



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

SPÉCIFICITÉS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DES ESPACES RURAUX

Les outils informels

- **Thème 3 – Conseils urbanistiques**
Diversité des outils, des thématiques et des publics

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

- Diversité des thématiques
 - Construire et rénover, les bonnes questions
 - Division du logement
 - Problématiques urbanistiques particulières - territoires ruraux
- Diversité des publics
 - à destination des candidats habitants 
 - des professionnels intéressés par développer un projet sur votre commune
 - des CCATM 
 - des services urbanisme des communes 
 - des élus ... 

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

- Comment les utiliser?
 - Certains outils peuvent être - quasi - directement utilisés
 - D'autres sont des outils inspirants qui doivent être adaptés à vos territoires
 - N'hésitez pas à
 - prendre contact avec les auteurs pour récupérer la maquette, les logos, les schémas ...
 - À remettre le métier sur l'ouvrage

Chartes / charges / engagements

Voir Modifier

Ajouter un commentaire

1 contribution / 0 nouveau(x)

mer, 20/11/2019 - 11:48

#1



Jean-Rémy
MORTIAUX

Chartes / charges / engagements

Bonjour,

Je me replonge dans la recherche de références relatives aux chartes sur les charges d'urbanisme (ou travaux similaires) dans le but d'en proposer une version adaptée à notre situation.

Dans un vieux article de l'Union des Villes et de Communes (2015) étaient mentionnés les travaux précurseurs en la matière des Villes de Namur et de Herstal :

- Charte de la mixité sociale et urbaine à Herstal - <https://www.herstal.be/pdf/securite-et-salubrite-publiques/charte-mixite..>
- Note d'orientation Charges d'urbanisme à Namur - https://www.pavillon-namur.be/sites/default/files/7_-note_orientation_c..
- Engagement logement à Namur - https://www.pavillon-namur.be/sites/default/files/engagement_logement_0.pdf

Thibaut Ceder m'avait dit que beaucoup de Villes et communes s'étaient senties inspirées par ces différents documents.

Mais en définitive, depuis cette date, j'ai n'ai pu repérer que quelques documents similaires :

- Note d'orientation du collège communal de la ville de Soignies adressée à ses directions opérationnelles en charge de la délivrance de permis relative aux charges d'urbanisme imposées à Soignies - <https://soignies.be/documents/Reglements/Notechargesurbanismejuillet2018..>
- Note d'orientation relative aux charges d'urbanisme imposées lors de la délivrance de permis concernant les logements à Tubize - <https://www.tubize.be/administration-vie-communale-tubize/documents-a-te..>

Et en parallèle :

- Directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme de la Ville de Liège - <https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/urbanisme/telec..>

Bref, si votre Ville ou commune a développé un outil similaire ou adopté une charte ou un règlement de cette nature ... je suis preneur de l'information.

Haut

S'abonner par e-mail modifier supprimer Signaler

Ajouter un commentaire

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

- Construire et rénover, les bonnes questions

Les vill[ag]es dans leurs pays[ages] : mutation des territoires et évolution des modes d'habiter

Thème 1

Économie du foncier et intensification urbaine

- 1 Dilution et dispersion urbaine
- 2 Les différentes formes d'urbanisation
- 3 Les entités paysagères du territoire
- 4 Densification / intensification
- 5 Dents creuses et coeurs d'îlot
- 6 Friches, bâti vacant et réhabilitation
- 7 Agir sur le tissu pavillonnaire existant

Thème 2

Lisières villageoises et limites urbaines

- 1 Lisières villageoises et franges urbaines
- 2 Affirmer le lien entre espace naturel et espace bâti
- 3 Les franges urbaines dans un paysage boisé
- 4 Les franges urbaines dans les vallées
- 5 Les franges urbaines dans un paysage ouvert
- 6 Une diversité des formes d'entrées de bourgs

Thème 4

Centralités et multipolarités



- 1 Centralités / multicentralités
- 2 Mixité urbaine et spécialisation de l'espace
- 3 Dynamiser un centre bourg
- 4 Relier les nouvelles centralités
- 5 Diversité et multimodalité des transports
- 6 Aménager les pôles multimodaux

Thème 3

La nature dans les bourgs

- 1 Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?
- 2 Rivières et canaux
- 3 Risques d'inondation et paysages
- 4 Prendre en compte la gestion des eaux
- 5 Une diversité de figures arborées
- 6 Parcs et jardins
- 7 L'accompagnement de la voirie par le végétal

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

• Construire et rénover, les bonnes questions

Fiche conseils GAL - Pays de Herve - Construire et habiter

Construire le paysage de demain (différents territoires)



**LE PRINCIPE MAJEUR :
« RESPECTER LA VALEUR COLLECTIVE DU LIEU »**

Votre projet se situe sur une ligne de crête ou un sommet ? Attention car il aura un impact paysager important ! La commune sera d'autant plus attentive par rapport aux choix en matière d'implantation, de volumétrie, de matériaux et de plantations !

7 QUESTIONS CLÉS POUR RÉUSSIR SON PROJET DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION



- Pourquoi choisir une bonne orientation pour son projet ?
- Pourquoi réfléchir à l'implantation de son projet dans la parcelle ?
- Pourquoi planter son projet par rapport au bâti existant ?
- Pourquoi adapter le projet à la pente du terrain ?
- Pourquoi harmoniser le projet avec l'architecture existante ?
- Pourquoi lier son projet à la rue ?
- Pourquoi aménager les abords ?

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

• Division du logement

Fiche conseils GAL - Pays de Herve

Brochure - GAL Condruses et Tiges et Chavées

Charte urbanistique - Fosses-la-Ville

Guides de bonnes pratiques – Namur

Charte urbanistique Floreffe - Les projets de logements multiples sur l'entité de Floreffe

Province de NAMUR
Arrondissement de NAMUR

VILLE DE FOSSES-LA-VILLE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal

Séance du 20 décembre 2010



PROVINCE DE NAMUR

ARRONDISSEMENT DE NAMUR

VILLE DE FOSSES-LA-VILLE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal
Séance du 12 Janvier 2015

Présents : M. Benoît SPINEUX, Bourgmestre-Président;
Mme Anny BATARDY, MM. Bernard MEUTER, Gérard SARTO et Mr.
M. Gaëtan DE BILDERLING, Président du C.P.A.S.;
MM. Etienne DREZE, Jules LALLEMAND, ~~Baudouin JANSSE~~
MM. Frédéric MOREAU, ~~Philippe PASCOTTINI~~, Cédric TAHIR,
Véronique HENRARD, Paule PIEFORT, Nicole LALIERE-MOTTARD, M. Willy PIRET, ~~Mme Paulette DAFFE~~
~~JACQUIN~~, MM. Jean-Louis PAGORUS, Romuald DENIS et François MORTIAUX, Conseillers;
M. Michel CHARLES, Secrétaire communal.

Objet : Charte urbanistique sur les projets de logements multiples sur l'entité de Fosses-la-Ville

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et notamment ses articles 107 à 109 déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme, 115 à 118 et 330 à 380 organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme ;

Vu le projet de charte urbanistique ;

Considérant que la portée de la charte urbanistique est non réglementaire et s'inscrit comme un outil d'aide à la décision destiné à établir un cadre de référence pour l'étude des projets de division des logements ;

- Salubrité
- Stationnement

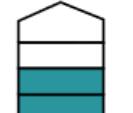


Je souhaite diviser un bâtiment en plusieurs logements



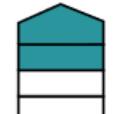
A quelle condition préalable ?

La superficie brute habitable doit être de minimum 180 m²



Comment configurer le rez-de-chaussée ?

- Un logement familial de min. 3 chambres est maintenu au rez-de-chaussée et/ou au 1er étage avec la jouissance du jardin,
- Ce logement offre idéalement une superficie brute habitable de 180 m²,
- Privilégier l'adaptabilité de ce logement aux besoins des ainés et PMR.



Comment diviser le solde de la superficie brute habitable ?

Etape 3

- Aménager des logements de différentes tailles,
- Maximum 25% de petits logements (studios ou kots).



Comment intégrer du logement dans les combles ?

Etape 4

- Veiller aux exigences de confort (hauteur sous-plafond, luminosité, vues, etc.),
- La création de lucarnes ne peut pas entraîner une déstructuration du volume de toiture.



Comment légaliser ma division d'immeuble ?

Etape 5

Je sollicite un permis d'urbanisme auprès de la Ville



Comment louer légalement les petits logements et les logements collectifs ?

Etape 6

Pour chaque petit logement individuel (28 m²) et les logements collectifs, je sollicite un permis de location

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

- Problématiques urbanistiques particulières - territoires ruraux

Lignes de conduites PN2O -Le développement d'établissements d'élevage agroindustriel

Lignes de conduites PN2O - Les gîtes de grande capacité

Lignes de conduites PN2O - HL

Charte urbanistique Floreffe - Les habitations légères

Brochure - GAL Condruses et Tiges et Chavées - HL

La charte des devants-de-porte du village de NY - Hotton

Guides de bonnes pratiques - Ville de Liège - Reconvertir un ancien commerce

Fiche conseils GAL - Pays de Herve - Réaliser un remblai

Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

• Problématiques urbanistiques particulières - territoires ruraux

LA CHARTE DES DEVANTS-DE-PORTE DU VILLAGE DE NY (Hotton) – 2007

Dans le cadre de l'aménagement global des espaces publics du village de Ny, la gestion des espaces privés – les devant-de-portes – a été prise en compte, en collaboration avec les habitants via une charte qui propose des solutions concrètes d'aménagement pour garantir cohérence et qualité dans le cœur du village.



ELABORATION D'UNE CHARTE

▪ Motivations :

- Accroissement du nombre de demandes en HL (urbanisme)
- Fixation de balises claires pour les candidats
- Risque de dérives vers l'habitat précaire
- Crainte des marchands de sommeil
- Acceptation du voisinage ?
- Intégration du bâti aux contextes existants

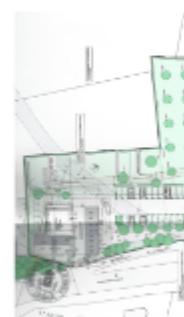


Ligne de conduite
« gîtes GC »

2^{ème} partie : recommandations

Eléments à préciser lors d'un permis d'urbanisme :

- **Nombre de chambres** et la capacité maximale d'accueil (capacité de base + 2) ;
- **Infrastructures** existantes ou à créer ;
- Respect de l'équilibre avec la **destination principale de la zone** ;
- Compatibilité avec le **voisinage** ;
- **Parti urbanistique et architectural** du projet, ainsi que son intégration au cadre bâti et non bâti ;
- Espace disponible pour les **parkings** ;
- Précisions concernant la personne responsable de la **gestion du gîte** (propriétaire-mandataire).



Charte urbanistique n°3

Les habitations légères

Guide des bonnes pratiques en vue d'assurer une bonne intégration des habitations



Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

• Problématiques urbanistiques particulières - territoires ruraux

Que faire pour transformer un ancien commerce ?

Le projet est-il conforme aux options stratégiques de la Ville de Liège ?

Respecte-t-il le schéma de développement commercial ?

Respecte-t-il la directive « division d'immeuble » ?

Respecte-t-il la qualité patrimoniale des lieux ?

Le projet nécessite-t-il des autorisations ?

Faut-il un permis d'urbanisme ?

Faut-il un permis de location ?

Le(s) logement(s) créé(s) respecte(nt)-il(s) les règles urbanistiques ?

Quels sont les paramètres d'un logement de qualité ?

Quelles sont les grandes options possibles pour le traitement de la façade ?

Option 1. Pas de modification de la façade

Option 2. Intervention légère avec maintien d'une partie
de l'ancienne devanture

L'importance du choix des châssis

Option 3. Restitution d'un rez-de-chaussée à l'identique

Option 4. Restructuration d'un rez-de-chaussée maçonner
avec un parti contemporain

Quels principes de composition architecturale suivre pour réussir son projet ?

Exprimer les fonctions en façade

Respecter les lignes de forces déjà présentes

Etablir un rapport juste entre pleins et vides

Respecter la forme des baies

Recomposer la proportion des linteaux et allèges

Construire sur l'alignement

Maintenir plusieurs accès

Restituer les soubassements

Choisir les matériaux adéquats

Choisir des teintes harmonieuses

Intégrer les systèmes de fermeture de manière discrète

Placer des brises-vues esthétiques

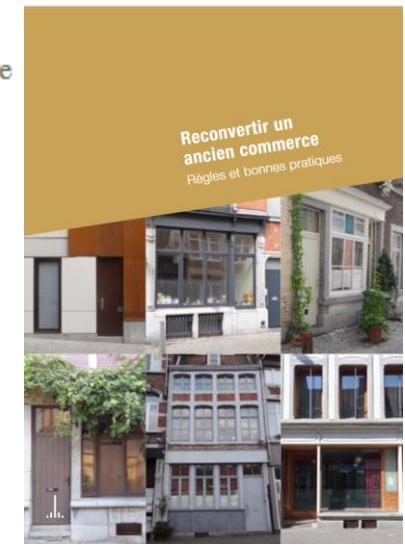
Des transformations à ne surtout pas faire !

Renseignements pratiques

Démarches urbanistiques

Permis de location

Revenu cadastral



Les outils informels - Thème 3 – Conseils urbanistiques

• Problématiques urbanistiques particulières - territoires ruraux

NOS CAHIERS THÉMATIQUES



NOS FICHES D'AMÉNAGEMENT (FAR)



NOS PUBLICATIONS ET OUTILS



SOS Patrimoine rural



LA MAISON DE L'URBANISME LORRAINE-ARDENNE murla.be



Des fiches de recommandations pour le milieu rural



Un séminaire et des bonnes pratiques pour l'attractivité des coeurs de commune.



Fondation Rurale de Wallonie

**territoires.frw.
be**

Rappel
J1a