

Procès verbal de la réunion d'information publique sur un projet de lotissement à Belgrade, avenue Marcel Gourdin, rue Antoine Nélis, rue René Delory et rue de la Boverie

Date : le lundi 29 septembre de 18 à 20 heures

Lieu : salle André Guisset à Belgrade (place du Bia Bouquet 2 à 5001 Belgrade)

Intervenants:

Monsieur Arnaud Gavroy, Premier Echevin et Echevin de l'Aménagement Durable de l'Energie et de la Citadelle

Mademoiselle Sophie Marischal, attachée au Cabinet du Premier Echevin

Monsieur Claude Rousselle, Conseiller en Aménagement du Territoire et en Urbanisme

Monsieur Parmentier, promoteur du projet (Besix)

Monsieur Dumont de Chassart, promoteur du projet (Lotinvest)

Monsieur Compère, auteur du projet (Agenam)

Monsieur Herpigny collaborateur (Agenam)

Monsieur Colot, auteur de l'étude d'incidences (Pluris)

Riverains: (60 personnes, voir liste des présences annexée au p.v .)

Présentation du projet

Monsieur l'Echevin Gavroy introduit la réunion et expose son objet. Il explique que la présente réunion doit répondre aux nouvelles dispositions légales. Celles-ci imposent des conditions formelles, et notamment le fait qu'un représentant de la Ville préside la réunion et qu'il soit établi une liste des présences et un procès verbal de la réunion.

Monsieur Dumont de Chassart situe l'état d'avancement de la demande, rappelle les étapes antérieures et présente les intervenants et leur rôle dans ce projet qui se développe sur une propriété d'environ 8,2 hectares en zone d'habitat du plan de secteur.

En résumé :

- le projet de lotissement portant sur plus de 2 hectares, il nécessite une étude d'incidences environnementales;
- le projet a évolué sur plusieurs points depuis la première présentation publique du 15 janvier 2007, en concertation avec les services communaux, afin de mieux rencontrer les recommandations en matière de développement durable: respect d'un couloir d'éloignement important par rapport à la ligne électrique à haute tension, tracé de voiries plus économique (longueur de voiries inférieure), meilleures performances énergétiques par l'implantations de maisons groupées (2 et 3 façades), d'avantage de logement de type 'familial'(3 chambres et plus).

Monsieur Compère présente une projection de dias Power point et décrit le site du projet, à savoir le contexte local (bâti et non bâti), rue par rue, l'ensoleillement, le relief du terrain, les voies d'accès carrossables et les voies piétonnes, le tracé de la ligne à haute tension 70 kV.

Il présente ensuite le projet, qui comporte 2 parties:

- la partie nord-est qui se développe le long d'une voie carrossable de liaison à créer entre la rue Nélis et l'avenue Marcel Gourdin;
- la partie sud-ouest qui se développe le long d'une nouvelle voie carrossable en boucle, qui reliera la rue Delory et la rue du Coutelier Mathieu. A noter, la nouvelle boucle de voie carrossable ne donnera pas accès à la rue de la Boverie.

Le projet maintient avec un léger dévoiement le sentier piéton existant entre la rue Delory et la rue Nélis. Il comporte un nouveau sentier entre la rue Nélis et l'avenue Gourdin, ainsi que des raccords entre les voies carrossables internes au projet et ces sentiers.

Le projet prévoit la construction d'environ 180 logements au total, comportant principalement des maisons 2 ou 3 façades, mais également des immeubles à appartements. Particularité: environ 60 % des appartements disposeront d'un jardin privatif.

Les solutions de parking retenues visent à limiter au maximum l'occupation du domaine public dans les rues et les placettes, ce qui est possible puisqu'un nombre suffisant de parking sera possible dans les parcelles privées. Les emplacements de parking en domaine public seront délimités.

Observations et suggestions émises lors de la réunion :

Monsieur Joseph Bodart souligne la difficulté de circulation dans la rue Genot, principalement pour les bus.

Monsieur Boulanger exprime la même crainte pour la rue Nélis, fort étroite. Le débouché du lotissement dans cette rue lui paraît délicat.

Les nouveaux habitants emprunteront certainement la rue des Forsythias, qui n'est pas reprise par la Ville dans le domaine public bien qu'empruntée par les bus.

Monsieur Colot (Pluris) répond que l'étude d'incidences analysera l'impact du projet notamment en matière de mobilité ; elle apportera des recommandations et peut aussi proposer des alternatives .

Monsieur Granville habitant rue de la Boverie soulève plusieurs points:

- 1) il demande les suites données aux remarques transmises par courrier en janvier 2007 ; il constate que le projet est modifié et demande si les modifications répondent aux remarques;
- 2) il souhaite qu'un rond-point facilitant les demi -tours soit réalisé à l'extrémité de la rue de la Boverie;
- 3) il estime que le débouché de la nouvelle voie carrossable dans l'avenue Gourdin créera du danger, vu la vitesse actuelle des véhicules;
- 4) il signale l'existence d'une importante quantité d'asbeste (ardoises) enfouies en sous-sol à proximité de l'avenue Gourdin;
- 5) il se demande quel est le risque réel d'habiter à proximité de la ligne à haute tension.

Monsieur l'Echevin répond (point 5) en ce qui concerne le couloir d'éloignement que la Ville applique le principe de précaution en se basant sur les informations disponibles, car il n'y a toujours pas actuellement de norme officielle quant aux distances à respecter pour se prémunir

contre les effets à long terme sur la santé de l'exposition prolongée aux rayonnements électromagnétiques .

Il a bien pris note de la remarque (point 1). Il précise que la présentation du projet modifié aujourd'hui permettra aux riverains de vérifier la prise en compte effective des remarques de janvier 2007, ou éventuellement la nécessité de les réexaminer, voire d'examiner de nouvelles remarques soulevées.

Sur les points 2, 3 et 4, c'est le rôle de l'étude d'incidences d'apporter des réponses, et éventuellement de proposer des alternatives.

Monsieur Parmentier répond (point 4) qu'une machine a effectué des sondages sur le terrain et qu'ils n'ont pas trouvé ces déchets d'asbeste.

Monsieur Horemans demande :

- le nombre d'étages prévus pour les logements;
- la destination du terrain dans le couloir d'éloignement de la ligne à haute tension.

B. Compère répond :

- les gabarits prévus vont de rez + 1 à rez + 2 étages;
- les terrains sont affectés à un espace vert public, et aux jardins privés des logements.

Monsieur Dubois demande comment, en réduisant la surface de terrain réservée aux logements (en raison du couloir d'éloignement), on peut maintenir un nombre de logement égal voire supérieur ?

B. Compère répond que la principale raison est que le projet ne comporte plus de maisons 4 façades, mais uniquement des maisons 2 ou 3 façades. Les implantations ont été fortement modifiées, et au total, effectivement, le projet compte 2 lots en moins, mais environ 20 logements en plus.

Monsieur l'Echevin ajoute qu'un avantage du projet modifié nécessite au total environ 150 mètres courant de longueur de voirie de moins que le projet initial.

Monsieur Martin demande que l'on prévoie à l'entrée des sentiers des barrières qui empêchent le passage des vélomoteurs, mais qui permettent le passage des voitures d'enfants, tels que ceux qui ont été placés dans le lotissement voisin de la Hiaube.

Monsieur Granville regrette que 2 immeubles à appartements soient implantés au point haut du terrain, ce qui les rendra plus visibles.

Monsieur Rase soulève les problèmes récurrents d'inondation par ruissellement, pour les habitants de la rue Salzennes-les-Moulins. Les égouts actuels ne peuvent absorber les eaux de pluie lors de certaines fortes averses, ce qui est attesté par les photos prises par monsieur Rase le 10 juillet 2008.

Monsieur l'Echevin transmettra ces informations à l'Echevinat des Voies Publiques de la Ville.

B. Compère précise que le projet prévoira des solutions, (bassin de rétention, moraine sèche, ou combinaison de différents dispositifs) à mettre au point avec le service technique de la Ville pour rencontrer cette préoccupation.

Monsieur Joseph Bodart soulève 2 problèmes :

- la faible pression de la distribution d'eau dans le quartier ;
- l'impact négatif de ce projet qui comporte uniquement des logements à 2 et à 3 façades, sur le revenu cadastral des immeubles (relativement élevé à Belgrade).

B. Compère répond qu'il est conscient de la nécessité pour ce projet de demander un renforcement de la pression de l'eau à la SWDE.

Il estime que Belgrade n'est pas composé uniquement de villas '4 façades : le tissu urbain y est beaucoup plus hétérogène ne fut ce que dans l'îlot où s'insère le projet.

Monsieur l'Echevin répond qu'il est difficile de prévoir un impact négatif, mais il estime nécessaire de revoir les revenus cadastraux, qui connaissent des disparités injustifiées entre anciennes communes et qui ne correspondent plus à des critères objectifs et actuels. Il pense qu'il est nécessaire de travailler à un consensus au niveau du Collège sur la question.

Monsieur Joseph Bodart soulève la question de la dégradation des voiries d'accès par le charroi du chantier futur.

Madame... signale la présence d'un petit espace vert à proximité de l'école rue Delhaye. Elle s'interroge sur l'utilité d'un nouvel espace vert.

Madame Ficicchia s'inquiète pour les nuisances (bruit...) engendrées par le parc public pour les habitants de la rue Nélis.

B. Compère répond que le parc peut satisfaire les habitants des 20 % du total des logements qui ne disposeront pas de jardins. Cependant il ne faut pas craindre pour autant une fréquentation intensive et des nuisances excessives dues à ce parc.

Monsieur l'Echevin répond qu'il est souhaitable que vu sa taille, et le type de logements prévu, ce projet prévoie des lieux de rencontre entre habitants, ouverts sur l'extérieur, tel que ce parc public. Cet espace vert public comportera des bancs, il devrait répondre aux besoins de contacts sociaux que ne rencontrent pas les jardins privés.

De plus, tant pour la polyvalence de cet espace vert que pour faciliter l'entretien et donc pour une bonne gestion des deniers publics, l'option d'un grand espace a été jugée préférable à la multiplication de petites parcelles plantées.

Monsieur Lorphèvre demande pourquoi l'auteur n'a pas retenu pour le projet la solution de voiries en 'clos'.

B. Compère répond que les 'clos' sont une solution qui n'est retenue que lorsqu'il n'y a pas d'autre solutions. Les clos sont très pénalisants pour l'efficacité de la desserte par les services publics. Les réseaux de voiries en 'maillage' sont globalement préférables et plus efficaces en terme de mobilité.

Monsieur l'Echevin ajoute que la Ville entend assurer un statut public aux nouvelles voiries, et les reprendre en gestion. Les voiries en maillage correspondent au caractère public des voiries.

Par ailleurs, et pour ne donner qu'un exemple de l'inconvénient des 'clos', le service de l'environnement du B.E.P. est défavorable à la création de nouveaux clos, et de nouvelles voiries en impasse, qui rendent plus difficile et dangereux le passage des camions d'enlèvement des déchets et qui diminuent la performance du service ; des accidents se sont produits, dont un accident mortel dans un clos à Vedrin, qui a impliqué un camion obligé d'effectuer une marche arrière.

Monsieur Rase demande que la Ville intervienne pour réduire la vitesse dans les voiries, dans le projet et dans les voiries existantes.

B. Compère préconise dans le projet la réalisation de voiries de type 'zone 30' ou 'Zone 20', à discuter et à mettre au point avec les services communaux.

Monsieur... habitant la rue Salzennes-les-Moulins estime que la solution des ralentisseurs tels que ceux installés dans cette rue n'est pas satisfaisante, à cause du bruit et des vibrations causés par ces dispositifs.

Monsieur Granville demande quelles sont les étapes suivantes du dossier.

Monsieur Colot répond que son bureau (Pluris) va entamer l'étude d'incidences, dont l'auteur de projet du permis de lotir devra tenir compte pour finaliser son projet. Une enquête publique sera organisée ensuite portant sur le lotissement et sur l'étude d'incidences.

Monsieur l'Echevin propose que le plan de l'avant projet de lotissement soit déposé, et puisse être consulté à l'Hôtel de Ville.

Monsieur ... demande si des contacts ont été pris avec les T.E.C. pour améliorer l'offre des transports en commun dans le quartier.

Monsieur l'Echevin pense que le quartier est déjà bien desservi par les bus, avec plusieurs arrêts sur plusieurs lignes dans les 300 mètres du site. On pourrait peut-être demander un arrêt supplémentaire avenue Gourdin pour mieux desservir le nouveau lotissement.

Monsieur Franz Bodart aborde 2 points :

- 1) l'aspect performance énergétique des logements .Il estime que à moyen terme, la norme K 45 n'est pas suffisante, il préconise de demander d'appliquer un maximum de K 35.
- 2) Il voudrait revenir sur le nombre total de logements prévus.

Monsieur Parmentier répond que les logements ne dépasseront pas K30, ils seront basés sur des projet de norme qui ne sont pas encore en application.

Monsieur Compère répond que le nombre total est passé d'environ 163 logements (projet initial) à environ 180 dans l'état actuel. Il est possible qu'un bâtiment destiné à une séniorie soit intégré dans le projet.

Monsieur l'Echevin précise que dans cette éventualité, les incidences spécifiques créées par une séniorie devront être évaluées.

Monsieur Granville demande quel est le nombre de parkings prévus.

Monsieur Dubois demande si les logements à 2 et 3 façades comporteront des garages.

Monsieur Compère répond que le projet prévoira suffisamment d'emplacements pour les besoins propres des résidents dans les parcelles privées, et un nombre suffisant d'emplacements en domaine public, destinés notamment aux visiteurs. Cet aspect est étudié en concertation avec les services communaux.

Par exemple, il est envisagé d'offrir 2 emplacements pour chaque maison unifamiliale à 2 ou 3 façades, sous une forme qui reste à déterminer : emplacement à l'air libre, car-port ou garage fermé, sachant que le garage fermé intégré au volume de l'habitation n'est pas la solution idéale dans ce type de logement.

Pour les appartements, la solution du garage en sous-sol est privilégiée, complétée par un certain nombre de places à l'extérieur.

Madame ... demande quelle sera la taille des lots.

Monsieur Compère répond que dans l'état actuel, vu la diversité du programme et la présence d'immeubles à appartements, les superficies des lots sont très diverses et comprise entre 240 et 5200 m².

Monsieur Betermier estime que les liaisons piétonnes prévues desservent surtout le Sud du lotissement mais que le Nord est moins bien desservi. Il aurait souhaité qu'un sentier continu, type Ravel permette de relier le Nord du site (rue Nélis) à l'école gardienne de la rue Delhay au Sud.

Monsieur Compère répond que le sentier actuel est maintenu et rencontrera ce besoin, et que de plus, l'aménagement des voiries internes assurera un cheminement en toute sécurité pour les piétons.

Monsieur Dubois demande si la rue Delory va être réaménagée et comment.

Monsieur Compère envisage un réaménagement du type zone 30km/h ou zone 20 km/h.

Monsieur Granville rappelle que les habitants du quartier de la Boverie demandent depuis longtemps que les voiries actuelles soient réaménagées en zone 30.

Monsieur l'Echevin relaiera cette demande auprès de madame Grandchamps.

Monsieur Emond demande si on s'est soucié de la présence sur ce terrain de renards et d'éperviers, qui vont probablement en être chassés.

Monsieur l'Echevin répond que de façon générale, la volonté de l'autorité communale face aux demandes de permis de construire à Namur, est de permettre la création de nouveaux logements dans les limites actuellement urbanisées de la Ville, mais de freiner les développements consommateurs d'espaces 'à la campagne'. Or la situation de ce terrain correspond à ce critère.

Monsieur Granville demande si et comment une cohérence architecturale sera assurée dans ce lotissement.

Monsieur Dumont de Chassart répond que 1 ou 2 bureaux d'architecture seront associés au projet. L'idée est que chaque point fort constitué par un groupe de maisons et d'appartements situé autour d'une placette soit étudié comme un ensemble et fasse l'objet d'un même permis d'urbanisme.

Monsieur l'Echevin souhaite que cette approche permette qu'une certaine variété soit permise dans l'ensemble du projet.

Madame Degolla pense que le projet, vu sa situation, pourrait intégrer des logements destinés aux personnes âgées, car les plus de 65 ans constituent aujourd'hui 20% de la population.

Monsieur Parmentier pense que l'idée est à retenir effectivement.

Madame Blanchard demande que dans ce projet à vocation d'accueillir des familles, il faudra prévoir des logements financièrement accessibles pour les jeunes ménages.

Monsieur l'Echevin répond que cette demande rejoint les souhaits de la Ville quant à ce projet.

Monsieur... demande si des entreprises locales seront associées à ce projet.

Monsieur Parmentier répond que la société Besix est devenue propriétaire de l'entreprise namuroise Cobelba qui interviendra dans ce projet.

Monsieur Granville demande quels sont les délais pour l'étude d'incidences.

Monsieur Colot répond que le délai est de 4 à 5 mois.

Monsieur l'Echevin clôture la réunion et remercie les intervenants et les riverains. Il signale que des remarques peuvent être transmises dans les 15 jours à l'administration communale, au service de l'Urbanisme situé à l'Hôtel de Ville.

Le procès verbal pourra être consulté à l'Hôtel de Ville, et sera sur le site internet de la Ville dès qu'il sera rédigé.

Points particuliers mis en évidence lors de la réunion afin d'être abordés dans l'étude d'incidences et alternatives techniques présentées comme pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur :

1) Mobilité et aménagement des voiries

- impact du projet et recommandations quant à la circulation automobile dans les rues du quartier et notamment dans les rues Nélis, Genot , des Forsythias, Deneumostier, Delory, du coutelier Mathieu, H. Gaines et de la Boverie, avenues Jean Delhaye, rue de la Basse Sambre, Marcel Gourdin, Salzennes-les-Moulins ;
- recommandations quant aux mesures, dispositifs et aménagements destinées à assurer la sécurité du cheminement des piétons, et particulièrement des jeunes enfants et des personnes à mobilité réduite;

- recommandations quant au type d'aménagement des voiries : zone 30 km/h avec trottoirs, zone 20 km /h , espace partagé;
- recommandations quant à l'amélioration de l'offre en transports en commun : fréquences, nouvel arrêt ...;
- recommandations quant au nombre et au type de parking nécessaire aux besoins;
- Eventuellement, proposition d'alternatives quant au tracé et à l'aménagement des voies carrossables et des sentiers;
- recommandations quant aux impacts engendrés par une séniorie, si le projet prévoit ou permet cette fonction.

2) Gestion des eaux de pluie

Recommandations quant aux solutions techniques à prévoir dans le projet pour éviter d'augmenter les problèmes d'inondation par ruissellement dans les voiries en aval du site.

3) Egouttage

Recommandations quant aux solutions techniques à prévoir en matière d'égouttage du projet.

4) Réseaux de distribution

Recommandations quant aux solutions techniques à prévoir en matière d'eau de distribution du projet et notamment de pression d'eau.

5) Ancienne déchets enfouis dans le sol

Vérification de la présence de déchets d'asbeste (ardoises) enfouis dans le sol du site, et recommandations quant mesures à prendre.

6) Impact du charroi de chantier

Recommandations quant à l'atténuation des nuisances du charroi du chantier.

7) Nuisances diverses

Recommandations quant à l'atténuation des diverses nuisances potentielles qui pourraient être générées par le projet et notamment le bruit.

8) Aspects urbanistiques

- évaluation de l'impact visuel des gabarits les plus élevés du projet et recommandation d'alternatives éventuelles;
- recommandation quant aux moyens d'assurer une cohérence urbanistique et architecturale du projet, à l'équilibre entre l'unité et la diversité formelle de l'ensemble du projet.

9) Energie

Recommandations adaptées au projet quant aux solutions favorisant la performance énergétique des logements.

10) mixité sociale et générationnelle

- recommandations quant aux mesures destinées à assurer l'accessibilité notamment financière de logement de type familial dans le projet ;
- recommandations quant aux mesures destinées à assurer la mixité générationnelle du projet.