



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022

Présent(e)s :

Claude EERDEKENS, Bourgmestre
Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD, Elisabeth MALISOUX, Echevins
Sandrine CRUSPIN, Christian BADOT, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kevin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha François, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS, Hugues DOUMONT, Nathalie ELSÉN, Eddy SARTORI, Conseillers communaux
Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : Philippe RASQUIN

OBJET : Aménagement du territoire – Le Code de bonne conduite concernant les zones d’habitat au plan de secteur.

En séance publique,

Vu les articles L1120-20 et L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code du développement territorial ;

Vu le compte-rendu établi à l’issue de la réunion du 3 octobre 2022 de la Commission communale du développement territorial ;

Vu le compte-rendu établi à l’issue de la réunion du 20 octobre 2022 de la Commission consultative communale de l’aménagement du territoire et de la mobilité ;

Vu la note de travail établi par le Collège communal concernant l’aménagement du territoire sur le territoire communal ;

PREND ACTE :

Article unique : Le Conseil communal prend acte de la note de travail élaborée par le Collège communal concernant l’aménagement du territoire communal. Cette note est ci-annexée et fait partie intégrante de la présente délibération.

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

Par le Conseil,

Le Directeur général,

(s) Ronald GOSSIAUX

Le Président,

(s) Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Ronald GOSSIAUX

Le Bourgmestre,

Claude EERDEKENS





LE CODE DE BONNE CONDUITE **CONCERNANT LES ZONES D'HABITAT AU PLAN DE SECTEUR**

1. Les références décrétales : il s'agit du CoDT prioritairement

Il est applicable sur le territoire de toutes les communes wallonnes. Sont visés également les arrêtés d'application de ce décret. Les questions liées à l'urbanisation de la Ville d'Andenne ne se limitent pas au CoDT, car d'autres textes interfèrent très souvent avec le CoDT. Il peut s'agir des codes de l'Environnement, du patrimoine, de l'eau ou d'autres textes comme le SDR. Ces textes peuvent interférer dans l'urbanisation de la Ville. Il ne s'agit point au niveau local d'aller à l'encontre de ces textes compte tenu de la hiérarchie des normes, mais de compléter ces textes en fonction de l'autonomie communale, de la nécessité de contenir les dépenses locales de manière raisonnable tout en tenant compte du réchauffement climatique et de la nécessité de protéger la biodiversité.

Il n'est pas question d'aller à l'encontre des textes réglementaires en vigueur en Wallonie, mais de compléter chaque fois que c'est possible ces textes réglementaires à l'effet d'apporter une aide positive aux différentes promotions et aux demandeurs de permis.

2. La rareté : l'épuisement des terrains à bâtir

2.1 On ne peut bâtir des biens destinés à l'habitation que sur des terrains qui, au plan de secteur, sont en zone de bâtisse. Le CoDT interdit de bâtir des logements sur des terrains qui, au plan de secteur, sont en zone agricole, forestière, industrielle, en zone de carrière. Pour résumer, on ne peut bâtir du logement que sur une infime partie du territoire de notre Commune, moins de 10%.

2.2 Une grande partie du territoire de notre Ville et ses neufs villages est déjà bâtie par le fait de l'étalement urbain et de l'urbanisation, essentiellement avec des maisons 4 façades ou mitoyennes à partir des villages vers les campagnes. La surface totale des terrains restant disponibles pour la bâtisse se raréfie. Il s'agit d'un phénomène que l'on peut qualifier d'épuisement des terrains à bâtir dont les prix vont bien évidemment s'envoler vu leur rareté.

Ce constat est une réalité de données statistiques disponibles sur Walstat (IWEPS).

En effet, il est constaté qu'il a été consommé « entre 2012 et 2021, environ 2,5% des zones d'habitat à caractère rural, ce qui représenterait 32 ha par an depuis 2012.

En 2014, le prix moyen de terrains à bâtir a été d'environ 40 euros au m² et le coût a presque doublé en 8 ans.

2.3 Comme le titrait « *L'Avenir* » dans son édition du 4 juin en pages 2 et 3, la maison 4 façades sera bientôt « inaccessible ». Ce constat ne concerne pas les maisons 4 façades existantes qui constituent un stock important de logements sur Andenne et qui peuvent ravir leurs propriétaires ou locataires actuels. Des maisons 4 façades pourront continuer d'être érigées dans le cadre de lotissements spécifiquement

autorisés à cet effet ainsi que sur des terrains à bâtir le long de voiries suffisamment équipées dès lors que les terrains à bâtir disponibles ont une surface relativement réduite et que les maisons avoisinantes sont elles aussi des maisons 4 façades. C'est ce que l'on appelle le principe de la « *dent creuse* ».

Ce point correspond à la règle du comblement (art D.IV.9 du CoDT) qui est plus permissive que ce qui est proposé.

- 2.4 La rareté qui va faire exploser le prix des terrains à bâtir oblige, pour des raisons financières et économiques, de **privilegier**, selon les lieux, soit des maisons mitoyennes, soit des immeubles à appartements.
- 2.5 Les immeubles collectifs ont l'immense avantage **de gaspiller moins** de terrains car si l'on construit plus en hauteur, cela réduit par logement créé le coût du terrain et évite un excès d'imperméabilisation du sol comme on l'a vécu dans les importants lotissements de maisons 4 façades, lotissements qui ont fait leur temps et qui ne seront plus de mise à Andenne. La crise climatique et la situation financière des communes **ne l'autorise plus**.

3. Les conditions à remplir pour obtenir un permis d'urbanisme

La Ville d'Andenne entend, pour les routes régionales ou communales, définir **trois types de voiries**.

- **Les voiries insuffisamment équipées.** Il s'agit de voiries dont la configuration, en fonction de leur largeur, de l'étroitesse ou de l'impossibilité de se croiser ou pour d'autres raisons ne sont pas susceptibles d'accueillir du logement. La Ville entend refuser toute urbanisation le long des voiries insuffisamment équipées dont la liste à établir par le Service STLC ne cessera de s'élargir au fil du temps et de l'approche de ce Service. Un exemple de voirie insuffisamment équipée, mais il y en a d'autres : la rue Chant d'Oiseaux à Landenne sur Meuse.
- Les voiries qui ne sont pas suffisamment équipées, mais qui ne sont pas insuffisamment équipées, mais dont l'état impose des aménagements de voirie. Dans cette hypothèse, la voirie devra être élargie aux frais exclusifs des candidats bâtisseurs qu'il s'agisse d'une maison 4 façades, de maisons mitoyennes ou d'appartements. Il devra être fait **application du décret voirie** prévoyant l'élargissement de la voirie existante pour la transformer en voirie suffisamment équipée. Le Conseil communal délibérera sur les modalités de l'élargissement de la voirie et l'incorporation de terrains privés sur le domaine public communal. **Tous les frais** d'aménagement de ces voiries seront **à charge exclusive des candidats à la bâtisse** quel que soit le type de logement. Il s'agit d'éviter que la collectivité ne doive supporter des coûts exorbitants à l'effet de permettre à des promoteurs comme à des particuliers de réaliser une plus-value sur leur terrain aux frais du contribuable andennais. Pour les voiries qui ne sont pas suffisamment équipées, elles seront réalisées aux frais du bâtisseur avec des trottoirs en klinkers, soit en pavés, soit en briques. Il s'agit d'éviter que les piétons et usagers faibles ne soient obligés de marcher sur la chaussée.
- Les voiries suffisamment équipées. Il s'agit de voiries régionales ou communales qui ont une largeur suffisante, un égouttage, une bordure, des filets d'eau et dont l'aménagement de la voirie ne nécessite pas, ni pour la Région, ni pour la Commune, de l'équiper. Dans cette hypothèse, une construction peut être autorisée, en privilégiant le logement collectif chaque fois que possible.
- A priori, les voiries régionales semblent suffisamment équipées. Il appartiendra cependant à la DST de réaliser avec l'aide du SAT un relevé de l'ensemble des voiries à l'effet de pouvoir les classer dans l'une ou l'autre des catégories.

Ce travail devrait être idéalement pour le 30 juin 2023. Il appartiendra ensuite au Conseil communal d'acter ce classement des voiries essentiellement communales, en trois catégories.

4. Le stationnement

Vis-à-vis des projets pour de nouvelles constructions, il devra être réalisé lorsque cela est matériellement et physiquement possible, sur terrain privatif, au minimum une place et demi de stationnement par maison et parfois davantage lorsque la configuration du terrain le permet. Le chiffre, au minimum est de 1 place de stationnement par logement créé et le maximum est de 4 lorsque cela est possible et que l'on s'éloigne des cœurs de villages, quand bien même la volonté est de lutter contre l'étalement urbain.

Pour les immeubles collectifs de plus grande dimension et chaque fois que c'est possible techniquement, il y a lieu de privilégier le stationnement souterrain. A défaut, un stationnement aérien serait susceptible d'être admis sur des zones qui ne peuvent être imperméabilisées.

Pour la question de la PEB, le niveau A est une obligation absolue pour toutes les nouvelles constructions. Pour les rénovations, il sera proposé d'atteindre un niveau A et lorsque les contraintes techniques rendent le niveau inatteignable, il sera proposé le niveau positif à atteindre en matière de réduction des consommations énergétiques.

5. Les changements climatiques

Il oblige, en fonction des risques d'inondation, à repenser l'habitat et à éviter une trop grande imperméabilisation à l'avenir des terrains bâtissables comme on l'a vécu avec l'étalement urbain et la création de multiples 4 façades partant des cœurs de villages à l'infini vers les campagnes. En clair, la volonté de la Ville est de refuser tout permis, dans le cadre de l'étalement urbain. D'ailleurs, il est interdit par décret, au plus tard en 2050, toute extension en dehors des villages et les campagnes à l'effet de freiner ce mécanisme. Pour rappel, cela ne met nullement en cause l'existence des logements existants dans le cadre de l'étalement urbain avec des maisons 4 façades ou mitoyennes, ou de petits logements collectifs. Les terrains à bâtir en contrebas de terrains agricoles ne seront plus bâtissables en fonction des pluies et d'orages de plus en plus denses, mais aussi en fonction des pratiques culturelles actuelles que l'on peut qualifier de désastreuses à court et long terme.

La Ville adopte comme code de conduite de ne plus autoriser de construire dans les campagnes sur des terrains qui sont à bâtir au plan de secteur, en général sur 50m de profondeur à partir de l'axe de la chaussée, dès lors que des terrains agricoles se trouvent plus haut que des terrains à bâtir. En effet, les pratiques culturelles actuelles ont des effets désastreux, lors des orages de plus en plus fréquents en noyant des maisons en contrebas, ce qui fut encore constaté lors des inondations de la mi-juillet 2021 et de celles du 5 juin 2022. L'agriculture industrielle actuelle a pour effet d'imperméabiliser le sol et lorsque surviennent des orages, en fonction de l'orientation des sillons des agriculteurs, les boues descendent et noient des maisons bâties en contrebas sur des terrains à bâtir au plan de secteur, mais qui étaient souvent cultivés auparavant et dans la plupart des cas, par des agriculteurs qui ont vendu leurs terrains à bâtir. Il est donc, en fonction du réchauffement climatique et des conséquences qui en résultent sur le plan des précipitations, impératif de geler toute construction sur ces terrains à considérer comme des réserves stratégiques pour l'après 2050.

6. Une étude hydrologique

La Ville passera bientôt commande d'une étude hydrologique de tout le territoire andennais de façon à analyser l'évacuation des eaux des hauteurs vers la Meuse. En attendant la communication des résultats de cette étude, c'est-à-dire +/- un an, il est décidé de surseoir à toute construction nouvelle là où leur création pourrait impacter négativement l'habitat se situant en contrebas le long de la Vallée de la Meuse. Il s'agit de tirer les leçons de ce qui est arrivé à Andenne à Thon Samson dans la Vallée du Samson qui a été noyée, non pas par l'urbanisation de Thon Samson, mais par celles survenues depuis une quarantaine d'années sur Gesves dont la population est passée de 5000 à 7000 habitants. Cette concentration de nouveaux logements et l'imperméabilisation nouvelle liée à la densité exceptionnelle des orages a eu pour effet de noyer la vallée du Samson et un habitat ancien de qualité qui s'y trouvait. Il faut éviter que des permis délivrés sur les hauteurs d'Andenne, sur l'une ou l'autre rive de la Meuse, n'aboutissent à amplifier ce phénomène. En attendant de découvrir les résultats de cette étude, les permis seront refusés quand il y a de sérieuses craintes de menaces d'inondations de l'habitat en contrebas et d'une saturation des égouts en contrebas.

Cette volonté locale recoupe totalement la volonté de lutte contre l'étalement urbain et il s'agit pour la Ville de s'appuyer sur l'article D.II.45 du CoDT qui indique « *l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation ne peut pas prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie. L'urbanisation en ruban est l'inscription d'une zone dont la forme, par sa profondeur, sa longueur et le rapport entre ces deux éléments, ne permet que le développement d'un front bâti unique, à l'exclusion d'une composition urbanistique s'organisant autour d'un nouveau réseau viaire* ».

Cet article peut aussi servir d'assise pour la lutte contre l'étalement urbain de manière opérationnelle (extension de village le long des voiries, ...).

En attendant de connaître les résultats de l'étude hydrologique, la Ville ne manquera pas de s'appuyer sur la cellule Giser et les avis qu'elle peut donner sur des projets.

Il s'agira aussi de s'appuyer sur la circulation inondations de 2021 qui apporte toute une série d'éléments nécessaires lorsqu'un projet vise une zone inondable et/ou traversé par des actes de ruissellements.

7. L'égouttage

Là où il n'y a pas d'égout, certaines zones devront être équipées par Inasep et la SPGE. Il est proposé de refuser la délivrance des permis en attendant l'exécution de ces travaux d'égouttage.

Par ailleurs, la question de réserve stratégique pour l'après 2050 devra être approfondie ultérieurement en concertation avec la Wallonie.

Il s'agit de considérer qu'une voirie qui n'a pas d'égout est une voirie insuffisamment équipée en se référant à l'article D.IV.55 alinéa 2 du CoDT.

Quand l'égouttage n'est pas envisageable, il conviendra de se référer au régime d'assainissement si celui-ci est autonome quant à la tenue ou non d'un permis.

8. Imperméabilisation ou non des terrains à bâtir

Là où les terrains sont bâtissables et où la construction peut en théorie être admise, elle sera conditionnée à des essais de sol dès lors que la règle veut que pour toute nouvelle construction, qu'il s'agisse de maisons individuelles, mitoyennes ou d'appartements, il soit impérativement constaté que les eaux pluviales qui ne peuvent plus et qui ne pourront jamais plus rejoindre le réseau d'égouttage, puissent être absorbées par le sol. Là où le sol ne le permet pas, il sera impérativement imposé des bassins de retenue de l'eau pour qu'elles ne coulent pas sur la voirie. Il s'agira d'une condition strictement imposée dans les permis qui seront délivrés avec une étude permettant d'éviter des inondations à 200 ans, date des inondations comme on pouvait les connaître tous les 200 ans après d'intenses précipitations.

Des tests de perméabilités seront demandés pour chaque permis d'une nouvelle construction et s'ils sont absents de la demande, celle-ci sera considérée comme étant incomplète au sens du CoDT.

Le Code de l'Eau, dans son article R.277, § 4 stipule que l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est prioritaire, un autre système ne pouvant être envisagé que s'il y a des réelles impossibilités techniques. Il appartiendra à la DST pour chaque projet de procéder à une analyse à ce sujet que l'on soit en zone d'égouttage ou en zone d'assainissement autonome à l'effet de vérifier qu'il n'y a pas de souci pour le rejet des eaux pluviales sur les voiries et pour les terrains en contrebas.

9. Les plantations

Il est impératif pour tout projet constructible à Andenne de prévoir des plantations d'arbres et plantes qui absorbent l'eau de façon importante. Les propriétaires, à côté de champs cultivés, devront réaliser des haies importantes d'une largeur d'un mètre au minimum destinées à empêcher les arrivées d'eau et de boues lors des précipitations exceptionnelles qui deviennent de plus en plus fréquentes.

La DST et le SAT développeront dans les 6 mois une stratégie de végétalisation et d'incitation à moins d'imperméabilisation et ce, au profit d'espace de plantation (strate herbacée, arbustive et arborée).

Là où cela est possible, il devra être envisagé des opérations de désimperméabilisation/débétonisation en association avec le Service de l'Environnement et le Service Transition de la Ville.

Il sera imposé dans tous les nouveaux projets de construction, de quelle que nature que ce soit, en vue de favoriser la biodiversité, des plantations mellifères et de réaliser un maximum d'hôtels à insectes.

10. La mobilité électrique

Elle suppose que tout nouveau projet de logement puisse disposer d'un raccordement à l'électricité permettant à terme de recharger, au moyen de bornes semi rapides ou rapides un véhicule 100% électrique ou hybride. Il conviendra également de prévoir pour tous les nouveaux logements à construire, individuels, mitoyens ou collectifs, des zones de stationnement et d'alimentation des vélos électriques.

La PEB impose la mise en place de raccordement électrique pour les voitures lorsque l'on est sur un parking à vocation autre que résidentiel (un raccord pour 5 places) et de prévoir le précâblage (conduits) permettant de procéder ultérieurement à l'installation de bornes de recharge pour les nouvelles maisons et les rénovations lourdes depuis 2021.

11. Les logements collectifs et mitoyens devront prévoir obligatoirement des balcons pour élargir la surface de vie et tenir compte des leçons de la pandémie.

Cette imposition figurera dorénavant dans les charges d'urbanisme de même que la réalisation, lors de la construction et/ou de la transformation de logements existants en plusieurs logements de l'aménagement, le trottoir disposant d'une fondation suffisante et d'un revêtement soit en briques, soit en klinkers.

12. D'autres impositions surviendront demain en fonction de l'évolution de la situation sur base de constatations, soit des citoyens, soit des Services communaux et/ou provinciaux ou régionaux et/ou du Conseil communal ou du Collège communal.

Des principes dégagés dans le présent document sont appelés à se densifier et à s'insérer dans une stratégie communale d'aménagement du territoire plus large ou plus précise qui justifierait des aspects opérationnels très précis relatifs aux constructions.

Dans les deux ans, une évaluation de tous les principes dégagés devra être faite par le Collège communal et sera soumise au Conseil communal.

Dans l'examen des demandes de permis, qu'ils soient individuels, collectifs ou relatifs à la transformation d'un bien en deux ou plusieurs logements, une réflexion sera nouée par le SAT et la DST afin de vérifier si le projet d'urbanisme envisagé permet :

- L'accessibilité piétonne et aux transports en commun ;
- L'accessibilité aux cyclistes et aux PMR ;
- Les activités économiques existantes ;
- La végétation et les espaces verts en place et les continuités entre les espaces naturels.

PROVINCE DE NAMUR - VILLE D'ANDENNE

**Vu pour être annexé à la délibération numéro 2 de l'ordre du jour
du Conseil communal du 21 novembre 2022**

PAR LE CONSEIL,

**Le Directeur général, Le Président,
(s) R. GOSSIAUX (s) Ph. RASQUIN**

**Pour expédition conforme,
Le Directeur général, Le Bourgmestre,**

Ronald GOSSIAUX

Claude EERDEKENS

