

**UNIVERSITE DE LIÈGE**

**Faculté des sciences appliquées**

**Urbanisme et aménagement du territoire**



Travail réalisé par **Fanny Saint-Viteux**

Master de spécialisation en urbanisme et aménagement du territoire

Dans le cadre du cours de **Séminaire d'analyse de projets urbains**

Professeurs : **Jacques Teller** et **Joël Privot**

Année académique **2017-2018**

## Table des matières

---

1. Mise en contexte .....	2
1.1 Situation géographique .....	2
1.2 Évolution démographique et croissance des logements .....	3
1.3 Revitalisation du centre-ville .....	5
2. Le projet et son historique .....	6
2.1 Brève description du projet .....	7
2.2 L'arrivée du Bourgmestre .....	8
2.3 Le début des interventions .....	9
2.4 Le « Quartier Nouveau » .....	10
2.5 Le contournement du centre-ville .....	10
2.6 Première phase des travaux .....	11
3. Enjeux à l'échelle de la ville .....	11
4. Cartographie des acteurs .....	13
5. Outils urbanistiques mobilisés .....	15
5.1 La préemption .....	15
5.2 Le Plan de Secteur .....	15
5.3 Le label .....	15
5.4 Les outils d'orientation .....	16
6. Principales leçons .....	17
7. Bibliographie .....	1

## 1. Mise en contexte

Cette première partie du travail replace le projet dans ses contextes géographique et urbain.

### 1.1 Situation géographique

Andenne, située au cœur de la Wallonie en province de Namur, est une commune faisant partie des différentes municipalités bordant la Meuse. Les communes avoisinantes sont : Wanze, Héron et Huy en province de Liège et Fernelmont, Gesves et Ohey en province de Namur.

Articulée sur le sillon Mosan, la ville d'Andenne est en connexion à l'ouest avec Namur, chef-lieu de la province mais aussi capitale de la Région Wallonne, et à l'est avec Liège, chef-lieu de la province de Liège (Figure 1). La ville fait d'ailleurs partie de l'arrondissement de Namur.

Bien que le fleuve conditionne et contraint un axe de développement modal est-ouest, il n'en demeure pas moins que la ville soit bien positionnée entre Namur et Liège, représentant toutes deux des pôles administratif, commercial, économique et universitaire importants (Traces TPI, 2016).

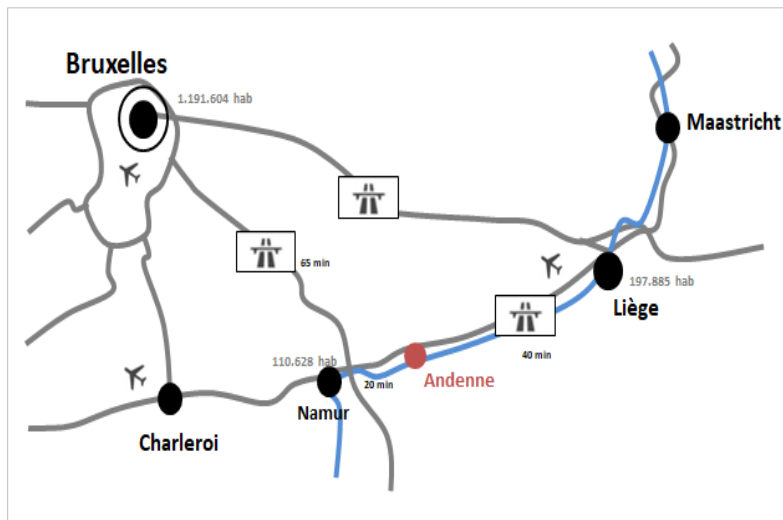


FIGURE 1: LOCALISATION DE LA VILLE D'ANDENNE  
(CROQUIS PERSONNEL)

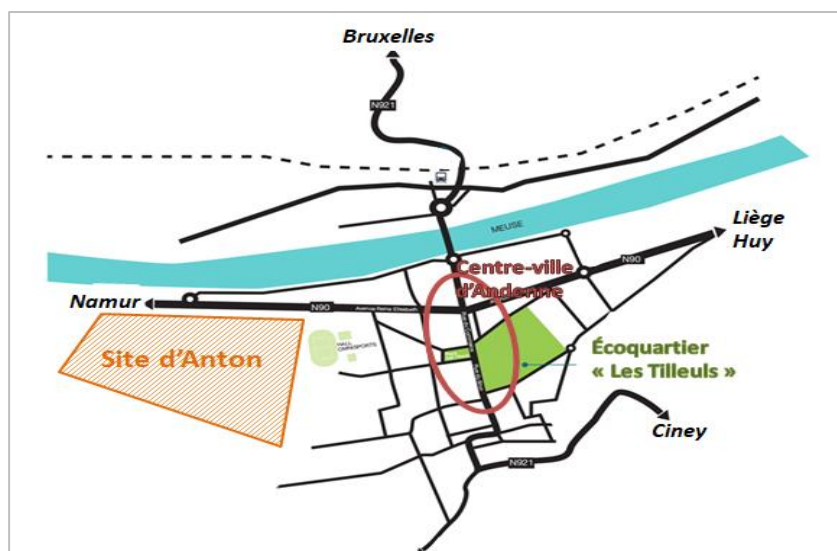


FIGURE 2: LOCALISATION DE LA ZONE D'ÉTUDE  
(CROQUIS PERSONNEL)

Le site d'Anton se localise à l'ouest du centre-ville d'Andenne, dans une ZACC au plan de secteur (Figure 2). Anciennement terrains industriels, cette réserve foncière de près de 50 hectares est aujourd'hui, propriété de la Ville d'Andenne. Implanté dans la plaine alluviale de la Meuse, il bénéficie de la proximité du fleuve (100 mètres) et

de ses dépôts lors de grosses inondations. Le site est par conséquent propice à la culture.

Les terrains sont actuellement occupés par des prairies permanentes nues, des jachères, des cultures non sarclées, des bandes enherbées ou encore des vergers hautes tiges. Le site représente donc une poche d'air verte de taille conséquente au sein de la ville d'Andenne (Figure 3). Les objectifs de la mise en œuvre de cette ZACC doivent respecter l'identité « agricole » du site et tirer parti des ressources présentes.



FIGURE 3: PHOTOGRAPHIE DU SITE D'ANTON

## 1.2 Évolution démographique et croissance des logements

Andenne a une superficie avoisinant les 86 km<sup>2</sup> (BEP, 2017). Son territoire représente en surface 2,36% de celui de l'ensemble de la province de Namur (Ville d'Andenne, 2017).

La commune bénéficie d'une démographie positive dans toutes ces entités (à l'exception de Namèche) avec un vieillissement de la population important. Andenne accueille en 2016 près de 27 000 habitants dans 11 500 logements. En 10 années, cela représente une augmentation de 1 200 logements et une croissance de la population de 8%. En comparaison, la moyenne wallonne de croissance de la population atteint 5% (Ville d'Andenne, 2017).

Par rapport à la moyenne régionale, il ressort une dynamique plus forte sur la tranche 0-19 ans. Il y aura, d'après des projections, moins de personnes âgées à Andenne qu'en Wallonie en général. Si la population andennaise reste relativement jeune et active, il faut noter que c'est la tranche 65+ qui évoluera numériquement le plus (Tableau 1). De plus, la tendance des aînés est de quitter leur maison de village pour venir habiter en centre-ville (Traces TPI, 2016), notamment dans des logements de plus petite taille.

	2015		2021		2026		
Classes d'âge	Andenne		Andenne		Andenne		Wallonie
0 à 19 ans	6 388	24,51%	6 967	25,11%	7 214	25,08%	23,60%
20 à 64 ans	15 325	58,79%	15 875	57,21%	16 089	55,94%	56,10%
65 ans et plus	4 355	16,71%	4 905	17,68%	5 556	19,32%	20,30%
Total	26 068	100,00%	27 747	100,00%	28 759	100,00%	100,00%

TABLEAU 1: PERSPECTIVES DE LA POPULATION 2015-2026 (D'APRÈS IWEPS, 2015).

La commune voit une croissance importante de son parc immobilier et une augmentation du coût des terrains (Télévision Canal C, 2016). Les maisons 4-façades enregistrent une progression significative de 28 % sur une période de 20 ans, signe le cas échéant d'un phénomène de « périurbanisation » du noyau urbain andennais. La ville connaît également une « explosion » du nombre d'immeubles à appartements (les statistiques ont triplé en 20 ans) (Figure 4), démontrant une urbanisation de la commune et une densification de l'habitat. Généralement, ce type de logements est adapté aux petits ménages mais moins aux ménages avec enfants : familles nombreuses et familles recomposées. L'évolution sociologique conduisant à une augmentation substantielle des familles-tribus, le besoin en logements de grande capacité doit aussi être rencontré.

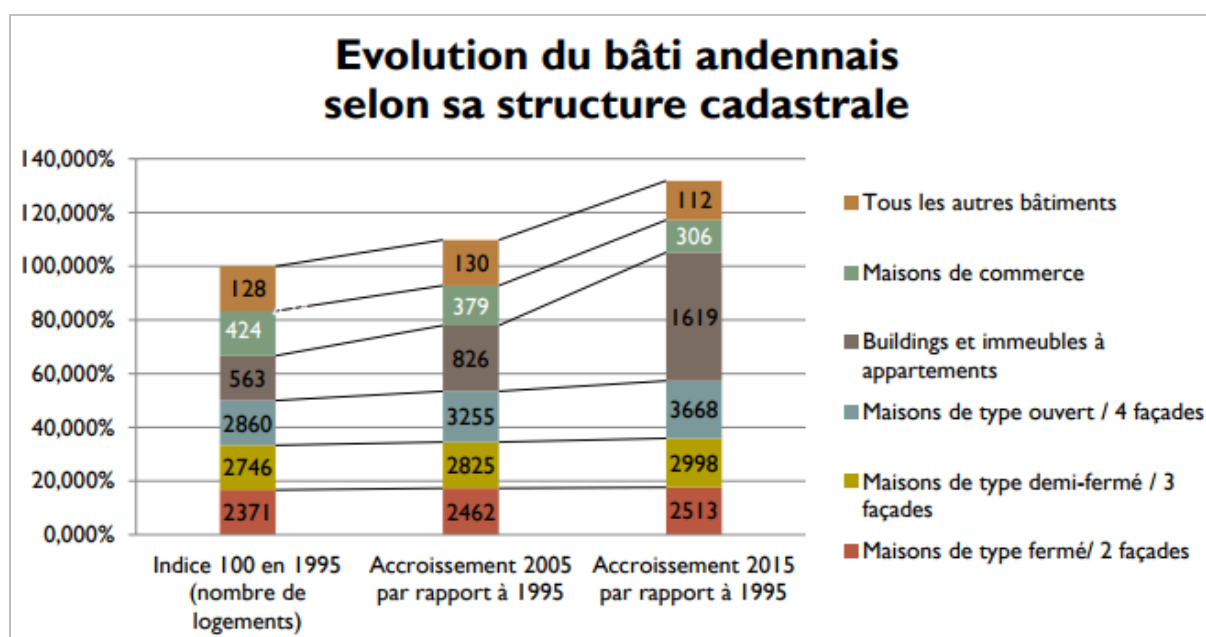


FIGURE 4 : ÉVOLUTION DU BÂTI ANDENNAIS

En comparaison avec les entités de la commune, à savoir Seilles, Landenne, Wezin, Sclayn, Namèche, Maizeret, Thon, Bonneville et Coutisse, Andenne possède la proportion d'appartements et studios la plus conséquente sur son territoire. Les maisons de taille plus importante sont localisées en périphérie, dans les villages plutôt ruraux de la commune.

En effet, les maisons séparées, type 4-façades sont essentiellement implantées sur les versants de la Meuse, signe d'une certaine périurbanisation de la ville d'Andenne.

Les données détaillées les plus récentes concernant la typologie des logements datent du recensement de 2001 et sont illustrées ci-dessous (Figure 5).



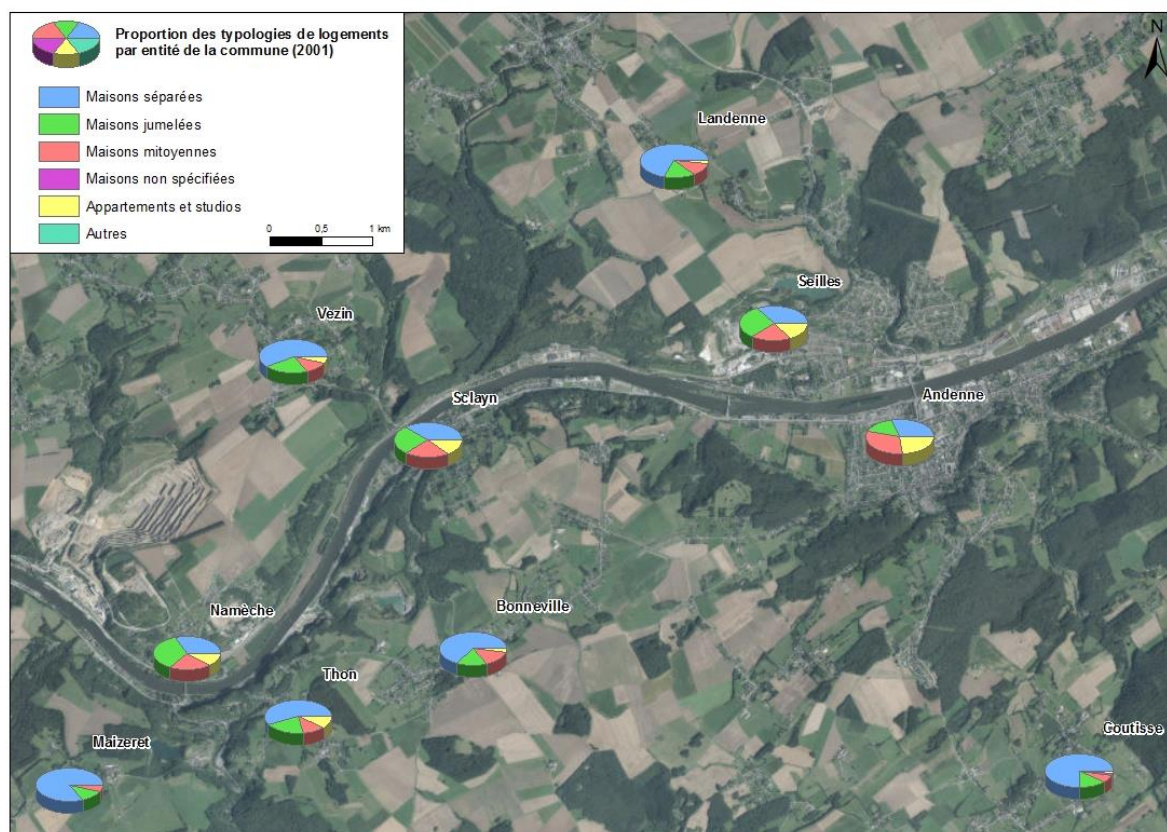


FIGURE 5 : PROPORTION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS DANS LES ENTITÉS (SOURCE: SPF ÉCONOMIE, 2011, REPRÉSENTATION PERSONNELLE)

On observe une augmentation très marquée du nombre de personnes vivant seules (ou déclarées telles...). En 1995, chaque logement andennais comptait en moyenne 2,74 personnes ; vingt ans plus tard, chaque logement compte en moyenne 2,37 personnes. À titre de comparaison, la moyenne nationale était de 2,30 en 2014 (Traces TPI, 2016).

De plus, plus de 76 % d'Andennais sont propriétaires de leur logement, représentant une moyenne importante pour la région (qui est à 66% (Statbel, 2013)). Dans les 24 % restants, plus d'un tiers sont destinés aux logements publics (Télévision Canal C, 2016).

### 1.3 Revitalisation du centre-ville

Causé par le développement de nouvelles zones commerciales périphériques le long de la Meuse, le centre-ville d'Andenne a connu un déclin de ses commerces, provoquant par conséquent, une diminution de son public. Par les créations d'un nouveau quartier localisé en centre-ville (« Les Tilleuls ») et de nouvelles cellules commerciales, la Ville d'Andenne espère contrecarrer ce phénomène (Cobelba & Entreprises Koeckelberg, 2017). La ville a la volonté de créer un quartier où sont mixées les fonctions et la population, permettant notamment à un grand nombre de nouveaux habitants de devenir propriétaire.

Cette opération urbaine prévoit les créations de 226 logements, d'un parking de 175 places et d'une nouvelle place (Figure 6).

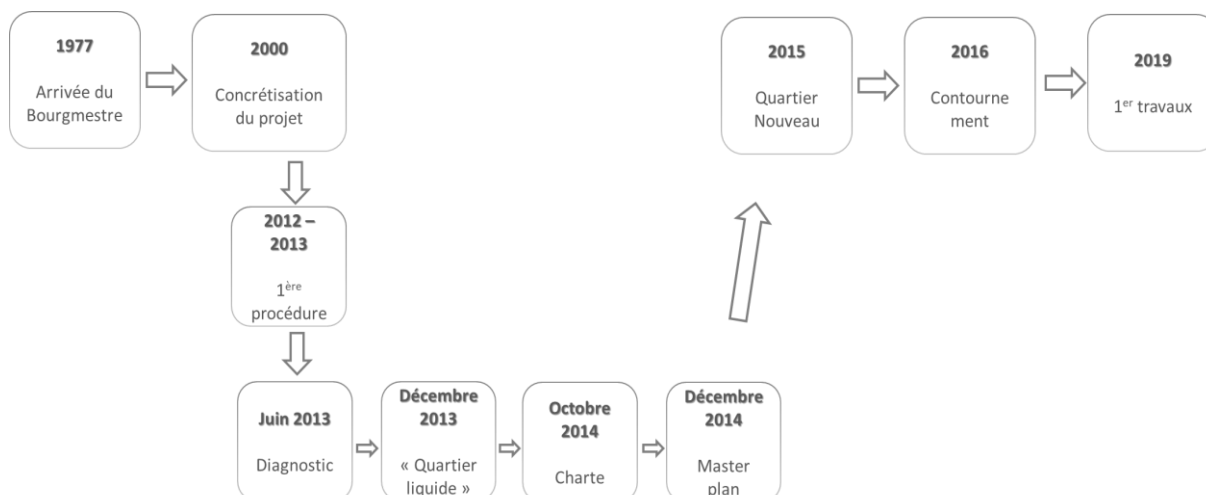


FIGURE 6 : MASTER PLAN DU PROJET EN CENTRE-VILLE (COBELBA & ENTREPRISES KOECKELBERG, 2017)

## 2. Le projet et son historique

Dans cette partie du travail, nous décrivons brièvement le projet urbain et analysons le séquençage de son historique. Cette analyse retrace, via les dates clés, le processus décisionnel.

Afin de rendre la lecture aisée, les dates clés sont au préalable reprises sur la ligne du temps suivante :



## 2.1 Brève description du projet

Idéalement situé sur l'axe Namur-Liège, le projet du site d'Anton à Andenne se développe à proximité immédiate du centre actuel sur une superficie d'environ 50 hectares. Le site d'Anton se révèle comme l'extension de la ville d'Andenne en prolongeant la trame urbaine existante (Ville d'Andenne & BEP, 2014).

Son aménagement propose une densité de 40 à 60 logements par hectare, de manière à optimiser la qualité de vie du citoyen, ainsi que l'installation de services et d'activités permettant de compléter le centre-ville sans le déformer. La définition des seuils de densité minimum dépend du contexte dans lequel le projet s'implante. Tenant compte de la localisation à proximité directe d'un centre-ville équipé et d'une gare, les différents outils mis en place par la Région wallonne (Lignes de force pour le XXI<sup>ème</sup> siècle, Nouveau SDER, Référentiel QD) s'accordent pour préciser une densité nette minimale de 40 logements par hectare (Ville d'Andenne & BEP, 2014).

Le projet vise le développement d'un quartier multifonctionnel avec, à termes, 1 600 logements. Le quartier permet d'accueillir 4 000 habitants, contribuant à répondre en partie aux nouveaux besoins suite à la dynamique démographique en constante croissance. Pour rappel, la Ville d'Andenne se voit accueillir près de 1 500 nouveaux habitants d'ici 10 ans d'après les projections de l'IWEPS. Il est cependant nécessaire de mentionner que, grâce à sa localisation optimale entre deux villes attractives, les nouveaux résidents sont plus susceptibles d'être des travailleurs séduits par la qualité du projet que de réels andennais.

Ce nouveau quartier intégrera une multitude de fonctions urbaines (Figure 7) : bureaux, commerces, écoles, équipements sportifs et culturels, halle maraîchères, centre médical, crèche, résidence-services, ... Il visera la création de 2 100 nouveaux emplois diversifiés et de qualité.



FIGURE 7 : MIXITÉ FONCTIONNELLE AU SEIN DU PROJET (SOURCE : COLOT, 2017)



Par ailleurs, par la mixité de fonctions attendues sur le site, le projet développera une interaction forte entre les habitants et les acteurs économiques, notamment en matière d'agriculture urbaine.

En termes d'innovation, le projet repose sur plusieurs concepts :

- Le projet vise la création d'un quartier évolutif et flexible où la programmation, l'organisation et la nature des ilots varient en fonction de l'évolution des modes de vie. Ce quartier est donc catégorisé comme « quartier liquide ».
- Le quartier souhaite se doter d'une image forte sur le développement de l'agriculture urbaine. Le projet veille à maintenir 25 % d'espaces non urbanisés qui peuvent être utilisés pour le développement de procédés d'agriculture urbaine tendant à l'autosuffisance future du quartier (en fruits et en légumes).
- Le projet se structure autour d'un espace vert public central multifonctionnel de 1,5 hectare alliant événements et écologie. Ce parc est le lieu d'animation du quartier. Le parc écologique et son plan d'eau valorisent également les systèmes écosystémiques (gestion des eaux, ressource de biodiversité, développement de l'agriculture urbaine, agrément paysager, ...).
- La priorité est donnée aux liaisons douces en plaçant la circulation automobile à l'écart des lieux de vie et en déployant le réseau de promenades paysagères au sein des ilots.

## 2.2 L'arrivée du Bourgmestre

---

Claude Eerdeken est élu Bourgmestre de la Ville d'Andenne en 1977. C'est à partir de cette époque qu'il entreprit d'acheter, petit à petit, des terrains au sein de la Ville. Ces différents achats lui permettront, plus tard, la réalisation de divers projets urbains, notamment celui sur la ZACC d'Anton. Propriétaire de la majorité des terrains (Figure 8), cela permet à la Ville d'encadrer plus facilement l'ensemble des procédures (Colot, 2017).

L'immense ambition du Bourgmestre est d'assurer l'autonomie alimentaire de 15 000 andennais sur les 27 000 et, par la suite, de disposer d'une production locale qui puisse nourrir en toute saison, l'ensemble des habitants d'Andenne (Vivrelci, 2016).



FIGURE 8 : TERRAINS APPARTENANT À LA VILLE D'ANDENNE (EN BLEU) (SOURCE : COLOT, 2017)

## 2.3 Le début des interventions

C'est après les années 2000 que le projet se concrétise réellement sur le site d'Anton. Bien que la demande en logements soit faible au sein de la ville d'Andenne et que les logements dans le nouvel écoquartier ne soient pas tous vendus, le projet conçoit de créer 1 600 logements et par conséquent, attirer plus de 4 000 nouveaux résidents appartenant aux classes moyennes et supérieures (Colot, 2017). Ce nouveau quartier augmentera donc la population andennaise de plus de 15%. Néanmoins, ce quartier évitera la dispersion de l'habitat en étant une extension vers l'ouest de la trame urbaine déjà existante. Cependant, un phénomène de gentrification se fera ressentir au sein de la ville suite à l'attrait de population dont le profil socio-économique est plus important.

Dans l'optique de ne pas mettre tous les projets en même temps sur le marché immobilier (RTBF, 2017), c'est seulement à partir des années 2012-2013 qu'arrivent les premières procédures pour ce nouveau quartier. En effet, c'est en juin 2013 qu'est publié le « diagnostic du terrain et des tendances » par le Bureau économique de la Province de Namur (BEP), maître d'ouvrage du projet. Cette analyse a mis en exergue non seulement les opportunités et contraintes du site d'Anton sur le plan territorial mais également des enjeux majeurs stratégiques et politiques.

Divers objectifs de développement et d'aménagement ont été instaurés en décembre 2013. Ce document souple permet d'anticiper les différentes évolutions que pourra rencontrer le quartier. Par conséquent, le concept sera de créer un « quartier liquide ». Ce quartier sera donc évolutif et flexible où la programmation, l'organisation et la nature des îlots varieront en fonction de l'évolution des modes de vie.

La charte est développée en octobre 2014. Elle a défini l'aménagement du quartier en précisant les différents indicateurs de performances et les moyens pour les atteindre. Finalement, la transcription spatiale de cette charte est publiée en décembre 2014 (Figure 9).

Pour donner l'impulsion du projet, la première phase des travaux s'opérera en bordure de la Meuse, offrant une grande visibilité des opérations.



FIGURE 9: MASTER-PLAN DU SITE D'ANTON (SOURCE : JNC INTERNATIONAL, 2017)

## 2.4 Le « Quartier Nouveau »

*« Outre le défi démographique, nous avons aussi besoin de logements plus petits à cause du vieillissement*



*de la population et de la réduction de la cellule familiale»,* souligne le ministre. L'objectif est en même temps de réduire l'étalement urbain, qui a gravement pesé sur les besoins en infrastructures et profondément modifié les paysages wallons (Metro, 2016).

Le 17 novembre 2015, le Ministre Carlo DI ANTONIO a lancé un premier appel à manifestation d'intérêt à l'attention des communes wallonnes en vue de développer des projets de Quartiers Nouveaux (SPW – DGO4, 2017).

C'est à lors que le BEP s'est rendu compte que leur projet répondait aux divers critères de ces « quartiers nouveaux ».

Sur base des critères de sélection, un jury pluridisciplinaire et international, composé de 12 experts, a proposé au Gouvernement wallon une sélection de 10 projets dont figurait le projet du site d'Anton, à Andenne. S'appuyant sur la proposition du jury, le Gouvernement wallon a labellisé le 23 juin 2016 ces 10 projets « Quartiers Nouveaux » (SPW – DGO4, 2017).

L'accompagnement régional des communes sélectionnées porte plus particulièrement sur (SPW – DGO4, 2017) :

- la facilitation des démarches administratives ;
- l'appui aux compétences locales en matière de montage et développement de projet (mise à disposition d'une équipe accompagnante – objet d'un marché public de services).

Le projet sur le site d'Anton a été primé en raison de sa pertinence face aux objectifs et enjeux du développement territorial de la Wallonie, aux défis démographiques ainsi qu'aux objectifs fixés dans le Référentiel « Quartiers Nouveaux ».

## 2.5 Le contournement du centre-ville

En 2016, l'autorisation pour le contournement du centre-ville d'Andenne a été formulée. Ce contournement sera réalisé tel un boulevard urbain et traversera l'ensemble du projet afin de relier Andenne à Ciney au sud. Par conséquent, l'ensemble du masterplan devra être revu, permettant d'intégrer au mieux cette nouvelle voie (Colot, 2017) (Figure 10).

Suite à cette révision, un Schéma d'Orientation Local (SOL) sera réalisé sur la partie Est du contournement (d'une superficie de 15 ha). Ce dernier devra être achevé d'ici 2018 (Colot, 2017). Il définira une urbanisation plus opérationnelle. Suite à ce bouleversement, le phasage des travaux est également modifié. La première étape d'urbanisation se réalisera au niveau de ce SOL, partie la plus proche du centre-ville d'Andenne.

Néanmoins, suite à l'instauration préalable de la charte, ne pouvant être modifiée, les travaux du contournement sont dans l'obligation de suivre les instructions fournies par ce document.



FIGURE 10 : TRACÉ APPROXIMATIF DU CONTOURNEMENT DU CENTRE-VILLE D'ANDENNE (CROQUIS PERSONNEL)

Ce schéma est purement indicatif.

## 2.6 Première phase des travaux

---

La commune s'est engagée, suite à la labélisation « Quartiers Nouveaux », à développer de manière concrète le projet sur le terrain d'Anton pour deux hectares dans les trois ans (c'est-à-dire en 2019) (Colot, 2017).

## 3. Enjeux à l'échelle de la ville

---

Le projet doit répondre aux tendances immobilières de la Wallonie d'ici 2040 à savoir la demande de création de logements de plus petite taille. Cette demande est générée par l'augmentation des ménages de petites tailles et le vieillissement de la population. De plus, la Wallonie devra faire face à moyen terme à un grand déficit en logements, surtout en logements de qualité dans un cadre de vie agréable. Cette demande est appuyée par une politique volontariste de la commune d'Andenne de proposer de nouveaux logements afin d'attirer de nouveaux habitants.

Les enjeux de la mise en œuvre de la ZACC sont multiples :

Premièrement, la ville souhaite attirer de nouvelles populations à Andenne, afin de faire évoluer le profil socio-économique jusqu'à présent moyen, en mettant en place les aménités à même de les attirer et de les fidéliser. La mise en œuvre du quartier durable permettra donc de capter la population de l'axe Namur-Liège dont les projections prévoient une augmentation pouvant aller jusqu'à 30 % entre 2010 et 2040 (Ville d'Andenne & BEP, 2014).



Deuxièmement, elle souhaite réduire les différents projets urbains dans les villages aux alentours d'Andenne permettant de favoriser les réalisations en son centre. Ce souhait permettra de limiter l'étalement urbain/périurbanisation en essayant de séduire les futurs habitants, au moyen d'un projet urbain "de grande qualité", d'habiter à proximité directe du centre d'Andenne plutôt qu'en périphérie (Colot, 2017).

Dernièrement, la ville souhaite, grâce à ce nouveau quartier et à son panel de fonctions, (re)développer les activités économiques (Colot, 2017). Les projets et les activités liées au quartier et à l'espace économique participeront à la dynamique du sillon wallon, par leur caractère innovant tant dans les logiques économiques, environnementales, du logement, que de participation des habitants (Ville d'Andenne & BEP, 2014).

Le quartier durable participera ainsi au développement des connexions à travers (Ville d'Andenne & BEP, 2014) :

- La création de partenariats et le rapprochement de centres universitaires et de recherches ;
- La présence d'entreprises innovantes ainsi que de services qui s'intègrent dans des réseaux à l'échelle régionale ;
- La présence d'habitants qui développent des connexions professionnelles et sociales avec les pôles voisins.

Cependant, il est nécessaire de se demander si la création de nouveaux logements n'est pas superflue. Suite à la revitalisation urbaine du centre-ville d'Andenne et à d'autres projets immobiliers en cours de réalisation, l'offre en logements a fortement augmenté durant ces dernières années mais la demande n'a pas suivi cette tendance. Les nouveaux appartements en centre-ville ne se vendent pas et les investisseurs sont peu nombreux.

De plus, les « quartiers nouveaux » constituent une réponse au défi démographique qui nous attend comme attesté par les dernières estimations du Bureau fédéral du Plan. En 2040, la Wallonie devrait en effet compter 435 000 habitants supplémentaires et plus de 300 000 nouveaux ménages. Concernant la ville d'Andenne, déjà pour l'année 2026, il est prévu une augmentation de 10 % habitants dans la commune. L'envie d'optimiser la qualité de vie des nouveaux résidents du quartier et par conséquent, la décision d'une « faible » densité (40 à 60 logements) permettra-t-elle de réellement répondre à cette croissance démographique, sachant que le projet ne sera pas achevé avant 2050 ?

L'immense ambition du Bourgmestre est d'assurer l'autonomie alimentaire de 15 000 andennais sur les 27 000 et, par la suite, de disposer d'une production locale qui puisse nourrir en toute saison, l'ensemble des habitants d'Andenne. L'agriculture urbaine sur le site d'Anton permettra donc la production et la consommation locales. Bien qu'une extension d'agriculture sur une zone contiguë au site permette d'augmenter les productions, certaines études préconisent une surface de 300 m<sup>2</sup> pour un potager qui serait véritablement nourricier pour une famille de quatre personnes. Il permet de cultiver toute l'année des légumes et de faire des réserves pour l'hiver grâce aux conserves, au séchage, à la stérilisation ou à la congélation (VivreDemain, 2016). L'étude du projet a finalement démontré que ce ne sera pas possible d'atteindre cet objectif essentiellement faute d'acteurs dans le domaine de l'agriculture urbaine à Andenne. Cependant, dans le périmètre

du SOL, des terrains "productifs" seront bien prévus que ce soit pour du maraîchage ou de l'agriculture urbaine.

#### 4. Cartographie des acteurs

La figure ci-dessous dresse le tableau des acteurs intervenant dans le projet (Figure 11).

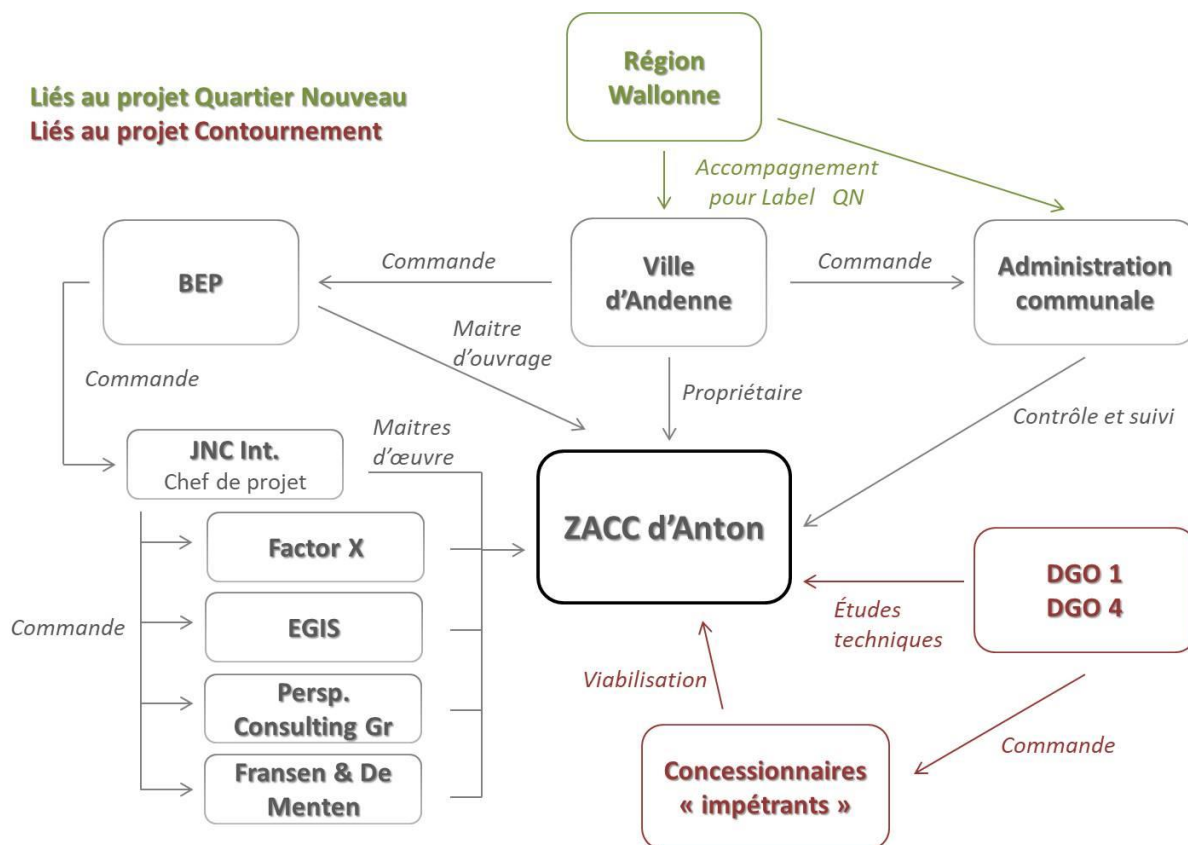


FIGURE 11 : CARTOGRAPHIE DES ACTEURS (CROQUIS PERSONNEL)

La **Ville d'Andenne** a un rôle important dans ce projet urbain. En plus d'être propriétaire de la majorité des terrains de la ZACC, elle est également demandeur du projet.

L'**administration communale** d'Andenne sert de support logistique et coordonne les opérations. Elle les contrôle et les suit également. Ce sont principalement les services techniques de la ville, service urbanisme et travaux, qui s'en occupent.

Le **Bureau Économique de la Province de Namur (BEP)** est le maitre d'ouvrage. Il est l'entité porteuse du projet, définissant les objectifs, son calendrier et le budget consacré à ce projet.

Plusieurs **maitres d'œuvre** ont été chargés de la conception du projet urbain et en assurent le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers. :

- **JNC International** → Chef de projet, bureau d'études en urbanisme rassemblant près de 40 collaborateurs architectes urbanistes, paysagistes et ingénieurs spécialisés dans les disciplines de l'aménagement du territoire, l'aménagement urbain, de

l'architecture du paysage et de l'ingénierie de l'environnement (JNC International, 2018) ;

- **Factor X** → Bureau d'étude en environnement analysant l'activité au sein sa chaîne de valeur, identifiant les risques auxquels le projet est directement ou indirectement confronté, instaurant un partenariat permettant un mélange d'idées pour faire apparaître de nouvelles opportunités, faisant surgir des modes de production et de consommation véritablement durables, permettant la mise en œuvre de solutions audacieuses, futures références dans leurs marchés respectifs (FactorX, 2018) ;
- **Egis** → Bureau d'études en mobilité intervenant dans les domaines des transports, de la ville, du bâtiment, de l'industrie, de l'eau, de l'environnement et de l'énergie (Egis, 2018) ;
- **Perspective Consulting Group** → Bureau socio-économique
- **Fransen & De Menten** → Bureau d'architecture

Suite au contournement, divers acteurs sont apparus plus tard dans les procédures telles que les **administrations du SPW**, surtout la DGO4 Aménagement du territoire et la DGO1 routes. Cette dernière a réalisé l'étude technique du contournement.

Les **concessionnaires "impétrants"**, eaux, gaz, électricité, égouttage, télécom ont été consultés pour la viabilisation future du quartier.

Cependant, aucune concertation citoyenne n'a été menée jusqu'à ce jour. Le projet de Masterplan avait tout de même été présenté au Conseil Communal ainsi qu'à la CCATM.

La **Région wallonne** est également un acteur suite à la labellisation du projet urbain. Le projet d'Anton fait l'objet d'un accompagnement spécifique régional tant technique qu'administratif.

« L'accompagnement des communes sélectionnées portera sur:

- la facilitation des démarches administratives relevant des compétences régionales de façon à garantir le développement du projet dans un délai maîtrisé.
- l'appui aux compétences locales en matière de montage et développement de projet (mise à disposition d'une équipe accompagnante) ;

La Région, via la Direction générale opérationnelle n°4, rassemblera régulièrement les porteurs des projets sélectionnés pour le développement des Quartiers Nouveaux wallons.

Il s'agira

- de partager les expériences ;
- d'organiser des rencontres et visites d'autres projets pouvant aider à l'amélioration continuée des Quartiers Nouveaux ;
- d'informer régulièrement sur l'évolution des projets. (DGO4, 2018)»

## 5. Outils urbanistiques mobilisés

---

### 5.1 La préemption

---

Grâce au Bourgmestre, l'outil d'intervention foncière de **préemption** a été utilisé dans le but de (Hanocq, 2017) :

- saisir les opportunités foncières afin de constituer des réserves foncières sur le long terme en évitant d'éventuelles flambées spéculatives, dans le cadre, notamment, de la requalification de friches urbaines ;
- concrétiser des projets d'aménagement planifiés, sans passer par l'expropriation ;
- moyen de contrôle fiscal : lutte contre les fausses déclarations.

Le Bourgmestre a en effet acheté, depuis son premier mandat communal, les terrains de la ZACC. À ce jour, la superficie du projet avoisine les 50 hectares. La maîtrise foncière publique est par conséquent très importante et permet la programmation fine des opérations.

### 5.2 Le Plan de Secteur

---

Le périmètre de projet urbain est en **zone d'aménagement communal concerté** (ZACC) au plan de secteur. D'après le Code du Développement Territorial, la zone d'aménagement communal concerté est destinée à « *toute affectation déterminée : soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ; soit en fonction des indications du schéma de développement pluri-communal ou communal* (Service Public de Wallonie, 2017, p.49) ».

### 5.3 Le label

---

Suite à l'appel à projet du Ministre DI ANTONIO, le projet a été labellisé « **Quartier nouveau** ». L'objectif général est de développer une réflexion qui dépasse le seul enjeu résidentiel du bâti, en vue de mener un projet de quartier urbain ou rural, réellement transversal et intégré. Ces quartiers de ville ou de village plurifonctionnels seront porteur d'identité et de qualité de vie, et s'inscrivant dans leur contexte tant spatial que social.

Comme explicité précédemment, l'accompagnement régional des communes sélectionnées porte plus particulièrement sur :

- la facilitation des démarches administratives relevant des compétences régionales de façon à garantir le développement du projet dans un délai maîtrisé ;
- l'appui aux compétences locales en matière de montage et développement de projet (mise à disposition d'une équipe accompagnante – objet d'un marché public de services). La mise en œuvre du projet « Quartiers Nouveaux » nécessite en effet un accompagnement par une structure accompagnante spécifique – cellule d'appui



d'aide à la conception, au montage et suivi des projets sélectionnés, externe à l'administration, cette dernière ne disposant pas en son sein des profils recherchés.

L'articulation des différents objectifs du développement durable et l'expérimentation de nouvelles approches dans un contexte urbain ou rural sont les deux principaux buts de ces "nouveaux quartiers" (Voir également le rapport en annexe).

Les enjeux régionaux sont multiples :

- Lutte contre l'étalement urbain
- Développement socio-économique et attractivité territoriale
- Utilisation parcimonieuse des territoires et des ressources
- Gestion qualitative du cadre de vie
- Maîtrise de la mobilité

## 5.4 Les outils d'orientation

---

Un **diagnostic du terrain et des tendances** réalisé par le BEP, maître d'ouvrage du projet, a mis en exergue non seulement les opportunités et contraintes du site d'Anton sur le plan territorial mais également des enjeux majeurs stratégiques et politiques.

Les **objectifs de développement et d'aménagement** ont été instaurés en décembre 2013. Ce document souple permet d'anticiper les différentes évolutions que pourra rencontrer le quartier. Par conséquent, le concept sera de créer un « **quartier liquide** ». Ce quartier sera donc évolutif et flexible où la programmation, l'organisation et la nature des îlots varieront en fonction de l'évolution des modes de vie.

La **charte** est développée en octobre 2014. La nécessité est de donner de la souplesse au développement puisque le planning d'urbanisation est relativement long (minimum 30 ans). La réflexion s'est donc opérée à l'échelle du quartier et de l'îlot pour définir des balises souhaitées : des objectifs de performance. 27 indicateurs de performance ont été trouvés avec, pour chacun, des moyens d'actions précis. Cette charte a donc défini l'aménagement du quartier en précisant les différents indicateurs de performances et les moyens pour les atteindre.

Finalement, la transcription spatiale de ce document est publiée, et correspond au **master-plan**.

Un **Schéma d'Orientation Local** (ex Rapport Urbanistique et Environnemental) est entré en vigueur sur la partie Est du périmètre, suite à l'autorisation du contournement du centre-ville d'Andenne. Celui-ci est un outil urbanistique à valeur indicative. Après son adoption provisoire par le Conseil Communal, le SOL fera l'objet d'un **Rapport d'Incidences sur l'Environnement** (RIE).

À priori, la DGO1 n'envisage pas de réaliser une **étude d'incidences environnementales** sur le contournement. Ce point est à l'étude par les juristes du SPW.

## 6. Principales leçons

---

Ce chapitre reprend l'ensemble des points forts et points faibles du cas d'Anton, ainsi que les ressentis globaux.

Grâce à sa position idéale entre deux villes à forte attractivité, ce projet est susceptible d'attirer tant des travailleurs des villes de Namur et Liège tant des habitants séduits par la qualité du projet. Bien qu'il soit localisé non loin du centre-ville, les fonctions prévues dans le périmètre objet ne tendent pas à le déforcer. Son cadre paysager verdoyant proche de la Meuse lui offre des possibilités de culture mais le menace d'inondations répétées.

Ce dernier se concrétise sur des terrains propriétés de la ville d'Andenne. Cet atout permet à l'administration communale de fixer le cadre légal et donc d'encadrer facilement l'ensemble des démarches, réel atout dans de tel projet. Cette stratégie est rare en Wallonie et permet de se démarquer d'autres projets urbains de telle envergure.

Ce projet, labellisé Quartier Nouveau suite à l'appel à manifestations, sera accompagné par la Région sur un plan technique et un plan administratif.

L'un des atouts non négligeable est l'absence d'expropriation, procédure lourde et traumatisante pour les concernés, grâce à l'outil urbanistique de préemption.

Le projet essayera, par son aménagement, de répondre aux différents défis que la Wallonie rencontrera, notamment concernant l'étalement urbain, la demande en logements de plus petite taille et la croissance démographique.

Cependant, à ce stade du projet, aucune concertation citoyenne n'a encore été réalisée. Cette non-considération des citoyens pourrait engendrer de considérables contestations qui remettraient le projet en question. Il est donc important de réaliser des concertations publiques afin de prendre connaissance des avis des riverains. Le contournement du centre-ville d'Andenne autorisé, le master-plan doit être revu et provoque des retards dans les délais et des coûts financiers supplémentaires.

La volonté communale est d'attirer des populations plus aisées, provoquant par conséquent un phénomène de gentrification. Il serait donc judicieux de diversifier l'offre des logements, pouvant répondre à diverses demandes.

Toutefois, pouvant séduire des travailleurs de villes voisines, aucune liaison n'est prévue vers la gare, localisée sur l'autre rive, facilitant à ces derniers les déplacements domicile-travail. Afin de limiter l'utilisation de la voiture, il serait intéressant de créer une liaison, notamment mode doux, vers la gare d'Andenne, augmentant son accessibilité.

L'offre importante en logements en centre-ville est une réelle menace pour le projet d'Anton. Peu d'investisseurs se sont manifestés jusqu'à présent. De plus, Andenne rencontre une attractivité peu affirmée vis-à-vis d'entreprises internationales.

De plus, ce label, bien qu'utile au niveau de l'accompagnement des procédures, n'est qu'en réalité un projet politique bien plus qu'un projet de développement territorial.

Le ressenti à la fin de ce travail concerne également le contournement du centre-ville d'Andenne et la possible remise en question de l'entièreté du projet. La leçon finale d'un tel projet correspond donc au fait qu'un projet, intéressant en tout point, peut être « détruit »

suite à des volontés, politiques ou non. Le travail qu'ont effectué le BEP et l'ensemble des acteurs mentionnés ci-avant est donc à revoir, voire à refaire dans son intégralité.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Position stratégique entre deux villes</li> <li>- Volonté de ne pas déformer le centre d'Andenne</li> <li>- Propriété de la Ville d'Andenne</li> <li>- Poursuite d'une stratégie foncière constante depuis 40 ans</li> <li>- Inscription dans la stratégie de développement de Quartier Nouveau</li> <li>- Pas d'expropriation grâce à la préemption</li> <li>- Un Masterplan est développé, traduisant une vision intégrée des projets</li> <li>- Limite l'étalement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune participation citoyenne n'a encore lieu</li> <li>- Aucune connexion aisée avec la gare, localisée sur l'autre rive</li> <li>- Localisé près de la Meuse et est en zone d'aléa moyen</li> <li>- Zone humide à maîtriser</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement régional</li> <li>- Vieillesse de la population demandant des logements de plus petite taille comme prévus dans le projet</li> <li>- Inondation de la Meuse sur le site permettant la culture grâce aux terres fertiles</li> <li>- Peu de contraintes juridiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet du contournement qui fait revoir le projet</li> <li>- Gentrification du quartier suite à la volonté d'attirer une population plus aisée</li> <li>- Projet politique plutôt que réel projet de développement territorial</li> <li>- Attractivité peu affirmée d'Andenne vis-à-vis d'entreprises internationales</li> <li>- Déjà une offre importante en logements à Andenne</li> </ul>



## 7. Bibliographie

---

BEP. (2017). *MIPIM 2017 – Quartiers d'entreprises et Quartiers Nouveaux en Province de Namur*. 56p. Consulté le 28/09/2017 sur [http://www.wallonia-mipim.be/sites/default/files/bep-business\\_parks\\_quartiers\\_nouveaux\\_in\\_the\\_province\\_of\\_namur.pdf](http://www.wallonia-mipim.be/sites/default/files/bep-business_parks_quartiers_nouveaux_in_the_province_of_namur.pdf)

Cobelba & Entreprises Koeckelberg. (2017). *Les Tilleuls – L'écoquartier d'Andenne*. Consulté le 27/09/2017 sur <http://tilleuls-andenne.be/site/>

Colot, A. (2017). Entretien le 26/09/2017

DGO4. (2018). *Remarque relative au dossier de candidature*. Consulté le 28/01/2018 sur [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_colloques/QuartiersNouveaux/index.php/site/faq](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/QuartiersNouveaux/index.php/site/faq)

Di Antonio, C. (2016). *10 « QUARTIERS NOUVEAUX » EN WALLONIE !* Consulté le 02/09/2017 sur <http://diantonio.wallonie.be/10-quartiers-nouveaux-en-wallonie>

Egis. (2018). *À propos d'Egis*. Consulté le 22/01/2018 sur <http://www.egis.fr/groupe/a-propos-degis>

FactorX. (2018). *Qui est Factor-X ?* Consulté le 22/01/2018 sur <http://www.factorx.eu/fr/pages/factor-x.aspx>

Hanocq, P. (2017). *Aménagement urbain et territorial : Les outils et les procédures d'aménagement en Région wallonne et dans les espaces limitrophes*. 10pp. [Support de cours].

Iweps. (2015). *Commune de ANDENNE référée à L'Arrondissement de Namur*. 33p. Consulté le 06/10/2017 sur [https://walstat.iweps.be/fichiers/fiches\\_obsoletes/c92003A.pdf](https://walstat.iweps.be/fichiers/fiches_obsoletes/c92003A.pdf)

JNC International. (2017). *Quartier durable à Andenne – Etude de faisabilité et d'aménagement*. Consulté le 27/09/2017 sur [http://www.jnc.be/fr/actualites/Quartier\\_durable\\_a\\_Andenne/3/](http://www.jnc.be/fr/actualites/Quartier_durable_a_Andenne/3/)

JNC International. (2018). *JOINING NATURE & CITIES : Profil*. Consulté le 22/01/2018 sur [http://www.jnc.be/fr/joining\\_nature\\_cities/](http://www.jnc.be/fr/joining_nature_cities/)

Méto. (2016). *Les 10 quartiers du futur en Wallonie*. Consulté le 02/10/2017 sur <https://fr.metrotime.be/2016/10/18/must-read/les-10-quartiers-du-futur-en-wallonie/>

RTBF. (2017). *Immobilier: Andenne vend l'ambitieux projet "Anton" au MIPIM de Cannes*. Consulté le 27/09/2017 sur <https://www.rtbef.be/info/regions/namur/detail-immobilier-andenne-vend-l-ambitieux-projet-anton-au-mipim-de-cannes?id=9241689>

Service Public de Wallonie. (2017). *Code du Développement territorial*. 391pp. Consulté le 22/01/2017 sur [http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT\\_Fr.pdf](http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_Fr.pdf)

SPF Economie. (2001). Logements privés occupés. 1pp. [Tableur excel]

SPF Economie. (2013). *Population de droit par commune, par sexe*. Consulté le 27/09/2017 sur [http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/population/population\\_chiffres\\_population\\_2010\\_-\\_2012.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/population/population_chiffres_population_2010_-_2012.jsp)

SPW – DGO4. (2017). *Les Quartiers Nouveaux*. Consulté le 27/09/2017 sur [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_qn/](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_qn/)

SPW - DGO4. (2018). *Quartiers Nouveaux : Accompagnement*. Consulté le 27/01/2018 sur [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_qn/site/processus/accompagnement](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_qn/site/processus/accompagnement)

Statbel. (2013). *Census 2011, Les grandes villes abritent moins de propriétaires occupants*. Consulté le 05/10/2017 sur [http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/organisation/statbel/diffusion/statbel/a\\_la\\_une\\_archives/a\\_la\\_une\\_2015/census2011\\_les\\_grandes\\_villes\\_abritent\\_moins\\_de\\_proprietaires\\_occupants.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/organisation/statbel/diffusion/statbel/a_la_une_archives/a_la_une_2015/census2011_les_grandes_villes_abritent_moins_de_proprietaires_occupants.jsp)

Télévision Canal C. (2016). *Le diagnostic socio-économique d'Andenne*. [Vidéo en ligne]. Consulté le 05/10/2017 sur <http://www.canalc.be/le-diagnostic-socio-economique-dandenne/>

Traces TPI. (2016). *Programme communal de développement rural dans la philosophie de l'agenda 21 local*. 481 p. Consulté le 05/10/2017 sur <https://www.andenne.be/wp-content/uploads/2016/07/PCDR-Andenne-Diagnostic-Juin-2016.pdf>

Union des Villes et Communes de Wallonie Asbl. (2017). *Les 262 communes wallonnes en fiches*. Consulté le 27/09/2017 sur <http://www.uvcw.be/communes/>

Ville d'Andenne. (2017). Statistiques. Consulté le 02/10/2017 sur <https://www.andenne.be/vie-communale/statistiques/>

Ville d'Andenne & BEP. (2014). Quartier durable à Anton : Charte des objectifs de développement et d'aménagement. 55pp.

VivreDemain. (2016). *Quelle surface de potager faut-il pour atteindre l'autosuffisance alimentaire ?* Consulté le 22/01/2018 sur <https://vivredemain.fr/2016/08/04/surface-potager-nourrir-toute-annee/#>

Vivreici. (2016). *Un futur quartier vert et durable*. [Vidéo en ligne]. Consulté le 02/10/2017 sur [http://www.vivreici.be/article/detail\\_un-futur-quartier-vert-et-durable?id=74722](http://www.vivreici.be/article/detail_un-futur-quartier-vert-et-durable?id=74722)