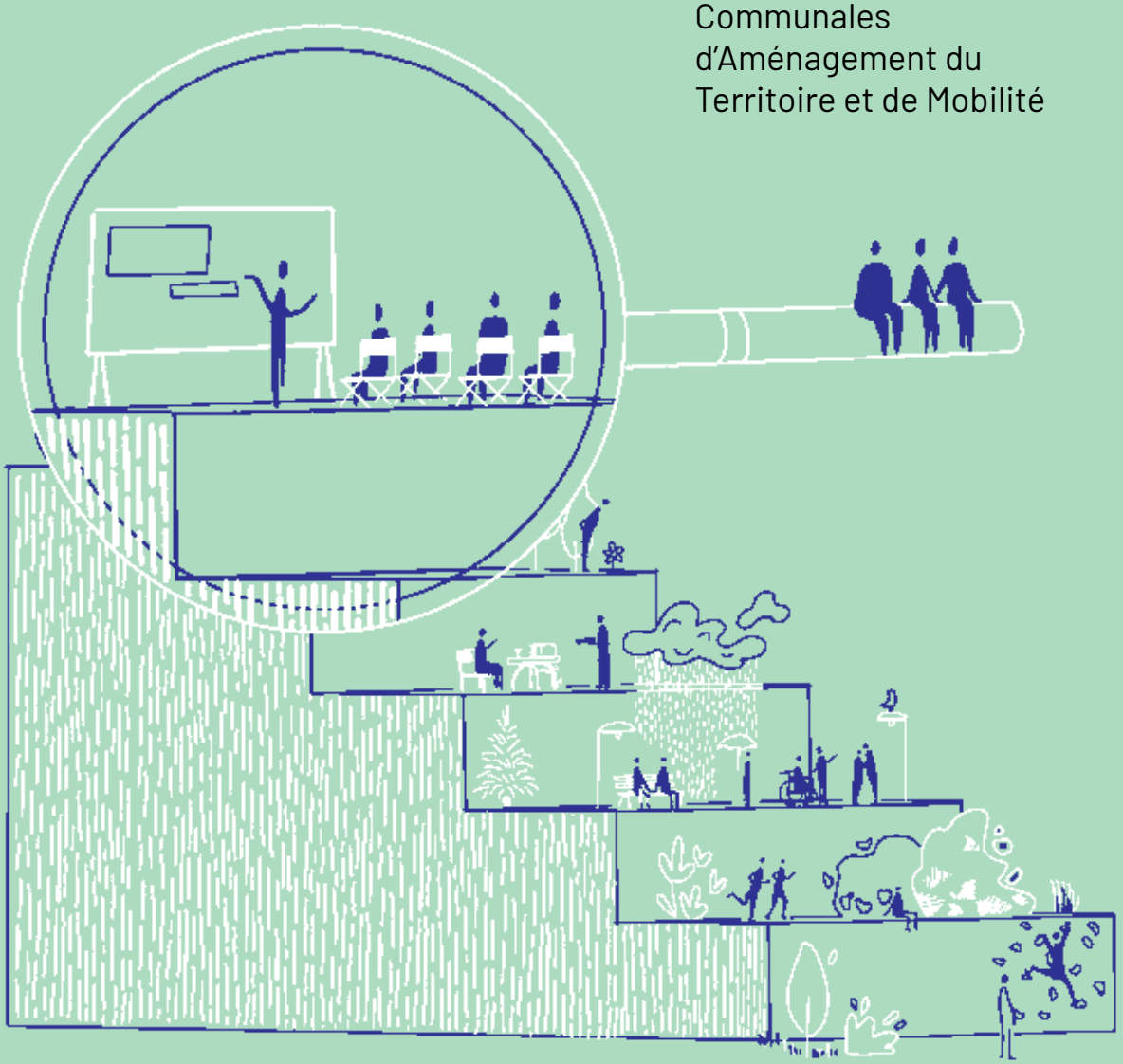
Être membre d'une CCATM pas à pas

Manuel à destination des Commissions Consultatives Communales d'Aménagement du Territoire et de Mobilité



Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Nos vifs remerciements pour
leur relecture éclairée et leurs apports à :
David AERTS (SPW)
Anne DAUBECHIES (SPW)
Nathalie BOTON (CCATM de Wavre)
Thibault CEDER (UVCW)
Martin GRANDJEAN (SPW)
Magali KUMMERT (SPW)
Jean-Fred LAMBERT (CCATM de Ottignies-Louvain-la-Neuve)
Muriel LE CLERCQ (SPW)
Jérome SNAPPE (commune de Perwez)
Jean-Louis DE WALS (CCATM de Braine-le-Château)
Véronique VAST (SPW)

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Cette publication a bénéficié
du financement de la Wallonie.
Novembre 2025

Conception :
Bénédicte Dawance
Marguerite van Overbeke

Illustrations : @tavub
Graphisme : Louise Laurent
Impression : helloprint

Editeur responsable :
Adeline Grard - CCBW
3, rue Belotte
1490 Court-Saint-Étienne

Ce texte utilise une écriture
traditionnelle, sans marquage de genre.

Le Brabant wallon

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

Avec le soutien de la Wallonie

Avec le soutien financier de
START

1. Connaître le cadre de fonctionnement d'une CCATM

Mission 5
Composition et rôles 6
Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) et organisation de la commission 8
Organisation des réunions 8
Travail en sections 8
Votes 9
Conflits d'intérêts 9
Subvention et jetons de présence 10
Renouvellement 10
Fonctionnement et bonnes pratiques 11

2. Acquérir un référentiel commun : les outils

Contexte réglementaire 14
Le Code du Développement Territorial 14
Le Code de l'Environnement 16
Le Code du Patrimoine 16
Le Décret Voirie communale 16
Le Code civil 17

Les outils de l'aménagement du territoire : zoom sur les principaux outils planologiques 17
Le schéma de développement du territoire 18
Le plan de secteur 21
Le schéma de développement communal 24
Le schéma d'orientation local 28
Le guide régional d'urbanisme 30
Le guide communal d'urbanisme 32
Synthèse : hiérarchie et portée des outils 34

Outils opérationnels d'aménagement du territoire et d'urbanisme
Les sites à réaménager 36
Les périmètres de remembrement urbain 36
Les opérations de développement urbain 37

Autres outils de planification et d'urbanisme hors CoDT 38

Urbanisme : permis et certificats 39
Le permis d'urbanisme 40
Le permis d'urbanisation 44
Les charges d'urbanisme 46
Les certificats d'urbanisme : CU 1 et CU2 47

Matières annexes 48
Le permis d'environnement 48
Le permis unique 48
L'évaluation des incidences environnementales 49
Les mesures de protection du patrimoine 50
Les autres plans et programmes communaux thématiques et transversaux 52

3. Maîtriser les procédures

Les instances décisionnelles 57
Les instances d'avis 58
La participation citoyenne 60
La pyramide de la participation 61
Les mesures de publicité 62
Les avis de la CCATM : quand et sur quoi ? 64
Les avis obligatoires 64
Les avis facultatifs 64
Les avis d'initiative 65
Les recours 66
Le recours auprès du Gouvernement wallon 66
Le recours devant le Conseil d'Etat 66
Les infractions et sanctions 67

4. Organiser les travaux de la CCATM

La sélection et la préparation des dossiers 70
L'analyse des dossiers 72
La rédaction des avis et votes 76
Les bonnes pratiques et partages d'expériences 77
Se répartir les tâches, créer des sous-groupes 77
Organiser des visites de terrain 78
Inviter les porteurs/auteurs d'un projet à venir présenter leur projet 78
Développer des formations pour les membres de la CCATM 78

5. En savoir plus, se former

Les référentiels « eaux pluviales » 82
Le vade-mecum pour la réalisation des SDC « Optimisation spatiale » 82
Le référentiel « Habitat léger » 83
Liens et ressources utiles 83

Glossaire 87
Liste des abréviations 88



1.

Connaître le cadre de **fonctionnement d'une CCATM**

Chaque année, la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon organise des visites et des rencontres avec des porteurs de projets. Une manière efficace et conviviale de découvrir d'autres territoires, de partager des bonnes pratiques ou tout simplement s'inspirer des projets menés ailleurs !


Sortie

CCATM

COMMISSION

Composition plurielle et mixte.

CONSULTATIVE

Remise d'avis et propositions sur des projets, plans et autres enjeux d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

COMMUNALE

À l'échelle du territoire d'une commune ou d'une partie de celle-ci : le schéma de développement communal, un nouveau quartier, un espace public, ... Certaines questions/ projets peuvent concerner plusieurs communes contiguës.

D'AMÉNAGEMENT

Organisation du territoire et des activités qui s'y déploient.

DU TERRITOIRE

Espace approprié et géré par une collectivité en interaction avec le vivant.

ET DE MOBILITÉ

La mobilité est intrinsèquement liée à l'aménagement du territoire.

Le Code du Développement Territorial (CoDT) cadre le fonctionnement des Commissions Consultatives Communales d'Aménagement du Territoire et de Mobilité dans ses principaux aspects.

Il décrit les modalités de constitution, formation et fonctionnement de la CCATM dans ses articles D.I.7 à 10 (partie décrétale) et R.I.10-1 à 5 (partie réglementaire).

Un vade-mecum « mise en œuvre des CCATM » précise de nombreux aspects concrets concernant le fonctionnement, la constitution et le renouvellement d'une CCATM.

Mission

La CCATM a explicitement un rôle consultatif d'avis sur les projets en lien avec l'aménagement du territoire et la mobilité au sein d'une commune.

Même si ce n'est pas formulé de manière explicite dans le Code, cela implique que :

LA CCATM, C'EST ...

- un organe de consultation citoyenne qui offre une place à l'avis des citoyens, experts du vécu du territoire, dans leur diversité d'intérêts et de sensibilités ;
- une aide à la réflexion et à la décision : les avis apportent des éclairages sur les dossiers importants et pour l'élaboration de documents stratégiques ;
- un lieu d'expression, de discussion. Les avis sont le fruit d'échanges et débats et ne servent pas un intérêt particulier mais bien l'intérêt général.

LA CCATM, CE N'EST PAS ...

- un organe de décision ;
- un bureau d'étude ou d'experts ;
- un lieu de propagande ou de défense d'intérêts particuliers.

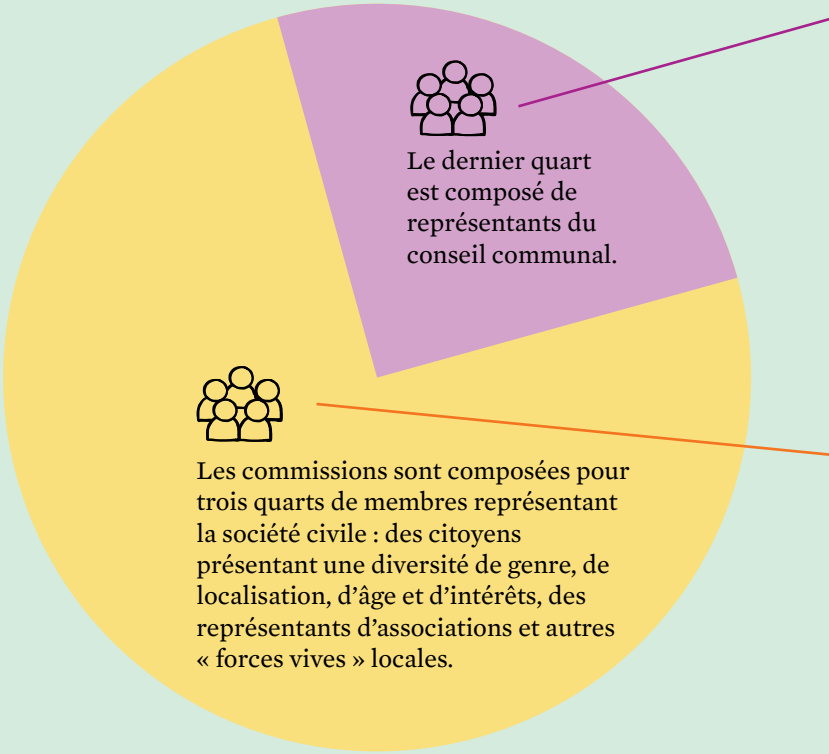
Faire partie d'une CCATM est un engagement citoyen qui s'inscrit sur du long terme.

Pour une commune, avoir une CCATM est par ailleurs une des conditions de décentralisation, lui permettant de statuer sur des permis d'urbanisme sans l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

Le vade-mecum et les autres documents de référence sont téléchargeables sur le site de la Wallonie consacré aux CCATM : https://territoire.wallonie.be/fr/page/commissions-consultatives-communales-damenagement-du-territoire-et-mobilite

Composition et rôles

Le nombre de membres varie de 8 à 16 membres. Il est fonction du nombre d'habitants de la commune.



Le dernier quart est composé de représentants du conseil communal.

Les commissions sont composées pour trois quarts de membres représentant la société civile : des citoyens présentant une diversité de genre, de localisation, d'âge et d'intérêts, des représentants d'associations et autres « forces vives » locales.

LE PRÉSIDENT

Le président est choisi parmi les candidatures pour son expérience et/ou ses compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il n'est ni un membre effectif ni un suppléant et il ne peut pas être membre du conseil communal.

Concrètement, le président joue un rôle essentiel dans le déroulement d'une commission. Il :

- fixe l'ordre du jour (sélection des sujets et projets) et convoque les réunions avec le secrétaire ;
- modère les débats et veille à l'expression de chacun
- veille à la gestion du temps ;
- veille au respect des règles de confidentialité et à la gestion des conflits d'intérêt potentiels ;
- a un rôle d'écoute active et de reformulation des interventions ;
- synthétise les éléments du débat et les structure de manière claire dans un avis ;
- coordonne l'organisation et l'alimente par différentes propositions.

Notons qu'il n'y a pas de suppléant prévu pour le mandat de président de CCATM. Dès lors, en cas d'absence du président, c'est un vice-président, choisi par la commission parmi ses membres effectifs lors d'un vote à bulletin secret, qui préside la séance.

« Certaines CCATM désignent dès le début du mandat un vice-président (voire deux) pour remplacer le président soit en cas d'absence soit en cas de conflit d'intérêt. C'est le cas par exemple à Braine-le-Château. Ce choix anticipé permet d'éviter les discussions en séance le jour où le cas se présente, fait gagner du temps et permet au vice-président de se familiariser avec la fonction pour être prêt lorsque la situation se présente ! »

LE SECRÉTAIRE

Le collège communal désigne parmi le personnel de l'administration communale la personne qui assure le secrétariat de la commission et est en charge de son suivi administratif et technique. Il s'agit souvent du conseiller en aménagement du territoire et urbanisme (CATU).

La qualité de secrétaire est incompatible avec celle de président ou de membre de la commission.

Outre le secrétariat de la commission, le secrétaire donne au président et aux membres toutes les informations techniques et légales nécessaires afin que ceux-ci puissent délibérer efficacement.

Les principales tâches du secrétaire sont les suivantes :

- convocation des réunions (avec le président) ;
- préparation et présentation des dossiers ;
- rédaction des PV et avis ;
- suivi des décisions : retour des décisions prises par les autorités compétentes sur les dossiers suivis ;
- gestion du tableau des présences et des jetons de présence ;
- rédaction du rapport d'activité et envoi des documents à l'administration régionale.

LES ÉLUS = LE QUART COMMUNAL

Un quart des membres sont délégués par le conseil communal. Ce quart se répartit selon une représentation proportionnelle à l'importance de la majorité et de la minorité au sein du conseil communal.

Les conseillers communaux de la majorité, d'une part, et de la minorité, d'autre part, désignent respectivement leurs représentants.

Quel est l'intérêt d'avoir des élus au sein de la commission ?

- cela renforce l'intérêt des élus pour les débats de la CCATM ;
- les représentants politiques constituent un relais des avis qui sont émis en commission et renforcent les liens par rapport aux prises de décision du collège et du conseil.

Attention, de par leur fonction, les élus doivent toutefois veiller à ne pas influencer les débats au sein de la commission et ils restent tenus à la confidentialité des débats.

Le président veille à modérer les discussions.

LES MEMBRES ET LEURS SUPPLÉANTS

Les membres de la société civile et leurs suppléants éventuels sont choisis parmi les citoyens ayant déposé leur candidature.

Ce choix vise à une représentation de la population au sein de la commune : localisation, genre, âge, intérêts.

Malgré la volonté d'avoir une représentativité de la population dans sa diversité, force est de constater qu'il est souvent plus difficile de toucher certains publics. On compte généralement moins de femmes et de jeunes par exemple.

Aussi, certaines communes comptent beaucoup de suppléants - avec parfois trois ou quatre suppléants pour un membre ! - alors que d'autres peinent à trouver assez de membres effectifs. D'où la nécessité de faire connaître les travaux de la CCATM et de faciliter son organisation pour permettre à un maximum de personnes de s'y impliquer.

A noter qu'un membre suppléant peut participer aux réunions et aux discussions même si le membre effectif est présent. Il ne peut par contre pas prendre part aux votes.

L'ÉCHEVIN DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'échevin de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de la mobilité ne peut pas être membre de la CCATM.

Il assiste aux réunions sans droit de vote, juste avec voix consultative. Cela veut dire que l'on peut le consulter sur un projet et son contexte, par exemple : « l'échevin a-t-il connaissance d'autres plans, projets ou éléments qui pourraient influencer l'appréciation de celui-ci » ?

Par exemple, il peut être intéressant de savoir si des aménagements de voirie sont prévus à proximité d'un projet avec des implications en matière de mobilité ou d'avoir connaissance de projets de nouveaux équipements lors de l'examen d'un permis prévoyant un développement résidentiel.

EXPERTS ET INVITÉS

En fonction de l'ordre du jour, des personnes extérieures peuvent être appelées au titre d'expert par la CCATM. Il peut s'agir d'un expert en matière de mobilité, d'aménagement des espaces publics, de patrimoine,...

Un expert externe ne peut pas prendre part aux délibérations et il n'y a pas d'expert permanent.

Des porteurs ou auteurs de projets peuvent aussi ponctuellement être invités à venir présenter leur projet.

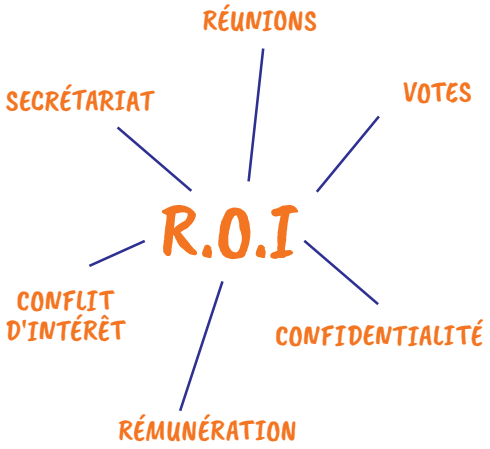
PARTICIPATION BIENVENUE DES SUPPLÉANTS AUX RÉUNIONS !

De l'expérience des CCATM qui ont adopté cette pratique, il y a un réel intérêt que les membres suppléants soient invités aux réunions et participent aux discussions.

Même s' ils ne peuvent pas participer aux votes, ils peuvent en effet poser des questions, entendre les remarques des uns et des autres et se former aussi progressivement aux enjeux de l'aménagement. Cela permet aussi, pour l'ensemble de la commission, de bénéficier de la richesse de leurs interventions et connaissances.

Lorsque les suppléants ne sont pas invités régulièrement, ils ont plus de mal par après à rentrer dans leur fonction, à comprendre les enjeux et participer aux discussions.

Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) et organisation de la commission



Un Règlement d'ordre intérieur (ROI) est approuvé par le conseil communal lors de la séance au cours de laquelle les membres de la CCATM sont désignés.

Ce règlement constitue la base de référence commune pour le bon fonctionnement de la commission : organisation des réunions, envoi des convocations, organisation des votes, mesures prises pour éviter les conflits d'intérêt, PV des réunions,.... Autant d'aspects très concrets qu'il est utile de préciser à l'avance.

Un modèle de R.O.I. à disposition des communes est disponible sur le site du SPW- TLPE.

Organisation des réunions

Le nombre de réunions minimum est fonction de la taille de la commune et du nombre de membres.

A noter qu'il est désormais possible que des réunions soient organisées en visio-conférence.

S'il est conseillé de privilégier le présentiel pour une meilleure qualité des échanges, cette option peut se montrer utile à certains moments : par exemple lorsqu'une réunion doit être organisée en urgence pour tenir les délais, ou pour avoir le quorum lorsque plusieurs membres sont en déplacement. La possibilité du distanciel peut aussi encourager des personnes qui n'ont pas la possibilité de chaque fois se déplacer à présenter leur candidature. Peut-être s'agit-il une piste pour attirer des profils moins représentés ?

De la même manière, avec la numérisation des dossiers, les projets peuvent être consultés en ligne pour la préparation de la réunion. Cela permet aux membres de ne pas devoir se déplacer, parfois sur des créneaux horaires limités, pour préparer les dossiers en amont des réunions plénières.

DOSSIERS NUMÉRIQUES ET RGPD

Il est tout à fait légal de consulter des dossiers d'urbanisme en ligne pour remettre un avis en tant que membres d'une CCATM. Tout comme la règle de confidentialité s'applique sur les documents présentés et débattus en séance , elle s'applique aussi pour les dossiers d'urbanisme consultables en ligne.

Travail en sections

Une CCATM peut être divisée en sections : des groupes de travail peuvent être mis en place pour se spécialiser sur certaines thématiques ou pour le suivi de certains plans et projets spécifiques.

Cela permet de se répartir des tâches et de développer des domaines d'expertise au sein de la commission en fonction des intérêts.

NOMBRE D'HABITANTS	NOMBRE DE MEMBRES DE LA CCATM	NOMBRE MINIMAL DE RÉUNIONS	MONTANT DE LA SUBVENTION ANNUELLE
<10.000 habitants	8 membres	Minimum 4 par an	2.500 €
10 à 20.000 habitants	12 membres	Minimum 6 par an	4.500 €
> 20 .000 habitants	16 membres	Minimum 8 par an	6.000 €

Ce mode de fonctionnement par sections est surtout développé dans les communes plus peuplées, avec un nombre important de membres et souvent une expérience déjà bien rodée.

« À Ottignies-Louvain-la-Neuve la commission fonctionne en sous-groupes depuis longtemps déjà. Les sous-groupes se spécialisent notamment dans certaines matières ou questions stratégiques et se réunissent avant les réunions plénières pour préparer l'analyse des dossiers .

De cette manière, ils arrivent en séance avec une présentation des éléments clés du projet - sa localisation, un descriptif du projet et du programme, une synthèse du cadre urbanistique dans lequel il prend place - et avec déjà une proposition d'avis.

L'intérêt ? Cela permet de rentrer tout de suite dans le vif du sujet et de concentrer la discussion sur les points essentiels d'un projet. Un important gain de temps et d'efficacité !

Cette pratique est rendue possible par l'expérience de cette ancienne CCATM, qui a développé un certain niveau d'expertise partagée. Peut-être une source d'inspiration pour d'autres commissions qui souhaitent améliorer leur fonctionnement ? »

Votes

L'avis de la commission émane de l'ensemble de ses membres : président et membres effectifs (ou son suppléant si le membre effectif est absent).

La commission ne peut délibérer valablement qu'en présence de la majorité des membres avec droit de vote.

Le vote est acquis à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Le gouvernement peut désigner parmi les fonctionnaires régionaux son représentant, avec voix consultative. Dans la pratique, cela se fait assez peu, les fonctionnaires régionaux n'ayant pas la possibilité de se démultiplier au sein des nombreuses CCATM sur le territoire wallon !

Conflits d'intérêts

Le vade mecum indique que lorsque le président, un membre effectif ou un membre suppléant est directement ou indirectement concerné par un dossier examiné par la CCATM, il doit quitter la séance et ne peut aucunement participer aux délibérations et aux votes qui ont trait à ce point.

Si le principe semble évident et de bon sens, jusqu'où aller dans son application ? Une multitude de situations peuvent en effet se présenter où des membres sont liés de près ou de loin avec un dossier qui se présente.

Certains liens sont manifestes (membres proches d'une même famille par exemple), d'autres le sont moins (voisinage, activité professionnelle liée à un bureau impliqué dans un projet, ...). Surtout au niveau communal où beaucoup de gens se connaissent par divers biais, comment apprécier au sein d'une CCATM ce qui est ou non considéré comme conflit d'intérêt ?

Si l'on se réfère à ce qui est indiqué dans le Code de la démocratie locale et de la décentralisation pour les collèges et conseils communaux, il est interdit à un membre de participer à la délibération sur des objets auxquels il a un intérêt direct, personnellement ou comme chargé d'affaire, ou auxquels des parents ou alliés jusqu'au au 4e degré inclus ont un intérêt personnel et direct. Plus largement, les mandataires locaux sont tenus de déclarer tout intérêt personnel dans les dossiers faisant l'objet d'un examen par l'institution locale et, le cas échéant, s'abstenir de participer aux débats.

Il y a intérêt personnel lorsque le patrimoine est affecté, par exemple si un projet est introduit sur une parcelle voisine.

En cas de doute, il revient au président de prendre position !

GÉRER LES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Au-delà de ces considérations formelles, la question des conflits d'intérêts peut aussi être gérée avec un principe de confiance et de bonne volonté.

On ne peut qu'encourager les membres à faire part ouvertement d'un intérêt ou d'un lien personnel quelconque. C'est en effet dans cette transparence que se construit un climat de confiance mutuelle.

C'est dans cet esprit que, dans certaines CCATM, si un membre a un lien avec un projet (professionnel, familial ou personnel), il le signale, la commission en discute ouvertement et, le cas échéant, le membre concerné sort pour ce dossier. Si le membre est intervenu sur un dossier dans le cadre professionnel (par exemple comme architecte ou dans un bureau d'étude), il peut être invité à rester pour présenter le projet et répondre aux questions puis sortir au moment des votes.

Voilà en tout cas un sujet qu'il est intéressant de discuter dès les premières réunions de la CCATM !

Subvention et jetons de présence

A certaines conditions, et dans la limite des crédits disponibles, une CCATM peut recevoir une subvention annuelle. Cette subvention sert à couvrir les frais de fonctionnement (jetons de présence) mais aussi des frais de formation des membres (colloques, conférences, visites de terrain, ...).

Le montant de la subvention est fonction du nombre de membres.

Actuellement, en 2025, le montant des jetons de présence s'élève à :

- membres 12,50 euros/ séance ;
- président 25 euros/ séance.

L'obtention des subventions se fait sur base d'un dossier adressé au SPW-TLPE justifiant l'exercice régulier de ses compétences et comprenant :

- le tableau des présences (respect du nombre minimal de réunions avec le quorum) ;
- le rapport d'activités ;
- le relevé des dépenses.

Un exemple de rapport d'activités sous forme de tableau est proposé par le SPW-TLPE. Ce tableau de synthèse des activités de la CCATM permet d'indiquer pour chaque réunion les dossiers et projets examinés par la CCATM par types : documents d'aménagement, évaluation des incidences environnementales, permis et autres dossiers.

Renouvellement

Comment s'opère l'appel à candidatures ?

L'appel public est annoncé par voie d'affichage et par un avis inséré dans un journal publicitaire distribué gratuitement, un bulletin d'information communal s'il existe et sur le site internet de la commune.

Pour déposer sa candidature, un citoyen doit être âgé d'au moins 18 ans et bien sûr être domicilié dans la commune.

L'acte de candidature pour intégrer la CCATM reprend au minimum les nom, prénom, domicile, âge, sexe et profession du candidat. Ce dernier y précise aussi le ou les intérêts qu'il souhaite représenter parmi les intérêts sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux, de mobilité et énergétiques ainsi que ses motivations au regard de ceux-ci. Attention, à défaut d'une due motivation, l'acte de candidature est irrecevable !

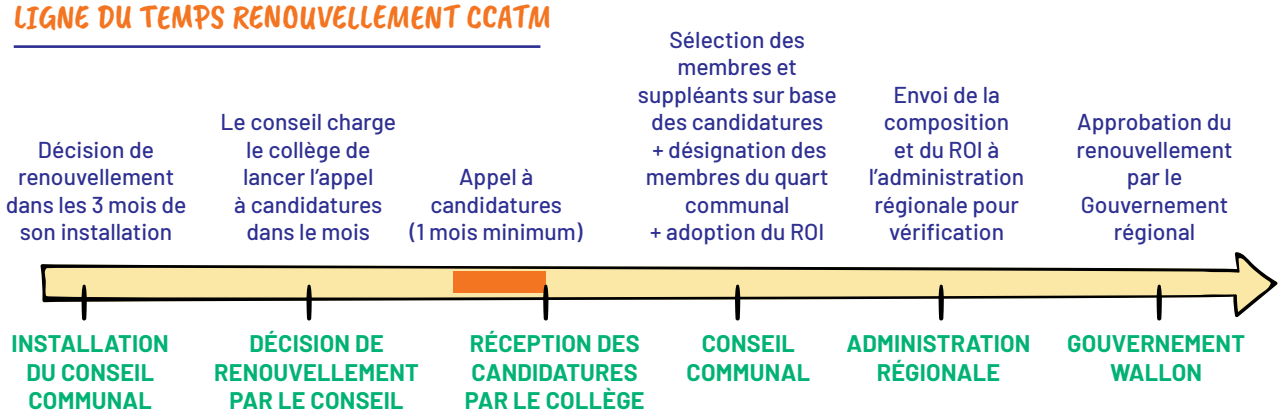
Un acte de candidature type est disponible sur le site internet du SPW-TLPE.

Si une association désire être représentée, elle doit appuyer une candidature personnelle consentante. Si un membre désire représenter une association, il doit fournir un mandat express de celle-ci.

Le conseil communal choisit les membres sur base d'une présentation de l'ensemble des candidatures motivées reçues.

Si le conseil communal choisit de désigner un ou plusieurs suppléants pour chaque membre, ceux-ci doivent représenter le même centre d'intérêt ou, à défaut, un centre d'intérêt similaire.

LIGNE DU TEMPS RENOUVELLEMENT CCATM



Tout membre de la commission ne peut exercer plus de deux mandats consécutifs. Il en va de même pour le président.

Lors du renouvellement de la CCATM, les membres sortants restent en fonction et continuent de remettre des avis jusqu'à l'installation des membres qui leur succèdent.

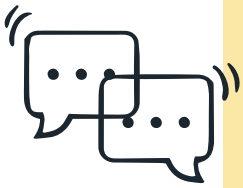
Fonctionnement et bonnes pratiques

Au-delà des aspects purement réglementaires d'organisation des CCATM, la dynamique et le bon fonctionnement d'une CCATM peuvent être facilités et entretenus. Différents facteurs rentrent en ligne de compte et de bons réflexes peuvent être encouragés.

En voici les plus importants :



- un cadre de fonctionnement et un rôle d'avis compris par tous ;
- une qualité de préparation des dossiers (ordre du jour, informations communiquées) ;
- une gestion active du temps
- une modération des débats : temps de parole, écoute mutuelle, recadrage sur les éléments importants des dossiers ;



- le respect de la confidentialité des échanges et des votes ;
- un suivi des décisions prises par après par les autorités compétentes sur les dossiers qui ont été examinés ;
- une formation continue des membres : se nourrir, s'outiller et apprendre des expériences d'autres commissions et collectivités.

Si les travaux de la CCATM ne sont pas suffisamment alimentés, ou sans suivi des décisions prises ultérieurement par les autorités compétentes, il y a un risque d'essoufflement ou de démotivation.

Aussi, les nouveaux membres peuvent avoir besoin de temps pour se sentir suffisamment à l'aise pour donner leur avis et participer activement aux discussions. La formation continue des membres permet à chacun de prendre sa place et d'équilibrer les interventions !

Le présent manuel vise à outiller l'ensemble des membres pour leur permettre de participer pleinement aux débats et exercer au mieux ce rôle d'avis : comprendre les enjeux de l'aménagement, se situer dans les outils et procédures, rédiger des avis clairs et pertinents, pouvoir mobiliser les ressources utiles.



LA GESTION DU TEMPS

La gestion du temps au sein d'une CCATM est importante : chaque membre a des obligations familiales, professionnelles et d'autres engagements qui ne permettent pas de multiplier les réunions. Il n'est pas souhaitable non plus d'avoir des réunions interminables … la fatigue s'installe, l'attention n'est plus la même après des heures de discussion.

Des conseils pour une bonne gestion du temps :

- opérer une sélection de ce sur quoi la CCATM remet un avis en fonction de l'importance d'un dossier (ampleur, réflexion en amont d'un processus, site stratégique, problématique centrale pour la commune ou la zone) ;
- cibler les éléments importants d'un projet, en fonction de son impact et des problématiques rencontrées. Il ne sert à rien de vouloir tout brasser dans les moindres détails ;
- éviter les discussions sur des sujets annexes. Plein de sujets peuvent être intéressants mais … ils ne sont pas tous forcément du champ des travaux de la CCATM. Rappelons que la CCATM traite d'aménagement du territoire et de mobilité, ce n'est pas une commission en matière d'architecture ou de PEB. Elle se concentre en priorité sur des enjeux et projets ayant un impact à l'échelle de la collectivité.





2.

Acquérir un référentiel commun : **les outils**

Décoder les enjeux du territoire, vulgariser des concepts, expliquer des propos parfois complexes... tout cela fait partie des missions des Maisons de l'urbanisme. Conférences, publications et animations y participent.

Et en Brabant wallon, ces missions, nous les menons auprès d'une diversité de publics, notamment les jeunes... parce que ce sont eux les acteurs du territoire de demain !

Avec des termes spécifiques et parfois techniques, beaucoup d'acronymes, une multitude d'acteurs, pas toujours facile de s'y retrouver dans les outils et les procédures de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme !

Ce manuel vous aide à vous situer dans les textes réglementaires et à saisir les principales notions du développement territorial. Il vous donne également les clés de compréhension des outils de l'aménagement aux différentes échelles (régionale, communale et locale), leur contenu succinct, leur portée et leur hiérarchie.

Ce chapitre introduit encore les différents types de permis et certificats, leurs spécificités et leur utilité.

Pour pleinement jouer son rôle au sein d'une CCATM, il est en effet utile de cerner les différents outils et les divers actes de l'aménagement, de reconnaître leurs spécificités et les liens qu'ils peuvent avoir entre eux.



Contexte réglementaire

C'est principalement le Code du Développement Territorial, texte de référence en aménagement du territoire et urbanisme, qui constitue la base légale de travail pour la CCATM.

Mais d'autres textes réglementaires font aussi référence aux CCATM ou donnent des éléments importants pour mener ses travaux : il s'agit principalement du Code de l'Environnement, du Code du Patrimoine et, dans une moindre mesure, du Décret Voirie et du Code Civil.

Rappelons que, en Belgique, avec la fédéralisation de l'État, tout ce qui concerne le territoire est de compétence régionale. Les textes règlementaires pour les matières qui occupent les CCATM sont donc des décrets régionaux. Les décrets sont complétés / précisés par des arrêtés pour leur mise en application.

Soulignons aussi que les réglementations régionales découlent souvent de transpositions en droit local de directives prises au niveau européen.

Les législations sont régulièrement modifiées pour évoluer avec leur temps. Il convient dès lors de consulter la dernière version. En principe, une version coordonnée régulièrement mise à jour est facilement accessible en ligne.

Le Code du Développement Territorial (CoDT)

Lien vers la version coordonnée :
https://territoire.wallonie.be/fr/codt

Le CoDT rassemble les dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en Wallonie. Adopté en 2017, il a remplacé le CWATUPE (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et de l'Energie).

Comme toute législation, le CoDT évolue pour mieux répondre à différentes problématiques, améliorer des procédures, ou encore se mettre en conformité avec des directives européennes.

Ainsi, la principale réforme de 2024 visait à répondre à 4 grands enjeux :

- répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation avec notamment l'introduction du concept d'optimisation spatiale ;
- améliorer et faciliter l'usage du CoDT ;
- suite aux évènements de 2021, proposer des mesures complémentaires en matière de lutte contre les inondations ;
- intégrer au CoDT la gestion des autorisations pour les implantations commerciales qui faisaient auparavant l'objet d'une réglementation spécifique.

STRUCTURE DU CODT

On distingue 2 volets au sein du CoDT : la partie décrétale (textes de lois) et les arrêtés d'application (concernant la mise en œuvre). Les articles sont précédés de la lettre : « D » pour la partie décrétale ou « R » pour la partie réglementaire regroupant les arrêtés d'application du décret.

DANS LA PARTIE DÉCRÉTALE, LA LETTRE « D » EST SUIVIE DE 2 CHIFFRES :

- Le premier est un chiffre romain. Il correspond au numéro du livre (de I. à VIII.) ;
- Le second est un chiffre arabe. Il correspond au numéro de l'article (1,2,3,...).

DANS LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE, LA LETTRE « R » EST SUIVIE DE 3 CHIFFRES :

- Les deux premiers (exemple R.I.1.) reprennent la numérotation de la partie décrétale expliquée ci-dessus ;
- Le troisième est le numéro de l'article qui exécute l'article du décret (exemple R. I.1.10). Il est courant qu'il y ait plusieurs articles d'exécution pour un article décrétal.

LE CODT EST COMPOSÉ DE 8 LIVRES :

L. I : Dispositions générales - article D. I.1 à D.I.19 (y compris les articles sur la CCATM)

L. II : Planification – D.II.1 à D.II.68

L. III : Guides d'urbanisme – D.III. 1 à D.III. 16

L. IV : Permis et Certificats d'urbanisme – D.IV.1 à D.IV.118

L. V : : Aménagement du territoire et urbanisme opérationnel – D. V.1 à D.V.20

L. VI : Politique foncière – D. VI. 1 à D.VI.64

L. VII : Infractions et sanctions – D. VII.1 à D.VII.26

L. VIII : Participation du public et évaluation des plans et programmes – D. VIII.à D.VIII.56

Annexes

EXTRAIT CODT

Chapitre 1

OBJECTIFS ET MOYENS

Art. D.I.1

§1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

L'objectif du Code du Développement Territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale.

L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain.

Le développement durable et attractif du territoire rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

§2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement.

À cette fin, elles élaborent des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont les suivants : 1° le plan de secteur ; 2° les schémas ; 3° le guide régional d'urbanisme ; 4° le guide communal d'urbanisme ; 5° les périmètres opérationnels ; 6° les outils de politique foncière.

Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration de ces outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent.

Le premier article du CoDT en dit déjà beaucoup sur le contexte et les enjeux de l'aménagement du territoire, sur les besoins qu'il vise à rencontrer, sur les outils, les acteurs et le rôle essentiel des habitants.

Cet article constitue un socle auquel il est régulièrement fait référence pour justifier une prise de position, motiver un avis ou une décision sur un projet.

Les grands principes et orientations sont donnés à l'échelle de la Région pour être ensuite déclinés au niveau local. Pour ce faire, il est bien précisé qu'il faut tenir compte des spécificités locales : une commune n'est pas l'autre, chaque ville,

village ou quartier a sa propre identité et chaque site ou parcelle a ses caractéristiques propres à appréhender.

Soulignons que l'aménagement du territoire est par essence transversal en ce qu'il touche à de nombreux domaines de compétence (logement, mobilité, énergie, environnement, ...) et implique de nombreuses instances et organisations.

Malgré ces liens de l'urbanisme avec d'autres matières comme l'environnement, la mobilité ou le logement, il est important aussi de rappeler le principe d'indépendance des polices administratives ou d'indépendance des législations. Cela signifie que, lorsqu'il y a un concours de plusieurs législations, l'autorité compétente dans un domaine n'est pas autorisée à contester la validité des autorisations ou des règles d'une autre législation, même si elle estime que ces règles sont en conflit avec la sienne. Autrement dit, chaque législation doit être respectée dans son propre cadre et l'une ne peut pas annuler les décisions de l'autre.

Le Code de l'Environnement

Lien vers la version coordonnée du Code de l'environnement http://environnement.wallonie.be

En Wallonie, c'est le Code de l'Environnement, composé des Livres I (Dispositions générales et communes) et II (Code de l'Eau), qui reprend l'ensemble des législations et réglementations en matière d'environnement.

Pour une CCATM, le Code de l'Environnement est important pour comprendre principalement :

- la législation sur les permis d'environnement et les permis uniques ;
- les évaluations environnementales sur les plans et projets : quand faut-il une évaluation des effets sur l'environnement et quelle forme prend-elle ?
- la gestion des eaux.

Au sein de l'administration régionale, c'est le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement (SPW-ARNE) qui gère les permis d'environnement, encadre et contrôle la gestion des ressources naturelles.

Le Code du Patrimoine

https://agencewallonnedupatrimoine.be

Le nouveau Code wallon du Patrimoine, connu sous le nom de CoPat, est entré en vigueur le 1er juin 2024. Il clarifie, structure et harmonise les dispositions légales en matière de protection du patrimoine en Wallonie.

Il précise notamment les procédures de classement, d'inscription sur liste de sauvegarde et la réalisation des inventaires du patrimoine immobilier wallon.

L'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) est l'administration régionale en charge des matières liées au patrimoine. Ses missions couvrent :

- la sensibilisation au patrimoine et à sa préservation ;
- la rédaction d'avis préalables dans le cadre des demandes de permis ;
- la formation aux métiers du patrimoine ;
- les procédures de classement et inventaires ;
- les conseils en matière de restauration et d'entretien pour les bâtiments classés.

Le Décret Voirie communale

https://wallex.wallonie.be

Le décret Voirie règle les questions liées aux voiries communales : création, modification, suppression, gestion des alignements...

Ce décret du 6 février 2014 a profondément modifié le cadre juridique en application jusqu'alors pour les voiries publiques communales. Dans une volonté de simplification et de modernisation, il a instauré un statut unique de voirie communale, fusionnant les anciennes notions de voiries « vicinales », sentiers et chemins.

Ce décret vise à préserver l'intégrité, la viabilité et l'accessibilité des voiries communales tout en améliorant leur maillage.

Parfois, les modifications et créations de voiries se font en dehors de toute demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation. Dans d'autres cas, ces changements peuvent se faire dans le cadre d'un permis, auquel cas il est important de bien comprendre comment s'articulent l'application des différentes réglementations. Par exemple lors du développement d'un nouveau quartier

résidentiel avec création d'une nouvelle route ou lors de la construction d'une habitation nécessitant le déplacement d'un ancien chemin.

Le Code civil

https://www.droitbelge.be

Le Code civil belge est une compilation de lois et règles régissant les matières du droit civil en Belgique. Il est une évolution locale du code civil français de 1804, aussi appelé Code Napoléon.

Bien qu'il ne soit pas une réglementation d'urbanisme à proprement parler, le Code civil contient notamment des dispositions relatives aux règles de voisinage, de distance entre les constructions. Elles concernent donc aussi des projets urbanistiques.

Le Code civil belge a fait l'objet d'une importante réforme par la loi du 4 février 2020, entrée en vigueur le 1er septembre 2021. Cette réforme a introduit le Livre 3 intitulé « Les biens », qui intègre plusieurs législations, et fait évoluer différentes notions. Ainsi, ce Livre 3 comprend de nombreux articles impactant les droits et obligations des particuliers et des autorités publiques concernant leurs biens immobiliers : droit de propriété, copropriété, troubles de voisinage, mitoyenneté, servitudes, ...

A savoir : avec l'adoption du Livre 3, les règles relatives aux servitudes de jours et de vues ont été fortement simplifiées. Les anciennes notions ont été remplacées par des principes plus généraux.

Les outils de l'aménagement du territoire : zoom sur les principaux outils planologiques

Le territoire est structuré au travers de différents outils de planification qui varient par leur échelle, leur portée et leur contenu. Pour une même parcelle ou projet, différents types de documents sont à considérer.

Ces outils permettent de guider les actions à mener sur le territoire, que ce soit à l'échelle d'une commune, d'un quartier ou d'une parcelle.

Voici une présentation des principaux outils : ce qu'ils contiennent, comment ils sont élaborés et à quoi ils servent.



Le schéma de développement du territoire

https://territoire.wallonie.be/fr/publication/schema-de-developpement-du-territoire-sdt

Adopté en 2024, le schéma de développement du territoire (SDT) définit la stratégie territoriale pour la Wallonie. 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.

Il a remplacé le schéma de développement de l'espace régional (SDER), approuvé en 1999.



RÉFÉRENCE CODT	**Art. D. II**.2, 3 et 4
OBJECTIFS : À QUOI SERT-IL ?	Document stratégique fixant les grandes orientations pour la Wallonie à l'horizon 2050 Il introduit la notion d'optimisation spatiale visant, par une meilleure utilisation du sol, à lutter contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation des terres.
PORTÉE	Valeur indicative
ÉCHELLE	Le SDT couvre l'ensemble du territoire wallon. Il inscrit également la Wallonie dans son contexte suprarégional.
CONTENU EN BREF	Sur base d'une **analyse contextuelle**, le SDT définit une stratégie qui comprend : 1° les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire, et la manière dont ils s'inscrivent dans le contexte suprarégional ; 20 objectifs ont été définis, répartis en 3 axes correspondant aux 3 piliers du développement durable : soutenabilité et adaptabilité, attractivité et innovation, cohésion et coopération. Ils ont pour finalité : » l'optimisation spatiale » le développement socio-économique » l'attractivité territoriale » la gestion qualitative du cadre de vie » la maîtrise de la mobilité 2° les **principes et modalités de mise en œuvre** des objectifs, notamment ceux liés à l'optimisation spatiale. Ainsi, le SDT propose des mesures concrètes qui permettent d'optimiser le territoire en maîtrisant l'artificialisation et en luttant contre l'étalement urbain. 3° la **structure territoriale**. Le SDT définit différents niveaux de centralités ainsi que des éléments de structure territoriale (pôles, axes, aires), la trame écologique, les aires de coopération transrégionales et transfrontalières. En annexe 2, le SDT comprend un **Atlas des centralités**. Cette cartographie reprend les centralités telles que générées de manière automatique sur base de différents critères statistiques. Chaque commune comprend au moins une centralité.
PROCÉDURE (ADOPTION/RÉVISION)	Le SDT (ou sa révision) est établi à l'initiative du Gouvernement wallon. Les objectifs régionaux sont soumis à l'avis des pôles Aménagement du territoire et Environnement du CESE et d'autres instances Un RIE est réalisé sur le projet de SDT. Le Gouvernement adopte le projet de plan et le soumet avec son rapport sur les incidences environnementales (RIE) aux mesures de publicité et à l'avis de différentes instances. Le GW adopte définitivement le schéma.

VALIDITÉ	Le SDT n'est pas formellement limité dans le temps mais est amené à être révisé au gré de l'évolution du territoire et des défis. Adopté et entré en vigueur en 2024 après une procédure de plusieurs années, il porte une vision pour une vingtaine d'années dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.
INTÉRÊT POUR UNE COMMUNE	Le SDT fixe les grandes lignes à respecter pour son développement, notamment pour l'élaboration de leur SDC et autres études au niveau communal ou supra-communal. Concernant la définition des centralités, les communes disposent de 6 ans à dater de l'entrée en vigueur du SDT pour élaborer un schéma de développement communal (SDC) et y préciser les périmètres de centralités. A défaut, ce sont les périmètres de centralités contenues dans le SDT qui s'appliqueront.
RÔLE/INTERVENTION DE LA CCATM	Le SDT constitue la référence de base pour tous les documents adoptés au niveau local et notamment les SDC. Dans le cadre de permis d'urbanisme, elle sera particulièrement attentive aux indications qui guident l'urbanisation dans et en dehors des centralités.

Au cœur du SDT, il y a la notion d'optimisation spatiale.

L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation.

POURQUOI OPTIMISER LE SOL WALLON ? ENJEUX

→ pour lutter contre l'étalement urbain ;
→ pour stopper l'artificialisation (ZAN à 2050 imposé par l'UE) ;

Mais aussi :
→ pour promouvoir une mobilité décarbonée et réduire des émissions de GES ;
→ pour gérer les risques (inondations).

POUR RÉPONDRE À QUELS BESOINS ?

→ pour offrir des logements adaptés/accessibles pour tous ;
→ pour optimiser les déplacements en offrant des équipements et des activités proches ;
→ pour préserver la biodiversité et maintenir les espaces pour l'agriculture ;
→ ...

EN MOBILISANT QUELLES RESSOURCES ?

→ le patrimoine naturel, bâti, paysager, les réseaux de communication...

COMMENT OPTIMISER LE SOL WALLON ? PAR QUELS MOYENS ?

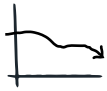
EN DÉFINISSANT UNE STRUCTURE TERRITORIALE

→ structure bâtie (centralités/axes structurants...) ;
→ réseaux de communication & transport ;
→ infrastructures vertes ;
→ structure paysagère.

EN ADOPTANT DES PRINCIPES ET MESURES DE GESTION – PROGRAMMATION

→ principes de densification, d'emprise au sol et pleine terre, de la ville à 10', de régénération de l'existant ...

EN DÉFINISSANT DES INDICATEURS DE SUIVI



→ indicateurs pour suivre les trajectoires (monitorer) ;
→ indicateurs pour le suivi environnemental.

L'OBJECTIF EUROPÉEN ZAN 2050

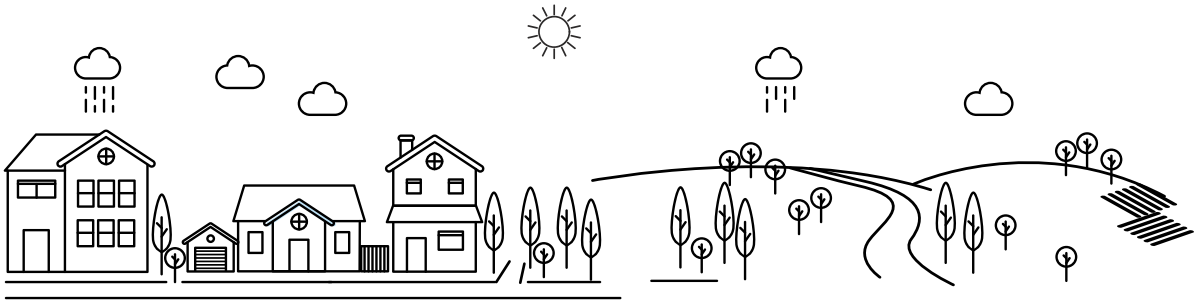
Le schéma de développement du territoire (SDT) définit l'artificialisation des terres comme le processus par lequel des surfaces sont retirées de leur état naturel, forestier ou agricole. Cette notion désigne donc un changement dans l'utilisation du sol lié à une augmentation de l'emprise de fonctions dites « urbanisées » (habitat, activités économiques, etc.).

Or, les sols sont une ressource non renouvelable et les terres non urbanisées jouent un rôle central dans la lutte contre le réchauffement climatique et les inondations, pour l'autonomie alimentaire, la préservation de la biodiversité ou encore la qualité paysagère.

Au niveau européen, un des objectifs à long terme fixés par le Pacte vert pour l'Europe est d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols sur le continent d'ici 2050. Réduire l'artificialisation des sols implique deux démarches complémentaires : d'une part, préserver au maximum les terres non artificialisées et d'autre part, assurer une utilisation plus efficiente des sols déjà investis par l'homme.

En Wallonie, environ 12 km^2 sont artificialisés chaque année, principalement pour accueillir du bâti résidentiel et surtout au détriment de terres agricoles. L'objectif repris dans le SDT est de réduire le rythme d'artificialisation de moitié d'ici 2030 (soit 6 km^2 /an) et de tendre vers zéro d'ici 2050.

Artificialisation



TERRAINS ARTIFICIALISÉS

Un terrain artificialisé est un terrain dont les surfaces ont été retirées de leur état naturel, forestier ou agricole

- → Parc urbain
- → Terrain de sport
- → Jardin privé
- → Carrière
- → ...

Parmi les terrains artificialisés, il y a ceux qui sont **IMPERMÉABILISÉS**, c'est-à-dire ceux qui ne permettent plus l'infiltration de l'eau dans le sol

- → Autoroute
- → Parking asphalté
- → Bâtiments
- → Terrasse carrelée
- → ...

TERRAINS NON ARTIFICIALISÉS

Un terrain non artificialisé est un terrain préservé dans son état naturel, forestier ou agricole

- → Champ
- → Pâture
- → Pépinière
- → Verger
- → ...

Parmi les terrains non artificialisés, il y a les **TERRAINS NATURELS** c'est-à-dire ceux qui ont une qualité écologique.

- → Forêts
- → Marécage
- → Zones humides
- → Cours d'eau
- → ...

Le plan de secteur

La Région wallonne est couverte par 23 plans de secteur, adoptés entre 1977 et 1987, déterminant des affectations par zone.

Depuis leur adoption, ils n'ont jamais été révisés dans leur ensemble mais ils ont néanmoins fait l'objet de révisions partielles ou thématiques, notamment pour y inscrire de nouveaux projets : routes, lignes électriques à haute tension, tracé TGV, nouvelles zones d'activité économique, zones d'extraction, etc.

RÉFÉRENCE CODT	**Art.D.II.**18 à 57
OBJECTIFS : À QUOI SERT-IL ?	L'objectif des plans de secteurs est d'assurer le développement des activités humaines de manière harmonieuse et d'éviter la consommation abusive d'espace. Les plans de secteur définissent les affectations du sol, c'est-à-dire les fonctions autorisées par zone. Le plan de secteur s'applique de manière contraignante pour l'ensemble des demandes de permis.
PORTÉE RÉGLEMENTAIRE	Les prescriptions graphiques et littérales ont valeur réglementaire. Ne pas suivre le plan nécessite une dérogation.
ÉCHELLE	L'ensemble du territoire wallon est couvert par 23 plans de secteur. Les zones ont été dessinées au 1/10 000ème sur la carte IGN (1cm=100 mètres) Une parcelle peut se situer à cheval sur une ou plusieurs zones au plan de secteur !
CONTENU EN BREF **EXTRAIT PLAN DE SECTEUR**	On distingue 3 grandes types de zones : » les zones destinées à l'urbanisation (*zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone d'habitat vert, zone de services publics et d'équipements communautaires, zone de loisirs, zone d'activités économiques, zone d'enjeu régional zone d'enjeu communal)* » les zones non destinées à l'urbanisation : *(zone agricole, zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle, zone de parc, zone d'extraction)* » la zone d'aménagement communal concerté Chaque zone est assortie d'un ensemble de prescriptions qui définissent notamment la destination de la zone. De plus, le plan de secteur reprend en surimpression : » différents éléments linéaires qui sont des tracés existants ou projetés (autoroutes, TGV, conduite de gaz,...) » des périmètres spécifiques : intérêt paysager, intérêt culturel, historique ou esthétique, risques majeurs, ...
PROCÉDURE (ADOPTION/RÉVISION)	La révision du plan de secteur est établie à l'initiative du gouvernement wallon, éventuellement à la demande d'une commune. Elle peut aussi, dans certains cas, être initiée à la demande d'une personne physique ou morale, privée ou publique. A noter que, dans certains cas, pour des projets majeurs, le Code prévoit une procédure conjointe visant la révision partielle du plan de secteur et l'octroi d'un permis d'urbanisme sur cette même zone.
VALIDITÉ	Sauf révision, le plan de secteur n'a pas de durée limitée dans le temps.
INTÉRÊT POUR UNE COMMUNE ?	Le plan de secteur constitue la base de l'organisation du territoire communal. En déterminant les affectations du sol, il induit de fait des valeurs différenciées.
RÔLE/INTERVENTION DE LA CCATM	Le plan de secteur est l'outil de base dans l'examen de la situation de droit d'une parcelle, d'un site ou plus largement d'une entité. Comme pour toute instance ou demandeur, la CCATM s'y référera constamment dans ses travaux.

En 2017, deux nouvelles zones ont été ajoutées au plan de secteur : les ZEC (zones d'enjeu communal) et les ZER (zones d'enjeu régional). Ces zones sont des parties du territoire avec un important potentiel de développement et /ou levier de restructuration d'une localité.

La ZEC est un outil au service de la stratégie communale pour dynamiser les centres urbains et ruraux.

L'inscription d'une zone d'enjeu communal sur une partie du territoire avec un potentiel de dynamisation en centralité, caractérisé par un accès aisé aux services et aux équipements, vise une densification appropriée, une mixité fonctionnelle et sociale et l'amélioration du cadre de vie.

La ZER, quant à elle, permet au gouvernement régional de mener à bien des actions prioritaires sur un territoire, d'initiative publique ou privée, liées au développement de la Région au niveau social, économique, environnemental, culturel, sportif, récréatif et touristique.

UN OUTIL QUI A SES LIMITES

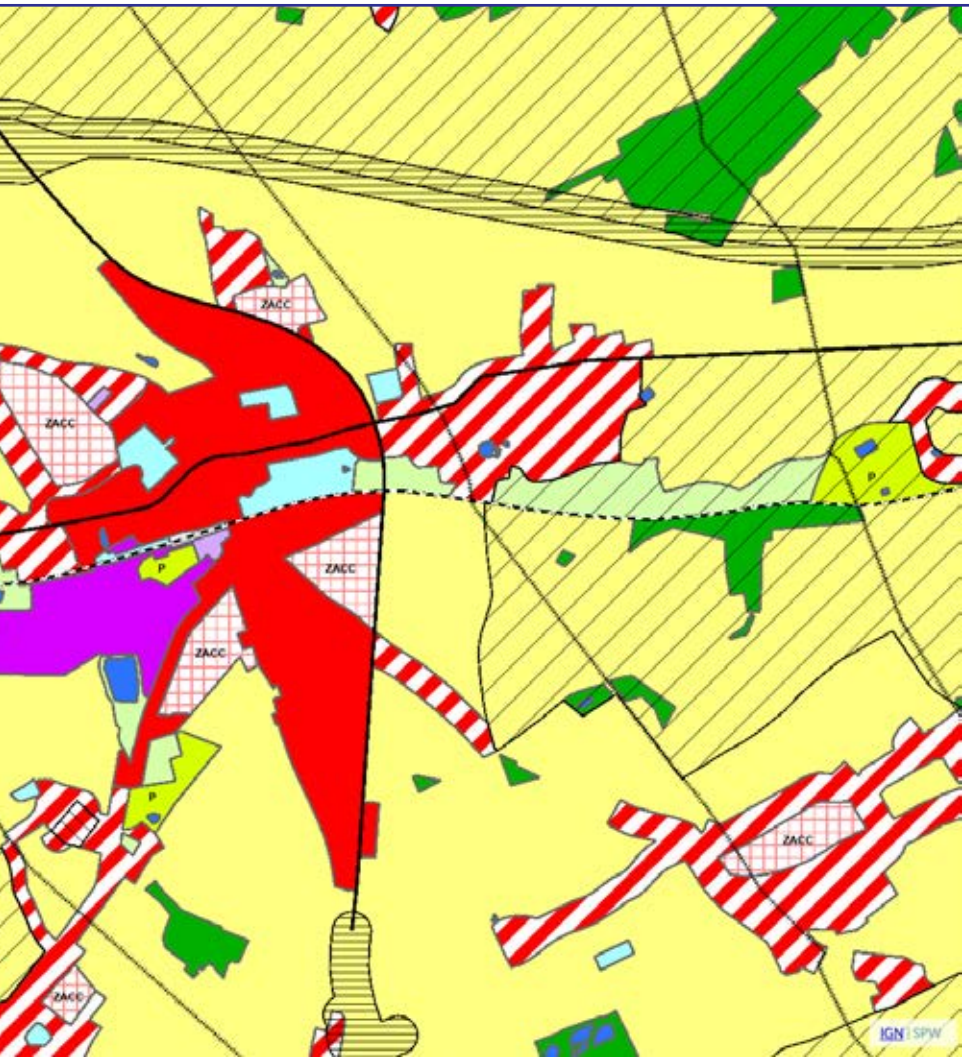
Adoptés à une époque de croissance démographique et économique, où l'on se souciait peu des effets de l'étalement urbain, de l'imperméabilisation des sols et des problématiques liées aux changements climatiques, les plans de secteurs s'avèrent souvent très (trop) généreux en zones urbanisables.

Certes, ils jouent leur rôle en limitant l'étalement urbain mais, très souvent, les zones urbanisables dessinées permettent une urbanisation en ruban le long des routes ou le lotissement de terrains excentrés. Ces modèles d'urbanisation sont très coûteux pour la collectivité (coûts de construction des voiries, de viabilisation des terrains, de collecte des déchets…), sont souvent mal intégrés au niveau paysager et sont consommateurs d'espace.

Revoir les plans de secteur serait une tâche bienvenue, mais vaste et particulièrement difficile à mettre en œuvre. Pourquoi ? Un des effets des plans de secteurs est d'avoir induit une valeur foncière pour les différentes parties du territoire sur base de leur affectation. Modifier l'affectation de certaines zones induit de gérer les plus et moins-values. A ce jour, la Wallonie n'est pas en mesure de mener une telle opération.

EXTRAIT DU PLAN DE SECTEUR DE GENAPPE





ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION

- Zone d'habitat (D.II.24)
- Zone d'habitat à caractère rural (D.II.25)
- Zone d'habitat vert (D.II.25bis)
- Zone de services publics et d'équipements communautaires (D.II.26.§1)
- CET Zone de services publics et d'équipements communautaires - Centre d'enfouissement technique (D.II.26.§2)
- CETD Zone de services publics et d'équipements communautaires - Centre d'enfouissement technique désaffecté (D.II.26.§2)
- Zone de loisirs (D.II.27)
- Zone d'activité économiques (D.II.28)
- Zone d'activité économique mixte (D.II.29
- Zone d'activité économique industrielle (D.II.30)
- AE Zone d'activité économiques spécifique agro-économique (D.II.31.§1)
- GD Zone d'activité économiques spécifique Grande distribution (D.II.31.§1)
- RM Zone d'activité économiques spécifique Risque majeur (D.II.31.§2)
- DE Zone de dépendances d'extraction (D.II.33)
- Zone d'aménagement communal concerté à caractère économique (D.II.32)
- ZACC Zone d'aménagement communal concerté (D.II.42)
- ZER Zone d'enjeu régional (D.II.34)
- ZEC Zone d'enjeu communal (D.II.35)

ZONES NON DESTINÉES À L'URBANISATION

- Zone agricole (D.II.36)
- Zone forestière (D.II.37)
- Zone d'espaces verts (D.II.38)
- N Zone naturelle (D.II.39)
- P Zone de parc (D.II.40)
- Zone d'extraction (D.II.41) devenant au terme de l'exploitation :
  - zone agricole
  - zone forestière
  - zone d'espaces verts
  - zone naturelle

PÉRIMÈTRE DE SURIMPRESSION

- périmètre de point de vue remarquable (D.II.21.§2,1)
- périmètre de liaison écologique (D.II.21.§2,2°)
- périmètre d'intérêt paysager (D.II.21.§2,3°)
- périmètre d'intérêt culturel historique ou esthétique (D.II.21.§2,4°)
- périmètre d'extension de zone d'extraction (D.II.21.§2,5°)

Le schéma de développement communal (SDC)

Le schéma de développement communal est l'opportunité pour une commune de définir une vision et une stratégie de développement pour son territoire.

Parmi les opportunités qu'offre le SDC, on notera celle d'adapter les dispositions du SDT relatives aux centralités. Les communes disposent de 6 ans à dater de l'entrée en vigueur du SDT, soit une législature communale à l'horizon 2030, pour adopter leur schéma avant que les dispositions du SDT relatives aux périmètres de centralités ne s'appliquent par défaut.

Les schémas de développement communaux ont remplacé les schémas de structure communaux.

RÉFÉRENCE CODT	Art. D. II.10 et D. II.10/1
OBJECTIFS : À QUOI SERT-IL ?	Le SDC définit une stratégie de développement et d'aménagement pour la commune. Cette stratégie, traduite en objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire, permet d'organiser la répartition des différentes fonctions et activités (résidence, équipements et services, loisirs, économie dont le commerce, ...) dans une logique d'optimisation spatiale. Cette stratégie va servir de guide de référence pour l'élaboration d'autres outils de planification au niveau communal et lors de l'examen des demandes de permis.
PORTÉE RÉGLEMENTAIRE	Valeur indicative.
ÉCHELLE	A l'échelle du territoire d'une commune. Il existe aussi la possibilité d'élaborer un schéma sur le territoire de 2 ou plusieurs communes : dans ce cas, on parlera de schéma de développement pluricommunal (SDPC - articles D.II. 5 à 8).
CONTENU EN BREF	**L'analyse contextuelle** identifie la structure spatiale, les besoins, les potentialités et les contraintes en matière d'aménagement du territoire et en dégage les enjeux. L'analyse contextuelle est multithématique. Elle dresse également un état des lieux de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres et identifie les potentialités en matière d'optimisation spatiale. Les communes peuvent s'appuyer pour ce faire sur les diagnostics établis par les agences de développement territorial (InBW et la Province en Brabant wallon). La stratégie territoriale qui s'ensuit comprend **les objectifs communaux** (déclinaison des objectifs régionaux aux spécificités locales), **les principes et modalités de mise en œuvre** et une représentation de la **structure territoriale** comprenant la structure bâtie, la structure paysagère, l'infrastructure verte et les réseaux de communication et de transports. Les **principes et modalités de mise en œuvre** impliquent de : » définir une **trajectoire** de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation ; » cartographier la structure bâtie dont **les centralités** en se basant sur le schéma de développement du territoire (SDT) ; » déterminer des **mesures guidant l'urbanisation** dans et en dehors des centralités (affectations et densités, projets prioritaires à mener...) ; » fixer **l'ordre de priorité** de mise en œuvre et l'affectation des zones d'aménagement communal concerté ; » **proposer des révisions de plan de secteur** et dresser la liste des outils à élaborer, réviser ou abroger.

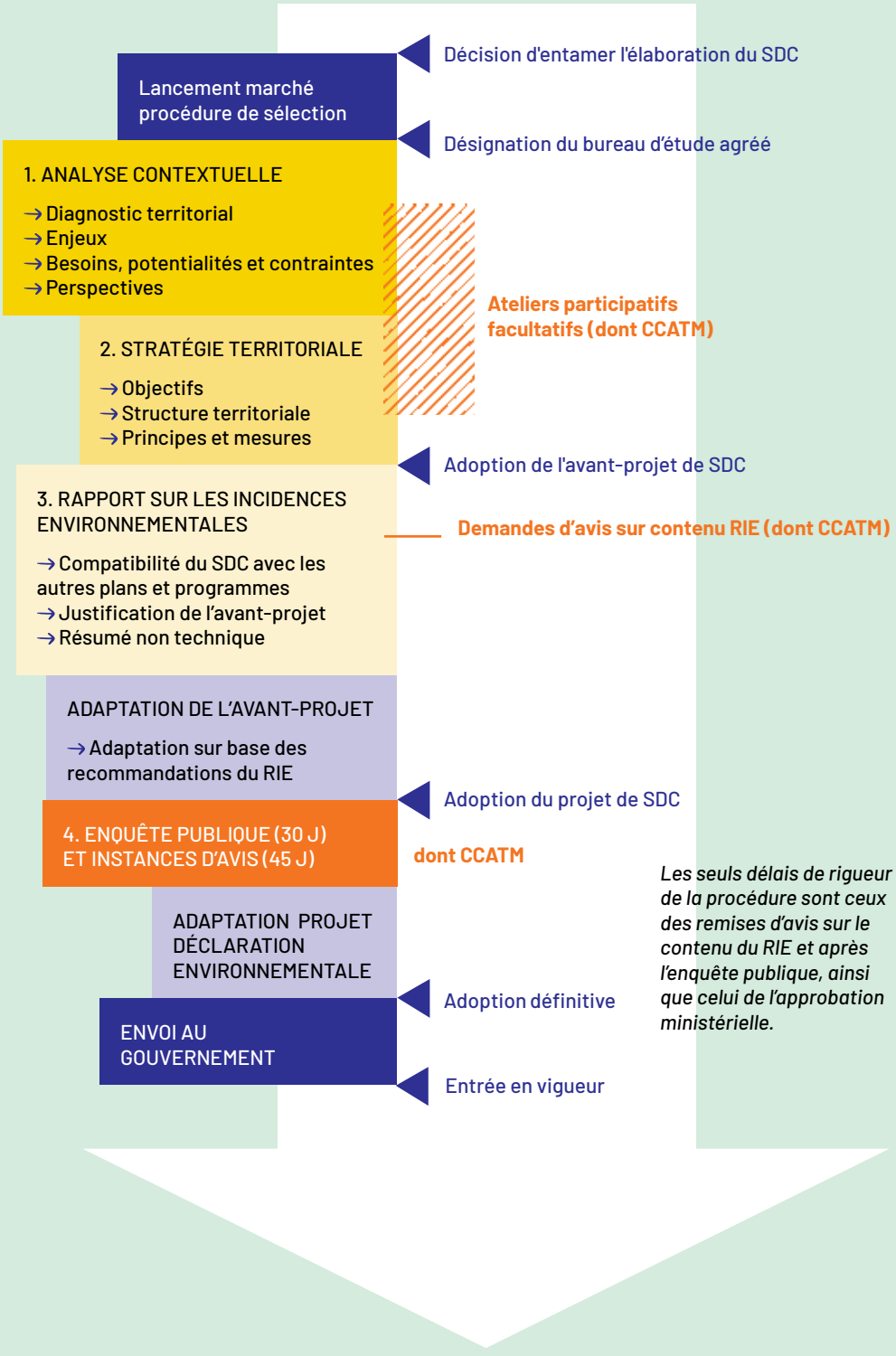
PROCÉDURE (ADOPTION/RÉVISION)	Le SDC est établi à l'initiative de la commune qui désigne pour ce faire un **auteur de projet agréé**. Un comité d'accompagnement est constitué pour suivre le processus d'élaboration. Sa réalisation comprend 2 parties : ⋙ l'analyse contextuelle (>> identification des enjeux); ⋙ la stratégie territoriale (définition des objectifs de la structure territoriale et ses principes et modalités de mise en œuvre et des mesures d'aménagement). L'avant-projet est adopté par le conseil communal. Un **rapport sur les incidences environnementales** RIE) est réalisé sur l'avant-projet. L'avant-projet est adapté sur base des recommandations du RIE. Le conseil communal adopte ensuite le projet de schéma. Le document est mis à l'enquête publique (30 j) et envoyé pour avis aux instances concernées (45j). Le SDC est adapté suite aux remarques et avis. Le conseil communal adopte définitivement le SDC accompagné de sa déclaration environnementale. Le SDC est envoyé pour approbation au Gouvernement wallon, lequel peut demander un complément d'étude si manquement.
VALIDITÉ	Lorsqu'il estime que les objectifs d'un schéma de développement communal sont dépassés, le conseil communal peut l'abroger, en tout ou en partie. Le CoDT considère que les objectifs sont présumés dépassés après 18 ans (art. D.II.15§5)
INTÉRÊT POUR UNE COMMUNE ?	Avoir défini une vision stratégique à son échelle permet à une commune d'avoir une ligne de conduite, d'adopter une cohérence dans l'appréciation des demandes de permis et dans l'ensemble de ses politiques d'aménagement. De plus, disposer d'un SDC est une des conditions de décentralisation pour une commune.
RÔLE/INTERVENTION DE LA CCATM	Le CoDT définit 2 moments de consultation de la CCATM durant la procédure d'élaboration : ⋙ sur le projet de contenu (cahier des charges) du rapport sur les incidences environnementales (RIE), avant que celui-ci soit lancé ; ⋙ sur le projet de SDC accompagné de son RIE en même temps que l'enquête publique. Cette consultation minimale se fait donc tard dans le processus. De nombreuses communes prévoient davantage de temps de consultation, plus en amont du processus, souvent dès l'analyse contextuelle. Une telle démarche est riche à la fois pour le bureau d'étude, qui peut bénéficier de l'expertise citoyenne, pour la CCATM qui peut suivre chaque étape de l'élaboration et pour le conseil communal. Soulignons aussi que, même si elle n'est pas consultée, la CCATM peut toujours prendre l'initiative de remettre un avis, quel que soit le stade du processus ! La CCATM a donc un réel rôle à jouer durant ce processus, pour nourrir le contenu et tisser des liens entre différents aspects du territoire.



Ligne du temps pour l'élaboration d'un SDC

Pour en savoir plus sur le processus d'élaboration d'un SDC, le vade-mecum schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale » donne les éléments utiles pour transposer l'optimisation spatiale introduite par le SDT à l'échelle communale. Ce document est accessible en ligne sur le site du SPW-TLPE.

https://territoire.wallonie.be/fr/publication/vade-mecum-schemas-de-developpement-communaux-thematiques-optimisation-spatiale

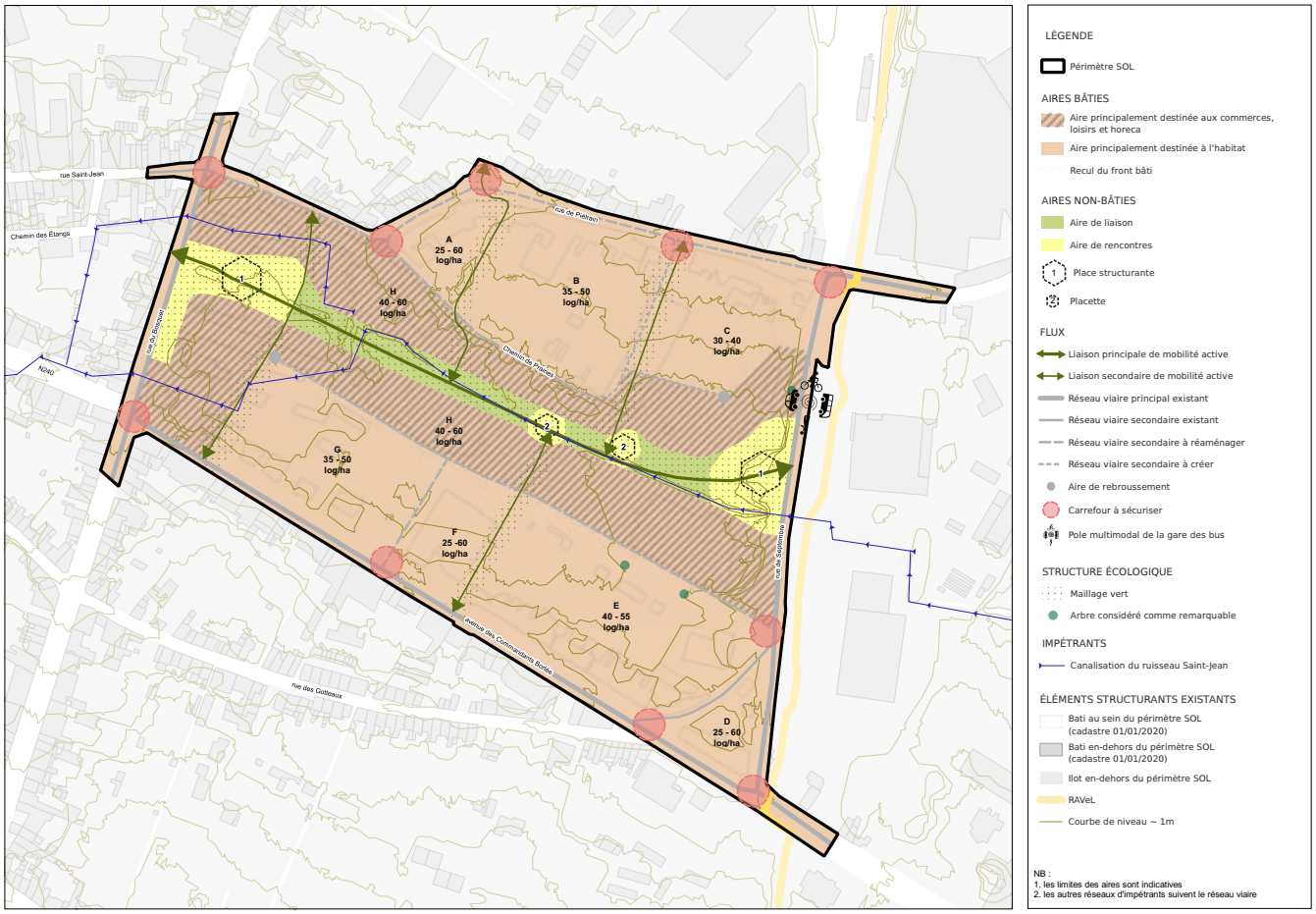


Le schéma d'orientation local (SOL)

Le SOL détermine et précise, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

RÉFÉRENCE CODT	art.D.II.11 et art. D.II. 12.
OBJECTIFS : À QUOI SERT-IL ?	Un SOL est un document qui permet de programmer et d'encadrer l'aménagement d'un site ou d'un quartier. Il peut répondre à des objectifs et besoins variés : orienter l'aménagement d'un nouveau quartier, ou la consolidation d'un quartier existant ou encore cadrer des opérations impliquant la création d'équipements publics ou d'espaces verts. Il permet à la fois pour les autorités de se doter d'une vision globale du devenir d'un site et pour les opérateurs et citoyens de connaître les intentions de la commune pour le site.
PORTÉE RÉGLEMENTAIRE	Valeur indicative.
ÉCHELLE	Une partie du territoire communal : un site, un îlot, un quartier
CONTENU EN BREF	Sur base d'une analyse contextuelle, le SOL doit contenir : » les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concernée ; » la carte d'orientation comprenant, entre autres, les affectations et densités, le réseau viaire, les espaces publics, l'infrastructure verte, les infrastructures techniques, les lignes de force du paysage et le phasage de mise en œuvre.
PROCÉDURE (ADOPTION/ RÉVISION)	Le schéma d'orientation local est établi à l'initiative : » soit du conseil communal ; » soit d'une personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire d'un droit réel sur une ou plusieurs parcelles de plus de deux hectares d'un seul tenant, laquelle peut proposer au conseil communal un avant-projet de SOL. Il est élaboré par un auteur de projet agréé. La procédure est équivalente à celle du SDC et le SOL fait également l'objet d'un RIE, sauf exemption.
VALIDITÉ	Lorsqu'il estime que les objectifs d'un schéma de développement communal ou d'un schéma d'orientation local sont dépassés, le conseil communal peut l'abroger, en tout ou en partie. En outre, un SOL peut être abrogé à la suite de l'adoption ou de la révision d'un autre schéma (SDC ou SDPC) ou du plan de secteur. 18 ans après son approbation, les objectifs du schéma sont présumés dépassés.
INTÉRÊT POUR UNE COMMUNE ?	Le schéma d'orientation local (SOL) permet aux communes de prévoir et encadrer l'aménagement d'une partie de leur territoire de manière détaillée. Puisqu'il est validé par le Gouvernement wallon, il est juridiquement plus « solide « que ses équivalents hors CoDT que sont le masterplan ou schéma directeur. Ces derniers restent des documents internes à la commune.
RÔLE/ INTERVENTION DE LA CCATM	Comme dans le cadre de l'élaboration d'un SOL, la CCATM doit a minima être consultée aux moments précisés par le CoDT. Mais il est tout à fait opportun que la CCATM soit consultée plus en amont, lors de l'analyse contextuelle, de la définition des objectifs et des propositions.

SOL DU BOSQUET À JODOIGNE



Bureau d'étude : SEN5

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE <<

L'aménagement du territoire traite de l'organisation des activités humaines sur le territoire.

→ L'aménagement du territoire traite les **AFFECTATIONS**



>> URBANISME

L'urbanisme s'occupe de l'espace bâti et des espaces publics. Il aborde la troisième dimension de l'espace.

→ L'urbanisme traite de la **FORME**



Le guide régional d'urbanisme (GRU)

Le guide régional d'urbanisme décline les objectifs de développement du territoire du schéma de développement du territoire en objectifs d'urbanisme, pour la Wallonie ou une partie de son territoire.

Le GRU rassemble les règlements régionaux d'urbanisme qui existaient avant l'entrée en vigueur du CoDT. Ces règlements constituent à présent les différentes parties du GRU.

RÉFÉRENCE CODT	Art. D.III.1 et suivants
OBJECTIFS : À QUOI SERT-IL ?	Fixer des balises au niveau urbanistique
PORTÉE RÉGLEMENTAIRE	Certaines dispositions du GRU ont valeur réglementaire >> normes Les autres dispositions ont valeur indicative >> indications
ÉCHELLE	Certaines dispositions s'appliquent à tout le territoire wallon. D'autres à une partie de son territoire, par exemple les normes de bruit autour des aéroports régionaux.
CONTENU EN BREF	Le GRU peut comporter des normes sur : » les constructions dans des zones à risque (géotechnique, inondations…) ; » l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; » la qualité acoustique des constructions, dont celles situées à proximité des aéroports régionaux ; » certaines dispositions des zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (RGBZPU) ; Le GRU peut également comporter des indications. Celles relatives aux « règlements généraux sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme » (RGBZPU) et aux « Règlements généraux sur les bâtisses en site rural » (RGBSR) peuvent porter sur : » la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol ; » la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics ; » les plantations ; » les modifications du relief du sol ; » l'aménagement des abords des constructions ; » les clôtures ; » les dépôts ; » l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules ; » les conduites, câbles et canalisations non enterrés ; » le mobilier urbain ; » les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ; » les antennes ; » les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol.
PROCÉDURE (ADOPTION/ RÉVISION)	Le GRU est établi à l'initiative du Gouvernement. Accompagné d'un RIE, il est envoyé aux communes concernées pour mise à l'enquête publique et aux instances concernées pour avis.
VALIDITÉ	Les différentes parties du GRU restent en vigueur jusqu'à leur révision.

INTÉRÊT POUR UNE COMMUNE	Les guides régionaux d'urbanisme restent pour les communes des documents de référence, principalement en ce qui concerne les RBGZPU et RGBSR, en ce qu'ils permettent de protéger des zones à valeur historique, patrimoniale et identitaire.
RÔLE/INTERVENTION DE LA CCATM	Les CCATM ne sont pas sollicitées durant la procédure d'élaboration sauf lorsque le projet de guide porte sur une partie du territoire régional dont il a fixé les limites. Dans ce cas, le Gouvernement soumet le projet de guide, avec le rapport sur les incidences environnementales, pour avis aux conseils communaux et aux CCATM dont le territoire est concerné.

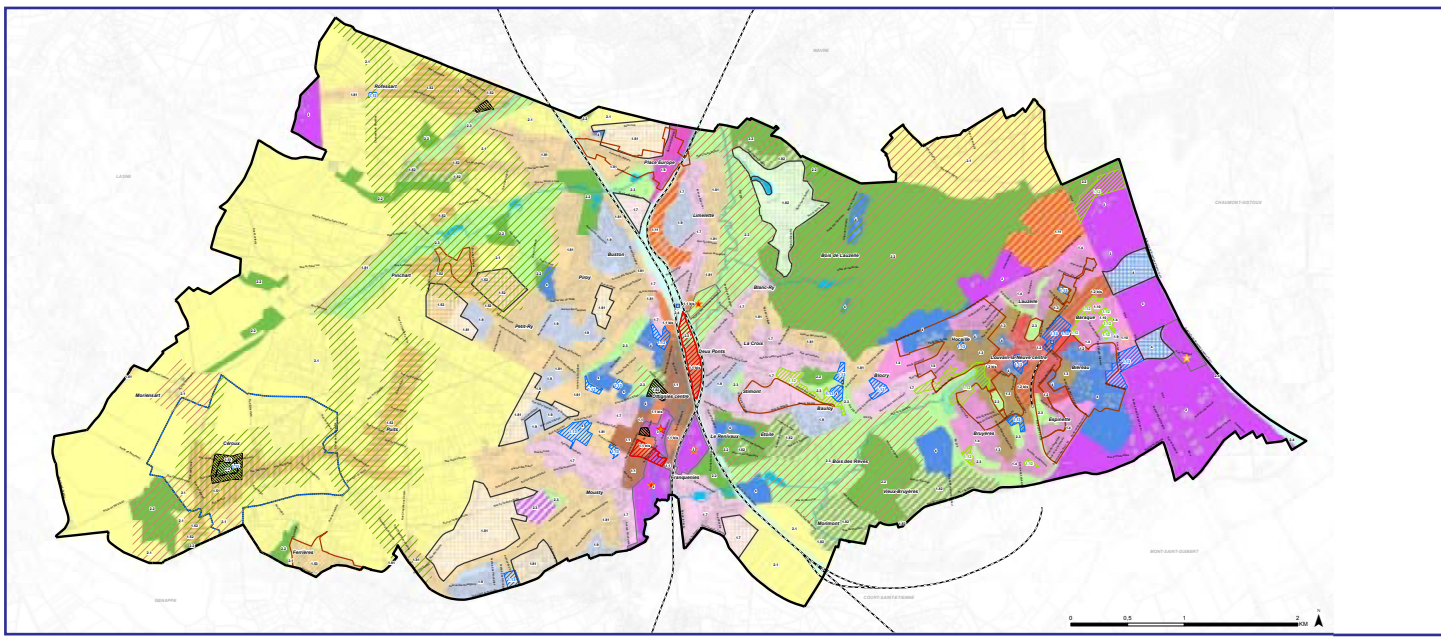


Le guide communal d'urbanisme (GCU)

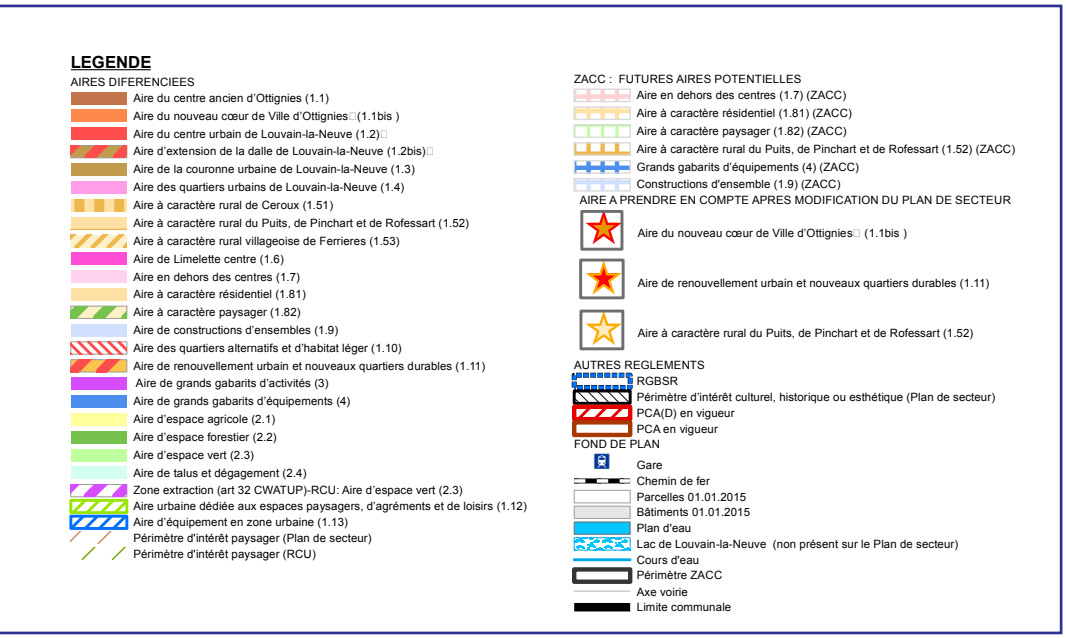
Au niveau communal, le guide communal d'urbanisme (GCU) décline les objectifs de développement territorial des schémas (SDT, SDP, SDC et/ou SOL) en objectifs d'urbanisme pour tout ou partie du territoire communal.

Les règlements communaux d'urbanisme existants avant l'entrée en vigueur du CoDT sont devenus des guides communaux d'urbanisme (GCU).

RÉFÉRENCE CODT	Art. D.III.4 et suivants
OBJECTIFS : À QUOI SERT-IL ?	Le guide communal d'urbanisme décline les objectifs du SDT et du SDC en objectifs d'urbanisme en tenant compte des spécificités du territoire sur lequel il porte. Les objectifs d'urbanisme sont déclinés en indications urbanistiques. Le GCU fixe le cadre urbanistique de référence pour accompagner l'évolution du territoire communal. Les lignes directrices qu'il propose permettent d'orienter les projets et de les rendre adaptés au lieu et au contexte environnant. Le GCU encadre le « comment » construire ou aménager à l'échelle de la parcelle et traite également des espaces publics. Il vise à encadrer le bâti, guider la composition des espaces-rue et des espaces publics, préserver le paysage ou les caractéristiques des ensembles bâtis.
PORTÉE RÉGLEMENTAIRE	Valeur indicative
ÉCHELLE	Tout ou partie du territoire communal
CONTENU EN BREF	Sur base d'une analyse des caractéristiques du territoire et spécifiquement de son contexte bâti, le GCU définit des principes d'aménagement relatifs au bâti, à l'aménagement de la parcelle et le lien aux espaces publics : implantation, volumétrie, regroupement et mitoyenneté, aménagement des abords, plantations, ... Les lignes directrices d'un guide prennent la forme d'objectifs d'urbanisme traduits en indications. Cette partie littérale est complétée d'une carte si le GCU prévoit des aires différenciées. Attention, le GCU n'est pas un document d'architecture ! Il donne des principes de bon aménagement et d'intégration dans un contexte donné.



PROCÉDURE (ADOPTION/RÉVISION)	Le GCU est établi à l'initiative du conseil communal. Le conseil communal et la CCATM sont informés des études préalables et peuvent formuler les suggestions qu'ils jugent utiles. Sauf exemption, le GCU fait l'objet d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE). Le conseil adopte le projet de guide qui est ensuite soumis à l'approbation ministérielle.
VALIDITÉ	Le conseil communal peut abroger tout ou partie du GCU. Un GCU peut aussi être abrogé en tout ou en partie lors de l'adoption ou de la révision d'un schéma ou du plan de secteur. Un GCU a une durée de vie limitée. Il s'applique pendant 18 ans à dater de sa publication. En cas de révision de tout ou partie du GCU, ce délai de 18 ans prend cours pour les parties concernées. Il peut toutefois être prorogé une fois pour une période de 6 ans. Au terme de ces délais, le GCU (ou la partie du GCU concernée) est abrogé(e) de plein droit.
INTÉRÊT POUR UNE COMMUNE	Un GCU donne des balises et lignes de conduite pour les projets d'aménagement et pour l'examen des demandes de permis. Souvent élaborés en parallèle au SDC, les deux documents trouvent pleinement leur complémentarité : le SDC définit « où et quoi construire et aménager », le GCU définit davantage le « comment construire et aménager ». Par ailleurs, une des conditions de décentralisation pour une commune est de disposer d'un GCU.
IMPLICATION DE LA CCATM	Le code prévoit que la CCATM est consultée durant la procédure d'élaboration et peut formuler les suggestions qu'elle juge utiles.



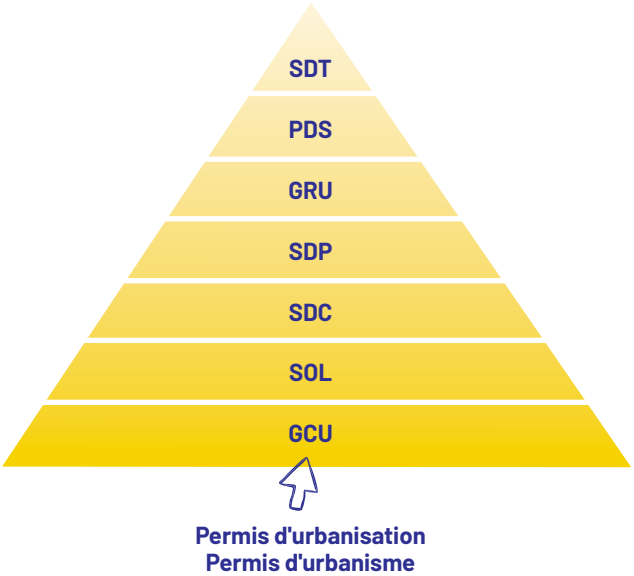
GCU OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Bureau d'étude AGORA

Synthèse : hiérarchie et portée des outils

On l'a vu, il existe différents documents pour planifier, organiser le territoire et fixer les lignes de conduite pour l'aménagement des espaces. On peut les distinguer selon leur portée géographique, leur catégorie et leur valeur (réglementaire ou indicative).

En outre, il existe une hiérarchie entre ces différents outils que l'on peut illustrer au travers de cette pyramide. Le principe général est le suivant : un document d'échelle de territoire inférieure respecte le document d'échelle de territoire supérieure s'il existe. Et bien entendu, une fois un document d'échelle inférieure adopté, sur un territoire donné, il est fait application du document d'échelle de territoire la plus restreinte.



Ainsi, retenons les principes suivants :

- le SDT se situe tout en haut de la hiérarchie des outils de l'aménagement du territoire wallon. Il s'applique aux plans de secteurs, autres schémas et aux guides ainsi qu'à certaines catégories de permis ;
- le plan de secteur doit s'inscrire dans la philosophie du SDT. Toute révision opérée exécute ce principe. Le plan de secteur a force obligatoire ;
- le GRU s'applique au schéma de développement (pluri-)communal, au schéma d'orientation local, aux guides communaux. Les certificats d'urbanisme n° 2, permis d'urbanisation et d'urbanisme se conforment aux normes du GRU et respectent les indications ;
- le SD(P)C se situe entre le SDT et le SOL : les dispositions du SDC s'appliquent au SOL, GCU, CU2 et permis ;
- le SOL comme le GCU s'appliquent aux certificats d'urbanisme n° 2, aux permis d'urbanisation et d'urbanisme.

Toutefois, il peut y avoir des cas de contradictions entre des documents ! Soit entre des documents qui ont des valeurs différentes, soit parce qu'ils sont élaborés à des temps différés. Retenons les principes suivants :

- s'il s'agit de documents de même valeur, le plus récent prévaut : c'est le cas entre un SDC et un SOL ;
- s'il s'agit de documents de valeur différente, généralement le schéma va l'emporter sur le guide dans le respect de la pyramide hiérarchique.

...mais il existe des nuances que le CoDT détaille notamment dans ses articles D.III.9 et 10.

Echelle	Régionale	Supra-communale	Communale	Locale	Valeur
Plan	Plan de secteur				Réglementaire → dérogation
Schéma	Schéma de développement du territoire (SDT)	Schéma de développement pluricommunal	Schéma de développement communal (SDC)	Schéma d'orientation local (SOL)	Indicative → écart
Guides	Guide régional d'urbanisme (GRU)		Guide communal d'urbanisme (GCU)	Guide communal sur une partie du territoire (quartier,...)	Indicative → écart (sauf normes GRU → dérogation)

Notons encore qu'en ce qui concerne les indications des GRU et GCU, des nuances sont apportées :

- quand un GRU et un GCU prévoient des indications sur un même thème, il est fait application des indications du GCU ;
- en cas de contradiction entre un GCU préexistant et une indication ou une norme d'un GRU entrant en vigueur ultérieurement, il est fait application de l'indication ou de la norme du GRU.

Et dans tous les cas… un document à valeur indicative peut s'écarter du document à valeur indicative édicté à l'échelle supérieure moyennant motivation démontrant que :

- le document ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le schéma d'échelle de territoire supérieure ;
- le document contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;
- l'écart est justifié compte tenu des spécificités du territoire sur lequel il porte.

Simple, non ? !



DANS QUELLES CONDITIONS UN PERMIS OU UN CERTIFICAT D'URBANISME PEUT-IL NE PAS RESPECTER UN PLAN, UN GUIDE OU UN SCHÉMA ?

Toutes les dispositions édictées dans les outils planologiques s'appliquent pour les permis d'urbanisation, permis d'urbanisme et certificats d'urbanisme n°2. Mais dans certains cas, ne pas respecter une de ces dispositions peut se justifier. On distingue les dérogations et les écarts.

S'il s'agit d'un document de valeur règlementaire (le plan de secteur ou les normes du GRU), nous serons dans le cas d'une **dérogation**.

Les conditions communes de dérogation sont explicitées au CoDT à l'article D.IV. 13. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
- ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
- concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

S'il s'agit d'un document de valeur indicative (SDT, SD(P)C, SOL, indications du GRU ou GCU), nous serons dans le cas d'un **écart** :

Les conditions de l'écart sont explicitées au CoDT à l'article D.IV.5. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation, moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

En outre, en cas d'écart au SDT, il faut une motivation montrant que cet écart est justifié par les spécificités locales.

Outils opérationnels d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Le Livre V du CoDT regroupe les dispositions relatives aux outils opérationnels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Ces outils sont opérationnels dans le sens où des opérations concrètes sont définies, des moyens sont alloués pour leur mise en œuvre et une temporalité est généralement fixée.

Voici un bref aperçu des principaux outils, de leur finalité et des principes de mise en œuvre.

Les sites à réaménager (SAR)

Le CoDT définit un site à réaménager comme un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers ayant accueilli une activité non résidentielle et dont la conservation actuelle est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. Les SAR nécessitent une réhabilitation, rénovation ou reconstruction suite à une désaffectation et font l'objet d'une procédure spécifique pour ce faire.

Il peut s'agir d'anciennes activités économiques, comme des friches industrielles, mais aussi d'anciens bâtiments scolaires, hôpitaux ou lieux à vocation sociale, culturelle ou publique.

Le Gouvernement régional peut arrêter un périmètre d'initiative. La demande de reconnaissance d'un périmètre SAR peut aussi être initiée par la commune, par un autre organisme d'utilité publique ou par le/les propriétaire(s).



SAR : Orp Jauche

Les SAR sont répertoriés dans un inventaire. La majorité se trouvent en zones urbaines et périurbaines mais certaines communes rurales sont également concernées.

Le régime SAR a pour objet la réalisation d'actes et de travaux de réaménagement comprenant l'assainissement (au sens du décret relatif à la gestion des sols), la réhabilitation, la rénovation, la construction ou la reconstruction du site.

Une procédure conjointe permet d'obtenir simultanément la reconnaissance du périmètre en SAR et un permis d'urbanisme pour la réalisation d'un projet, afin d'accélérer son redéveloppement.

CoDT : Articles D. V. 1 et suivants

Les périmètres de remembrement urbain (PRU)

Le périmètre de remembrement urbain est un outil opérationnel qui vise à renforcer l'attractivité des quartiers en milieu urbain. Il permet de faciliter la réalisation de projets contribuant au renforcement des fonctions urbaines et impliquant une modification des voiries et espaces publics.

Cet outil se veut renforcer l'attractivité des centres urbains en y développant des fonctions telles que logement, commerce, services, activités socioculturelles, activités récréatives et de loisirs,... Il constitue un des outils qui permet de concrétiser la stratégie régionale d'optimisation spatiale en ce qu'il permet de renforcer les centralités.

Le PRU ne modifie pas un plan ou un schéma mais il permet de s'en affranchir.

Comme pour les SAR, la procédure conjointe est prévue pour obtenir simultanément la reconnaissance d'un PRU et le permis pour la réalisation du projet.

Dans la pratique, cet outil est peu mobilisé et principalement dans les grandes villes du territoire wallon !

CoDT : Art. D. V. 9 et suivants



PRU : Saint-Piat à Tournai



ODU :Centre de Perwez

Les opérations de développement urbain (ODU)

Il existe deux mécanismes de cofinancement régional destinés à soutenir des actions pour renforcer l'attractivité de quartiers urbains : l'opération de rénovation urbaine et l'opération de revitalisation urbaine.

Ces deux opérations ont leurs définitions et portées propres. Les procédures ainsi que les modalités de mise en œuvre ont cependant été harmonisées. Un ensemble de conditions sont donc communes à ces deux outils, dorénavant rassemblés sous le vocable d'opération de développement urbain (ODU).

Pour quelles communes ? L'opération de développement urbain est ouverte aux villes et communes à caractère urbain. Sont considérées comme telles les communes comptant entre 12 000 et 50 000 habitants. Un peu plus de 80 villes et communes sont concernées en Région wallonne.

Le financement d'une ODU est conditionné à l'élaboration d'une perspective de développement urbain (PDU) et d'un programme d'actions triennal.

Pour en savoir plus : https://territoire.wallonie.be

RÉNOVATION URBAINE		REVITALISATION URBAINE
Art. D.V.14	**CODT**	**Art. D.V.13**
L'opération de rénovation urbaine est une action d'aménagement global visant à restructurer, assainir et réhabiliter un quartier urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale, à promouvoir ses fonctions sociales, économiques et culturelles.	**QUOI ?**	L'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service.
Partenariat 100% public entre la commune et la Région Initiative communale	**QUI ?**	Partenariat entre le secteur privé (habitants, commerçants, professions libérales, promoteurs immobiliers, sociétés) et le secteur public (commune et Région).
La Région soutient financièrement l'opération par un subside. Ce subside peut, entre autres, permettre la création ou la réhabilitation de logements, la création de surfaces commerciales de moins de 250m^2, l'aménagement d'espaces verts ou encore la création d'équipements urbains à usage collectif (place, parking...). Le taux de subvention régional est fixé à 80%.	**COMMENT ?**	Ce partenariat se formalise dans une convention qui balise les investissements à consentir par chaque partie. Le financement régional peut couvrir des frais d'aménagement d'espaces publics et les honoraires de l'auteur de projet les concernant. Le principe est que, pour chaque euro pris en charge par la Région, le ou les partenaire(s) privé(s) doivent investir deux euros minimum, dont au moins un dans le logement. Le taux de subventionnement est de 100% pour les travaux et acquisitions publics.

Autres outils de planification et d'urbanisme hors CoDT

Il existe également toute une série d'outils hors champ du CoDT qui sont utilisés pour préciser des aménagements ou donner des orientations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme : schéma directeur, masterplan, référentiel, charte, ...

Nous distinguons ici :

- Les documents de composition : masterplan, schéma directeur, esquisse
- Les documents thématiques : charte, référentiel, ligne de conduite, guide de bonnes pratiques, note d'orientation

DOCUMENT DE COMPOSITION MASTERPLAN, SCHÉMA DIRECTEUR, ESQUISSE, ...

- Propose une vision sur une partie du territoire
- Donne des orientations pour guider le développement d'une zone.

La force de ces outils est leur flexibilité en matière de contenu, de précision, de processus d'élaboration et de participation.

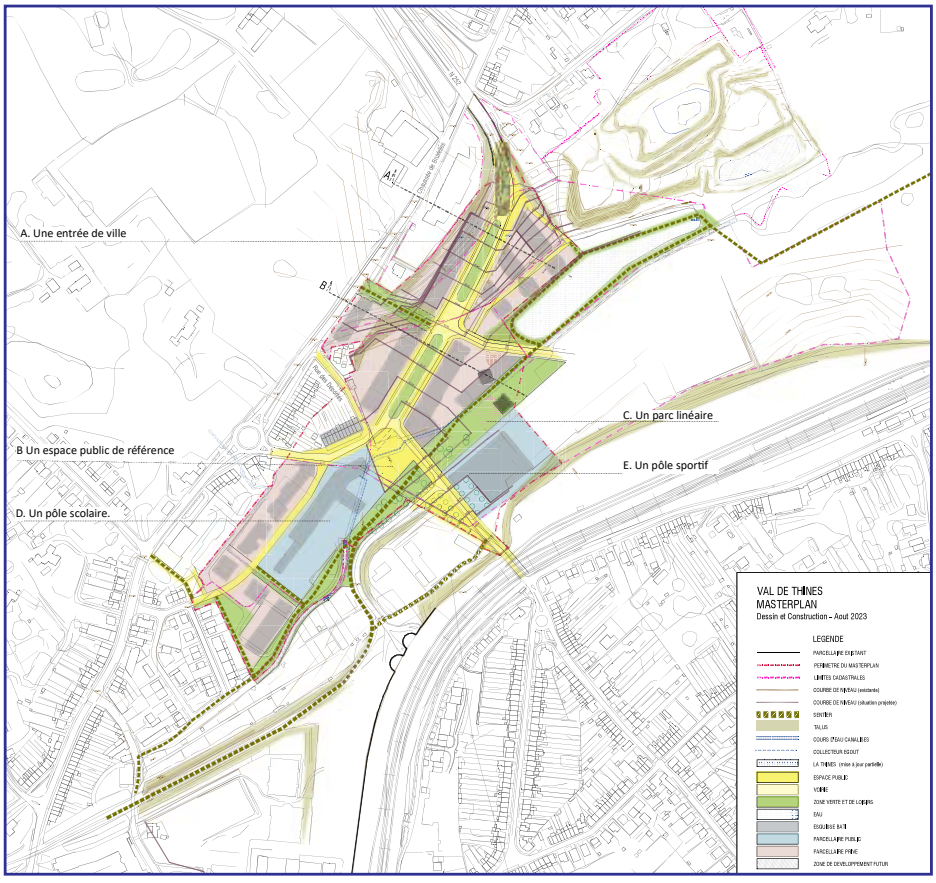
Cependant, ce type de document aura toujours une valeur moindre qu'un document prévu par le CoDT. Il n'est pas validé par le gouvernement wallon.

Il est souvent mobilisé comme outil de composition 'libre' et constitue une première étape de réflexion, qui peut ensuite être traduite dans des documents plus formels.

Exemples : le Schéma directeur du centre d'Ottignies, le Masterplan Val de Thines à Nivelles

MASTERPLAN VAL DE THISNES, VILLE DE NIVELLES

Bureau d'étude : Dessin et Construction



DOCUMENT THÉMATIQUE CHARTE, LIGNE DE CONDUITE, GUIDE DE BONNES PRATIQUES

- Donne des balises sur une thématique particulière : stationnement, charges d'urbanisme, plantations, aménagement des espaces publics, gestion des eaux pluviales...
- Précise comment appréhender certaines questions dans un projet par des bonnes pratiques, une marche à suivre, des recommandations.

Un tel document permet d'appréhender une thématique dans son ensemble, en y intégrant différentes matières et en tissant des liens entre polices administratives.

Ce type de document permet aussi d'apporter une réflexion sur des enjeux émergents qui sont parfois difficiles à appréhender seulement au travers des outils normatifs : démarches participatives, habitat léger, isolation par l'extérieur,...

Document non formel, une ligne de conduite est parfois ultérieurement intégrée dans un outil plus formel, comme un guide communal d'urbanisme.



exemples : *la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon a édicté un référentiel pour l'habitat léger, la Ville de Namur a adopté plusieurs guides de bonnes pratiques sur diverses thématiques.*

Urbanisme : permis et certificats

Nous avons vu que les documents d'aménagement du territoire et d'urbanisme fixent les balises à l'échelle de la Région, d'une ou plusieurs communes, d'un quartier.

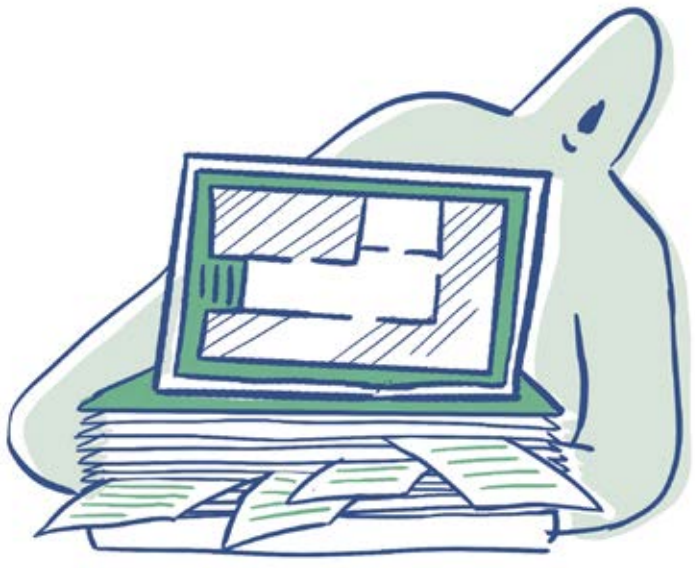
Les choses deviennent concrètes lorsqu'il y a effectivement un projet, qu'il soit porté par un privé, une entreprise, une association ou une instance publique, qu'il porte sur du logement, des espaces publics, un parc, un bâtiment industriel, du bureau, un équipement, ...

Quels sont les différents types de permis ?

Qu'est-ce qui est soumis à permis ? Comment se passe la procédure ?

Suivez le guide pour vous situer dans les demandes de permis et certificats sur lesquels la CCATM sera amenée à émettre un avis !

CoDT : Livre IV - Permis et certificats d'urbanisme



Les permis d'urbanisme

La plupart des actes et travaux portant sur un terrain ou sur une construction sont soumis à permis.

En réalité, 3 questions se posent : faut-il un permis ? Quelle est la procédure ? Faut il avoir recours à un architecte pour introduire le permis ?

En effet :

- Certains actes et travaux sont dispensés de permis.
- En termes de procédure, certains permis bénéficient d'une procédure allégée.
- Et certains permis ne nécessitent pas le concours d'un architecte.

RÉFÉRENCE CODT	Art. D.IV.4. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme
CHAMP D'APPLICATION	L'article D.IV.4 détermine ce qui est soumis à permis. De nombreux actes et travaux sur un bien immeuble nécessitent un permis d'urbanisme avant d'être réalisés, comme : - construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; - placer des enseignes ou des dispositifs de publicité ; - démolir ou reconstruire une construction ; - transformer une construction existante ; - créer un nouveau logement dans une construction existante ; - modifier sensiblement le relief du sol ; - modifier la destination de toute ou partie d'un bien ; - boiser, déboiser (hors sylviculture en zone forestière), abattre des arbres isolés à haute tige ou abattre des arbres ou haies remarquables ; - implanter un commerce ; - ... Le demandeur ne doit pas justifier d'un droit réel sur le bien. Certains travaux et aménagements sont exonérés du permis d'urbanisme et/ou ne nécessitent pas le concours d'un architecte. La liste de ceux-ci figure dans le CoDT (Art. R.IV.1-1).
CONTENU SUCCINCT DE LA DEMANDE	Toute demande de permis est accompagnée d'un dossier (art..D.IV.26). Celui-ci doit contenir d'une série de documents qui permettent de comprendre le projet et sa situation dans son environnement immédiat (plans, photos, cartes,...). Les documents à fournir varient suivant la nature des travaux envisagés (construction d'un bâtiment, implantation d'un commerce, ...) mais aussi de sa localisation (périmètre de protection du patrimoine, risques d'inondations, etc.). Différents formulaires types précisent les contenus des dossiers. Dans tous les cas, il est essentiel que l'auteur de projet motive son projet : - paramètres pris en compte ; - description des options d'aménagement et parti architectural retenu, au regard du programme de ses clients et du contexte ; - liste des dérogations et écarts et justification au regard du programme et du contexte.

PROCÉDURE	Etape 1 : dépôt de la demande (J=0) Etape 2 : vérification du caractère complet du dossier (30 j) Etape 3 : à partir du moment où le dossier est déclaré complet, la phase d'instruction de la demande est lancée : sollicitation des avis nécessaires, lancement des mesures de publicité éventuelles, examen de la demande par l'autorité. Le délai d'instruction est de 30 à 115 jours en fonction de la complexité du dossier. Etape 4 : octroi ou refus du permis Remarque : certains permis sont soumis à une procédure simplifiée. La liste de ceux-ci figure également au CoDT.
INSTANCES DÉLIVRANTES	La demande de permis doit être introduite auprès de l'autorité compétente pour délivrer le permis. Dans la plupart des cas, il s'agit du collège communal. Pour les personnes de droit public, les travaux « d'utilité publique », et dans certaines zones ou périmètres particuliers, c'est le fonctionnaire délégué qui est compétent.
AVIS	Sauf dans les cas visés à l'article D.IV.16 du CoDT et dans le cas de permis d'impact limité, le collège est tenu de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué. Cet avis peut être simple (non contraignant) ou conforme (contraignant) dans certains cas prévus à l'art. D.IV.17 du CoDT. En fonction du projet et de sa localisation, l'autorité délivrante peut être amenée à devoir consulter différentes instances compétentes dans différents domaines. Les articles D.IV.35 et R.IV.35 du CoDT définissent les hypothèses concernées et les instances à consulter. (voir instances d'avis).
DURÉE – PÉREMPTION	Le CoDT impose au titulaire du permis d'exécuter les travaux dans les 5 ans à dater de l'envoi du permis. Ce délai peut être prorogé une seule fois pour une durée de 2 ans. Lorsque le permis d'urbanisme a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. La durée de validité du permis d'urbanisme est illimitée, sauf dans certains cas spécifiques de permis à durée limitée (dépôts, activités ou établissements temporaires, placements d'enseignes,... voir art. D.IV.80).
EXÉCUTION DU PERMIS	Les travaux doivent être exécutés dans le strict respect du permis d'urbanisme octroyé. Toute modification par rapport à ce qui a été autorisé doit, sous peine d'infraction urbanistique, faire l'objet d'une nouvelle demande. Il arrive aussi que, pendant la procédure d'instruction du permis, le demandeur souhaite, pour différentes raisons, modifier son projet. Dans cette hypothèse, il peut introduire une demande de permis modificatif.

Les délais pour l'instruction d'un permis varient en fonction de nombreux paramètres : durée de l'enquête publique, instances sollicitées, autorité délivrante, etc.

Au terme de la procédure, l'autorité délivrante va soit :

- octroyer le permis tel qu'il a été introduit dans la demande ;
- l'octroyer moyennant le respect de conditions et/ou de charges ;
- le refuser.

Lorsque des conditions sont imposées , elles sont obligatoires et nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation du projet lui-même. Ces conditions peuvent porter sur de très nombreux aspects du projet comme l'aménagement d'une voirie ou d'une place située dans le périmètre du projet, l'aménagement d'équipements techniques (eau, gaz, électricité), des mesures pour l'assainissement des eaux résiduaires ou la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, citernes,...), l'aménagement de dispositifs anti-bruit ou d'ordre paysager, et bien d'autres choses encore.

DÉLAIS DE TRAITEMENT

DÉLAI DE DÉCISION	COLLÈGE COMMUNAL	FONCTIONNAIRE DÉLÉGUE
POINT DE DÉPART	**Jour de l'envoi** de l'accusé de réception du dossier complet au demandeur. À défaut, **jour suivant le terme du délai** imparti au Collège ou au fonctionnaire délégué pour envoyer cet accusé (J + 30)	**Jour de l'envoi** de l'accusé de réception du dossier complet au demandeur. À défaut, **jour suivant le terme du délai imparti** au Collège ou au fonctionnaire délégué pour envoyer cet accusé (J + 30)
DÉLAI	**30 jours si :** → Pas de mesures particulières de publicité requises → Pas d'avis d'instances consultatives sollicités → Pas d'avis du fonctionnaire délégué obligatoire ou facultatif sollicité	**60 jours si :** → Travaux d'impact limité, **et que :** → Pas de mesures particulières de publicité requises → Pas d'avis d'instances consultatives sollicité
	75 jours si : → Soit mesures particulières de publicité requises → Soit l'avis d'instances consultatives sollicités, soit l'avis du fonctionnaire délégué obligatoire ou facultatif sollicité	**75 jours si :** → Pas de mesures particulières de publicité requises → Pas d'avis d'instances consultatives sollicité
	115 jours si : → L'avis du fonctionnaire délégué (obligatoire ou facultatif) est sollicité **Et que** → Soit des mesures particulières de publicité requises → Soit l'avis d'instances consultatives sollicités	**115 jours si :** → Soit mesures particulières de publicité requises → Soit l'avis d'instances consultatives sollicité
PROROGATION	Prorogation facultative de **20 jours**	Prorogation facultative de **20 jours**
ABSENCE DE DÉCISION	Saisine automatique : **Du FD si :** → avis FD pas sollicité → avis FD sollicité et remis **Du GW si :** → avis FD sollicité et non remis → absence de décision du FD sur saisine dans les 30 jours	Permis réputé refusé

Une condition d'un permis peut d'ailleurs aussi être la non réalisation d'une partie du projet !

Ces conditions ne doivent pas être confondues avec les charges d'urbanisme qui peuvent être imposées.

Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme doivent répondre aux dispositions édictées dans les différents documents planologiques et répondre à une série de dispositions inscrites dans le CoDT. Mais, soulignons qu'il existe d'autres législations auxquelles tous les actes et travaux doivent se conformer. Parmi celles-ci :

- le respect des normes et recommandations environnementales émises dans le cadre des incidences du projet sur l'environnement. On pense notamment à l'assainissement des sols ou des eaux usées ;
- le respect des normes de performance énergétique des bâtiments (PEB ;
- le respect des mesures de protection du Patrimoine ;
- le respect du critère de salubrité relatif à l'éclairage naturel ;
- la conformité en matière d'ouverture ou de modification d'une voirie communale ;
- ...



NOUVEAU RÉGIME DE PERMIS POUR LES COMMERCES DEPUIS 2024

Les adoptions en 2024 du schéma de développement du territoire et de la réforme du CoDT ont marqué un changement majeur dans l'appréhension de la fonction commerciale.

Jusque-là, le commerce jouissait d'un régime particulier relativement indépendant. Depuis la réforme de 2024, le commerce est pleinement intégré au CoDT et est ainsi régulé par l'aménagement du territoire, avec des procédures de permis d'urbanisme tenant compte des principes d'optimisation spatiale et de dynamique de centralités.
On notera à cet effet que le SDT définit des mesures liées aux implantations commerciales. Selon la taille du commerce et le type d'achats (légers, alimentaires, lourds), de SDT définit des localisations à éviter, admissibles et admissibles sous conditions. Si la commune dispose d'un SDC, ces mesures y sont transposées.

Est ainsi considéré comme fait générateur de permis d'urbanisme tout développement ou modification d'un commerce ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente nette de minimum 400 m², avec la possibilité donnée aux communes de rabaisser ce seuil à 200 m². Selon la surface et la localisation, l'autorité délivrante et les instances d'avis diffèrent.

PERMIS D'URBANISME POUR UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE : AUTORITÉS COMPÉTENTES ET AVIS

	COMPÉTENCE	CONSULTATION FD	CONSULTATION PÔLE AT	CONSULTATION DIC	CONSULTATION COMMUNES LIMITROPHES
En centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal					
De 400 à 999 m²	CC	Non	Non	Non	Non
De 1.000 à 1.499 m²	CC	Non	Oui	Oui	Oui
De 1.500 à 2.499 m²	CC	Non	Oui	Oui	Oui
Plus de 2.500 m²	FD	/	Oui	Oui	Oui
Hors centralité ou en l'absence de centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal					
De 400 à 999 m²	CC	Oui	Non	Non	Non
De 1.000 à 1.499 m²	CC	Oui	Oui	Oui	Oui
De 1.500 à 2.499 m²	CC	/	Oui	Oui	Oui
Plus de 2.500 m²	FD	/	Oui	Oui	Oui

Les permis d'urbanisation

Le permis d'urbanisation concerne l'aménagement d'un ensemble à vocation résidentielle. Il a remplacé le permis de lotir depuis le 1er septembre 2010.

C'est un outil important pour l'aménagement du territoire en Wallonie, encadrant la création de nouveaux développements et ensembles résidentiels.

RÉFÉRENCE CODT	Art. D.IV.2. Actes soumis à permis d'urbanisation
CHAMP D'APPLICATION	Le permis d'urbanisation consiste à mettre en œuvre un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis principalement destinés à l'habitation. Le demandeur doit pouvoir justifier d'un droit réel sur le bien.
CONTENU SUCCINCT DE LA DEMANDE	L'article D.IV.28. du CoDT précise la composition de la demande de permis d'urbanisation : 1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique ; 2° les mesures de mise en œuvre de ces objectifs sous la forme d'indications relatives : au réseau viaire, aux infrastructures et réseaux techniques, à la gestion des eaux usées et de ruissellement, aux espaces verts et publics, au parcellaire et aux affectations, à l'implantation et à la hauteur des constructions et ouvrages, à la structure écologique ; 3° le dossier technique relatif à la voirie communale ; 4° le cas échéant, le phasage de mise en oeuvre du projet. Dans certains cas (pas de création de voirie ou certaines conditions de localisation/de superficie), la demande peut avoir un contenu simplifié. Toute demande de permis d'urbanisation doit être accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences ou, pour les projets portant sur une superficie de plus de 2 ha, d'une étude d'incidences sur l'environnement (voir plus loin).
PROCÉDURE	Des délais sont prévus pour l'instruction de la demande, et dans certains cas, une enquête publique peut être nécessaire.
AVIS	Idem permis urbanisme.
DURÉE – PÉREMPTION	Un permis d'urbanisation périme au terme d'un délai de 5 ans pour les parties qui n'ont pas été cédées. Mais le constat de la péremption varie si des charges d'urbanisme ont été imposées ou s' il y a création de voirie.

.

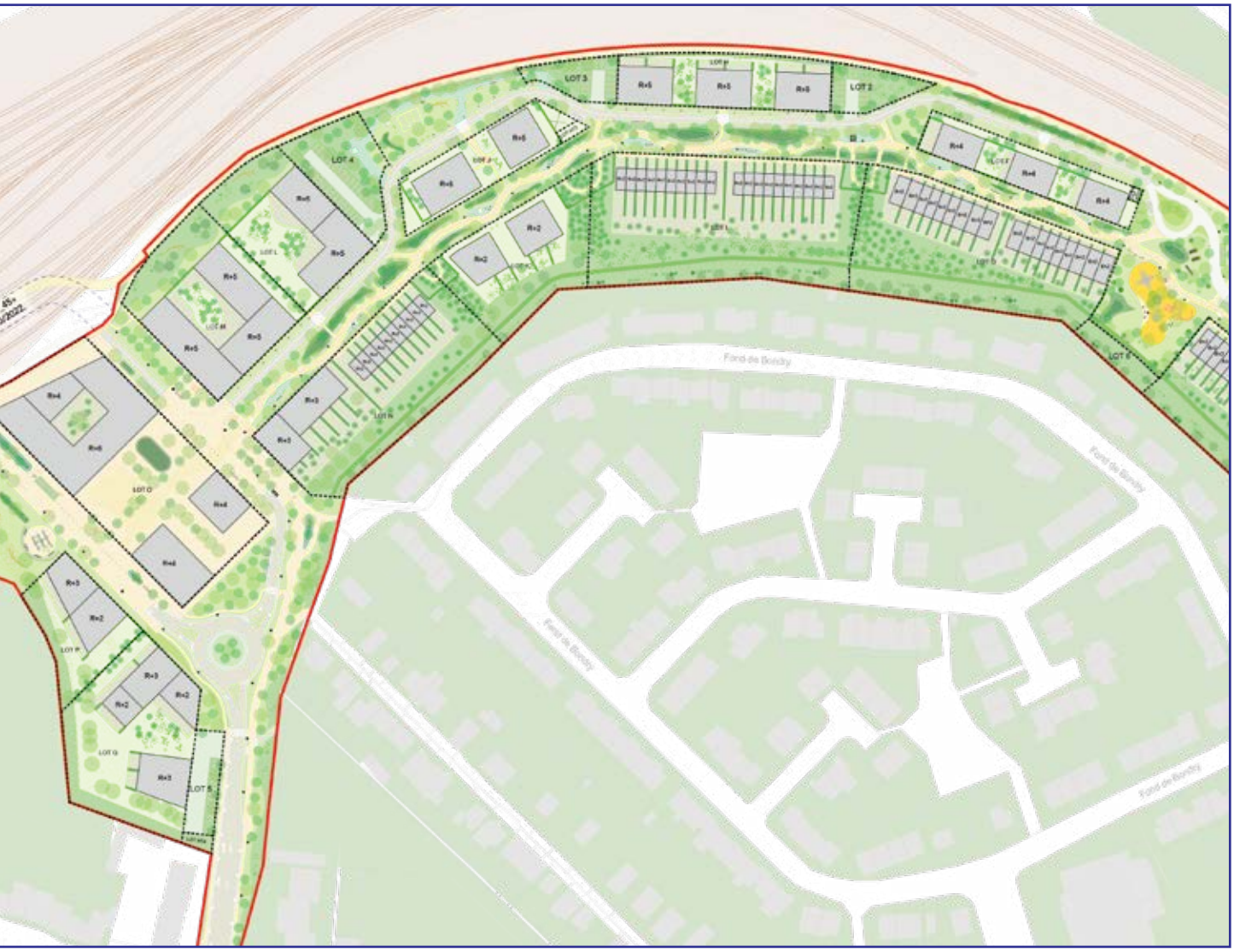


PROJET SAMAYA (EXTRAIT) À OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Maitre de l'ouvrage :
Samaya Development SA (BPI Real Estate + AG Real Estate)

Urbaniste :
MS-A SRL – Benoit MORITZ

Paysagiste:
BASELAND Paris



PERMIS D'URBANISME POUR CONSTRUCTIONS GROUPÉES ET PERMIS D'URBANISATION SONT DEUX CHOSES DIFFÉRENTES

Un permis d'urbanisme pour constructions groupées vise la réalisation de plusieurs bâtiments formant un ensemble dans une seule demande de permis d'urbanisme. Cela concerne « les constructions mitoyennes ou non, destinées en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire du logement qui forment un ensemble ». (art. D.IV.1§ 1er, al. 2)

Le permis d'urbanisation vise quant à lui une division parcellaire. Un permis d'urbanisme sera ensuite requis pour les différents lots.

Les charges d'urbanisme

Des charges d'urbanisme peuvent être imposées en vue de compenser l'impact qu'un projet fait peser sur la collectivité. Elles visent donc à compenser les coûts pour la collectivité tout en prenant en compte les bénéfices apportés par le projet.

Le cadre des charges d'urbanisme est déterminé par le CoDT (Art. D.IV.54 et R.IV.54).

Attention, il ne faut pas confondre les charges d'urbanisme avec les conditions imposées dans le permis, qui sont obligatoires et nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation du projet lui-même, et qui visent l'intégration du projet dans son environnement ou sa faisabilité.



Quand ?

La possibilité d'imposer une charge d'urbanisme concerne l'ensemble des actes nécessitant un permis (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation ou permis unique).

Dans la pratique, les permis concernés portent souvent sur la construction, la transformation ou la démolition/reconstruction d'immeubles à vocation résidentielle, commerciale, artisanale ou économique ou un projet mixte c'est-à-dire combinant plusieurs de ces fonctions.

Type et montant des charges

Il peut s'agir de la réalisation de logements d'utilité publique, de la réalisation ou la rénovation de voiries, d'équipements publics ou communautaires (crèche, aire de jeux, ...), de mesures environnementales.

Dans certains cas, la charge peut être numéraire, pour alimenter la réalisation d'infrastructures ou équipements par l'autorité publique. Les projets concernés par la charge numéraire sont dans tous les cas clairement mentionnés dans le permis.

Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale au travers du schéma de développement communal.

Un principe important dans l'imposition de charges d'urbanisme est le principe de proportionnalité. Ce principe requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre, d'une part, le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité et, d'autre part, le coût des charges d'urbanisme sollicitées.

Les certificats d'urbanisme : CU 1 et CU2

Références : Art.D.IV.18 et suivant, du CoDT - Sous-section 3 « Certificat d'urbanisme »

Il existe deux types de certificats d'urbanisme :

- le CU n°1 f fournit au demandeur des informations générales sur le statut urbanistique des parcelles ou parties de parcelles concernées et indique toutes les contraintes et prescriptions qui s'appliquent ;
- le CU n°2 donne les informations du CU n°1 et une appréciation du collège communal (ou du fonctionnaire délégué) sur la faisabilité d'un avant-projet.

Un CU2 va donc plus loin et est donc destiné à obtenir de l'administration compétente une première appréciation sur une esquisse ou un avant-projet. Il permet à un porteur de projet sur un bien immobilier (terrain, maison, immeuble...) de se renseigner sur les possibilités de concrétiser son projet avant d'acquérir le bien ou avant d'entamer des plans d'architecture.

Attention, il ne faut pas confondre le certificat d'urbanisme n°2 avec le permis d'urbanisme ! Le certificat d'urbanisme donne uniquement une appréciation sur un avant-projet. La mise en œuvre d'un projet reste soumise à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable en bonne et due forme ! Obtenir un CU2 n'engage la décision finale que sur les éléments qui font l'objet de la demande de CU2.

Contenu de la demande et procédure

La demande de certificat d'urbanisme n° 1 contient l'identification cadastrale du bien pour lequel les informations sont demandées.

La demande de certificat d'urbanisme n° 2 contient, en plus de l'identification cadastrale du bien, la présentation du projet sous une forme graphique ou littérale. La demande de certificat d'urbanisme n°2 doit être introduite auprès de l'autorité compétente pour délivrer le certificat. Dans la plupart des cas, il s'agit du collège communal, à l'instar des permis. Pour les personnes de droit public, les travaux d'utilité publique et dans certaines zones ou périmètres particuliers, c'est le fonctionnaire délégué qui est compétent.

Le Code du Développement territorial (CoDT) détermine précisément la portée, la validité et la procédure de délivrance des certificats d'urbanisme n°2. La durée de validité d'un CU2 est de 2 ans.

Quel est l'intérêt d'un certificat ?

Le certificat d'urbanisme n°2 permet au demandeur d'y voir plus clair sur ce qui est possible ou non avant de peaufiner une demande complète de permis. Cela permet de limiter les risques avant d'acheter un bien ou d'étudier en détail un projet , avec les frais que cela implique. Il constitue une bonne assise en vue de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme. Pour la commune, c'est aussi intéressant de connaître les intentions d'un projet pour guider celui-ci selon les orientations générales qu'elle s'est donné.

Dans la pratique, il est surtout utilisé pour des demandes avec un certain niveau de complexité, et d'une certaine taille.

Matières annexes

Le permis d'environnement

Référence : Code de l'Environnement

Exploiter une activité peut avoir un impact sur l'environnement ou le voisinage. L'objectif du permis d'environnement est de limiter les nuisances et les inconvénients causés par un projet sur l'environnement, le bien-être animal, la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un projet a un impact potentiel, l'exploitant d'un établissement doit faire une demande de permis d'environnement (PE) à l'administration compétente. Le permis d'environnement est donc une autorisation indispensable pour pouvoir exploiter certaines activités et/ou installations en Wallonie, qu'elles soient industrielles, artisanales, agricoles ou commerciales.

Ces installations et activités sont regroupées en trois classes suivant l'importance de leurs impacts potentiels sur l'environnement, l'homme et les animaux :

- importante : Classe 1
- moyenne : Classe 2

Permis

- peu importante : Classe 3 (déclaration)

Un projet comporte en général plusieurs installations et activités. Un inventaire de ces installations et activités doit donc être dressé.

Un permis d'environnement mentionne les activités et installations autorisées, les conditions d'exploitation à respecter et le plan de situation des activités et installations.

Un permis d'environnement a, sauf quelques rares exceptions, une durée limitée dans le temps.

Le permis unique

Le permis unique est une procédure intégrée pour les projets nécessitant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement, facilitant les démarches pour le demandeur : un seule demande et des délais qui sont optimisés.



PERMIS D'URBANISME
→ Nécessaire pour une série d'actes et travaux

fonctionnaire délégué

PERMIS D'ENVIRONNEMENT
→ Nécessaire pour pouvoir exploiter un établissement comprenant des installations ou activités classées

Fonctionnaire technique

PERMIS UNIQUE

→ Une procédure intégrée décrite par le Code de l'Environnement
→ Concerne la plupart des activités industrielles, artisanales, agricoles, commerciales,...
→ Durée : 90 à 170 jours, principalement en fonction de l'ampleur des impacts potentiels sur l'environnement

Rappelons aussi que de nombreux plans et programmes wallons doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement. Cela concerne les plans, schémas et guides de l'aménagement du territoire vus plus haut ainsi que certains périmètres d'urbanisme opérationnel. Cette évaluation environnementale doit être réalisée pour leur élaboration, leur révision et leur abrogation. On parle non pas d'étude d'incidences mais de rapport sur les incidences environnementales (RIE).

La procédure à suivre est réglée par le Livre VIII du CoDT « participation du public et évaluation des incidences des plans et programmes ».

L'évaluation des incidences environnementales

Afin d'apprécier et minimiser l'ampleur des incidences environnementales, une demande de permis d'environnement doit être accompagnée d'une évaluation des incidences.

On distingue 2 types d'évaluation, en fonction des installations et activités concernées. Les établissements de classe 3, avec un impact peu important, nécessitent une simple déclaration environnementale.

ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

IMPACT POTENTIEL PEU IMPORTANT

ÉTABLISSEMENTS DE CLASSE 3

→ Simple déclaration environnementale

Elles peuvent démarrer après une **simple déclaration à introduire auprès de la commune.**

Exemples : cuve à mazout de chauffage >3.000 l, unité d'épuration individuelle ≤ 20 équivalents/habitants

IMPACT POTENTIEL MOYEN

ÉTABLISSEMENTS DE CLASSE 2

→ Notice d'Évaluation des Incidences environnementales (NEIE)

Que comprend-elle ?
Il s'agit d'un document reprenant les principaux paramètres écologiques du projet et mettant en évidence ses effets sur l'environnement.

Par qui ?
Elle ne doit pas être réalisée par un bureau agréé. Elle peut être réalisée par l'architecte, le demandeur ou un autre bureau d'étude.

Exemples: logement avec bureaux et atelier professionnel

IMPACT POTENTIEL IMPORTANT

Projet susceptible d'avoir des **incidences notables** sur l'environnement

Installations et activités de CLASSE 1 + certains projets immobiliers (voir la liste des rubriques pour permis d'environnement)

→ Étude d'Incidences sur l'Environnement (EIE)

L'EIE est une étude technique et scientifique approfondie des impacts d'un projet sur l'air, le sol, les eaux de surface et souterraines, la faune et la flore, la production de déchets, les émissions sonores, ...

Par qui ?
Elle doit être réalisée par un bureau d'étude agréé.

Exemples: lotissement de plus de 2 ha, salle de spectacle, centre de loisirs, élevage industriel, station d'épuration, centre de traitement des déchets, etc.

Les mesures de Protection du patrimoine : classement et inventaire

Le patrimoine classé

Le classement est une mesure de reconnaissance et de protection d'un bien. Il permet d'assurer sa conservation, son entretien et, si nécessaire, sa restauration.

Le classement porte sur des biens immobiliers qui présentent un intérêt historique, archéologique, architectural, scientifique, artistique, social, mémoriel, esthétique, technique, paysager ou urbanistique.

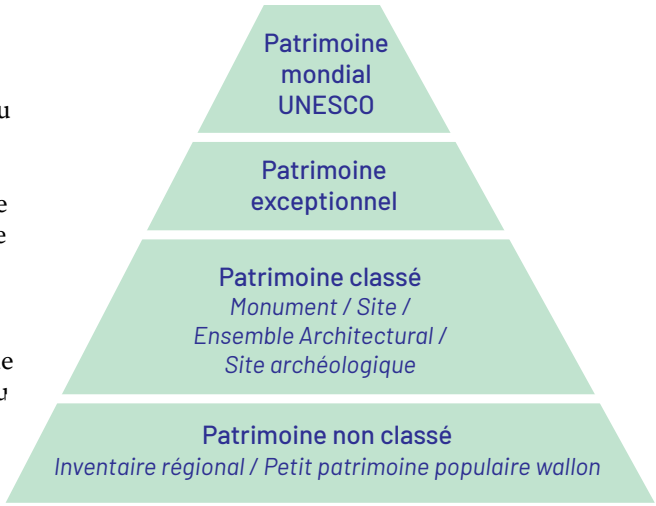
Le classement se fait en fonction de la nature du bien. On distingue quatre types de biens :

- un monument (exemples : de nombreuses églises et fermes en Brabant wallon, comme la ferme rose à Braine-le-Château et l'église St-Martin à Tourinnes-la-Grosse) ;
- un site (exemple : le Champ de bataille de Waterloo) ;
- un ensemble architectural (exemples : la rue du Village à Court-Saint-Etienne, le château d'Arenberg à Rebecq) ;
- un site archéologique (exemple : l'ancien château de la Motte à Grez-Doiceau).

Dans le but de préserver l'environnement immédiat d'un bien classé, une zone de protection peut être établie pour protéger les vues à partir de celui-ci ou vers celui-ci.

Les demandes de permis relatifs aux biens classés ou situés dans une zone de protection requièrent des avis auprès de l'AWaP et de la CRMSF. Certaines exonérations de permis ne s'y appliquent pas. L'enquête publique y est quant à elle obligatoire.

PROTECTION DU PATRIMOINE - HIÉRARCHIE




© mmc

Le patrimoine non classé

Inventaire du patrimoine de Wallonie

Le patrimoine culturel immobilier des villes et villages de Wallonie est repris dans un inventaire régional. Il s'agit d'un outil de connaissance et de sensibilisation au patrimoine bâti et d'un outil de gestion en matière d'urbanisme.

Outil évolutif mis à jour régulièrement par l'AWaP, cet inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC) est accessible en ligne :

En cartes sur Walonmap

En base de données sur le site https ://www.odwb.be/ (chercher IPIC)

Parmi les biens repris à l'Inventaire, certains peuvent se voir attribuer une pastille. Cette distinction marque les biens les plus remarquables dont la valeur patrimoniale est reconnue au niveau local et la préservation jugée importante. Plus de 8.000 biens sont pastillés sur l'ensemble de la Wallonie.

Dans le cadre d'une demande de permis pour des travaux sur un bien pastillé, les autorités compétentes doivent solliciter l'avis de l'AWaP et de la CRMSF. Pour un bien simplement repris à l'Inventaire, les autorités peuvent décider de consulter l'AWaP et la CRMSF si elles le jugent utile.

Le petit patrimoine populaire wallon (PPPW)

Le territoire wallon regorge d'éléments patrimoniaux, trésors de la culture locale et points d'intérêt, qui méritent d'être préservés : puits, potales, balcons, kiosques, vitraux, plaques commémoratives, ...

Ces éléments sont classés en 17 catégories suivant leur nature et peuvent faire l'objet d'aides financières de l'AWaP en cas de travaux d'entretien ou de réparation.



PROTÉGER EN URGENCE UN BIEN NON CLASSÉ ? INSCRIPTION SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE

Parfois, un bien d'intérêt patrimonial peut avoir besoin d'une protection urgente. C'est le cas lorsque le bien est menacé de destruction ou de modification. Dans ce cas, une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde peut être mise en place. C'est une mesure transitoire de 6 mois, qui permet de protéger le bien menacé pendant cette durée car presque tous les effets du classement lui sont applicables. Pendant cette période, l'AWaP adresse au Gouvernement un rapport sur l'opportunité d'élaborer ou non la procédure de classement.

HAIES ET ARBRES CLASSÉS ET REMARQUABLES

Parmi les 4000 biens protégés par le classement en Wallonie figurent certains arbres et haies ayant une valeur exceptionnelle. Grâce à ce classement, ces arbres et haies bénéficient de mesures de protection particulières.

D'autres arbres et haies ne sont pas expressément visés dans les arrêtés de classement mais bénéficient néanmoins d'une reconnaissance et d'un statut de protection : ils se trouvent par exemple dans les parcs et jardins classés, aux abords de châteaux et autres édifices classés ou font partie de grands sites paysagers également protégés.

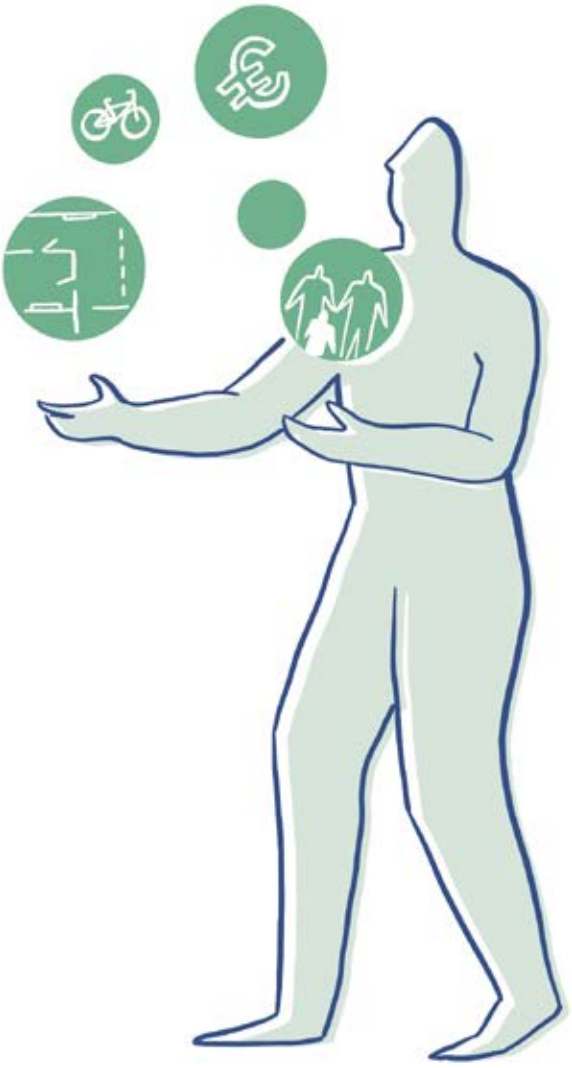
En outre, un arbre peut être reconnu comme remarquable parce qu'il présente un intérêt paysager, géographique, historique, folklorique ou religieux ou encore parce qu'il est rare ou curieux par sa forme ou imposant par sa taille exceptionnelle. Des arbres fruitiers à haute tige dans un verger d'une certaine taille et des arbres de grande envergure visibles depuis l'espace public sont aussi automatiquement reconnus comme remarquables. S'ils répondent à certains critères, des haies et groupements d'arbres peuvent aussi être considérés comme remarquables.

Pour en savoir plus : https://www.wallonie.be/fr/demarches/savoir-si-un-arbre-ou-une-haie-est-remarquable-ou-classee-en-wallonie

Les autres plans et programmes communaux thématiques et transversaux

Programme Stratégique Transversal (PST)

Depuis la législature 2018-2024, l'établissement d'un « Programme Stratégique Transversal » (PST) est obligatoire pour toutes les provinces, toutes les communes et tous les CPAS de Wallonie.
Le PST est un outil de gouvernance pluriannuel qui reprend la stratégie développée par le collège pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixés.
Cette stratégie se traduit par le choix d'objectifs opérationnels, de projets et d'actions, définis notamment au regard des moyens humains et financiers à disposition.



Le PST est un programme, c'est-à-dire qu'il a vocation à fédérer tous les plans sectoriels existants (par exemple, le plan communal de développement rural, le plan d'ancrage du logement, etc.).et assurer la cohérence entre les politiques sectorielles, ce compris l'aménagement du territoire, le logement, l'environnement, la mobilité, l'énergie,...

Opération de développement rural (ODR) et Programme communal de développement rural (PCDR)

Une opération de développement rural est un processus participatif mené par une commune sur l'ensemble des aspects de la vie rurale de son territoire : aménagement du territoire, agriculture, économie, emploi, cohésion sociale...

Sur base d'un diagnostic établi en concertation avec la population, les associations, les acteurs économiques, sociaux, culturels et environnementaux, des objectifs sont identifiés pour le territoire et un programme d'actions concrètes est défini sur 10 ans.

Ce programme d'actions est appelé le Plan Communal de Développement Rural (PCDR). Il est adopté par le conseil communal et approuvé par le Gouvernement wallon.

Le processus d'élaboration, avec les différentes étapes de participation citoyenne, prend environ 2 ans.

Par la suite, la commune met en œuvre les projets en collaboration avec les habitants et obtient des subventions pour leur réalisation.

Lorsqu'une commune se lance dans l'élaboration d'une opération de développement rural sur son territoire, elle doit mettre en place une instance participative qui suivra et contribuera à l'avancement de l'opération : une CLDR (commission locale de développement rural).

Pour plus d'informations sur les ODR, voir le site de la Fondation Rurale de Wallonie : frw.be

BON À SAVOIR

Il existe très souvent des liens étroits entre les commissions. Le législateur va plus loin ! Il prévoit, lorsque la CCATM existe, qu'elle se substitue à la CLDR en élargissant son champ d'action et en constituant au besoin des sections distinctes. Cette fusion permet de ne pas démultiplier les instances consultatives et permet aussi de créer un lieu d'échanges où se croisent les problématiques d'aménagement du territoire et de mobilité à l'échelle communale avec les enjeux du développement rural. La décision de fusionner ces deux commissions doit être prise par le conseil communal, puis approuvée par le Gouvernement wallon.

En dehors de cette fusion, il existe très souvent des liens étroits entre les commissions et il n'est pas rare d'y rencontrer les mêmes personnes !

Plan Communal de Mobilité (PCM)

Le plan communal de mobilité (PCM) est un outil stratégique de planification de la mobilité à l'échelle communale. Il contribue à améliorer l'accessibilité, la mobilité, la sécurité routière et le cadre de vie sur le territoire concerné.

Il permet de doter la commune d'une vision prospective à court et moyen terme et contribue à la mise en place d'une dynamique d'information, de sensibilisation, de concertation et de coordination des acteurs locaux.

L'élaboration d'un PCM comprend 3 phases : l'établissement d'un diagnostic de la situation existante, la définition d'objectifs et l'établissement de propositions concrètes pour l'amélioration de la mobilité.

Les PCM sont réalisés par un bureau d'étude agréé.

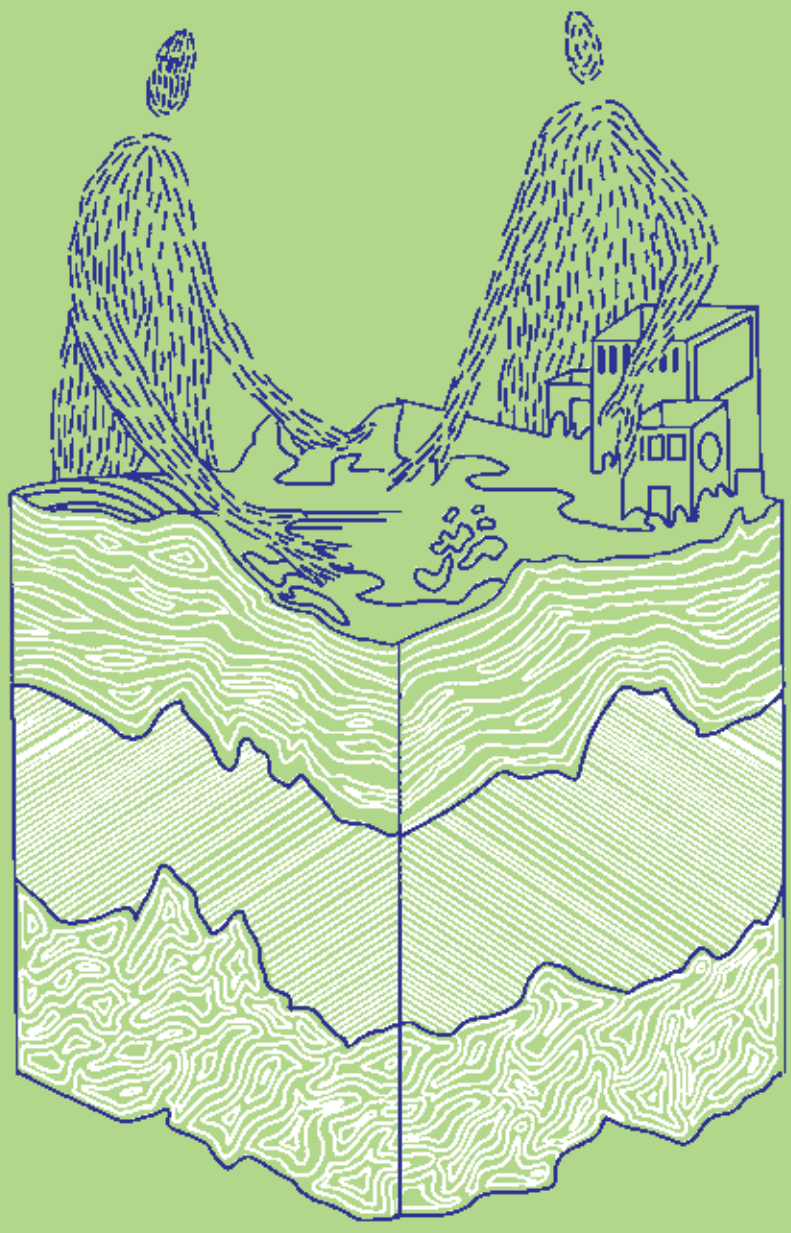
Un plan intercommunal de mobilité (PICM) concerne l'amélioration de la mobilité au sein de plusieurs communes voisines.

Il n'est pas rare qu'une commune établisse en même temps un SDC et un PCM. Ces deux démarches sont complémentaires. Le SDC est d'ailleurs tenu de définir des objectifs pour maîtriser la mobilité à décliner en principes et mesures d'aménagement . Il peut le faire au travers de la localisation des activités, du maillage du réseau viaire ou encore de mesures liées à la multimodalité, aux espaces publics et au stationnement. Le PCM se concentrant quant à lui sur l'organisation du réseau et des circulations, on comprend aisément les liens directs entre les outils.

Référence : Décret du 1er avril 2004 relatif à la mobilité et à l'accessibilité locales

Le PCM et le SDC s'inscrivent tous les deux dans la mise en application du principe « STOP ». Le principe « STOP » vise à favoriser en priorité les modes de déplacements actifs (marche, vélos), puis les transports en commun (train, tram, bus) avant les véhicules particuliers dans la mise en place de plans de mobilité. C'est donc un principe qui contribue à rendre nos lieux de vie plus sûrs et conviviaux.





3.

Maitriser **les procédures**

Concevoir et analyser des projets d'urbanisme ne sont pas des choses aisées ! Discuter, comprendre, récolter des avis, mettre autour de la table les différentes forces vives d'un lieu sont nécessaires pour ériger des projets justes, inclusifs et appropriables par toutes et tous.

La participation autour des enjeux du territoire est une mission que la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon assure en organisant des ateliers participatifs sur différents sujets.



Qui fait quoi et quand en matière de délivrance de permis ? Qui décide ?

Quand l'avis de certaines instances est-il sollicité et pourquoi ?

A quel moment et sous quelle forme les citoyens sont-ils impliqués ? Que prévoient les procédures ?

Nous brossons ici un rapide tour d'horizon des principaux acteurs concernés en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, des processus participatifs et mesures de publicité autour des projets.



Les instances décisionnelles

Deux niveaux de pouvoir ont des compétences de décision dans les matières de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en application du CoDT : les instances communales et les instances régionales.

- **Au niveau régional**, les décisions sont prises tantôt par le Gouvernement de manière collégiale, tantôt par le Ministre chargé de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, tantôt par le fonctionnaire délégué. Celui-ci est en même temps directeur des directions extérieures. Il y a actuellement sept fonctionnaires délégués en Région wallonne, localisés à Wavre, Namur, Liège (2), Mons, Charleroi et Arlon.
- **Au niveau communal**, c'est tantôt le conseil, tantôt le collège, tantôt le bourgmestre dans certains cas spécifiques (immeubles insalubres, contrôle des infractions) qui prend les décisions.

Délivrance des permis

Pour les **permis introduits par des personnes privées**, c'est le **collège communa**l qui délivre dans la majorité des cas le permis, avec ou sans avis du fonctionnaire délégué. L'avis du fonctionnaire délégué peut être un « avis simple »ou un « avis conforme ».

Le **fonctionnaire délégué** délivre quant à lui la plupart des permis introduits par une **personne publique** ou **pour certains types de travaux** dits d'utilité publique, dans certains périmètres ou lorsqu'ils s'étendent sur plusieurs communes.

Par ailleurs le fonctionnaire délégué est l'interlocuteur des communes ou des opérateurs pour les outils communaux ou locaux d'urbanisme : SDC, SOL, etc.

CoDT : autorités compétences, voir art D.IV.15 et suivants



LA DÉCENTRALISATION

La décentralisation est un régime qui autorise les communes à exercer de manière autonome leur pouvoir de décision. Dans certains cas, l'avis du fonctionnaire délégué reste néanmoins la règle. Et même lorsque l'avis du fonctionnaire délégué n'est plus requis, la possibilité reste offerte aux communes de le consulter. Pour des projets complexes, cette expertise est précieuse !

Le régime de décentralisation est légitimé par le fait que la commune, disposant des outils qui précisent sa politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme, s'inscrit dans des balises précédemment fixées et avalisées par la Région wallonne. Quelles conditions la commune doit-elle remplir ?

- posséder un schéma de développement communal (SDC) et/ou pluricommunal (SDPC) couvrant l'entièreté de son territoire ;
- avoir institué une commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) ;
- Posséder un guide communal d'urbanisme (GCU) comportant au minimum une série d'éléments (cf art. D.IV.16).

Les instances d'avis

Selon la nature et la localisation d'un projet, l'avis de certaines instances sera sollicité.

Le CoDT précise quels avis doivent être sollicités dans quelles circonstances et par quelles instances : ce peuvent être différents services de l'administration régionale (mobilité, patrimoine, agriculture, voies navigables, environnement, ...) mais aussi des organismes extérieurs (zone de secours, Province, ...).

Coup de projecteur sur certaines de ces instances.



Le CESE (Conseil Economique, Social et Environnemental de la Wallonie)

est composé de plusieurs pôles :

1. Le Pôle Aménagement du Territoire est un organe qui a une compétence consultative générale en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en Wallonie. Il remet des avis sur toutes questions relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, aux opérations de développement urbaines et rurales.

Il intervient également dans les procédures d'évaluation des incidences sur l'environnement de projets (Livre 1er du Code de l'Environnement) en remettant des avis sur :

- les demandes d'agrément des bureaux d'études habilités à réaliser des études d'incidences sur l'environnement ;
- la qualité de toutes les études d'incidences de projets privés ou publics réalisées en Région wallonne et sur l'opportunité des projets correspondants.

2. Le Pôle Environnement est chargé de remettre des avis dans différentes matières relatives à l'environnement à la demande du Gouvernement, de l'Administration régionale, de Collèges communaux ou d'initiative.

Il remet des avis sur les dossiers prévus par le Code de l'Environnement, comme par exemple les demandes de permis soumises à étude des incidences sur l'environnement (permis d'environnement, unique, intégré, d'urbanisme, d'urbanisation) ou le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Il remet aussi des avis sur des dossiers prévus par le CoDT comme les grands plans stratégiques, et divers dossiers prévus par d'autres législations (plan air-climat-énergie ; le programme wallon de développement rural...

La Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF)

est notamment chargée de rendre des avis sur sur les actes ayant des implications au niveau patrimoine, par exemple :

- le projet de liste du Patrimoine exceptionnel de Wallonie ;
- le classement, l'établissement d'une zone de protection, la modification du classement ou le déclassement d'un bien ;
- sur l'inscription d'un bien sur la liste de sauvegarde (facultatif) ;
- une demande de permis portant sur un bien classé ou situé en zone de protection.

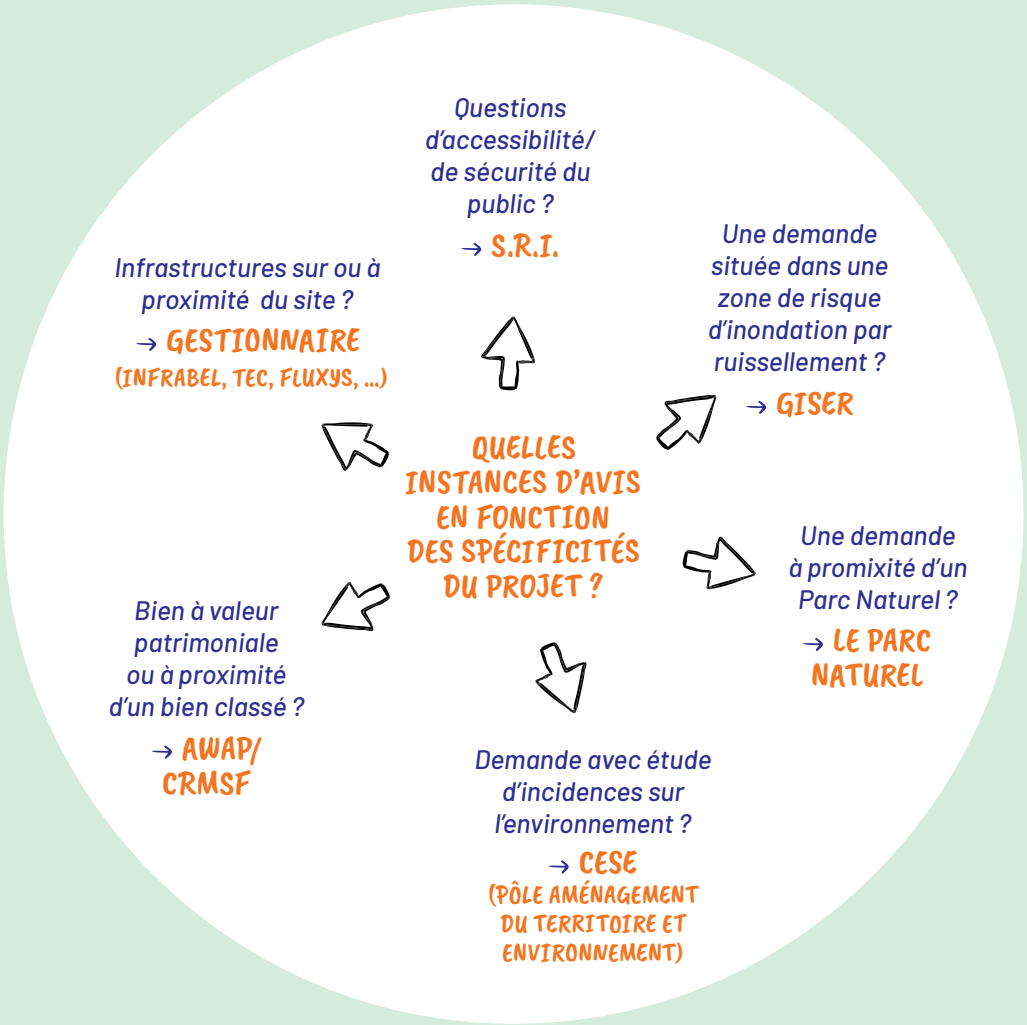
L'AWaP

est consultée pour tout bien pastillé à l'Inventaire ou faisant l'objet d'une mesure de protection.

La Zone de secours

est régulièrement consultée, par exemple pour la construction d'infrastructures ou d'espaces ouverts au public, lors de la construction d'immeubles de plus 3 logements, lors de la construction ou transformation majeure de bâtiments industriels ou dans le cadre de projets impliquant la création ou la modification de voiries.

La Zone de secours va vérifier le respect de normes pare-feu, l'accessibilité des véhicules de secours, les issues de secours, etc.



Le GISER

est la cellule « Gestion Intégrée Sol Erosion Ruissellement » mise en place par la Wallonie. Elle est spécialisée dans la gestion et les conseils relatifs aux risques d'inondation par ruissellement.

Créée en 2017, la cellule a notamment pour mission de rendre des avis sur les demandes de permis soumis aux risques d'inondation par ruissellement. Cela concerne tant les demandes de permis d'urbanisme que d'urbanisation, qu'elles portent sur des infrastructures, de l'habitat, du commerce, ...

D'autres organismes sont régulièrement consultés

En voici quelques exemples :

- des gestionnaires d'infrastructures comme Fluxys, la SWDE, Infrabel, les TEC sont consultés lorsqu'un projet se situe à proximité d'une de leurs installations ;
- le SPW Mobilité et Infrastructures (SPW MI) qui gère les routes régionales est consulté lorsqu'un projet s'implante le long d'une voirie régionale ;
- un Parc Naturel est consulté pour tous les projets situés dans son périmètre.

Voir article D.IV.35 et R.IV.35 du CoDT

La participation citoyenne

La participation citoyenne peut prendre de multiples formes et intervenir à différents moments dans un projet. Elle peut être tout à fait formalisée par la réglementation ou venir d'une démarche volontaire d'une commune.

Elle peut être directe, chaque citoyen pouvant se manifester, ou indirecte, si un groupe de citoyens représente des intérêts divers, comme c'est le cas de la CCATM.



LA CCATM : UN ORGANE DE CONSULTATION

Comme l'indique bien son nom, la CCATM se situe au niveau de la consultation : l'avis de la commission est sollicité sur des plans et projets. Cet avis sert à éclairer les décisions prises par les autorités, qui motivent leur décision au regard des différents avis émis.

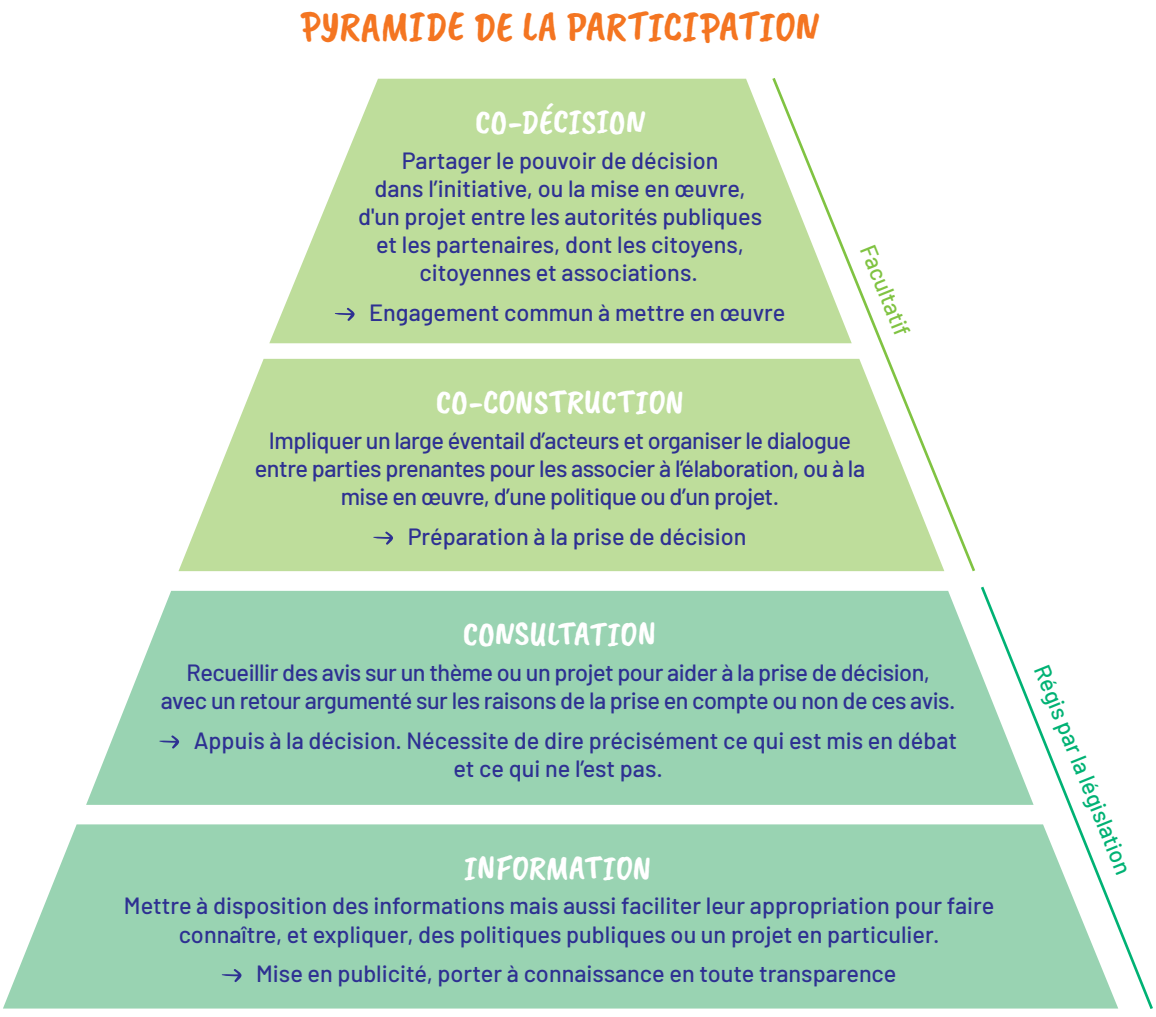
La pyramide de la participation : différents niveaux d'implication

Pour distinguer et apprécier la diversité des processus de participation, il est courant de faire référence à une « échelle de la participation citoyenne » . Les différents niveaux se distinguent par **le poids accordé au dispositif participatif dans la décision politique** des autorités. Ils sont donc fonction du degré d'influence sur la décision politique et de l'impact que la participation peut avoir sur l'action publique.

Clarifier et communiquer le niveau de participation en amont de toute démarche participative est fondamental pour établir une relation de confiance entre les différentes parties prenantes. Cela permet en effet aux citoyens de savoir dans quoi ils s'impliquent et de s'engager en connaissance de cause. Cela fait partie du « cadrage » des procédures de participation. De plus en plus de démarches participatives sont expérimentées dans les communes : on peut s'en réjouir. Il est toutefois bien utile, en plus de la clarté sur le niveau de participation, de savoir ce qu'il en sera fait par la suite, au risque de générer quelques frustrations.

Les différents niveaux renseignent sur la capacité d'initiative et la légitimité de la décision. Dans une démocratie représentative, la décision politique est une prérogative des élus du suffrage universel. La participation citoyenne vient enrichir et compléter ce modèle de décision.

Il existe plusieurs classifications et représentations de cette pyramide de la participation, plus ou moins détaillées. Nous prenons ici comme référence une pyramide simple à 4 niveaux, allant de l'information à la codécision en passant par la consultation et la concertation / co-construction.



Les mesures de publicité

Les mesures de publicité dans le cadre de procédures urbanistiques jouent à la fois un rôle d'information et de consultation : informer les riverains et habitants des demandes et procédures en cours et leur permettre d'exprimer leur avis et remarques éventuelles sur les projets concernés.

En fonction du projet, le CoDT prévoit deux types de publicité : les enquêtes publiques et les annonces de projet. Pour certains grands projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement (EIE), l'organisation d'une réunion d'information préalable (RIP) est obligatoire.

Par ailleurs, une réunion de projet regroupant les différentes instances concernées peut être organisée avant le dépôt d'une demande de permis. Dans certains cas, c'est même obligatoire.

De quoi s'agit-il ? Coup de projecteur sur ces différentes mesures d'information et de consultation.

1. Mesures de publicité : enquêtes publiques et annonces de projet

Intérêt ?

Les mesures de publicité ont pour objectifs de :

- mettre le dossier de demande de permis à la disposition du public et de lui fournir des explications sur un projet ;
- permettre au public d'exprimer ses observations et objections relatives à un projet (positives comme négatives) ;
- de permettre à l'autorité décisionnelle, grâce aux contributions des habitants, de se forger une meilleure vision de la situation du projet et du contexte.

Quelle utilité y a-t-il pour un riverain de s'exprimer dans le cadre d'une enquête publique ou annonce de projet ?

Les remarques émanant de ces consultations doivent être prises en considération par l'autorité sous peine d'irrégularité de sa décision. Ces avis peuvent ainsi faire évoluer le projet.

	ENQUÊTE PUBLIQUE	ANNONCE DE PROJET
QUAND ?	Lors de l'adoption, la révision ou l'abrogation des SDT, PdS, SDP, SDC, SOL, GCU, périmètres de remembrement urbain, d'expropriation, SAR. Demande de permis d'urbanisme si : - Dérogation au Plan de secteur ou aux normes du GRU - Construction avec : · bâtiment > 6 niveaux ou 18 m sous corniche · surface commerciale nette > 400m² · bureaux dont superficie plancher > 650m² · hall stockage > 400m² · dépôt véhicules usagés, mitraille · bâtiment classé (Code du Patrimoine) Demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation avec création voirie	Demandes de permis d'urbanisme / d'urbanisation et de certificats n°2 dont l'impact est considéré comme limité. voir les articles D.IV.40 al. 3 et R.IV.40-2.
DURÉE ?	Varie en fonction de l'ampleur des plans ou projets soumis à enquête : 45 j : schéma de développement du territoire et plan de secteur 30 j : les autres schémas, les guides d'urbanisme, les périmètres (SAR, remembrement, ...), les permis uniques, les PUCG ou PUR soumis à EIE, les permis avec création ou modification de voirie 15 j : pour les permis et certificats n°2	15 jours
COMMENT ?	L'enquête est annoncée par voie d'affichage (jaune). De plus, un courrier est adressé aux propriétaires et aux occupants des immeubles dans un rayon de 50m et des permanences sont organisées.	Affichage uniquement (vert)

L'annonce de projet est une forme d'enquête publique allégée. Elle permet donc d'éviter l'organisation d'une procédure lourde dans les cas où les demandes de permis n'ont qu'un faible impact sur le cadre de vie, ou sont de nature à n'intéresser que des voisins directs par exemple.

A noter : lorsqu'un document, permis ou certificat est soumis au Code de l'environnement (EIE et permis uniques), ce sont les mesures de publicité de ce dernier qui s'appliquent.

2. La réunion d'information préalable (RIP)



Article D.VIII.5 du CoDT et articles D.29-5 et -6, et R.41-1 à R.41-6 du Code de l'Environnement

La RIP est obligatoire en cas d'EIE (Etude d'Incidences sur l'Environnement).

Elle est organisée par le demandeur, avant l'introduction de la demande de permis et elle doit être annoncée minimum 15 jours avant la tenue de la réunion (avis).

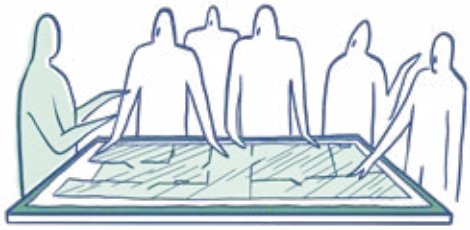
Cette réunion est publique.

A quoi sert-elle ?

- elle permet au demandeur de présenter son projet, d'expliquer sa démarche et ses choix ;
- elle donne la possibilité aux citoyens de poser des questions, de bien comprendre les spécificités du projet, d'émettre des observations ou des suggestions ;
- s'il y a EIE, la RIP doit mettre en évidence des points particuliers et présenter des alternatives techniques, que l'EIE devra étudier et évaluer ;
- son PV est également mis à la disposition du public et son contenu est intégré à l'EIE.

Toute personne peut également, durant les 15 jours suivant la réunion d'information préalable, envoyer au collège communal ses observations, suggestions, propositions d'alternatives techniques. Celles-ci doivent également être prises en compte et analysées par le bureau d'études dans l'EIE.

3. La réunion de projet



La réunion de projet est antérieure au dépôt de demande de permis ou de CU2 .

Elle regroupe les instances compétentes pour l'instruction de la demande et les autres instances d'avis éventuellement concernées (patrimoine, Infrabel, ...) **ainsi qu'un représentant de la CCATM**, choisi par celle-ci. Cette réunion n'est pas ouverte au public.

A quoi sert-elle ? Elle permet au porteur d'un projet de préparer sa future demande de permis avec une meilleure appréhension des questions et des problématiques qui peuvent se poser, d'anticiper les difficultés potentielles, par exemple en matière de mobilité.

Le recours à cette procédure est surtout utile lorsque le projet a une certaine ampleur ou un certain niveau de complexité.

De manière générale, cette réunion est facultative. Elle devient cependant obligatoire avec présence du fonctionnaire délégué lorsque la demande comprend :

- des surfaces commerciales ≥ 1.500 m² hors centralité ou ≥ 2.500 m²en centralité ;
- plus de 15.000 m² de bureaux ;
- plus de 150 logements.

QUEL INTÉRÊT Y A-T-IL À AVOIR UN MEMBRE DE LA CCATM QUI PARTICIPE AUX RÉUNIONS DE PROJETS ?

Le représentant de la CCATM a ici essentiellement un rôle de rapporteur vis-à-vis de la commission. En effet, c'est intéressant qu'il soit là pour assister aux débats, entendre les questions, réponses et remarques des différentes instances présentes.

Il ne s'agit pas, à ce stade, d'avoir déjà un avis sur un potentiel projet. Par contre, ce rapporteur pourra utilement faire part à la commission de ce qu'il a appris lors de cette réunion de projet. Ces informations s'avèrent souvent bien utiles lorsqu'il s'agira d'apprécier une demande de permis ultérieure.

Les avis de la CCATM : quand et sur quoi ?

Le cadre dans lequel la commune sollicite l'avis de la CCATM est partiellement réglementé. On distingue ainsi les avis obligatoires et facultatifs. En outre, les CCATM disposent toujours de la possibilité de remettre des avis d'initiative.

Soulignons aussi que ce n'est pas parce que la CCATM doit être consultée dans une série de cas qu'elle est obligée de remettre un avis ! La CCATM peut en effet choisir de se saisir ou non d'un dossier.

Les avis obligatoires

Documents d'aménagement

- Révision du plan de secteur
- Élaboration/révision du guide régional d'urbanisme
- Schéma de développement (pluri)communal
- Schéma d'orientation local
- Élaboration/révision du guide communal d'urbanisme

Urbanisme opérationnel

- Opérations de rénovation urbaine
- Sites à réaménager
- Sites de réhabilitation paysagère et environnementale
- Périmètres de remembrement urbain

Patrimoine

- Liste des haies et arbres remarquables

Evaluation des incidences sur l'environnement

- Rapport sur les incidences environnementales
- Etudes d'incidences sur l'environnement

Participation à une réunion de projet

Les avis facultatifs

Les avis facultatifs sont émis à la demande du collège communal sur tout dossier ou question que le collège estime pertinent. Ils peuvent concerner notamment :

Plans et programmes communaux

- Programme communal de développement rural (PCDR)
- Plan communal de développement de la nature (PCDN)
- Plan communal de mobilité (PCM)
- Patrimoine (Inventaire communal)
- ...

Permis et certificat d'urbanisme n°2

- Permis d'urbanisme, permis d'urbanisme pour constructions groupées, permis d'urbanisation,
- Permis unique
- CU2
- ...

Les avis d'initiative

La CCATM peut également remettre de sa propre initiative un avis sur tout sujet qu'elle estime pertinent en matière d'aménagement du territoire ou de mobilité.

Le Code de l'Environnement prévoit aussi que la CCATM puisse rendre des avis d'initiative sur des permis d'environnement.

Ainsi, si la commune entreprend de grands projets sur son territoire ou lance l'élaboration d'un plan transversal, la CCATM peut d'initiative faire part de ses réflexions ou suggestions, même si ce n'est pas prévu !

Même si les avis rendus par une CCATM ne sont pas contraignants, ils ont une importance et un poids réels !

Premièrement, un avis de la CCATM éclaire l'autorité sur des aspects peut-être ignorés ou méconnus du dossier.

Par ailleurs, si elle veut s'en écarter, l'autorité doit motiver sa décision de manière circonstanciée, argumenter et répondre aux remarques de la CCATM.

SE FIXER DES BALISES SUR UNE THÉMATIQUE OU SUR DES QUESTIONS RÉCURRENTES

Il peut être intéressant pour une CCATM d'avoir une réflexion d'ensemble sur une thématique et de se fixer une ligne de conduite en la matière, qui servira de base pour émettre des avis sur des projets soumis ultérieurement.

Ce choix peut se faire en fonction des spécificités du territoire communal, des questions récurrentes auxquelles elle est confrontée ou des problématiques centrales dans son développement.

Par exemple, dans une commune fortement concernée par les risques d'inondations, la commission pourra souhaiter s'approprier cette question de manière prioritaire et se fixer une ligne de conduite avec des suggestions concernant la gestion des eaux pluviales : dispositifs et mesures de retenue, revêtements utilisés, ... Ailleurs ce sera peut-être la gestion du stationnement (nombre de places, emplacements vélos, revêtements, plantations ...), l'intégration paysagère en bordure des noyaux villageois ou encore l'isolation extérieure des façades ou l'habitat léger qui retiendra son attention..

Disposer de telles lignes de conduite permet de regarder les projets avec un regard éclairé et cohérent, de ne plus appréhender les choses au cas par cas, d'avoir déjà réfléchi à des propositions concrètes d'amélioration.

Cela permet aussi de gagner du temps dans l'examen des demandes, d'aller à l'essentiel et d'assurer une cohérence dans la manière d'appréhender différents projets.

Recours

Que se passe-t-il si un demandeur, une autorité ou un riverain conteste une décision en matière de permis ?

On entend régulièrement parler, et peut-être de plus en plus, de recours à l'encontre d'une décision (refus ou octroi) en matière d'urbanisme. C'est pourquoi il est utile d'en dire quelques mots !

Quelles sont les voies de recours ? A qui s'ouvrent-elles ? Dans quelles conditions ?

De manière synthétique, deux voies principales existent en matière de recours : le recours auprès du Gouvernement wallon et le recours au Conseil d'Etat. Elles ne sont pas ouvertes aux mêmes personnes et ne portent pas sur les mêmes choses. On distingue ainsi un recours sur le fond (l'objet de la demande) et sur la forme (le respect de la procédure).

Le recours auprès du Gouvernement wallon

Référence légale : article D.IV.63 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Pour tout demandeur de permis ou certificat n°2, le CoDT prévoit la possibilité d'introduire un recours administratif auprès du Gouvernement wallon, si la décision rendue en première instance ne lui offre pas satisfaction : refus de permis ou imposition de conditions qu'il estime excessives.

Ce recours permet donc au demandeur de contester une décision prise en première instance par l'autorité compétente, à savoir la commune ou le fonctionnaire délégué.

Cette voie de recours est également ouverte au collège communal ainsi qu'au fonctionnaire délégué dans certains cas.

Le recours doit être introduit dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la décision de refus, ou de l'expiration du délai d'instruction en cas de décision implicite (absence de décision de l'autorité).

Il s'agit d'un **recours en réformation**, ce qui signifie que le Gouvernement wallon ne se limite pas à vérifier la légalité de la décision contestée : il réexamine complètement le dossier et peut rendre une nouvelle décision, qui se substitue à la première.

Un tiers ne dispose donc pas de recours auprès du Gouvernement wallon en matière de permis d'urbanisme. Pour des riverains, seul le recours en annulation ou en suspension devant le Conseil d'État est possible pour contester la légalité d'une décision.

A noter que c'est différent pour les permis d'environnement et les permis uniques. En effet, pour les permis d'environnement, **toute personne justifiant d'un intérêt** peut introduire un recours auprès du gouvernement.

Le recours devant le Conseil d'Etat

Après la délivrance d'un permis (en première instance ou par le Gouvernement wallon suite à un recours), un recours peut être introduit devant le Conseil d'État.

En Belgique, le Conseil d'État est la plus haute juridiction administrative qui peut être saisie pour contester la légalité d'un permis délivré par une autorité communale ou régionale.

Le recours devant le Conseil d'État peut permettre d'obtenir l'annulation du permis d'urbanisme (ou du refus de permis) et constitue ainsi la voie utilisée par des tiers pour contester la réalisation d'un projet de construction.

Attention : le Conseil d'Etat est uniquement compétent pour juger de la légalité de la décision, il ne se prononce pas sur l'opportunité du projet. Ceci signifie que, dans la plupart des cas, l'annulation de la décision par le Conseil d'Etat n'empêche pas une nouvelle décision sur la demande de permis ou l'introduction d'une nouvelle demande, pour autant que l'illégalité (ou le défaut de motivation) constatée soit corrigée.

Par ailleurs, l'introduction d'un recours en annulation n'a pas d'effet suspensif, de sorte que le permis d'urbanisme peut être mis en œuvre, sauf si le recours introduit au Conseil d'Etat est complété par une demande de suspension, et que le Conseil d'Etat y fait droit.

Infractions et sanctions

Le non-respect des obligations découlant de la réglementation urbanistique est passible de sanctions.

Réaliser des travaux sans les autorisations nécessaires constitue une infraction urbanistique. Maintenir des actes et travaux irréguliers constitue également un acte infractionnel. Les infractions sont attachées au bien et peuvent ainsi être héritées, parfois d'un précédent propriétaire.

La découverte d'une infraction se fait souvent au moment de la vente d'un bien immobilier, lorsque l'acquéreur et son notaire vont effectuer les vérifications d'usage sur la situation du bien.

Qui peut constater les infractions urbanistiques ?

Les infractions ne peuvent être constatées que par des agents désignés à cet effet. Il peut s'agir d' officiers de police judiciaire, d'agents et fonctionnaires communaux désignés comme agents constatateurs par le conseil communal, de fonctionnaires et agents de la Région wallonne tels que repris à l'article R.VII.3.-1 du CoDT, du Bourgmestre.

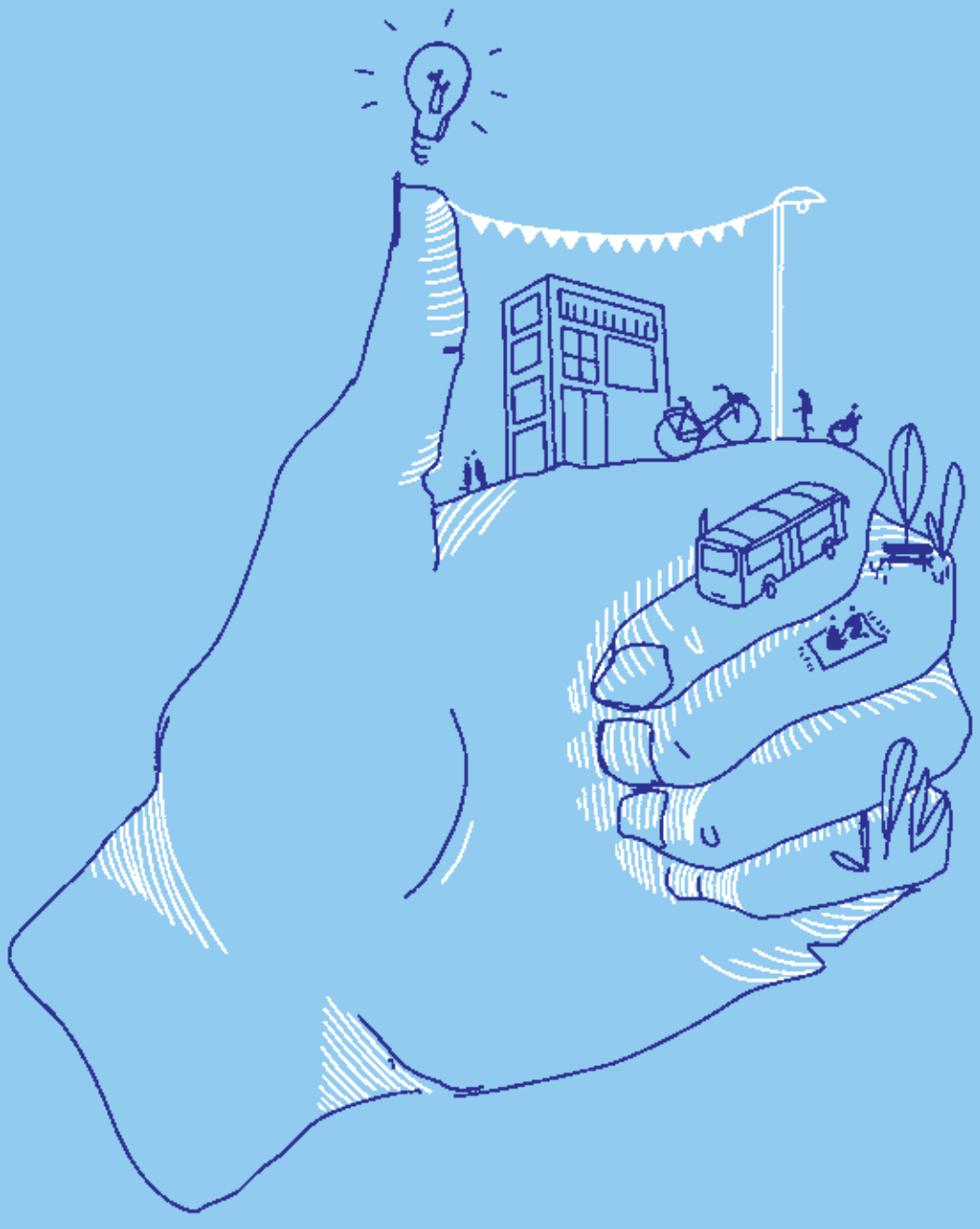
Les agents constatateurs qualifiés doivent pouvoir accéder aux chantiers, aux constructions et aux installations pour faire toute recherche et constatation utile.

Si un chantier est en cours, le CoDT prévoit aussi un mécanisme qui permet à des agents constatateurs d'interrompre sur le champ l'exécution d'actes réalisés en infraction, appelé ordre d'interruption immédiate.

Avant de dresser un procès-verbal d'infraction, les agents constateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien, avec un délai de mise en conformité. Cet avertissement permet qu'il soit mis fin de manière volontaire à l'infraction. Une demande de permis de régularisation peut également être introduite.

A défaut de mise en conformité dans le délai imparti dans l'avertissement, un procès-verbal est dressé et envoyé au Procureur du Roi, au fonctionnaire délégué et au collège communal. Une fois le procès-verbal d'infraction dressé, deux types de poursuite sont envisageables : les poursuites judiciaires (pénales et/ou civiles) ou la procédure transactionnelle.





4.

Organiser les travaux de la CCATM

Rassembler et partager des informations, faire émerger des savoirs, savoir-faire, savoir être et savoirs « usagers » pour nourrir des projets positifs pour le territoire et sa population, c'est en quelque sorte l'ADN des Maisons de l'urbanisme.

Nous sommes là pour éveiller, sensibiliser, décoder, informer, former, relayer, accompagner !

La sélection et préparation des dossiers

Une étape essentielle : la sélection des dossiers

On l'a vu, la question du choix des projets qui vont être analysés en commission est centrale. Le nombre de projets soumis à l'avis de la CCATM varie bien sûr d'une commune à l'autre, en fonction de sa taille, de sa population, des dynamiques en cours.

Bien souvent, il est impossible de se pencher sur tous les projets. Alors, comment sélectionner les dossiers ayant un impact significatif au niveau de l'aménagement du territoire et de la mobilité ? Comment identifier quels sont les plus pertinents ?

Pour certains « grands dossiers », comme un nouveau quartier ou un nouvel équipement, il est évident de s'y intéresser. Pour d'autres, plus modestes au niveau de la programmation, ça l'est parfois moins. Pourtant un projet de petite ampleur peut avoir un impact majeur au niveau de l'intégration paysagère ou de la vie d'un quartier par exemple.

La sélection de l'ordre du jour de chaque réunion incombe au président en collaboration avec le secrétaire mais la manière et les critères pour opérer la sélection peuvent être discutés en amont avec l'ensemble de la commission !

Avoir une réflexion d'ensemble et un modus operandi auquel se référer permettra de gagner en cohérence et en temps.

QUELS CRITÈRES ADOPTER POUR OPÉRER CETTE SÉLECTION ?

- Une première approche est de se poser la question des sujets importants dans la commune, en lien avec les enjeux identifiés dans le SDC ou le PST par exemple.
- Il est aussi intéressant d'identifier les sites stratégiques ou les zones plus sensibles, en fonction des risques connus, de leur caractère central, d'éléments patrimoniaux, des disponibilités foncières.
- Pour des sujets particuliers et récurrents, il peut être intéressant de se fixer une ligne de conduite générale, ce qui permet de s'y référer ultérieurement et gagner en efficacité lors du choix des dossiers à traiter.

La préparation des dossiers

La préparation des éléments du dossier revient au secrétaire. Mais d'autres membres peuvent s'impliquer dans la préparation des dossiers, par exemple lorsque la commission est divisée en sections sur certains enjeux spécifiques, ou si un membre a participé à une réunion de projet en amont de la demande.

SECTIONS AU SEIN DE LA COMMISSION

Dans certaines communes, des sous-groupes ou sections au sein de la commission peuvent être chargés de préparer l'analyse des dossiers, pour arriver en séance plénière avec une synthèse des éléments principaux, voire une proposition d'avis à discuter en séance.

Quels sont les éléments de base à mettre en avant pour appréhender un projet ?

De manière très succincte, il s'agit de poser les éléments essentiels d'un projet :

LA LOCALISATION (OÙ ?)	Localisation de la ou des parcelles concernées à l'aide de cartes à différentes échelles. Visualisation des lieux à l'aide de plans d'implantation et des photos du site.
L'OBJET DE LA DEMANDE (QUOI ?)	S'agit-il d'un permis ? D'un plan ? Quelles fonctions sont concernées ? Y a-t-il des infrastructures prévues ?
LE PROGRAMME (COMBIEN ?)	Nombre, typologie (logements, commerces, ...), superficies
LA SITUATION DE DROIT	Quelles sont les affectations prévues au plan de secteur ? Que prévoient les schémas et guides ? Le projet déroge t-il ou s'écarte t-il d'un de ces documents ? Existe t-il d'autres données juridiques impactant le bien ?
LA SITUATION DE FAIT	Quelle est la situation actuelle en termes d'utilisation ? Quel est l'état du bien ? Quel est le contexte bâti et paysager immédiat ?
BREF HISTORIQUE DU DOSSIER	Si le dossier a déjà fait l'objet d'une discussion ou qu'il a subi plusieurs étapes, il est intéressant de les rappeler succinctement.
RAPPORT DE RÉUNION	Y-a-t-il eu une réunion de projet?



SITUATION DE FAIT ET DE DROIT

La situation de fait et de droit d'un site ou d'un bien soumis à permis rassemble l'ensemble des informations de la situation initiale, avant le projet. Ces informations concernent la ou les parcelles qui font l'objet de la demande, le bâti le cas échéant, mais aussi le contexte dans lequel se situe le projet en devenir.

Sans être exhaustif, on relève la structure du territoire alentours, l'accessibilité par les différents modes de transport, les caractéristiques du bâti environnant, l'occupation du sol et l'occupation du bien, les contraintes géotechniques et environnementales connues ou suspectées, le patrimoine paysager, la qualité patrimoniale et l'état du bien, ainsi que les informations utiles pour l'approvisionnement, l'adduction et l'assainissement des eaux. On relève ici aussi l'ensemble des informations sur le bien contenues dans les documents planologiques existants (plan de secteur...). Certaines données sont de nature juridique (situation de droit), d'autres sont davantage des informations existantes de fait.

La situation de fait et de droit d'un schéma (SDC, SOL) ou d'un guide, qu'on nomme « analyse contextuelle », va davantage s'attacher à relever les données qui étayent les perspectives et les besoins de la collectivité (sociaux, économiques, patrimoniaux...) en lien avec les contraintes et les potentialités du territoire donné. Elle s'attèle à analyser la structure spatiale du territoire concerné et fait le point sur l'état de l'étalement urbain et le rythme d'artificialisation des sols. Ces constats et analyses permettent de cerner les principaux enjeux du territoire donné.

Sur quoi va porter l'avis de la CCATM ? Sur quoi concentrer les débats ?

De nombreux aspects d'un projet peuvent susciter de l'intérêt et des questionnements.

Néanmoins, il y a un risque réel de partir en discussions interminables, peut-être passionnantes mais non forcément pertinentes, sur des éléments qui relèvent plus du détail ou qui sont hors champ de l'aménagement du territoire ou de la mobilité, et donc de la CCATM .

- Première question : qu'est-ce qui fait l'objet de la demande d'avis de la CCATM ? Qu'est-ce qui amène la CCATM à vouloir émettre un avis sur ce projet ?
- Deuxième question : quelle est la pertinence du projet au regard de son contexte et de ses impacts en matière d'aménagement du territoire et de mobilité ? Il sera ici indispensable de distinguer ce qui relève de l'inadmissible, de l'admissible sous conditions, des recommandations pour améliorer le projet, et bien sûr, des points pertinents du projet.

Rappelons à ce sujet que certains actes et travaux ne sont pas soumis à permis. Mettre en avant les éléments-clés d'un projet aidera à se concentrer sur l'essentiel.

L'analyse des dossiers

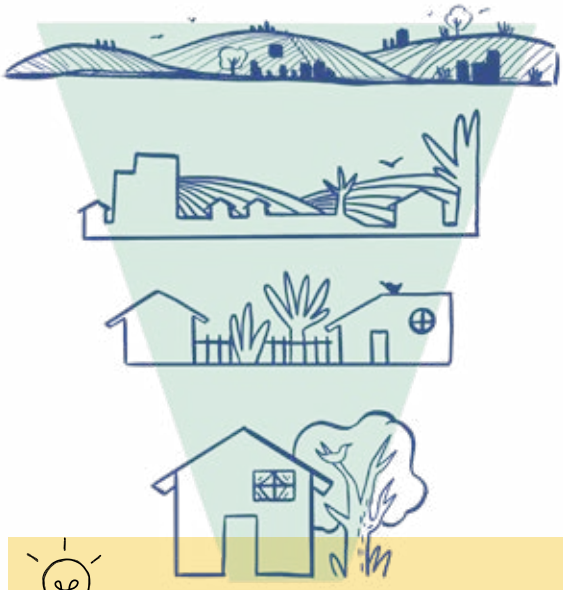
Sur base des éléments du dossier, comment apprécier un projet dans ses différentes dimensions ? A quoi être attentif dans l'analyse de plans ? Sur base de quels critères peut-on juger de son caractère opportun, de son intégration dans son environnement, de sa qualité , de son adéquation par rapport aux documents planologiques en vigueur ?

Il n'est pas toujours simple de savoir comment s'y prendre quand on doit émettre un avis sur un document d'aménagement ou sur un projet. Sans un minimum de méthode et de rigueur, on risque de se perdre dans des détails, de rester très subjectif ou de passer à côté d'un élément important du projet.

Il n'existe cependant pas une seule méthode d'analyse et il faut aussi pouvoir tenir compte de nombreux facteurs spécifiques liés à la nature du projet, son ampleur ou sa localisation. Il n'y a donc pas une seule grille d'analyse valable pour tous les projets.



Différentes thématiques sont proposées ici pour aborder un plan ou un projet sous des angles complémentaires. Ces thématiques sont ensuite déclinées en questions pour interroger le plan ou projet. Cette liste de questions est volontairement suggestive : les questions peuvent être choisies, complétées ou déclinées pour interroger au mieux chaque plan ou projet en fonction de sa nature et de son contexte.



QUELQUES GRANDS PRINCIPES POUR ABORDER UN PROJET EN RÉUNION

- Se fixer des priorités : aller de l'essentiel à l'accessoire ;
- Zoomer : pour chaque thématique, aller du macro au micro : (supra)commune, village, quartier, ilot-voisinage, parcelle, bâtiment ;
- Mettre en évidence les écarts et dérogations d'un projet aux différents plans et schémas en vigueur : en quoi un écart (ou dérogation) est-il justifié ?
- Se référer à des critères clairs et communs pour les sujets particuliers et récurrents ;
- Organiser les points soumis au vote et systématiser l'argumentaire de motivation.

Appréciation des projets et choix des critères

Pour apprécier un projet soumis à permis, il peut être intéressant de suivre les 4 lignes directrices suivantes :

- **la conformité du projet** vis-à-vis des dispositions en vigueur constitue le point de départ ;
- **l'opportunité du projet**, c'est-à-dire sa capacité à rencontrer les objectifs territoriaux et urbanistiques énoncés dans le SDT, le SDC et le SOL le cas échéant. La contribution à l'optimisation spatiale, au « vivre ensemble » et à l'identité des lieux ou encore le respect des biens, des personnes et de l'environnement sont ainsi pris en considération dans cette analyse d'opportunité ;
- la **nature du proje**. Il s'agit de vérifier par exemple le caractère pertinent du projet selon son accessibilité et le type d'occupation ;
- **l'intégration urbanistique et paysagère** s'intéresse quant à elle sur les éléments physiques déterminants pour le projet (topographie, ensoleillement...). Il s'agit aussi de vérifier l'adéquation du projet au contexte bâti et paysager, l'aménagement de la parcelle, les caractéristiques du bâti, l'habitabilité des lieux ou encore les aspects techniques.

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS SUPÉRIEURS, OUI, MAIS PAS QUE !

Que ce soit en matière de densité de logements, de stationnement, de surfaces commerciales, ou encore de gabarits, il peut arriver qu'un projet/document soit conforme aux dispositions des documents en vigueur mais que la commission consultative ait quand-même des remarques à formuler à ce sujet.

La commission doit-elle se limiter à vérifier la conformité aux plans en vigueur, aux orientations stratégiques données par les plans ? Non !

La CCATM est libre de formuler un avis autre pour éclairer les autorités sur certains aspects que ne prennent peut-être pas en compte les documents stratégiques en vigueur. Pour qu'un tel avis soit pertinent, elle doit bien sûr le motiver et expliquer pourquoi elle arrive à une telle position.`

La clé est dans la qualité de la motivation, que l'avis soit cohérent avec les éléments du contexte mis en avant et l'analyse réalisée !

Le projet interrogé dans ses différentes dimensions

Opportunité

OPTIMISATION SPATIALE

Le projet est-il opportun à cet endroit-là au regard des objectifs d'optimisation spatiale ? La localisation est elle opportune vis-à-vis du (des) périmètre(s) de centralité ?

Contribue t'il au respect de la trajectoire de réduction de l'étalement urbain résidentiel ?

Contribue t'il au respect de la trajectoire de réduction de l'artificialisation ?

...

GESTION DES RISQUES

Le projet prend t-il en compte les contraintes et vulnérabilités du territoire ?

Le projet se situe-t-il dans une zone identifiée à risques (zone d'aléa d'inondation, zone karstique ou autre) ? et prend-t-il les mesures adéquates pour gérer ou limiter ces risques ? Quelles sont les améliorations envisageables ?

Le projet prend-t-il en compte les risques d'inondation mais aussi de sécheresse ?

...

VIVRE ENSEMBLE – IDENTITE LOCALE

Le projet contribue t-il au vivre ensemble ?

Renforce t-il l'identité des lieux ?

...

Conformité

SITUATION DE DROIT

Le projet est-il conforme aux dispositions planologiques en vigueur en termes de destination et de densité ?

S'il y a dérogation ou écart, les motivations sont elles dûment justifiées ?

Respecte t'il les dispositions des autres documents et programmes ?

Intégration

INTEGRATION PAYSAGERE & URBANISTIQUE

Le projet a-t-il adéquatement pris en compte le relief, en limitant les déblais/ remblais ?

L'implantation est-elle adéquate vis-à-vis de la topographie ? De l'ensoleillement, des vents dominants ?

Le projet tient-il compte des lignes de force du paysage ? des vues vers et depuis le site ? Contribue-t-il à valoriser le paysage ?

Le projet maximise-t-il les surfaces pleine terre ?

Limite-t-il les risques de surchauffe ?

L'implantation sur la parcelle est-elle pertinente compte tenu du contexte bâti ?

Comment s'articulent les constructions et leurs gabarits par rapport aux constructions voisines ?

Le projet prévoit il la possibilité d'extension future ?

...

LOCALISATION

La programmation du projet est-elle opportune compte tenu de sa localisation et de l'accessibilité multimodale du site ?

...

PROGRAMMATION

Le projet participe-t-il à une mixité fonctionnelle ?

Participe-t-il au dynamisme de la vie locale ?

Répond-il aux besoins identifiés en matière de logements, d'équipements (ex : crèche, plaine de jeux, espaces associatifs ,...) et de fonctions économiques (commerce de proximité, artisanat, professions libérales, ...) ?

Le projet favorise-t-il une mixité sociale et intergénérationnelle ?

La typologie des logements répond-elle à différents type de ménages et profils d'acquéreurs (familles, isolés, étudiants, PMR, ...) ? Est-il évolutif ? inclusif ? modulable ?

...

MOBILITE & ACCESSIBILITE

Comment s'intègre-t-il à l'organisation du réseau viaire existant ?

Le projet encourage-t-il la mobilité active ?

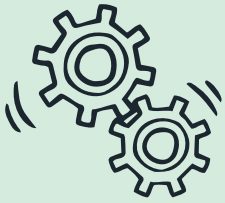
Comment l'impact du projet sur les flux de circulation doit il être /a-t-il pu être géré ?

Comment le stationnement est-il géré sur le domaine public et privé ?

...

Nature







RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

Comment est traité l'espace-rue ?

Comment se fait l'articulation avec les espaces publics existants ?

Des espaces de rencontre sont-ils intégrés ?

Du mobilier urbain est-il prévu ? Est-il adapté ?

...

INFRASTRUCTURE VERTE / BIODIVERSITE

Le projet participe t-il au renforcement de l'infrastructure verte ? participe-t-il à la préservation / au renforcement de la biodiversité et du maillage vert/bleu ?

Quelles sont les indications quant aux plantations ? Sont-elles prévues en vue de favoriser la biodiversité et apporter de l'ombrage ?

...

ASPECTS ARCHITECTURAUX

Les choix architecturaux permettent-ils de garantir une cohérence paysagère, patrimoniale, urbanistique et esthétique ? Cette cohérence peut être liée aux matériaux, aux formes de toitures, à la composition de façades, aux types d' ouvertures, ou encore aux couleurs... tout dépend du contexte !

...

TRAITEMENT DES ABORDS

Comment les limites parcellaires sont elles traitées ? Les clôtures permettent – elles de limiter l'enclosure des parcelles ?

Cherche-t-il à minimiser les surfaces imperméabilisées ? Opte-t-il pour des matériaux drainants ?

...

La rédaction des avis et votes

Le dossier est examiné au sein de la CCATM, différents points d'attention sont soulevés et des remarques sont formulées par les uns et les autres.

Comment au départ de ces discussions formuler un avis tenant au mieux compte des réflexions des différents membres ?

Quelle forme donner à cet avis et comment le soumettre au vote ?

Comment structurer un avis de la manière la plus claire possible pour faciliter sa lecture et sa prise en compte par les instances compétentes ?



Comme nous l'avons vu dans la partie 'outils', la décision de l'autorité compétente pour l'octroi d'un permis ou l'approbation d'un projet de plan, est soit :

- favorable : l'avis est favorable sur le projet dans son ensemble, sans remarque particulière ;
- favorable sous conditions : l'avis est favorable dans son ensemble mais avec quelques points qui doivent être revus pour l'intégration ou la faisabilité du projet ;
- défavorable : le projet ne peut être accepté tel qu'il est présenté.

Classiquement, un avis émis par une CCATM suit cette structure. Pour autant, même si un avis de CCATM fait partie des éléments pris en compte dans l'analyse du dossier par les autorités délivrantes, doit-il forcément suivre le même canevas que celui d'un permis ? Pas forcément !

Nous l'avons vu, un avis de la CCATM peut intervenir à différents stades d'un projet, parfois en amont lors d'un diagnostic ou lors d'un avant-projet, souvent en aval lors de l'examen de la demande de permis.

Plus un avis est sollicité tôt dans le processus, par exemple lors d'un avant-projet, plus il peut être pertinent et intéressant de proposer des recommandations et améliorations possibles au projet, dûment justifiées bien sûr. Dans ce cas-là, on pourrait parler d'avis « suggestif ».

Dans tous les cas, pour qu'il puisse valablement être pris en compte, la règle de base pour la rédaction d'un avis en CCATM sera sa **motivation** !

Une bonne motivation implique à la fois :

- d'assurer une cohérence entre ce qui est exposé dans la motivation et l'avis rendu. Un avis qui serait défavorable sur un projet alors que rien dans l'analyse ne vient montrer en quoi il n'est pas opportun ou qu'il n'est pas adapté à son contexte pourra difficilement être pris en compte !
- d'indiquer pour chaque point relevé (qu'il soit défavorable ou favorable, qu'il fasse l'objet d'une condition ou d'une recommandation), sur base de quels éléments et en vertu de quelles références ils sont émis.

Les CCATM peuvent faire preuve de créativité et émettre des avis avec une plus grande flexibilité que les décisions des autorités compétentes. C'est ainsi qu'un avis peut contenir des recommandations, propositions ou suggestions.

Des CCATM ont déjà émis des avis défavorables avec des pistes d'amélioration et des propositions qui permettraient de rendre ultérieurement un avis favorable. Ce sont en quelque sorte « des avis négatifs suggestifs ». Et pourquoi pas ? Voilà qui alimente une réflexion future !

Votes et procès-verbaux

Rappelons que la commission ne délibère valablement qu'en présence du quorum, c'est-à-dire la moitié des personnes ayant droit de vote + 1. Les votes se font à main levée ou à bulletin secret.

Les avis émis par la CCATM sont motivés et font état du résultat des votes. Ils sont inscrits dans un procès-verbal signé par le président et le secrétaire de la commission. Le procès-verbal de la séance doit reprendre le nombre de voix favorables / défavorables et le nombre d'abstentions.

Les avis rendus par la CCATM ont un caractère officiel et sont des informations dont l'accès ne peut être refusé.

ET L'IA DANS TOUT ÇA ?

Les intelligences artificielles se développent à une vitesse grand V et modifient les pratiques dans tous les domaines aujourd'hui. Pourquoi aborder ce sujet dans un manuel à destination des CCATM ? En quoi peuvent-elles modifier leurs travaux ?

Il ne s'agit certainement pas de remplacer l'analyse des dossiers et encore moins de réduire la richesse des apports de chacun au sein des débats de la commission. C'est la raison même de l'existence des CCATM !

Par contre, l'IA pour restituer des discussions sur des sujets peut être un outil efficace. Il peut faciliter la tâche du secrétaire et du président pour autant qu'il soit utilisé avec discernement !

Les bonnes pratiques et partages d'expériences

Certaines CCATM sont en place depuis de nombreuses années, d'autres ont été instaurées plus récemment. Certaines comptent plus de 50 membres avec les suppléants, d'autres comptent une dizaine de membres.

Il peut être intéressant de s'inspirer des pratiques et de l'expérience des uns et des autres pour améliorer et faciliter les travaux d'une commission.

Voici un panel de pratiques adoptées par certaines CCATM et de retours d'expérience pour alimenter une dynamique porteuse et éviter les risques d'essoufflement.

Se répartir les tâches, créer des sous-groupes

Il est explicitement prévu par la réglementation que la commission peut être divisée en sections. Quel intérêt cela peut-il avoir ?

Un travail en sections ou sous-groupes permet de se répartir le travail de préparation pour l'analyse des dossiers ;

Nous l'avons vu, les matières sont vastes et touchent à de nombreux aspects. Pas facile de tout suivre et tout examiner en détail ! Une répartition en sections permet d'approfondir certaines thématiques et d'avoir des référents ayant développé une expertise, à tout le moins un intérêt plus particulier sur cette matière. Par section, ils vont alors pouvoir assurer une veille dans l'actualité et dans les publications sur ces sujets, assister à des conférences ou des visites. Par exemple : un intérêt aiguisé ou une expertise en matière de gestion des eaux de ruissellement et de lutte contre les risques d'inondation, de traitement des espaces publics, d'évaluations des incidences environnementales, de mobilité, ...

Organiser des visites de terrain

Une visite permet de se rendre compte autrement de la réalité du site, d'appréhender le contexte bâti et paysager et de mesurer les spécificités des lieux . Entre la vision que l'on peut se forger sur des plans, même bien faits et fidèles à la situation existante, et la réalité du terrain, il y a toujours une grande différence !

Bien sûr, ce ne sera pas possible de réaliser des visites de tous les sites, c'est pourquoi il est intéressant de cibler les sites stratégiques concentrant des enjeux importants !

Une répartition des tâches permet à quelques membres d'effectuer une visite, d'en donner un compte-rendu en photos aux autres membres de la commission et de faire part de leurs observations sur le terrain.

Inviter les porteurs/auteurs d'un projet à venir présenter leur projet

Examiner des plans à froid ou bénéficier d'une explication en direct par un auteur ou un porteur de projet, cela fait une grande différence dans la manière d'appréhender un projet dans sa globalité et sa complexité.

Une présentation permet de comprendre la démarche, d'avoir un regard plus large et d'entendre les motivations pour les choix opérés, que ce soit en matière de programmation, d'implantation, d'intégration, ou autres.

Une présentation permet en outre de poser des questions et d'avoir des éclaircissements sur des parties peut-être moins claires ou évidentes d'un projet.

Bien sûr, ce n'est pas faisable pour tous les projets et de toutes tailles. Cela s'avère particulièrement intéressant pour des projets au long cours, avec plusieurs procédures ou phases de développement, sur lesquelles la CCATM sera sollicitée à plusieurs reprises.

Développer des formations pour les membres de la CCATM

Il existe différents organismes qui proposent des formations pouvant intéresser les membres des CCATM. Certaines leurs sont même explicitement destinées telles que celles proposées par l'UVCW et les Maisons de l'urbanisme. Nous vous renvoyons pour cela à la partie « En savoir plus, se former » de ce manuel.

Comme nous l'avons vu, chaque commune est aussi confrontée à des questions récurrentes face à des enjeux particulièrement présents sur son territoire, comme l'évolution d'un bâti pavillonnaire vieillissant, le devenir de friches industrielles, l'évolution des besoins en matière de logements, la présence de constructions en zones d'aléa d'inondation, une mobilité automobile très intense,...

Pour appréhender ces questions au mieux, avoir une compréhension et des références communes, être au courant de ce qui se fait aujourd'hui, il peut être riche d'organiser des temps de formation et de réflexion thématiques au sein même de la CCATM, en invitant des experts sur le sujet pour partager et échanger au regard de situations concrètes qui se présentent.

En Brabant wallon, la publication trimestrielle « espace-vie » apporte une série d'éclairages sur tous ces enjeux.

...et n'oubliez pas... les actions des Maisons de l'urbanisme poursuivent cet objectif de (in) formation : n'hésitez pas à contacter votre Maison de l'urbanisme !



La CCATM de Wavre a par exemple organisé des temps de formation sur des thématiques comme la gestion du stationnement, la prévention des inondations ou de nouvelles manières d'habiter. Des temps riches en apprentissage permettant de forger une compréhension et une vision partagées.





5.
En savoir plus, se former

De multiples ressources existent pour s'inspirer, comprendre, connaître un sujet.

En Brabant wallon, à côté de la publication trimestrielle « espace-vie » éditée par la Maison de l'urbanisme depuis plus de 30 ans, d'autres publications thématiques sont aussi à disposition. D'autres Maisons de l'urbanisme sont aussi actives en matière de publication. De quoi en apprendre toujours davantage !

Le présent manuel donne une série de clés pour se situer dans les procédures, les outils, les instances de l'aménagement. Il est cependant loin d'être exhaustif et ne cherche pas à rentrer en profondeur dans tous les domaines !

Voici une sélection de différents documents pour aller plus loin dans l'une ou l'autre thématique.

Les référentiels « eaux pluviales »

Suite aux inondations de 2021, deux référentiels ont été rédigés par la Région wallonne afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie et renforcer la lutte contre les inondations.

- Le référentiel « Constructions et aménagements en zone inondable »
- Le référentiel « Gestion durable des eaux pluviales »

Les deux référentiels sont consultables et téléchargeables gratuitement en ligne sur Ediwall, la plateforme des Editions du Service Public de Wallonie.

https ://ediwall.wallonie.be/ediwall/territoire-donnees-cartographiques-et-geologiques/amenagement-du-territoire





Les référentiels n'ont pas de valeur réglementaire ou indicative au sens du CoDT. Ils reposent sur une démarche volontaire de la part des porteurs de projets et des autorités compétentes.

Référentiel « Constructions et aménagements en zone inondable » (2022)

Ce référentiel est un outil d'aide pour :

- l'élaboration des **outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme** ;
- l'analyse et la décision dans le cadre des permis d'urbanisme (et donc aussi dans le cadre de la rédaction d'avis, comme ceux de la CCATM) ;
- la conception des **aménagements et des constructions**.

Ce référentiel a pour but d'**aider la conception de projets** d'urbanisme et d'aménagement du territoire et de fournir des balises pour l'analyse de demandes de permis pour des projets situés dans une zone d'aléa ou à proximité d'un axe de ruissellement.

On y trouve 14 balises à passer en revue lors de l'analyse d'un dossier de demande de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation ou de la mise en place d'un outil d'aménagement.

Etape		Balise
Évaluer	1.	Comprendre les cartes d'aléa : l'analyse statique en plan et coupe
	2.	Analyser le potentiel du site (accessibilité, offre et besoin de services)
	3.	Consulter les instances d'avis
Éviter	4.	Éviter de localiser des fonctions vulnérables ou essentielles en zone d'aléa
	5.	Comparer des alternatives en matière de localisation et/ou de fonctions
	6.	Minimiser l'emprise au sol des bâtiments au sein des zones d'aléa
	7.	Aménager l'espace de recul par rapport au cours d'eau
Atténuer	8.	Intégrer des mesures de résistance (éviter que l'eau ne rentre dans les bâtiments)
	9.	Intégrer des mesures de résilience (réduire les dommages liés à l'eau)
	10.	Gérer les accès au site/aux bâtiments
	11.	Gérer les sols de manière à réduire l'exposition au risque
Compenser	12.	Aménager des zones de gestion de l'eau
	13.	Créer des espaces de refuge adaptés en cas de crise
	14.	Désimperméabiliser des zones imperméables

Référentiel « Gestion durable des eaux pluviales » (2023)

Le second référentiel « gestion durable des eaux pluviales » vise gérer les eaux de pluie au sein de parcelles ou de sites partiellement bâtis.

Les mesures préconisées doivent permettre de réduire les impacts environnementaux et économiques liés à la gestion des eaux de pluie ainsi que les risques d'inondation en aval du projet.

Ce référentiel est principalement un outil dans le cadre de la conception de projets et dans la délivrance de permis. Il s'articule autour de trois principes :

- retenir et infiltrer les eaux de pluie pour limiter le ruissellement ;
- intégrer la gestion de l'eau de pluie dans la conception du projet et la composition architecturale, paysagère et urbanistique ;
- protéger l'environnement et les nappes d'eau souterraine des risques de pollution.

Sur le sujet, vous pouvez aussi vous adresser auprès du contrat de rivière duquel dépend votre territoire.

Le vade-mecum pour la réalisation des SDC « Optimisation spatiale »



Le vade-mecum « Schémas de développement communaux thématiques optimisation spatiale » est un document d'aide à la compréhension et à la conception d'un schéma de développement communal (SDC) avec l'accent sur la thématique « optimisation spatiale ».

Réalisé par la CPDT, et en concertation avec le SPW territoire et les auteurs de projets, il fournit les éléments utiles pour transposer à l'échelle communale l'optimisation spatiale introduite au niveau régional dans le CoDT et le SDT .

Concrètement, il aborde les principaux éléments de l'analyse contextuelle et de la stratégie territoriale d'optimisation spatiale au niveau communal :

- la carte de structure territoriale ;
- les objectifs ;
- les principes ;
- les modalités et mesures de mise en œuvre.

Le référentiel « Habitat léger »

Avec un nombre croissant de demandes et des projets qui se diversifient, l'habitat léger est une vraie question de société qui interpelle nos modes d'habiter aujourd'hui et le cadre réglementaire de l'aménagement du territoire.

Ce référentiel, réalisé par la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon, est destiné tant aux porteurs de projets qu'aux administrations, aux décideurs et aux riverains et composé de trois livrets :

- une quête de sens de l'habiter : les dimensions sociologiques et anthropologiques de l'habitat léger ;
- le cadre légal de l'habitat léger ;
- intégrer l'habitat léger dans le territoire.

Éclairant les prises de décision relatives aux demandes d'installation ou de construction de l'habitat léger, c'est un outil riche pour les CCATM qui peuvent aussi être amenées à remettre un avis sur les demandes de permis d'habitat léger !

Les 3 livrets du référentiel sont disponibles en ligne sur le site de la Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon et en papier sur demande :
https ://www.mubw.be/ressource/lhabitat-leger-une-quete-de-sens-de-lhabiter



Liens et ressources utiles

Les sites de la Région wallonne :

Le portail sur les procédures et les outils de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

https://territoire.wallonie.be/fr

Le portail du SPW- TLPE : Territoire – Logement – Patrimoine – Energie

https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/service-public-de-wallonie/spw-territoire-logement-patrimoine-energie

Le portail du SPW – ARNE : tout sur la gestion environnementale en Wallonie

https://environnement.wallonie.be/home/acteurs-et-institutions/le-spw-arne.html

L'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP)

https://agencewallonnedupatrimoine.be/

Ediwall, la plateforme des Éditions du Service Public de Wallonie

Retrouvez-y toutes les publications de la Région wallonne par thèmes. Une mine d'or !

https://ediwall.wallonie.be/

Wallex , le site du droit en Wallonie

Wallex est le site du SPW qui présente l'information juridique, hors doctrine, en lien avec l'organisation, l'activité et les compétences de la Région wallonne. Vous y retrouverez notamment tous les textes de loi en Région wallonne : décrets et arrêtés d'application.

https://wallex.wallonie.be/

WALONMAP, la Wallonie en cartes

Walonmap est le système d'information géographique de la Région wallonne qui reprend tout ce qui peut être repris en cartes : situation de droit, carte des sols, aléa inondations, parcellaire, ... Une mine d'or !

Que ce soit à l'échelle de la Région, d'une commune, d'un village, d'un quartier ou d'une parcelle, trouvez toutes les informations disponibles en matière d'environnement, d'urbanisme et de patrimoine en quelques clics.

https://geoportail.wallonie.be/home.html

Open Data Wallonie-Bruxelles, Le portail open data officiel de la Wallonie et de la fédération Wallonie-Bruxelles

Ce portail donne accès à de nombreuses données en lien avec différentes thématiques comme la mobilité, le tourisme, l'urbanisme, le patrimoine.

Il permet notamment d'accéder à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel de Wallonie et aux diagnostics territoriaux réalisés par les agences de développement territorial.

http ://www.odwb.be/

IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique)

L'Iweps est un institut scientifique public d'aide à la prise de décision à destination des pouvoirs publics. Compilation et traitement des données statistiques, études prospectives et publications de leurs analyses sur divers sujets, vous trouverez une kyrielle d'informations pour mieux comprendre ou cerner des dynamiques territoriales.

Il comprend notamment Walstat, le portail d'informations statistiques locales de la Wallonie.

https://www.iweps.be/

Le Conseil économique, social et environnemental de la Wallonie

Le CESE Wallonie est l'assemblée consultative régionale qui rassemble en un seul lieu les représentants des organisations patronales, syndicales et environnementales. A travers ses missions, le CESE Wallonie participe à la définition des politiques visant au développement de la Wallonie.

Le CESE Wallonie comprend notamment le Pôle Aménagement du territoire , organe ayant une compétence consultative générale en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en Wallonie, amené à émettre des avis sur différents aspects de ces matières. Il comprend également le Pôle Environnement, organe consultatif pour les matières environnementales.

https://www.cesewallonie.be/

L'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW)

L'Union des Villes et Communes de Wallonie, qui regroupe les 261 communes de la Région wallonne, est l'association représentative des municipalités wallonnes.

Au-delà de sa vocation de défense des communes, elle assure un rôle important dans la formation, l'information et l'assistance des communes dans leur champ de compétences. L'aménagement du territoire, l'urbanisme et la mobilité y ont une bonne place. On trouve notamment sur le site de nombreuses publications thématiques, des articles, fiches d'information en lien avec ces compétences.

Des formations et publications à destination des CCATM

Dans son catalogue de publications et de formations, on trouve aussi un certain nombre de publications et formations spécifiquement à destination des CCATM.

Consulter l'offre sur leur site.
https://www.uvcw.be/

La Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT)

La Conférence Permanente du Développement Territorial est une plate-forme multidisciplinaire de recherches, de formations et d'échanges en matière de développement territorial en Wallonie. Par son travail de recherche et de prospective, elle rassemble et alimente les connaissances dans le domaine. Elle constitue ainsi un précieux levier de conseil et d'aide à la décision publique.
La CPDT a également pour mission de former les conseillers en aménagement du territoire au sein des communes (CATU).

Sur la base d'un programme annuel établi par le Gouvernement wallon, ces missions sont menées en collaboration interuniversitaire entre les trois centres de recherche interdisciplinaires en urbanisme et aménagement du territoire : le CREAT (UCLouvain), le LEPUR (ULiège) et l'IGEAT (ULB).

La CPDT diffuse ses travaux au travers de publications et rapports accessibles sur son site : lettre de la CPDT, publications thématiques, rapports de recherche,...

https://cpdt.wallonie.be/

La fondation rurale de Wallonie

La fondation rurale de Wallonie est une fondation d'utilité publique qui agit en partenariat avec les communes.

Avec une importante expérience de terrain, elle accompagne des projets économiques, sociaux, culturels et environnementaux pour le

développement des régions rurales de Wallonie avec une attention particulière portée au monde agricole, à l'aménagement du territoire et à la biodiversité.

Elle accompagne notamment de nombreuses communes dans leurs opérations de développement rural et dans des projets d'aménagement dans les villages (espaces publics, parcs, infrastructures,...).

https://www.frw.be/

Le Brabant wallon (Province)

La Province du Brabant wallon initie et soutient différentes études prospectives et publications en matière de territoire.

Elle a notamment initié en 2015 le Contrat de développement territorial (CDT) du Brabant wallon, une photographie du territoire pour avoir une analyse sur les enjeux et évolutions et définir une vision.

Elle a également participé à l'élaboration du diagnostic des différentes communes du Brabant wallon au côté de l'agence de développement territoirial inBW.

https://www.brabantwallon.be/

InBW

L'intercommunale du Brabant wallon combine différentes compétences et missions en lien avec la gestion des déchets et de l'eau mais aussi comme opérateur du développement économique. Gestionnaire de différents parcs d'activité et de nombreux bâtiments à vocation économique (bureaux, entrepôts), elle est un acteur central du développement territorial du Brabant wallon.

InBW intervient également en soutien aux communes dans un rôle d'assistance en maîtrise d'ouvrage (AMO), mettant ses compétences de gestion de projet à profit pour les collectivités locales.

InBW agit également en tant qu'agence de développement territorial. C'est dans ce cadre qu'elle a réalisé le diagnostic territorial pour alimenter les études préalables à la réalisation des SDC sur les communes du Brabant wallon. Ce travail a été mené avec la Province.

https://www.inbw.be/

Canopea

Canopea (anciennement Inter-Environnement Wallonie) est la fédération des associations environnementales de Wallonie. Elle représente environ 130 associations dont les actions s'étendent du local à l'international.

Active initialement autour des thématiques de l'aménagement du territoire, des pollutions environnementales de l'agriculture et de préservation de la nature, elle a étendu son champ d'action vers la mobilité, l'énergie, la santé environnementale, l'alimentation et le tourisme.

Canopea publie régulièrement ses analyses, réflexions et prises de position sur des sujets liés à l'aménagement du territoire.

Canopea a publié pendant de nombreuses années, de 2001 à 2019, la Lettre des CCATM .
Ces publications ont abordé de nombreux aspects du travail des CCATM et sont encore accessibles aujourd'hui sur leur site.

Canopea organise également ponctuellement des formations et décodages de terrain à destination des membres des CCATM, une manière concrète de rentrer dans l'appréhension d'un site, de ses spécificités et d'un projet.

https://www.canopea.be/

Les 14 Contrats de rivière

Les 14 Contrats de rivières de Wallonie sont des associations financées par la Région, les communes et les provinces pour établir, de manière concertée avec tous les acteurs de l'eau, des programmes d'actions visant à protéger et restaurer les ressources en eau et les écosystèmes associés.

Le Brabant wallon est couvert par les contrats de rivière :
- « Dyle-Gette » pour les communes du centre et de l'est :

https://www.crdg.eu
- « Senne » pour les communes de l'ouest :

http://www.crsenne.be

Cette concertation entre les acteurs de l'eau en Wallonie regroupe les communes, les provinces, le service public de Wallonie, mais aussi les acteurs locaux comme les pêcheurs, agriculteurs, associations locales, entreprises, etc.

Récemment, leurs missions ont été étendues par le Gouvernement wallon pour renforcer la lutte contre les inondations et les espèces exotiques envahissantes.

Et bien sûr....
Les Maisons de l'urbanisme du Wallonie

On compte actuellement 5 Maisons de l'urbanisme actives en Wallonie (Brabant wallon, Famenne-Ardenne, Hainaut, Liège, arrondissement de Phillipeville) et 2 Maisons régionales (Maison régionale de l'architecture et de l'urbanisme et Maison des plus beaux villages de Wallonie). La plupart des Maisons de l'urbanisme de Wallonie disposent d'un site internet et produisent une newsletter. Certaines d'entre elles proposent également des publications.

Le CoDT cadre les missions des Maisons de l'urbanisme :

CoDT – Art. R.I.12-5.§1er. « *Les Maisons de l'urbanisme sensibilisent et informent les citoyens, débattent et communiquent toute matière ayant trait directement aux enjeux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et à la définition du cadre de vie (...) Les Maisons réalisent ces missions par l'organisation d'activités à caractère permanent ou occasionnel. Ces activités s'ouvrent au public le plus large et favorisent les échanges avec les professionnels du secteur.* »

LA MAISON DE L'URBANISME DU BRABANT WALLON :

Depuis 1993, la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon, intégrée au Centre Culturel du Brabant wallon (CCBW), informe, sensibilise et accompagne les acteurs du développement territorial sur le territoire des 27 communes. Par ailleurs, dans son contrat de gestion qui lie le Centre culturel du Brabant wallon et la Province du Brabant wallon, la Maison de l'Urbanisme a pour mission de « sensibiliser et contribuer aux réalisations des priorités provinciales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, participer à des réflexions et nourrir le débat sur différents enjeux. »

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

La MUBW poursuit son action autour de 3 axes principaux :
- informer et sensibiliser au développement territorial durable ;
- rassembler et relayer les savoirs dans le domaine ;
- former et accompagner les acteurs du développement territorial.

Ainsi, la MUBW accompagne les CCATM dans l'exercice de leur mission consultative. Cet accompagnement prend de multiples formes et le présent manuel en est une !

Une animation spécifique sur les Schémas de Développement Communaux (SDC), co-créée avec d'autres Maisons de l'urbanisme, est aussi proposée à toutes les CCATM.

Et d'autres formations sur des thématiques spécifiques ou sur mesure sont aussi envisageables. N'hésitez pas à consulter notre site et à nous contacter pour voir comment nous pouvons vous aider au mieux !

https://www.mubw.be/

Par ailleurs, la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon publie la **revue Espace-Vie**, une revue trimestrielle grand public consacrée au décodage des enjeux territoriaux du Brabant wallon et alentour. Elle traite de sujets relatifs à l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'environnement, la mobilité et la culture.

Vous pouvez vous abonner gratuitement à la version papier ou numérique via le site web :

https://www.espacevie.be/

Tous les articles sont également accessibles sur le site.

Glossaire

Affectation : l'affectation est l'ensemble des utilisations réglementairement possibles pour un bien. A ne pas confondre avec l'utilisation qui est l'usage qui en est réellement fait. Par exemple, un terrain affecté à l'habitat au plan de secteur (affectation) peut être, de fait, utilisé comme terre agricole.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé.
(extrait du décret « voiries » : alignement général : document graphique à caractère réglementaire figurant dans un plan et déterminant les limites longitudinales tant présentes que futures d'une ou plusieurs voiries ; il donne une destination publique aux terrains qui sont ou seront incorporés dans la voirie ; ces terrains sont ainsi, le cas échéant, grevés d'une servitude légale d'utilité publique).

Artificialisation des sols : processus par lequel les terrains agricoles, forestiers ou naturels sont urbanisés par une construction ou le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en vertu d'un permis d'urbanisme.

Artificialisation nette : bilan entre l'artificialisation et la désartificialisation sur une période donnée. Les données liées à l'artificialisation nette servent à établir un monitoring de son évolution.

Centralité : partie de ville ou de village qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun.

Coefficient d'emprise au sol : rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

Décentralisation : régime qui augmente la responsabilité et l'autonomie des communes en matière de délivrance des permis d'urbanisme et d'urbanisation. Plusieurs conditions doivent être rencontrées par la commune pour acquérir ce statut de décentralisation, notamment celles d'avoir une CCATM et d'avoir un SDC sur ton territoire et un GCU.

Densité : la densité de logements, ou densité résidentielle, est le rapport entre le nombre d'unités de logements et une superficie de référence. Selon le périmètre et le choix de la superficie de référence, la densité est dite nette ou brute. Elle est généralement exprimée en logements par hectare (log./ha).

Dérogation : exception à un outil planologique ayant valeur réglementaire.

Désartificialisation : processus de conversion d'un terrain artificialisé en un terrain non artificialisé indépendamment de son affectation au plan de secteur.

Écart : exception à un outil planologique ayant valeur indicative.

Établissement (au sens du permis d'environnement) : Un établissement est une unité technique et géographique dans laquelle intervien(nen)t une ou plusieurs installations et/ou activités classées, comme par exemple : un site industriel (agro-alimentaire, textile, chimique…), une exploitation agricole, un grand magasin, un garage automobile ou une station-service, un atelier… Une maison d'habitation comportant une citerne à mazout de 3000 litres pour le chauffage est aussi un établissement au sens du permis d'environnement.

Étalement urbain : processus d'expansion urbaine caractérisé par des constructions éloignées des centralités, une faible compacité, un caractère diffus et une faible intensité des activités humaines.

Expropriation : l'expropriation correspond à la prise de possession totale du droit de propriété sur un bien en contrepartie d'une indemnité versée au propriétaire. Elle ne peut être appliquée que pour pour cause d'utilité publique.

fonctionnaire délégué : représentant(e) du Ministre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (Gouvernement wallon).

Imperméabilisation : processus de recouvrement permanent d'un sol dans un périmètre donné (parcelle, etc.) par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Installation fixe : par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'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 ;

Optimisation spatiale : l'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle englobe les deux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation. Elle est destinée à guider le développement du territoire wallon et les objectifs poursuivis par les autorités régionales et communales.

Pleine terre : surface libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat, régulation, production de biomasse).

Préemption (droit de) : un droit de préemption est un droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées (locataire, fermier,…) ou publiques d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Site à réaménager : bien immobilier ou ensemble de biens immobiliers ayant accueilli une activité non résidentielle et dont la conservation actuelle est préjudiciable à l'aménagement du territoire.

Trajectoire : une trajectoire d'un territoire représente l'évolution d'une dimension de ce dernier dans le temps. Elle rend compte des dynamiques passées ou/et dessine les perspectives afin d'atteindre un objectif et de fixer les seuils intermédiaires pour y parvenir. Le concept d'optimisation spatiale amène à considérer deux trajectoires complémentaires : la trajectoire d'artificialisation nette des terres et la trajectoire d'étalement urbain résidentiel.

Urbanisation : le mot urbanisation peut, selon les cas, désigner :
- le processus à long terme qui caractérise à la fois l'augmentation de la population qui vit dans les villes et l'extension des espaces urbanisés ;
- le processus par lequel un ou des projets d'urbanisme se concrétise(nt) sur le territoire.

Liste des abréviations

AR : accusé de réception
AWaP : agence wallonne du patrimoine
CAR : commission d'avis sur les recours
CATU : conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme
CCCA : commission consultative communale des aînés
CCATM : commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité
CES : coefficient d'emprise au sol
CLDR : commission locale de développement rural
CRMSF : commission royale des monuments, sites et des fouilles
CU2 : certificat d'urbanisme n°2
EIE : étude d'incidence sur l'environnement
FD : fonctionnaire délégué
GES : gaz à effet de serre
GISER : gestion intégrée sol-érosion-ruissellement
GCU : guide communal d'urbanisme
GRU : guide régional d'urbanisme
NEIE : notice d'évaluation des incidences environnementales
ODR : opération de développement rural
ODU : opération de développement urbain
PAT : pôle d'aménagement du territoire
PCDR : programme communal de développement rural
PCM : plan communal de mobilité
PEB : performance énergétique des bâtiments
PPPW : petit patrimoine populaire wallon
PST : programme stratégique et transversal
PU : permis d'urbanisme
PUCG : permis d'urbanisme de constructions groupées
PRU : périmètre de remembrement urbain
PdS : plan de secteur
RIP : réunion d'information préalable
SDT : schéma de développement du territoire
SDC : schéma de développement communal
SDP : schéma de développement pluri communal
SAR : site à réaménager
SOL : schéma d'orientation local
SRPE : site de réhabilitation paysagère et environnementale
ZACC : zone d'aménagement communal concerté
ZAN : zéro artificialisation nette
ZEC : zone d'enjeu communal
ZER : zone d'enjeu régional

Les CCATM comptent parmi les organes de participation citoyenne les plus anciens dans le paysage de l'aménagement du territoire wallon. Depuis plus de 40 ans, ces groupes de citoyens, à la fois usagers, témoins et experts de leur territoire, éclairent les décideurs au travers de leurs avis, qu'ils soient formellement requis ou d'initiative.

Si la mission des CCATM n'a guère été modifiée depuis leur création, les contextes dans lesquels leur action prend place, ont quant à eux évolué au fil des défis à relever pour un territoire durable et inclusif. Aujourd'hui, nous sommes à un moment charnière où le territoire ne peut plus se penser et s'aménager sans prendre en compte la finitude des ressources, la réalité des moyens, l'adaptabilité aux changements climatiques ou encore la mobilisation éclairée des acteurs citoyens, usagers et autres. Il se pense et se négocie dans la sobriété (du foncier, des moyens) et dans l'optimisation.

Un autre défi, généralement moins mis au-devant de la scène, et pourtant fondamental pour atteindre ces ambitions, est la capacité à faire des stratégies de développement territorial et de l'optimisation spatiale un projet commun, mobilisateur pour la collectivité. Les CCATM constituent un maillon précieux pour aller dans cette voie. Leur expérience, leurs « savoirs-usagers », leur rôle d'avis éclairé, leur capacité à mettre en débat et être relais entre le citoyen et le politique en font peut-être aujourd'hui plus que jamais des lieux où se façonnent nos territoires, nos espaces de vie.

Chaque mandature voit le renouvellement (total ou partiel) des CCATM. Anciens et nouveaux membres chemineront ensemble pendant 6 ans. Six années pour apprendre à se connaître, à échanger, à mettre en débat les projets et construire un avis au service de l'intérêt commun. Faire émerger une intelligence collective n'est pas toujours une tâche aisée. Ce guide permettra, nous l'espérons, de fournir quelques balises.

Ainsi, ce manuel poursuit plusieurs ambitions :

- Cadrer les missions de la CCATM et le contexte dans lequel elle se déploie.
- Partager un référentiel commun par une synthèse des principaux outils d'aménagement du territoire d'application en Wallonie et un panorama des principales instances.
- Témoigner des expériences et bonnes pratiques pour faciliter le fonctionnement des CCATM.
- Donner des clés pour appréhender les projets et des ressources pour aller plus loin.

Loin d'être exhaustif, ce guide sera amené à être complété, alimenté de vos retours. Nous espérons que les informations synthétisées ici pourront néanmoins et dès à présent éclairer le quotidien des commissions, nourrir le débat et participer à l'édification d'un projet partagé, porteur pour le territoire et l'ensemble des citoyens.
Bonne route !

Maison de l'urbanisme du Brabant wallon
Centre culturel du Brabant wallon

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme