

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Arrêté ministériel approuvant le guide communal d'urbanisme de BEAURAING portant sur l'entièreté du territoire communal et sur les indications reprises à l'article D.III.2 §1er, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 8°, 11° et 13°, du Code du Développement territorial

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire

Vu le Code du développement territorial ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2019 modifié par l'arrêté du 13 janvier 2022 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Vu le schéma de développement du territoire (SDT) adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu le plan de secteur de BEAURAING-GEDINNE, adopté définitivement par le Roi le 29 janvier 1981 ;

Vu la partie du guide régional d'urbanisme relative aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

Vu la partie du guide régional d'urbanisme relative aux bâtisses en site rural et l'arrêté ministériel du 27 novembre 2006 fixant le périmètre du territoire de la commune de BEAURAING (Fellenne) dans lequel il s'applique, les articles 419 et 426 ;

Vu le schéma de développement communal (SDC) de BEAURAING, adopté définitivement le 11 septembre 2013 ;

Vu les schémas d'orientation locaux en vigueur sur le territoire communal de BEAURAING ;

Vu la délibération du Conseil communal de BEAURAING du 26 août 2019, décidant l'élaboration de son GCU ;

Vu la délibération du Conseil communal de BEAURAING du 27 mars 2023, adoptant le projet de GCU ;

Vu la délibération du Conseil communal de BEAURAING du 26 juin 2023, adoptant définitivement le GCU ;



Portée territoriale et composition du GCU

Vu les articles D.III.2, § 1^{er}, D.III.4 et D.III.5, du CoDT ;

Considérant que l'article D.III.4 du CoDT dispose que :

« Le conseil communal peut adopter un guide communal d'urbanisme.

Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte.

Le guide communal peut comporter plusieurs parties distinctes dont l'objet diffère et qui sont, le cas échéant, adoptées à des époques différentes » ;

Considérant que l'article D.III.5 du CoDT prévoit que « le guide communal peut comprendre tout ou partie des indications visées à l'article D.III.2, § 1^{er} » ;

Considérant l'article D.III.2, § 1^{er} du CoDT ; que le présent guide communal d'urbanisme comprend 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 ;
- 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules ;
- 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ;
- 13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol » ;

Considérant que le prescrit des articles D.III.5 et D.III.2, § 1^{er}, du CoDT est rencontré ;

Articulation du GCU avec les plans, schémas et guides existants, ainsi qu'avec les spécificités du territoire

Vu les articles D.II.16, D.II.20, D.III.4, al. 2 et D.III.8, al. 1 et 2, du CoDT ;

Considérant que l'article D.II.16 du CoDT dispose que :

« [...]

Le schéma de développement du territoire s'applique au plan de secteur en ce compris la carte d'affectation des sols, aux schémas et aux guides [...].

Le schéma de développement pluricommunal s'applique au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.

Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.

Le schéma d'orientation local s'applique au guide communal d'urbanisme au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.

[...] »



Considérant que l'article D.III.4, alinéa 2, du CoDT dispose que :

« Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte » ;

Considérant que le schéma de développement du territoire (SDT) fixe des objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire ; que le GCU de BEAURAING décline les objectifs de développement territorial du schéma de développement territorial qui suivent :

- Structurer l'espace wallon, par « La structuration des villes et des villages » (point I.4), par le fait de « Renforcer la centralité », « Densifier l'urbanisation », « Articuler et structurer le centre et les quartiers, rendre la structure spatiale plus lisible » et « améliorer l'aménité des espaces publics », par l'amélioration des « zones dégradées » ;
- Répondre aux besoins primordiaux, par l'amélioration du « cadre de vie » (point IV.1), en particulier par l'aménagement de quartiers d'habitat qui permettent une réelle qualité de vie et la promotion d'une culture architecturale et urbanistique, par « La protection contre les risques et les nuisances » (point IV.5) et la prévention des nuisances paysagères ;
- Améliorer l'accessibilité du territoire wallon et gérer la mobilité, par « La maîtrise de la mobilité » (point VI.3-4), en particulier par le partage équitable de l'espace public au profit de tous ceux qui l'utilisent, en favorisant les déplacements des cyclistes, piétons et personnes à mobilité réduite ;
- Valoriser le patrimoine et protéger les ressources, par le respect du patrimoine bâti, du patrimoine naturel et des paysages ;

Considérant, dès lors, que les objectifs d'urbanisme du GCU de BEAURAING sont compatibles avec les objectifs régionaux ;

Considérant le schéma de structure de BEAURAING, adopté définitivement le 11 septembre 2013 par le Conseil communal ; qu'en vertu de l'article D.II.59, §1^{er} du CoDT, ce document est devenu un schéma de développement communal (SDC) et est soumis aux dispositions y relatives ;

Considérant que le GCU de BEAURAING décline les objectifs de développement territorial du SDC en objectifs d'urbanisme, par des indications ; que le GCU vise, entre autres, à améliorer la mobilité par l'aménagement des espaces publics notamment par la place donnée à la mobilité douce, à participer à la structuration du territoire notamment par la déclinaison adéquate de la densité à la typologie du bâti, au renforcement de l'agriculture en préservant les qualités de l'espace rural, à la sauvegarde du patrimoine bâti en préservant les caractéristiques locales du bâti, particulièrement dans les centres villageois, à la préservation et la valorisation des paysages notamment par l'accompagnement végétal du bâti ; qu'il vise également à la préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie, ainsi qu'à la sauvegarde et la valorisation des atouts paysagers et du patrimoine écologique ;

Considérant que les objectifs d'urbanisme du GCU de BEAURAING sont compatibles avec les objectifs communaux du SDC de BEAURAING ;



Considérant que, conformément à l'article D.III.4, alinéa 2, du CoDT, le GCU de BEAURAING décline les objectifs d'urbanisme par des indications générales ou thématiques, complétées par des indications propres à chaque aire, en tenant compte des spécificités du territoire ;

Considérant que le GCU de BEAURAING couvre le périmètre de plusieurs schémas d'orientation locaux (SOL) ; qu'il est toutefois défini dans le GCU que celui-ci ne s'applique pas dans le périmètre des SOL en vigueur ;

Considérant que l'article D.II.20, alinéa 3, du CoDT dispose que :

« Le plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, s'applique au schéma de développement pluricommunal, au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, aux guides, au permis et au certificat d'urbanisme n°2 » ;

Considérant que le GCU de BEAURAING ne fixe pas d'affectation en tant que telle, qu'il ne peut dès lors pas être en contradiction avec le plan de secteur ; qu'il encadre adéquatement les actes et travaux conformes aux affectations du plan de secteur par des indications appropriées ; que le prescrit de l'article D.II.20, alinéa 3, est donc rencontré ;

Considérant dès lors que le prescrit des articles D.II.16 alinéas 2 à 5 et D.III.4, alinéa 2, est rencontré ;

Considérant que l'article D.III.8 alinéas 1 et 2, du CoDT dispose que :

« Tous les guides d'urbanisme ont valeur indicative à l'exception des normes du guide régional qui ont force obligatoire.

Le guide régional d'urbanisme s'applique au schéma de développement pluricommunal, au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2 » ;

Considérant que l'article D.III.9, §1^{er}, du CoDT précise que :

« Un guide communal d'urbanisme peut s'écarter du contenu à valeur indicative du guide régional d'urbanisme moyennant une motivation démontrant que les écarts :

- 1° sont justifiés compte tenu des spécificités du territoire sur lequel il porte ;*
- 2° contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.*

Sur un territoire donné, quand un guide régional et un guide communal prévoient des indications sur un même thème, il est fait application des indications du guide communal. [...] » ;

Considérant que le GCU de BEAURAING contient des indications sur des thèmes qui sont également repris dans les parties du guide régional d'urbanisme (GRU) relatives aux bâtisses en site rural (RGBSR) et aux enseignes et dispositifs de publicité ;

Considérant qu'en vertu de l'arrêté ministériel du 27 novembre 2006, les dispositions du GRU relatives aux bâtisses en site rural (RBSR) s'appliquent au village de Felenne ; que le présent guide traite d'indications sur les mêmes thématiques que le RGBSR ; qu'en conséquence, le GCU complète et précise cette partie du GRU ; qu'il ne s'en écarte pas ;

Considérant que le présent guide comporte des indications sur le même thème que la partie du GRU relative aux enseignes et dispositifs de publicité, sans toutefois reprendre toutes les indications dudit guide ;



Considérant que le GCU vise à assurer la sobriété et la simplicité des dispositifs de publicité et des enseignes, à réduire leur impact sur les façades et sur le paysage non bâti, ainsi qu'à limiter leur impact sur le voisinage ;

Considérant que le GCU complète la partie du GRU relative aux enseignes et dispositifs de publicité ; qu'il ne s'en écarte pas ;

Considérant que le GCU de BEAURAING respecte les indications du guide régional d'urbanisme ; que le prescrit de l'article D.III.8, alinéa 2, est donc rencontré ;

Considérant que, conformément à l'article D.III.4, le présent GCU décline les objectifs d'urbanisme par des indications propres à chaque aire, en tenant compte des spécificités du territoire beaurinois ;

Procédure

Vu l'article D.III.6 du CoDT ;

Considérant que l'article D.III.6 dispose en son §1^{er}, alinéa 1, que :
« *Le guide communal d'urbanisme est établi à l'initiative du conseil communal* » ;

Considérant que le Conseil communal de BEAURAING a décidé d'élaborer un GCU, en date du 26 aout 2019 ;

Considérant que le Collège communal de BEAURAING a désigné l'auteur de projet pour réaliser le document, en date du 26 novembre 2019 ;

Considérant que l'article D.I.11, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose que :
« *Les plans, schémas et guides sont élaborés ou révisés par un auteur de projet agréé* » ;

Considérant que le GCU de BEAURAING a été établi par IMPACT sprl qui dispose de l'agrément dit « de type 2 » pour l'élaboration ou la révision des GCU ;

Considérant que l'article D.III.6 dispose en son §1^{er}, alinéa 2, que :
« *Le conseil communal et la commission communale sont informés des études préalables et peuvent formuler les suggestions qu'ils jugent utiles* » ;

Considérant que le Conseil communal et la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) ont été informés des études préalables réalisées et de l'élaboration du GCU ;

Considérant que le Conseil communal du 24 octobre 2022 a porté sur la présentation de l'état d'avancement du GCU ;

Considérant que la CCATM a été consultée sur les études préalables et sur le GCU en cours d'élaboration, les 24 juin 2020 et 7 juin 2022 ;

Considérant que l'article D.III.6 dispose en son §2 que :
« *Le conseil communal adopte le projet de guide.*

Le projet de guide est soumis par le collège communal, pour avis, à la commission communale ou, à défaut, au pôle « Aménagement du territoire » et au fonctionnaire délégué ainsi qu'aux personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter.

L'avis est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande du collège communal. À défaut, l'avis est réputé favorable » ;

Considérant que le Conseil communal de BEAURAING a proposé en date du 24 octobre 2022 que le GCU soit exempté de rapport sur les incidences environnementales ; qu'il a motivé sa décision en se basant sur plusieurs éléments, dont le fait que les incidences environnementales du SDC avaient été étudiées, que le GCU décline les objectifs du SDC en objectifs d'urbanisme, qu'il prend en compte les spécificités patrimoniales, paysagères et écologiques du territoire, qu'il vise à conserver le cadre bâti et à protéger les paysages ;

Considérant de plus que le CoDT ne prévoit pas de soumettre le GCU à un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que l'avis du pôle environnement et du pôle aménagement du territoire ont été sollicités le 18 janvier 2023 ; qu'ils sont favorables par défaut ;

Considérant que le Conseil communal de BEAURAING a confirmé l'exemption d'évaluation sur les incidences environnementales du GCU en date du 27 mars 2023 ;

Considérant que le Conseil communal de BEAURAING a adopté le projet de GCU dont objet, en date du 27 mars 2023 ; que le projet a ensuite été soumis par le Collège communal, pour avis, à la CCATM et au fonctionnaire délégué ;

Considérant que l'avis de la CCATM sur le projet de GCU, sollicité le 6 avril 2023, a été émis le 16 mai 2023 ; qu'il est favorable conditionnel ; que les remarques portent sur les cuves à mazout à enfouir, la rue des Loires à reprendre dans l'aire résidentielle paysagère, l'ajout dans la fiche « Espace public » du principe de circulation apaisée et à la gestion des conflits de visibilité entre les enseignes ;

Considérant que la CCATM a, en outre, analysé les remarques faites lors de l'enquête publique et y a répondu ; que la CCATM confirme certains choix faits dans le GCU et propose, selon le cas, d'amender le projet de GCU ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué de Namur, sollicité le 7 avril 2023, a été émis le 22 mai 2023 ; qu'il est favorable conditionnel et porte sur les éléments détaillés ci-après ;

Considérant que le GCU précise qu'excepté dans l'aire de centre urbain, la superficie au sol des habitations à construire sera de 75 m² minimum ; que cette limitation risque d'être régulièrement source d'écarts ; qu'en réponse, la commune justifie que la superficie minimale des logements est compatible avec les besoins des différentes catégories de population et avec la majorité des demandes de permis ; que le nombre d'écarts par rapport à la superficie minimale sera minime ; que les superficies minimales sont maintenues telles quelles dans le GCU ;

Considérant que le GCU définit qu'il faut minimum 2 emplacements de stationnement par logement, dont un carport ou un garage ; que le fonctionnaire délégué suggère de préciser que : « *Chaque logement doit disposer d'au minimum 2 emplacements de stationnement dont, le cas échéant, un car-port ou un garage.* » ; que la commune intègre la modification dans le GCU ;

Considérant que pour privilégier l'infiltration des eaux de ruissellement, le fonctionnaire délégué propose de privilégier les dalles engazonnées pour les emplacements de stationnement et les revêtements perméables ou semi-perméables pour les cheminements en aire de loisirs ; qu'au niveau de l'espace public, il recommande un traitement en espace partagé des voiries réservées à la circulation locale ; que le fonctionnaire délégué relève aussi que, pour les hébergements touristiques, la mention que l'exploitant assure la présence d'un responsable dûment mandaté en permanence



sur place pour veiller à la quiétude des riverains n'a pas sa place dans un GCU ; que ces remarques sont intégrées dans le document ;

Considérant que l'article D.III.6, §3, du CoDT dispose que :
« Le projet de guide est soumis à enquête publique » ;

Considérant que, conformément au prescrit des articles D.III.6, § 3 et D.VIII.7 et suivants du CoDT, le guide a été soumis à enquête publique du 11 avril 2023 au 11 mai 2023 ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 1 courrier de remarques sur le projet de GCU ; que les remarques peuvent être résumées comme suit :

- Le caractère indicatif du GCU pourrait rendre des zones non constructibles ;
- La superficie minimale des logements est trop importante pour les personnes seules ;
- Encadrer l'habitat léger et les installations insolites, vu le développement touristique de la commune ;
- La superficie des aires non destinées à l'urbanisation est importante ;
- En cas de transformation avec création ou subdivision de logements, permettre les divisions horizontales ;
- Ne pas limiter la localisation des studios à la seule aire de centre urbain ;
- En zone de cours et jardin, autoriser le stationnement ;
- Dans l'aire rurale agricole, mentionner la présence de bâtiments sans rapport avec l'agriculture et antérieurs au plan de secteur ;

Considérant que la CCATM et le Conseil communal ont répondu aux remarques faites lors de l'enquête publique, à savoir :

- Le GCU est un document à valeur indicative. Il ne pourra jamais modifier le caractère constructible de certaines zones ;
- La fiche relative aux hébergements touristiques complète le CoDT et la circulaire y associée, sans les contredire. L'habitat léger n'est pas exclu du GCU. Les installations sont régies par le CoDT. Il n'est dès lors pas nécessaire de créer un nouveau cadre complémentaire ;
- Le GCU décline le SDC et il est pertinent concernant l'encadrement des nouvelles constructions dans l'aire « UD » du SCD, à savoir l'aire déconseillée à l'urbanisation, reprise en zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur ;
- La pertinence de la division verticale des bâtiments existants est confirmée en dehors de l'aire de centre urbain pour limiter les nuisances sonores fréquemment constatées entre logements superposés et favoriser l'accès à un espace extérieur ;
- Les studios sont à envisager uniquement dans l'aire de centre urbain vu la proximité avec les commerces, les services, la gare, etc. ;
- Excepté dans l'aire de centre urbain, la superficie au sol de toute habitation à construire est de 75 m² minimum (hors garage ou car-port), ce qui est cohérent avec la majorité des demandes de permis pour les habitations unifamiliales ;
- Dans l'aire rurale agricole, il existe des bâtiments antérieurs au plan de secteur. Il se peut que leur fonction n'ait jamais été en rapport avec l'agriculture. En conséquence, les termes « n'est plus » est à remplacer par « n'est pas ou n'est plus en rapport » ;
- La zone de cours et jardins est destinée, entre autres, à la quiétude, aux loisirs et à la verdure. Elle doit être préservée des bruits et odeurs des voitures. Elle n'est pas destinée au stationnement ;

Considérant la délibération du Conseil communal du 26 juin 2023 ; que les différentes remarques émises, tant par le fonctionnaire délégué que par la CCATM ou le réclamant à l'enquête publique, ont été majoritairement intégrées ; que le Conseil communal

apporte une réponse motivée aux remarques qui n'ont pas été intégrées ; que les réponses et les modifications sont pertinentes ; qu'il y a lieu de s'y rallier ;

Considérant que les modifications apportées au GCU à la suite des avis et de l'enquête publique peuvent être qualifiées de mineures en ce qu'elles constituent des précisions apportées aux éléments qui y étaient déjà traités et ne modifient pas fondamentalement le GCU ; qu'elles ne nécessitent pas que le projet de GCU soit soumis à une seconde enquête publique ;

Considérant que l'article D.III.6, §4, du CoDT dispose que :

« Le conseil communal adopte définitivement le guide » ;

Considérant que le Conseil communal de BEAURAING a adopté définitivement son guide communal d'urbanisme en date du 26 juin 2023 ; que, dans cette délibération, il a répondu de manière motivée aux remarques émises au cours de l'enquête publique et aux avis ; qu'il y justifie ses choix ;

Considérant que l'article D.III.6, §5, du CoDT dispose que :

« Dans les huit jours de l'adoption définitive, le guide et la décision du conseil communal accompagnés des pièces de la procédure sont transmis au fonctionnaire délégué et au Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4.

Dans les trente jours de l'envoi du dossier visé à l'aliéna 1^{er}, le fonctionnaire délégué le transmet au Gouvernement accompagné de son avis. À défaut, l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable » ;

Considérant que le dossier a été transmis par la commune de BEAURAING au fonctionnaire délégué en date du 12 juillet 2023 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué de Namur a remis un avis favorable daté du 3 octobre 2023 soulignant que la commune a répondu de manière circonstanciée aux remarques reprises dans son courrier du 22 mai 2023 ; que l'avis du fonctionnaire délégué a été transmis le 3 octobre 2023 ; que l'avis a été adressé à la commune et non pas au Gouvernement ; que l'avis est réputé favorable ;

Considérant que le dossier a été transmis par la commune de BEAURAING au Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme (DATU) du SPW-Territoire Logement Patrimoine Energie en date du 12 juillet 2023 ; que ce dossier a été complété en date du 22 septembre 2023 ;

Considérant que l'article D.III.6, §6, du CoDT dispose que :

« Le Gouvernement approuve ou refuse d'approuver la décision du conseil communal par arrêté motivé envoyé dans les nonante jours de la réception du dossier complet par le Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4. Le refus d'approbation est prononcé uniquement pour violation du Code ou pour cause d'erreur manifeste d'appréciation.

Passé le délai visé à l'alinéa 1^{er}, le guide communal d'urbanisme est réputé approuvé. Ce délai peut être prorogé, une seule fois, de trente jours par arrêté motivé.

Si le Gouvernement constate que le guide ne peut être approuvé en application de l'alinéa 1^{er}, il peut, préalablement à sa décision, demander au collège communal de produire des documents modificatifs du guide. La procédure d'adoption du guide est recommencée à l'étape qui s'impose compte tenu des manquements soulevés par le Gouvernement.

La procédure visée à l'alinéa 4 ne peut être utilisée qu'à une reprise.

Les décisions du Gouvernement et du conseil communal sont publiées » ;



Considérant que le DATU du SPW-Territoire Logement Patrimoine Energie a accusé réception du dossier complet en date du 22 septembre 2023 ;

Qu'il s'ensuit, en application de l'article D.III.6 et des considérations qui précèdent, que la procédure d'adoption définitive des documents a été respectée ;

En conséquence,

ARRÊTE

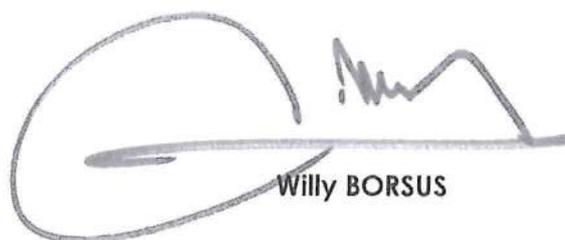
Article 1^{er}

La décision du Conseil communal de BEAURAING du 26 juin 2023 adoptant définitivement le guide communal d'urbanisme portant sur l'entièreté du territoire communal et sur les indications reprises à l'article D.III.2 §1^{er}, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 8°, 11° et 13°, du Code du Développement territorial, est approuvée.

Article 2

La notification du présent arrêté est faite par le SPW Territoire Logement Patrimoine Energie à la Ville de BEAURAING.

Fait à NAMUR, le 15/12/2023.



Willy BORSUS



