

La lettre des CCAT



La «Lettre des CCAT -nouvelles de l'urbanisme et de l'aménagement» est une publication de la fédération des associations d'environnement

Inter-Environnement Wallonie

Rédaction: • Sophie Dawance

• Janine Kievit • Stéphanie Scailquin

Comité de rédaction:

• Danielle SARLET - Directrice générale de la DGATLP • Luc Maréchal, Inspecteur général de la DGATLP • Michèle FOURNY • Roland ZANASI • Albert GUISARD • Damien FRANZEN - Architecte

• Thierry DE BIE - Maison de l'urbanisme du Brabant wallon • Jacques DROUSIE, Sauvegarde et Avenir de Mons

• Georges EVERAERTS - ADESA tél. 081 255 280 - fax: 081 226 309

Inter-Environnement Wallonie
www.iewonline.be

Prix: 7,44 € l'abonnement annuel (6 numéros) à verser au compte d'IEW

001-0630943-34 avec la référence Lettre CCAT

• Mise en page L. Habran 0495 53 14 52
La copie est autorisée moyennant

mention de la source
Photocopié sur papier recyclé

Nouvelles de l'urbanisme et de l'aménagement

n°17

BELGIQUE-BELGIE
P.P
5000 NAMUR 1
6/69529

Editeur responsable: D. Van Eeckhout - 6, bd du Nord - 5000 Namur

Chères lectrices,
Chers lecteurs,

Nous espérons que cet été caniculaire fût, pour chacun d'entre vous, aussi beau que chaud... Pour alimenter votre soif de connaissance, que nous devinons particulièrement vive en cette période de rentrée, nous expliquons, dans ce numéro, deux arrêtés d'application du CWATUP adoptés en juillet: l'arrêté concernant la mise en œuvre des zones d'aménagement différé (ZAD) qui a subi quelques modifications par rapport au projet que nous vous détaillons dans le précédent numéro de la lettre et l'arrêté relatif à la certification. Nous vous offrons aussi une information sur les charges d'urbanisme et vous présentons un projet de revitalisation urbaine à Herve. Vous trouverez aussi dans ce numéro une enquête de satisfaction. Le temps est venu, nous semblent-il, de prendre votre pouls... Une liste des articles parus dans les 16 premiers numéros vous rafraîchira la mémoire!

En outre, nous vous annonçons déjà avec le plus grand plaisir la cinquième matinée de formation organisée à votre intention. Elle sera consacrée au règlement communal d'urbanisme (RCU). Nous réfléchirons ensemble sur conditions auxquelles un règlement peut véritablement améliorer la qualité architecturale et urbanistique dans une commune. Cette formation se déroulera le samedi 8 novembre entre 9 heures 30 et 12 heures 30 à Namur. Nous vous enverrons le programme détaillé de la demi-journée très prochainement mais... bloquez déjà vos agendas!

Bonne lecture!

Sophie Dawance

CWATUP: deux arrêtés de première importance

Une nouvelle version du CWATUP est entrée en vigueur depuis octobre 2002. Afin de rendre cette réforme pleinement effective, le Gouvernement wallon a élaboré une série d'arrêtés d'application¹. Première lecture, seconde lecture, passage au Conseil d'Etat: le chemin de ces textes est long... C'est maintenant chose faite : le Gouvernement a adopté définitivement ces arrêtés en sa séance du 17 juillet dernier. Voyons ce que nous réservent deux d'entre eux...

Les zones d'aménagement différé... du neuf

L'un des arrêtés d'application concerne la mise en œuvre des zones d'aménagement différé (ZAD). Dans le dernier numéro de «La Lettre des CCAT»², nous détaillions longuement, sur base du projet d'arrêté, les principes qui devaient guider les modalités de cette mise en œuvre. Or, le Conseil d'Etat a balayé une bonne partie des dispositions prévues dans le projet d'arrêté. Il considère en effet qu'en réglementant ainsi le Gouvernement outrepassait son pouvoir d'exécution car certains principes instaurés par le projet d'arrêté ne figuraient pas dans le décret. En effet, le projet d'arrêté stipulait par exemple que les zones de priorité 1 ne pouvaient excéder en surface le tiers du total des ZAD communales. Ce même projet d'arrêté indiquait aussi que les zones trop vastes pouvaient être découpées en sous-zones. Or, le décret ne prévoit ni limites à la mise en priorité 1, ni sous-zones d'aménagement différé... Ces deux dispositions ont donc disparus du texte.

L'arrêté se contente donc in fine de définir les documents à fournir par la commune dans le dossier de programme communal: analyse de fait et de droit pour toutes les ZAD, y compris celles déjà mises en œuvre, rapport d'évaluation faisant état des disponibilités³ et des besoins prévus en terrains urbanisables, document de programmation établissant l'ordre de priorité dans la mise en œuvre des zones (voir encadré ci-contre) et justifiant ces priorités au regard des deux documents précédents. Bref, il incombera toujours à la commune de fournir des documents bien étayés, mais le Conseil d'Etat a passé à la trappe les guides dont le Gouvernement avait souhaité encadrer la mise en œuvre des 18 500ha de ZAD. Des indications plus précises devraient être données aux communes concernant la composition de ce dossier, si l'on en croit le texte de la note présentée par le Ministre Foret à ses collègues du Gouvernement.

La certification

Un second arrêté intéressera grandement les communes: celui réglementant la certification. On se souviendra que la réforme du CWATUP a instauré un principe nouveau selon lequel les travaux soumis à permis doivent faire l'objet, après réalisation, d'un certificat attestant leur conformité audit permis (ar-

Ordre de priorité: ce qui a changé par rapport aux intentions du Gouvernement.

L'ordre de priorité devra prendre en compte toutes les ZAD, y compris celles déjà mises en œuvre, alors que dans son projet d'arrêté, le Gouvernement avait prévu de «sortir» du processus les ZAD déjà mises en œuvre. Par ailleurs, le premier projet du Gouvernement prévoyait que, une fois épuisées toutes les ZAD de priorité 1, la commune devait revoir le programme communal pour «passer» des ZAD de priorité 2 en priorité 1. Ce n'est plus le cas. Il ne sera donc pas nécessaire de réviser le programme communal avant de mettre en œuvre une ZAD de priorité 2. Enfin, contrairement au projet gouvernemental toujours, la commune devra définir une affectation pour chacune de ses ZAD: plus question d'en laisser certaines dans les limbes de l'aménagement différé! Et toutes ces affectations seront urbanisables, comme l'impose l'article 33. On frise là l'aberration: dans certaines communes, 15% du territoire sont en ZAD! Les mandataires communaux devront faire preuve d'imagination...

ticle 139 du CWATUP optimisé). Concrètement, le demandeur qui a terminé les travaux doit, dans un délai donné⁴, demander à un vérificateur de venir effectuer le contrôle. Au cas où le demandeur manquerait à cette obligation, le Collège échevinal envoie lui-même un certificateur. Si les travaux sont

conformes au permis, le certificateur délivre le certificat de conformité; dans le cas contraire, il apprécie si l'infraction commise est légère ou pas. Les infractions légères seront régularisées moyennant paiement d'une amende de 250 euros. Les infractions plus lourdes feront l'objet des sanctions et/ou réparations prévues dans le Code (articles 154 et suivants), éventuellement assortis d'une amende comprise entre 250 et 25 000 euros. Le demandeur qui serait en désaccord avec le certificateur dispose d'un droit de recours. Une seconde inspection a alors lieu, dont les conclusions sont cette fois sans appel.

L'arrêté qui vient d'être adopté a principalement pour objet de préciser qui sont les certificateurs.

En premier degré, le demandeur fera appel, soit à un certificateur communal, soit à un certificateur privé, à ses frais dans les deux cas⁵. Le certificateur sera dans les deux cas architecte, ingénieur-architecte, ingénieur civil, technicien en construction ou encore géomètre-expert immobilier ou expert immobilier. S'il est certificateur communal (il est alors fonctionnaire ou agent communal), il ne peut être chargé de la recherche et du constat des infractions (article 451 du CWATUP), et ne peut davantage instruire les permis en régularisation d'infractions qu'il aurait lui-même constatées dans sa mission de certificateur.

En recours, c'est à un certificateur régional qu'il incombe de trancher. Celui-ci est un agent de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP), qui se voit

imposer les mêmes limites déontologiques qu'à ses collègues communaux, et dont les prestations sont gratuites. Précisons encore que le certificateur ne peut avoir un intérêt quelconque de parenté, subordination ou contractualisation avec le demandeur.

Tous les certificateurs sont agréés par le Ministre, après avis de la commission d'agrément⁶, selon une procédure que l'arrêté définit, tout comme il fixe la forme des documents par lesquels les certificats sont accordés ou refusés.

Enfin l'arrêté met en vigueur les articles ad hoc du CWATUP optimalisé: l'article 139 lui-même, mais aussi l'article 85 §3 qui fait obligation au propriétaire, lors d'une cession de biens, de faire état des certificats ou de refus se rapportant à son bien, document dont par ailleurs il doit être fait mention dans l'acte de vente.

D'autres arrêtés seront évoqués dans les prochains numéros de «La Lettre des CCAT».

Janine Kievits

1 Voir «La Lettre des CCAT» n°15, p.7

2 n°16, p.3

3 Y compris les sites d'activité économique désaffectés

4 Délai d'expiration du permis plus six mois c'est-à-dire, en pratique, dans les cinq ans et demi de l'envoi du permis

5 L'arrêté définit un plafond de rémunération

6 Il s'agit de la Commission qui se prononce actuellement sur l'agrément des auteurs de plans, schémas et règlements

La lettre en images

Alors que le plan PLUIES est d'actualité, il est bon de rappeler que l'aménagement du territoire joue un rôle important en matière de prévention des inondations. Un exemple ? Souvenons-nous qu'en cas de crues, les rivières occupent leur lit majeur (photo 1). Il est donc maladroit d'y installer des lotissement nouveaux, comme le faisait ce projet de lotissement à Jodoigne, aujourd'hui abandonné, projet dont le lotisseur avait déjà construit en surélevations la rue que l'on voit ici (photo 2) émergeant seule au milieu des futurs terrains à bâtir envahis par la crue de la Grande Gette.



photo 1

Ourthe près de Barvaux

Crédits photographique: P. Lovens



photo 2

Jodoigne, projet de lotissement du Piroy

Crédits photographique: D. Vandevelde

Les charges d'urbanisme

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, le Fonctionnaire délégué et le Gouvernement wallon peuvent subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'un permis de lotir à la réalisation, par le demandeur, de charges d'urbanisme.

Un permis peut être assorti de conditions et de charges. Les conditions concernent plus particulièrement le projet lui-même: choix des matériaux, recul par rapport à la voirie, nombre de lots... tandis que les charges d'urbanisme sont extérieures au projet, relatives à son environnement.

Les charges d'urbanisme évitent aux pouvoirs publics de supporter des investissements importants que générerait un projet. Ainsi, il s'agit le plus souvent de palier à l'absence de voiries suffisamment équipées en eau, électricité, épuration des eaux, voire à l'absence d'accès au terrain.

Liste fermée

L'article 86 du CWATUP fixe les types de charges d'urbanisme imposables pour les permis d'urbanisme: réalisation et rénovation de voirie ou d'espaces verts publics, fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution de ces travaux, engagement du demandeur à céder à la commune à titre gratuit et sans frais la propriété des voiries et des espaces verts publics. L'article 91 du Code reprend les mêmes charges d'urbanisme pour le permis de lotir en y ajoutant la réalisation et la rénovation de constructions et d'équipements publics ou communautaires tels que parkings, plaines de jeux, cabines électriques ou même centre culturel par exemple... Dans ce cas, les charges d'urbanisme sont au frais du lotisseur et non du demandeur de permis d'urbanisme ultérieur.

Un gain pour la collectivité...

Les charges d'urbanisme font donc peser financièrement sur le demandeur des travaux qui bénéficieront à la collectivité. Les espaces verts ainsi financés doivent en effet être ouverts au public, qu'ils appartiennent à une personne privée ou publique. La réalisation d'une voirie peut être imposée à l'extérieur du périmètre du lotissement. En outre, le demandeur restera responsable de l'entretien des voiries tant qu'elles ne sont pas cédées à titre gratuit à la commune, cette dernière n'étant d'ailleurs pas obligée de les reprendre.

... mais dans le respect du principe de proportionnalité

Bien sûr, même si l'autorité qui délivre le permis dispose d'une large marge de manœuvre dans l'exercice de sa politique, elle doit garantir un équilibre entre des objectifs de bon aménagement du territoire et les intérêts privés des propriétaires. Pas question d'imposer une charge démesurée au demandeur! De plus, bien qu'il ne soit pas mentionné expressément par le Code, on peut y ajouter le respect du principe d'égalité ou de non-discrimination qui signifie qu'une autorité ne peut traiter différemment des demandeurs de permis qui se trouveraient dans une même situation.

Et ailleurs?

La Région bruxelloise a adopté le 12 juin dernier un arrêté relatif aux charges d'urbanisme. Alors que l'imposition de telles charges reste facultative en région wallonne, elle est obligatoire dans certains cas en région bruxelloise. L'arrêté vise ainsi la construction ou la transformation d'immeubles de bureaux, d'assemblées parlementaires, de commerces, d'hôtels, de parkings.

Les charges portent alors prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux. Mais elles peuvent aussi avoir trait à réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts ou sur la réalisation d'actes et travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde appartenant à une personne publique ou sur un autre type de logement.

On le voit l'imposition des charges d'urbanisme est un véritable outil à disposition des autorités afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de tous! Alors... Usez-en!

Stéphanie Scailquin

Des vitamines pour Herve!

Fin des années 1970, un promoteur achète un couvent désaffecté, le démolit et entreprend une vaste opération immobilière. Après la construction d'un premier immeuble à appartements le long de la rue Neuve, l'investisseur ne peut, pour diverses raisons, poursuivre son projet et abandonne donc un îlot éventré entre les rues Neuve et Jardon, deux axes majeurs de pénétration dans la localité. Début des années 1990, un promoteur immobilier originaire de la région -CMD Invest- acquiert le terrain et demande au bureau d'architecture et d'urbanisme Atelier Concept de Battice de réfléchir à l'urbanisation de la zone. Pour mener à bien son projet, il décide de se lancer dans une opération de revitalisation urbaine.

Une politique opérationnelle de la Région wallonne: la revitalisation urbaine¹.

Ce type d'opération se base sur un partenariat privé-public, principe qui a le vent en poupe même s'il est encore relativement peu développé chez nous. Pour chaque euro pris en charge par le Région wallonne pour l'aménagement du domaine public², le promo-

teur privé doit investir deux euros minimum dans le projet, dont au moins un pour du logement³. Cette participation publique cherche à favoriser l'émergence de projets immobiliers dans des zones urbaines a priori moins attractives: la Région intervient financièrement en octroyant une subvention à la commune pour améliorer son domaine public en relation avec la localisation de l'investissement privé.

Le piéton roi!

Le projet du Clos des Ursulines prévoit la construction d'environ 60 appartements d'un standing moyen à élevé⁴, ainsi que des commerces ou des services au rez-de-chaussée⁵. Les bâtiments s'articulent autour d'un ensemble de placettes aménagées de façon à susciter une vie sociale. Côté rue Neuve, un petit espace public vient compléter et répondre à celui qui existait de l'autre côté de la rue et autour duquel sont implantés des commerces. Au centre du nouvel ensemble, les appartements s'organisent également autour d'une placette tandis qu'un petit dégagement, dans la perspective de la rue du Bougnoux, se

Les nouveaux bâtiments marquent l'entrée de Herve.

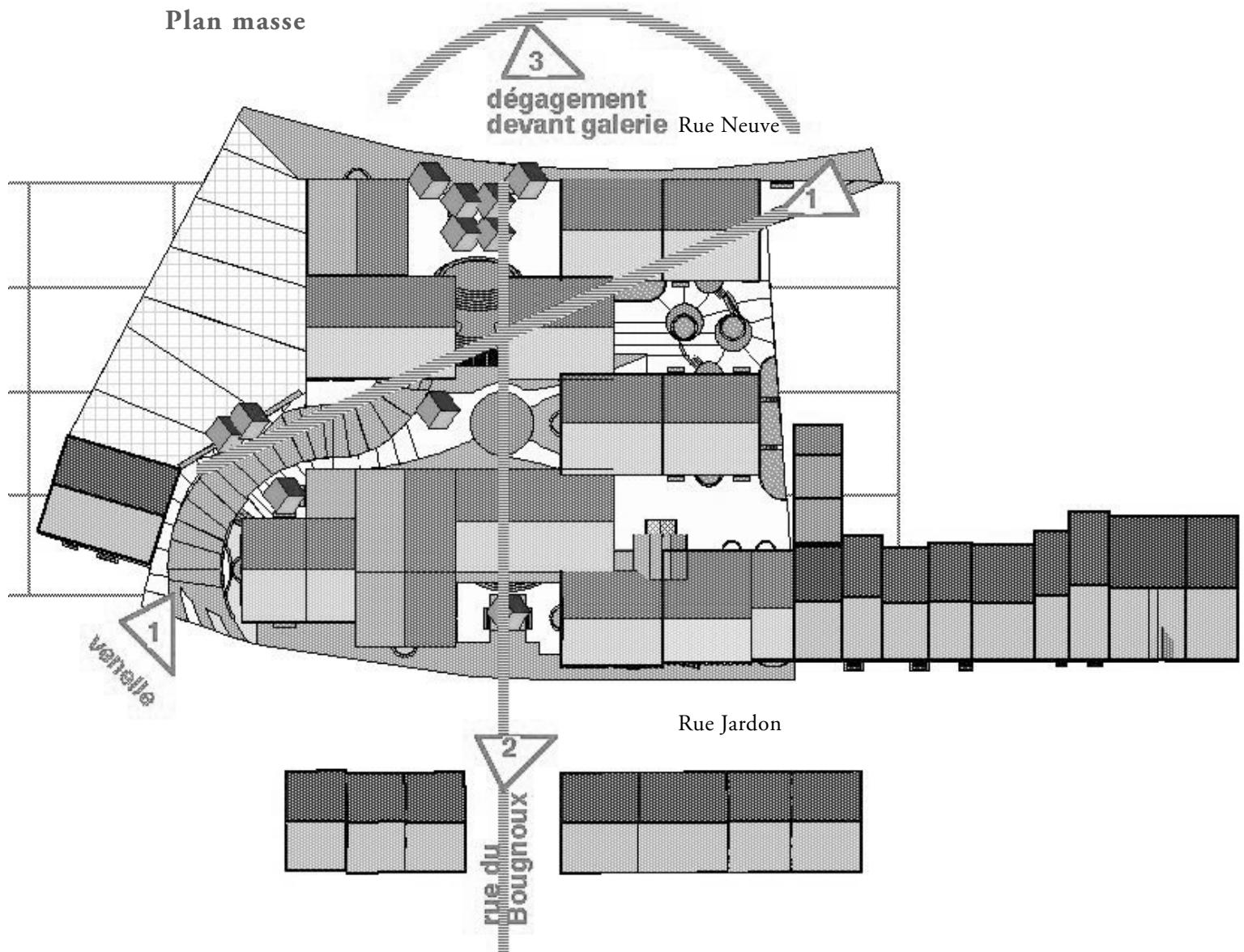


greffe sur la rue Jardon. Ce réseau de placettes est relié par des cheminements piétons connectant directement le centre de la commune à d'autres pôles d'attraction comme le complexe sportif. Le projet fait en effet la part belle aux usagers des modes doux. Il réhabilite une ancienne venelle permettant aux vélos, rollers, landaus, personnes à mobilité réduite,... de traverser tout le site en diagonale, sans rencontrer la moindre marche. Une liaison piétonne est également établie entre la place de la rue Neuve et la rue Denis, en passant par le chapelet de placettes, des escaliers franchissant les 5m60 de dénivellation entre ces deux rues. Ces cheminements offrent des perspectives et séquences visuelles variées qui confèrent au lieu une identité propre. Les voitures des habitants, quant à elles, trouvent place en sous-sol.

Gabarit, rythme et couleurs.

Les architectes se sont montrés très soucieux de respecter la typologie du bâti dans lequel leur projet s'inscrit. L'ensemble, situé dans le centre historique de Herve, est connecté à deux rues bordées de maisons du XVIII^e siècle typiques de l'architecture de cette sous-région: briques rouges-roses, verticalité des baies soulignée par des encadrements en pierre de taille,... Ainsi, le bâtiment construit rue Jardon présente des décrochements ou des retraits, tous les 4m60 environs, rappelant le rythme imprimé par la trame parcellaire ancienne, ce qui rend la transition entre les maisons existantes et le nouvel immeuble particulièrement douce. Le même souci transparaît dans le choix des coloris: l'immeuble récent est construit en blocs de bétons rouges rosé (teintés spécialement pour ce projet) et gris évoquant la couleur

Plan masse



de la brique locale et de la pierre de taille. Enfin, le passage du gabarit de maisons préexistantes à des bâtiments légèrement plus hauts au centre du projet est très progressif.

A l'heure actuelle, seuls les bâtiments de la rue Jardon sont construits. La deuxième phase débutera prochainement. Ce projet devrait ramener des habitants à Herve et redorer le blason de la ville!

Sophie Dawance

1 Article 172 du CWATUP

2 Equipement ou aménagement en voirie, égout, éclairage public, réseaux de distribution et abords; aménagement d'espaces verts; équipement urbain à usage collectifs tel que défini par le Gouvernement

3 Transformation et amélioration de logements insalubres améliorables; démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit; transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements; construction de logements.

4 Studios, appartements deux chambres surtout et quelques appartements trois chambres en duplex sous les toitures.

5 Les rez-de-chaussée ont été conçus selon un système de poutres et colonnes qui rend la structure portante indépendante et permet dès lors une appropriation souple et évolutive des espaces.



La transition entre bâtiments anciens et nouveaux est à peine perceptible.

Carrières, autorisations et... nature

Pendant et après leur exploitation, certaines carrières acquièrent au fil des années une valeur biologique incontestable. L'importance de ces sites créés par l'homme comme refuges pour la flore et la faune s'avère d'autant plus grande que le patrimoine naturel de la Région wallonne s'appauvrit de façon continue. L'intérêt écologique des carrières doit dès lors être pris en considération dans les projets de réaffectation de ces sites. A cet effet, diverses dispositions législatives ont été adoptées récemment par le Gouvernement wallon, afin, notamment, de permettre aux carrières de développer au mieux leur potentiel d'accueil pour la nature.

Le décret du 18 juillet 2002 optimalisant le CWATUP, d'une part, a prévu que les zones d'extraction (article 32 du CWATUP) deviennent au terme de l'exploitation des zones d'espaces verts, de manière à favoriser le développement important du potentiel naturel de ces sites en terme de biodiversité.

Cela concerne donc potentiellement plus de 14.500 ha en Région wallonne!

D'autre part, le secteur carrier a récemment été intégré dans le régime du permis d'environnement. Un arrêté portant sur les conditions sectorielles en cette matière vient d'être adopté dernièrement par le Gouvernement. Ces conditions sectorielles ont été définies en étroite collaboration avec le secteur et s'accompagnent de l'adoption d'un guide de bonnes pratiques en ce qui concerne le réaménagement des carrières et sablières après exploitation.

Nul doute que ces diverses dispositions apporteront un «plus» pour la nature... Reste à ce qu'au-delà des règles se développe une véritable culture du réaménagement, en gardant à l'esprit que chaque carrière est un cas particulier, et que les objectifs de réaménagement doivent dès lors être conçus en fonction du contexte, tant paysager, que naturel et humain!

Stephan Fox Réserves naturelles RNOB

■ Regard sur l'architecture contemporaine au pays de Charleroi

Cette brochure, conçue par les architectes membres de l'ARAC (Association royale des architectes du pays de Charleroi), présente des réalisations d'architecture contemporaine au travers de la vision personnelle et de la sensibilité des élèves de troisième année en photographie de l'Académie Royale de beaux-arts Darville Charleroi.

Information: info@arac.be

■ L'Université Rurale en Wallonie... IEW vous y attend!

Les 16, 17 et 18 octobre prochains se tiendra, pour la première fois, une «Université Rurale wallonne». Le principe de cet événement est de croiser des regards multiples et dégager des solutions constructives autour de diverses problématiques rurales. Les thèmes sont analysés au travers d'itinéraires de terrain variés qui se veulent également conviviaux. Inter-Environnement Wallonie, partenaire du projet, vous invite à participer à cet événement important dont il ne devrait s'agir que d'une première édition. De sa réussite dépendra son avenir...

Informations et inscriptions:
www.urw.be

■ Colloque de la CPDT

Depuis 1998, la gouvernement wallon, les administrations régionales et les trois grandes universités francophones se sont associés dans une recherche sur le développement territorial de la région wallonne: la Conférence permanente de développement territorial. Chaque automne, la CPDT organise un colloque autour d'un thème reflétant les travaux de l'année. La prochaine rencontre sera consacrée aux «Stratégies de développement territorial à l'échelle communale».

Ce thème est particulièrement d'actualité à l'heure où les communes sont de plus en plus confrontées à une double exigence souvent contradictoire: assurer davantage de responsabilités et de compétences, notamment en matière de gestion du territoire, alors que leurs moyens restent limités. La troisième rencontre de la CPDT veut tenter d'objectiver ces défis et d'aider à déterminer les stratégies de mise en œuvre de la gestion et de la valorisation du territoire communal. Le colloque se tiendra le 19 novembre 2003 au Palais des Congrès de Liège.

Informations et inscriptions:

Secrétariat de la CPDT
MRW/DGATLP- Rue des Brigades d'Irlande, 1 – 5100 Namur -
Tél: 081/33.24.25.
Fax: 081/33.24.42.
cpdt.dgatlp@mrw.wallonie.be

■ Deux post-formations organisées par l'Institut Supérieur d'architecture Saint-Luc de Wallonie à Liège

Formation européenne de spécialisation en restauration du patrimoine architectural tournée vers la pratique. Avec l'aide des Communautés européennes, dans le cadre du programme européen SOCRATES, Saint-Luc organise un cycle de spécialisation en restauration du patrimoine architectural. Cette formation associe les compétences pointues de plusieurs universités européennes. Il s'agit de donner aux architectes et ingénieurs architectes les connaissances spécifiques à la pratique de la conservation, restauration, réhabilitation et ré-affectation des biens patrimoniaux.

Exigences et perspectives du Développement durable dans le processus de conception architecturale
Saint-Luc organise un cycle de spécialisation en développement durable. L'objectif est de former des praticiens conscients des enjeux et des exigences que revêt la prise en compte du concept de développement durable dans le champ de l'architecture.

Informations et inscription:

Attention: les inscription se clôturent le 1er octobre !!!
Annie BOUTEFEU
tel: 32 4 341 81 14
fax: 32 4 341 81 13
annie.boutefeu@saintluc.com

■ Intéressé(e) par «La lettre des CCAT»?

■ Renvoyez-nous ce talon dûment complété en lettres capitales à:

■ Inter-Environnement Wallonie, 6 bd du Nord à 5000 Namur, fax: 081 22 63 09.

■ Nom: Prénom:

■ Adresse:

■ Tél: fax:

■ o souhaite obtenir (ré) abonnement(s) annuel(s) et verse.....x 7,45€

■ au compte 068-2389874-15 d'IEW avec la mention «Lettre des CCAT».

■ o désire recevoir une facture à l'adresse suivante: (remplir si différente)

.....