



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 MARS 2023

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, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha François, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS, Hugues DOUMONT, Nathalie ELSER, Eddy SARTORI, Conseillers communaux
Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : Philippe RASQUIN

10.2. OBJET : Interpellation de Monsieur Philippe MATTART Conseiller communal : "Interpellation urbanisme"

Le Conseil communal prend connaissance d'une interpellation de Monsieur Philippe MATTART, Conseiller communal, établie comme suit :

"Refus de permis d'urbanisme : quelle sécurité juridique pour les décisions du Collège ?

La présente interpellation ne porte pas sur la volonté du Collège de lutter contre l'étalement urbain. Cette volonté est partagée par les conseillers AD&N, en vertu de la nécessité de préserver un équilibre entre toutes les affectations du sol, de protéger les zones non urbanisées – notamment celles dédiées à l'agriculture – et de limiter la bétonisation du sol. Nous en reparlerons à d'autres occasions.

L'objet de cette interpellation est essentiellement formel.

Sans préjudice de la compétence du Collège en matière d'urbanisme, les décisions qu'il est amené à prendre peuvent être querellées auprès d'instances de recours : Région et Conseil d'État. Aujourd'hui, c'est un document d'orientation non formel et non contraignant – un code de bonne conduite – qui fonde des décisions portant sur des superficies a priori urbanisables.

C'est d'autant plus interpellant que les déconvenues individuelles semblent se multiplier. Un récent article du quotidien « L'Avenir » (18 mars) nous apprend que certains notaires observent le désarroi de clients se voyant refuser un permis d'urbanisme au nom de la lutte contre l'étalement urbain, de risques d'inondations ou du niveau d'équipement des voiries.

L'incertitude sur l'issue des recours est, qu'on le veuille ou non, réelle. Et cette incertitude est un facteur d'insécurité.

Dans tous les cas, nous savons qu'un recours est toujours possible. Mais ne craignez-vous pas que l'assise formelle des décisions du Collège ne soit pas suffisante pour limiter ce risque ? Avoir une vision stratégique sur l'aménagement du territoire au niveau local est légitime et louable pour une autorité communale. Mais ne doit-elle pas être davantage encadrée et surtout concertée ? Les espaces de débat et de concertation et de

travail existant, qu'il s'agisse de la Commission de développement territorial ou de la CCATM.

Ne pensez-vous pas que l'incertitude est de nature à affaiblir une politique publique telle que celle qui incombe à une commune en matière d'urbanisme ?

Ne pensez-vous pas, par ailleurs, qu'il est un peu lapidaire de qualifier de « bobos friqués » des personnes, parfois modestes, qui souhaitent valoriser un patrimoine qui a une valeur foncière : un patrimoine qui représente parfois un héritage familial ou le fruit d'une épargne difficile ? Pourriez-vous nous donner votre avis à ce sujet ?

En réponse à cette interpellation, Monsieur le Bourgmestre s'exprime textuellement comme suit :

"Monsieur MATTART, je vous répondrai que l'on ne peut pas dire une chose et son contraire. Exprimer que l'on partage notre vision, qui est celle de la Région également, de mettre fin à l'étalement urbain avec toutes les conséquences dramatiques que celui-ci apporte, c'est bien.

Je vous remercie de vous rallier à cette évidence. Mais en même temps, lorsque vous qualifiez les citoyens de "pauvres malheureux" quand on refuse des permis liés à l'étalement urbain, est-on sûr que l'on est pas des méchants ? Pardonnez-moi le commentaire, mais c'est un peu démagogique.

Cela dit, si vous avez bien compris, le « Code de bonne conduite » [de la Ville] a été appliqué depuis quelques années avec beaucoup de rigueur avant qu'il ne soit codifié, si je puis dire, sans aller à l'encontre du CODT ou de règles autres en vigueur en Wallonie ou au niveau fédéral.

Tout simplement, ce sont des inondations et des dépenses considérables pour le budget communal que nous voulons éviter.

Je vais vous citer plusieurs cas :

- à LANDENNE : dans la rue Chant d'Oiseaux, il est impossible de se croiser sans empiéter sur les propriétés à droite et à gauche. A l'époque, il y avait peu de maisons. Après la fusion des Communes, l'erreur a été commise d'autoriser la construction de ces maisons à cet endroit mais l'existence de celles-ci est bien réelle aujourd'hui.

A refaire, on n'autoriserait plus ce type de demande dans ces endroits inaccessibles où il n'y a pas l'égouttage et les risques d'inondations sont bien réels.

A ce sujet, je peux vous évoquer un procès que nous avons soutenu et gagné, y compris jusqu'à la Cour d'Appel de Liège, où une personne voulait construire une maison quatre façades sur un talweg, c'est-à-dire sur un terrain où se trouve une pente, qui va de haut en bas, et lors de précipitations extrêmement importantes, ces personnes sont assurées d'avoir plusieurs mètres d'eau dans leur cuisine ou salle à manger.

Par rapport à cette demande de permis d'urbanisme refusée et après avoir exprimé nos réserves au niveau des informations notariales et certificats d'urbanisme, nous avons demandé à l'INASEP (je prends notre Premier Echevin comme témoin) de nous faire une étude pour savoir comment éviter des inondations.

A l'époque, l'étude impliquait une dépense pour la Commune de 750.000 euros afin de permettre à des personnes de construire une maison d'habitation en zone inondable. Même si nous avons fait l'erreur à ce moment de gaspiller l'argent du contribuable en agissant de la sorte, l'on évitait à cette maison d'être inondée, d'une part, mais le terrain en contrebas risquait d'être noyé, d'autre part.

- à THON : il y a un terrain de 3 hectares non équipé accessible par un chemin de terre et le propriétaire projette d'y réaliser trois maisons quatre façades pour lui et sa famille sur des terrains d'un hectare avec haras pour chacun. A cet endroit, pas de route, des constructions comme des forteresses ou des châteaux d'un nouveau genre par propriétaire. Nous avons refusé ce genre de projet et nous avons bien fait. Je pourrai d'ailleurs vous montrer où se trouvait cet endroit.

Cependant, je poursuis le raisonnement, à savoir qu'il y a trois sortes de voiries :

- des voiries suffisamment équipées où il n'y a pas de problème pour y construire ;
- des voiries totalement insuffisamment équipées et où nous refusons légitimement des permis d'urbanisme parce qu'y construire est un non-sens ;
- des voiries pas totalement équipées mais dont l'équipement doit être complété : qu'il s'agisse d'une maison mitoyenne, d'une maison quatre façades ou d'un immeuble à appartements, nous imposons des charges urbanistiques afin que ce ne soit pas les contribuables qui doivent financer les fantaisies urbanistiques de ceux qui veulent construire au milieu des bois.

A COUTISSE : il y un chemin de terre qui se dirige vers les bois mais qui est à bâtir sur 50 mètres. A cet endroit, de riches Bruxellois voulaient investir et ils ne l'ont pas fait fort heureusement. Ils m'ont expliqué vouloir vivre à la campagne dans un modèle écologique. Leur projet consistait à y construire trois maisons passives pour eux ainsi que leurs enfants ayant leur voiture respective où ils devront circuler à partir d'un lieu coupé du monde à proximité d'un bois.

J'ai expliqué aux demandeurs qu'ils allaient imposer à la Ville d'ANDENNE d'y réaliser tous les impétrants nécessaires (route, égouttage, filets d'eau, trottoirs, ...). Bref, ils sont ensuite partis... Tant mieux. Si de tels projets étaient acceptés, cela coûteraient énormément au budget communal.

Par ailleurs, je possède les statistiques des permis d'urbanisme délivrés pour les quinze derniers mois, soit de janvier 2022 à mars 2023. Savez-vous combien de permis ont été délivrés pendant les quinze derniers mois ? L'on en a délivré 36. Quel est le nombre d'habitations quatre façades accordées sur les 36 ? L'on en a accordé 22. Je note que 2/3 des permis accordés sont des maisons quatre façades dans des zones totalement équipées. Il reste donc 14 permis pour des maisons trois façades (maisons mitoyennes ou des immeubles à appartements).

Lorsqu'il y a un refus, il s'agit de zones qui ne sont pas équipées afin d'éviter de payer des montants colossaux à la place des propriétaires. Il y a des endroits non bâtissables où il est impensable d'imaginer pouvoir construire des habitations sauf à transférer des charges insupportables du budget communal pour enrichir des particuliers. J'aime autant vous dire que l'on mesure ce que l'on fait et on demande à ne pas gaspiller le terrain. Tout est réfléchi en fonction de rapports du Service Technique.

Quant à dire qu'il n'y a plus de permis pour la construction de maisons quatre façades à ANDENNE, je constate qu'il y en a encore 2 sur 3. Cependant, je reconnais que ce n'est plus un modèle qui sera privilégié à l'avenir. A noter qu'il existe tout de même 2.500 à 3.000 maisons quatre façades sur ANDENNE pour celui qui rêve à l'avenir d'acquérir une maison de ce type. Où sont donc les problèmes? Il n'y en a pas sauf inventer ceux qui n'existent pas.

Monsieur Philippe MATTART, Conseiller communal, réagit comme suit :

"Comme homme de théâtre, vous être extraordinaire Monsieur le Bourgmestre. En tout cas, je me suis bien amusé aujourd'hui. En fait, je vous ai parlé de la forme et pas du fond.

Tout d'abord, par précaution oratoire, je vous ai dit que nous étions favorables à la lutte contre l'étalement urbain. J'ai simplement parlé de l'insécurité juridique qui était sous-jacente à ce fameux « Code de bonne conduite » ; quand je lis le titre de l'article : « Fin des quatre façades ».

Il n'y a donc pas de surprise car c'est effectivement la fin des permis quatre façades qui y est consacrée dans le « Code de bonne conduite ». Ensuite, vous sortez quelque chose d'un sachet surprise en me citant que avez octroyé 22 permis quatre façades sur 36 pour lesquels vous êtes favorable. Je vais m'exprimer comme vous : "Si, vous l'avez dit."

Bref, c'est extraordinaire, vous m'avez bien fait rire lorsque vous parlez d'incohérence et de contradictions dans mon chef ou dans le chef de mes collègues.

Quant au Code de bonne conduite, vous dites qu'il est appliqué depuis dix ans alors qu'il n'a même pas un an. En fait, je pense que vous l'avez appliqué mentalement. Je sais que vous être brillant mais le fait d'avoir ce Code de bonne conduite en tête, c'est tout de même lourd à mémoriser. A ce sujet, c'est vous dire à quel point il y a un malentendu entre vous et moi au niveau du fond et de la forme. J'ai notamment insisté au sujet d'un document non formel qui avait été envoyé à tous les Notaires de la Région, lequel n'a pas été évoqué dans l'interpellation et dont j'aurai pu demander.

Y a-t-il des anciennes versions de permis de lotir et de nouvelles versions de permis d'urbanisation actuellement en cours qui ne sont pas totalement remplis et pour lesquels il y a des prescriptions urbanistiques ? A savoir, par exemple, lorsqu'une maison quatre façades est terminée, si vous devez faire un appartement ou deux logements en plus dans l'immeuble ou si les prescriptions urbanistiques disent le contraire lorsqu'il s'agit d'un logement unifamilial, qu'allez-vous faire? Il faudra délivrer un nouveau dossier pour ces permis quatre façades.

En ce qui concerne les risques d'inondation, vous dites dans le Code de bonne conduite qu'un avis de la Cellule GISER est demandé. Je fais remarquer que celui-ci est d'ores et déjà requis pour les zones dans lesquelles il existe un risque d'inondation ; il n'est donc pas nécessaire de le préciser. Allez-vous refuser un permis au motif que nous n'avez pas encore pu demander l'avis de la cellule GISER mais que vous avez estimé que le projet de construction se trouve en bas d'une terre agricole qui pourrait provoquer des risques d'inondation? Ne pensez-vous pas que cette situation peut susciter une insécurité juridique? Bref, ce sont toutes ces questions que nous nous posons."

Monsieur le Bourgmestre ajoute comme suit :

"L'insécurité juridique, c'est autoriser des permis d'urbanisme dans des zones qui vont être inondées. La Cellule GISER n'intervient que lorsqu'un permis est déposé et les informations qui y sont communiquées peuvent souvent s'avérer erronées.

Je pourrai vous citer encore un cas (votre voisine de gauche peut en attester) dans une rue bien précise que nous connaissons où un permis avec un avis tout à fait favorable du GISER a été déposé et obtenu pour y bâtir des maisons mitoyennes.

Qu'a-t-on constaté lors des inondations du 5 juin 2022 ? Il y avait un à deux mètres d'eau et une difficulté vis-à-vis du ruisseau du Warichet. Or, le permis avait été accordé. Il n'aurait pas dû l'être. Du côté du GISER, on n'a pas tiré la sonnette d'alarme.

C'est la raison pour laquelle nous sommes venus au Conseil communal avec un projet d'étude en cours dans le chef de la Société AQUALE ECOFOX de façon à nous préciser quelles sont les zones qui risquent d'être inondées si l'on autorise des permis. De manière préventive, il s'agit d'empêcher que des maisons à bâtir en contrebas soient impactées par des constructions placées plus haut.

Il s'agit également de la même réflexion par rapport aux terres agricoles où l'on a connu une situation similaire. Dans la rue Chant d'Oiseaux, par exemple, des terrains plus élevés à la limite territoriale d'ANDENNE et de FERNELMONT, les riverains ont vu dévaler

des coulées de boues. Celles-ci sont liées aux pratiques culturelles, à une forme d'agriculture intensive qui est un modèle auquel les fermiers sont tenus de se conformer pour des raisons économiques.

Sur le plan juridique, je ne veux pas accepter de prendre le risque de délivrer un permis pour une maison, quelle qu'elle soit (maison quatre façades, mitoyenne, appartements, ...) qui serait susceptible d'être inondée. Lorsqu'on évoque le risque juridique, c'est le fait de ne pas prendre ses précautions : il y a donc des permis acceptés ou refusés. Tout dépend de la situation et des rapports techniques que nous recevons des équipes compétentes. Bref, nous agissons en bon père de famille.

Lorsque nous refusons un permis d'urbanisme, nous en connaissons évidemment les motifs dès lors que des gens s'acharnent, ne veulent pas comprendre, ne voient que leur intérêt ou souhaiteraient que l'on s'investisse à leur place comme le fait d'obliger la Commune à réaliser une voirie. Je leur dit « non ». A mon sens, son rôle n'est pas de permettre à certains de s'enrichir sur le dos de tous les contribuables.

J'aime autant vous dire que dans une ville comme la nôtre où il y a 250 kilomètres de voirie, si l'on ne tient pas cette rigueur, elle sera demain dans l'impossibilité d'entretenir les voiries où les gens vivent actuellement car on aura dépensé des fortunes pour aller offrir un cadeau non justifié à des gens qui ne vivent que leur propre égoïsme et qui ne veulent pas être conscients que l'on ne bâtit pas n'importe où."

Monsieur Philippe MATTART, précité, réplique comme suit :

"Sur l'objectif, on peut vous rejoindre, évidemment. Lorsque vous parlez de l'insécurité juridique et du problème de la responsabilité, je suis tout à fait d'accord avec vous.

Je parle de la motivation de l'acte administratif et du fait qu'il se repose sur le Code de bonne conduite qui n'a pas de force contraignante. Pour le reste, les recours entrent probablement dans le circuit de la Commission des recours au niveau régional qui repose sur ce défaut de motivation. C'est cela que je souhaitais mettre en évidence et non le problème de la responsabilité.

Je fais remarquer qu'il y a quelque chose de particulier en termes de sémantique lorsque vous avez parlé de voiries insuffisamment ou suffisamment équipées.

Tout d'abord, il y a des voiries qui sont suffisamment équipées pour lesquelles des permis quatre façades sont toujours admis. Ce n'est pas toujours ce qu'on a compris dans vos propos il y a quelque temps et l'on en prend acte.

Il y a ensuite les voiries insuffisamment équipées légalement dont vous êtes en droit de les refuser.

Enfin, il y a celles qui ne sont pas insuffisamment équipées mais qui ne sont pas suffisamment équipées. L'encadrement de cette troisième catégorie se traduit sur des motivations qui se trouvent dans ce Code de bonne conduite, lesquelles reposent sur un caractère tout à fait informel et implicite et qui pourraient donner lieu à des contestations et ou être corrélées à l'avenir. Bref, s'il y avait une motivation plus formelle, on pourrait évidemment l'éviter.

La preuve est que vous continuez à délivrer des permis quatre façades, c'est peut-être politiquement moins sexy de ne pas dire que l'on refuse tous les permis des maisons quatre façades ou qu'on pourrait les refuser quasi tous à l'avenir.

Fondamentalement, je pense que vous ne serez pas en mesure de les refuser et quand j'ai rappelé la question des permis de lotir lorsqu'il y a des prescriptions urbanistiques, vous ne serez pas en mesure d'aller à leur rencontre."

Monsieur le Bourgmestre précise comme suit :

"Je note qu'il reste quelques lots dans des permis de lotir, lesquels seront complètement épuisés d'ici peu.

Quant aux nouveaux permis de lotir, ils ne sont plus autorisés.

Si nous voulons éviter l'étalement urbain, il faut interdire la création de nouveaux lotissements qui, partant des villages, vont à l'infini vers les champs."

Monsieur Philippe MATTART conclut comme suit :

"On ne va pas débattre en matière de lotissements aujourd'hui mais on peut le comprendre et aller dans le même sens pour peu que la compensation à ce refus de permis en ce qui concerne les quatre façades ne se solde pas ou n'ai pas comme pendant une dérive vers des constructions non compatibles avec le bâti rural des villages. Nous aurons encore l'occasion d'en parler."

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

Par le Conseil,

Le Directeur général,

Le Président,

(s) Ronald GOSSIAUX

(s) Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX

Claude EERDEKENS

