Ardenne-Famenne

Marloie, le 10 février 2020

**COMPTE-RENDU DE LA RENCONTRE THÉMATIQUE**
**« AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – LOGEMENT »**
Nassogne, le 6 février 2020

Présents :

- José Dock (Président), Marc Quirynen, Christine Breda, Jean-François Culot, Lynda Protin, Julien Collard, Laurent David, Léon Georges, Yves Mairy, Martine Mathieu, Dominique Paulus, Bernard Pierre, Marjorie Félix, et Emilie Quirynen, Membres de la CLDR ;
- Serge Lamine, Steve Brandt, Frédéric Renard, Luc Timmermans, Simon Annet, Mickael Heinen et Théo Gérard, Membres de la CCATM ;
- Laurence Arnould, conseillère en aménagement du territoire à la commune de Nassogne et secrétaire de la CCATM ;
- Stéphane Mottiaux, bureau d'étude Impact, auteur du PCDR ;
- Alain Jacquet, Fondation Rurale de Wallonie.

Excusés :

- Manuella Batter, Vincent Dupont, Michel Léon, Jean-Claude Grandmont, Francis Danloy et Caroline Vermeesch, Membres de la CLDR ;
- Johanna Colmant, Membre de la CCATM ;
- Fanny Van Der Smissen, Fondation Rurale de Wallonie

---

José Dock, Echevin et Président de la CLDR, accueille les participants.

Alain Jacquet, FRW, présente l'ordre du jour de cette réunion consacrée à l'aménagement du territoire et au logement.

L'aménagement du territoire est une matière complexe (il existe différents plans, schémas, guides… qui balisent le sujet), mais elle est essentielle car il s'agit de bien organiser le territoire, de disposer avec ordre les fonctions, les activités, les équipements… dans l'espace communal et dans le temps. Cela a des conséquences au niveau de l'économie, du tourisme, de la mobilité… et évidemment du logement (qui peut aussi être abordé sous l'angle social, énergétique…).

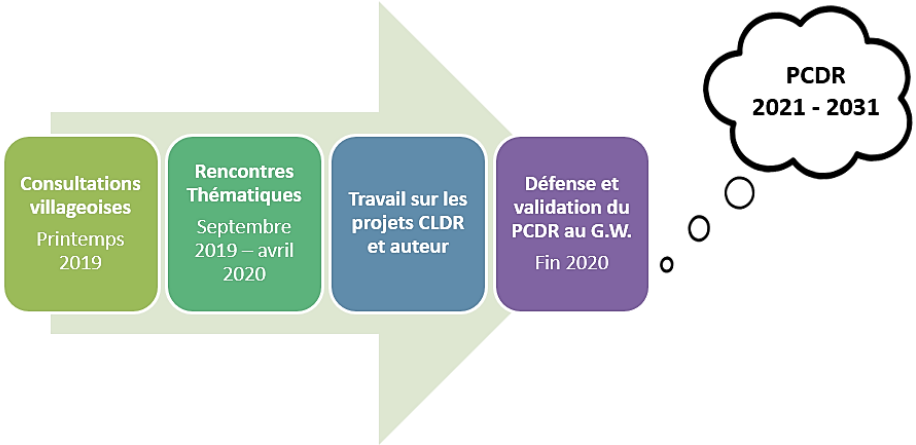
Vu la transversalité des sujets, l'invitation à cette réunion s'adressait plus particulièrement aux membres de la CLDR (qui préparent le nouveau PCDR de Nassogne) et aux membres, anciens et nouveaux, de la Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité (CCATM), qui ont eu ou auront l'occasion de remettre des avis sur différents dossiers.

## 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

Cette rencontre prend place dans le cadre de la nouvelle Opération de Développement Rural entreprise par la commune de Nassogne, avec l'accompagnement du bureau Impact et de la Fondation Rurale de Wallonie. Il s'agit d'un processus participatif, visant à définir des projets et actions améliorant la qualité et le cadre de vie des habitants.

L'Opération a débuté par les consultations villageoises au printemps 2019, puis s'est poursuivie par la mise en place de la CLDR – Commission Locale de Développement Rural. Celle-ci a défini les thématiques nécessitant plus de précisions. C'est ainsi qu'ont débuté les Rencontres Thématiques, en septembre 2019, qui se poursuivront jusqu'en avril 2020.

La CLDR s'emparera ensuite de la matière afin de l'analyser (possibilités financières et temporelles) et de travailler sur les projets et actions proprement dits. Le PCDR – Programme Communal de Développement Rural - devra être défendu, puis validé par le Gouvernement Wallon pour une durée maximale de 10 ans. Le PCDR de Nassogne pourrait ainsi être valide de 2021 à 2031.




Sur base des constats exprimés par la population lors des consultations villageoises et de l'analyse socio-économique de la commune, la CLDR a établi un diagnostic et a formulé des enjeux, dont plusieurs concernent les thématiques de cette réunion :

- S'inscrire dans la transition énergétique
- Vivre la mobilité au cœur et entre les villages autrement
- Densifier l'habitat
- Développer l'emploi local
- Etre une terre d'accueil pour les jeunes
- Développer de nouvelles formes de logements pour tous

## 2. L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### 2.1. <u>Présentation des principaux outils</u>, par Stéphane Mottiaux - Impact

#### 2.1.1. Outils d'aménagement du territoire

Les outils vont de la plus large échelle territoriale vers le niveau de détail :

- Aménagement du territoire : planification de l'utilisation du sol et de la répartition des fonctions (habitat, activités économiques, équipements, etc) / 2D
- Urbanisme : réflexion sur la manière d'organiser l'espace, sur un territoire donné / 3D
- Architecture : à l'échelle de la parcelle, des bâtiments.

La Wallonie a procédé à une refonte des différents outils (plans, schémas et guides) et les a rassemblés dans le Code du Développement Territorial (CoDT), en vigueur depuis 2017. L'accent est donné sur la valeur indicative des outils (passer d'un urbanisme de lois vers un urbanisme de projets) … ce qui ne veut pas dire qu'on peut faire n'importe quoi !

| | | Nom de l'outil | Acronyme | Valeur |
|---|---|---|---|---|
| Echelle | Régionale | Schéma de Développement du Territoire | SDT | Indicative |
| | | Plan de secteur | PdS | Règlementaire |
| | | Guide Régional d'Urbanisme | GRU | Indicative et règlementaire |
| | Supracommunale | Schéma de Développement Pluricommunal | SDP | Indicative |
| | Communale | Schéma de Développement Communal | SDC | Indicative |
| | | Guide Communal d'Urbanisme | GCU | Indicative |
| | Quartier | Schéma d'Orientation Local | SOL | Indicative |

La commune de Nassogne est directement concernée par plusieurs outils :

- Le guide régional d'urbanisme, au niveau du village de Lesterny. Ce guide, à valeur indicative, remplace le RGBSR (règlement général sur les bâtisses en site rural). Il donne des indications sur les prescriptions urbanistiques (implantations, matériaux…) dans but de conserver l'homogénéité de ce village.
- Le schéma d'orientation local : ce document, à valeur indicative, est établi sur une partie du territoire communal et précise sa mise en œuvre (affectations et prescriptions). Deux zones sont concernées (au niveau de la partie sud du village de Nassogne et d'une partie du village d'Ambly) mais il s'agit de documents anciens.
- La CCATM : organe consultatif rendant des avis sur certains dossiers (avis obligatoires et avis facultatifs).
- Commune en décentralisation si elle dispose d'un schéma de développement communal et d'une CCATM et si elle adopte un guide communal d'urbanisme dans les 4 ans (à partir du 01/06/2017) → Délivrance des permis sans obligation d'avis préalable du fonctionnaire délégué à condition de respecter ces outils. La commune de Nassogne est dans ce cas.

### 2.1.2. Plan de secteur et potentiel foncier

Le plan de secteur organise l'espace territorial wallon et en définit les différentes affectations. Il a une valeur réglementaire.
Au niveau de la commune de Nassogne, 94 % du territoire sont considérés comme non urbanisables : 6400 ha de zone forestière et 3890 ha de zone agricole.

| | Surface disponible dans un lotissement (ha) | Surface libre le long d'une voirie (ha) | Surface non accessible depuis une voirie (ha) | Surface libre dans une ZACC (ha) | Potentiel foncier (ha) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ambly** | 2,3 | 8,3 | 1,0 | 5,7 | 17,3 |
| **Bande** | 1,8 | 28,4 | 4,3 | | 34,5 |
| **Forrières** | 4,7 | 32,0 | 5,6 | 6,0 | 48,3 |
| **Grune** | 0,4 | 11,8 | 2,0 | | 14,2 |
| **Harsin-Charneux** | 4,2 | 22,7 | 2,7 | | 29,6 |
| **Lesterny** | 0,2 | 11,7 | 1,9 | | 13,8 |
| **Masbourg-Mormont** | 0,5 | 21,5 | 7,2 | | 29,2 |
| **Nassogne** | 12,1 | 23,9 | 12,1 | | 48,1 |
| | | | | | |
| **Total** | 26,2 | 160,3 | 36,8 | 11,7 | 235,0 |

La zone d'habitat (à caractère rural) couvre 570 ha, répartis dans les différents villages et hameaux.
Le potentiel foncier théorique est de 223,3 ha (cf. tableau ci-dessus).

D'autres zones du plan de secteur sont également précisées :

- Zone de services publics et d'équipements communautaires : 17 ha. Il s'agit de la maison communale, des cimetières…
- Zone de loisirs : 61 ha. Il s'agit de 10 zones qui peuvent accueillir des infrastructures touristiques et récréatives. Elles sont situées à Bande (terrain de foot et zone en aval), Nassogne (site de l'ancien village de vacances de « La Bouchaille » et camping sur terrain communal), Ambly (rues Biermonfoy et Sur Baulet), à Harsin (camping) et à Forrières (2 campings et rue du Chaffour).
- Zone d'activités économiques : 26 ha.
    - Trois zones d'activités économiques mixtes (19 ha), situées à Grune (rue du Centre près de la N4), à Bande (au nord de la N4, entre le garage et le parking en face de la route de Grune) et à Bande (au sud de la N4, jusqu'au garage Mioli, mais cette zone est quasi remplie).
    - Une zone d'activités économiques industrielles (2 ha), située au nord de Bande (dépôt de produits pour feux d'artifices).
    - Deux zones de dépendance d'extraction (5 ha), à Ambly (rue Biermonfoy) et à Bande (au bord de la N4, ancienne carrière située surtout sur Tenneville).
- Zone d'aménagement communal concerté (ZACC) : 14 ha. Il s'agit de zones de « réserve foncière » dont le Conseil communal peut choisir la destination moyennant une procédure particulière (schéma d'orientation local). Les deux zones sont situées à Forrières (rue Château Vallez) et à Ambly (au nord du village, route vers Hargimont).

**2.1.3. Schéma de développement communal**

Au niveau de sa philosophie générale, ce schéma vise la définition d'une stratégie pour le développement du territoire communal (sur base d'une analyse contextuelle). Ce document à une valeur indicative et est d'initiative communale.

La définition d'une stratégie territoriale implique d'aborder :

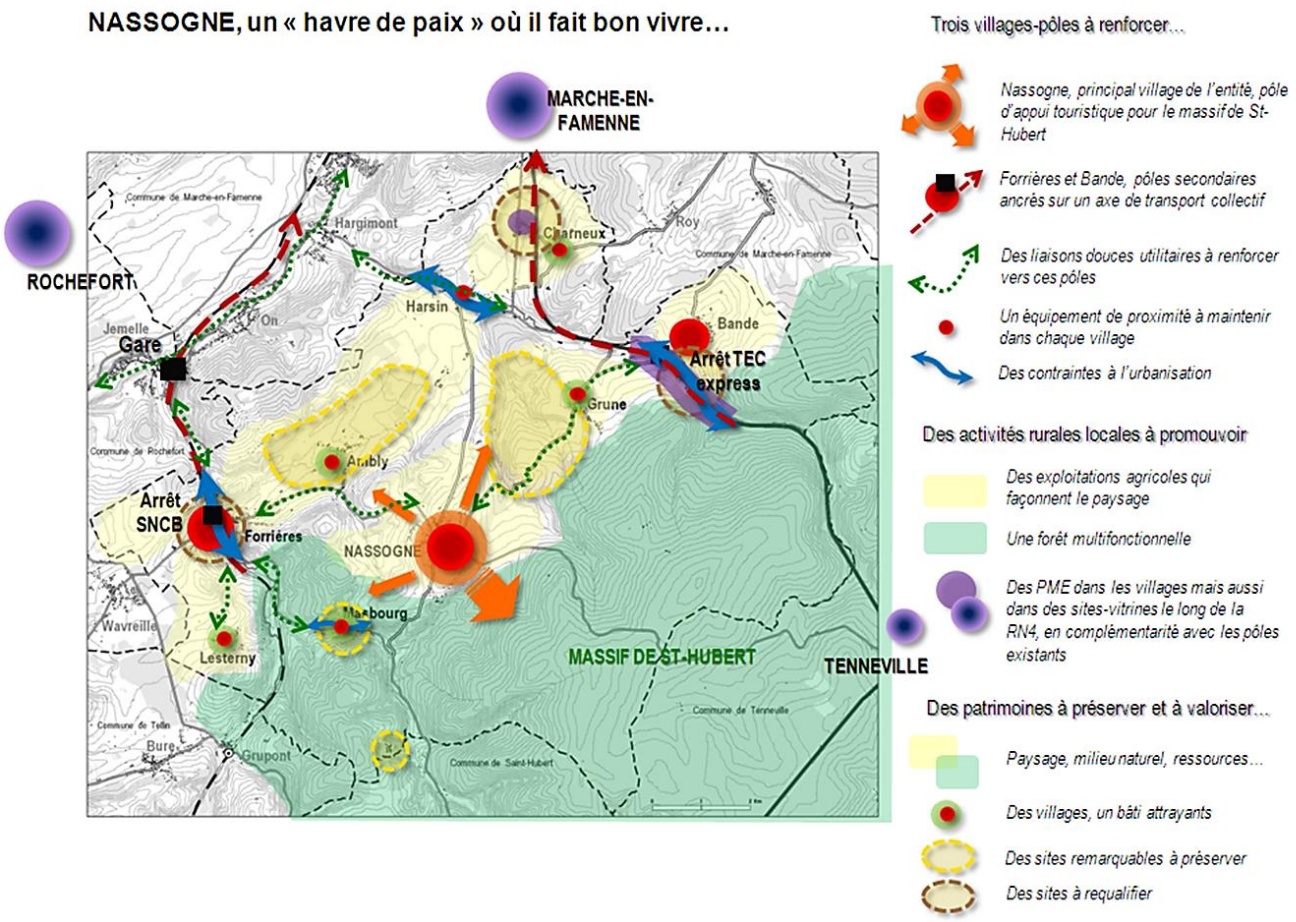
- Les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire.
- Les principes de mise en œuvre des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales.
- La structure territoriale.

Le schéma de développement communal de Nassogne est d'application sur le territoire communal depuis le 19/03/2016. Les principales orientations concernent :

- Trois villages-pôles à renforcer (Nassogne, Forrières et Bande), des liaisons douces, des équipements…
- Des activités rurales locales à promouvoir : agriculture, forêt, PME…
- Des patrimoines à préserver et à valoriser : paysages, villages, sites…

Sur base de ces orientations, le document établit des plans d'affection. Il s'agit de préciser le plan de secteur (par exemple au niveau de la densité d'habitat) et ainsi de donner des références précises aux demandeurs de permis.

Le schéma de développement identifie aussi des projets à étudier (modification du plan de secteur, aménagements divers…).




### 2.1.4. Guide communal d'urbanisme

Le Conseil communal de Nassogne a pris la décision d'élaborer un guide communal d'urbanisme. Ce document va fixer des indications sur la manière de construire (implantation, gabarits, matériaux, etc.).

Le guide communal d'urbanisme peut comprendre des indications sur de nombreux points, dont deux sont obligatoires pour statuer sans avis préalable du fonctionnaire délégué :

- La conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol.
- La conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics.

## 2.2. <u>Echanges</u>

- Le potentiel foncier théorique est fort important ; théoriquement, la commune peut accueillir plusieurs milliers d'habitants en plus. Mais, certains terrains sont difficilement valorisables (inondables, humides, en pente…) ou ne sont pas à vendre. Les possibilités réelles sont donc plus difficiles à estimer et le pouvoir de la commune est limité.
- La zone de dépendance d'extraction de Ambly correspond à une ancienne carrière de grès, qui n'est plus en activité depuis longtemps.
- Les zones dédiées à l'accueil des entreprises sont occupées ou peu exploitables ; que faire ? La zone d'activités économiques mixtes située à Grune (rue du Centre près de la N4) serait très difficile à mettre en œuvre (pente, Natura 2000, accessibilité…). Dans le cadre de l'élaboration du schéma de développement communal, la commune avait demandé pour la déplacer à Harsin, mais la Région a refusé. Une autre solution serait de la relocaliser à Bande (entre le village d'enfants et les premières maisons), mais cela nécessitera l'établissement d'un schéma d'orientation local.

- Des participants proposent de créer une zone d'activités économiques au niveau de la rue du Poteau à Harsin (en face de Streel).
- Par rapport à d'autres communes, les zones d'aménagement communal concerté (ZACC) sont peu nombreuses à Nasssogne. De plus, la décision d'urbaniser ces zones sera difficile à justifier vu l'importance du potentiel foncier théorique.

### 2.3. Présentation du site https://territoires.frw.be, par la FRW

La FRW a mis en ligne un nouveau site internet https://territoires.frw.be qui rassemble une mine d'informations sur l'aménagement du territoire. Il est structuré en trois grande thématiques :

- Le cadre de vie : c'est l'environnement dans lequel nous vivons. Apprendre à le connaître et à l'observer pour agir sur son évolution est indispensable au bien-être collectif et au développement durable.
- Le patrimoine rural : église, château, bâti traditionnel ou petit patrimoine populaire, le patrimoine rural est multiple et sa sauvegarde permet de perpétuer notre histoire et de participer au développement économique de notre région.
- Les espaces publics : ils jouent un rôle essentiel dans la vie d'un village, d'une commune. Des aménagements de qualité démultiplient le bénéfice de leur présence au sein de nos territoires ruraux.

Pour chacune de ces thématiques, la FRW vous propose des outils (pour s'informer, analyser, conseiller et mieux agir), des astuces (concrètes et pratiques, pour vous aider à mieux comprendre les différentes thématiques et à répondre à certaines questions précises) et des bonnes pratiques (qui illustrent des actions, des réalisations, des démarches jugées pertinentes et de qualité).

La FRW a également sorti trois publications :

- « Territoires en vue », un guide de lecture du territoire rural
- « Les fermes-blocs », des recommandations pour leur avenir
- « Espaces publics en milieu rural », un guide unique pour des aménagements spécifiques.

## 3. LE LOGEMENT

### 3.1. Les principaux chiffres, par Impact

La commune de Nassogne compte 2.666 logements :

- Evolution : + 505 logements en 20 ans / + 286 logements en 10 ans.
- 8,7 % d'appartements, dont une part importante au Nanfurnal.
- 28,9 % des logements datant d'avant 1900.

En moyenne, 45 maisons sont vendues chaque année et les prix sont dans la moyenne de la microrégion. Le prix des terrains est en forte augmentation et est assez élevé par rapport à la microrégion.

En moyenne, 21 permis d'urbanisme sont accordés par an pour la construction de nouveaux logements. La part des appartements dans les logements autorisés est de 12,7 %, ce qui est assez faible. Mais, des bâtiments sont aussi transformés en plusieurs logements selon une division verticale et ils ne sont pas considérés comme appartements, ce qui fausse un peu les chiffres. Par ailleurs, certains villages comme Forrières compte de nombreux petits logements.

La commune compte 213 secondes résidences (+/- 10 % des logements), avec des proportions plus importantes dans certains villages (Masbourg et Mormont : +/- 42 %).

91 logements à finalité sociale sont répertoriés (soit 4 % des logements).

### 3.2. Les types de logements publics, par la FRW

Les logements « sociaux » sont gérés par la Famennoise, une Société de Logement de Service Public (SLSP). Les logements sont octroyés selon des critères d'attribution précis, décidés par la Région, mais pas sur base du lieu de domicile des bénéficiaires. A Nassogne, 46 logements sont concernés (source : http://www.famennoise.be/) :

- À Bande (ancienne école - 1995) : 6 logements
- À Bande (ancienne maison communale - 2003) : 7 logements
- À Forrières (La Colline - 2002) : 21 logements (dont 2 liés au CPAS)
- À Harsin (Route de Bastogne - 2015) : 12 logements

A cela, il faut ajouter :

- 42 logements gérés par l'asbl « Agence Immobilière Sociale Nord-Luxembourg » (AIS)
- 1 logement d'urgence géré par le CPAS (solution d'hébergement temporaire (durée maximale de 6 mois, renouvelable une fois) pour un ménage confronté à une situation d'urgence (incendie…)
- 2 logements de transit gérés par le CPAS (solution d'hébergement temporaire (durée maximale de 6 mois, renouvelable une fois) pour accueillir des personnes en état de précarité ou privées de leur logement pour des motifs de force majeure et dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond. Un accompagnement social doit être prévu.

Une commune peut aussi mettre en œuvre un lotissement communal. Elle fixe elle-même des critères d'attribution pour la vente des parcelles (âge, obligation de construire endéans les 5 ans, obligation d'y élire domicile…).

Dans le cadre du développement rural, les communes peuvent bénéficier de subventions pour créer d'autres types de logements :

- Logement « moyen » ou à loyer modéré : maisons ou appartements, construits ou rénovés et mis en location par une commune selon ses propres critères. L'objectif est de maintenir la population sur le territoire en proposant des logements locatifs de qualité à un prix raisonnable. La commune peut fixer des critères d'attribution des logements (âge, domicile, revenus, proximité du lieu de travail, composition du ménage…) et constituer un comité d'attribution.
- Logement « tremplin » : logements à loyer modéré loués prioritairement à de jeunes ménages. L'idée est de permettre aux jeunes de faire ainsi des économies et, endéans quelques années, de devenir propriétaires en acquérant ou en construisant un logement dans la commune. Une partie du loyer versé leur sera alors restituée. Comme pour le logement moyen, c'est la commune qui fixe les critères d'attribution des logements (âge, revenus, composition du ménage…) ainsi que le montant du loyer et la part à reverser en cas d'installation dans la commune.
- Logement intergénérationnel : forme d'habitat visant à mélanger volontairement les générations au sein d'un complexe de plusieurs logements ; des publics d'âges différents se rendent des services. Les logements sont conçus pour accueillir des jeunes locataires (à l'étage) ainsi que des personnes âgées (au rez-de-chaussée). Ces types de logement visent à promouvoir la solidarité et les échanges entre générations, à assurer la diversité sociale, à favoriser la cohésion sociale et à augmenter l'offre de logements locatifs à loyer modéré. Certains éléments facilitent le bon voisinage et l'entraide : une charte locative, l'aménagement « d'espaces de communication », l'accompagnement de la dynamique de groupe, la présence d'activités associatives à proximité…
- Logement « kangourou » : poursuit les mêmes objectifs, mais il s'agit d'un seul logement (souvent préexistant) divisé en deux entités autonomes destinées à des publics d'âges différents, qui se rendent mutuellement des services. Ce type de projet est plus souvent porté par un ménage privé âgé, propriétaire d'un logement devenu trop grand. Le jeune ménage lui

paie un loyer. La commune peut faciliter les démarches (permis d'urbanisme, permis de location…).

Quelques exemples de projets de logements issus de PCDR d'autres communes :

- Somme-Leuze à Baillonville : 3 logements avec 3 chambres + un atelier rural
- Somme-Leuze à Heure : 2 studios (1 chambre) au rez-de-chaussée et 2 appartements (2 chambres) dans les étages.
- Froidchapelle : depuis 1998, 29 couples ont occupé différents logements tremplins et 23 se sont installés dans la commune.

### 3.3. Echanges

En matière de logement, la CLDR a mis en évidence deux enjeux :

- Etre une terre d'accueil pour les jeunes
- Développer de nouvelles formes de logements pour tous

Lors des consultations villageoises et d'autres rencontres, les participants avaient fait plusieurs propositions :

- Faciliter l'accès à la propriété
- Poursuivre la création de lotissements à prix réduits pour les jeunes
- Création de logements groupés, logements intergénérationnels, petits logements pour aînés ou familles monoparentales
- Propositions de terrains à bail emphytéotique
- Intégrer les logements sociaux

Les participants sont invités à se répartir en 4 groupes et à répondre aux questions suivantes :

- Quelle politique du logement à Nassogne ? (Pour quels publics ? Lotissements communaux ? Locatif ou acquisitif ? Construction ou rénovation ? ...)
- Quels types de logements locatifs faut-il créer ? (Social ? Moyen ? Tremplin ? Intergénérationnel ? ...)
- Où faut-il développer ces projets ? (Dans quel village et pourquoi ? Sur quel site ? Bâtiment à rénover ? ...)

**Synthèse des avis des groupes**

En matière de politique du logement :

- L'accès au logement pour les jeunes (ménages) est une priorité pour les 4 groupes.
    - Mais, quels sont les leviers de la commune, surtout au niveau acquisitif (cf. terrains privés, lotissement de Harsin où des jeunes de Marche sont venus s'installer…) ?
    - Certains proposent de mettre à disposition des terrains à un prix abordable.
    - D'autres parlent également de logements locatifs à des prix raisonnables.
- L'accès au logement pour les ainés est aussi une priorité largement partagée.
    - Créer du logement pour les ainés a un double intérêt : libérer des bâtiments qui pourront accueillir de nouveaux occupants et maintenir les ainés dans la commune (et donc maintien de services, d'emplois…).
- Il faut également tenir compte des familles monoparentales, des personnes seules.
- Le logement social est nécessaire, mais parfois problématique. Favoriser une mixité de populations est un principe à retenir, mais pas évident à mettre en œuvre. Il faut veiller à la bonne intégration des différents types de logements, éviter les ghettos, mettre en place des outils pour bien vivre ensemble… Pour certains, les logements sociaux doivent être mieux répartis entre les différents villages.
- Un groupe estime qu'il ne faut pas créer de lotissements communaux car cela ressemble trop à des ghettos. Il vaut mieux travailler sur le locatif que sur l'acquisitif.

- Favoriser la rénovation de bâtiments existants avant de construire du neuf. Mais, attention aussi à l'attractivité du projet (proximité de services, de commerces…).
- Renforcer le contrôle des bâtiments inoccupés, insalubres…
- Garder le caractère rural des différents villages.

En matière de types de logement à créer :

- Créer des logements tremplins (cité par plusieurs groupes).
- Créer des logements intergénérationnels (de plain-pied), avec des superficies correctes (si nécessaire, limiter le nombre).
- Réfléchir à des viagers conjugués avec du logement intergénérationnel.
- Viabiliser les lotissements communaux potentiels (sur le dessus de Bande…).
- Faciliter l'implantation d'habitats temporaires, comme les yourtes. Voir comment les habitations légères peuvent s'intégrer dans les zones d'habitat traditionnel car elles peuvent constituer des solutions intéressantes pour les jeunes.
- Privilégier des logements modulables.
- Créer des logements à loyer modéré pour les personnes seules, les familles monoparentales…
- Favoriser les logements kangourous, mais en séparant bien les habitations au cas où la cohabitation se passerait mal (compteurs séparés, agencement des accès et communs…).
- Voir l'intérêt pour des logements groupés (comme à Forrières).

Au niveau des projets :

- Privilégier les projets au centre des villages (pour intégrer les nouveaux habitants), à proximité des commerces (notamment pour les personnes âgées) …
- Faire un cadastre des terrains inoccupés et des bâtiments vides, surveiller le parc immobilier à vendre.
- Organiser des échanges de terrains entre les fabriques d'église et la commune. Les fabriques d'église ne peuvent pas aliéner leurs biens et des terrains bâtissables restent ainsi inoccupés. Une fabrique pourrait échanger ce type de terrain avec la commune (par exemple, en échange de terrains agricoles de même valeur) et la commune pourrait alors valoriser cette parcelle.
- Assainir le site du motel et du Métropolis à Harsin.
- Créer des logements tremplins dans l'ancienne maison communale de Forrières (bâtiment au centre du village, près des commerces…).

## 4. Les suites

Les propositions seront analysées par la CLDR : faisabilité technique et financière, pertinence, priorité… Les propositions retenues seront ensuite formulées par le bureau Impact sous forme de fiches-projets inscrites dans le Programme Communal de Développement Rural.

**MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !**

**Fondation rurale de Wallonie**
Rue des Tilleuls, 1E 6900 Marloie
084/21 98 60 famenne@frw.be

Alain JACQUET
Agent *de développement à la FRW*

***Retrouvez toutes les informations relatives à l'ODR sur le site : www.nassogne-odr.info***