

Un projet d'envergure sur le plateau d'Erpent

16

Par Catherine
Vandenbroucke

Pierre-Hugues Charlier, Thomas & Piron, et Bernard Voglet, Atelier de l'Arbre d'Or, ont présenté aux convives de la Maison des Projets et des Débats l'important projet de développement de 300 logements en contrebas du collège d'Erpent. Un nouveau quartier qui s'inscrira progressivement dans le paysage.

Les acteurs du projet

- Deux développeurs : Thomas & Piron et Immowel
- Auteur de projet : Atelier de l'Arbre d'Or
- Géomètre : AGENAM
- Paysager : Leidgens
- Aménagement des espaces verts : Pissart, architecture et environnement

Planning

- Juin 2013 : dépôt du permis d'urbanisation
- Janvier 2014 : obtention du permis d'urbanisation
- Mars 2014 : dépôt du permis d'urbanisme
- Septembre 2014 : début du chantier
- Septembre 2016 : premières livraisons de logements

Le projet en chiffres :

Phase 1

- 35 appartements
- 2 100 m²
- +/- 100 personnes

Phases 2 et 3

- respectivement dans les 5 et 10 ans
- 136 appartements
- 143 maisons
- 8 unités en duplex
- soit 287 unités
- +/- 800 personnes
- 398 parkings privés
- 77 parkings publics
- +/- 200 arbres
- 62,9% d'espaces végétalisés

C'EST Pierre-Hugues Charlier, de chez Thomas & Piron, qui nous précise le contexte : « Nous sommes deux développeurs associés pour mener à bien ce projet : Thomas & Piron et Immowel. C'est un projet d'envergure, sur presque 8 ha, qui concerne quasi 300 logements, qui s'intègre dans les principes et la philosophie du schéma directeur d'Erpent. Nous croyons en ce projet car nous pensons avoir les garanties du point de vue de la prévisibilité : nous nous inscrivons dans les baisses données par la Ville et dans les stratégies définies par elle en

matière d'investissements pour la mobilité. Le contexte global est positif. Il faudra maintenant que les aménagements puissent aboutir de manière concertée. »

Les développeurs ont donc identifié leurs options propres :

- **Centralité** : la renforcer et déplacer le centre de Namur vers le collège.

- **Densification** : la densité à atteindre est connue, on sait à quoi s'en tenir, même si le programme est assez contraignant : il y aura des maisons, des appartements et d'autres fonctions ;
- **Mixité des fonctions** : diversification assez large ;
- **La position, en classe A, du terrain** le place comme priori-



Environ 300 logements de toutes tailles vont trouver place dans cet espace libre en contrebas du collège d'Erpent. Une voie structurante donnera accès à la N4 (que l'on devine dans le haut de la photo, perpendiculairement à cet axe), mais ne sera pas la seule entrée de ce nouveau quartier marqué par un important maillage vert et veillant à favoriser la mobilité douce, dans le respect des futurs habitants et de tous ceux qui le fréquenteront.

taire du point de vue de l'aménagement durable.

Si la marge de manœuvre est réduite du fait du schéma directeur parfois très précis, les développeurs ont visiblement choisi d'en faire un atout et de placer leur réflexion dans le cadre fourni par celui-ci pour mettre en évidence plusieurs aspects, dès le départ :

- La **qualité** d'un projet de développement territorial durable, créant un quartier identifiable avec des espaces publics qui structurent l'ensemble du bâti

résidentiel. Si ce projet est plus urbain que d'autres menés sur Erpent, une trame verte structurera cependant l'espace.

- Large **mixité** des logements, pour toucher un public très varié pour l'équilibre du quartier à créer.
- **Mobilité** : attention importante à l'organisation des déplacements, à la mobilité douce, à l'ouverture du quartier et ses liens avec les quartiers environnants.

En matière de mobilité, outre le renforcement de l'offre de bus

envisagé dans le schéma directeur, un P+R devrait voir le jour à proximité de là. Le quartier sera relié au carrefour de Géronsart. Une artère principale le structurera. Mais les piétons seront privilégiés. Des cheminements et des sentiers bordés de haies circuleront entre les parcelles. Pour inciter les habitants à réduire l'usage de la voiture, le nombre de parkings privés sont limités, certains sont en sous-sol. Mais toutes ces précisions s'affineront au fil des phases.

Par Catherine
Vandenbroucke

L'intégration du quartier dans le paysage passe aussi par les gabarits. Une zone tampon en périphérie du site sera constituée de logements similaires à ce qui existe. Autour de l'axe structurant, on trouvera des logements mitoyens rez + toit, groupés par 2 ou 3. Des immeubles rez + 2 serviront d'intermédiaire avec les plus hauts, rez + 3 ou 4.

Un quartier identifiable

Bernard Voglet (Atelier de l'Arbre d'Or) poursuit la description du projet. L'augmentation du nombre de surfaces commerciales le long de la N4 déplace la notion de noyau de vie. On pourrait imaginer d'intégrer au projet des fonctions comme une crèche, par exemple.

La typologie sera très variable, les perspectives variées. Mais dans le cadre dressé par le schéma directeur, nous suivons la structure écologique et éco-mobilité, nous veillons à maintenir et à renforcer les maillages verts.

C'est d'ailleurs à travers ceux-ci que l'identité du quartier pourra se marquer : des chemins drainants, des arbres d'orientation aux angles des voiries et des parcelles, des espaces verts communs comptant un arbre fruitier pour chaque parcelle privée, des recommandations pour la végétation des parcelles privées... « Nous travaillons avec un paysagiste, souligne Bernard Voglet, rien n'est encore défini, mais nous y réfléchissons. »

L'intégration du quartier dans le paysage passe aussi par les gabarits. Une zone tampon en périphérie du site sera constituée de logements similaires à ce qui



Document © Atelier de l'Arbre d'Or

existe. Autour de l'axe structurant, on trouvera des logements mitoyens rez + toit, groupés par 2 ou 3. Des immeubles rez + 2 serviront d'intermédiaire avec les plus hauts, rez + 3 ou 4. Les distances d'intimité sont intégrées au projet.

Des espaces publics au service de tout un quartier

« Ce sont les espaces publics, plus que l'architecture, qui font la qualité d'un quartier, insiste Bernard Voglet. Il est donc essentiel d'y réfléchir avec la Ville et ceux qui vont y habiter. Mais

ce quartier devra être au service de tous, qu'on y habite ou non. Les espaces partagés contribueront à ce lien. »

En conclusion, Bernard Vogler adresse un clin d'œil à ceux qui pourraient se désoler de voir s'urbaniser ce poumon vert : « Regardez le plateau d'Erpent : il y a 40 ans, quand le collège s'y est installé pour être à la campagne, et que les constructions de maisons ont suivi... C'est un NIMBY intéressant : on oublie qu'on est venu s'y installer aussi, un jour... Les quar-

tiers d'alentour devraient être partenaires du développement de ce projet, pour en tirer profit et élargir la réflexion. »

Bref, un projet de logements équilibré, serein qui fait la part belle aux espaces publics et veille à développer un environnement vert de qualité. Un projet d'aujourd'hui, ancré dans le futur.

Le débat

Olivier Keuller : Quel type d'investisseurs attendez-vous ? Ce sont des logements de standing ?



Luc Legrain, Joël Polus (Thomas & Piron) et Paul-Edouard Aubry (Eaglestone).



Luc Huybrechts (Thiran),
Bénédicte Charlier (BNP Paribas Fortis),
Francis Hambye,
Olivier Keuller (BNP Paribas Fortis).

Bernard Voglet : À ce stade du projet, c'est la qualité de vie qui est recherchée, que ce soit pour des logements sociaux ou de standing. Il y a 1000 façons de dessiner ces maisons ou appartements qui doivent permettre une diversité, donc des choses irrégulières. Avant, il est nécessaire d'avoir réfléchi sur l'ensemble du quartier pour donner certaines pistes. Par exemple, le maillage vert peut devenir une spécificité, alors qu'au départ, c'est une contrainte. Nous espérons aller le plus loin possible dans cette réflexion.

Pierre-Hugues Charlier : Nous espérons toucher une clientèle la plus large possible, car la vie d'un quartier se développe autour des gens. Le niveau de standing n'est pas encore arrêté aujourd'hui ; il pourrait d'ailleurs évoluer d'un immeuble à l'autre. À ce stade, nous nous laissons un maximum de liberté à ce sujet.

Luc Legrain : Vous avez prévu des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ?

Pierre-Hugues Charlier : Nous avons prévu d'emblée des logements adaptables. Nous nous faisons aider par le regard extérieur de l'asbl Plain-Pieds. Cela nous permettra de répondre à la demande abondante des personnes de plus de 60 ans.

Olivier Keuller : Mais limiter le nombre de places de parking, ça ne diminue pas le standing ?

Bernard Voglet : L'idée est de forcer les gens à se garer plus loin, dans des lieux sécurisés. C'est un challenge de plus en plus courant dans les nouveaux projets. On pousse à envisager les déplacements sans voiture. OK, c'est un peu idéaliste, mais ça peut faire avancer les mentalités.

Nathalie Henry (Cobelba) : Suite à notre expérience aux Jardins de Baseilles (projet de rajouter 5-6 places de parking de plus à proximité des maisons), je peux vous dire que si vous pouvez réserver des zones qui pourraient être des soupapes pour le parking, il

faut le faire. Car c'est un peu un vœu pieu de bannir les voitures.

Bernard Voglet : Cette souplesse est prévue dans un plan B, mais nous espérons ne pas l'utiliser.

Pierre-Hugues Charlier : Nous pourrions adapter cela dans les phases suivantes.

Nathalie Henry : C'est important, car l'offre de transport en commun annoncée par le schéma directeur n'est pas encore là. Et la N4 est encore dangereuse. Elle devrait être transformée en boulevard urbain comme à Marche, où le trafic est nettement ralenti et la voirie agréablement aménagée, la sécurité renforcée.

Francis Hambye : Ce qui va changer avec certitude, c'est l'utilisation que l'on va faire de la voiture et le type de voiture. Mais il est vrai qu'il faut prévoir des zones de réserve : cela évite le parking sauvage qui rend la vie impossible et suscite des querelles de voisinage. Et puis, il

faut pouvoir recevoir du monde, pour une communion, une fête de famille, sans envahir de voitures les rues des alentours.

Pierre Dulieu : Vous excluez les bus du réseau de voiries principales ? Cela m'inquiète : il n'y aura pas d'accès au transport public.

Bernard Voglet : Si possible, les bus passeront par la rue de Velaine. Ce point fait l'objet d'une étude d'incidence pour arrêter les palabres... Une fois cette étude terminée, le projet d'urbanisation définira des priorités, un sens de circulation, le maillage du quartier. Il faut savoir qu'avant, un tel quartier aurait eu un accès unique par la N4. Mais nous pensons que c'est un non sens urbanistique : le maillage est fondamental. Il y aura des liaisons piétonnes vers les arrêts de bus en bordure du quartier. Dans le schéma de structure est définie la distance "pantoufle", c'est-à-dire un arrêt de bus dans les 300 m. Ici, on est en deçà de cette distance.

Gedimat

Des fondations aux finitions

MATÉRIAUX & BRICOLAGE



Collot

N4 - Chée de Marche 730 - 5100 NANINNE (Namur) - Tél. 081/40.80.70 - www.gedimatcollot.be