



**Procès verbal de la réunion d'information publique
Permis d'Urbanisation Ladry rues Marcel Gourdin, Antoine
Nélis, de la Boverie, du Coutelier Mathieu et René Delory à
Belgrade**

Date : le mardi 22 février à 18h00

Lieu : Salle paroissiale
21 avenue Joseph Abras
5001 BELGRADE

Intervenants:

Monsieur Arnaud Gavroy, Premier Echevin et Echevin de l'Aménagement Durable, de l'Energie et de la Citadelle, Ville de Namur
Monsieur Claude Rousselle, Aménagement du Territoire, Ville de Namur
Madame Fany De Maré, Thomas et Piron, demandeur
Monsieur Sébastien Ladouce, Thomas et Piron, demandeur
Monsieur Emmanuel Soubrier, CSD Ingénieurs, auteur de l'étude d'incidences sur l'environnement
Monsieur Luc Harvengt, expert du bureau Géolys
Monsieur Alexandre Pierard, bureau Dream, auteur de projet urbanisme
Monsieur Benoit Compère, bureau Agenam, auteur de projet infrastructure

Riverains : voir la liste des présences annexée au p.v.

PRESENTATION DU PROJET

M. l'Echevin Gavroy : ouvre la séance et accueille le public Il rappelle les étapes précédentes du projet. Un premier avant-projet a été présenté en 2005, un 2eme avant-projet a été présenté par la société Besix en 2009. Il s'agit donc du 3° avant-projet, présenté ce soir aux riverains par la société Thomas et Piron.

Madame de Maré présente brièvement la société Thomas et Piron. Cette société a acheté le terrain et a pour objectif de construire et de vendre des maisons et des appartements sur ce terrain.

La société s'est entourée de bureaux d'études spécialisés pour mener à bien le projet : les bureaux Dream (urbanisme), SIA (architecture), Agenam (topographie et voiries), CSD Ingénieurs (étude d'incidences sur l'environnement- EIE) et Géolys (étude des sols).

Monsieur Soubrier : présente le bureau CSD ingénieurs agréé pour les études d'incidences, et son rôle parmi les différents intervenants.

Le terrain concerné présente une superficie supérieure à 2 hectares et dans ce cas le projet d'urbanisation nécessite de mener une étude d'incidences sur l'environnement.

La réunion a pour but de présenter l'avant-projet et de récolter les observations et suggestions

du public. Les remarques doivent être transmises à l'adresse figurant en fin du procès-verbal. dans les 15 jours à dater d'aujourd'hui.

Il expose les différents thèmes sur lesquels va porter l'étude. L'étude examinera les incidences environnementales et proposera des recommandations. L'avant-projet devra tenir compte de ces recommandations pour être finalisé en tant que projet.

Le projet fera l'objet d'une demande de permis qui sera déposée auprès de l'administration communale. Cette demande sera soumise à l'avis de différentes instances et fera l'objet d'une enquête publique d'une durée de 30 jours.

Monsieur Pierard présente le bureau Dream agréé pour les études d'urbanisme et associé avec le bureau Agenam chargé des aspects topographie, voiries et infrastructures du projet.

Le terrain a une superficie de 8,17 hectares et est accessible à partir de plusieurs voiries. Dans le Schéma de Structure Communal (SSC), il est situé en classe B+ où le niveau de densification prévu est compris entre 20 et 30 logements à l'hectare.

Une demande de permis d'urbanisation (PUR, soit l'outil de planification qui a succédé au permis de lotir), sera déposée sur l'ensemble du terrain. Le PUR permettra au demandeur de réaliser l'ensemble des infrastructures de voirie et leur équipement et prévoit le découpage en parcelles à construire. Il contient des options d'aménagement, des options architecturales d'ensemble et des prescriptions urbanistiques précises. Les demandes de permis d'urbanisme individuelles ou groupées pourront ensuite être déposées et devront respecter les indications du PUR.

Le plan-masse prévoit deux sous-quartiers (Est et Ouest) reliés par un parc public.

Le projet comportera principalement des maisons et 6 immeubles comprenant chacun au maximum 12 appartements.

Un des immeubles situé à l'entrée du parc public pourrait inclure une fonction non résidentielle au rez-de-chaussée.

Les gabarits en hauteur seront :

- Pour les maisons : rez+1 étage + toit à versant ou toit plat avec une hauteur de façade d'environ 6,5 mètres,
- Pour les appartements : rez+2 étages +toit à versants ou toit plat avec une hauteur de façade d'environ 9,5 mètres.

Les matériaux apparents seront la brique de terre cuite, l'enduit et le bardage en bois. Quatre sous-zones ont été définies pour harmoniser l'aspect de l'ensemble.

En résumé, le programme prévoit au total 175 logements répartis comme suit:

- 103 maisons unifamiliales (80 maisons type 3 façades et 23 maisons type 2 façades),
- 72 appartements répartis dans 6 immeubles.

La densification du projet est de 21,4 logements/hectare.

Le parc sera aménagé pour pourra accueillir des fonctions de repos de rencontre et de jeux et des ambiances différenciées. Il comportera un bassin paysager.

Les 3 coupes permettent de juger de la bonne inscription du projet dans le relief assez prononcé du terrain.

Des vues d'ambiance des placettes et rues sont présentées

Les voiries seront de type partagées avec priorité aux piétons, la vitesse sera limitée à 20 km/heure. Quatre placettes seront aménagées. Le sentier vicinal existant sera réaménagé et deux nouveaux sentiers sont prévus pour les piétons.

Le projet comportera 49 emplacements de stationnement en domaine public, en outre chaque parcelle assurera le nombre d'emplacements nécessaires en propriété privé.

L'égouttage repose sur un réseau séparatif. Les eaux usées seront rejetées à l'égout et les eaux pluviales seront stockées à différents niveaux. Chaque construction comportera une citerne de 3000 à 5000 litres. Les eaux feront l'objet d'une temporisation par parcelle, puis une temporisation sous les placettes et enfin de deux aménagements paysagers de retenue des eaux. Un bassin de retenue est prévu à l'extrémité Nord du projet et une 'moraine sèche' est prévue dans le parc public. Il faut aussi prendre en compte le rôle des jardins et des haies qui ralentiront le ruissellement des eaux.

Le système de gestion des eaux usées et des eaux de pluie permet d'envisager que le projet soit découpé en 2 phases

Le timing actuel est le suivant :

- de Février à mai 2017 : élaboration de l'étude d'incidences
- mai 2017 : dépôt de la demande de permis d'urbanisation
- décembre 2017 : décision de l'autorité sur la demande
- avril 2018 : début des travaux d'infrastructure
- juillet 2018 : dépôt des premières demandes de permis d'urbanisme

QUESTIONS /REPONSES :

Le précédent projet avait révélé la présence d'une contamination du sol. Quelle est sa nature, y a-t-il de l'amiante ?

Qui validera l'étude sol ?

Pourquoi ne pas évacuer les terres contaminées ?

Monsieur Harvengt : précise que seul le sol de la partie du terrain située le long de la limite Nord a été contaminé. L'étude devra définir la nature exacte de la pollution du sol. Il y a effectivement de l'amiante mais en faible quantité.

Les analyses faites en 2009 lors du précédent projet ont montré une contamination relativement superficielle. Les polluants identifiés (métaux lourds et hydrocarbures) n'ont pas migré depuis lors.

La réponse à apporter à ce problème n'est pas encore définie, elle pourrait être de confiner (couvrir le site d'une épaisseur suffisante de terre saine) ou d'excaver et d'évacuer les terres contaminées. L'alternative d'évacuer les terres contaminées sera examinée par l'étude d'incidences.

C'est la Direction de l'Assainissement des Sols de la DGO3 qui contrôlera et approuvera l'étude de Géolys.

Monsieur Pierard : Par ailleurs, le projet a été adapté pour rencontrer ce problème : des immeubles à appartements et leurs emplacements de stationnements ont été placés sur la plus grande partie de la zone à risque. Il reste cependant 3 ou 4 maisons avec potagers dans cette zone.

Quel est le suivi réservé à la dernière réunion publique sur ce projet ?

Monsieur l'Echevin : les remarques et les avis récoltés sur le 2ème avant-projet doivent être pris en compte par l'auteur de projet. En fait, la procédure a été recommencée au point de départ, avec un nouveau demandeur et un nouvel avant-projet.

Plusieurs égouts sont saturés dans le quartier et en aval : rue de la Boverie et surtout rue

Salzennes-les-Moulins où une chambre de visite a débordé suite à un orage. Que prévoit le nouveau projet ?

Qu'en est-il du risque posé par l'écoulement des eaux à travers la zone contaminée ?

Monsieur l'Echevin : l'Inasep réalise une étude d'ensemble de l'égouttage du quartier dont les conclusions seront communiquées au Département des Voies publiques de la Ville de Namur. A sa connaissance, les conclusions n'ont pas encore été portées à l'attention du Collège communal par l'Echevin Genart.

Par ailleurs, les solutions techniques proposées par l'auteur de projet pour ce terrain seront soumises à l'avis de l'Inasep. Ces solutions devront bien entendu tenir compte de la contamination du sol.

Monsieur Compère : a pris connaissance des photos transmises par un riverain suite à cet orage. Le projet actuel a renforcé le système de rétention des eaux suite aux remarques de l'Inasep sur le 2eme projet. L'objectif reste un rejet des eaux de pluie très limité. L'étude tient compte du fait que le sol est peu perméable en partie haute du terrain. La capacité de rétention des eaux mise en place sera suffisante.

Les voiries internes seront-elles à sens unique ?

Qu'en sera-t-il de la rue des Forsythias ?

La prolongation de la rue Delory ne va-t-elle pas attirer du trafic automobile ?

Monsieur l'Echevin : Les voiries internes sont prévues pour être à double sens. L'étude d'incidences évaluera les différentes questions sur le volume et les sens de circulation et doit proposer des recommandations. Le service Mobilité de la Ville donnera également un avis. Mais il ne faut pas perdre de vue que ce terrain est en zone d'habitat et que la construction y est en principe autorisée.

Comment l'auteur de projet justifie t'il l'emplacement des immeubles à appartements ?

Monsieur Pirard : A l'exception d'un immeuble situé à l'entrée du quartier avenue Gourdin, les autres immeubles sont situés sur des placettes, en bout de perspective.

Des distances importantes sont conservées par rapport aux habitations existantes, de l'ordre de 50 mètres. Deux immeubles auront des séjours orientés vers le parc public. Enfin, les hauteurs sont raisonnables : rez+ 2 étages, soit un niveau de plus que la plupart des habitations.

Monsieur l'Echevin : ajoute que la présence d'appartements dans une proportion équilibrée permet de diversifier l'offre de logements du projet.

Les TEC ont l'intention de réduire l'offre de desserte des quartiers du centre de Belgrade, or les habitants demandent le maintien d'une offre satisfaisante. Si on enlève les bus de la rue Nélis, les habitants utiliseront d'avantage leur voiture.

M l'Echevin : les TEC souhaitent restructurer leur réseau pour le rendre plus performant. La Ville a souhaité que le plan 'Nam In Move' des Tec soit élaboré dans un processus participatif avec les habitants et qu'un service minimum soit conservé dans les zones denses comme c'est le cas du centre de Belgrade. Le plan Nam in Move doit rester cohérent avec les objectifs du Schéma de Structure qui vise à développer les zones urbaines de l'agglomération. La Ville est attentive et relayera les demandes des habitants qui souhaitent le maintien d'un bon niveau de service dans l'agglomération et notamment rue Nélis pour laquelle des alternatives sont demandées.

Il faut veiller à offrir suffisamment de capacité dans les écoles du quartier pour les familles avec de jeunes enfants.

L'école de la Boverie est une petite école qui comporte 3 à 4 classes maternelles à vocation de quartier. A la différence de l'école du Centre elle n'a pas de réelle possibilité de s'agrandir Le souci de la Directrice est entre autres de préserver la sécurité des piétons et des cyclistes à proximité de cette petite école. Elle fait part de ses craintes notamment par rapport au charroi futur de camions du chantier avenue Jean Delhaye.

Monsieur Soubrier répond que l'étude d'incidences analysera les aspects socio-économiques du projet. La capacité des écoles, des crèches et des maisons de repos du quartier seront donc pris en compte.

L'étude proposera également des mesures pour limiter autant que possible les divers impacts du chantier et entre autres l'impact du charroi sur la sécurité des activités riveraines.

Pour que ce projet soit qualifié de durable, il doit l'être aux points de vue économique, environnemental mais aussi social, comment cet aspect sera-t-il pris en compte ?

Monsieur l'Echevin répond que les charges d'urbanisme imposées doivent rester proportionnelles à l'importance du projet. Le parc public est une charge d'urbanisme pour ce projet. Les conséquences sur l'accroissement de la population scolaire ne peuvent être supportées par le seul projet mais sont surtout du ressort de l'autorité communale. Il faut aussi situer la réalisation du projet dans le temps : on est face à un projet qui va se réaliser par phases étalées sur au moins 10 ans, ce qui permettra de faire face à l'accroissement de population scolaire de niveau maternel engendré par le nouveau quartier.

La densification du projet est estimée à 21,4 logements par hectare : est-elle adaptée à la densité des quartiers existants ?

Monsieur l'Echevin : la densité existante du quartier a été évaluée dans le Schéma de structure afin de proposer une fourchette de densification adaptée pour les nouveaux projets. Le projet se situe bien dans cette fourchette de densification prévue (qui est en Classe B+ comprise entre 20 et 30 logements par hectare).

Le Schéma prévoit une densification des quartiers de l'agglomération afin de freiner l'étalement des nouveaux projets hors de l'agglomération et leurs diverses conséquences néfastes.

Pour que le projet soit bien intégré dans ce quartier, il faut également respecter certaines caractéristiques du quartier actuel telles que l'urbanisation jardin contre jardins, le maintien de zone de recul à l'avant, et une hauteur pour les futurs immeubles qui ne soit pas en rupture avec les habitations existantes.

L'alimentation électrique sera-t-elle aérienne ou souterraine ?

Monsieur Compère répond que l'alimentation électrique sera souterraine. Il est prévu 3 cabines de transformation dans le projet. La ligne électrique 70 kV est maintenue en son état actuel.

Quelle sera la vitesse autorisée dans les voiries de la phase 1 ?

Monsieur Compère répond que l'ensemble du nouveau quartier est prévu en zone 20 km/h. Monsieur l'Echevin complète par la volonté de la Ville que toutes nouvelles voiries soient maillées et non en impasse, afin de permettre une desserte plus efficace des services publics.

Quel sera le standing et le niveau des prix des logements ?

Madame de Maré ne peut encore avancer de prix avec précision, mais l'intention est bien de proposer un 'mix' sur le projet avec des tailles de logements variant de 1 à 4 chambres.

Monsieur l'Echevin ajoute que la pyramide des âges de Namur présente un déséquilibre avec une proportion importante de moins de 20 ans et de plus de 55 ans. La volonté de la Ville

est d'attirer dans ce type de quartier des trentenaires 'primo-proprétaires' qui souhaitent se fixer à Namur. Il faut donc que les promoteurs proposent aujourd'hui un produit immobilier qui convient à leurs attentes et à des prix accessibles. Pour cela, vu l'évolution des prix de la construction, il faut accepter de construire de façon moins dispersée et plus compacte que par le passé et donc plus économe en terrain à bâtir.

Le projet prendra-t-il en compte l'offre des TEC modifiée ?

Monsieur Soubrier : l'étude d'incidences prendra en compte les différents scénarios et mettra en évidence le meilleur.

Y aura-t-il un aménagement du carrefour de l'avenue Delhay et de la rue Nélis ?

Craint le risque de créer un raccourci par le projet à partir de l'avenue Gourdin vers la rue Nélis et la rue des Forsythias.

Monsieur l'Echevin répond que les questions sur les aménagements de voirie hors projet doivent être précisées par écrit. Elles seront également transmises à l'Echevinat des travaux et de voies publiques. A l'intérieur du projet, il pourra être prévu des aménagements de voiries qui dissuasifs pour le transit.

Le projet comportera-t-il des logements sociaux ?

Monsieur l'Echevin : en principe, le projet ne comporte pas de logements sociaux.

Pouvez-vous intégrer une crèche dans le projet ?

Monsieur Pierard : c'est envisageable, par exemple dans l'immeuble à appartements situé près du parc.

Demande pour réduire drastiquement le nombre de logements prévus et maintenir les terrains à un usage agricole.

Monsieur l'Echevin Les terres réellement à préserver pour la fonction agricole ne sont pas situées dans ce périmètre. L'urbanisation projetée permet de limiter l'urbanisation extérieure à l'agglomération. Ce projet respecte les options du schéma de structure, en termes de localisation et sur le niveau de densification. Le schéma a été voté à l'unanimité par le Conseil communal en 2012, la Ville est donc tenue de respecter ces recommandations.

Madame de Maré ajoute que plusieurs demandes sont déjà adressées à Thomas et Piron par des particuliers intéressés à acquérir une habitation dans le périmètre.

Projet estimé démesuré et problématique pour la mobilité dans le quartier tenant compte du fait qu'il ne disposera que de 4 voirie d'accès.

Monsieur l'Echevin pense que c'est le volet mobilité de l'étude d'incidences qui analysera cette question et proposera les mesures d'accompagnement nécessaires. Il ne voit pas à priori pourquoi ce projet amènera des difficultés insurmontables, si on le compare à d'autres projets de même ampleur en cours de finalisation, comme par exemple l'urbanisation du plateau d'Erpent où une densification de 35 à 40 logements par hectare est prévue.

Le parc sera-t-il propriété communale ?

Qu'est-il prévu dans son aménagement pour préserver l'intimité des voisins ?

Monsieur l'Echevin: oui, ce parc sera repris en gestion par la Ville de Namur.

Monsieur Compère répond il sera créé un tampon végétal par rapport aux limites du parc. et la zone réservée aux jeux sera éloignée des propriétés riveraines.

Une riveraine craint une baisse de la valeur des habitations du quartier de la Boverie.

Monsieur l'Echevin estime au contraire que ce projet ne créera aucune diminution de valeur des biens pour les riverains.

*Favorable au projet mais souhaite que les demandes des habitants soient prises en compte.
Un riverain lance l'idée de créer un comité de quartier pour suivre ce projet.*

Monsieur l'Échevin précise que le Collège communal souhaite que chaque projet de ce type fasse l'objet d'une rencontre avec les habitants.

Monsieur l'Échevin remercie les intervenants et les riverains.

Il précise que les présentations faites ce soir et le procès-verbal de la réunion seront accessibles : sur le site Internet de la Ville et sur le site internet du Pavillon de l'aménagement urbain de la Ville de Namur, aux adresses suivantes :

<http://www.ville.namur.be/pubs.asp?cid=1885&lcid=53>

<http://www.pavillon-namur.be/actualites/reunion-publique-dinformation-projet-durbanisation-belgrade>

CLOTURE DE LA REUNION : 20 h 15

Rapporteur: Claude Rousselle

Adresse postale pour les observations indiquer ses noms et adresses des réclamants :

*Collège communal
Hôtel de Ville
Rue de Fer
5000 NAMUR*

Adresses email : amenagement.territoire@ville.namur.be

NB : toujours bien indiquer les noms et adresses des réclamants :