Chaumont-Gistoux.

19 AVRIL 2023

AMALGAME PLUS

Dossier Aménagement du territoire

L'aménagement du territoire **émeut**, tant il touche divers aspects de **notre vie au quotidien**.
C'est une matière qui concerne tant l'espace privé que l'espace public commun. L'aménagement du territoire est au cœur des questions de mobilité, d'urbanisme, de logement, d'environnement, d'économie, de commerces et, de culture et voire d'autres sujets encore.
Il se soumet à des règlements et des principes étudiés par les (nos) universités, étayés par les pratiques des acteurs locaux et adoptés par la Région wallonne afin de préserver l'attractivité et l'harmonie de la Wallonie tout en préservant les particularités de chaque territoire et donc de notre commune en particulier. Sommes-nous les occupants d'un logement ? Ou sommes-nous des habitants de Chaumont-Gistoux, de Wallonie, de Belgique, d'Europe ? En aménagement du territoire, faut-il placer l'intérêt public commun devant l'intérêt particulier ? Bien évidemment, ce n'est pas l'un ou l'autre, mais bien l'un et l'autre.

Vous l'avez remarqué au détour des enquêtes publiques de ces derniers mois, un assez grand nombre de personnes se pressent au service urbanisme pour concrétiser leurs projets sur notre territoire.
Nous ne maitrisons évidemment pas le nombre de dossiers entrants ni le moment des dépôts de dossiers. Ce nombre élevé de nouveaux projets suscite des craintes, des inquiétudes ou des interrogations, ce que le Collège communal comprend.
Aussi, nous sommes souvent, en tant que représentants politiques, sollicités par nos citoyens pour répondre à diverses questions assez récurrentes. C'est pourquoi nous vous informons sur la position générale du Collège communal afin de répondre aux questions que vous nous posez fréquemment, en dehors du rapport annuel qui établit le nombre de dossiers introduits, d'avant-projets en cours, d'octroi, de refus…

Les acteurs : Conseil communal / Collège communal / Administration communale / Citoyens

Le Conseil communal, ce sont vos représentants politiques en place depuis les dernières élections. Ses membres représentent les citoyens, selon leurs sensibilités.
Le Collège communal est une émanation du Conseil, issu des groupes politiques qui détiennent la majorité au Conseil. Le Collège communal exerce le pouvoir exécutif au sein de la Commune. Il regroupe le bourgmestre, les échevins et la présidente du CPAS.
Au sein de l'Administration communale, les agents du service urbanisme instruisent les dossiers pour le Collège et les lui présentent en conformité avec les délais requis. Ils ne décident pas. Leur avis est cependant **indispensable** afin d'éclairer le Collège avant toute prise de décision ou tout avis à remettre à notre tutelle (Province ou Région wallonne). Nous travaillons avec différents services, mobilité, urbanisme, environnement, travaux, aménagement du territoire, travaux et parfois un service directement concerné comme la jeunesse, afin de statuer sur des demandes de **façon cohérente et équitable**.
Les citoyens aussi peuvent s'exprimer à travers la CCATM d'une part, à travers les enquêtes publiques ou annonces de projets, les recours.

La position collégiale en quelques **objectifs** :

- Intégrer un bâti dans l'espace bâti et non bâti en tenant compte de l'évolution probable de l'environnement afin de rendre l'espace cohérent et facilitateur de liens sociaux.
- Souligner ponctuellement des ouvrages architecturaux.
- Veiller au bien-être des personnes.
- Représenter la culture, à travers les traces urbanistiques.
- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation du sol.

La position collégiale en quelques **principes** :

- La cohérence des avis rendus en tenant compte de l'évolution rapide de l'aménagement du territoire.
- Le respect de la législation d'application dans une demande.
- Le respect de la procédure et de la légalité des actes : Il serait indélicat de la part du Collège de partager son avis publiquement sur des dossiers qui ne sont pas finalisés. La **pression immobilière** pousse les développeurs à contester les refus que nous délivrons, en recours auprès du ministre. Certains d'entre eux annoncent clairement cette intention dès les premiers contacts. Nous faisons dès lors doublement attention pour rendre nos décisions cohérentes, fortement motivées et éviter de prendre des décisions entachées **d'irrégularités**. Le Collège veille non seulement au caractère cohérent et équitable des décisions qu'il prend, mais aussi à leur caractère juridiquement irréprochable. Cela demande un travail, une énergie et du temps considérable… mais nécessaire.

LE CAS PARTICULIER DE L'IMPERMÉABILISATION DU SOL DE CHAUMONT-GISTOUX ET DE SON ARTIFICIALISATION

Le Collège communal s'inscrit dans la volonté de la Région wallonne de veiller à **limiter** l'imperméabilisation du sol (qui génère une diminution de la capacité de l'infiltration de l'eau dans le sol), mais aussi son artificialisation (modification de l'état du sol). Cette logique d'occupation du sol découle elle-même d'une imposition européenne. Pour parvenir à ces objectifs, il faut notamment orienter prioritairement l'habitat autour des **centralités**, c'est-à-dire, les hameaux déjà bâtis (notamment là où se trouvent les commerces, médecins, églises, écoles, etc) et à proximité des axes structurants. Réduire l'artificialisation du sol va de pair avec la réduction de l'étalement urbain inscrit dans le CoDT comme but à atteindre.

Les demandes de permis concernent généralement des biens privés. Un dessin animé sur l'étalement urbain réalisé au Québec illustre très bien ceci : https://www.youtube.com/watch?v=YMHtY2gf0jE.
À regarder avec les enfants, sans modération.

Le 13 avril 2022, le Collège a décidé de synthétiser tout ce qui est mis en œuvre dans la lutte contre les inondations dans un plan de gestion de l'eau. Ce plan a une visée **préventive** et **réparatrice** : l'aménagement du territoire, les travaux, l'urbanisme, la culture, l'environnement principalement. À titre d'exemple, ce plan permettrait un archivage utile des tristes images des inondations vécues, mais aussi il aiderait à sensibiliser les jeunes générations à cette nouvelle culture nécessaire qui concerne la présence de l'eau et sa gestion. Des spécialistes nous le répètent : pour comprendre l'eau, pour apprendre sa gestion, il faut aussi la voir plutôt que la cacher.

Au niveau de l'urbanisme, cela se traduit par plusieurs principes décisionnels :

- Une implantation de bâtiment ou une modification du relief du sol ne peut pas reporter la gestion de l'eau de ruissellement chez les voisins (ceci n'est qu'une translation du Code civil Art. 3.129). Il est prévu qu'en cas d'écoulement d'eaux entre fonds voisins, les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux naturelles, et autres matières charriées par celles-ci, en provenance des fonds supérieurs.
- Pour toute surface imperméabilisée ou bâtie en zone d'aléa d'inondation ou à proximité, la création de bassins ou zones de retenue de capacité équivalente au surplus que pouvait accepter le sol avant le projet (notions techniques validées par la cellule GISER) peut être demandée.
- La pose de citerne tampon peut être exigée pour absorber l'eau liée aux orages et fortes pluies.
- La plantation d'arbres dans l'année de la construction peut également être envisagée.
- Des matériaux perméables facilitant l'infiltration de l'eau là où elle tombe peuvent également être imposés.

Depuis 2021, nous avons multiplié les **visites** de terrains avec la cellule GISER (cellule qui vient en aide aux communes wallonnes en matière de gestion des eaux) afin d'affiner l'analyse de dossiers.
Comment chacun pourrait-il y participer ? En créant des zones de recul (manœuvres et parkings) le moins minéralisées ou créant des terrasses perméables. Le but est que l'eau de pluie rejoigne au plus vite la nappe phréatique (https://www.giser.be).

La place du citoyen dans nos décisions ?

1 Les réunions préalables

Comme exprimé dans la déclaration de politique communale, nous analysons les projets immobiliers d'envergure sous tous leurs aspects et cela le plus en amont possible du projet. Nous encourageons les rendez-vous préalables avec les auteurs de projet et les demandeurs, et cela autant de fois que nécessaire ou que demandé.
Nous tentons d'**aiguiller** et d'**écarter** dès que possible les propositions qui ne répondent ni à nos objectifs ni aux retours pertinents faits par **les habitants dans des dossiers similaires**. Cependant, cela n'empêche pas l'introduction d'une demande de permis qui ne correspond pas à nos attentes, c'est important de le savoir. Certains demandeurs savent qu'ils n'auront pas le soutien du Collège. Certains prévoient d'office de tenter leur chance en recours au Gouvernement wallon.

2 La CCATM en tant que représentation citoyenne

Votre avis est important. Depuis le début de la mandature, nous insistons fortement, **sans pouvoir l'imposer** (la législation ne le permet pas), pour que les demandeurs de projets d'une certaine envergure présentent leur dossier à la Commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité, composée de citoyens (suivant une répartition définie dans le texte de loi) et un quart de représentants politiques. L'avis de la CCATM permet aux demandeurs de projets d'envergure de se nourrir de réflexions citoyennes et de réviser leur projet.

3 Les présentations citoyennes

Les demandeurs de projets d'envergure sont également invités à présenter leur projet à la population via une réunion d'information citoyenne. Ces réunions informelles et non obligatoires permettent d'enclencher la participation de tous et sont l'occasion, pour les demandeurs, de nourrir leurs réflexions afin d'éventuellement amender leur projet.

Les membres du Collège et de l'administration présents sont attentifs aux échanges entre vous et un développeur pour comprendre ce qui se joue au plus près de vous, dans votre quartier. Il arrive aussi que nous nous rendions sur place afin d'avoir une meilleure lecture de la situation. Vos émotions et les nôtres sont les témoins de ce que chacun estime juste. Dans tous les dossiers, nous devons confronter l'intérêt particulier d'un demandeur pour son projet à l'intérêt des riverains craignant les impacts sur leur lieu de vie et à l'intérêt général puisqu'en effet, le cadre dans lequel s'inscrit le projet impacte aussi beaucoup d'autres personnes.

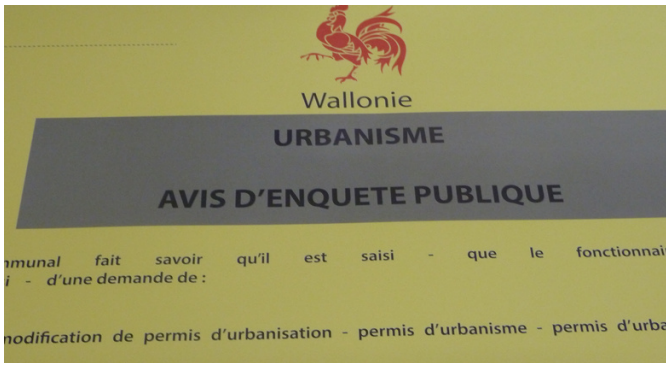
Ce qui représente un avantage pour l'un peut être un inconvénient pour l'autre. C'est pourquoi nous nous devons de prendre un peu de hauteur afin d'appréhender chaque projet selon une grille de lecture identique pour chacun et selon les objectifs définis. Cette grille est l'amorce d'une probable charte d'urbanisme. Elle liste différentes thématiques pour analyser ce qui est mis en place, par exemple, en termes de mobilité, d'environnement et de cohésion sociale. Nous avons demandé à la CCATM de poser un regard critique sur celle-ci.

4 Organisation des mesures de publicité (enquêtes et annonces de projet)

Le point de départ d'un dossier, c'est sa **complétude**, après une première analyse par l'administration. Ensuite, les demandes d'avis de services (pompiers, Giser...) et l'annonce ou l'enquête sont lancés.
Le CoDT prévoit que, si le début des mesures de publicité coïncide avec la fin de l'année ou entre le 15 juillet et le 15 août, les délais soient allongés.

5 Accessibilité aux documents lors des mesures de publicité

Durant le confinement, nous avons fait face à l'urgence de trouver des solutions immédiates, à l'instar d'autres communes. Nous avons donc mis en ligne, sur notre site internet, l'intégralité des documents d'un dossier en enquête publique ou en annonce de projet.
La commune de Chaumont-Gistoux se doit de respecter la législation en matière d'atteinte à la vie privée, d'atteinte à la propriété intellectuelle et au RGPD.
Après un audit par un bureau spécialisé en droit de gestion des données, il s'avère que notre fonctionnement actuel est le plus respectueux de chacune des parties.
Outre les consultations des dossiers à l'administration sur rendez-vous, le Collège étudie la possibilité de fournir une copie des documents électroniques, après avoir rempli un formulaire d'identification.



Comment suggérons-nous des charges ? En grande partie, en se référant, d'une part, au contenu de la boîte à idées citoyennes lancée en 2019 qui continue d'être amendée et, d'autre part, aux besoins identifiés par les services communaux pour améliorer la mobilité, la propreté, la convivialité, les espaces verts et partagés, etc. Parmi les demandes des habitants, figurent le placement de bancs, d'abris pour vélos, des plantations, l'enfouissement des bulles à verres, la création d'un trottoir… Vous pouvez continuer à nous envoyer vos idées à boiteaidees@chaumont-gistoux.be.

Comment compenser le poids du projet pour la commune et les citoyens ?

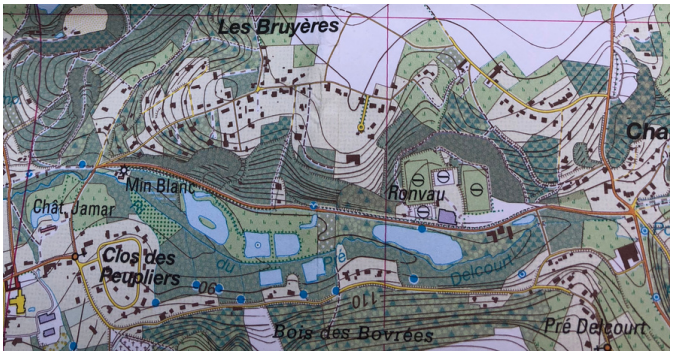
Afin de contrebalancer le poids du projet sur la collectivité, le CoDT prévoit la possibilité de faire peser des charges d'urbanisme sur le projet.

Une charge d'urbanisme consiste en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'éventuel résultat négatif de la balance entre les impacts positifs et négatifs que le projet génère sur la collectivité au niveau communal. Elles doivent être proportionnelles au projet sans aucune autre directive ou calcul mis en place dans les textes de loi. Dans le cas contraire, elles risquent d'être annulées en recours. Les charges d'urbanisme sont des compensations permettant à la commune de se doter d'aménagement dont elle a besoin avec l'arrivée de nouveaux habitants, aménagements qui profitent aussi à d'autres habitants. Les charges sont donc discutées et débattues avec les demandeurs de projet dès que possible. L'intérêt collectif prime dans nos débats.
Il ne faut cependant pas confondre les charges avec les conditions d'octroi. Ces dernières sont nécessaires (voire indispensables) soit à l'intégration du projet (à l'environnement bâti et non bâti), soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation. "Sans elles, le projet ne peut se concevoir". Par exemple, l'extension d'un réseau d'égout pour le raccordement d'un nouveau bâtiment est nécessaire pour sa construction. Ce n'est pas une charge mais une condition d'octroi.
Exemples de charges d'urbanisme: la réalisation d'un trottoir, la pose de bancs, la pose d'abri pour vélos ...

La position collégiale en termes d'aménagement du territoire est pleinement assumée…

Voici quelques exemples d'**avant-projets et permis non soutenus ou refusés** par le Collège après analyse complète :

- La construction de bâtiments pour PME à Chaumont
- La construction d'un ensemble d'habitations à Longueville et à Dion-le-Mont
- La reconversion de hangar en unités de stockage au centre de Gistoux
- La création d'un lotissement de 10 parcelles à Gistoux
- La création d'un lotissement de plus de 50 parcelles à Gistoux.
- La création d'immeubles à appartements comportant le triple de logements prévus par le schéma de développement communal (plus de 60 logements) à Gistoux.
- La création d'un ensemble de logements comportant le double de logements prévus au schéma de développement communal (80 logements) à Gistoux.
- La création d'un immeuble de 4 appartements à Gistoux.
- La création du double du nombre de logements prévus au schéma de structure à Dion (40)
- La construction de maisons dans la zone de jardin des voisins.
- La création d'un lotissement de plus de 50 parcelles à Dion.
- La création d'un ensemble de plus de 90 logements à Dion.
- La pose d'un mât de 25 mètres pour une antenne GSM desservant uniquement les utilisateurs de la E411 à Corroy.
- La création de deux immeubles de 12 logements à Gistoux.



A contrario, voici quelques exemples de **dossiers soutenus** par le Collège :

- L'agrandissement réfectoire de l'école de Bonlez : permis octroyé par la Région
- La rénovation de l'école de Bonlez
- La Petite infrastructure sportive de quartier (PISQ) à l'avenue du Bonly
- La rénovation et extension du centre sportif (RCA)
- L'amélioration de l'espace public, notamment autour de l'église de Gistoux
- La révision d'outils ou création d'outils planologiques, tel le SDC (cependant postposé en raison de la modification en cours du CoDT, la création d'un plan de gestion de l'eau)
- La Maison de belle vie pour les aînés (Commune / CPAS)
- La création de deux terrains de padel couverts (RCA)
- Les logements inclusifs solidaires (personnes avec un handicap)
- La création de crèches et de lieu de rassemblement pour les jeunes.
- Des ateliers du logement et d'aménagement du territoire
- Le projet "Coquelicots".

Le cas particulier de la zone d'extraction ou de dépendances d'extraction, ou à proximité des **carrières**, nous avons rendus des avis conditionnels, fortement motivés, ayant eu un poids certain dans les décisions des ministres et des fonctionnaires technique et délégué liées aux :

- Activités de stockage de matériaux inertes et d'extraction de façon à réduire les nuisances pour les riverains, car nous jugeons la cohabitation des zones d'extraction et de dépendance d'extraction le long de la chaussée de Huy difficilement compatible avec ce que chacun est en droit d'attendre de la zone d'habitat.
- Demandes de permis en dérogation au plan de secteur dans la zone de dépendance d'extraction.

Afin d'obtenir des **solutions pérennes**, nous travaillons sur une demande de **modification du plan de secteur**, qui détermine l'affectation des zones en Wallonie, afin que les activités bruyantes ou occasionnant des poussières soient à une distance plus grande des habitations.

Nous **avons** également **défendu** :

- La préservation d'un cadre de vie qualitatif pour l'entité, malgré une pression immobilière évidente qui aurait pu métamorphoser les paysages bien plus qu'ils ne l'ont été depuis 2015.
- Les intérêts de la Commune, en n'acceptant que les cessions de voiries qui constituent un enrichissement du maillage existant.
- Les permis groupés plutôt que les permis d'urbanisation (anciennement appelés lotissements), ce qui permet d'analyser un projet de construction concret et complet, doté d'infrastructures communes, dans un cadre de vie spécifique en lien avec le quartier.
- Le respect de la densité (sauf de rares exceptions à finalité particulièrement sociale).
- Le respect des terrains agricoles pour les agriculteurs et pour la préservation des paysages, en refusant la promotion d'habitats, hormis lorsqu'il s'agit de l'unique habitation de l'exploitant.
- La réaffectation raisonnée de corps de ferme ou assimilés pour sauver le patrimoine.
- La préservation de l'accès aux sentiers pour les piétons, l'enrichissement du maillage de mobilité douce en sollicitant/créant/exigeant de nouveaux tronçons au sein de projets.

En conclusion… avec vous !

Votre avis compte. Nous le requérons et nous en tenons compte. **Nous allons plus loin que le Code de Développement Territorial en matière de consultation citoyenne** pour préserver Chaumont-Gistoux et le bien-être de ses habitants.

En partenariat avec le Relais social et le CPAS, nous avons convaincu des habitants de participer à des ateliers de l'habitat fin 2022 afin de comprendre ce que représente « habiter ». En présence d'animatrices de l'asbl Habitat et participation, les participants ont écouté des témoignages sur différentes formes d'habitats, telles que l'habitat léger, l'habitat kangourou et d'autres formes d'habitat solidaire. Les participants ont pu partager leurs points de vue, dans la bienveillance.
A présent, nous vous proposons d'aborder le cadre de vie dans lequel nous habitons et imaginons habiter dans les prochaines années.

Pour y parvenir, la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon animera le **cycle d'ateliers citoyens sur l'aménagement de notre territoire**.

L'inscription via le site web de la commune est indispensable pour permettre l'organisation de ces rencontres. Vous pouvez contacter un employé ou une employée de l'espace numérique situé au pôle social.

Inscription : https://bit.ly/40GYrKH

Renseignements : https://www.mubw.be/

Au plaisir de vous y rencontrer !

Pour le Collège communal,

Sese Kabanyegeye,
Echevine de l'Aménagement du Territoire, Urbanisme et Logement

Editeur responsable : Administration communale de Chaumont-Gistoux, Rue Colleau 2, 1325 Chaumont-Gistoux