

CLÉS DE LECTURE D'UN PROJET URBANISTIQUE

Objectif

- Acquérir un bagage commun de lecture et d'analyse qui pourra être exploité lors de la remise d'un avis.



**L'URBANISATION RESTE TOUJOURS
UNE POTENTIALITÉ,**

**IL N'Y A PAS D'OBLIGATION DE
RÉSULTAT.**



LES OUTILS DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



- INTRODUCTION
- LES OUTILS D'ORIENTATION
- LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES
- LES PERMIS



INTRODUCTION

LE **C**ODE **W**ALLON DE L'**A**MÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE, DE L'**U**RBANISME, DU **P**ATRIMOINE ET
DE L'**É**NERGIE



Le territoire de la Région wallonne est **un patrimoine commun de ses habitants.**

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire.

Elles **rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.**



L'aménagement du territoire est **conçu** au moyen du schéma de développement de l'espace régional, du schéma de structure communal et du rapport urbanistique et environnemental.

L'aménagement du territoire **et** l'urbanisme sont **fixés** par les plans et les règlements suivants:

- 1° les plans de secteur;
- 2° les plans communaux d'aménagement;
- 3° les règlements régionaux d'urbanisme;
- 4° les règlements communaux d'urbanisme;

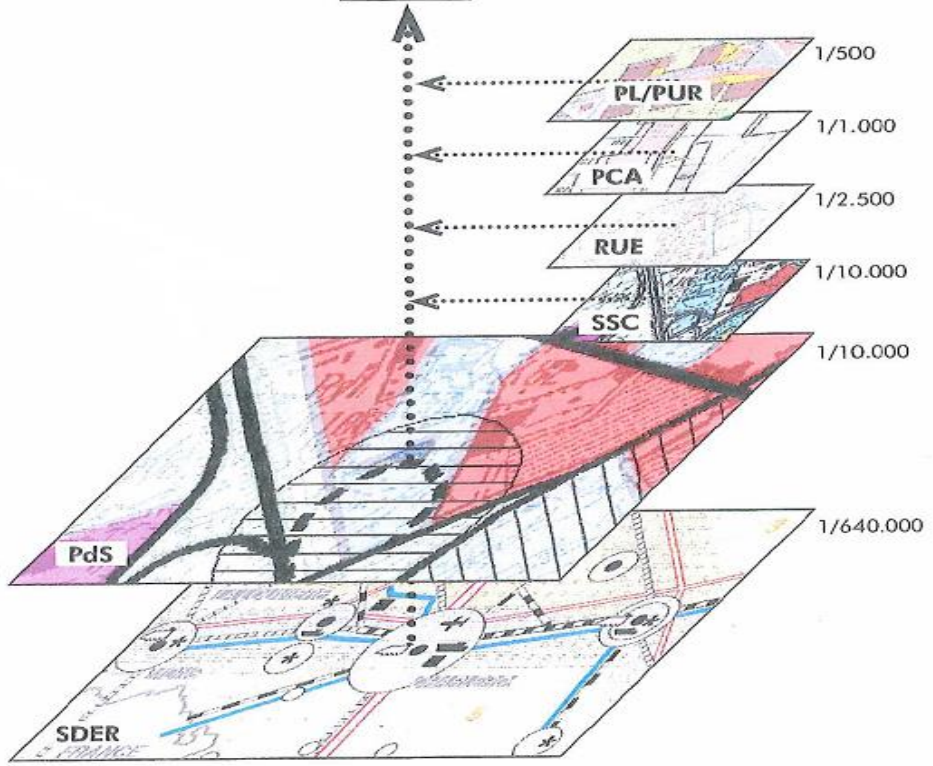


<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

Permis
d'urbanisme

1/100



LES OUTILS D'ORIENTATION



Ils n'ont pas force de loi, ce sont des documents prospectifs qui servent à dire :

on souhaite arriver à cela.

On peut s'en écarter.

<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional

La loi de 1962 prévoyait quatre niveaux de **plan** :

Fédéral - Les plans régionaux → *remplacés par le SDER*
- Les plans de secteur → PS

Communal - Les plans généraux d'aménagement → PGA *remplacés par les SSC*
- Les plans particuliers d'aménagement → PPA *remplacés par les PCA*

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional

(1999)

- Une analyse de la situation *actuelle* et des tendances
- Un projet de structure spatial
- Des objectifs

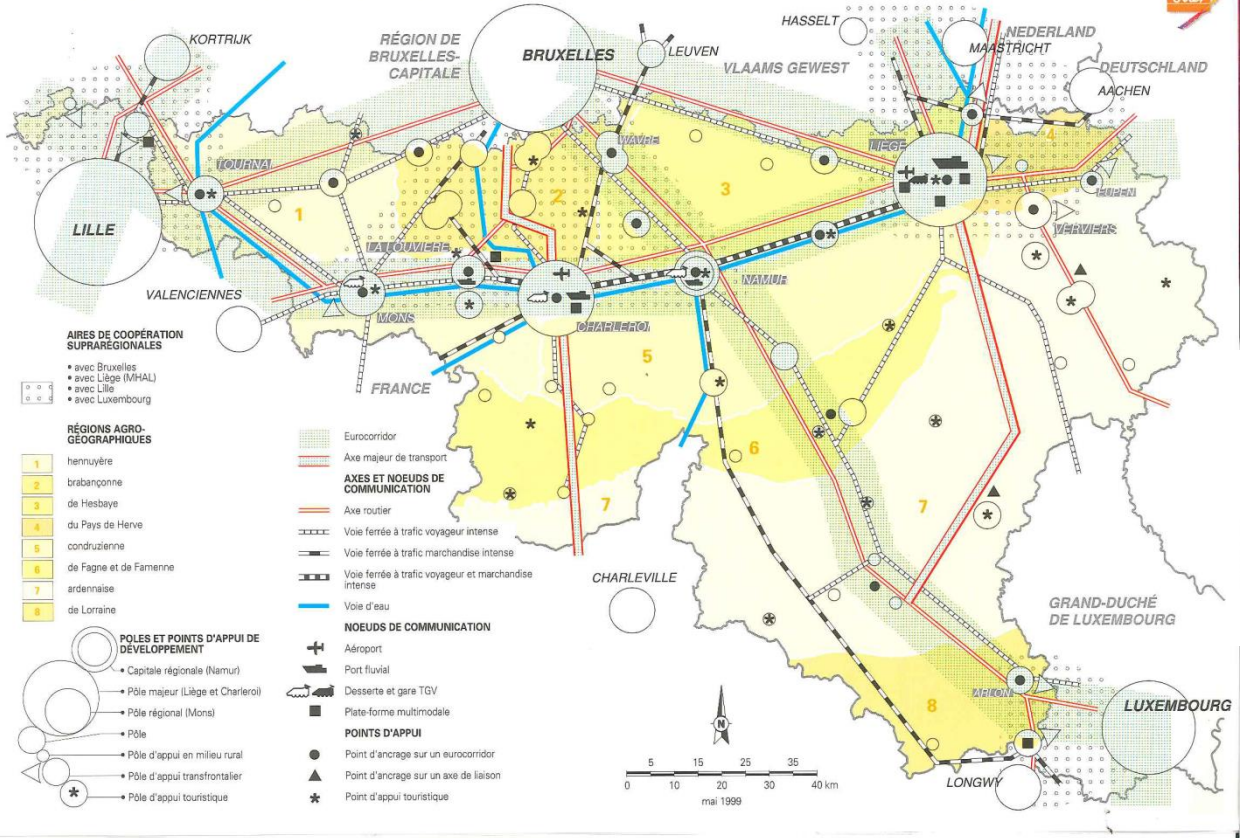
Le Schéma de Développement de l'Espace Régional

Les 8 objectifs du SDER 1999

1. Structurer l'espace wallon.
2. Intégrer la dimension supra-régionale dans le développement de la Wallonie.
3. Mettre en place des collaborations transversales.
4. Répondre aux besoins primordiaux.
5. Contribuer à la création d'emplois et de richesses.
6. Améliorer l'accessibilité du territoire wallon et gérer la mobilité.
7. Valoriser le patrimoine et protéger les ressources.
8. Sensibiliser et responsabiliser l'ensemble des acteurs.

Ces objectifs se déclinent en options (32) et mesures

17. PROJET DE STRUCTURE SPATIALE POUR LA WALLONIE



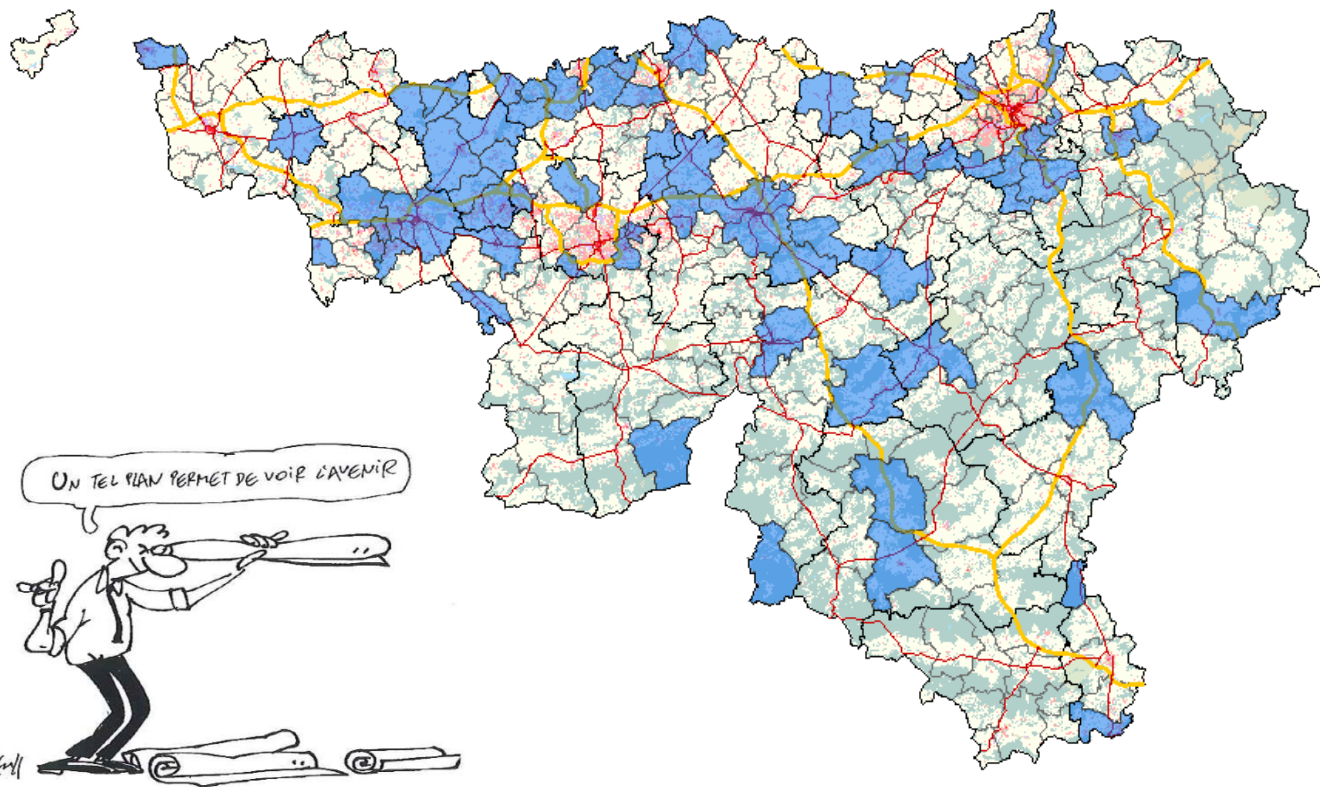
Le Schéma de Développement de l'Espace Régional

Les 4 piliers proposés pour la révision du SDER

1. Répondre aux besoins des citoyens en logements et en services et développer l'habitat durable. (4)
2. Soutenir une économie créatrice d'emplois en exploitant les atouts de chaque territoire. (5)
3. Développer des transports durables pour un territoire mieux aménagé. (6)
4. Protéger et valoriser les ressources et le patrimoine, (7)

Ces piliers se développent en objectifs (22) et mesures.

<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communale - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement - PCA Permis de lotir/d'urbanisation - PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU



Le Schéma de Structure Communal

DEFINITIONS ET OBJECTIFS

Le SSC est un document

- d'évaluation,
- d'orientation,
- de programmation
- de gestion

du développement durable de l'ensemble du territoire communal

Le Schéma de Structure Communal

Sur base d'un état des lieux
et de données statistiques prospectives



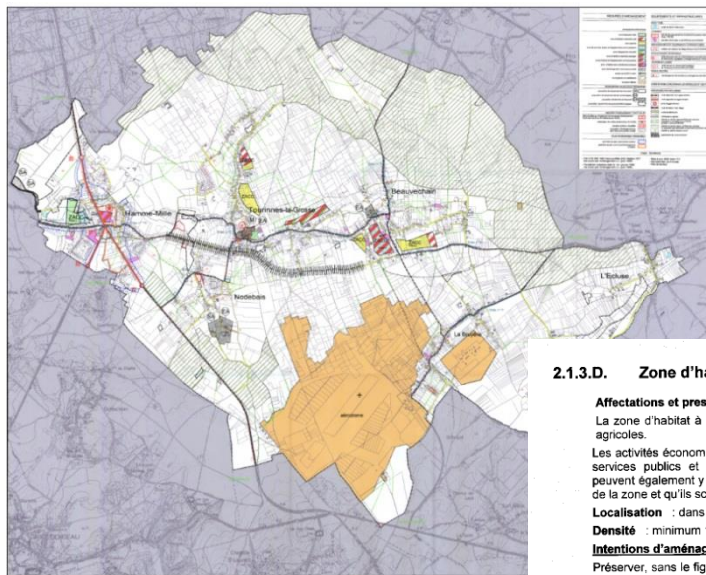
des objectifs généraux sont déterminés



Le Schéma de Structure Communal

des mesures d'aménagement et leurs modalités de mise en oeuvre sont fixées

THEME	TYPE DE MESURE	AUTRE OUTIL POUVANT PARTICIPER A LA PROGRAMMATION	PROPOSITION DE PRIORITE RETENUE
MESURES D'AMENAGEMENT (PLANIFICATION) RESULTANT DES OBJECTIFS			
<i>Création ou modification de périmètres</i>			
Suppression de périmètre de réservation – Contournement Sud de TIG	Suppression du tracé au Plan de Secteur	PS	2
Périmètre de risque naturel prévisible (inondations)	Rendre réglementaire	RCU	1
Classement comme monument de la Cure de TIG	Procédure de classement	PCDR	2
Classement comme ensemble architectural des places de TIG, BVC, et du hameau d'Agiernont	Procédure de classement	RCU	1
Classement comme site archéologique de deux tumuli dans la forêt de Meerdael et villa romaine à Nodebais	Procédure de classement		3
<i>Circulation</i>			
Suppression du statut de route de grande circulation à la rue de Wavre à BVC	Modification règlement général de circulation – modification atlas vicinal – modification PS	PS RGC ASC	1
<i>ZACC</i>			
ZACC Les Claines (nature et parkings)	Rapport urbanistique et environnemental	RCU PCDN	1
ZACC Combattants (habitat, équipements collectifs et espaces verts)	Rapport urbanistique et environnemental	RCU PCDN	2
ZACC Wavre (habitat et agricole)	Rapport urbanistique et environnemental	RCU PCDN	2
<i>Protection paysagère et écologie</i>			
Protection des zones de grand intérêt biologique	Rendre réglementaire	RCU PCDN	1
Protection paysagère du nord-est, de l'ouest et du sud-ouest	Mise en oeuvre du PCDN et protection d'une zone non aedificandi	RCU PCDN PCDR	1
Lotissements à intégrer	Imposition de mesures d'intégration paysagère lors de la délivrance des permis	PCDN RCU	1



2.1.3.D. Zone d'habitat à caractère rural de type traditionnel

Affectations et prescriptions de la zone d'habitat rural du plan de secteur :

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipement communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

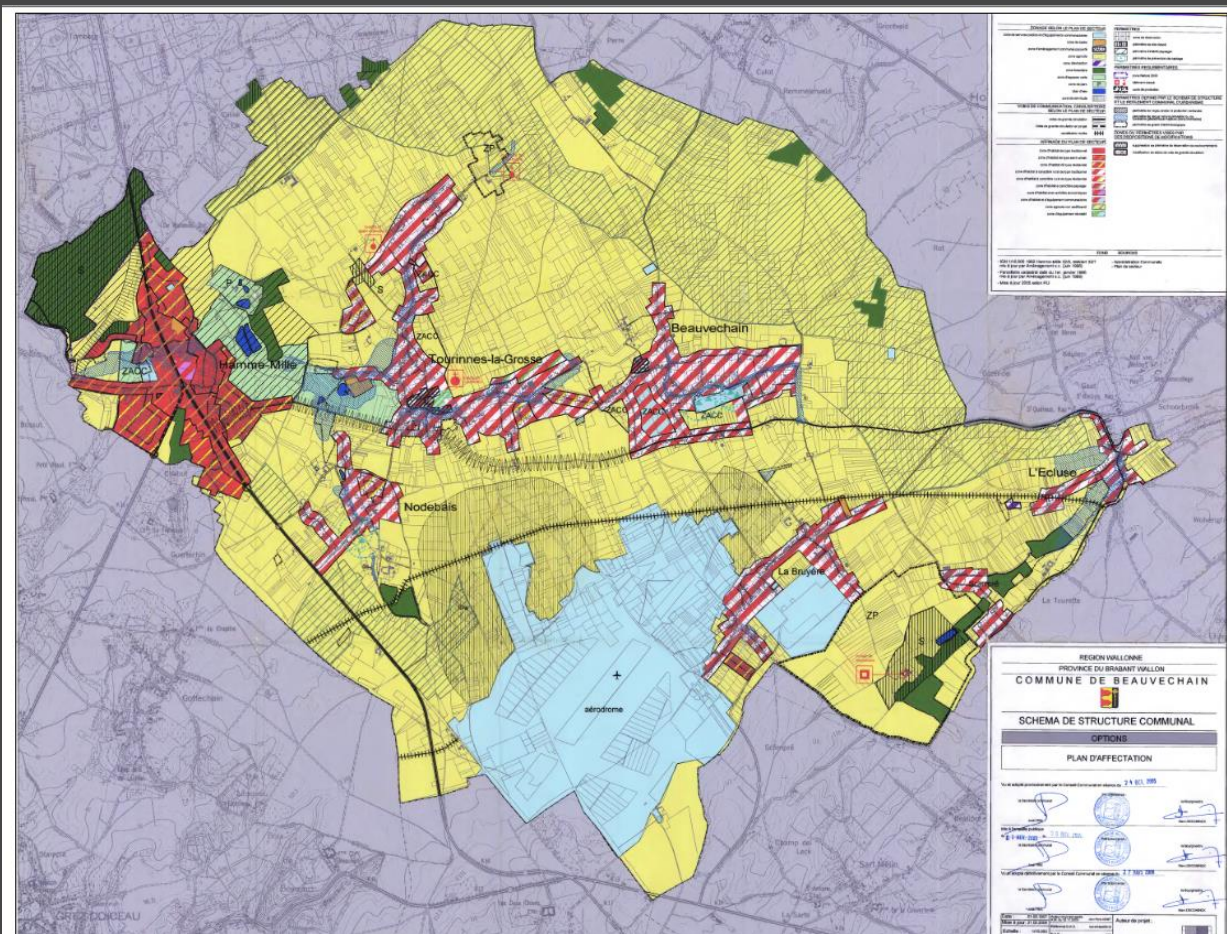
Localisation : dans les villages de l'entité à l'exception du centre villageois d'Hamme-Mille.

Densité : minimum 10 logements à l'ha.

Intentions d'aménagement :

Préserver, sans le figer, le caractère villageois traditionnel existant : en préservant le patrimoine bâti et en le valorisant ; en y intégrant les nouvelles constructions ; en respectant les espaces extérieurs, publics et privés, et en les requalifiant ; en limitant les plantations à des plantes indigènes.

Permettre en même temps le développement de ces zones, en favorisant l'implantation de nouvelles activités, en autorisant des modes de construction innovants, intégrés au bâti existant.



<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

Le Rapport Urbanistique et Environnemental

DEFINITIONS ET OBJECTIFS

Le RUE est destiné à encadrer l'aménagement de zones locales.

Il donne les lignes directrices de l'organisation physique du territoire, ainsi que des **options d'aménagement** et de développement durable.

Il est imposé pour mettre en oeuvre une ZACC ou une ZACCI ou pour permettre certaines affectations en zone de loisirs ou en zone de parcs.

CONTENU

Des **options** (sous formes graphiques et littéraires) **d'aménagement** relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture ou aux espaces verts.



• Logements collectifs

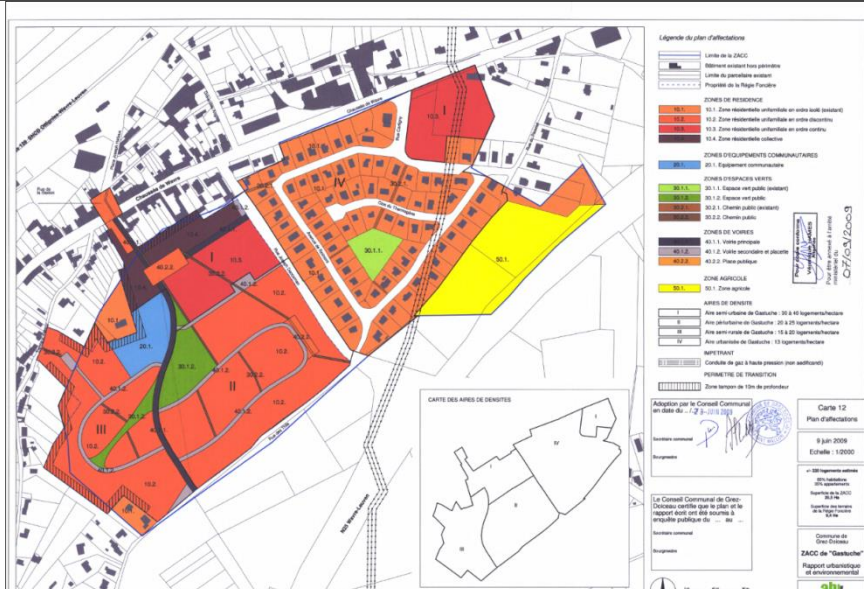
La zone de logements collectifs (10.4) est réservée aux immeubles à appartements. L'habitat collectif, en lien direct avec la place publique qu'il délimite, permet de restructurer le centre de Gastuche. La densité y est plus importante puisqu'elle peut atteindre 30 à 40 logements à l'hectare. Les divers immeubles à appartements sont conçus en ordre ouvert, avec un avant, donnant sur un espace public et un arrière sur des jardins privatifs. Les parkings sont en sous-sol. Tout alignement de garage dans la volumétrie principale ou par le biais de box est interdit.

Les volumes présentent un maximum de 3 niveaux avec éventuellement l'aménagement d'un niveau supplémentaire dans la pente de la toiture. (R+2+T maximum)

Au rez-de-chaussée des logements, des commerces de proximité, des professions libérales, des services liés à la vie du quartier sont autorisés pour autant que leur superficie respective ne dépasse pas 100m² au sol. Une superette de proximité d'une superficie plus importante est recommandée pour agir comme fonction polarisante à l'échelle de Gastuche.



Carte 13
Plan Masse illustratif
Echelle 1/2000



Projet de loi n° 2008-1163
Loi relative à l'égalité
Territoriale
Article 10
Circulaire n° 2008-1163
Circulaire n° 2008-1163

Carte 12
Plan d'affectation
9 Jan 2009
Echelle : 1/2000

ahp

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES



Ils ont force de loi, on dit qu'ils sont opposables aux tiers. Ils indiquent donc :

il faut faire comme ça.

Sous certaines **conditions** on peut y déroger ou s'en écarter.

<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

Le Plan de Secteur

DEFINITIONS ET OBJECTIFS

Les plans de secteur couvrent l'ensemble de la Wallonie.

« Ils s'inspirent du SDER et définissent l'affectation du sol de manière précise (1/10.000) afin de garantir un développement harmonieux des fonctions humaines et d'éviter la consommation abusive d'espace ».

Le Plan de Secteur

CONTENU

Deux types de zones présentes :

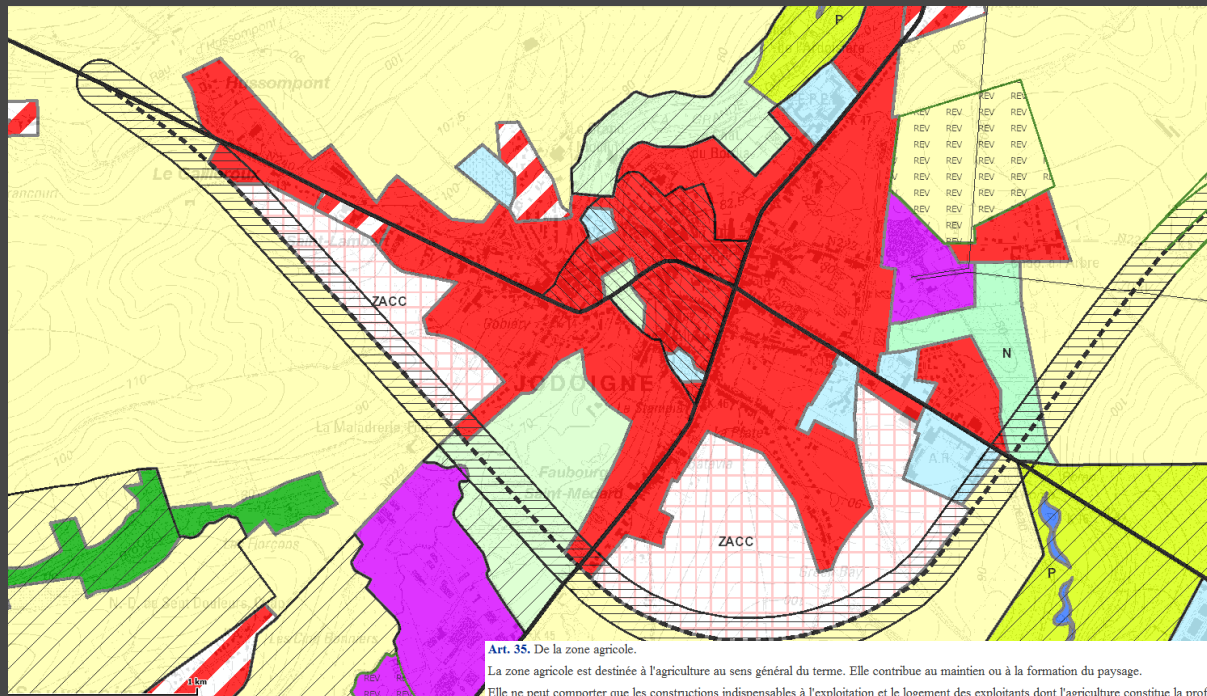
1. Les zones destinées à l'urbanisation:

Zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone de services publics et d'équipements communautaires, zone de loisirs, zone d'activité économique mixte, zone d'activité économique industrielle, zone d'activité économique spécifique, zone d'extraction, zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel ou zone d'aménagement communal concerté.

2. Les zones non destinées à l'urbanisation:

Zone agricole, zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle, zone de parcs et zone d'aménagement communal concerté.

En outre, le plan de secteur repère en **surimpression différentes tracés existants ou projetés** (autoroute, TGV, conduite de gaz), ainsi que **des périmètres spécifiques** (point de vue remarquable, intérêt paysager, intérêt culturel, historique ou esthétique, risques majeurs, extensions...).



Art. 35. De la zone agricole.

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

(Les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone – Décret du 22 mai 2008, art. 1^{er}, al. 1^{er}).

(Sont admises, en tant qu'activités accessoires à l'activité agricole, les unités de biométhanisation, pour autant qu'elles utilisent principalement des effluents d'élevage et résidus de culture issus d'une ou plusieurs exploitations agricoles – Décret du 30 avril 2009, art. 21, 1^{er}).

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche (et les petits abris pour animaux – Décret-programme du 3 février 2005, art. 56) y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche, (aux activités récréatives de plein air, (aux modules de production d'électricité ou de chaleur et aux unités de biométhanisation – Décret du 30 avril 2009, art. 21, 2^o) – Décret du 22 mai 2008, art. 1^{er}, al. 2) ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

Le Plan Communal d'Aménagement

DEFINITIONS ET OBJECTIFS

Le PCA couvre en principe une partie de la commune (un quartier). Il définit très précisément l'affectation (1/1000) du sol qui peut y être réalisée, il affine ou précise le PS. Il permet aussi de le réviser localement (on parle alors d'un PCA «révisionnel» ou PCAR).

« Il permet de garantir un aménagement cohérent à l'échelle d'un îlot, d'un morceau de territoire mais également de protéger un bâti existant ».

Enfin, le PCA vaut plan d'alignement.

CONTENU

Le PCA contient un rapport reprenant:

- les **options d'aménagement** ;
- des prescriptions éventuelles pour affiner ces options ;
- le cas échéant, le périmètre à réviser du PS ;
- la détermination des différentes affectations du territoire ;
- les emplacements existants ou projetés des infrastructures techniques.



COMMUNE DE PERVÈZ P.C.A. DU ZONING PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUT LE PÉRIMÈTRE DU PCA.

2.1. RELIEF ET PAYSAGE BÂTI

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti, ainsi que de la trame parcelaire. Dans certaines zones, les prescriptions concernant l'intégration du relief et du paysage bâti sont particulières.

2.2. MIROYENNETÉS

Si une construction est érigée sur ou contre une limite miroyenne, une construction de type miroyenne ou "toto façades" est obligatoirement construite au droit de cette miroyenneté sur la parcelle adjacente.

Tout nouveau mur miroyen d'un bâtiment doit être constitué de un ou de deux murs contigus capotaillés et être pourvu d'un panacher des deux côtés. Il est conforme aux normes acoustiques, thermiques et de sécurité incendie d'application.

Le mur miroyen destiné à être en attente de construction viendra pendancier plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé par les prescriptions de la zone concernée.

2.3. PLANTATIONS

a. Choix des plantations:

Le choix des plantations dans le périmètre du PCA est exclusivement composé d'essences régionales sur base des espèces reprises dans le tableau ci-après.

Les sujets dont la hauteur à maturité dépassent 2,00 mètres sont considérés comme plantations à haute tige. La plantation de ces essences est limitée à 2,00 mètres minimums de la limite parcelaire.

L'implantation et les caractéristiques des hautes tiges figurent dans la demande du permis.

AAUM 34/03/64 5

<u>Document</u>	<u>Valeur juridique</u>	<u>Niveau régional</u>	<u>Niveau communal</u>
Schéma	Orientation	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Schéma de structure communal - SSC
Rapport	Orientation	//	Rapport urbanistique et environnemental - RUE
Plan	Réglementaire	Plan de secteur - PS	Plan communal d'aménagement – PCA Permis de lotir/d'urbanisation – PL/PUr
Règlement	Réglementaire	Règlements généraux - RG	Règlement communal d'urbanisme - RCU

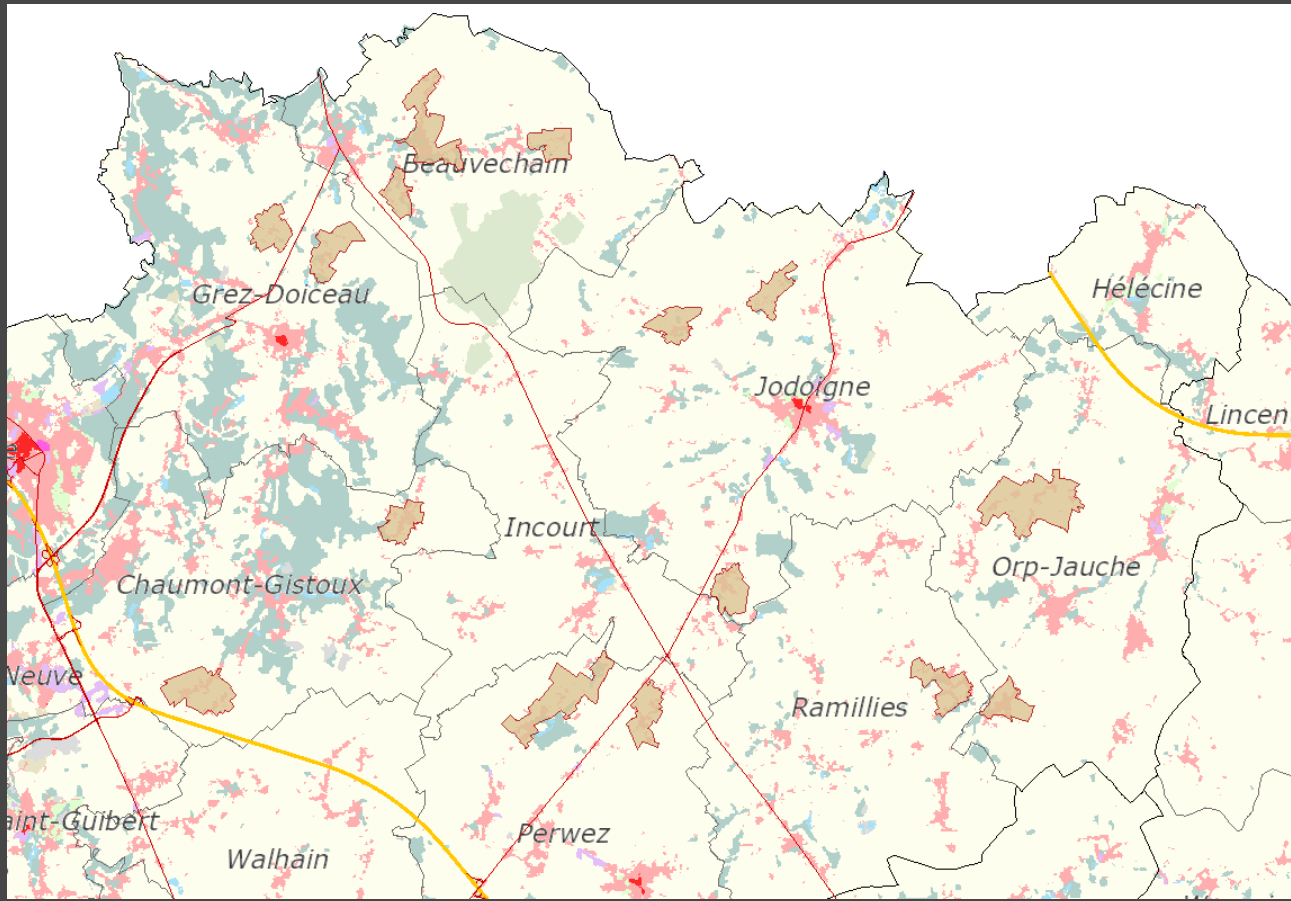
Les Règlements Régionaux

Sur l'ensemble du territoire wallon :

- le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
- le règlement général sur l'isolation et la ventilation,
- le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

A une portion du territoire wallon :

- le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme,
- le règlement général sur les bâtisses en site rural,
- le règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud.



Le Règlement Communal d'Urbanisme

DEFINITIONS ET OBJECTIFS

Seul ou complémentaire au schéma de structure communal, le RCU traduit la ligne de conduite que s'est fixée la commune en matière d'aménagement du territoire.

Il définit les prescriptions relatives aux éléments bâtis et non bâtis.

CONTENU

Le règlement comprend: les prescriptions relatives à l'implantation, les hauteurs, les pentes de toiture, les matériaux, les baies ou les ouvertures des bâtiments principaux et secondaires; les prescriptions relatives aux gabarits, aux revêtements, aux mobiliers, aux plantations, aux parcages, aux enseignes, aux conduites, câbles ou canalisations des voiries et espaces publics.

Le RCU peut ne porter que sur l'un ou plusieurs des points mentionnés ci-dessus, ou encore ne porter que sur une partie du territoire communal. On parle alors de RCU partiel.

LES PERMIS



Art. 84. § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme [...]

1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; [...] ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

2° placer une [...] enseignes, ou [...] dispositifs de publicité;

3° démolir une construction;

4° reconstruire;

5° transformer une construction existante; [...] portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;

6° créer un nouveau logement dans une construction existante;

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien [...];

8° modifier sensiblement le relief du sol;

9° a. boiser ou déboiser; [...];

9° b. cultiver des sapins de Noë;

10° abatte des arbres isolés à haute tige, [...];

11° abatte ou modifier l'aspect d'[...] arbres remarquables ou d'[...] haies remarquables [...];

12° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire [...];

13° utiliser habituellement un terrain pour:

a. le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets;

b. le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par un permis de camping-caravaning;

14° entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration [...] à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé [...];

Le Gouvernement arrête la liste des actes et travaux qui, en raison de leur nature ou de leur impact:

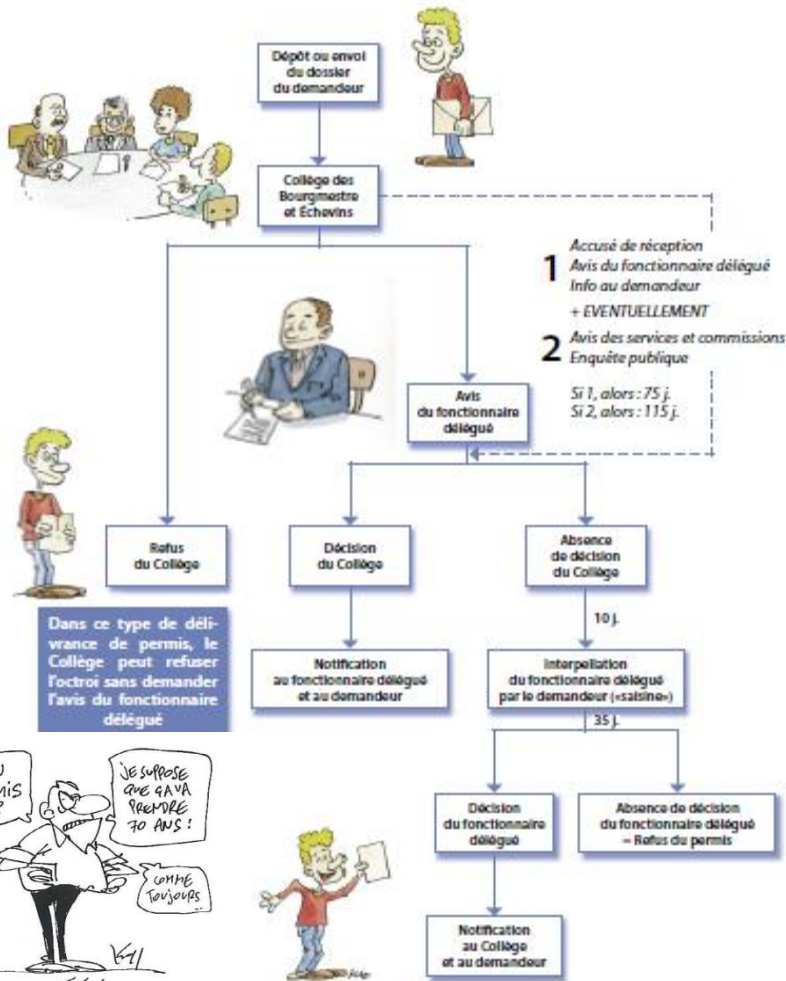
1° ne requièrent pas de permis d'urbanisme;

2° ne requièrent pas de permis d'urbanisme et requièrent une déclaration urbanistique préalable, [...]



Cette liste n'est toutefois pas applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection [...] ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques [...].

Permis délivré par le Collège après avis préalable du Fonctionnaire délégué



Permis délivré par le Collège sans avis du Fonctionnaire délégué

