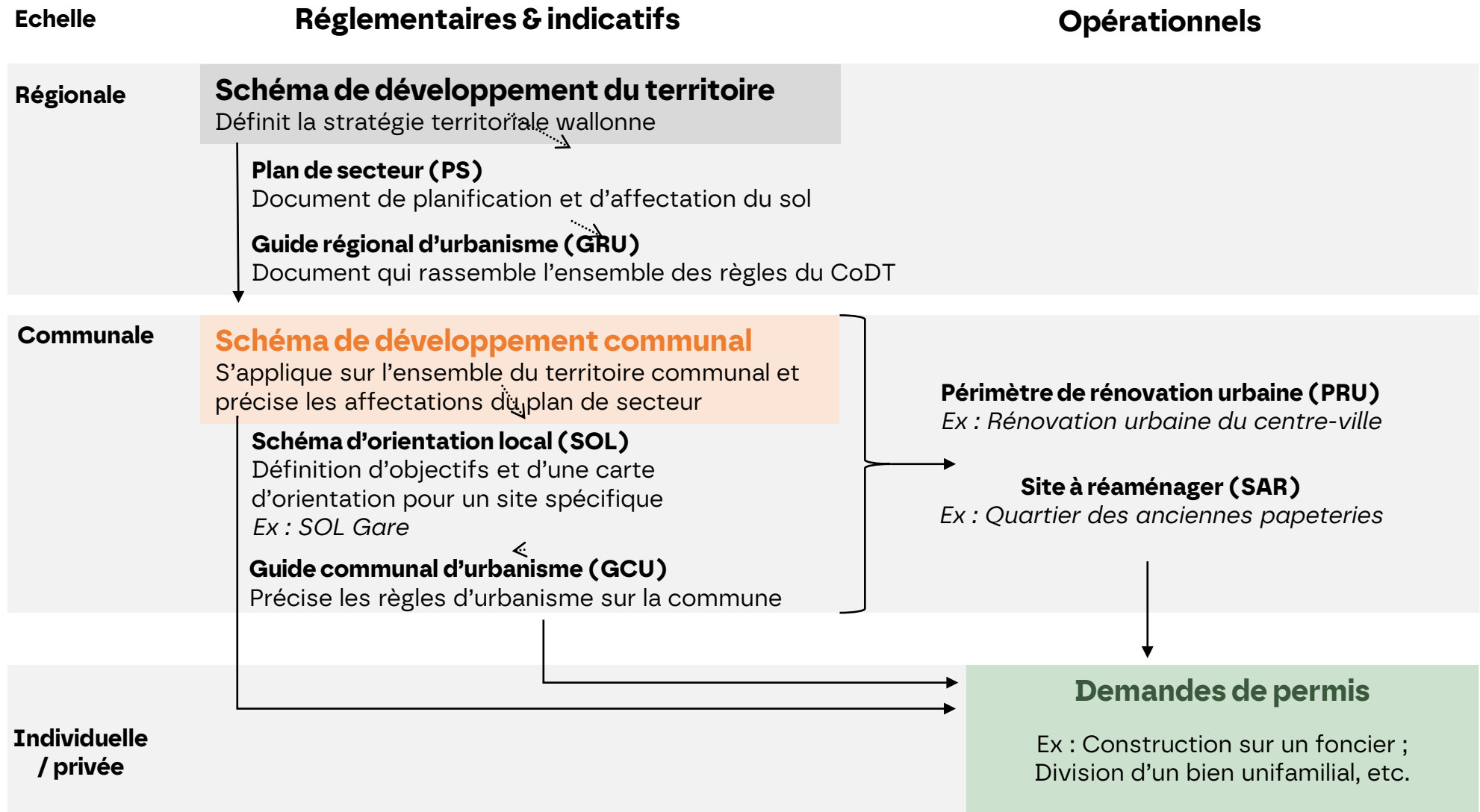
La commune est cependant directement bordée par la **centralité urbaine de pôle de Louvain-la-Neuve** au nord et la **centralité villageoise de Blanmont** au sud-est.

Enjeux pour l'élaboration du SDC de Mont-Saint-Guibert

- Ajuster le périmètre de la centralité de Mont-Saint-Guibert
- Définir la structure écologique et paysagère de la commune
- Penser l'évolution de Corbais et d'Hévillers
- Définir des cœurs de centralité (centre-bourg, quartier de gare...) et des axes structurants (N4)



2 Lien avec les autres documents

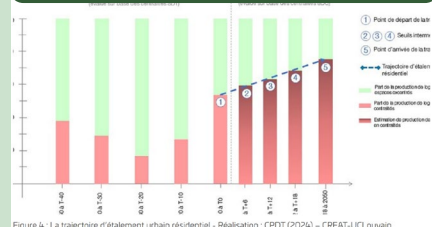


2

Contenu du SDC

Conformité obligatoire des permis**Objectifs**

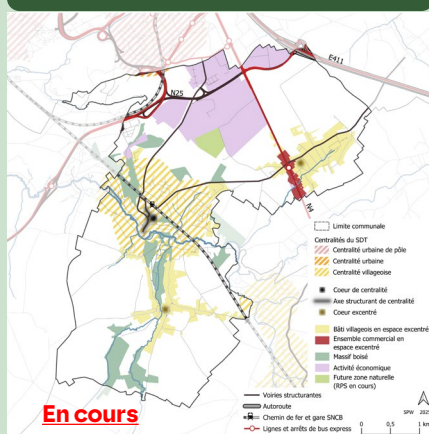
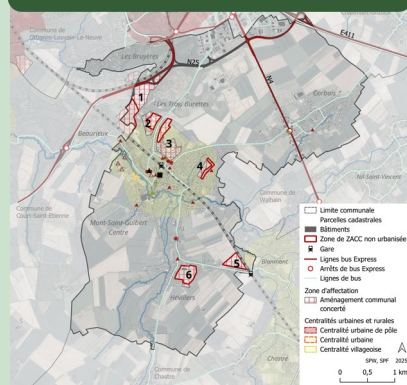
- Assurer la réponse aux besoins en logements en fonction de l'accessibilité des services, équipements et commerces
- 1 Intensifier le développement du logement dans les centralités
- 2 Minimiser l'artificialisation des terres
- 3

+ Trajectoires**Des guides pour la délivrance des permis****Principes**

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

Mesures (optionnelles)

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

Carte de structure**+ Priorisation ZACC****Cartes de mise en œuvre**

Structure paysagère & écologique

Outils urbanistiques (SOL, SAR,...)

Transport & mobilité

Centralités & structure bâtie

2

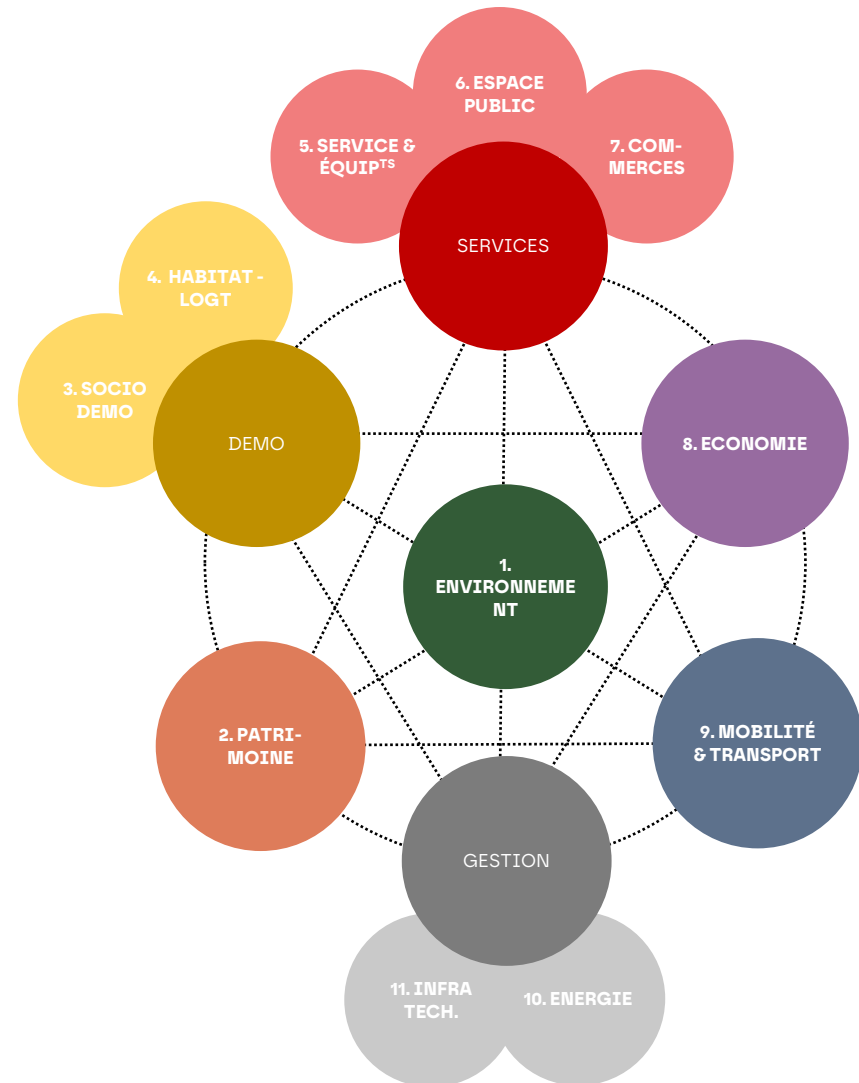
Thématiques du SDC

Partie I. Analyse contextuelle

Partie II. Stratégie territoriale

Dimensions abordées

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



3

Participation citoyenne



SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DE MONT-SAINT-GUIBERT – METAMORPHOSES URBAINES-XM-U

3 Le questionnaire

Objectif

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

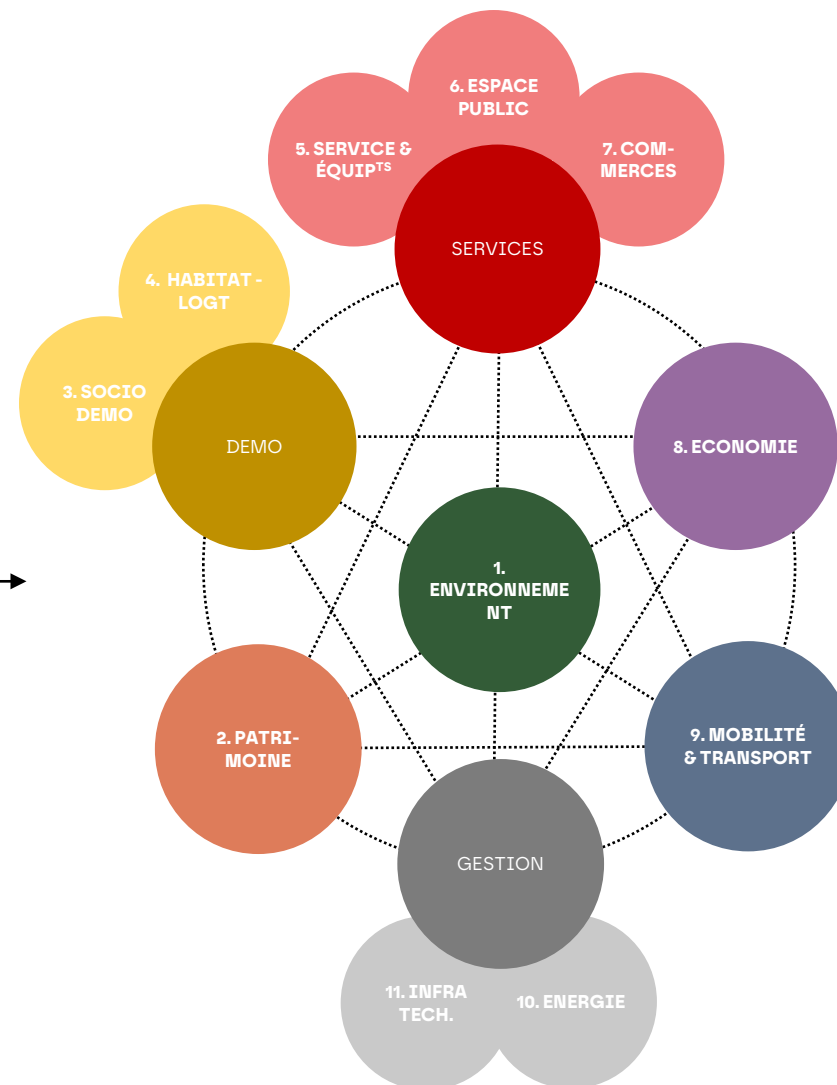
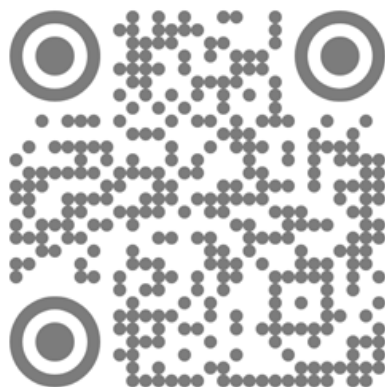
Date

Du **18 avril au 23 mai 2025**

Finalité

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

Lien vers le questionnaire



3

La balade urbaine

Objectif

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

Date

17 mai 2025

Groupe A : 10h15-13h00

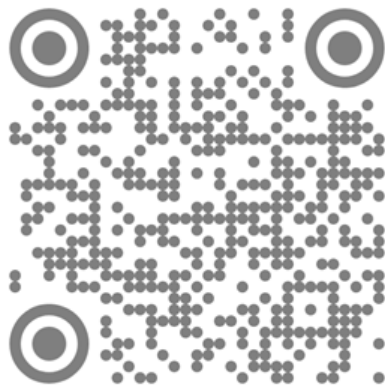
Groupe B : 13h30-16h00

À pied et en bus

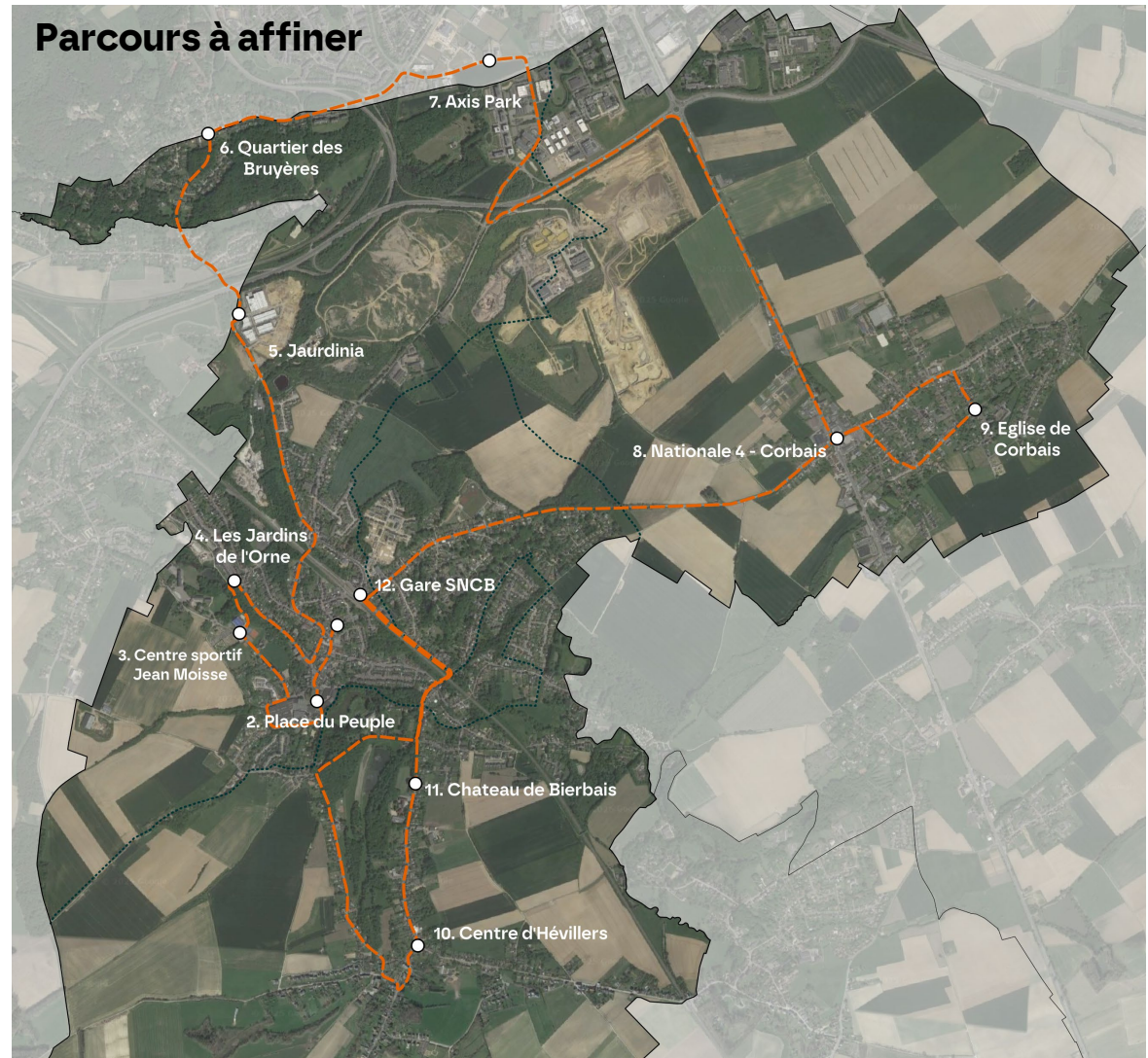
Finalité

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

Formulaire d'inscription



Parcours à affiner





Métamorphoses Urbaines

Laurent PINON

62 rue Planchat, 75020 PARIS

+33 6 335 99 335

laurent.pinon@metamorphoses-urbaines.fr



XM-U

Xavier MARIAGE

Coworking SEED, rue Pépin 17, 5000 NAMUR

081 51 35 22

info@xm-u.eu