

La lettre de la



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

n° **63**
Décembre 2023

03

Nouvel atlas des
paysages de Wallonie :
Les Côtes lorraines

09

Evolution des modes
d'habiter et usage légal
des biens (im)mobiliers

11

Les Fiches Formation, un
nouvel outil accessible
au plus grand nombre

La couverture de la Wallonie par l'**Atlas des paysages** progresse. Sur les treize ensembles paysagers, seuls deux restent actuellement à totalement traiter. Dans ce numéro, l'équipe de recherche lève une partie du voile sur le 8^e volume en cours d'édition : **Les Côtes lorraines**. Les spécificités de ce territoire rural dont le paysage est façonné par les cuestas sont synthétisées à travers les grands chapitres récurrents à la collection. Encore un peu de patience pour feuilleter les pages de ce nouveau tome, comme les précédents très richement illustrés, nous vous informerons de sa publication en 2024 via sur notre site internet, nos réseaux sociaux et notre newsletter.

Les modes d'habiter évoluent (habitat léger, colocation...) ce qui questionne l'usage légal des biens (im)mobiliers. C'est pourquoi l'équipe formation y a consacré un séminaire. Dans cet article de la lettre qui y est consacré, elle a souhaité partager une partie de l'expertise juridique transmise au cours de ce séminaire, par **Maître Dias Nunes, avocate spécialisée en droit immobilier**. Ses réponses à partir de situations concrètes, où l'interprétation des différentes législations s'avère complexe, ont été particulièrement éclairantes pour les Conseillers en aménagement du territoire et les Agents du DATU participant au séminaire.

L'équipe formation vous annonce **une nouvelle ressource diffusée sur notre site internet**. A la Fresque du risque d'inondation (serious game), présentée dans la lettre n°60, s'est adjoint un nouvel outil : les **Fiches formation** (onglet ressources : supports pédagogiques). Celles-ci, accessibles à tous, ont pour objet de diffuser des produits construits au cours des journées de formation : méthodologies, lexiques, synthèses, jeux, etc. Aux deux premières fiches en ligne, un lexique sur les nouveaux modes d'habiter et une information sur comment améliorer la sobriété énergétique d'un quartier, viendront s'ajouter prochainement de nouveaux contenus.

Devenu bisannuel, **le prochain colloque de la CPDT se déroulera le 16 avril 2024 à l'Aula Magna (Louvain-la-Neuve)**. Portant sur le concept d'optimisation spatiale, actuellement introduit dans la révision du Code de l'aménagement du territoire et l'actualisation du Schéma de développement du territoire, les équipes de la CPDT y présenteront leurs travaux récents en lien avec cette thématique. Le programme complet sera communiqué, notamment via notre site internet, dès que possible en 2024.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Les coordinateurs de la CPDT
Valérie Cawoy, Martin Grandjean et Jean-Marc Lambotte

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinatrice de la CPDT :

Annick Fourmeaux,
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

Les équipes de recherche

ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement
et d'Aménagement du Territoire

CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50
1050 Bruxelles
valerie.cawoy@ulb.be
Tél. 02/650 65 60

Coordination : Anya Diekmann, Jean-Michel Decroly et Valérie Cawoy

UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études
pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
sabine.gerard@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : Yves Hanin &
Martin Grandjean

ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la
Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte 9 B52/3
- 4000 Liège
jm.lambotte@uliege.be
Tél. 04/366 58 93
Coordination : Jean-Marie Halleux &
Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur notre site : cpdt.wallonie.be ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à ediwall@spw.wallonie.be

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à valerie.cawoy@ulb.be

Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

Conception de la Lettre :

Benoît Kensier

Code ISSN : 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)



Début 2024, la collection « Atlas des paysages de Wallonie » de la CPDT sera complétée par son tome 8. Ce nouvel ouvrage, dédié aux Côtes lorraines, propose plus de 300 pages d'analyses amplement documentées par des photographies, documents historiques, cartes et graphiques.

NOUVEL ATLAS DES PAYSAGES DE WALLONIE : LES CÔTES LORRAINES

A PROPOS DE LA COLLECTION

Nos paysages évoluent. Ces changements sont souvent ressentis par la population comme une menace pour leur identité culturelle et territoriale. Aujourd'hui, nous sommes de plus en plus nombreux à considérer le paysage comme un patrimoine commun, une composante essentielle de notre qualité de vie et comme un véritable facteur d'attractivité sociale et économique des territoires.

Les pouvoirs publics ont pris conscience de la valeur de nos paysages et des menaces qui pèsent sur leur évolution. C'est ainsi que la Convention européenne du paysage, adoptée à Florence en 2000 et ratifiée par la Région wallonne en 2001, vise à protéger, aménager et gérer les paysages européens.

Pour ce faire, divers outils et recommandations sont proposés. Parmi ceux-ci, on peut relever la nécessité de connaître et de sensibiliser aux paysages.

C'est l'objectif qui traverse cet **Atlas des Côtes lorraines, huitième tome d'une collection qui à terme couvrira toute la Wallonie**. Ces Atlas des Paysages de Wallonie sont conçus comme des outils de connaissance, de sensibilisation et de gestion. Abondamment illustrés, ils sont accessibles à un large public, depuis le simple citoyen curieux ou amoureux de sa région jusqu'aux décideurs politiques, en passant par les acteurs associatifs.

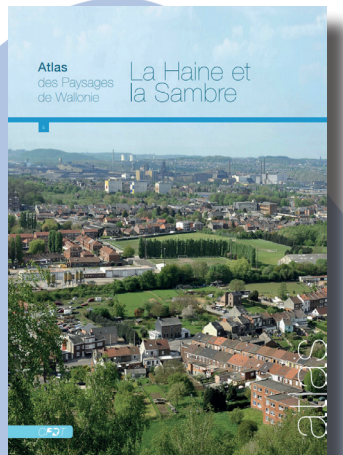
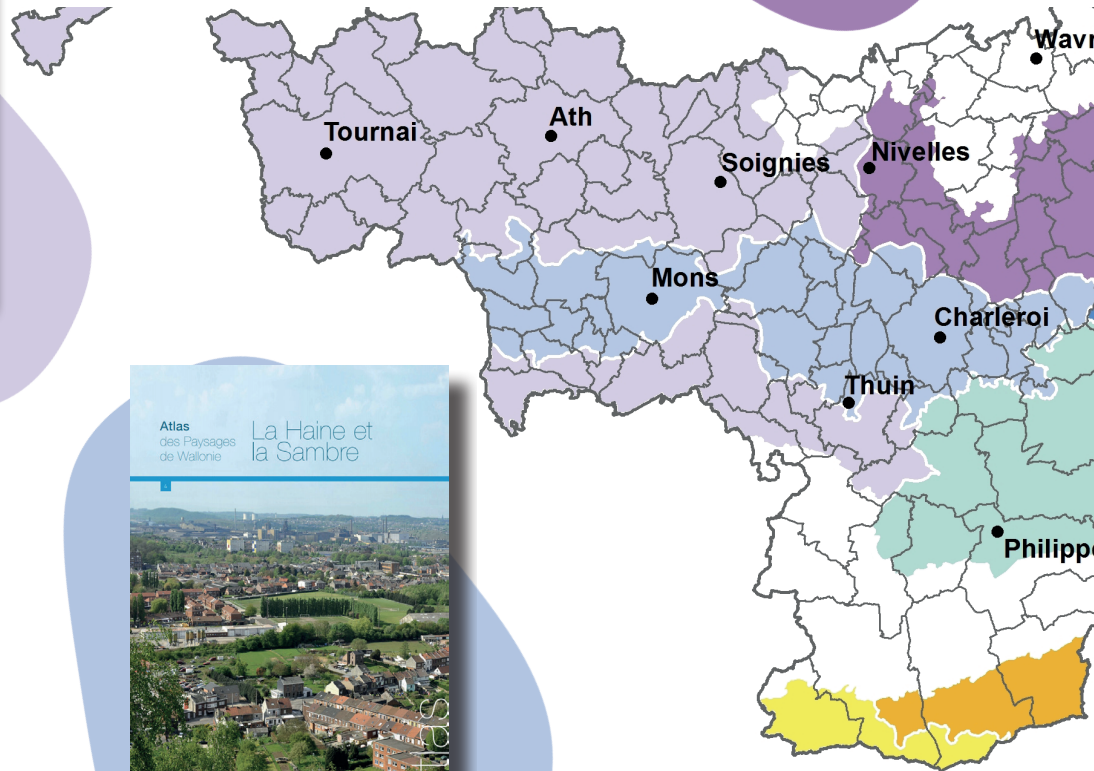
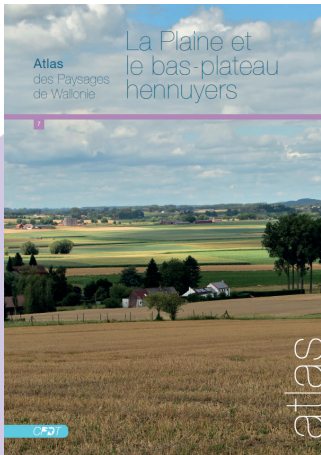
L'ÉQUIPE DE RECHERCHE

Une équipe pluridisciplinaire encadrée par un comité d'accompagnement composé d'experts a été mise en place pour réaliser les Atlas. La multiplicité des compétences et des regards enrichit l'analyse, qui intègre également la perception de membres d'associations, des représentants de certains secteurs économiques, du monde politique ou des parcs naturels, d'acteurs du monde académique ou culturel...

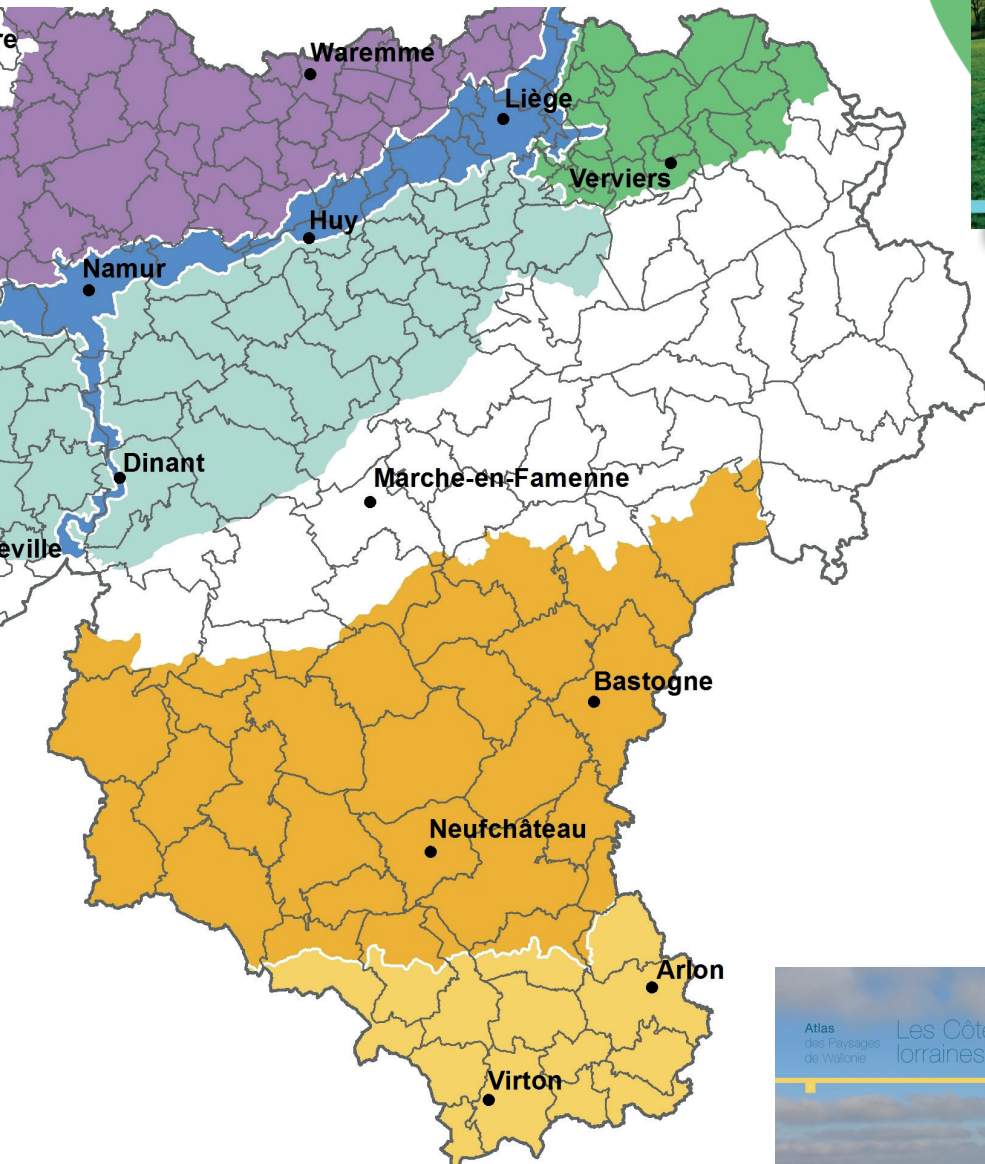
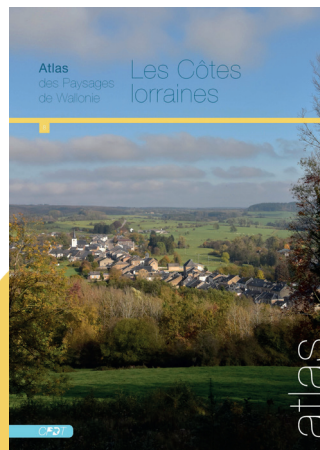
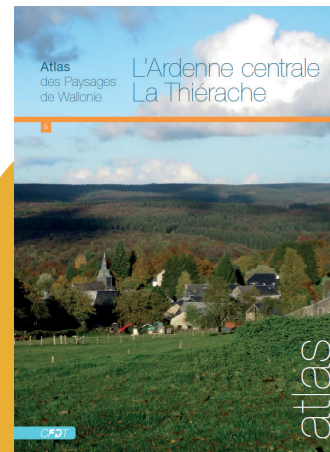
Equipe de recherche (IGEAT - ULB)

BRUGGEMAN Derek
CASTIAU Etienne
DESCAMPS Julien
GOFFIN France
QUERIAT Stéphanie
TAUVEL Camille

Les Atlas des Paysages de Wallonie



Retrouvez l'ensemble des publications en
téléchargement libre sur le site de la CPDT ou en
version imprimée sur le site ediwall.wallonie.be



Prochainement...

Consultez notre site, abonnez-vous à la newsletter ou suivez-nous sur les réseaux sociaux pour être tenu au courant de la mise en ligne du nouvel atlas des Côtes lorraines !

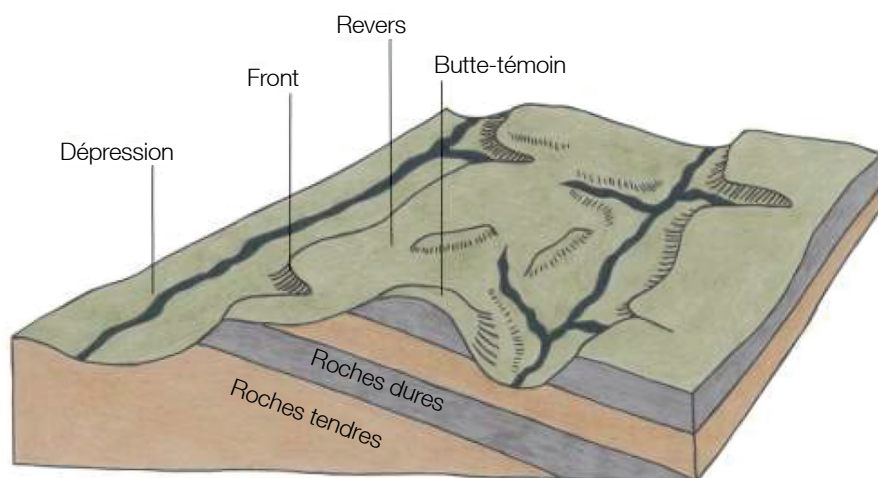
L'ENSEMBLE PAYSAGER

L'ensemble paysager des Côtes lorraines couvre l'extrême sud de la Wallonie, de la bordure ardennaise aux frontières française et luxembourgeoise. C'est un territoire essentiellement rural, partagé en grande partie entre terres agricoles et forestières. Il s'étend sur 883 km², soit près de 5 % de la superficie de la Wallonie. Il couvre seize communes, dont neuf dans leur totalité. En 2022, il totalisait près de 117 000 habitants.

Le relief de l'ensemble paysager est caractérisé par une alternance de côtes ou cuestas, allongées d'est en ouest, et de dépressions parcourues par la Semois et d'autres cours d'eau des bassins de la Meuse et du Rhin. Les paysages agricoles sont dominés par les herbages, tandis que la forêt occupe des sols sableux au centre de l'ensemble. L'habitat est groupé en villages et hameaux, aux maisons souvent jointives et devancées d'un espace public ouvert séparant la voirie des constructions : l'usoir.

L'ensemble compte plusieurs localités importantes aux allures de bourgs, telles que Florenville ou Saint-Léger, et quelques villes de taille modeste : Arlon, la principale d'entre elles ; Virton, « capitale de la Gaume » ; l'agglomération industrielle d'Athus, aux limites sud-orientales de l'ensemble, liée à la présence de grands complexes sidérurgiques implantés jadis de part et d'autre des frontières française et grand-ducale.

Le voisinage du Grand-Duché de Luxembourg, qui connaît un intense développement économique depuis plusieurs décennies, engendre une importante diffusion de l'habitat résidentiel occupé par des travailleurs transfrontaliers. Le phénomène touche principalement les localités du Pays d'Arlon et se propage vers le nord-ouest, dans l'axe de l'autoroute E411 et de la ligne ferroviaire Bruxelles – Luxembourg.



Des paysages façonnés par les cuestas (illustration)...

Le paysage lorrain est marqué par une succession de cuestas, un élément important de distinction par rapport aux autres paysages wallons. Ce terme désigne une forme de relief dissymétrique liée à un sous-sol aux couches géologiques inclinées et alternant roches tendres et dures. L'action de l'érosion dégage une face abrupte (le front), tandis que l'autre versant (le revers) constitue un plateau légèrement incliné. Les cuestas sont séparées par des dépressions plus ou moins larges, au creux desquelles serpentent la Semois, l'Attert, le Ton, la Vire et la Batte.

En avant du front de la cuesta, des fragments de bancs rocheux durs ont pu localement être isolés par l'érosion des terrains alentours. Ils forment une butte qui témoigne (butte-témoin) de l'ancienne extension de la formation résistante.

La Lorraine belge compte trois cuestas principales, dont la première est la cuesta sinémurienne. Son revers forme un large plateau boisé à une altitude variant entre 350 et 450 mètres.

... Et par l'abondance de cours d'eau. Ceux-ci prennent une place visuelle importante dans le paysage lorrain. Ils conservent généralement un aspect naturel dans et en dehors des villages.

La Semois (photo), rivière aux larges méandres visibles ci-dessous, louvoie paresseusement en Lorraine belge dans une plaine alluviale ample et plane. De part et d'autre de ses rives, des prairies humides s'étendent à perte de vue. Le parcellaire se devine grâce aux clôtures ou à la végétation arbustive qui en soulignent les limites.



DES PAYSAGES EN ÉVOLUTION

Comment et dans quelle mesure le passé a modelé les paysages actuels ? D'où viennent les fils qui tissent la trame paysagère et quelle a été la trajectoire de celle-ci ? L'équipe de recherche a détaillé rigoureusement la ligne du temps de la Lorraine belge. En voici quelques éléments marquants :

Les plus anciennes modifications du territoire qui participent encore très localement à la composition du paysage actuel remontent aux Celtes (premier millénaire avant J.-C). L'occupation romaine, qui suit, voit notamment le tracé de deux chaussées principales et de voies secondaires qui relient de petites unités urbaines (comme Arlon et Virton) et des exploitations agricoles.

Si l'on dispose de peu d'informations concernant le début du Moyen Âge, les avancées observées à partir du 10^e siècle laissent néanmoins supposer qu'il a constitué une période de maturation et de création pendant laquelle la population augmente, les défrichements s'accroissent et bon nombre des villages apparaissent.

La situation de la région dans un territoire de confins et aux frontières imbriquées fait qu'à l'extrême fin du Moyen Âge et durant une bonne partie de l'ère moderne, les Côtes lorraines seront particulièrement bousculées, victimes des incessants conflits qui se déroulent entre les puissances européennes de l'époque. A partir du 18^e siècle, des accalmies permettront une augmentation démographique et l'essor progressif de la région au niveau économique.

La présence d'une activité sidérurgique proto-industrielle dès les 14^e et 15^e siècles laisse des traces sur le territoire (de nombreux étangs par exemple). Si cette proto-industrie s'effondre ensuite (dans le courant du 19^e siècle), la fin du 19^e s. voit émerger localement (dans la région d'Athus) une sidérurgie « moderne » qui, conjointement à l'amélioration et l'extension du réseau de transport, aura des effets importants sur le territoire des Côtes lorraines.

Après les deux guerres mondiales qui les éprouveront considérablement (destruction des forêts, du bâti...), les Côtes lorraines entrent dans une période de changements accélérés. Les structures villageoises et urbaines, l'activité industrielle et les politiques d'aménagement rural évoluent sensiblement, transformant profondément les paysages.

Dans les années 1970, comme partout en Wallonie, les flux démographiques entre la ville et la campagne vont s'inverser en faveur de cette dernière, impliquant une extension de la plupart des villages lorrains.

Ce phénomène va s'amplifier progressivement à partir des années 1980, avec la mise en service de l'autoroute A4/E411 Bruxelles – Luxembourg et le développement économique grand-ducal. Ceux-ci vont engendrer des migrations résidentielles et une vague de production de logements neufs dans le Pays d'Arlon ainsi que dans le nord et l'est de la Gaume.

L'augmentation corollaire des prix des terrains à bâtir et des biens immobiliers a eu pour effet d'inciter les travailleurs frontaliers à s'installer de plus en plus loin. Les navetteurs investissent des zones plus rurales, mais facilement accessibles par l'autoroute. La périurbanisation alimentée par le Grand-Duché de Luxembourg concerne désormais presque toute la moitié est de l'ensemble paysager.

Dans un premier temps, cette urbanisation va majoritairement s'implanter en rupture avec le bâti et l'organisation mitoyenne traditionnels (habitations « quatre façades », emploi de matériaux non locaux, recul plus important et variable vis-à-vis de la voirie), déforçant ainsi la cohérence urbanistique de l'espace-rue. Elle se caractérise également par une disposition le long du réseau viaire, en extension des villages, affectant ainsi les vues paysagères sur l'espace agricole et depuis celui-ci. Une meilleure intégration de l'urbanisation résidentielle aux paysages bâtis préexistants est toutefois récemment observée. Cette évolution avait été amorcée dès les années 1990, par certaines communes, en particulier Attert, Rouvroy et Virton, qui avaient adopté des « Règlements Généraux sur les Bâtisses en Site Rural » (RGSBR) ayant pour objectif la protection, la requalification et la valorisation du bâti ancien parfois dégradé, mais également la maîtrise des ensembles bâtis selon trois principes : la gestion parcimonieuse du sol ; la continuité de la structure du village et l'intégration de l'architecture contemporaine. L'action de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne (MURLA) a permis de généraliser ces efforts d'intégration urbanistique à l'échelle de l'ensemble paysager.

Dans les années 1970, l'industrie sidérurgique du sud-est de la Lorraine belge s'éteint et la fragilisation du territoire pousse les acteurs politiques et socioéconomiques à mettre en œuvre une politique d'expansion économique favorisant la diversification des activités industrielles. Des terrains sont alors proposés aux entreprises pour

attirer les investisseurs. Les nouveaux sites industriels et commerciaux marqueront le paysage par leurs infrastructures contrastant avec le paysage rural tandis que les témoins du passé sidérurgique s'effacent. Dès la fin des années 1950, apparaît la volonté d'assurer un cadre de vie de qualité aux populations des régions rurales wallonnes. Quatre outils d'aménagement de l'espace rural ont joué et jouent encore un rôle central dans l'évolution des paysages des Côtes lorraines : le plan de secteur, les (ex-)remembrements de biens ruraux, les opérations de développement rural (ODR) et les actions des Parcs naturels. Les implications paysagères de ces différents outils d'aménagement sont multiples et concernent à la fois les paysages bâtis et non bâtis. A titre d'exemples, les opérations de développement rural ont contribué à rénover ou aménager les espaces (places, usoirs...) et biens publics (lavoirs, abreuvoirs, anciennes gares...), alors que l'espace rural de la commune de Rouvroy est l'un des premiers à faire l'objet d'un aménagement foncier de biens ruraux, qui constitue une nouvelle orientation, plus globalisante, des anciens remembrements.

DES REGARDS SUR LES PAYSAGES

Parler des paysages, c'est avant tout parler d'une vision profondément humaine émanant des individus et basée sur leur bagage culturel, leur histoire personnelle et leur parcours quotidien. L'équipe de recherche a réalisé une campagne d'interviews pour mettre au jour les regards que posent une série d'acteurs locaux sur les paysages des Côtes lorraines, leurs évolutions et ce qu'ils représentent. Quelques grands traits qui caractérisent ces paysages aux yeux des personnes interrogées ont pu être identifiés :

Les cuestas sont considérées comme le socle topographique des paysages de l'ensemble. Elles sont également le support de l'interprétation et de la réputation de ces paysages. De manière générale, il se dégage des entretiens menés une fierté vis-à-vis des paysages locaux et une conscience de leur singularité.

De par sa petite taille et sa position à l'extrême sud de la Wallonie, la Lorraine a du mal à trouver sa place à l'échelle de la région. Pour les acteurs, les paysages lorrains ont tendance à être effacés par l'émblématique Ardenne. Les personnes interrogées comparent d'ailleurs très souvent les paysages lorrains à ceux de l'Ardenne comme pour convaincre l'interlocuteur de leur spécificité et revendiquer ainsi une identité propre, au côté de l'« écrasante » Ardenne.

Côté urbanisation, la banalisation des paysages par le bâti résidentiel est une préoccupation importante pour les personnes interviewées. La pression immobilière se ressent en particulier en Pays d’Arlon, à proximité du Grand-Duché de Luxembourg. Les discours mettent particulièrement en avant les enjeux suivants : limiter les extensions des villages, cadrer les évolutions en matière de typologie du bâti, encourager et baliser les rénovations des anciens bâtiments, mettre en valeur les caractéristiques du bâti régional et l’identité des villages. L’intérêt des actions de sensibilisation menées par les Parcs naturels, la Maison de l’Urbanisme Lorraine Ardenne ou encore la Fondation rurale de Wallonie est notamment souligné.

SEIZE AIRES PAYSAGÈRES ANALYSÉES

Seize aires paysagères ont été identifiées par l’équipe au sein des Côtes lorraines. Chaque aire est présentée au sein d’une fiche d’identité comprenant plusieurs niveaux de lecture. Le découpage en aires paysagères permet de définir des entités dont la taille et l’homogénéité sont telles qu’une spécification précise peut être opérée et que des enjeux concrets peuvent y être mis en évidence.

Ces périmètres sont pertinents dans la perspective d’une prise en charge active des paysages, de leur gestion, de leur protection ou de leur aménagement.

La description de l’aire ou des aires paysagères regroupées débute par une photo emblématique, un court résumé des principales caractéristiques paysagères et un tableau chiffré. Suit une abondante iconographie, dont les légendes invitent le lecteur à entrer pas à pas dans le paysage et dans son analyse détaillée : structure, morphologie, relief, points de vue, lignes de force, typologie de l’habitat.

Enfin, les enjeux qui ont été identifiés pour chaque aire ainsi que les constats qui ont permis de les définir sont énoncés. Ils sont suivis d’objectifs stratégiques et de pistes d’actions. Ces éléments interpellent le lecteur quant à l’avenir du paysage spécifique de chaque aire.

Les objectifs de qualité paysagère sont déclinés selon les termes prévus par la Convention européenne des paysages : protéger, gérer et aménager.

ENJEUX GLOBAUX

De même que les seize aires paysagères du territoire des Côtes lorraines présentent chacune des caractéristiques et des enjeux spécifiques, l’ensemble lui-même connaît, à une échelle plus générale, divers enjeux globaux qui conditionnent sa qualité paysagère future.

Trois enjeux de ce type ont été définis. Ils concernent le bâti, les paysages agricoles et l’identité des paysages lorrains auprès de la population. Ils ont été identifiés sur base de deux critères essentiels, à savoir leur importance en termes de vulnérabilité et leur potentiel d’application pour une majorité des paysages de l’ensemble.

A l’instar de ce qui est proposé pour chacune des aires paysagères, des objectifs paysagers et des pistes d’action sont formulés. Il s’agit, à ce stade, de pistes de réflexion qui devraient faire l’objet de débats plus approfondis entre responsables locaux et régionaux.

Des espaces ruraux aux paysages accessibles et de qualité

Les paysages ruraux de la Lorraine belge, majoritairement herbagers, sont parsemés de formations arborées tantôt denses, tantôt éparses qui, de manière discontinue, bordent les parcelles et les berges des cours d’eau et se développent sur les talus des terrains étagés. Contrairement aux haies, plantées, qui enclosent encore quelques prairies aux abords des villages, cette végétation ligneuse pousse spontanément aux endroits peu broutés par le bétail. Coupée ou taillée en grande partie autrefois, elle tend aujourd’hui à se développer librement et crée à certains endroits des écrans boisés qui masquent les vues.

Cet élément impacte ainsi la visibilité des paysages et s’additionne à d’autres facteurs de changements tels que l’évolution des pratiques agricoles, la plantation de nouvelles haies vives et autres lignes boisées pour favoriser la biodiversité ou encore l’implantation de nouveaux parcs éoliens.

Des villages qui se transforment

Les Côtes lorraines sont composées d’un semis de villages qui forment par leur site, leur organisation et leur bâti vernaculaire, un trait majeur de l’ensemble. Les alignements

étirés des centres anciens constituent probablement la singularité la plus forte qui influence les perceptions, à la fois depuis l’espace agricole et au cœur de ces lieux de peuplement. Cependant, plusieurs éléments mettent à mal cette identité propre aux villages de Lorraine.

Citons notamment les transformations peu opportunes qui affectent la lisibilité des fonctions originelles et l’intégrité du bâti ancien mais aussi la périurbanisation des villages, surtout à proximité du Grand-Duché de Luxembourg, qui ne favorise pas non plus la préservation d’un paysage urbanistique cohérent vis-à-vis du bâti préexistant. Certains lotissements pavillonnaires, étirant les localités, arborent en effet une facture similaire à ceux observés ailleurs en Wallonie. Depuis une vingtaine d’années cependant, les actions de sensibilisation ainsi que différents règlements régionaux et communaux ont contribué à une meilleure intégration des nouveaux logements. Cette dynamique est à poursuivre via un travail de sensibilisation (des futurs habitants notamment) et de concertation entre les parties prenantes (architectes, entrepreneurs, bureaux d’études, autorités communales...).

Un paysage entre ancrage et influences extérieures

Les « Côtes lorraines » pâtissent d’un manque de reconnaissance à l’échelle wallonne. Ce territoire méridional est souvent oublié et intégré dans l’Ardenne. Peu de personnes connaissent la « Lorraine belge » et beaucoup pensent qu’il n’existe qu’une Lorraine, la Lorraine française. Les paysages des Côtes lorraines se distinguent pourtant des paysages ardennais, notamment par le relief de cuestas. Si la Gaume est malgré tout régulièrement évoquée dans les discours, le Pays d’Arlon est plus rarement mentionné.

Pour pallier ce manque de reconnaissance et construire une identité forte du paysage lorrain belge, les actions de sensibilisation transversales mériteraient d’être renforcées. L’installation en nombre – surtout dans l’est des Côtes lorraines – d’habitants non originaires de la région qui travaillent au Luxembourg, est ressentie comme pouvant contribuer probablement au développement d’un mode de vie plus affranchi du territoire et de ses caractéristiques urbanistiques. Elle constitue un défi supplémentaire pour la construction d’une vision paysagère commune, à laquelle s’attèle depuis plusieurs décennies une série d’acteurs locaux.

❖ EVOLUTION DES MODES D'HABITER ET USAGE LÉGAL DES BIENS (IM)MOBILIERS

Dans le cadre d'un séminaire sur l'évolution des modes d'habiter, la Formation CPDT a invité Maître Dias Nunes, avocate spécialisée en droit immobilier exerçant au sein du cabinet 4Law. Elle s'est penchée sur la façon dont les propriétaires peuvent, légalement, utiliser leur bien (im)mobilier afin de rencontrer la demande grandissante de formes alternatives d'habitat.

UN ÉCLAIRAGE JURIDIQUE SUR L'ÉVOLUTION DES MODES D'HABITER

Face aux besoins démographiques, à la crise du logement, aux mutations sociétales et aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de renforcement des centralités, intégrer et anticiper l'évolution des modes d'habiter dans les pratiques territoriales est un exercice indispensable. Cependant celui-ci s'avère complexe, notamment d'un point de vue juridique. Ne serait-ce qu'en raison des différents codes et polices à considérer.

L'intervention de Maître Lisa-Sofia Dias Nunes, le 25 mai dernier, a donné, aux CATU et agents du DATU présents, des clefs pour mieux appréhender les aspects légaux relatifs aux formes alternatives d'habitat et comprendre leur interprétation. Le contenu de sa présentation est synthétisé ici.

DES CAS CONCRETS POUR INTERROGER LES TEXTES LÉGAUX

Dans une approche didactique, la présentation de Maître Dias Nunes s'articule autour de cinq exemples concrets. Elle suit, pour ce faire, l'évolution de vie d'un couple fictif dans ses différents projets. Dans un premier temps, le jeune ménage souhaite construire une tiny house sur un terrain lui appartenant (casus n°1). Mais, à la suite d'une perte d'emploi, le projet est revu et nos amoureux cherchent à louer une tiny house (casus n°2) ou un terrain pour en installer une (casus n°3). Nous les retrouvons ensuite plus âgés, devenus finalement propriétaires d'une maison unifamiliale qu'ils ont en tête de diviser en plusieurs entités, éventuellement afin d'établir une colocation (casus n°4), puis, qu'ils veulent mettre à disposition de personnes précaires (casus n°5). Pour chaque cas proposé, Maître Dias

Nunes a exposé et explicité les articles utiles des codes concernés : de l'article 1er du Code Wallon de l'Habitation Durable à l'article D.IV.4 sur les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme du CoDT, en passant par l'Arrêté du Gouvernement Wallon déterminant les critères de salubrité et surpeuplement. Cette présentation riche et concentrée a permis d'identifier clairement les liens et interactions entre les différents textes juridiques.

Le cas d'une subdivision d'un logement afin d'y établir une colocation

A titre d'illustration, pour le casus n°4, où notre couple fictif envisage une colocation, l'article D.IV.4 du CoDT a été détaillé afin de déterminer si un permis d'urbanisme préalable est requis. La notion de colocation n'étant pas définie en droit de l'urbanisme, elle est donc à comprendre sous son sens usuel de location partagée d'un logement par plusieurs locataires.

Pour autant, d'une part qu'elle ne crée pas de nouveau(s) logement(s) au sens du D.IV.4, al.1, 6° et al.2, s'entendant comme un ensemble autonome, distinct du logement existant, disposant au minimum des fonctions de base de l'habitat (cuisine, salle d'eau, WC et chambre), de manière privative et exclusive (la colocation supposant le partage de pièces de vie communes) et, d'autre part, qu'elle n'implique aucun changement de destination au sens du D.IV.4, al.1, 7° (car non repris sur la liste arrêtée par l'art. R.IV.4-1 de l'AGW du 22/12/2016, comme les hébergements touristiques ou les kots, sous réserve de certaines exceptions non détaillées ici), la colocation ne nécessite pas de permis.



Maître Dias Nunes

DES RÉPONSES À DES QUESTIONS RÉCURRENTES

Équipement de voirie

L'une des questions posées portait sur l'article D.IV.55 du CoDT, plus particulièrement sur le respect du caractère viabilisé du terrain dans le cas d'une habitation légère. Maître Dias Nunes rappelle que les éléments à prendre en considération par l'autorité qui statue sur une demande de permis pour habitation légère sont les mêmes que pour toute autre demande, dont notamment le respect de l'article D.IV.55, c'est-à-dire l'accès à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante. Et ce même si l'habitation légère visée par la demande n'est pas raccordée aux impétrants. Ainsi, si la voirie ou l'équipement n'est pas présent sur le terrain, sa réalisation sera mise à charge du demandeur ; à défaut, le permis devrait être refusé.



Application des contraintes CertIBEau

Une logique similaire s'applique pour le Code de l'Eau et les contraintes CertIBEau : comme le souligne Maître Dias Nunes, leur champ d'application est large et vise tout immeuble bâti indépendamment de son affectation, de sorte qu'une construction, dès lors qu'elle est nouvellement alimentée en eau de distribution, entre dans le périmètre CertIBEau. Même si une habitation légère n'est pas un « immeuble bâti » au sens du CWHD, rien ne justifie que ces dispositions ne soient pas applicables, d'autant que ces habitations doivent respecter les dispositions du Code de l'Eau en matière d'évacuation des eaux usées et, suivant les exigences de salubrité, doivent disposer d'un point d'eau potable. Le fait générateur de l'établissement obligatoire d'un CertIBEau est avant tout le raccordement d'un immeuble à la distribution de l'eau.

Constructions provisoires en phase de chantier

Enfin, Maître Dias Nunes a tenu à clarifier l'interprétation de l'article R.IV.1-1.P1 du CoDT, lequel a soulevé de nombreuses interrogations et interprétations lors du webinaire de la Formation. Cet article exonère de permis d'urbanisme « Les constructions provisoires d'infrastructures de chantiers relatifs à des actes et travaux autorisés, en ce compris les réfectoires, logements et sanitaires ainsi que les pavillons d'accueil, pendant la durée des actes et travaux et pour autant que le chantier se poursuive de manière continue ». Cette hypothèse

visait bien l'installation d'une habitation légère sur la même parcelle qu'un chantier et destinée au logement des bâtisseurs d'une habitation classique « en dur » pour laquelle un permis d'urbanisme a été obtenu. En effet, comme l'explique Maître Dias Nunes, dans ce cas de figure, l'habitation légère n'est que l'accessoire de la demande principale ce qui justifie que son placement soit dispensé de permis. Le terme « logement » repris dans la rubrique P1 de la nomenclature du CoDT est à comprendre ici au sens large du terme, sans référence à l'article D.IV.4 6° qui a une portée restrictive car se limitant aux constructions. C'est d'ailleurs en ce sens que s'est prononcé le médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles après interpellation du Ministre¹ : « *Le Ministre confirme que le logement provisoire du maître de l'ouvrage de type yourte ou caravane résidentielle n'est pas soumis à permis d'urbanisme durant les travaux de construction de l'habitation, dès lors qu'il s'agit d'installations fixes qui ne sont pas destinées à rester en place. Cette dispense de permis vise en principe les infrastructures provisoires du maître de l'ouvrage en charge du chantier (réfectoire, logement des ouvriers, sanitaires, container de bureaux, etc.)* ». Par ailleurs, même si les maîtres d'ouvrage ne sont pas eux-mêmes les constructeurs ou qu'ils ne travaillent pas de manière continue sur le chantier, le placement d'une habitation légère temporaire peut être dispensée de permis, puisque seule « l'utilisation habituelle » et non occasionnelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, est soumise à permis (art. D.IV.4, al. 1er, 15° b).

Retrouvez l'enregistrement vidéo de la présentation de **Maître Dias Nunes via le QR code ci-dessous.**

Pour un complément d'information auprès de **Maître Dias Nunes** : is.diasnunes@4law.be

Pour en savoir plus sur la formation CPDT et les autres interventions de ce séminaire transversal, contactez **Nadège Duvivier**, (coordinatrice) : n.duvivier@uliege.be



¹<https://www.le-mediateur.be/page/amenagement-du-territoire-construction-provisoire.html>

NOUVEAUTÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CPDT

❖ LES FICHES FORMATION, UN NOUVEL OUTIL ACCESSIBLE AU PLUS GRAND NOMBRE

L'onglet « Ressources » de notre site s'enrichit d'une nouvelle catégorie de documents : les supports pédagogiques. Ceux-ci regroupent de la documentation développée dans le cadre de la Formation. On y retrouve déjà la Fresque du risque d'inondation (présentée dans la Lettre n°60), ainsi qu'un tout nouveau format : les Fiches Formation.

ANCREDR LES DONNÉES DE LA FORMATION CPDT...

La Formation existe depuis 2006. Elle assure la formation annuelle obligatoire des Conseillers en Aménagement du Territoire et en Urbanisme (CATUs), tel que le prévoit le CoDT, et s'adresse également depuis 2020 à un peu plus d'une centaine d'agents régionaux du Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (DATU).

Chaque année, la Formation propose des journées thématiques dont les contenus reposent, en grande partie, sur les résultats des recherches de la CPDT et des publications que celle-ci produit (guides, notes de recherche, hors-séries...). Ces liens existant entre recherche et formation ne sont cependant pas unilatéraux : la Formation collecte et développe aussi de nombreuses informations utiles pour la recherche.

L'approche par la pédagogie active, choisie depuis le début de la Formation CPDT,

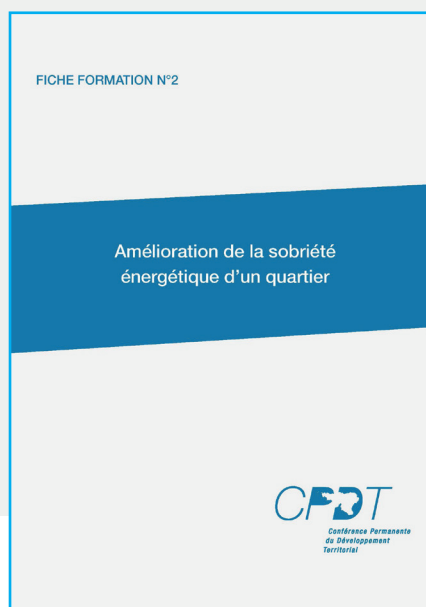
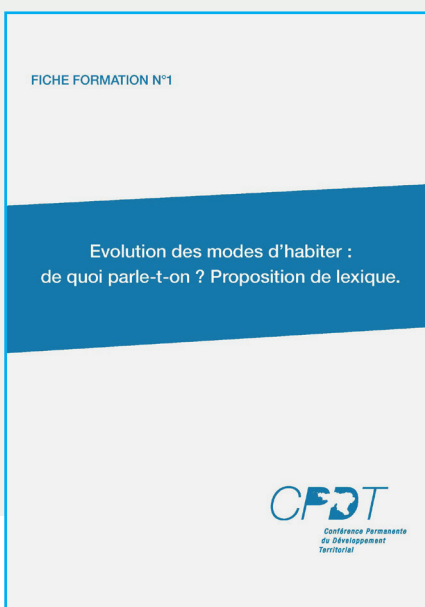
permet en effet de valoriser l'expérience pratique et la compétence des participants et donc de recueillir de nombreuses informations de terrain. En outre, les méthodes pédagogiques développées s'articulent autour d'ateliers pratiques au départ des préoccupations directes des participants : dans cette optique, l'équipe Formation a pris l'habitude de développer des supports ludiques variés alimentés par les contenus théoriques des recherches.

...ET LES OUVRIR AU PLUS GRAND NOMBRE

Jusqu'ici, les données de la Formation s'adressaient principalement aux CATUs et agents du DATU inscrits lors des journées de séminaire, dans des présentations de type PowerPoint ponctuelles et souvent longues.

L'Equipe Formation a souhaité pérenniser ces contenus dans le temps et également les faire découvrir à un public plus large, grâce à un nouveau support, les Fiches Formation : des fiches pratiques, voulues

courtes (3 à 4 pages), dont le contenu valorise les outils développés et affinés dans le cadre des différentes journées de formation (grilles d'analyses, définition d'indicateurs, tableaux synthétiques...) ou les constats établis à l'issue de ces journées. Sur chaque fiche, un encart renvoie aux recherches de la CPDT permettant d'aller plus loin sur le sujet traité. Le contenu des fiches se veut dynamique et pourra être mis à jour en fonction des observations et échanges lors de futures journées de formation.



A vos agenda !

Cette année, le colloque de la CPDT aura lieu le 16 avril 2024.

C'est à l'Aula Magna à Louvain-la-Neuve que nous vous donnons rendez-vous !

Infos à suivre sur notre site, via notre newsletter et nos réseaux sociaux.



Le colloque de la CPDT réunit jusqu'à plus de 600 personnes. Il est devenu le rendez-vous incontournable des acteurs du territoire de Belgique francophone et des régions voisines.

Par l'organisation de ses colloques, la CPDT veut créer, au départ notamment des résultats de ses recherches, des situations propices aux échanges d'expériences innovantes et aux rencontres professionnelles afin de susciter des collaborations transversales entre les acteurs du développement territorial.