

Marloie, le 11 septembre 2020

Réunion conjointe CLDR – CCATM - Les enjeux du GCU

Jeudi 03 septembre 2020

Présences

CLDR ; José Dock (président), Marc Quirynten, Christine Bréda, Jean-François Culot, Vincent Dupont, Laurent David, Léon Georges, Julien Collard, Melody Imbach, Manuella Batter, Marc Timmermans
CCATM ; Laurence Arnould (secrétaire), Johanna Colmant, Nicole Malevez, Luc Timmermans (Président), Simon Annet, Nicolas Depaye, Steve Brandt, Philippe Courtoy
Impact ; Stéphane Mottiaux
FRW ; Florence Lesuisse et Fanny Van Der Smissen

Excusés : Bernard Pierre, Andrée Defêche, Kévin Jeanjot, Lynda Protin, Michel Léon, Martine Mathieu, Hadelyn du Chastel de la Howarderie, Vincent Peremans, Marjorie Félix,

I. Contexte et objectif de la rencontre

La FRW accueille les participants et les remercie d'accepter les conditions particulières liées à l'application des mesures sanitaires COVID-19.

Précautions COVID-19 :

Du gel hydro-alcoolique est à disposition à l'entrée du local de réunion.

Un listing des personnes présentes est complété.

Les participants sont invités à s'asseoir aux différentes tables disposées de sorte à respecter les distances sanitaires et limiter les déplacements.

Les participants portent un masque durant la réunion.

Cette réunion est organisée par le Service urbanisme de la commune, la FRW en charge de l'animation de la CLDR (Commission locale de développement rurale) et le bureau d'études IMPACT.

L'opportunité d'organiser une rencontre conjointe de la CLDR et de la CCATM vient de la réalisation concomitante par la commune de Nassogne de deux outils de développement du territoire ; le PCDR – Programme Communal de Développement Rural et le GCU – Guide Communal d'Urbanisme. Ces deux outils ont en commun une réflexion approfondie de l'Aménagement du Territoire et l'organisation de l'espace communal. Le PCDR se voulant un outil transversal, et la commune souhaitant valoriser les différentes commissions citoyennes, il était donc pertinent de mener ces réflexions en partenariat. De plus, le bureau d'études IMPACT étant auteur du PCDR et du GCU, ce qui facilite les liens entre les deux outils.

Le GCU nécessite un avis des membres de CCATM, et de CLDR dans ce cas, sur les grands enjeux d'urbanisme qu'il pourrait traiter. Les réflexions de ce jour se veulent donc globales.

II. Le Guide Communal d'Urbanisme

Stéphane Mottiaux du bureau IMPACT présente le GCU. En voici un bref résumé ; le power point présenté en séance est repris en annexe.

La commune de Nassogne dispose d'un Schéma de structure communal (SSC) depuis le 19/03/2016. Suite au remplacement du CWATUPE par le CODT le 1er juin 2017, les outils d'urbanisme et d'aménagement du territoire ont été remaniés et sont passés d'un urbanisme de contraintes à un urbanisme de projets. Le SSC est devenu le « Schéma de développement communal ». Les anciens RCU sont quant à eux devenus des GCU : guide communal d'urbanisme.

Selon l'article D.III.4 du CoDT, « Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte ».

L'article D.III.5 du CoDT précise que le GCU peut comprendre des indications sur 13 points, dont deux sont obligatoires pour conserver le statut de commune décentralisée au point de vue de l'urbanisme, et pouvoir statuer sur les permis d'urbanisme sans nécessiter l'avis du fonctionnaire délégué. Ce statut présente entre autre l'avantage de réduire les délais d'octroi des permis.

1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol;

2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics;

→ Points obligatoires pour garder le statut de décentralisation

3° les plantations;

4° les modifications du relief du sol;

5° l'aménagement des abords des constructions;

6° les clôtures;

7° les dépôts;

8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules;

9° les conduites, câbles et canalisations non enterrés;

10° le mobilier urbain;

11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage;

12° les antennes;

13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol.

Attention ; le contenu et les indications reprises dans le GCU s'appliquent à toutes les demandes de permis d'urbanisme !

Le GCU est un document indicatif, et non plus réglementaire comme c'était le cas dans le CWATUPE. Cependant il n'est pas possible de s'écarter des objectifs du GCU. Les seuls écarts permis seront autorisés pour les projets qui :

- Ne compromettent pas les objectifs d'urbanisme du GCU
- Contribuent à la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Exemple du GCU de la commune de Libin :

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME		CENTRE VILLAGEOIS PATRIMONIAL	LIBIN
FICHE 1			
CONTEXTE			
Les villages de la commune de Libin sont caractérisés par des noyaux relativement anciens qui présentent une homogénéité urbanistique . Le centre historique est composé des bâtiments les plus anciens qui confèrent une identité forte à l'ensemble. Par ailleurs, les disponibilités foncières dans cette zone ne sont plus très importantes. Toutefois, sa position centrale est propice à une densité relativement importante, notamment dans les deux pôles que sont Libin et Ochamps, et à la concentration de commerces et services de proximité bénéfiques pour l'animation et la cohésion sociale au sein des villages. Par conséquent, le bâti de cette zone est soumis à des pressions liées aux mutations permanentes de la société et à sa façon de consommer le territoire.			
OBJECTIF			
L'objectif principal de la présente zone consiste à ne pas déformer cette unité caractéristique en accompagnant les mutations et en reprenant les principales caractéristiques du bâti existant .			
INDICATIONS D'IMPLANTATION			
Au-dessus du sol, l'implantation des constructions se fait principalement en ordre continu (mitoyenneté des deux côtés) ou en ordre semi-continu (mitoyenneté d'un côté) et participe à renforcer la structure générale de l'ensemble. Elle intègre les contraintes locales (relief, etc.). La profondeur totale de la construction se limite à 15 m pris depuis le front de bâtisse.			
L' emprise au sol des volumes secondaires doit être limitée à la moitié de la surface du bâtiment principal.			
Les volumes secondaires s'accrochent au bâtiment principal.			
En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement se limitent à l'emprise hors-sol des constructions.			
En fonction du caractère bâti des parcelles contigües, les modes d'implantation possibles sont repris ci-après.			
	Implantation	Illustration	
3 parcelles bâties contigües	<ul style="list-style-type: none"> Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ; ET Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines (en mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe). 		
	<ul style="list-style-type: none"> Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par la construction voisine (en mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe) ; OU Faîte de toiture orienté perpendiculairement à l'une des limites parcelaires latérales avec un recul par rapport à l'alignement variant entre 5 et 10 m. 		

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME		CENTRE VILLAGEOIS PATRIMONIAL	LIBIN
FICHE 1			
0 parcelle bâtie contigüe	<ul style="list-style-type: none"> Faîte de toiture orienté perpendiculairement à l'une des limites parcelaires latérales avec un recul par rapport à l'alignement variant entre 5 et 10 m. OU Faîte de toiture implanté parallèlement aux courbes de niveau lorsque le relief est marqué 		
	INDICATIONS DE VOLUMÉTRIE		
Le bâtiment principal présente une forme de type « bloc » sans découpe visible depuis le domaine public. Il est couvert par un comble en bâtière avec ou sans croupettes, de pente comprise entre 30° et 40°.			
Les volumes secondaires sont ponctués d'une toiture à deux versants ou d'une toiture à un versant pour les volumes en appentis.			
Pour l'ensemble de la composition des façades visibles depuis la voirie, le rythme est vertical.			
Le bâtiment principal présente 2 à 2,5 niveaux hors sol par rapport à la cour ouverte en relation avec la voirie.			
La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire est clairement marquée. Le gabarit des volumes secondaires doit être inférieur à celui du volume principal.			
INDICATIONS DE COULEURS			
Les tonalités des parements d'élévations présentent une sobriété générale et sont comprises dans les palettes de gris et de brun. Lorsque les élévations sont différenciées les unes des autres, le choix des tonalités est limité à deux.			
La toiture est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.			
INDICATIONS DE CONSERVATION			
Les façades à front de voirie doivent être en pierre (grès schisteux).			
Les toitures sont recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles. La pente de toiture des bâtiments profonds et présentant une faible hauteur (type ancienne forme) peut être comprise entre 20° et 30°.			
Les bâtiments existants transformés et subdivisés en plusieurs logements intègrent une division verticale sauf dans les pôles de Libin et d'Ochamps ou au-dessous de surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée.			
INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS			
L' avant-cour est aménagé sur le principe de la cour ouverte . Ce caractère ouvert n'est pas incompatible avec la plantation d'arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales).			
Les matériaux utilisés pour l'aménagement des abords favorisent l' infiltration des eaux dans le sol (exemple d'un revêtement semi-perméable en pavés drainants).			
Les intérieurs d'îlots sont aménagés dans une optique de qualité et de quiétude tout en gardant une prédominance végétalisée.			
INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES			
Chaque logement doit disposer d'au minimum 1,5 emplacement de stationnement.			
Les immeubles à appartements comportent un local réservé au rangement des poubelles , des vélos et des poussettes .			

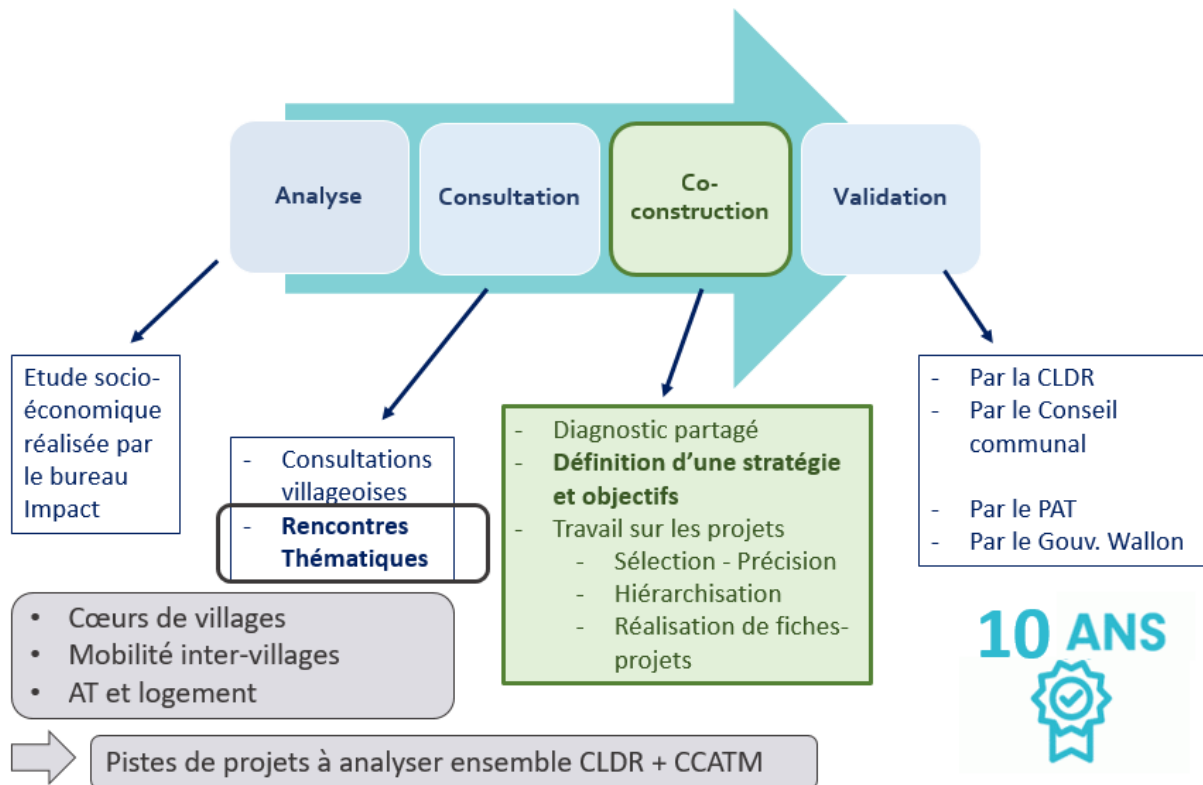
III. Le Programme Communal de Développement Rural

Le PCDR est un outil co-construit par les citoyens et le politique fixant différents objectifs de développement qui visent à améliorer la qualité de vie des habitants, ainsi que les projets permettant d'atteindre ces objectifs.

Le processus se déroule en deux phases ;

- 1) L'élaboration du PCDR, qui prend entre 2 à 3 ans
- 2) La mise en œuvre du PCDR, pour une durée maximale de 10 ans.

L'élaboration du PCDR comprend plusieurs étapes ;



Le nouveau PCDR de Nassogne est en phase d'élaboration. À ce stade, la CLDR analyse les réflexions menées lors des Rencontres Thématiques afin de déterminer les objectifs de développement (la stratégie du PCDR). L'étape suivante sera le travail sur les projets à proprement parler : sélection, priorisation et réalisation de fiches-projets. Ensuite, une fois que le document sera finalisé par le bureau d'étude, celui-ci sera relu et validé par la CLDR et le Conseil Communal, puis défendu devant la Région Wallonne au Pôle Aménagement du Territoire. Le PCDR sera alors soumis au Gouvernement Wallon pour approbation d'une durée maximale de 10 ans.

Trois Rencontres Thématiques en lien avec l'aménagement du territoire ont été organisées dans le cadre de l'élaboration du PCDR :

- Les cœurs de villages
- La mobilité inter-villages
- L'aménagement du territoire et le logement.

La matière issue de ces trois rencontres sera également analysée de manière conjointe avec la CLDR et la CCATM lors d'une prochaine réunion.

IV. Les enjeux du Guide Communal d'Urbanisme – réflexions en sous-groupes

Les participants sont répartis en 4 groupes pour répondre aux questions suivantes :

Quelle image veut-on donner aux centres de Nassogne, Forrières et Bande, les trois villages « pôles » de la commune ? De quelle manière et où doit-on les densifier ?

- La mixité des fonctions doit être renforcée sur les pôles de Nassogne et de Forrières. Le cas du village de Bande est plus particulier. En effet, il présente un niveau assez faible d'équipements et de services. Son statut est plutôt à mettre en relation avec sa proximité de Marche-en-Famenne.
- La densification semble nécessaire sur ces villages. Toutefois, il convient de veiller à préserver des espaces de convivialité et de respiration à l'intérieur des villages. Le stationnement est également une problématique à intégrer, notamment en le favorisant en sous-sol en cas de développement d'appartements.
- Un groupe propose également de densifier dans les extérieurs des villages plutôt que dans les cœurs afin d'y préserver des espaces « libres ». Notons que cette proposition est contraire aux orientations actuelles d'aménagement du territoire, que ce soit au niveau régional ou au niveau communal (en référence au SDC).
- L'aménagement de ces centres doit également prendre en compte que l'image dynamique et accueillante (économique, culturelle, ...) doit être préservée voir même accentuée.

Quid de la gestion et du devenir des cellules commerciales dans les centres des villages « pôles », ainsi que de l'accès aux étages pour d'autres fonctions (ex : logements) ?

- De manière générale, la mise en place d'une nouvelle dynamique commerciale permettrait de relancer les anciens commerces.
- Le GCU devrait encourager le logement à l'étage des rez-de-chaussée commerciaux.
- La question du stationnement est également importante pour les projets commerciaux.

Comment le GCU pourrait aider à préserver les caractéristiques traditionnelles du bâti ? Quelles mesures faudrait-il exiger/encourager ? Comment permettre l'intégration de l'architecture moderne dans le patrimoine bâti existant ? Comment garantir la conservation de certaines particularités architecturales (colombages, façades, ...) lors de transformations ou rénovations ?

- Les participants s'accordent sur la nécessité de garder une cohérence par rapport au bâti existant tout en ouvrant la possibilité à une architecture plus contemporaine. A cet effet, le GCU devrait fixer des critères en matière de gabarit et de tonalités.
- En cas de transformation/rénovation, il conviendrait de maintenir les caractéristiques principales des façades en touchant le moins possible à la structure extérieure.
- Une question est posée sur les enjeux énergétiques (isolation, etc.) qui risquent d'entraîner des modifications des bâtiments anciens.

Quelle cohérence urbanistique encourager autour des cœurs de villages ? Jusqu'où aller dans l'architecture moderne proposée en matière d'implantation, de volumétrie, de matériaux, ... ?

Faut-il être plus « permissif » (ex : toitures plates, bardages bois, ...) ?

- Cette question rejoint la précédente. Il faut veiller à une certaine cohérence d'ensemble ainsi qu'à une certaine homogénéité.
- Les toitures plates sur le volume principal, etc. pourraient par exemple ne pas être autorisées dans les cœurs des villages.
- Le GCU devrait exiger une vue d'ensemble et l'intégration du projet dans le cadre bâti existant.

Quelle ligne de conduite faudrait-il donner pour l'implantation éventuelle d'éoliennes ?

- Les éoliennes devraient être préférentiellement regroupées le long des infrastructures (N4 et chemin de fer) ou au niveau des zones d'activités économiques. La question est posée sur la possibilité de les implanter en zone forestière en profitant des importants coupe-feux.
- Dans tous les cas, elles doivent être implantées hors des zones bâties afin d'en réduire les nuisances. Les zones protégées (nature et paysages) doivent être prises en compte.
- Le GCU pourrait prévoir des hauteurs et des puissances adaptées au caractère rural.

De quelle manière le GCU devrait-il limiter les surfaces imperméables (« stop béton ») et le risque d'inondations ? Comment augmenter la récupération des eaux de pluies ? Quels critères de salubrité faudrait-il prendre en compte, quelle(s) méthode(s) d'assainissement ?

- Le GCU devrait imposer des matériaux perméables ou semi-perméables pour l'aménagement des abords ainsi qu'une citerne d'eau de pluie.
- Il serait également intéressant de traiter de dispositions autres que l'imperméabilisation telles que la plantation de haies en zone agricole, etc.

Quels sont les grands principes à développer dans le GCU au niveau de la végétalisation (essence, hauteur des haies, etc.) ?

- Le GCU pourrait fixer une hauteur maximale pour les haies (par exemple 2 mètres), le recours à des essences locales feuillues, la végétalisation des clôtures, etc.
- Les espaces publics et les voiries devraient également idéalement être végétalisés.

Quelles seraient les mesures à mettre en place dans le GCU pour préserver les ouvertures paysagères ? Quel serait le rôle de la végétation dans la gestion des paysages ?

- Le maintien des ouvertures paysagères doit prioritairement être réalisé dans les extérieurs. La hauteur des plantations doit y être logiquement limitée.
- Il faut également prêter une attention particulière aux arbres qui ne sont pas entretenus et qui pose problème dans les zones d'habitat.
- Il serait également intéressant de recréer des drèves.

Quelles mesures le GCU pourrait-il définir concernant les gîtes de grande capacité et les bâtiments agricoles modernes ? Combien ? Comment les intégrer ? Où les autoriser ?

- Pour les gîtes de grande capacité :
 - Le GCU devrait fixer un nombre maximum de personnes par gîte ainsi qu'un nombre maximum de lits par village (proportion en fonction de la taille du village).
 - Le logement de l'exploitant sur place devrait être imposé.
 - Une surface extérieure minimale par personne pourrait être fixée, l'objectif étant de découvrir la région et pas de faire un « parc d'attraction » dans le jardin du gîte.
 - Il convient d'être attentif au stationnement ainsi qu'aux nuisances pour le voisinage.
- Pour les bâtiments agricoles :
 - Le GCU pourrait imposer des plantations pour un accompagnement paysager ainsi que le recours au bois (en fonction des possibilités sanitaires).

Comment le GCU devrait-il se positionner concernant les transformations et reconversion d'habitats non permanents existants (bungalows de campings, anciens abris de chasse, chalets de vacances, ...) ? Quel devenir ? Quelle(s) autorisation(s) ?

- Pour ces bâtiments, les transformations devraient être limitées en surface et leur caractère non permanent devrait être garanti.
- Pour les campings, il faut veiller à une mise en conformité d'un point de vue environnement, urbanisme et CGT.

Quelles sont les mesures à prendre pour assurer une bonne intégration des petits immeubles à appartements (stationnement, local technique, etc.) ?

- Des locaux techniques (locaux fermés) devraient être prévus pour accueillir vélos, poussettes et poubelles. Une place de stationnement devrait être prévue par appartement. (Dans le SDC, on a une exigence min de 1,5 à 2 places par appartement et logement en fonction de la zone).
- En lien avec la densité fixée par le SDC, le nombre maximal de logements devraient être fixés afin notamment de maintenir des espaces verts.
- Pour la transformation des bâtiments existants, la division verticale est à favoriser.

Comment le GCU devrait-il traiter la question de l'habitat léger ?

Doit-il l'autoriser sans conditions ? Imposer des contraintes fortes ? Conditionner l'intégration de ce type d'habitat ? Déterminer des zones attribuées pour ce type d'habitat ? Quel(s) type(s) d'habitat léger autoriser (yourtes, tiny houses, conteneurs aménagés, bulles, tipis, ...) ?

- Ce type d'habitat devrait obligatoirement se trouver en zone d'habitat (à caractère rural) mais pas dans les centres des villages et avec une densité limitée.
- Le GCU pourrait fixer le type et les matériaux tout en veillant à l'intégration paysagère.
- Les structures de type bulles et tipis devraient uniquement se limiter à une fonction touristique.
- Une durée maximale d'occupation pourrait également être fixée.
- Les contraintes écologiques et environnementales (épuration, eaux, etc) doivent également être étudiés dans ce type de construction.

V. Les suites

Stéphane Mottiaux et Laurence Arnould vont tenir compte des réflexions des sous-groupes dans l'élaboration du GCU. Une prochaine réunion commune CLDR/CCATM sera consacrée à une analyse plus précise des différents villages. En parallèle, les propositions de projets de mobilité douce et d'aménagements d'espaces publics, issues des rencontres thématiques, seront triées et priorisées par les deux commissions, afin de déterminer les fiches-projets à inscrire dans le PCDR.

Merci de votre participation !

Fanny Van der Smissen et Florence Lesuisse
Agents de développement
Stéphane Mottiaux et Laurence Arnould
En charge du GCU

Fondation rurale de Wallonie
Rue des Tilleuls, 1^E 6900 Marloie
084/21 98 60 famenne@frw.be



Retrouvez toutes les informations relatives à l'ODR sur le site : www.nassogne-odr.info