

Province de NAMUR
VILLE DE BEURAING
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 26 juin 2023

La séance est ouverte à 20h05.

Présents : MM. LEJEUNE Marc, *Bourgmestre* ;

ROLLAND Benoît, HAVENNE Mélanie, DURY Pierre et REVELLO Piero,
Echevins ;

Mme DEMARS Marie Claire, ~~*Présidente du Conseil de l'Action sociale*~~ ;

M.M BRACK Caroline, LISOIR Caroline, ROCHETTE Régine, RODRIGUEZ
VERDASCO Ana, RONDEUX Rémy, GUERISSE Fanny, MASSET Cyrille,
LAMBILOTTE Thierry, BARBIER Alain, ANTOINE Cyprien, ANCEAU Jérôme,
JADOT Frédéric, DALCETTE Benoît, PONCELET Pascal et THOMAS Michel,
Conseillers communaux ;

Assistés de Mr JUILLAN Denis, *Directeur général*.

REVELLO Piero, DEMARS Marie Claire, GUERISSE Fanny, ANCEAU Jérôme

Procès-verbal du Conseil communal

Vu l'article 46 du Règlement d'ordre intérieur du Conseil communal, le procès-verbal du Conseil communal du 22-05-23 est approuvé à l'unanimité.

Objet : Guide Communal d'Urbanisme – Adoption – Décision

Séance publique

Point n° 07— CDU- 1.777.81-ad

Le Conseil communal ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu le Code du Développement territorial (CoDT), entré en vigueur le 1er juin 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 26 août 2019 décidant d'établir un Guide Communal d'Urbanisme (GCU), conformément à l'article D.III.6 du Code du Développement Territorial, de passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable avec consultation de plusieurs prestataires de service et d'approuver en conséquence le cahier spécial des charges ;

Vu le schéma de développement communal approuvé par le conseil communal en séance du 11 septembre 2013 et couvrant l'entièreté du territoire ;

Considérant qu'une évaluation environnementale a été réalisée lors de l'élaboration du Schéma de Développement Communal ;

Considérant qu'il n'y a pas de nouvelles données environnementales qui s'appliquent sur le territoire depuis l'entrée en vigueur du Schéma de Développement Communal ;

Vu les études préalables et l'analyse contextuelle réalisées par le bureau d'études « *IMPACT* » et mises à la disposition du Conseil communal et de la Commission Consultative en Aménagement du Territoire et Mobilité de la Ville de Beauraing ;

Considérant que le bureau d'études a également réalisé l'avant-projet du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ; que celui-ci porte sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que la CCATM a été consultée sur les études préalables et sur le projet de GCU les 24 juin 2020 et 7 juin 2022 ;

Considérant que trois réunions du Comité d'accompagnement ont eu lieu, les 23 septembre 2020, 15 juin 2022 et 10 octobre 2022 ;

Considérant que le GCU décline les objectifs du Schéma de Développement Communal en objectifs d'urbanisme ; Considérant que les limites architecturales proposées dans le Guide ont pour objectif de conserver le cadre bâti et de protéger les paysages ;

Considérant que le GCU prend en compte les spécificités patrimoniales, paysagères et écologiques du territoire ;

Considérant que les objectifs suivants du GCU reprennent l'intégration de l'aspect environnemental :

OG1 – Principes généraux,

OG3 – Intégration du bâti,

OG4 – Bâtiment patrimonial et conservation,
 OG5 – Gestion parcimonieuse du sol et des ressources naturelles,
 OG6 – Contraintes physiques et risques naturels,
 OG7 – Structure paysagère et écologique,
 OG8 – Equipements d'intérêt général ;

Considérant que le CoDT ne prévoit pas de soumettre les GCU à rapport sur les incidences environnementales ;
 Vu la décision du Conseil communal du 24 octobre 2022 attestant avoir pris connaissance de l'étude préalable réalisée dans le cadre de l'élaboration du GCU et n'avoir aucune remarque à émettre et proposant l'exemption d'évaluation des incidences sur l'environnement pour la réalisation du Guide Communal d'Urbanisme ;
 Considérant que les avis des Pôles Environnement et Aménagement du Territoire ont été sollicités le 18 janvier 2023 ; qu'ils sont réputés favorables par défaut ;
 Considérant que l'avant-projet de GCU a été adopté par le Conseil Communal en date du 27 mars 2023 ;
 Considérant que le Collège communal, réuni en date du 28 mars 2023, a décidé de soumettre le GCU à enquête publique et de solliciter les avis de la CCATM, du Pôle environnement et du Fonctionnaire Délégué en date du
 Considérant que la CCATM, déjà consultée à tous les stades de la procédure, a remis un avis favorable en date du 16 mai 2023 ;
 Considérant que l'avis du Pôle environnement est réputé favorable par défaut ;
 Considérant que l'avis du Fonctionnaire Délégué daté du 22 mai 2023 a été reçu en date du 25 mai 2023 ;
 Attendu que dans son avis, le Fonctionnaire Délégué soulève que *l'insertion d'une superficie minimale au sol risque d'être régulièrement source d'écarts (et donc de demande d'avis obligatoire auprès de ses services), outre le fait qu'il est tout à fait envisageable de concevoir des logements qualitatifs de moindre superficie* ;
 Attendu que les demandes de permis d'urbanisme reçues pour des maisons unifamiliales respectent d'emblée ces 75 m² sans que cette indication ait à être rappelée ;
 Attendu que les rares cas où cette superficie n'est pas atteinte concernent des projets de promotion où l'on cherche davantage la rentabilité au détriment de la qualité et du confort ;
 Attendu que le service urbanisme de la Ville fonctionne depuis des années sur les principes de rencontre avec les citoyens/promoteurs/investisseurs et de présentation d'avant-projets avant dépôt de permis officiel ; qu'une rencontre préalable et le partage des infos reprises dans le GCU permettent d'obtenir un consensus autour des indications attendues ;
 Attendu dès lors que cette superficie minimale, atteinte au moment du dépôt de permis, n'entraînera pas davantage de permis en écart et in fine de travail supplémentaire pour les services de Monsieur le Fonctionnaire Délégué ;
 Attendu que cette indication vise davantage les villages, où les gens s'installent en attente d'un certain confort et d'une qualité de vie ; qu'une superficie plus réduite n'est pas rejetée mais préconisée dans l'aire de centre urbain, à proximité des commerces et services (logement 1 chambre de 60 m², studio de 50 m²) ;
 Attendu que le plus souvent, les personnes seules ou âgées, enclines à s'orienter vers un logement de taille réduite ; optent davantage pour une autre typologie d'habitat (appartement ou studio en centre-ville) et rarement pour la construction d'une nouvelle maison ;
 Attendu que cette notion de 75 m² a été intégrée suite à de nombreux feedbacks reçus au fil des années de la part d'occupants de petits logements mis en location ou autre ; reprochant des logements sans rangement suffisant ; entraînant une multiplication de volumes secondaires hétéroclites ; une accumulation d'objets et abris en limite de propriété ; et en bout de course des conflits de voisinage finissant régulièrement devant la justice ;
 Attendu que de surcroît, philosophiquement, il convient de rationaliser l'usage du sol ; qu'une petite maison sur une parcelle à bâtir ne peut accueillir un grand ménage et de ce fait rogne une partie du territoire pour peu de personnes, allant à l'encontre du principe d'augmentation démographique et de la nécessaire augmentation du nombre de logements sur un espace réduit ;
 Attendu qu'il convient de gérer le foncier disponible en bon père de famille, tout en anticipant les besoins à venir à l'échelle de la Wallonie ; qu'un logement présentant une superficie minimale au sol permet une reconversion au profit d'un ménage plus grand ;
 Attendu que sur base de tous les arguments qui précèdent, cette notion des 75 m² peut être maintenue, d'autant que le GCU reste un outil indicatif et que les écarts à traiter seront minimes ;
 Attendu que les autres remarques émises par le Fonctionnaire Délégué ont été intégrées dans le projet de GCU ;
 Attendu que l'avant-projet de GCU a été soumis à enquête publique pour une durée de trente jours, entre le 11 avril et le 11 mai 2023 ;
 Attendu qu'une seule réclamation/observation a été transmise par e-mail en date du 7 mai 2023 ;
 Attendu qu'en synthèse, les observations peuvent être résumées comme suit :

- Doute sur le caractère indicatif du GCU qui pourrait rendre des zones non constructibles ;
- Aspect positif de privilégier la rénovation, réhabilitation, transformation ;
- Les personnes seules n'ont pas besoin de 75m² ;
- Tenir compte de l'évolution du CoDT par rapport aux hébergements touristiques ;
- Définir un cadre pour l'habitat léger plutôt que de l'exclure ;
- Les installations insolites doivent pouvoir s'envisager ;
- Les UD sur les cartes sont établies de manière trop importante ;

- Ne pas décréter les divisions verticales en cas de création ou subdivision d'un logement ;
- Réécrire l'idée que les studios sont de préférence implantés en aire de centre-urbain ;
- Dans l'aire rurale agricole, mentionner la présence de bâtiments agricoles sans rapport avec l'agriculture ;
- Interdiction du parking en zone de cours et jardins injustifiée ;

Attendu qu'il apparaît clairement que le GCU, dans son appellation comme dans son fondement légal, reste un guide à valeur indicative et ne pourra jamais modifier le caractère constructible de certaines zones ;

Attendu que la fiche relative aux hébergements touristiques complète le CoDT et la circulaire y associée, sans les contredire ;

Attendu que l'habitat léger n'est pas exclu du GCU ; que ces installations sont régies par le CoDT et qu'il n'est donc pas nécessaire de créer un nouveau cadre complémentaire ;

Attendu que les UD reprises sur les cartes du GCU suivent celles du Schéma de Développement Communal et qu'il ne peut y avoir de contradiction entre les deux outils ;

Attendu que les divisions horizontales entraînent des nuisances sonores entre étages lorsque l'isolation phonique n'est pas réalisée ou performante et in fine des conflits de voisinage ; qu'une division horizontale n'offre pas le confort d'un accès au jardin, entraîne la difficulté de gestion des poubelles, vélos et poussettes quand il n'y a pas d'ascenseur ; et rend impossible tout accès extérieur s'il n'y a pas de balcons/terrasses ;

Attendu au contraire, que les anciens corps de fermes rénovés se prêtent particulièrement bien aux divisions verticales entre le corps de ferme transformé en une ou deux petites maisons d'une part et la grange et l'annexe d'autre part, offrant ainsi une lecture aisée et architecturalement respectueuse de l'existant ;

Attendu que le stationnement en zone de cours et jardins reflète un mauvais aménagement du territoire, la zone de cour et jardin étant destinée à la quiétude, aux loisirs, à la verdure et non aux bruits et odeurs de voitures ;

Attendu que la remarque relative à l'existence de bâtiments existants qui n'ont jamais été conformes à l'aire agricole a été intégrée ;

Attendu que cette interdiction de stationnement en cours et jardins est systématiquement appliquée par la DGO4 lors de ses remises d'avis ;

Attendu que lorsqu'un projet de logement force le stationnement en cours et jardins, il faut bien souvent s'interroger sur le programme envisagé à l'échelle de la parcelle et constater son caractère trop ambitieux ; qu'une diminution du nombre de logements permet de diminuer le nombre de stationnements nécessaires et donc facilite la cohabitation des fonctions sans empiéter sur les jardins ; que le maintien de jardins est nécessaire pour garantir un confort minimum des occupants ;

Attendu que les différentes remarques émises, tant par Monsieur le Fonctionnaire délégué que par la CCATM ou le réclamant à l'enquête publique, ont été majoritairement intégrées et celles qui ne l'ont pas été pleinement argumentées ;

Attendu que le GCU constitue un outil primordial qui facilitera le travail du service urbanisme et l'information à destination des porteurs de projets ;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Art. 1 : D'adopter définitivement le Guide Communal d'Urbanisme tel que présenté.

Art. 2 : De transmettre le Guide, la présente décision et les pièces de procédure au Fonctionnaire délégué ainsi qu'au SPW TLPE – DATU – Direction de l'Aménagement Local, rue des Brigades d'Irlande 1, 5000 JAMBES.

Pour le Conseil communal ;

**Le Directeur général,
(s) Denis JUILAN**

**Le Bourgmestre,
(s) Marc LEJEUNE**

Pour extrait conforme délivré le

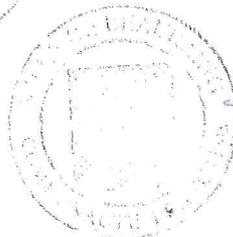
27 JUN 2023

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Denis JUILAN

Marc LEJEUNE



Vu pour être annexé à l'arrêté du

15 DEC. 2023

3

Ministre de l'Economie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences

Willy BORSUS

Certifié conforme à l'original
Muriel LE CLERCQ
Attachée

