

# LES FICHES D'AMÉNAGEMENT RURAL

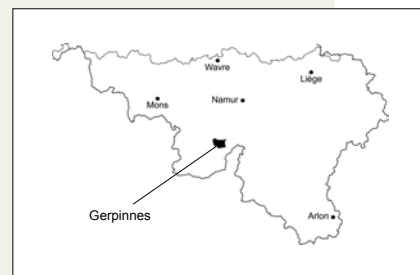
Quand développement rural rime avec aménagement du territoire, urbanisme, architecture et patrimoine !

6

## La simulation visuelle des projets à Gerpinnes



L'hôtel communal de Gerpinnes.



Qui d'entre nous n'a jamais éprouvé de difficultés pour imaginer, uniquement sur base de plans, ce que serait un bâtiment après sa réalisation ?

Même pour les professionnels du bâtiment (architectes, urbanistes, entrepreneurs...), ce n'est parfois pas facile, d'autant plus que, malgré l'existence de conventions graphiques, chaque architecte a sa propre manière d'illustrer son projet. Bien sûr, les plans sont indispensables pour représenter avec un maximum d'objectivité et de précision le bâtiment à construire (implantation précise sur le terrain, dimensions, matériaux...). Pourtant, avec la meilleure volonté du monde, jamais un plan n'illustrera un projet tel qu'il sera réellement vu par nos yeux. En effet, un plan est une représentation en 2 dimensions d'un objet que nous verrons en 3 dimensions.

Comment, dans ces conditions, demander à des non-professionnels (maître de l'ouvrage, riverains, membres de la CCATM ou du collège communal...) d'appréhender ou même de « juger » un projet ?

A Gerpinnes, une simulation visuelle du projet doit être jointe à toute demande de permis d'urbanisme portant sur une construction ou une transformation significative situées sur le territoire communal. Ce document permet de se représenter, de la manière la plus réaliste possible, ce qui sera vu par les passants après réalisation du projet.

*Avertissement: la présente fiche n'est pas destinée à présenter l'un ou l'autre projet architectural, mais bien l'intérêt de la réalisation préalable d'une simulation visuelle.*

### CARTE D'IDENTITE

**Province** : Hainaut

**Commune** : Gerpinnes

**Réalisation** : 2001

Une publication de la Fondation rurale de Wallonie



### Prendre son destin en main

Au milieu des années '90, la commune de Gerpinnes constate que la gestion de l'aménagement de son territoire laisse à désirer et décide de prendre son destin en main. Déjà dotée d'une commission communale d'aménagement du territoire (CCAT), elle entame alors les démarches en vue de devenir une commune décentralisée, en élaborant un schéma de structure communal (SSC) et un règlement communal d'urbanisme (RCU). Ce statut lui permettrait notamment de s'affranchir substantiellement de la tutelle régionale, donc d'accélérer les procédures de demandes de permis d'urbanisme.

### Préserver le caractère rural de la commune

Parallèlement, la commune, qui mène une opération de développement rural sur son territoire, entend sa population émettre le souhait de «préserver le caractère rural de la commune». Cela l'incite à renforcer les dispositifs réglementaires afin de mieux maîtriser l'aménagement du territoire, en particulier le développement de l'habitat.

### Améliorer la qualité de la gestion de l'aménagement du territoire

Poursuivant sa logique, la commune décide d'étoffer le personnel communal en engageant un(e) urbaniste. Les candidats bâtisseurs et auteurs de projets (architectes) disposent depuis lors, au sein du personnel communal, d'un interlocuteur compétent pour prodiguer des conseils pertinents afin que leurs projets soient compatibles avec le bon aménagement des lieux. Ensuite, l'urbaniste propose certaines évolutions pour améliorer la qualité de cette gestion et, par conséquent, la qualité du service rendu au public. De ce fait, le nombre de permis d'urbanisme refusés, ou accordés après une longue procédure et de multiples modifications, a nettement diminué.

### Se doter d'un outil informatique performant et l'alimenter

Enfin, la commune s'est engagée dans un processus d'informatisation de la gestion des dossiers d'urbanisme. Dans un premier temps, il a fallu encoder systématiquement les dossiers de moins de 10 ans d'ancienneté. Ensuite, l'acquisition d'un matériel informatique et d'un logiciel adéquats a permis de passer à une gestion informatisée des nouveaux dossiers et de cartographier un maximum de données disponibles. Cela a également permis une gestion plus rapide et plus fiable, donc plus efficace, des dossiers.



*La place Brasseur à Loverval, après réaménagement.*



*Paysage sur Joncret.*



*Joncret, un lieu en cours de requalification.*



### Une décision courageuse...

Malgré tous ces efforts, il arrivait encore qu'un projet suscite d'interminables débats au sein du collège des bourgmestre et échevins ou de la CCATM, sur l'aspect final de la construction projetée et, par conséquent, son adéquation à l'environnement. Il arrivait aussi qu'un projet passe inaperçu parce que, sur plan, il n'avait rien de choquant, mais qu'une fois réalisé, il suscitait la contestation des riverains, voire du collège ou de la CCATM. Pour y remédier, une des fiches-projets du Programme Communal de Développement Rural (PCDR) recommandait la « généralisation des études d'impact (perspective axonométrique, simulation visuelle) dans un souci d'intégration au bâti », ceci afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions par rapport au bâti existant.



Situation existante.



Élévation de la façade principale existante



Élévation de la façade principale projetée.

Le collège des bourgmestre et échevins décida donc, en séance du 10 janvier 2001, d'imposer ceci :

« A toute demande de permis d'urbanisme sera jointe une simulation visuelle précise montrant l'intégration spatiale des constructions dans l'environnement en reprenant les constructions, voiries et espaces verts avoisnants, et ce, à l'échelle. Ce document ne doit pas nécessairement être le fruit d'un traitement informatique, il peut être réalisé sous forme de croquis mais il doit respecter scrupuleusement l'environnement sur base du reportage photographique normalement demandé dans tous les dossiers. L'apparence des matériaux doit être clairement définie ; la simulation visuelle définie à l'article 1 permettra d'en voir clairement l'effet. (...) »

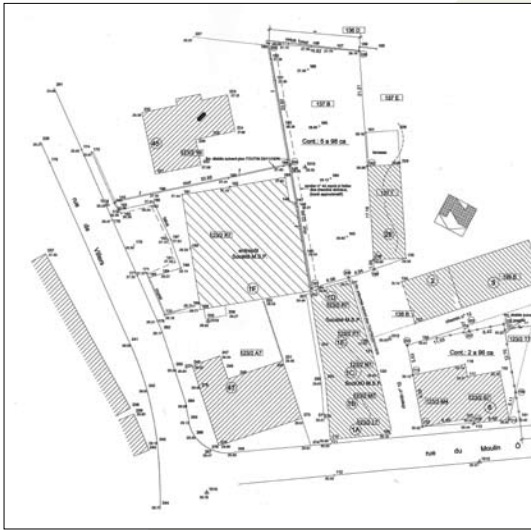
Cette décision (compatible avec le dernier alinéa de l'article 287 du CWATUP ) ne s'applique évidemment qu'aux projets de construction ou aux travaux de transformation ayant pour effet de modifier l'apparence extérieure du bâtiment.



Simulation visuelle du projet.

Exemple d'un projet de transformation (architecte : D. Depelsenaire).



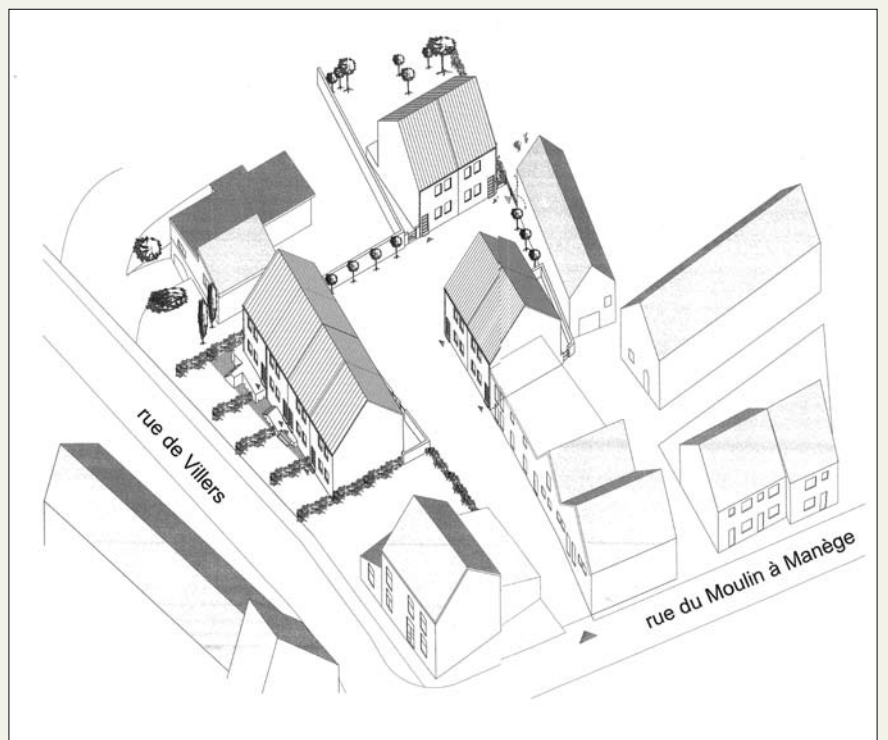


*Implantation existante.*

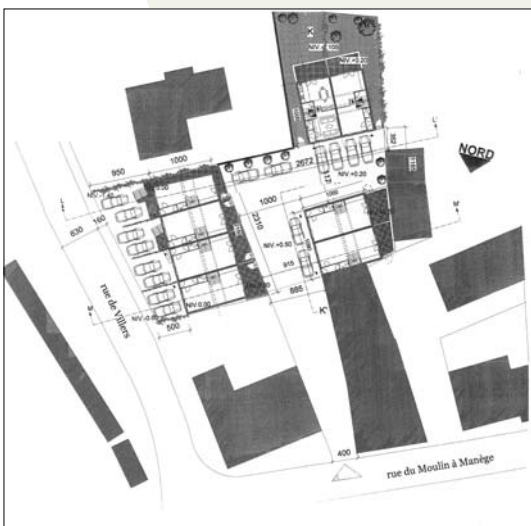


*Situation existante.*

Certains architectes n'ont guère apprécié cette mesure car elle leur impose souvent un surcroît de travail, difficile à répercuter dans leurs honoraires. Cette contrainte n'est en outre pas aussi lourde pour chacun d'eux. En effet, de plus en plus de bureaux sont équipés d'un logiciel sur lequel ils conçoivent leurs projets et qui facilite la confection d'une visualisation réaliste de la construction projetée sur base d'une photo prise sur le terrain avant travaux. Plusieurs le font d'ailleurs d'office pour leur client et, même lorsque ce n'est pas exigé, joignent spontanément cette simulation au dossier de demande de permis. Pour d'autres, la tâche est plus ardue car un simple croquis du projet ne donne pas un résultat suffisamment réaliste. Il faut donc dessiner en perspective le projet en représentant le plus fidèlement possible les matériaux projetés et leur texture, puis le superposer à une photo de la situation existante pour faire apparaître son environnement. Tout cela peut prendre un temps considérable.



*Vue axonométrique.*



*Implantation projetée.*

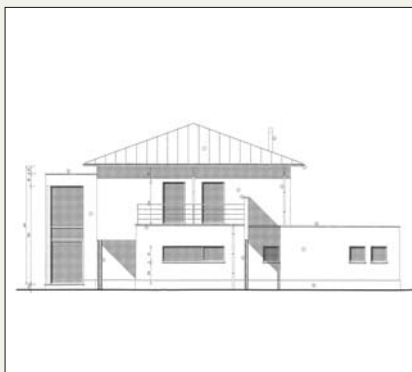


*Simulation visuelle du projet.*

*Exemple d'une reconstruction  
(architecte V. Gérard).*



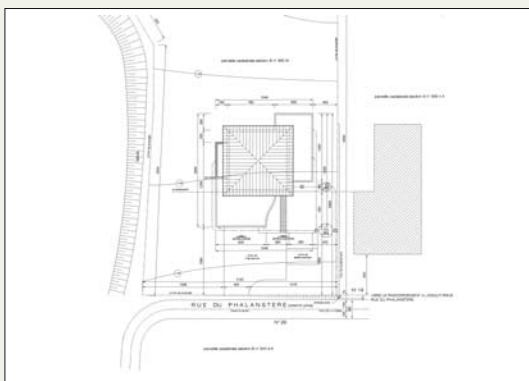
*Plan de situation.*



*Elévation façade latérale gauche projetée.*



*Elévation façade avant projetée.*



*Implantation projetée.*



*Elévation façade arrière projetée.*



*Elévation façade latérale droite projetée.*

## DES AVANTAGES POUR TOUS

Les avantages de ces simulations visuelles sont nombreux car, dans le processus d'élaboration d'un projet, entre sa genèse et son achèvement complet, nombreux sont les non-professionnels qui doivent essayer de l'imaginer. Il y a, notamment :

- le maître de l'ouvrage (celui qui commande le projet) et tous ceux qui, généralement avec lui, vont occuper le bâtiment ;
- les membres du collège des bourgmestre et échevins ou de la CCATM, bref, tous ceux qui sont amenés à remettre un avis sur le projet pendant l'instruction de la demande de permis ;
- le public, les voisins, tous ceux qui auront le bâtiment régulièrement sous les yeux, voire dans leur environnement immédiat.



*Simulation visuelle du projet.*

*Exemple d'une nouvelle construction  
(architecte Y. Canevat).*

*Plans et illustrations des p 3 à 5 : d'après les documents des auteurs de projet  
Photos : FRW*

*Nous remercions cordialement l'administration communale de Gerpinnes (en particulier Madame M. Pianet), pour son aimable collaboration lors de la réalisation de ce dossier.*

## Thèmes abordés par les fiches

Réaffectations et transformations

Nouveaux bâtiments

Espaces publics

Divers

### OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT RURAL (ODR)

Les projets présentés dans cette série de fiches ont été réalisés dans le cadre d'une opération de développement rural (ODR).

Cette politique de développement rural permet aux communes wallonnes d'élaborer leur propre projet de développement visant à leur revitalisation, dans le respect de leurs spécificités et de manière à améliorer les conditions de vie de leurs habitants tant dans les secteurs économique, social que culturel. Les trois piliers d'une ODR sont :

- la participation citoyenne
- un programme global
- une réflexion stratégique à long terme

La Région wallonne a notamment confié à la Fondation rurale de Wallonie une mission de conseil et d'accompagnement de communes menant une ODR, mission qu'elle remplit principalement grâce à ses équipes de terrain constituées d'agents de développement.

### LES FICHES DÉJÀ PARUES

1. La réhabilitation du site de l'ancienne gare de Perwez
2. L'atelier rural de Salle (Bertogne)
3. La maison de village de Mormont (Erezée)
4. La réaffectation de la cour de justice d'Hosdent (Braives)
5. «Le Vicinal» à Lierneux - Réaffectation du dépôt SNCV

Pour commander ou nous contacter :  
Fondation rurale de Wallonie  
Avenue Reine Astrid, 14  
5000 NAMUR  
Tél. : 081/26 18 82  
Fax : 081/22 45 77

E-mail : [contact@frw.be](mailto:contact@frw.be)

Site internet : <http://www.frw.be>.