



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

# Le GCU et les autres polices administratives

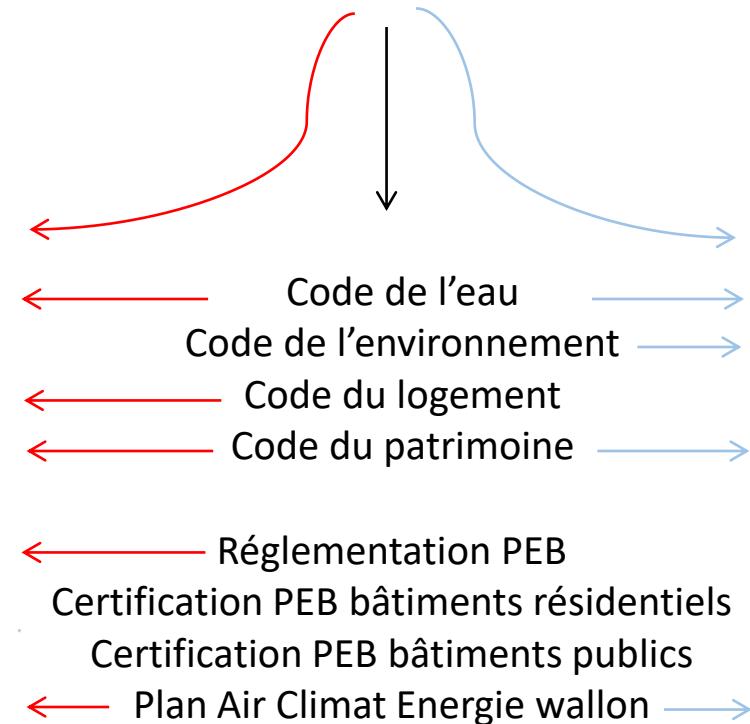
# Lien polices administratives - GCU

## Eléments bâtis

Implantation, hauteurs et pentes de toiture, matériaux d'élévations, ouvertures



## Directives, EU, Régions....



## Eléments non bâtis

La voirie, les espaces publics, l'aménagement des abords, la modification sensible du relief du sol...



# Sources

Géraldine Dupont – UVCW – Le guide communal un outil pour maîtriser le développement communal et plus globalement le développement durable

Ch. H. Born et A. S. Renson : Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée.

In: Michel Delnoy, Charles-Hubert Born et Nathalie Van Damme (dir.), *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique (actes du colloque organisé par l'ABeFDATU, à Louvain-la-Neuve, les 13 et 14 septembre 2012)*, Anthemis : Limal 2013, p. 367-411  
<http://hdl.handle.net/2078.1/138626>

Philippe Pieters – DR(EA)<sup>2</sup>M

Formation CATU, Andenne et Charleroi – octobre 2020

## Le GCU et les autres polices administratives



Philippe Pieters  
Architecte & Urbaniste, Auteur de projets agréé  
Associé DR(EA)<sup>2</sup>M

# Déroulé

## Atelier 1

### Présentation des liens entre GCU et autres polices

Perspectives historiques

La régulation en urbanisme

Principes d'articulations avec d'autres polices

GCU et ...

## Atelier 2

### Question/Réponse

# Selon vous !

**Quels éléments (objectifs ou indications)  
issus de polices connexes au CoDT peut-on  
intégrer dans un GCU ?**

# Quels éléments (objectifs ou indications) issus de politiques connexes au CoDT peut-on retrouver dans un GCU ?

Je ne sais pas

Objectifs



Indications

# Perspectives historiques



# Perspectives historiques

ART. 26. — Tout propriétaire d'un terrain contigu à la voie publique est tenu de le clôturer par un mur ou un grillage.

La clôture en maçonnerie ne pourra avoir, à partir du niveau de la voie publique, moins de 3 mètres et plus de 4 mètres d'élévation. Son épaisseur sera au moins de 0<sup>m</sup>36 et devra être portée jusqu'à 0<sup>m</sup>50 si les circonstances le rendent nécessaire. Le soubassement, dont la hauteur ne pourra être moindre de 0<sup>m</sup>30, et la tablette de recouvrement, dont l'épaisseur ne pourra être inférieure à 0<sup>m</sup>12, seront en pierre de taille. Entre ces deux pierres, l'élévation de la clôture vers la voie publique sera à panneaux.

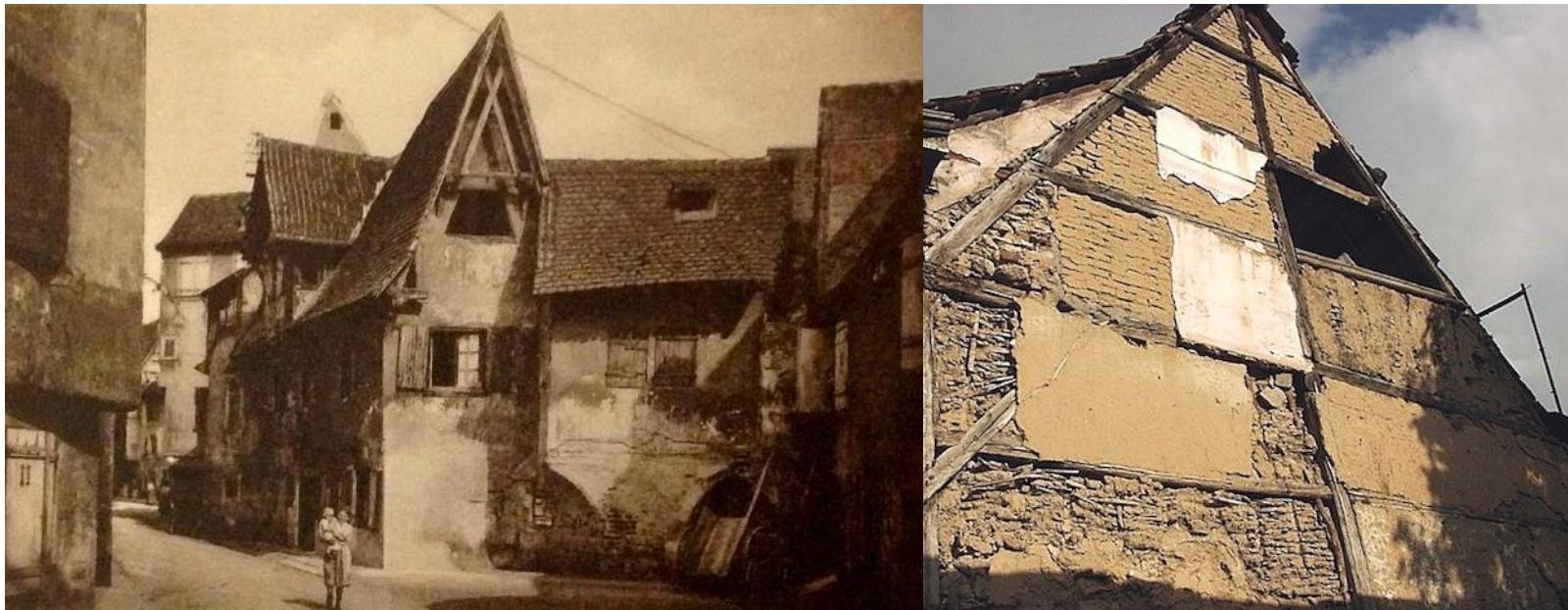
La régulation des constructions n'est pas neuve...

... mais les motivations de cette régulation évoluent (et de plus en plus vite)

Constat que certaines pratiques posent problèmes en matière de construction des bâtiments et des espaces publics

Exemple : clôture maçonnée de min 3m

## Exemple : la sécurité incendie

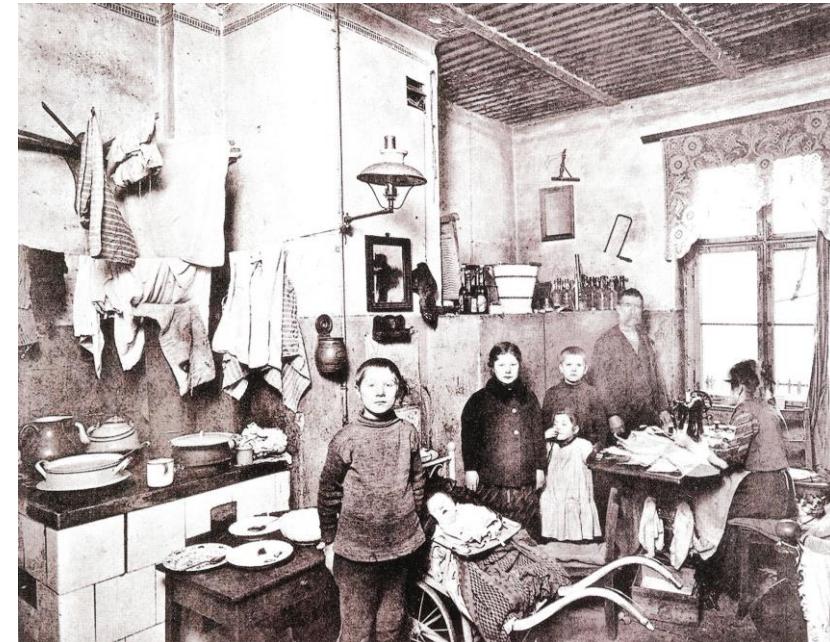


- Interdiction de certains matériaux : toiture en paille colombage en bois dans les grands centres urbains
- . => Remplacés par les législations incendies

# Exemple : la salubrité

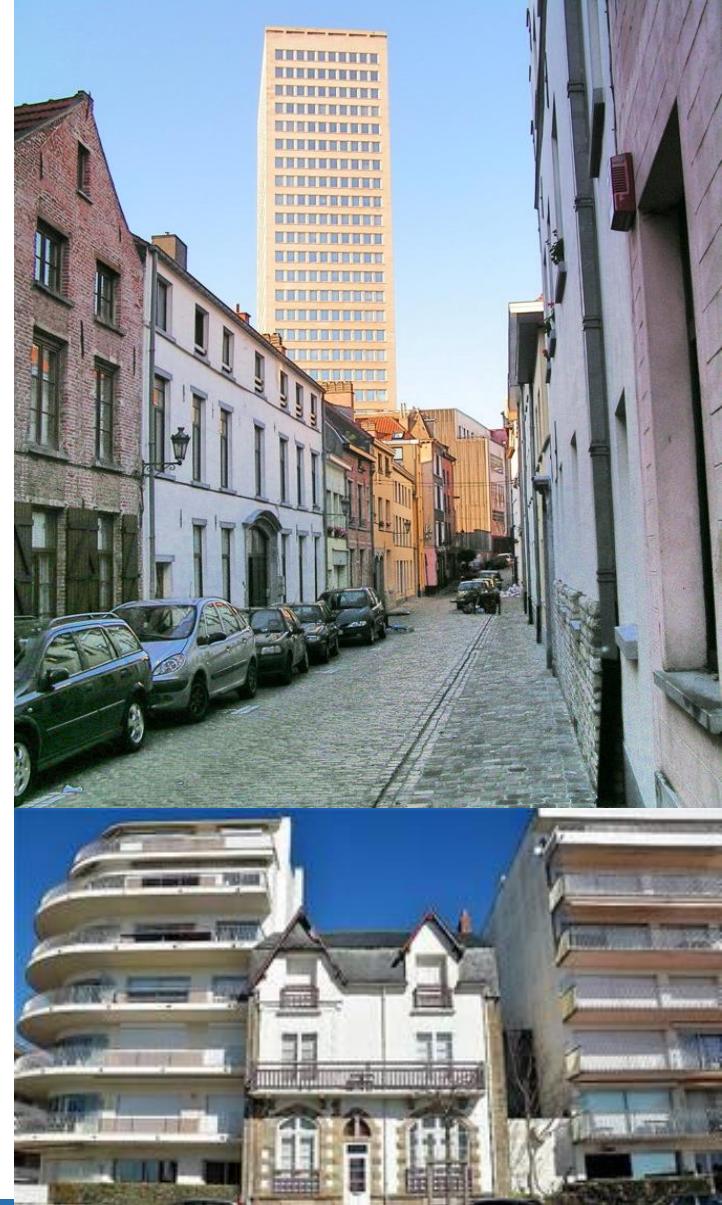
## Insalubrité et promiscuité

- Infrastructure d'égouttage : transposé dans le code de l'eau
- Dimensionnement et qualité des logements : transposé dans le code du logement



## A l'époque post industrielle

- Engouement pour les techniques rapides et efficaces, les nouveaux modes de transport (après 1950): règles de préservation des centres historiques (1976) et de maîtrise des gabarits suite à des opérations immobilières irréversibles
- Même principe pour les règles de lutte contre la « littoralisation » des bords de Meuse au sein du RCU de Namur (2010) suite à des densifications excessives, des dommages patrimoniaux et paysagers



# De 1970 à 2000 Diversification des formes



# De nouveaux enjeux



# Perspective historique : conclusion

Les motivations pour réguler l'urbanisme évoluent en permanence. De nouveaux enjeux se surimposent aux précédents.

Il faut pouvoir intégrer ces nouveaux enjeux et faire le tri dans les enjeux présents historiquement.

- Conserver la régulation
- Autre législation
- Suppression car plus de raison d'être

# Quelques principes pour l'articulation avec d'autres polices

## Enjeux : la cohérence

Accroissement du nombre de police spéciales

Complexification des phénomènes encadré par le droit



Augmentation de faits matériels régit par plusieurs polices

Ex : logement, énergie, urbanisme, environnement...

## Enjeux : l'application et le contrôle

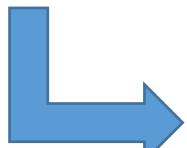
Edicter une réglementation implique de la respecter

- La volonté politique
- Les priorités politiques
- L'indicatif ne dispense pas du respect du GCU
  - Non compromission des objectifs
  - Principes d'équité
  - Complexification de la motivation

Edicter une réglementation pose toujours la question du contrôle

- Un risque d'infractions (mais pas uniquement en cas de GCU)
- Nécessite vérification de l'application de la décision
  - caractéristiques visibles d'un bâtiment est relativement aisé
  - autres formes de vérifications issues de matières connexes plus compliqués

Dès lors:



- Bien s'interroger sur le caractère indispensable de la disposition
- Réfléchir à qui sera compétent pour contrôler l'application

# Premiers éléments de réponses : le CoDT : Quatres Filtres

1

- Le CODT : Urbanisme ou aménagement du territoire

2

- Traduction en objectif d'urbanisme

3

- Le contenu du GCU : D.III.2.§1

4

- (Permis)



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

# **1<sup>er</sup> Filtre : Le CODT : Urbanisme ou aménagement du territoire**

## **L'article 1<sup>er</sup> du CoDT**

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

L'objectif du Code du Développement territorial est d'assurer un **développement durable et attractif** du territoire.

Ce développement 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**.

## 2ème Filtre : Traduction en objectif d'urbanisme

### Le GCU D.III.4

Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal,

- les objectifs de développement territorial en objectifs d'urbanisme
  - du schéma de développement du territoire,
  - du schéma de développement pluricommunal et
  - des schémas communaux
- par des indications,
  - en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte.

# Petit rappel issus du Welcome Pack

## Développement territorial, aménagement du territoire et urbanisme

Développement territorial :

le programme est-il adéquat? (développement économique et durable de la commune, attractivité...)

SDT, SDC

Aménagement du territoire :

la localisation du programme est-elle adéquate ? (utilisation et structuration rationnelles du territoire)

(SDT), SPDC,  
SDC, SOL

Urbanisme :

la forme du projet est-elle adéquate ? (intégré par rapport au contexte directe)

?SDC?, SOL,  
GCU

# Le 3ème Filtre : Le contenu du GCU : D.III.2.§1

**D.III.5 cfr Art. D.III.2. § 1er.** Le guide régional d'urbanisme peut comprendre des indications sur :

- 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol ;
- 2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics ;
- 3° les plantations ;
- 4° les modifications du relief du sol ;
- 5° l'aménagement des abords des constructions ;

- 6° les clôtures ;
- 7° les dépôts ;
- 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules ;
- 9° les conduites, câbles et canalisations non enterrés ;
- 10° le mobilier urbain ;
- 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ;
- 12° les antennes ;
- 13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol.

## 4ème Filtre : (Le permis)

Le GCU a vocation à encadrer les permis.

- Nécessité de se centrer sur cet objectif

Néanmoins :

- Une série d'éléments pouvant se retrouver dans le GCU ne sont pas soumis à permis
  - Peuvent faire partie d'un permis
  - Ou non
- GCU a un rôle de balise vis-à-vis de l'aménagement de l'espace public, des voiries...

## NB : L'outil associé par excellence reste le SDC :

- Jadis (décret 1989 décentralisation): indissociables
- Désormais plus de souplesse pour les communes, mais le binôme SDC-GCU reste majoritaire vs SDC seul ou GCU seul
- tous deux définis dans le CoDT;
- SDC= vision stratégique, GCU complète avec encadrement du bâti et non bâti
- SDC= 2 dimensions, GCU complète avec 3ème dimension
- SDC= affectations, densités, typologies de logements acceptées par aire différenciée, le GCU complète avec implantations, gabarits, couleurs, équipements, mobilier urbain, clôtures,...

# Les autres polices administratives en lien avec le GCU

## SDC (ou objectifs d'aménagement du territoire applicables) et études préalables

1

- Le CODT : Urbanisme ou aménagement du territoire

2

- Traduction en objectif d'urbanisme

3

- Le contenu du GCU : D.III.2.§1

4

- (Permis)

Elément relevant  
d'une autre  
police  
administrative

L'articulation entre les polices est définie dans un des codes

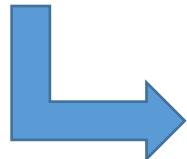
L'indication urbanistique est indépendante de l'autre police administrative

L'indication urbanistique converge avec les prescriptions relevant d'autres polices administratives

L'indication urbanistique va à l'encontre des prescriptions d'autres polices administratives

# Quelques principes

- Si une disposition existe déjà dans une autre législation, veiller à ne pas la contredire.
- Confirmer (rappeler) dans un GCU une disposition déjà existante dans une autre police administrative
  - comporte un risque si cette dernière évolue (exemple de la PEB sur les 12 dernières années)
  - Par principe : exclu de rappeler des dispositions existantes dans d'autres polices administratives



**Plutôt l'intégrer sous forme urbanistique**

## Les logements : la division

Un des problèmes auquel les GCU s'attèlent est de lutter contre les divisions excessives d'immeuble en plusieurs logements :

- En abordant la question de la dénaturation du bâti, de la perte de lisibilité de ses caractéristiques (typo-) morphologiques
- En évoquant la nécessité d'inclure dans les projets toutes les commodités nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble sans nuire à la qualité de ses abords
- ~~En interdisant que des logements soient aménagés exclusivement en sous-sol ou exclusivement sous combles.~~
- ~~En imposant des espaces extérieurs privatifs~~

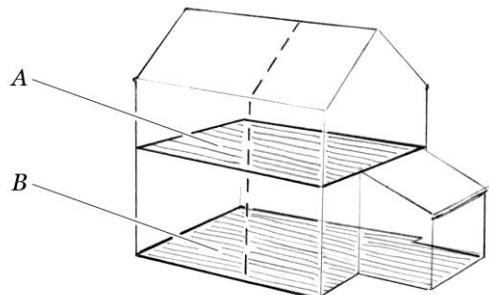
A nuancer  
: attention  
doit  
relever du  
CoDT

**Logique  
RCU**

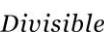
# Le logement : la division

En imposant une surface minimale pour pouvoir diviser

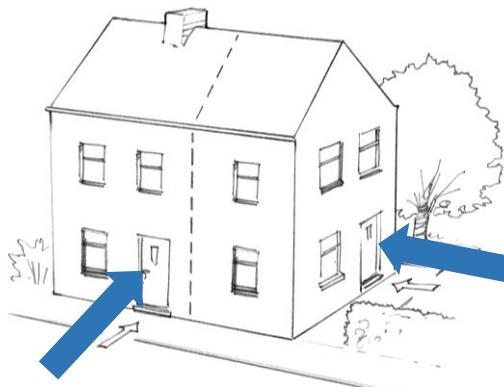
et des entrées distinctes pour les logements :



$A + B$   
supérieur  
à  $180 M^2$



Divisible



En imposant que les logements  
(baies dans façade à rue et dans façade côté jardin)

discutable sous CWATUP mais ne semble plus applicable sous le CoDT

pose question pas de référence dans le CoDT mais pourrait être rattaché à des objectifs d'urbanisme et de BAL

pose question pas de référence dans le CoDT mais pourrait être rattaché à des objectifs d'urbanisme et de BAL

# Le Logement : le recours à un outils spécifique

Certaines communes choisissent de contrer de manière plus radicale le phénomène des divisions en se dotant d'une circulaire administrative spécifique, qui aborde les questions de salubrité et de confort (dignité) en « normalisant » toute une série de locaux:

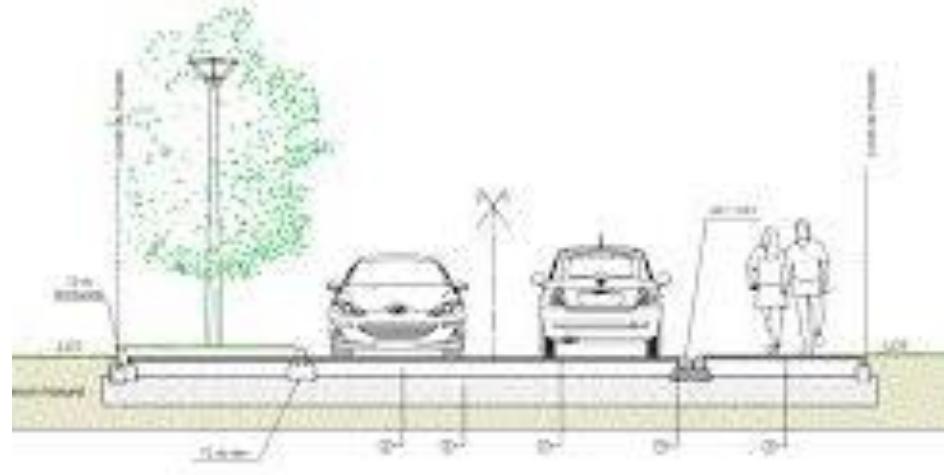
- Surface minimale par type de logement (kot, studio, appartement 1 chambre,...);
- Surface minimale du séjour par type de logement;
- Surface minimale de locaux de rangements par logement;
- ....
- Modèle identique de boîte aux lettres
- ....

Pour avoir des balises (sous CWATUP) : Les interactions (insoupçonnées) des politiques du logement et de l'urbanisme. **Nicolas BERNARD Professeur à l'université Saint-Louis – Bruxelles**  
Aménagement-Environnement, 2015/3 – Wolters Kluwer

# GCU et mobilité

Plusieurs thématiques de mobilité peuvent être abordées dans les GCU:

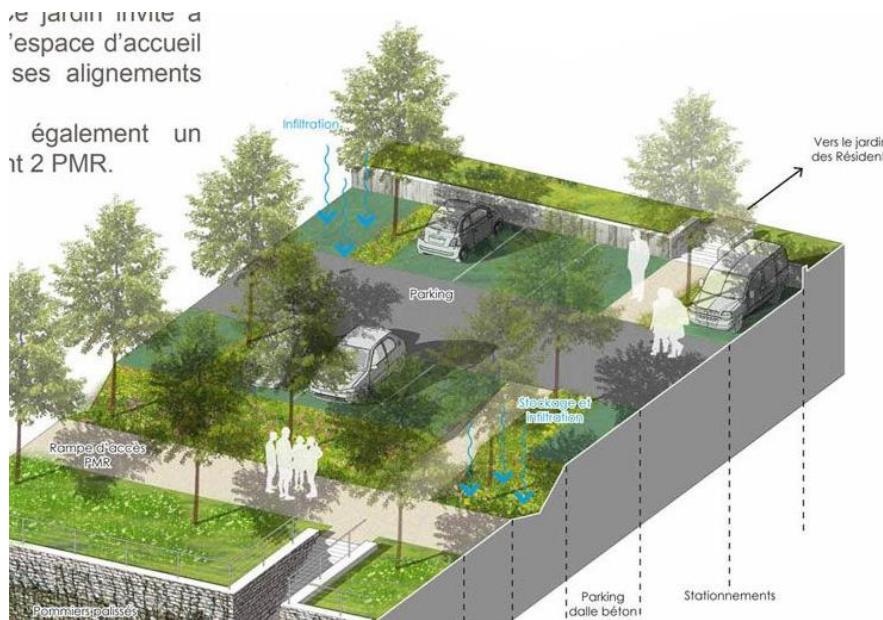
- Le profil en travers des axes de circulation (attention à la distinction objectif/ indication);



- La sécurité des usagers (largeurs des trottoirs et pistes, éclairage renforcé des passages pour piétons,...)

# GCU et mobilité

- La conservation des sentiers;
- Le stationnement (qualitativement, quantitativement);



DESTINATION DE LA CONSTRUCTION		AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Appartement en immeuble collectif :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Studio</li> <li>2 pièces</li> <li>3 pièces</li> <li>4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>Groupe d'habitations</li> <li>Maison individuelle hors lotissement</li> <li>Lotissement à usage d'habitation</li> <li>Foyer de personnes âgées</li> <li>Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat - article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1,5 places par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2,5 places par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2,5 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- 1 place par logement au maximum</li> </ul> <p>+ 1 place banalisée pour 4 logements</p>
ACTIVITES		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>Entrepôt</li> <li>Commerces de           <ul style="list-style-type: none"> <li>moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>Bureau - services</li> <li>Hôtel-restaurant</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas d'obligation</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
EQUIPEMENTS		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré*</li> <li>Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>Piscine - Patinoire*</li> <li>Stade - Terrain de sports*</li> <li>Salle de spectacle, de réunions*</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Cinéma</li> <li>Autres lieux recevant du public</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe*</li> <li>- 100 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L. 1421-3 du Code l'Urbanisme</li> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

## GCU et mobilité -> D'autres outils

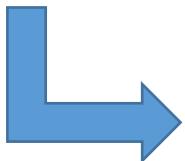
Les communes disposent toutefois de la faculté d'adopter des règlements complémentaires de circulation routière pour adapter localement les situations en fonction des besoins (régimes de stationnement, sens de circulation, limitations de vitesse,...).

Les communes peuvent aussi adopter des règlements-taxes liés au stationnement (exemple: Mouscron: 10.000 euros par emplacement de parking manquant au moment de la délivrance d'un permis)

# GCU et énergie

Le GCU peut:

- prendre attitude à propos de l'orientation des bâtiments (implantation)
- favoriser la compacité des bâtiments, leur regroupement,...
- canaliser ou pas l'usage des technologies nouvelles (éoliennes domestiques, pompes à chaleur, traqueurs solaires,...)
  - Attention : ne couvre pas les grandes éoliennes
  - GCU ne s'applique pas aux types de chauffage
  - Panneaux solaires non soumis à permis



**Attention à la logique urbanistique**

## GCU et énergie

Limiter ou pas l'épaisseur des façades (l'isolation extérieure de bâtiments existants soulève régulièrement la question de l'emprise sur le domaine public)

Imposer des dispositifs anti-surchauffe pour les bâtiments

Contenir des dispositions favorables à la création ou au maintien d'îlots de fraicheur (plantations, couloir de circulation de l'air depuis des sources de fraicheur)

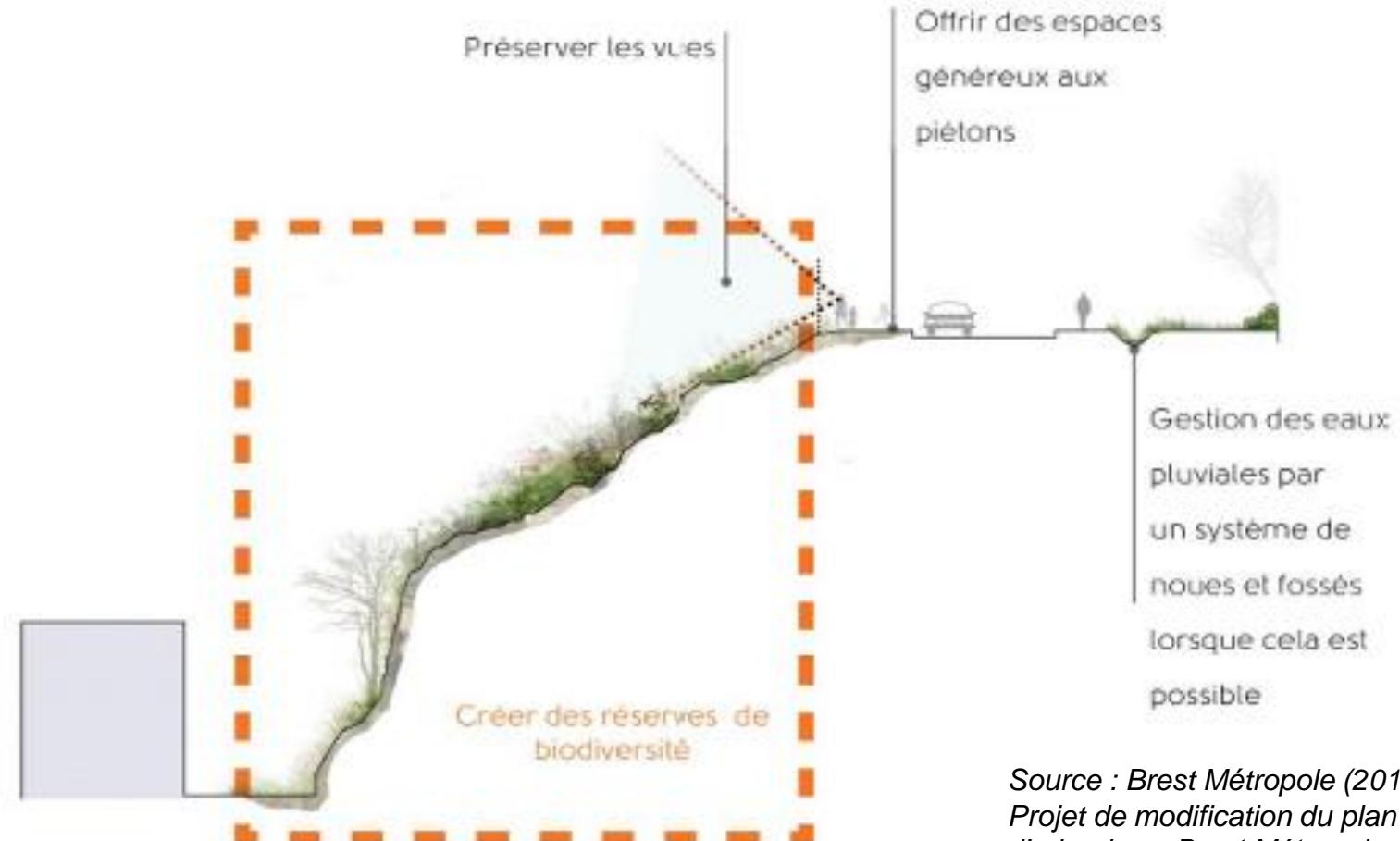
# GCU et environnement



Tableau 6 : Exemples d'indications pouvant être intégrées dans les thématiques du guide communal d'urbanisme principalement en lien avec l'infrastructure verte (réalisation CPDT).

Contenu du GCU	Exemple d'indications
<b>1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en dessous du sol</b>	<p>Dans les zones de liaison écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une implantation des bâtiments perméable à la circulation des espèces</li> </ul> <p>À proximité des zones de fraîcheur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une implantation perméable à la circulation d'air depuis les sources de fraîcheur (cours d'eau important, espace boisé, etc.)</li> <li>• Limiter la hauteur des bâtiments afin de permettre une circulation de l'air</li> </ul> <p>En zone urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter ou limiter la création de canyons urbains (rue encaissée, fortement encadrée par du bâti continu)</li> <li>• Prévoir des noues d'infiltration sans exutoire</li> <li>• Autoriser/favoriser les pergolas, les toitures vertes, les façades végétalisées de pleine terre</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer les « permis de végétaliser » en définissant des zones favorables / défavorables</li> <li>• Prévoir des espaces pour la végétalisation des bords de voiries, l'installation de noues</li> </ul> <p>Espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir des protections contre le vent (situation hivernale) et le soleil (situation estivale)</li> <li>• Prévoir des plans d'eau et des espaces plus densément végétalisés</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>3° les plantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préciser les formes et hauteurs des plantations</li> </ul> <p>En milieu urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'implantation d'arbres avec un déploiement trop important (ex. : platane)</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>4° les modifications du relief du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditionner le comblement d'une dépression à la création d'une dépression d'un volume équivalent</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>5° l'aménagement des abords de constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la végétalisation des abords</li> <li>• Utiliser les abords pour l'infiltration de l'eau</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>6° les clôtures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir l'installation de haies</li> <li>• Limiter les murs et clôtures en béton</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Végétalisation des abords</li> <li>• Parking végétalisé</li> <li>• Etc.</li> </ul>
<b>13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'imperméabilisation des cours et jardins</li> <li>• Prévoir l'installation de toitures vertes</li> <li>• Prévoir des installations végétalisées pour l'infiltration des eaux de pluie (ex. : jardin de pluie, échelle d'eau)</li> <li>• Etc.</li> </ul>

# Exemple français qui privilégié une approche urbanistique



Source : Brest Métropole (2019),  
Projet de modification du plan local  
d'urbanisme Brest Métropole.

## SDC (ou objectifs d'aménagement du territoire applicables) et études préalables

1

- Le CODT : Urbanisme ou aménagement du territoire

2

- Traduction en objectif d'urbanisme

3

- Le contenu du GCU : D.III.2.§1

4

- (Permis)

Elément relevant  
d'une autre  
police  
administrative

L'articulation entre les polices est définie dans un des codes

L'indication urbanistique est indépendante de l'autre police administrative

L'indication urbanistique converge avec les prescriptions relevant d'autres polices administratives

L'indication urbanistique va à l'encontre des prescriptions d'autres polices administratives



# Des questions ?



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*