

MUFA.be



Nouvelles de la Maison de l'urbanisme Famenne-Ardenne Lettre d'information n°50

Dans sa Déclaration de Politique Régionale, dans le chapitre consacré au développement du territoire, le Gouvernement Wallon veut freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050 en poursuivant à court terme les objectifs suivants :

- Réduire la consommation des terres non artificialisées,
- Préserver au maximum les terres agricoles,
- Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant,
- Localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants situés à proximité des services et transports en commun,
- Restaurer la biodiversité.

La MuFA, par le biais de ces différentes activités vise à informer et sensibiliser le public à ces enjeux : animations scolaires, stage pour les enfants, formation des CCATM, visites de villages, conférences et journées d'étude sont proposés au cours de l'année. Elles sont consultables sur le site internet et la page Facebook de l'ASBL.

Au travers de cette newsletter, nous souhaitons vous partager l'expérience des communes membres. La commune de Libin sera l'invitée de ce numéro 50 de la MUFA.be. Vous trouverez également la prolongation de l'appel à candidature pour le 1er Prix des Maisons de l'urbanisme de la province de Luxembourg : les MUses.Lux. Un rappel du colloque "Et s'il était temps de parler des devenirs de nos églises?" du samedi 7 mars à Trois-Ponts.

SDC et GCU, outils d'aide à la gestion quotidienne

Depuis **1993**, la commune de Libin s'est outillée pour gérer son développement communal. Un schéma de structure (SSC), aujourd'hui devenu **Schéma de Développement Communal (SDC)** y a été rédigé, cet outil de vision du développement communal à 20 ans a été renouvelé en **2016**.

Pour compléter ce Schéma de Développement, un Règlement communal d'urbanisme (RCU) a également été adopté en 1993, revu et corrigé en 2006. Aujourd'hui, un **Guide Communal d'urbanisme (GCU)** est en cours de procédure d'adoption, l'enquête publique s'ouvrira dans les prochaines semaines.

La commune fait également appel à l'avis des citoyens via la **CCATM** (Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité) pour les dossiers qui le nécessitent.

Du fait de ces trois éléments, le Collège communal peut délibérer sans avis préalable du Fonctionnaire Délégué, mais elle peut lui demander un avis facultatif (D.IV.15).

Rencontre avec Luc Bossart, échevin en charge de l'urbanisme et Mehdi Bouhri, conseiller en aménagement du territoire et urbanisme.



De quelle manière le Schéma de Développement Communal est-il un soutien dans les décisions ?

L'ancien SSC avait 20 ans, avec **le développement de la commune**, il était important de le mettre à jour. La commune a donc décidé d'établir un nouveau SDC en 2014, c'est le bureau IMPACT de Bertrix qui a remporté le marché et a donc rédigé le SDC. Il a été approuvé définitivement par le Conseil Communal le 26 mai 2016 et est entré en vigueur le 11 février 2017. **Cette rédaction s'est faite en collaboration avec la CCATM tout au long du processus** afin d'intégrer au fur à mesure les différentes corrections proposées par les membres de la Commission, représentants de la population.

En partant du constat que les personnes souhaitent de plus petites parcelles de terrain, veulent rentabiliser leur terrain, **il était temps d'avoir une ligne directrice et un cadre qui permettent de prendre des décisions plus facilement.**

Les densités d'habitat y ont été clairement définies pour chaque entité. Le Collège applique à la lettre cette ligne de conduite fixée par le SDC dans les décisions qu'il doit prendre lors de l'analyse d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation.

Comment ce nouvel outil est-il perçu par les citoyens ?

Sans le savoir, avant le SDC, nous appliquions déjà une densité non excessive. Il n'y avait pas non plus de grands projets sur le territoire. Nous pouvons retrouver quelques immeubles à appartements que nous avons laissé construire mais ce sont des immeubles de 4 à 6 logements.

Voilà 4 ans que nous y faisons davantage attention. **Le SDC est un bel outil pour l'aménagement du territoire. Cela donne une ligne de conduite au collège mais aussi aux architectes. C'est un document sur lequel s'appuyer.**

Lorsqu'une personne vient déposer un dossier à l'administration, la première chose que l'on regarde, c'est la densité du lieu où se situe le projet. Si cela ne correspond pas, c'est au demandeur de modifier son projet. **Vu que les documents sont en ligne, c'est une facilité pour eux et leur architecte de concevoir leur projet de construction en tenant compte des lignes de force du développement territorial de Libin.** Ils ne sont même pas tenus de venir jusque l'administration pour avoir la réglementation car tous les documents sont disponibles sur le site. Les entrepreneurs, les architectes qui ont l'habitude de travailler sur Libin connaissent la musique.

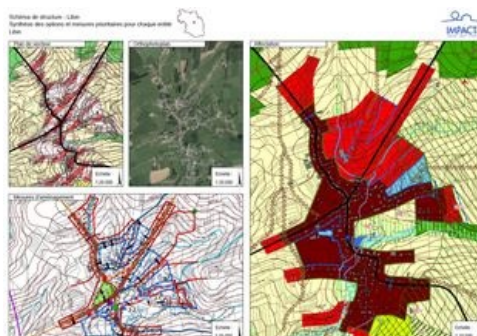
Nous avons eu quelques cas où les personnes venaient, par exemple, avec un avant-projet de 6 logements car l'agent immobilier leur avaient dit que c'était possible, avec le SDC, nous avons pu leur dire que ce n'était pas possible. Sans cet outil, l'avis sur le projet aurait été plus difficile à justifier.

Au niveau du SDC, **seuls Libin et Ochamps peuvent accueillir des**

immeubles à division horizontale, ailleurs les divisions seront verticales dans le cas de réhabilitation d'anciens bâtiments. Une seule zone a été mise en habitat différé car elle n'était pas équipée (Glaireuse). S'il y avait un projet d'urbanisation, un écart au SDC est toutefois toujours envisageable.

Dans les zones d'habitat, la densité a été fixée, certaines zones ont été réservées pour être urbanisées le plus tard possible tout comme les ZACC ont été prioritaires. Il est important de connaître les zones à urbaniser dans le futur afin de maintenir des accès à ces zones.

En somme le SDC ne définit pas tout mais surtout des grandes lignes directrices et cela suffit pour avoir une vision du développement territorial de la commune. En somme, c'est souvent les mêmes quelques pages concernant l'habitat qui sont les plus utilisées. Le SDC reprend aussi des visions à 10, 20 ans pour les zones de parc, les espaces verts, d'activités économiques ; pour lesquels nous n'avons pas de projets au quotidien.



Le Conseil communal du 20 janvier 2020 a adopté provisoirement le Guide Communal d'Urbanisme, comment cet outil a-t-il évolué depuis la deuxième version du Règlement communal d'urbanisme de 2006 ?

Le RCU est un document de plus de 160 pages, le GCU en compte 50.

Le RCU était très précis et finalement, toutes les demandes de permis faisaient l'objet de trop d'écarts. Par exemple, dans la version adoptée provisoirement par le Conseil, des indications privilégiant les tonalités plutôt que les matériaux ont été décrites. C'est souvent une question de bon sens.

L'avantage d'un GCU, est que tout le monde est mis sur le même pied et a toutes les informations de base sur lesquelles le Collège et le service urbanisme s'appuient pour prendre les décisions. Il n'y a pas de décision au cas par cas mais bien une analyse des projets tenant compte des options du SDC et contexte urbanistique des lieux où il s'implante.

Avoir des outils tels que le SDC et le GCU permet de faire gagner du temps au demandeur car l'avis du Fonctionnaire Délégué n'est pas nécessaire et permet donc de diminuer la procédure de 115 jours à 70 jours pour le délai de délivrance du permis.

La CCATM donne son avis lorsque c'est requis mais aussi lorsqu'on a des projets qui sortent des clous.

La Déclaration de Politique Régionale met la priorité sur le stop à l'artificialisation des terres en 2050, comment voyez-vous cette vision dans une commune comme Libin ?

Dans une commune où la population grandit, il est difficile de ne pas artificialiser même si sur le fond, nous sommes d'accord avec cette perspective de réduire l'artificialisation des terres, **les outils développés vont dans ce sens en fixant des densités pour les centres plus élevées dans un objectif de gérer le développement démographique par un déploiement cohérent et durable de l'habitat. Dans la pratique, la question se pose car entre 2010 et 2020, la population a augmenté d'environ 500 habitants soit près de 10% se concrétisant notamment par de nouvelles constructions.**

Le problème inverse pourrait aussi arriver, ne plus avoir de foncier potentiel permettant d'accueillir de nouvelles constructions.

Seuls les villages de Libin et Ochamps sont prévus pour accueillir des immeubles à divisions horizontales.

L'influence du Grand-Duché de Luxembourg se marque par une augmentation des prix des terrains, sans compter les propriétaires qui suscitent de la pression immobilière et en conservant leur terrain à bâtir sans les mettre sur le

marché.

Dans les projets d'urbanisation récents, un lotissement communal de 49 lots et un immeuble de 12 appartements, un projet de 33 logements par un privé sur Libin sous forme d'immeubles à appartements.

Il y a tout de même un changement de mentalité, les personnes sont de plus en plus demandeuses de maisons en ordre semi-mitoyen voir mitoyen. Les terrains urbanisables sont aussi de plus petites dimensions. Les maisons de personnes plus âgées sont revendues et régulièrement divisées en plusieurs logements.

Quelques mots de conclusion ?

Le SDC et le GCU sont des **outils concrets**, de gestion au quotidien dans une vision du futur basée sur **5 objectifs** :

- Gérer le développement démographique par un déploiement cohérent et durable de l'habitat
- Renforcer la mixité des fonctions
- Pérenniser les fonctions agricoles et sylvicoles du territoire
- Renforcer les qualités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire
- Mettre en place une mobilité efficiente et durable

Ils sont accessibles à tous les acteurs, demandeurs de permis, architectes, promoteur immobilier sur le site internet de la commune. Cela leur permet de connaître la ligne de conduite pour la gestion des demandes par l'administration communale et le Collège.

Nous pouvons citer **trois mesures innovantes** :

- La suppression des matériaux autorisés au profit des tonalités,
- La densité par terrain et plus en fonction de la longueur ou largeur du terrain,
- L'obligation de citerne d'eau de pluie sur le terrain.

L'option a été choisie de densifier au maximum mais avec l'héritage du passé où certaines constructions se faisaient au milieu de trois lots pour éviter d'avoir des voisins directs.

Retrouvez toutes les informations sur le SDC de Libin

Prolongation de l'appel à candidature pour les MUses.Lux Remise des dossiers de candidatures pour le 15 avril.



Les deux Maisons de l'urbanisme de la province de Luxembourg s'associent pour lancer le prix les **MUses.lux**, le prix des Maisons de l'urbanisme de la province de Luxembourg. Ce prix vise à récompenser les réalisations contribuant à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie d'une ville, d'un bourg ou d'un village.

Retrouvez toutes les informations concernant ce 1er prix des Maisons de l'urbanisme sur le site www.mufa.be.

LES MUSES.LUX
Prix des Maisons de l'urbanisme de la province de Luxembourg

Pas encore inscrit?
Profitez de la prolongation de délai d'inscription pour proposer votre projet
> 15 avril 2020 <

Pour les maîtres de l'ouvrage publics, associatifs ou privés

Trois catégories récompensées
Un prix de 1500€ pour chaque catégorie

Espace public
La création, l'aménagement, la valorisation d'espaces publics, parcs et jardins, équipements récréatifs, ...

Bâtiment
La construction, la transformation, l'aménagement de bâtiments ou façades, publics ou privés.

Projet mobilisateur ou démarche immatérielle
La mise en place de petits projets mobilisateurs ou de démarches immatérielles (charte, inventaires, schémas, signalétique...).

Pour des réalisations contribuant à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie d'une ville, d'un bourg ou d'un village.

Règlement complet et bulletin d'inscription sur
http://bit.ly/inscription_museslux

Prix des Maisons de l'urbanisme de la province de Luxembourg

Maison de l'urbanisme Famme-Ardenne
Rue de l'ancienne Poste, 24 - 6900 Marche
Tel 064 4448 60 - Mail info@mfam.be
www.mfam.be

Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardennes
Rue des Poitiers, 304 - 6717 Attigny
Tel 063 77 91 14 - Mail info@mmla.be
www.mmla.be

Avec le soutien de
PROVINCE DE LUXEMBOURG



**"Et s'il était temps de parler des devenirs de nos églises ?"
Samedi 7 mars de 9h à 14h à Trois-Ponts, Espace Culturel**

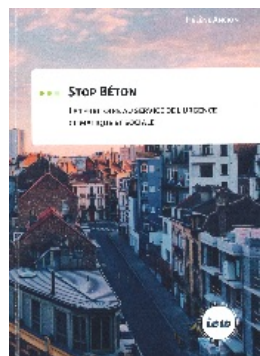
Pour certaines de nos églises, délaissées, vieillissantes ou coûteuses à entretenir, l'avenir est désormais incertain !
Parce qu'elles résonnent encore de tant d'histoires de vie proches, parce qu'elles font partie de notre Histoire et de notre identité collective, parce que leurs silhouettes semblent indissociables de nos paysages, parce que leur

charge symbolique est forte, parce qu'elles restent des lieux d'exception et de spiritualité, citoyens, élus, fabriciens, ecclésiastiques entamons ensemble cette nécessaire réflexion sur l'avenir de ces monuments singuliers ... avant que les affres du temps aient décidé pour nous!

Une organisation du groupe « Patrimoine » des communes de Gouvy, Stoumont, Trois-Ponts, Vielsalm, du Centre-Culturel Stavelot-Trois-Ponts, de la Maison de l'Urbanisme Famenne Ardenne (MUFA), de la Fondation Rurale de Wallonie (FRW) en collaboration avec le Parc Naturel des Deux Ourthes (PNDO) et le musée en Piconrue

Inscription jusqu'au 4 mars sur le site www.ccstp.be

Informations complémentaires sur le colloque



Matinée Inter-CCATM

Samedi 9 mai de 9h à 13h, la MuFA propose une rencontre entre les membres des CCATM des communes partenaires. L'occasion d'échanger autour du concept "Stop Béton" qui nous sera présenté par Hélène Ancion d'IEW sur base du livre qu'elle vient de publier. Cet exposé sera suivi d'ateliers.

Les informations pratiques seront diffusées par les président.es des CCATM.

Agenda

Samedi 7 mars 2020 : Colloque "Quels devenirs pour nos églises ?"

Du lundi 6 au vendredi 10 avril : Stage "Navetteurs du territoire"

Samedi 9 mai : Inter-CCATM "Stop béton ?"

Dimanche 10 mai : fête du PNDO à Houmont

MAISON DE L'URBANISME
FAMENNE-ARDENNE asbl

Maison de l'urbanisme Famenne-Ardenne
Rue de l'Ancienne Poste 24
6900 Marloie

CONTACT -
-084/456860 -
-info@mufa.be-
-http://www.mufa.be-

Vous recevez ce message car vous avez marqué votre intérêt en communiquant vos coordonnées à la MUFA

Le 25 mai 2018, l'Europe a franchi un pas dans la protection des données personnelles. En décidant de vous désinscrire ici, vous serez retiré de la liste d'envoi de la newsletter. Si vous souhaitez également être retiré du carnet d'adresse de la MUFA, merci de nous envoyer un email à l'adresse info@mufa.be. Si nous n'avons aucune réaction de votre part, nous supposons que vous êtes encore partant pour recevoir les news de la MUFA! Merci!

[Se désinscrire](#)

Envoyé par

