



## AXES DE DEVELOPPEMENT

Pour illustrer les opportunités identifiées en conclusion de la phase diagnostic, nous proposons **quatre axes qui vont structurer le développement des quartiers**, en accord avec les objectifs du « Schéma directeur du développement durable des quartiers » (voir page 6 du diagnostic).

Ces sont des **axes de développement stratégique**, qui impliquent une **concentration des ressources et des moyens sur des zones qui ont un potentiel important de développement** (surface, régime de propriété, valeur symbolique et identitaire, etc.) **afin de définir des projets** qui après la mise en œuvre seront **capable de faire effet de « boule de neige »** sur le reste du périmètre d'étude.

Ces axes de développement, représentés schématiquement (carte p 106), constituent la base de discussions pour établir les priorités des scénarios de développement ainsi proposés. De manière synthétique, ils peuvent être définis ainsi :

### AXE 1 : LA GARE ET LE BOULEVARD DU NORD, ELEMENTS DE CONNEXION A LA VILLE,

#### OUVERTURE ET ANIMATION.

##### Objectifs :

- Sortir les quartiers de l'isolement actuel et les relier au centre-ville, rendre la barrière constituée par l'ensemble de la gare (bâtiments et voies ferrées) perméable.
- Créer une porte d'entrée valorisante comme image pour les quartiers afin d'annuler la dichotomie actuelle – devant/derrière de la gare.

**Opportunités immobilières** : la dalle de la gare – projet à l'étude, ainsi que d'autres projets dans le secteur mobilité – stationnement, pour transformer la gare en véritable pôle multimodal.

**Opportunités réglementaires** : PCA Namur 3075, 2000

**Réponses à un besoin de** (voir points faibles) :

- connexion en modes doux avec la ville – surtout pour les piétons, les PMR et les cyclistes.
- connexion du RAVeL avec le centre ;
- équipements complexe - services publics, équipements culturels et commerces ;
- requalification du Boulevard du Nord par un renforcement des commerces ; et
- restructuration urbanistique et architecturale de la zone située à l'Est de la gare, sur le Boulevard du Nord - accès au parking de la gare, parking en plein air, rond point, connexion avec la rue d'Arquet et rue de Bomel, sécurisation des cheminements piétons vers IATA. Créer une image valorisante pour cette porte d'entrée de Bomel depuis le Boulevard du Nord.

## AXE 2 : AXE COMPLEXE BOMEL, CONNEXION INTERQUARTIERS PAR ESPACES PUBLICS, EQUIPEMENTS, LOGEMENTS (NANON-INDUSTRIE / HOUYOUX).

Il s'agit de réaliser un axe structurant pour le quartier de Bomel, permettant aussi le lien est-ouest avec le quartier de Saint Servais. Ceci serait à réaliser par une trame d'espaces publics de proximité, qui peut fédérer des équipements, des activités et des zones d'habitation (logements existants et logements à créer).

Cette liaison est constituée par des parcours à plusieurs vitesses :

- un premier parcours, au long de la rue Nanon qui est à valoriser en tant que espace public capable d'accueillir tous les modes de déplacement – motorisés et les modes doux. La rue ainsi requalifiée va relier zones d'habitations nouvelles, équipements (les anciens Abattoirs) et la zone Natura 2000 (anciennes carrières) ;

– et un deuxième parcours, développé en parallèle, qui privilégie les cheminements piétons et qui traverse les Abattoirs, l'ITN, fédère des petits espaces verts et publics de proximité de la cité Germinal, les anciens ateliers d'Asty Moulin réhabilités, un « jardin de poche » dans la cité Floréal pour rejoindre le RAVeL. La place Monseigneur Heylen, ancien coeur du quartier serait rattachée à ce parcours. Le trajet du **Houyoux** accompagne ce parcours. Il sert d'élément structurant et de valorisation.

### Objectifs :

- Revaloriser l'image du quartier, enclencher une dynamique de développement
- Attirer les ménages avec enfants
- Développer une centralité de quartier autour des équipements et activités
- Valoriser le puzzle social et culturel existant, retisser les sous-territoires
- Fédérer par un réseau d'espaces publics de proximité permettant une mixité d'usages non conflictuelle.

### Opportunités foncières et immobilières :

- Présence du site symbolique des anciens abattoirs – repère pour l'histoire et l'identité du quartier, occupant une surface importante entre la rue Nanon et rue de la Pépinière. La ville (Régie Foncière) est le propriétaire. Un important mouvement de sensibilisation autour de la valeur de ces abattoirs a été initié par le comité de quartier. Plusieurs projets ont été proposés par la ville. L'ensemble constitue une opportunité majeure pour y développer un projet multifonctionnel : équipements, espaces publics de proximité, espace verts, liaison piétonne entre les rues Nanon et Pépinière
- Présence de grands terrains publics – no. 43 et 43A rue de Bomel (opportunité pour la construction d'un ensemble de logements et de l'ouverture d'un cheminement piéton entre les rues Bomel et Arquet) ; no. 103-105 actuellement occupés par le service Voirie de la Ville, mais qui va déménager à Naninne (réaffectation à définir), la bande constructible qui longe la rue de l'Industrie, en bas des Carrières (affectation à définir)
- Présence de grands terrains vides sur la rue Nanon
- Présence de l'ensemble des anciens bâtiments industriels d'Asty Moulin, occupés actuellement par les ateliers protégés – Entraide par le travail. A long terme, une question se pose sur le maintien de ces activités dans un quartier résidentiel et dans la proximité d'un atout environnemental majeur pour l'habitat –la zone Natura 2000 (carrières).

### Opportunités réglementaires :

Les articles 172 et 471 à 476 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine permettent la mise en oeuvre d'une coopération de type PPP : les communes ont ainsi la possibilité de passer des accords avec des investisseurs privés aux termes desquels, si l'investisseur accepte de localiser son investissement en milieu urbain, la commune s'engage à réaliser un certain nombre de travaux visant à l'amélioration générale du cadre de vie environnant et la Région prend à son compte la totalité des dépenses exposées par la commune dans le projet, avec un plafond maximum fixé à 50 % du montant de l'investissement privé. Plusieurs procédures sont à considérer :

- **SAR** site à réaménager - Des actions à entreprendre sur les sites qui étaient destinés à accueillir une activité autre que le logement ; ce qui, par rapport à la notion précédente de site d'activité économique désaffecté (voire de site d'activités économiques à réhabiliter) étend le champ d'application des actions possibles
- **REVI** revitalisation urbaine
- **RU** rénovation urbaine
- **ZIP** de développement global de quartier où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux
- **Le plan triennal des rues** – pour l'aménagement des cheminements piétons devant l'ITN.

### Réponse à un besoin de :

- Revalorisation de l'image du quartier et de ses lieux symboliques ;
- Développement/ Revalorisation d'un centre de quartier ;
- Connexions en modes doux sur la direction est-ouest, aménagement de la voirie afin de dissuader le trafic d'évasion sur la rue Nanon, hiérarchisation des rues et des espaces publics ;
- Aménagement des grandes espaces verts – les Carrières
- Equipements et espaces publics de proximité à Bomel : pour des activités culturelles, lieux des rencontres pour les jeunes, mais aussi pour les autres classes d'âge. Activités et équipements permettant aux divers groupes identifiés de se rencontrer et partager la vie du quartier – étudiants, anciens et nouveaux habitants du quartier, des cités sociales.
- Logements de qualité.

## **AXE 3 : AXE COMPLEXE RAVEL SAINT SERVAIS, CONNEXION INTERQUARTIERS PAR ESPACES PUBLICS, EQUIPEMENTS, LOGEMENTS. (CHAUSSEE DE PERWEZ – RUE DE GEMBOUX / RAVEL)**

Orienté Nord-Sud, cet axe d'urbanisation le long du RAVeL est l'épine dorsale du quartier Saint Servais. Sur le même principe qu'à Bomel, deux grands parcours à vitesses différentes et à vocations complémentaires structurent cet axe :

- Le réaménagement du RAVeL – espace à vocation complexe : de mobilité douce mais aussi d'espace public et coulée verte, va fédérer des équipements, des activités et des zones d'habitation (logements existants et logements à créer). Une attention particulière serait accordée à l'aménagement et à l'amélioration des accès au RAVeL (y compris la signalétique), à l'éclairage, et au mobilier urbain.
- La rue de Gembloux (rue commerciale) et la chaussée de Perwez, tout en restant des voies principales de pénétration vers le centre ville, seront aménagées de manière à améliorer la sécurité des piétons. Une attention particulière sera accordée à l'aménagement des trottoirs, des arrêts de bus, et du mobilier urbain.

### **Objectifs :**

- Revaloriser l'image du quartier, enclencher une dynamique de développement ;
- Attirer les ménages avec enfants ;
- Développer une centralité de quartier autour des équipements et activités ;
- Valoriser le puzzle social et culturel existant, retisser les sous-territoires ;
- Fédérer par un réseau d'espaces publics de proximité permettant une mixité d'usage non conflictuelle.

### **Opportunités foncières et immobilières :**

- Présence d'équipements importants constituant un coeur de quartier à renforcer : La Bibliothèque, La Piscine, Le Hall Octave Henry
- Présence des grands terrains propriété publique – par exemple le Service Tourisme (Chée de Perwez) qui va déménager, ou des grands terrains privés occupés actuellement par des entrepôts et des garages et dont la réaffectation est à prévoir. Présence des friches et bâtiments vides sur les rues Gembloux, Perwez et ancienne chaussée de Perwez qui pourront rentrer dans une dynamique de requalification.

### **Opportunités réglementaires :**

Les articles 172 et 471 à 476 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine permettent la mise en oeuvre d'une coopération de type PPP : les communes ont ainsi la possibilité de passer des accords avec des investisseurs privés aux termes desquels, si l'investisseur accepte de localiser son investissement en milieu urbain, la commune s'engage à réaliser un certain nombre de travaux visant à l'amélioration générale du cadre de vie environnant et la Région prend à son compte la totalité des dépenses exposées par la commune dans le projet, avec un plafond maximum fixé à 50 % du montant de l'investissement privé. Plusieurs procédures sont à considérer :

- **SAR** site à réaménager - Des actions à entreprendre sur ses sites qui étaient destinés à accueillir une activité autre que le logement ; ce qui, par rapport à la notion précédente de site d'activité économique désaffecté (voire de site d'activités économiques à réhabiliter) étend le champ d'application des actions possibles ;
- **REVI** revitalisation urbaine
- **RU** rénovation urbaine
- **ZIP** de développement global de quartier où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux.

#### Réponse à un besoin de :

- Revalorisation de l'image du quartier ;
- Développement/ Revalorisation d'un coeur de quartier autour des équipements existants
- Amélioration de l'accès au RAVeL et de la sécurité des usagers. Aménagement des espaces publics et des aires de jeux pour les enfants ;
- Aménagement des rues afin de sécuriser les piétons. Optimisation de la circulation routière
- Aménagement des grandes espaces verts – les Carrières
- Activités et équipements permettant aux divers groupes identifiés de se rencontrer et partager la vie du quartier – étudiants, anciens et nouveaux habitants du quartier, des cités sociales
- Logements de qualité, en relation avec les besoins du quartier (notamment kots) et le profil de population recherché (grands logements).

## AXE 4 : LES CARRIERES ET LE RAVEL, ELEMENTS DE CONNEXION A LA NATURE (CARRIERES / BOMEL – CENTRE-VILLE)

- La connexion avec la nature est à développer sur deux volets :
- La valorisation de carrières et du Ravel en tant éléments paysagers
- Le développement des modes alternatives de déplacements pour l'habitat situé en haut du plateau
- La connexion du quartier « Etrimmo » situé sur l'avenue du Bon Air, avec la ville, en vélo via le RAVeL et en transport en commun (projet de ligne de bus, sur la rue de Bomel, voir chapitre Mobilité).

Cet axe pourrait également comprendre un volet de sensibilisation à la nature, à la propreté et à la gestion des déchets, à travers un équipement de valorisation des déchets (par exemple petit centre de compostage, de revalorisation ou de tri).

#### Objectifs :

- Pour les Carrières : Conservation d'un milieu rocheux et de la végétation. Envisager la création d'une réserve biologique et éducative dans un site jouxtant des quartiers densément bâtis. L'école Saint-Joseph voisine de la carrière est depuis 1996 en train d'aménager les carrières en site pédagogique: kiosque sur la butte Berlaomine, promenade verte. Développer un tourisme vert lié aux balades pédestres et cyclistes.
- Rendre ce site plus accessible à tous, au niveau de proximité comme au niveau de l'agglomération.

- Pour les modes alternatifs de déplacements – créer un trajet piste cyclable qui relie le quartier Etrimmo au RAVeL. Créer une ligne de bus vers le centre ville, passant dans le quartier de Bomel.
- De manière générale améliorer le rapport à l’environnement, que ce soit au niveau du cadre de vie (propreté et déchets) ou du contact avec la nature.

#### Réponse à un besoin de :

- Espaces verts agréables et sécurisés
- Problèmes liés à la libre fréquentation: e.a. dépôts sauvages de déchets ;
- Meilleure accessibilité des espaces verts
- Quartier plus propre et plus vert
- Offrir une alternative au déplacement en auto pour les habitants du quartier « Etrimmo »,
- Connecter le haut du plateau avec les équipements du bas des quartiers et avec la ville.