

# Consultation Propriétaires publics et privés et promoteurs dans le cadre du schéma directeur d'Erpent-Naninne-Andoy

---

Rapport rédigé par Espace Environnement ASBL

## Présences :

Ville de Namur  
ICEDD-VIA

Propriétaires et promoteurs :

Etaient représentés, la SWPI, Thomas et Piron, Cobelba, JM Construction, Groep Huyzentruyt, Immolux, Lotinvest, Matexi, Pâques-Nopere-Thiebaut, Gouy, Caritas Catholica, DMPC, la Régie Foncière, le Foyer Jambois, Messieurs De Thysebaert et Pirmez, et Madame Godart.

## Cahiers des atouts, attentes et suggestions des promoteurs et propriétaires (privés et publics)

### Synthèse des avis émis

L'ensemble des bâtisseurs peut s'entendre à dire qu'il est une priorité absolue de faire passer l'idée de densité chez les candidats acquéreurs. Le modèle minimum de construction est l'habitat groupé. Il faut le faire accepter par la population. La densité fait parfois peur : pas sûr de pouvoir vendre. Par contre, certains techniciens des groupes éclairés sont très conscients de ces enjeux de densité et ne voient pas d'avenir sans.

Le schéma directeur, s'il cadre cette notion de densité, facilite alors le travail du promoteur. Les projets de qualité sont construits en dialogue, en partenariat avec les différents acteurs en jeu. Le schéma directeur peut alors être un support jusqu'à la construction afin que les projets soient bien réalisés en partenariat.

La question importante est donc de savoir quelles sont les conditions pour faire accepter les projets de construction à la population, à la Ville, etc. Le schéma directeur devra donc définir des axes clairs pour mettre en œuvre les terrains.

On donne généralement beaucoup de prétention à l'architecture qui est, en fait, anecdotique. C'est l'espace public qui doit être mis en scène. Il est donc important de concevoir l'espace public qui va accueillir les futures constructions.

La situation du plateau d'Erpent est unique sur Namur (accessibilité, paysage, proximité de la ville, etc). C'est ce qui explique que les gens veulent y vivre. La population se fixe une image désirée de quartiers aérés. Cette demande spécifique mène généralement à une forte ségrégation sociale. La mixité sociale doit donc être un objectif clair de ce schéma en y associant notamment les services publics comme la Régie foncière, le Foyer Jambois, etc.

Certains permis de lotir non encore mis en œuvre sont déjà obsolètes. Tout le monde a intérêt à mettre en œuvre chaque partie en s'intégrant à l'ensemble afin d'en assurer la cohérence.

Chaque partenaire (propriétaire privé et public, promoteur et autorités) a un rôle à jouer dans le scénario à écrire pour ce schéma directeur.

En tant que schéma d'orientation, le schéma directeur n'a pas de pouvoir de dérogation au plan de secteur. Il s'appuie donc sur les prescriptions de ce dernier. Il peut cependant suggérer des propositions de dérogations si elles semblent justifiées.

Pour les grandes sociétés d'investissement, il est nécessaire de tenir compte des délais. Il est intéressant de prendre le temps de réfléchir aux bons aménagements mais il est difficilement tenable de figer la situation pendant des mois pour ces sociétés. Des investissements considérables ont parfois déjà été engagés dans la réalisation de projet. Il serait intéressant que les auteurs de l'étude et la Ville de Namur puissent étudier les projets afin de s'assurer qu'ils rentrent ou non dans le cadre du schéma.

La Régie foncière se montre intéressée à participer à la réalisation du schéma, voire à montrer l'exemple en matière de développement urbain durable. L'association Caritas Catholica est également très sensible à cette thématique, encourage la densité et la mixité fonctionnelle et sociale et souhaite valoriser ses terrains en les destinant à la réalisation d'infrastructures de services publics (ex : crèches, hôpitaux, etc.).

## I. Votre contribution au cahier des attentes et suggestions

**P1 = promoteurs**

**P2 = propriétaires**

**P & P = promoteurs propriétaire**

### La qualité du cadre de vie sur le plateau sud-est de Namur

- **Quelle importance donnez-vous aux atouts actuels du plateau ? Classez par ordre de priorité (de 1 à 10) :**

		<b>Priorité</b>
01	Les espaces publics (places, rues, trottoirs, parcs,...)	4
02	Les espaces verts (champs, prairies, bois, parcs privés,...)	5
03	Les bâtiments publics	7
04	La mise en valeur du patrimoine architectural	6
05a	La mobilité des piétons	7
05b	La mobilité des cyclistes	6
06	L'offre de transports en commun	4
07a	La circulation	3
07b	Le stationnement	6
08	Les paysages	4
09	La convivialité (espace accueillant, communication entre gens)	4
10	Autres : .....	

(11) **Commentaires pour vos priorités principales:**

- Dédoublage de la N4 car une seule sortie Sud actuellement. **P & P**
- Aménagement du carrefour N4 – Chaussée de Marche par un grand rond-point ovale. **P & P**
- Assurer la circulation via le développement des transports en commun (offre de bus, tram) et permettre la circulation qui sera accrue. **P2**
- Les stationnement et circulation sont à traiter ensemble. **P & P**
- Les paysages et espaces verts sont à traiter ensemble. **P & P**
- La qualité du lieu de vie est le seul modèle durable pour ne pas générer de problèmes. **P1**
- Structure urbaine à renforcer autour de la convivialité et de la mixité des fonctions et des populations à renforcer. **P & P**
- Le développement passera d'abord par la gestion de la mobilité (à tous les niveaux !). **P1**
- Intégrer au mieux le développement du projet privé dans le cadre de ce schéma directeur. **P1.**

- Compte tenu de l'importance du trafic routier constatée à l'endroit considéré, seuls des programmes à vocations commerciale/de bureaux/d'espaces publics, voire pouvant abriter un certain nombre d'habitations, peuvent voir le jour en bordure de l'axe Namur-Marche-Arlon. Force est de constater qu'il en est déjà ainsi puisque l'environnement du terrain considéré est fait d'entités commerciales (concessions autonomes, surfaces d'équipement de la maison, de la personne,...) de commerces de proximité et de bureaux (cabinets d'avocats, courtiers en assurances, agences bancaires). **P & P**

### **Y a-t-il d'autres aspects que vous trouvez importants à souligner?**

Lesquels ?

- Envisager la création d'un golf dans les espaces verts en prévision. **P & P**
- La création d'un rond-point N4 – chaussée de Marche en ovale c'est-à-dire couvrant dans une forme les débouchées actuelles et même une ou deux nouvelles voiries. **P & P**
- Réduction de la pression foncière. **P2**
- Valorisation de notre réserve. **P2**
- Liaison entre les quartiers par des voiries et des sentiers piétons et cyclables. **P2**
- Infrastructures sportives. **P2**
- La N4 est la seule porte de sortie et d'entrée de cette zone. **P2**
- Repenser les espaces publics et de mobilité autour d'un renforcement de la convivialité et de l'échange entre personnes. **P & P**
- Favoriser la densité. **P2**
- Favoriser la mixité sociale et la mixité de l'offre (logements, équipements collectifs et communautaires, infrastructures, etc.). **P2**
- Offre diversifiée en logements (prix et type d'habitants). **P1**
- Éviter les ghettos, créer de la mixité sociale et d'activités. **P1**
- Erpent est exemplatif d'un passage de témoin d'une génération vers une autre, tant urbaine, urbanistique et humaine : solide défi ! **P & P**
- L'engouement et l'accueil favorable réservés à notre projet dans le cadre d'une phase de pré-communication à laquelle nous nous sommes livrés ont montré à l'évidence l'acuité du bien-fondé pour les personnes résidant sur le plateau du parc d'Erpent et sur les communes avoisinantes mais aussi pour les gens de passage – usagers de la voiture – du concept retenu par notre société – programme multifonctions – et de sa parfaite adéquation à leurs besoins d'attentes. **P & P**

## Les services et équipements sur le plateau sud-est de Namur (Erpent-Naninne-Andoy-Wierde-Géronsart)

- **Sur la zone considérée,...**

		Faut-il développer ?		Votre priorité
		Oui	Non	
12	des infrastructures sportives	<b>10</b>	1	<input type="checkbox"/>
15	des infrastructures culturelles	8	2	<input type="checkbox"/>
18	des commerces	<b>10</b>	1	<input type="checkbox"/>
21	des services sociaux (soins de santé...)	7	2	<input type="checkbox"/>
24	des écoles	5	<b>5</b>	<input type="checkbox"/>
27	des crèches	<b>11</b>	0	<input type="checkbox"/>
30	des espaces verts publics	8	2	<input type="checkbox"/>

Veillez cocher votre priorité n° 1

(33) Décrivez votre équipement prioritaire attendu et expliquez pourquoi :

- Pour ce qui nous concerne, le logement est notre priorité majeure. **P2**
- Les commerces pour la N4 et les petits commerces pour le reste. **P & P**
- Les infrastructures sportives et crèches sont importantes pour la mobilité car hors des horaires normaux. **P & P**
- Infrastructures sportives et services sociaux sont à développer afin de compléter le tissu d'équipements d'Erpent. **P1**
- Besoin de définir des espaces de proximité et de convivialité et de réorganiser l'infrastructure existante notamment commerciale. **P & P**
- Expertise en matière infrastructures seniors et petite enfance est mise à disposition. **P2**
- Un commerce bien intégré, noyau d'appui urbain est très important (à gérer) car permettra de développer un noyau d'habitat complet et évitera trop de déplacement pour achats quotidiens et renforcera l'attrait commercial de la ville => Éviter Assesse ! **P1**
- Un collecteur d'égout avec une station d'épuration efficace en aval. **P & P**
- Il ne peut pas y avoir de priorité, la présence de tous ces équipements est indispensable. Ce qui importe, c'est ce qui sera le juste dosage des uns et des autres (pas plus pas moins que ce qui est nécessaire) et une parfaite harmonie dans la construction de l'ensemble pour permettre à celui-ci de vivre de manière homogène. **P & P**

- **Concernant les déplacements, selon vous,...**

		Faut-il faciliter le développement ?	Pourquoi?
34	Les bus TEC	4 x par jour : <b>1</b> Fréquence 30' : <b>7</b> Fréquence 10' : <b>3</b> Fréquence 3' : <b>0</b>	Certainement pour palier à l'absence éventuelle d'un véhicule et de véhicules chez certains habitants du plateau d'Erpent.
36	Le train	Oui : <b>4</b> Non : <b>6</b>	Très certainement.

38	La voiture	Oui : <b>6</b> Non : <b>2</b>	Qu'on le veuille ou non, cela ne peut être que oui.
40	Le vélo	Oui : <b>9</b> Non : <b>0</b>	Très certainement.

Votre avis sur la densité bâtie:

### Selon vous, faut-il construire de manière ?

dense (exemple: le centre de Namur (la corbeille)) : **3**

aérée (exemple: Géronsart) : **3**

### Pourquoi?

- Préserver un caractère vert aux implantations. **P & P**
- Entre les deux : il est inconcevable de définir ou d'opter pour l'un ou l'autre. Favorable à une mixité dense/aérée. **P2**
- Améliorer la mixité du bâti (mixité de villas, maisons mitoyennes, de petits immeubles à appartements de 2-3 étages). **P2**
- En tant que promoteur, dense mais il faut trouver un juste milieu. Namur est une capitale.

### **P & P**

- Immeubles à appartements bas (max 2 à 3 étages), habitations mitoyennes et villas 4 façades. **P2**
- Dense car le développement durable est le seul modèle applicable sur le long terme. Il est aujourd'hui une évidence. **P1**
- Nouvelle extension urbaine de qualité. **P & P**
- Dense parce que développement durable et place pour équipement communautaire. **P2**
- Cela doit se faire suivant les lieux, les parcelles. Certainement pas comme à Géronsart. Mais la densité ne peut être la même au centre d'un quartier et en périphérie éloignée. Suivant les possibilités des transports, moyens de communications. **P1**
- Il faut favoriser un habitat diversifié car les candidats le sont aussi. Il est inutile de vouloir obliger quelqu'un qui veut une maison avec jardin aéré de vivre en appartement ou maison mitoyenne (2 ares). => Nécessité d'adapter intelligemment l'offre à la demande. **P & P**

### **& P**

- À définir selon contexte. **P1**
- Il ne s'agit pas d'édifier une ville nouvelle dont la vocation serait de se substituer à la ville de Namur, voire de concurrencer cette dernière. Il s'agit de créer des quartiers nouveaux qui viendraient s'ajouter à des quartiers déjà existants, le tout devant vivre de manière intelligente et harmonieuse et de surcroît en tenant compte non seulement des volontés politiques mais encore des contraintes économiques auxquelles personne ne peut échapper. **P & P**

## (42) **Avez-vous d'autres attentes ou suggestions concernant le développement de ce quartier ?**

En quelques mots, pouvez-vous les préciser ?

- Déblocage des ZACC. **P2**
- Favorable à la création d'habitations groupées le long des voiries et sur les propriétés en cas de lotissements. **P & P**
- Problème d'égouttage qui débouche à ciel ouvert vers la N4. **P & P**
- Pourquoi réserver uniquement à la propriété individuelle ? Nous sommes actifs dans le domaine de la location qui nécessite un mobile bien particulier de construction, une gestion appropriée dans le cadre d'un développement durable. **P2**
- Nouvelle extension urbaine secondaire à l'échelle sommaire (complément centre-ville) associant habitat et cadre de vie de qualité. **P & P**
- Espace d'émergence de nouveaux projets urbains axés sur les nouveaux paramètres d'urbanisation de vie en commun et de qualité environnementale. **P & P**
- Assurer l'accessibilité. **P2**
- Ne pas bloquer des projets de moyenne importance qui permettent de répondre à une demande pressante de nouveaux habitants. **P1**
- Favoriser des projets de taille humaine. **P1**
- La préoccupation exprimée lors de la réunion quant à la légalité du futur schéma dans le contexte de sa possible « contestabilité » - par exemple par un tiers en recours contre une décision sur une demande d'autorisation de bâtir – sera-t-elle adressée de manière concrète dans les documents qui seront proposés au décideur futur ? **P1**
- S'agissant de définir en quelques mois un projet portant sur presque 150ha, dans le cadre d'une vision sur les 10 à 20 ans à venir, les conclusions de la présente étude peuvent-elles réellement prétendre à avoir une valeur définitive ? **P1**
- En revanche, la « légèreté » administrative de cette démarche par rapport aux PCA, Plan de secteur, SDER, etc., n'a-t-il pas l'avantage d'admettre un degré d'évolutivité et de « réactivité » dans la planification urbaine dans le temps ? **P1**
- Ne doit-on pas envisager de prolonger la démarche de concertation afin d'assurer que ses conclusions épouseront toujours les besoins, en évolution constante eux aussi dans le temps, et en faisant peut-être à terme un véritable modèle d'urbanisme participatif ? **P1**
- Il doit être pensé de manière à vivre non seulement dans une perspective dite de développement durable d'un point de vue « écologique » mais également d'un point de vue économique. Il n'y aurait rien de pire que de concevoir un projet qui ne marche pas et

qui soit un échec à moyen et long terme. Et pour que tel ne soit pas le cas, il faut tout, sauf ignorer le « monde économique », ses lois, ses contraintes et ses vérités. En d'autres termes, il ne faut surtout pas exorciser les acteurs du « monde économique ». Bien au contraire, ils sont les garants du succès, à terme, d'un tel projet. **P & P**