Auteur de projet agréé – Type 2
Atelier d'architecture DR(EA)²M srl
Place Communale, 28
6230 Pont-à-Celles

Mandataire : PERLOT Nicolas

# MISE EN ŒUVRE DE LA ZACC DE « SUARLÉE »

# TOME 1

## JUSTIFICATION DU PROJET & ANALYSE CONTEXTUELLE VILLE DE NAMUR

NAMUR CAPITALE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal du ……
adoptant le projet de SOL

La Directrice Générale

Le Bourgmestre

**SEPTEMBRE 2020**

**Demandeur**

Redevco Belgium
Passport Building Gebouw 1K,
Luchthaven Brussel Nationaal,
1930 Zaventem

REDEVCO

VILLE DE NAMUR

NAMUR CAPITALE

# MISE EN OEUVRE DE LA ZACC DE “SUARLÉE “

## TOME 1

## JUSTIFICATION DU PROJET & ANALYSE CONTEXTUELLE



Septembre 2020







Demandeur:
Redevco Belgium
Passport Building Gebouw 1k
Luchthaven Brussel Nationaal
1930 Zaventem

Auteur de projet:
Atelier d’architecture DR(EA)²M srl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

# TABLE DES MATIERES

**Partie 1 : Introduction ..... 7**
1.1 Description succincte de l'avant-projet ..... 9
*Préambule ..... 9*
*1.1.1 Localisation générale ..... 9*
*1.1.2 Périmètre du SOL ..... 10*
*1.1.3 Affectations prévues dans le projet ..... 12*
1.2 Origine du projet de mise en œuvre de la ZACC de Suarlée ..... 13
*1.2.1 Abandon du projet initial de P+R ..... 13*
*1.2.2 Actualisation du PCM et le projet Nam'in Move ..... 15*
*1.2.3 Opportunité de réaffectation de la ZACC de Suarlée ..... 16*
*1.2.4 Opportunité de concrétiser les intentions de réaménagement d'un Site à Réaménager ..... 16*
1.3 Cadre légal ..... 17
*1.3.1 Choix de l'outil ..... 17*
*1.3.2 Le Schéma d'Orientation Local ..... 17*
1.4 Contenu et organisation du document ..... 17

**Partie 2 : Identification des besoins et des disponibilités foncières ..... 19**
2.1 Méthodologie ..... 21
2.2 Evaluation des besoins en matière d'équipements commerciaux ..... 23
*2.2.1 Situation des centres-villes commerciaux à l'échelle régionale ..... 23*
*2.2.2 Caractérisation de l'offre commerciale à l'échelle communale ..... 24*
*2.2.3 Caractérisation de l'offre commerciale à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » ..... 31*
*2.2.4 Analyse des besoins en équipements commerciaux ..... 35*
*2.2.5 Conclusion ..... 39*
2.3 Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques ..... 41
*2.3.1 Situation en matière de parcs d'activité économique ..... 41*
*2.3.2 Situation en matière de parcs de bureaux ..... 44*
*2.3.3 Conclusion ..... 45*
2.4 Evaluation des disponibilités foncières en zone d'activité économique ..... 47
*2.4.1 Etat des lieux des disponibilités ..... 47*
*2.4.2 Conclusion ..... 52*
2.5 Evaluation du besoin en logements ..... 53
*2.5.1 Démographie et perspectives d'évolution à l'échelle communale ..... 53*
*2.5.2 Démographie et perspectives d'évolution à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » ..... 58*
*2.5.3 Conclusion ..... 60*
2.6 Evaluation des disponibilités foncières en zones d'habitat ..... 61
*2.6.1 Disponibilités à l'échelle communale ..... 61*
*2.6.2 Disponibilités à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » ..... 62*
*2.6.3 Conclusion ..... 64*
2.7 Evaluation du besoin en services et équipements collectifs ..... 65
*2.7.1 Les équipements sportifs ..... 65*
*2.7.2 Accueil de la petite enfance ..... 73*
*2.7.3 Accueil des personnes âgées ..... 74*
*2.7.4 Conclusion ..... 76*
2.8 Evaluation des disponibilités foncières en matière de zones de services publics et d'équipements communautaires ..... 77
*2.8.1 Disponibilités en zones de services publics et équipements communautaires ..... 77*
*2.8.2 Disponibilités au sein des SOL existants ..... 87*

*2.8.3 Conclusion ... 88*
2.9 Potentialités de développement liées aux périmètres de Sites à Réaménager ... 89
*2.9.1 Etat des lieux ... 89*
*2.9.2 Conclusion ... 92*
2.10 Tableau récapitulatif ... 93

**Partie 3 : Justification de la mise en œuvre de la ZACC de Suarlée ... 97**
Introduction ... 99
3.1 Réponse et adéquation avec les objectifs et orientations du Schéma de Développement Communal ... 99
*3.1.1 Priorisation des ZACC à l'échelle communale ... 99*
*3.1.2 Situation de la ZACC de Suarlée ... 102*
3.2 Réponse et adéquation avec les objectifs et orientations du Schéma d'Attractivité Commerciale 104
3.3 Opportunité de concrétisation du projet de réaménagement du SAR dit « Asty Moulin » ... 105
3.4 Opportunité de création/relocalisation d'équipements publics ... 106
3.5 Conclusion et tableau récapitulatif de la justification de la mise en œuvre ... 107

**Partie 4 : Analyse contextuelle ... 111**
4.1 Situation existante de droit ... 113
*4.1.1 Situation cadastrale ... 115*
*4.1.2 Schéma de développement du territoire ... 116*
*4.1.3 Schéma de Développement Communal ... 116*
*4.1.4 Schéma d'Orientation Local ... 117*
*4.1.5 Permis d'urbanisation ... 119*
*4.1.6 Plan communal de mobilité ... 121*
*4.1.7 Plan communal cyclable ... 123*
*4.1.8 Plan de secteur ... 123*
*4.1.9 Chemins et sentiers vicinaux ... 127*
*4.1.10 Plan d'actions « Energie durable » ... 128*
*4.1.11 Périmètre d'intérêt paysager ADESA ... 128*
*4.1.12 Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique ... 129*
*4.1.13 Statut des voiries ... 130*
*4.1.14 Statut des cours d'eau ... 131*
*4.1.15 Aléa d'inondation ... 132*
4.2 Situation existante de fait ... 133
*4.2.1 Sol et sous-sol ... 133*
*4.2.2 Relief ... 135*
*4.2.3 Hydrographie ... 135*
*4.2.4 Paysage ... 136*
*4.2.5 Contexte urbanistique ... 155*
*4.2.6 Contexte naturel ... 159*
*4.2.7 Environnement sonore et qualité de l'air ... 160*
*4.2.8 Services et équipements ... 161*
*4.2.9 Réseaux techniques ... 163*
*4.2.10 Mobilité ... 165*
4.3 Synthèse Enjeux – Potentialités – Contraintes – Orientation urbanistique ... 173

# ANNEXES

Annexe 1 Délibération du Collège Communal du 27 octobre 2016

Annexe 2 Courrier de la SRWT du 28 novembre 2016

Annexe 3 Avis de Elia

Annexe 4 Typologie des commerces sédentaires selon la nature des produits vendus

# DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Carte 01 Localisation sur fond IGN

Carte 02 Parcelles cadastrales

Carte 03 Plan de secteur

Carte 04 Analyse des zones d'activités économiques mixtes

Carte 05 Analyse des zones de services publics et équipements communautaires (< 1 ha)

Carte 06 Analyse des zones de services publics et équipements communautaires (> 1 ha)

Carte 07 Analyse des zones d'aménagement communal concerté

Carte 08 Cadre juridique

Carte 09 PASH

Partie 1

# INTRODUCTION

**1.1 Description succinte de l 'avant-projet**
**1.2 Origine du projet de mise en oeuvre de la ZACC de Suarlée**
**1.3 Cadre léga l**
**1.4 Contenu et organisa tion du docum ent**



# 1.1 Description succincte de l'avant-projet

## Préambule

Le présent document constitue le Tome 1 de l'étude relative à l'inscription d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) relatif à la zone d'aménagement communale concerté (ZACC) dite de « Suarlée » et de ses abords sur le territoire de la Ville de Namur. Le SOL à proprement parler est présenté dans le Tome 2 de cette étude. Néanmoins, afin de faciliter la compréhension des chapitres qui suivent, un rapide résumé de l'avant-projet est présenté ci-après.

Redevco dispose de la pleine propriété de 2 terrains repris au sein de cette ZACC au plan de secteur sis à 5020 Suarlée, cadastrés ou ayant été cadastrés 9ième division, section A, 45K et 46S.

### 1.1.1 Localisation générale

La zone étudiée est située en Province de Namur, sur le territoire de la Ville de Namur, à environ 4 km à l'ouest du centre-ville namurois. La dénomination du périmètre SOL tire son origine de l'ancienne commune de Suarlée, sur le territoire de laquelle il se situe, bien qu'il soit physiquement plus proche de l'entité de Belgrade.

Le périmètre s'inscrit dans la continuité bâtie de l'agglomération namuroise, prolongée par Belgrade. Il connecte Belgrade avec le quartier dit « Marronnier-Tertibu ». Le centre villageois de Suarlée se situe quant à lui à 1,5 km au nord-ouest.




*Figure 1 : Localisation générale du SOL (Source : SPW, 2016 – Carto : DR(EA)²M)*

### 1.1.2 Périmètre du SOL

Le périmètre s'étend sur une superficie totale de 19,53 ha et englobe la totalité d'une zone d'aménagement communal concerté du plan de secteur, ainsi que d'autres affectations minoritaires. L'article D.II.42 du CoDT stipule que la mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté « *est subordonnée à l'adoption (…) du schéma d'orientation local* ». Comme le projet concerne directement une ZACC, il impose la réalisation d'un SOL et le choix d'un périmètre pertinent.

De manière générale, le périmètre de la ZACC peut se subdiviser en deux grandes parties :

- Une partie nord-ouest qui est pour sa grande majorité déjà mise en œuvre et est occupée par un important quartier résidentiel ;
- Une partie en bordure nord de la N93 occupée par un terrain en friche ;
- Une partie à l'est constituant le véritable enjeu du présent dossier et actuellement occupée majoritairement par des terrains alloués à l'activité agricole.



***Figure 2 : ZACC de Suarlée (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

Comme le montre la figure ci-dessous, le périmètre du SOL n'a pas été limité aux parcelles de la ZACC présentant un enjeu pour le projet mais a été élargi à l'ensemble de la ZACC.

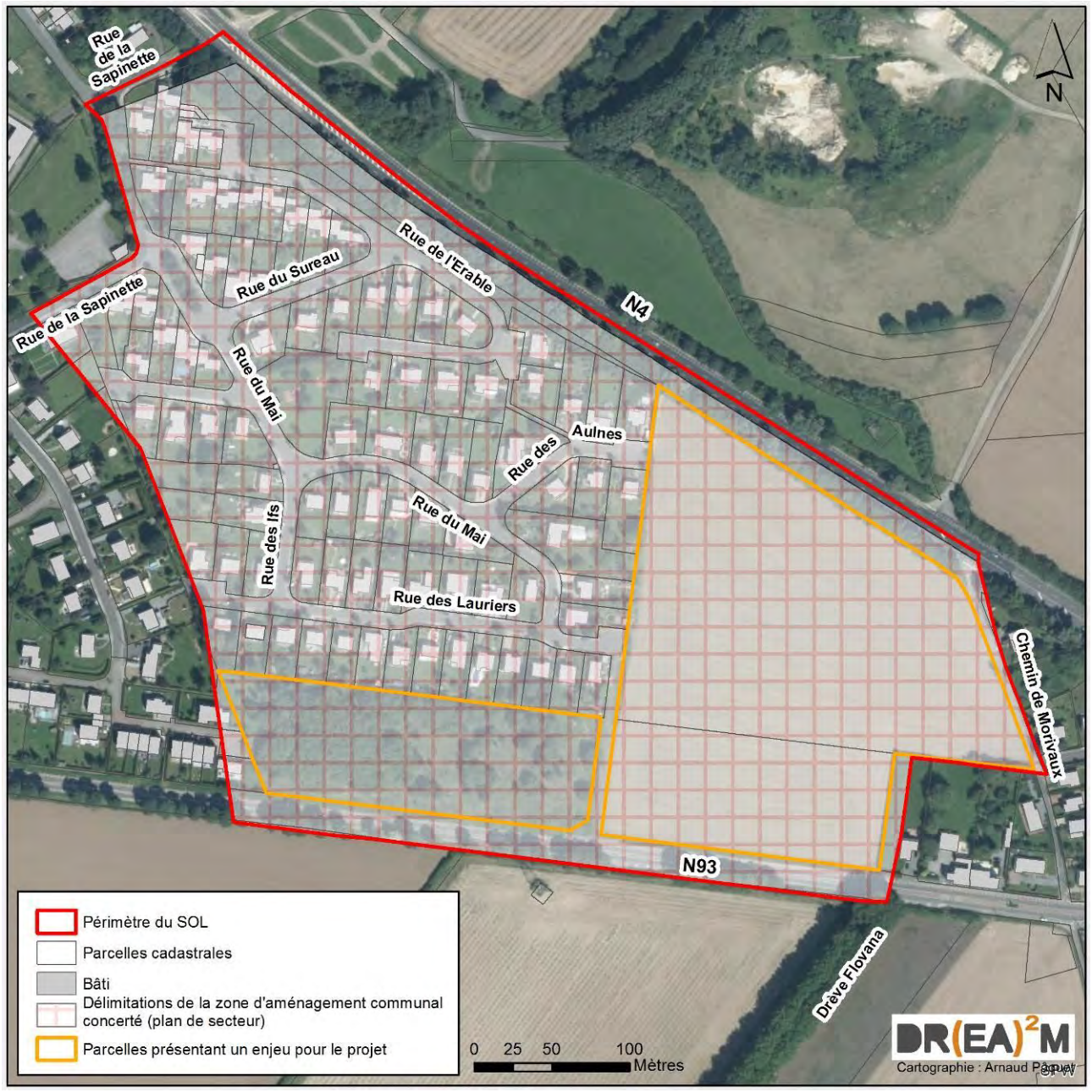



***Figure 3 : Repérage du périmètre du SOL sur orthophotoplan et sur fond cadastral (Source: SPW, 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

De manière générale le périmètre est limité :

- au nord, par l'axe de la N4 ;
- à l'est, par la limite de la ZACC, matérialisée par le chemin de Morivaux ;
- au sud, par la limite de la ZACC, matérialisée par la N93 ;
- à l'ouest, par la limite de la ZACC, d'abord sans matérialisation distincte puis matérialisée par la rue de la Sapinette.

Les autres voiries incluses au sein du périmètre dans sa partie ouest sont la rue de l'Erable, la rue des Lauriers, la rue des Aulnes, la rue du Mai, la rue des Ifs, la rue du Sureau et la rue de la Sapinette.

### 1.1.3 Affectations prévues dans le projet

Consciente des enjeux territoriaux et de son rôle de pôle urbain de première importance à l'échelle de la Région Wallonne, la Ville de Namur s'est lancée depuis plusieurs années dans une réflexion de développement global et durable à travers l'élaboration et la mise en place de plusieurs outils de gestion territoriale relativement récents. Le projet respecte la stratégie globale établie par la Ville de Namur en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de mobilité, de développement économique et durable. Pour ce faire, il respecte et s'inspire des divers outils et programmes stratégiques mis en place depuis plusieurs années par la Ville. Il s'agit essentiellement :

- du Schéma de Développement Communal approuvé en 2012 ;
- du Tableau de bord du Schéma de Développement Communal (Indicateurs de suivi 2015) approuvé en 2016 ;
- du Plan Communal de Mobilité approuvé en 2002 (en cours de révision) ;
- de l'étude de faisabilité et d'accueil de P+R de 2009 (ajustement souhaité par la TEC-SRWT) ;
- du Plan Communal Cyclable approuvé en 2011 ;
- du Plan Communal de Développement de la Nature approuvé en 1998 ;
- du Schéma de Développement Commercial (en cours d'élaboration en 2017) ;
- du Plan d'actions Energie Durable approuvé en 2015 ;
- de projets connexes importants à l'échelle de la Ville (réhabilitation de SAR, désignation de site d'accueil pour P+R, etc.)

Le SOL projeté au niveau de la zone d'étude prévoit un projet mixte en termes d'affectations, regroupant et interconnectant les fonctions :

- résidentielles (exclusivement au niveau de la partie déjà mise en œuvre de la ZACC) ;
- commerciales et de services le long de la N4 (scindées entre une zone commerciale principale et une zone commerciale secondaire) ;
- d'équipements et de services collectifs le long de la N93 (dont une zone de réserve foncière à long terme).

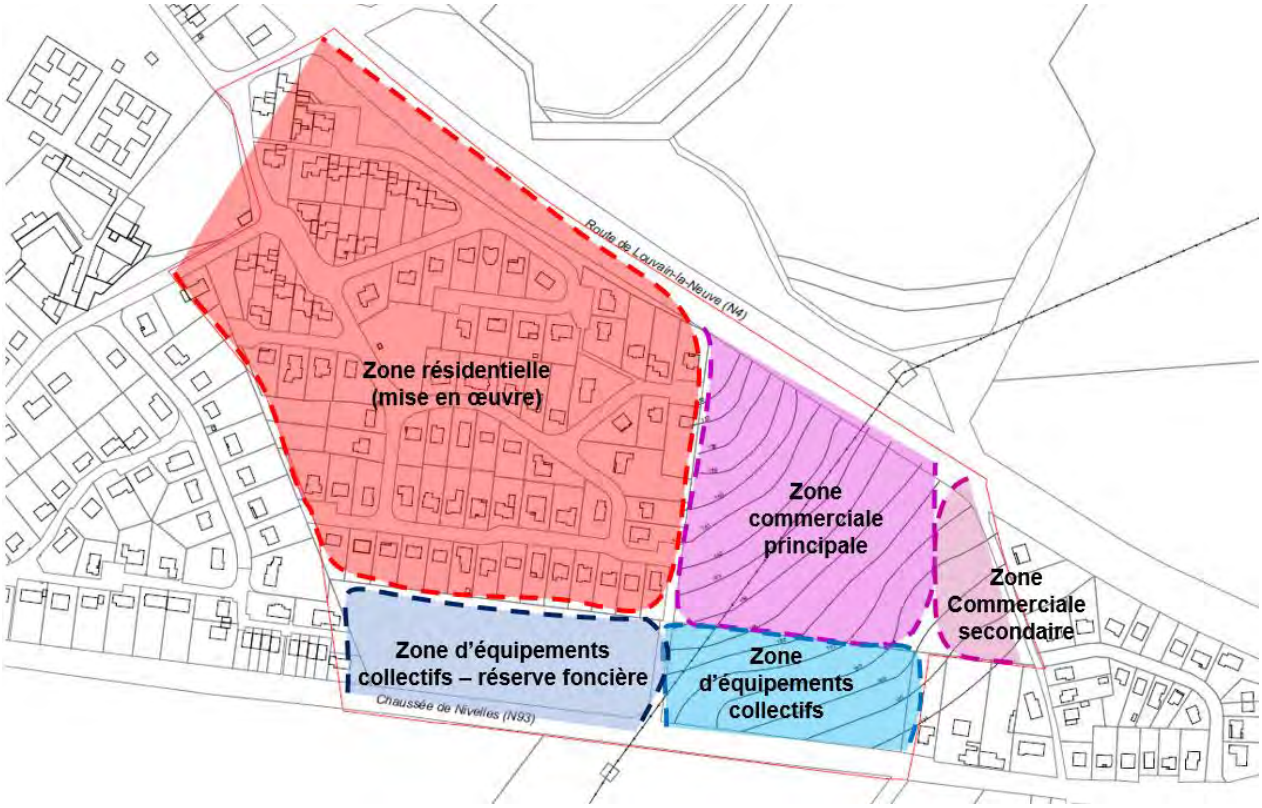



*Figure 4 : Schéma global des affectations (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)*

## 1.2 Origine du projet de mise en œuvre de la ZACC de Suarlée

Les éléments détaillés ci-après sont liés les uns aux autres : leur conjonction a permis d'envisager des réflexions destinées à revoir l'affectation de la ZACC, moyennant l'analyse préalable des besoins.

### 1.2.1 Abandon du projet initial de P+R

Le projet de mise en œuvre de la ZACC de Suarlée prend son origine dans l'abandon du projet initialement prévu sur cette zone par le Schéma de Développement Communal. Nous le verrons par la suite, ce document stratégique majeur destine la partie est de la ZACC à une « zone destinée à l'urbanisation de priorité 1 ». Il l'affecte en zone de services et d'équipement pouvant accueillir des activités commerciales en relation avec les équipements projetés, à savoir un parking relais (P+R). Ce dernier devait être amené à compléter le réseau communal projeté à long terme.

La localisation de ce projet de P+R se basait initialement sur une étude (finalisée en 2009 par l'ICEDD) spécifiquement dédiée à la recherche des sites les plus adéquats pour l'implantation de projet de ce type. Les conclusions de cette étude avaient abouti en la détermination de 9 sites d'implantation préférentiels. La ZACC de Suarlée avait été identifiée dans le cadre de cette étude comme l'une des zones les plus intéressantes, pouvant accueillir entre 250 et 350 véhicules.

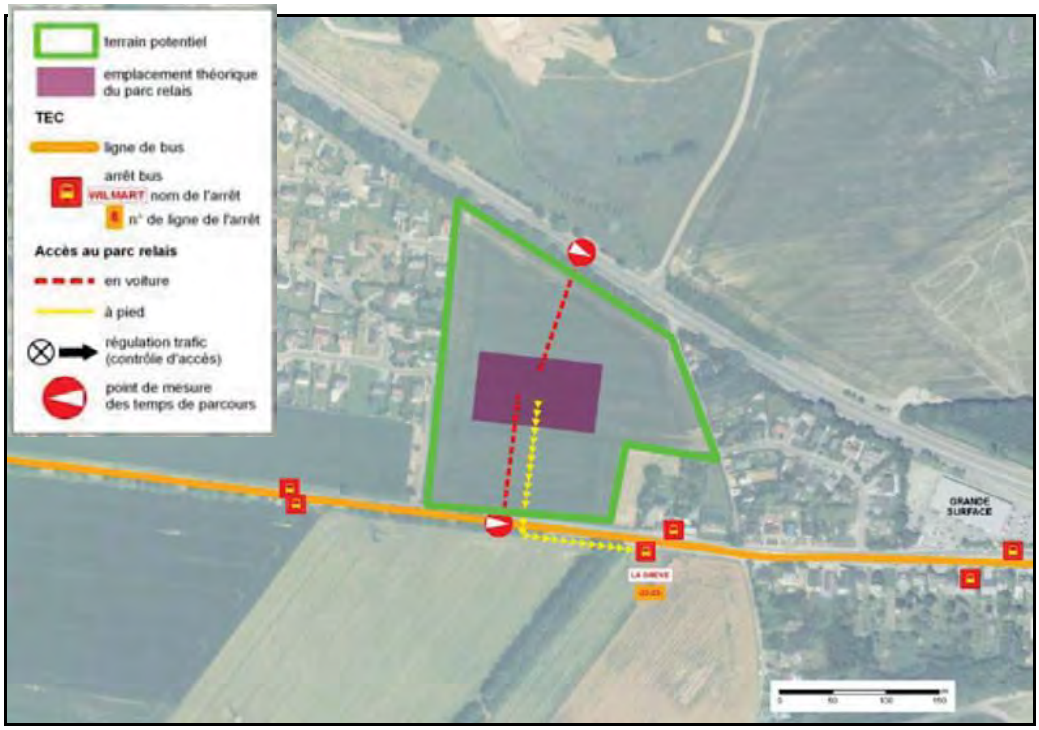



***Figure 5 : Schéma potentiel d'accueil du P+R de Belgrade (Source : ICEDD, In Situ, Transitec)***

Depuis 2016, la **localisation initiale du P+R sur la ZACC, telle que définie dans le SDC, ne doit plus être considérée comme pertinente**. Son éloignement par rapport aux lignes de bus structurantes projetées impliquerait en effet selon le groupe TEC des coûts d'exploitations trop élevés. Selon les estimations réalisées, l'analyse du coût d'exploitation pour desservir un P+R avec la ligne urbaine la plus proche était de par rapport au site de la DIV de :

- 900% supplémentaires pour le site de la ZACC de Suarlée ;
- 250% supplémentaires pour le site du Trafic.

Ce constat est notamment confirmé dans :

- la délibération du collège communal du 27/10/2016 (annexe 1) – « *la société TEC-Namur a informé la Ville de son intention de ne pas mettre en œuvre le parking-relais (…) et*

*d'étudier d'autres alternatives de localisation, (…) sur un site plus proche du futur axe structurant de bus* »

- un courrier émanant de la SRWT daté du 28/11/2016 (annexe 2) dans lequel le Tec-Namur confirme son intention de projet de parking-relais, en maintenant que « *le positionnement du P+R doit se réaliser au plus près de nos lignes de bus existantes (…). Le Groupe TEC considère que le seul positionnement pertinent pour ce P+R est le site de la DIV* »

Dans ce courrier, le Groupe TEC marque clairement sa volonté de déplacer le projet de P+R de Suarlée au niveau du site de la DIV (ancien site de contrôle technique) de Belgrade. Ce site situé à 750 m à l'est du périmètre du SOL s'étend sur une superficie d'environ 1,2 ha, il était déjà considéré comme un site d'implantation préférentiel en 2009. Aujourd'hui à l'abandon, le déplacement du P+R à cet endroit constitue, outre la pertinence de l'emplacement (directement connecté aux axes TEC structurants), une véritable opportunité de réhabiliter un chancre urbain.

A noter que d'autres alternatives sont actuellement à l'étude actuellement comme l'utilisation du site du Trafic seul ou en combinaison avec le site de la DIV.

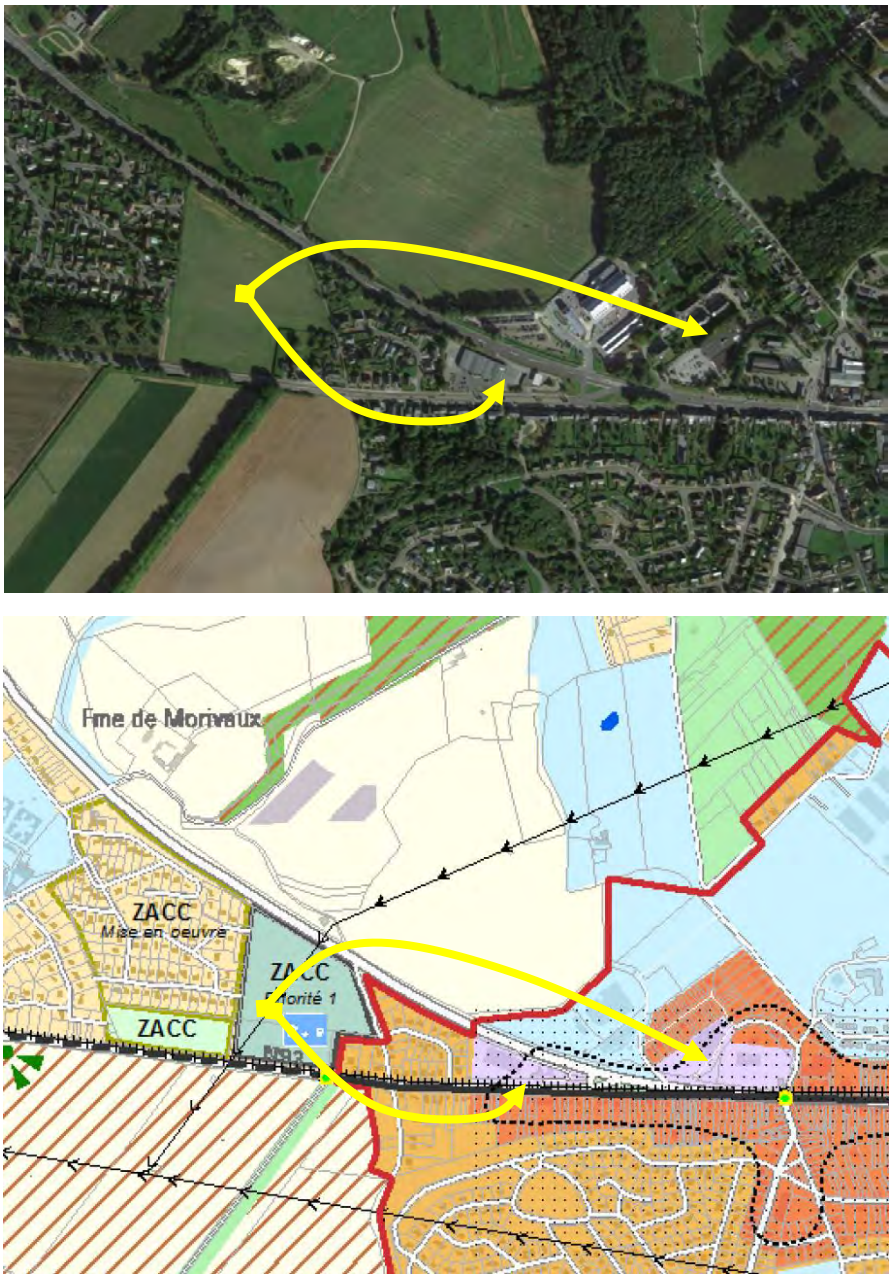



***Figure 6 : Alternatives de relocalisation envisagées du projet de P+R (Fond de plan : Orthophotoplan et SDC, 2012)***

### 1.2.2 Actualisation du PCM et le projet Nam'in Move

En 2016, la Ville de Namur enclenchait la réactualisation de son Plan Communal de Mobilité ; parallèlement, le Groupe TEC Namur-Luxembourg lançait une réflexion sur la révision de son réseau de bus afin d'en améliorer l'efficacité et le fonctionnement. Le projet dénommé Nam'in Move visait essentiellement à adapter l'offre de transport en commun à l'évolution du territoire et de la démographie tout en améliorant la qualité de l'air et de la vie en milieu urbain. Sa mise en place s'est notamment basée sur un important processus participatif ayant abouti in fine sur la modification de plusieurs itinéraires du réseau urbain de bus. Plusieurs de ces itinéraires concernent directement la partie ouest de la périphérie namuroise et sont d'application depuis le 1er janvier 2018.

Les réflexions et nombreux échanges menés entre les principaux acteurs dans le cadre de ces deux études, ont permis d'aboutir aux conclusions suivantes :

1. La Chaussée de Waterloo constitue un des axes structurants majeurs du réseau projeté par le TEC Namur-Luxembourg. Les bus doivent donc être priorisés sur cet axe déjà à l'heure actuel fortement fréquenté en heure de pointe.
2. Le croisement entre la N4 et la N93 doit impérativement faire l'objet d'un réaménagement en vue de réguler les flux automobiles au niveau de cet axe.
3. La création d'un P+R doit rester une priorité en vue de réduire les flux automobiles dans cette zone.

La carte ci-dessous illustre le réseau de desserte effectif depuis le 1er janvier 2018 à proximité du périmètre du SOL. Une ligne structurante principale a été identifiée, la ligne « A », qui a remplacé la ligne n°8. Elle bénéficie d'un renforcement de la ligne n°54R aux heures de pointe en période scolaire.

Cette modification est à considérer en regard du futur P+R car elle agit en parallèle des réflexions sur son repositionnement sur le site de l'ancien contrôle technique. Il s'agit d'un argument supplémentaire justifiant ce repositionnement, dès lors que le Groupe TEC marque sa volonté de ne pas étendre son réseau au-delà du site.

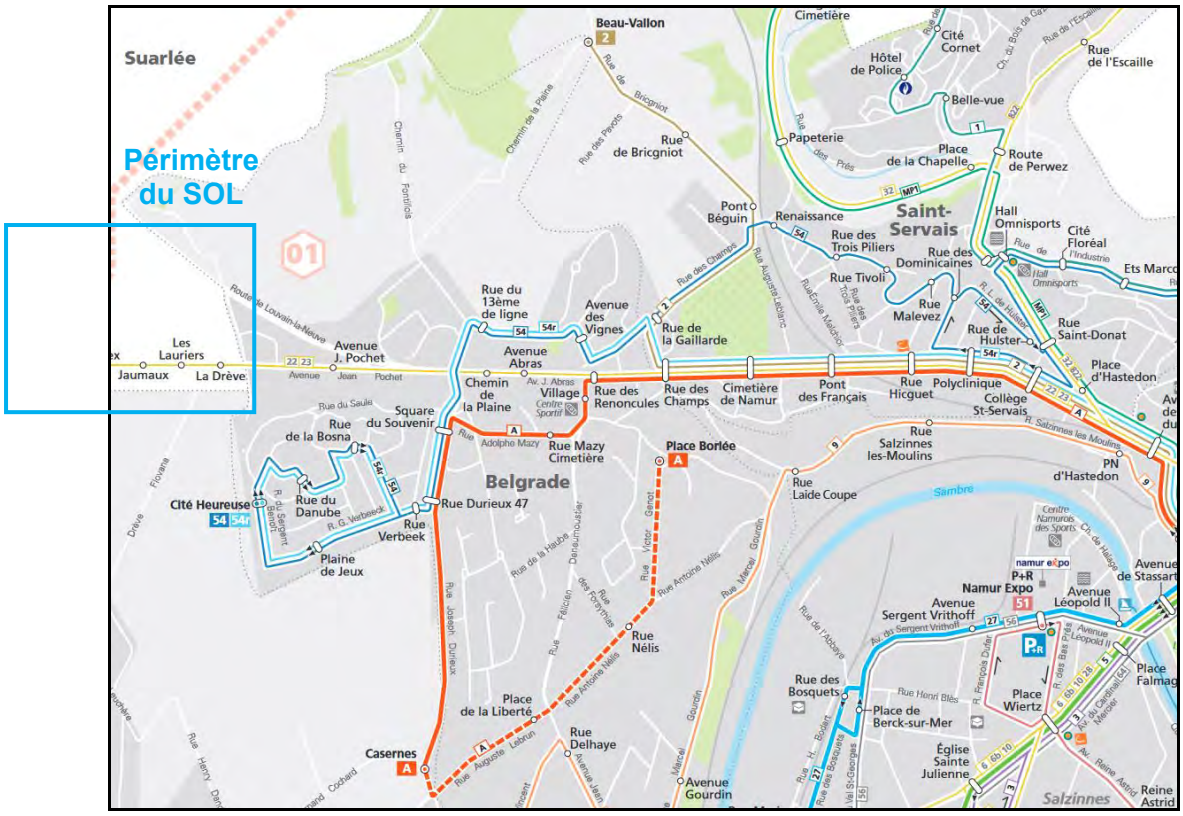



*Figure 7 : Plan du réseau TEC au 01/01/18 – Focus sur Belgrade (Source : Groupe TEC)*

### 1.2.3 Opportunité de réaffectation de la ZACC de Suarlée

Les éléments décrits ci-avant (abandon du projet de P+R au niveau de la ZACC) **impliquent que l'affectation envisagée dans le SDC du moins en ce qui concerne le projet de P+R n'est plus opportune et qu'il est donc nécessaire de rechercher de nouvelles affectations pour ce site** dont **l'aménagement est toujours considéré comme prioritaire** pour la Ville.

Ces nouvelles affectations seront bien évidemment guidées par la localisation de la ZACC située en bordure immédiate du périmètre d'agglomération de la ville de Namur. Ce périmètre est défini de la manière suivante dans le SDC :

Le périmètre d'agglomération est un périmètre « *de forme étoilée dont le cœur est le centre-ville, des bourgades et des villages régulièrement répartis dans le territoire rural ainsi que des sites d'activités économiques connectés aux réseaux de transport* ». Ce périmètre et ses composantes « *forment ensemble la structure spatiale de référence des établissements humains namurois* ».

Le périmètre est jugé « *réaliste pour un renouvellement de l'offre en logements et une amélioration significative de l'offre en transports collectifs urbains. Il est également marqué par la présence de fonctions ou d'équipements majeurs (université, équipements culturels ou sportifs, pôles administratifs ou de santé, points d'arrêt ferroviaire) ou présentant des caractéristiques urbaines pouvant les accueillir. Ce périmètre constitue le vecteur principal du rayonnement régional et suprarégional et le territoire moteur pour l'attractivité de Namur* ».

Ces constats et cette volonté de mise en œuvre du site ont par ailleurs clairement été confirmés par la Ville de Namur dans sa délibération du Collège communal du 27/10/2016 (cf. Annexe 1). Cette dernière autorise en effet qu'un SOL soit initié sur la zone et précise en outre les orientations qui pourront y être autorisées à savoir les orientations fixées par la classe B+ du SDC. La classe B+ est celle des « Parties périphériques des quartiers urbains ». Dans la délibération du du Collège communal du 27/10/2016, les activités suivantes sont autorisées :

- *Services et équipements publics, services sociaux et de santé, agences de services à la personne et au ménage, infrastructures de sport ou loisirs, équipements culturels ou communautaires, hôtel et restaurant ou brasserie complémentaire, bureaux, mobilier intérieur, ameublement, gros électroménager ;*
- *Activités commerciales de biens encombrants (concessionnaire automobile, matériaux de construction, bricolage) et de biens à destination des professionnels ;*
- *Activités de production de biens matériels (artisanat, petite industrie, grossiste alimentaire, fournisseurs aux professionnels)* ».

En revanche, les « *activités commerciales de biens non-encombrants semi-courants (vêtement, maroquinerie, etc.) et de biens non-encombrants courants (alimentaire) ne seraient pas autorisées dans cette zone* ».

### 1.2.4 Opportunité de concrétiser les intentions de réaménagement d'un Site à Réaménager

La mise en œuvre du projet visé sur le site de Suarlée offre une réelle opportunité de concrétiser un important programme de réaménagement sur le site dit « Asty Moulin » à Saint-Servais (cf. point 3.2.). Ce dernier, qui vise la création d'un nouveau quartier résidentiel et la requalification des espaces publics existants, ne peut en effet à l'heure actuelle être mis en œuvre du fait de la présence d'une enseigne commerciale active (magasin DEMA) sur le site, qui en occupe ± 20 %de la superficie.

L'ouverture de la ZACC de Suarlée permettra :

- de fournir une nouvelle localisation plus adéquate pour cette enseigne en délocalisant le magasin au sein de la ZACC ;
- de concrétiser le projet de réaménagement sur le site du « Asty moulin » et donc parallèlement d'apporter une réponse adéquate au besoin en logements identifié sur le territoire communal.

## 1.3 Cadre légal

### 1.3.1 Choix de l'outil

Conformément à la législation wallonne, les ZACC doivent faire l'objet d'un Schéma d'Orientation Local pour être mises en œuvre, sauf si un autre outil réglementaire a déjà été adopté précédemment par les autorités compétentes.

Le Schéma de Développement Communal de la Ville de Namur (entré en vigueur en septembre 2012) définit la hiérarchisation des priorités de la mise en œuvre des ZACC de l'entité. La ZACC de Suarlée (dénommée « ZACC à l'entrée de Belgrade » dans le SDC, bien que située sur le territoire de l'ancienne commune de Suarlée) est reprise en priorité 1. Ce caractère prioritaire est également attribué à 3 autres ZACC sur le territoire, à Saint-Marc, Jambes et Erpent.

### 1.3.2 Le Schéma d'Orientation Local

Le Gouvernement Wallon a rédigé un nouvel outil de l'aménagement du territoire, le Code du Développement Territorial (CoDT), qui est entré en vigueur le 1er juin 2017 et remplace le CWATUP. Il installe une nouvelle législation qui rassemble l'ensemble des règles applicables en matière d'Aménagement du Territoire.

Il prévoit qu'une ZACC est susceptible de recevoir tout type d'affectation au plan de secteur sur base d'une orientation définie à l'échelon communal.

La mise en œuvre, le contenu et la procédure d'élaboration d'un SOL sont régis par les articles D.II.11, D.II.12 et D.II.42 du CoDT.

## 1.4 Contenu et organisation du document

Pour faciliter la lecture et l'appropriation du document par des tiers, le rapport est subdivisé en trois tomes distincts :

- **Tome 1 – Justification du projet & analyse contextuelle**
  Le tome 1 consiste dans un premier temps en l'identification des besoins (économiques, commerciaux, en matière de logements, d'infrastructures, d'équipements ou encore de services) de l'entité et plus particulièrement de la partie ouest du territoire communal, notamment via la notion de « branche », issue du Schéma de Développement Communal. Cette première partie est suivie d'une analyse des disponibilités foncières et des diverses possibilités existantes dans la zone afin de répondre aux besoins identifiés ce, afin de justifier la mise en œuvre de la ZACC.

  Dans un deuxième temps, l'étude se concentre sur une analyse contextuelle du site objet du SOL. Les caractéristiques intrinsèques du périmètre et de son environnement immédiat (localisation, situations de fait et de droit, potentialités, contraintes, etc.), y sont détaillées.

- **Tome 2 – Schéma d'Orientation Local**
  Le tome 2 définit les objectifs d'aménagement en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour le périmètre concerné. Cette partie du rapport est accompagnée d'une carte d'orientation et d'une illustration par un plan masse exemplatif.

- **Tome 3 – Rapport sur les Incidences Environnementales**
  Le tome 3 concerne l'évaluation des effets probables de la mise en œuvre de l'avant-projet de SOL sur l'environnement, les recommandations pour limiter ou éviter les impacts négatifs et les propositions d'alternatives et de mesures de suivi définie. Cette partie de l'étude est réalisée par le Bureau d'études CSD.

Partie 2

# IDENTIFICATION DES BESOINS ET DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

**2.1 Méthodologie**
**2.2 Evaluation des besoins en matière d'équipements commerciaux**
**2.3 Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques**
**2.4 Evaluation des disponibilités foncières en zone d'activité économique**
**2.5 Evaluation du besoin en logements**
**2.6 Evaluation des disponibilités foncières en zones d'habitat**
**2.7 Evaluation du besoin en services et équipements collectifs**
**2.8 Evaluation des disponibilités foncières en matière de zones de services publics et d'équipements communautaires**
**2.9 Potentialités de développement liées aux périmètres de Sites à Réaménager**
**2.10 Tableau récapitulatif**



## 2.1 Méthodologie

La méthodologie suivie consiste à analyser les besoins existants ou futurs et des disponibilités foncières existantes pour plusieurs grandes thématiques à savoir : les équipements commerciaux, les zones d'activités économiques, les services et équipements collectifs et le logement.

Pour chaque thématique étudiée, l'analyse des besoins et des disponibilités a été réalisée à 2 échelles distinctes :

- l'échelle communale qui permet d'avoir une vision globale de la situation ;
- l'échelle par « branche » qui constitue un découpage plus précis du territoire et permet une analyse plus fine. Ce découpage particulier est proposé par le SDC, qui définit les branches disposées autour du cœur de l'agglomération de la manière suivante : « *(…) une structure de ville étoilée se dessine autour de « branches » vers Bouge, vers Belgrade et Flawinne, vers Saint-Marc et encore vers la Montagne Sainte-Barbe. Ces branches n'ont néanmoins pas toutes la même épaisseur. La proximité des aires et des pénétrantes naturelles, suivant les contextes topographiques, y structure clairement le cadre de vie général* ». Il s'agit donc de bassins de vie structurés par des pénétrantes. La carte ci-dessous, fournie par la Ville de Namur, permet de visualiser le découpage par branche du territoire namurois. Au total, on dénombre 11 branches distinctes.

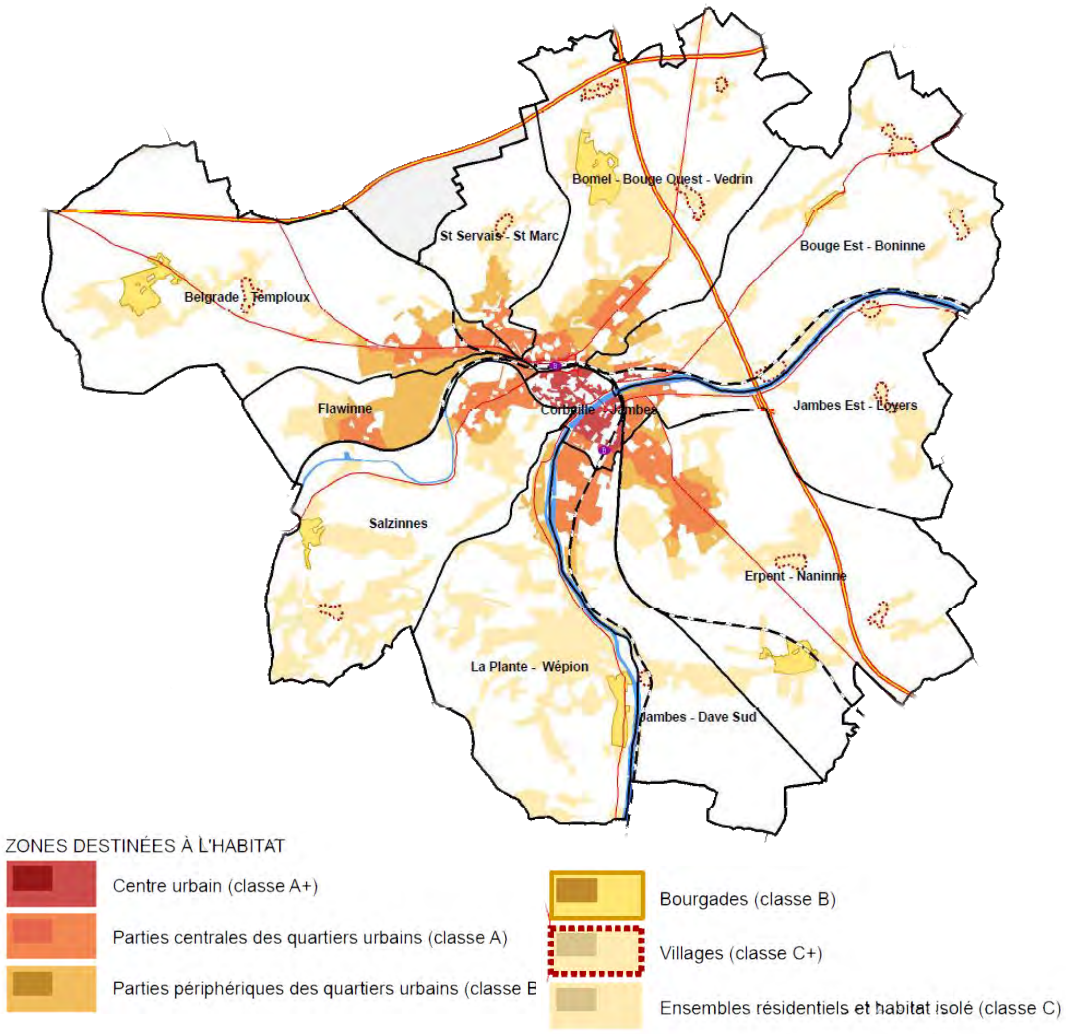



***Figure 8 : Découpage par branches (Source : SDC de Namur)***

Selon le SDC, la branche qui concerne le périmètre étudié est l'axe composé de la N4 et de la N93. Le bassin de vie généré par ce double axe routier s'étend depuis l'ouest de la Corbeille

(centre-ville de Namur) jusqu'aux limites nord-ouest du territoire. Il est dénommé « Belgrade – Temploux ».

La branche « Flawinne » a été ajoutée à la branche « Belgrade – Temploux » afin de les considérer sans distinction dans cette partie ouest du territoire namurois. 'lensemble constitue en effet un bassin de vie cohérent délimité par d'importantes infrastructures de transport telles que la ligne 130 au sud et la ligne 161 au nord.

La zone agrégeant les deux branches est intitulée « Bassin de vie Belgrade – Temploux – Flawinne » dans la suite du document.

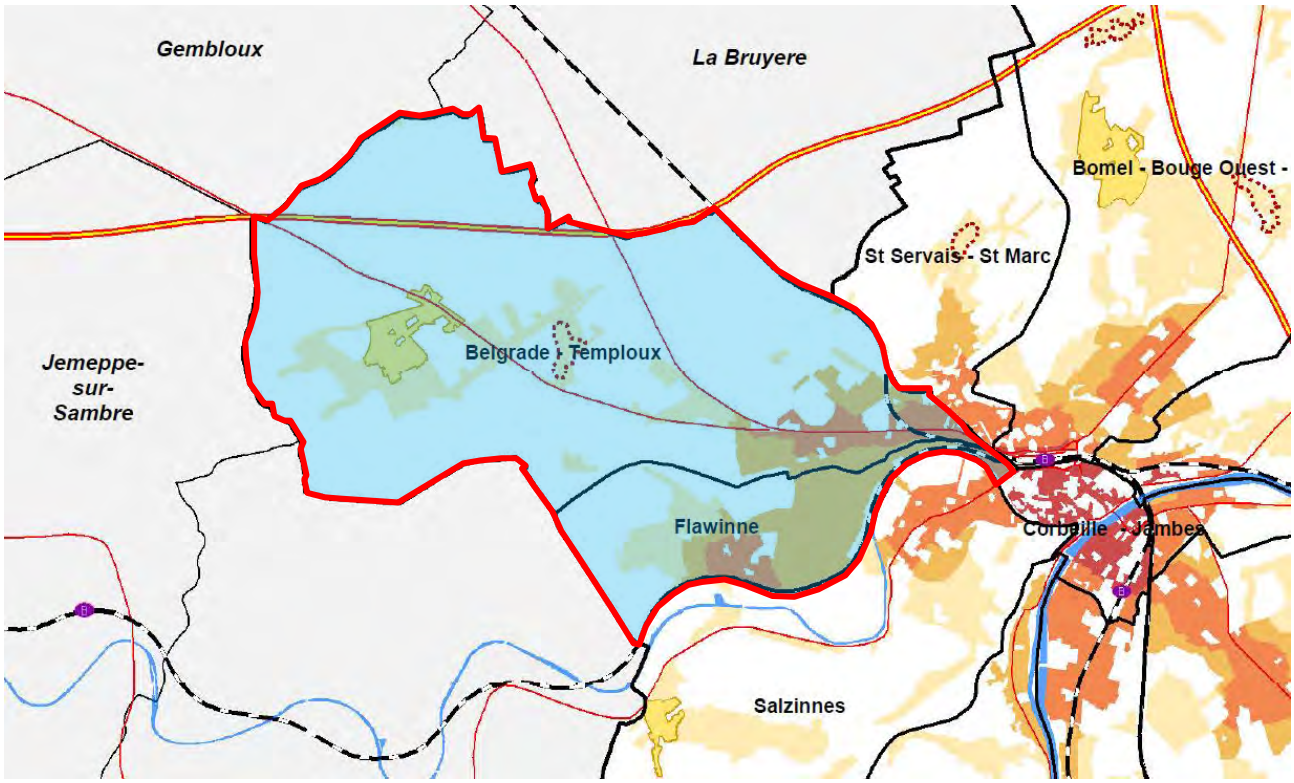



***Figure 9 : Découpage par branches – Focus sur le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne – Flawinne » (Source : SDC de Namur)***

## 2.2 Evaluation des besoins en matière d'équipements commerciaux

### 2.2.1 Situation des centres-villes commerciaux à l'échelle régionale

L'Atlas du Commerce en Wallonie, réalisé par le SEGEFA en 2015, fait référence dans l'une de ses cartes à la vitalité des centres commerçants wallons. Pour la très grande majorité d'entre eux, la vitalité est qualifiée de médiocre, mauvaise voire critique ; en ce qui concerne la vitalité du centre-ville de Namur, elle est qualifiée de bonne, ce qui est encourageant. Cela signifie que l'activité commerciale y présente des signes positifs, attestant d'une certaine dynamique commerciale.

Pour les villes en perte de vitesse, il s'agit là d'un phénomène qui a tendance à se généraliser en Wallonie, peu de centres-villes présentant de bons résultats (seulement 7 sur les 69 centres-villes étudiés, Namur occupant la 5ème position).

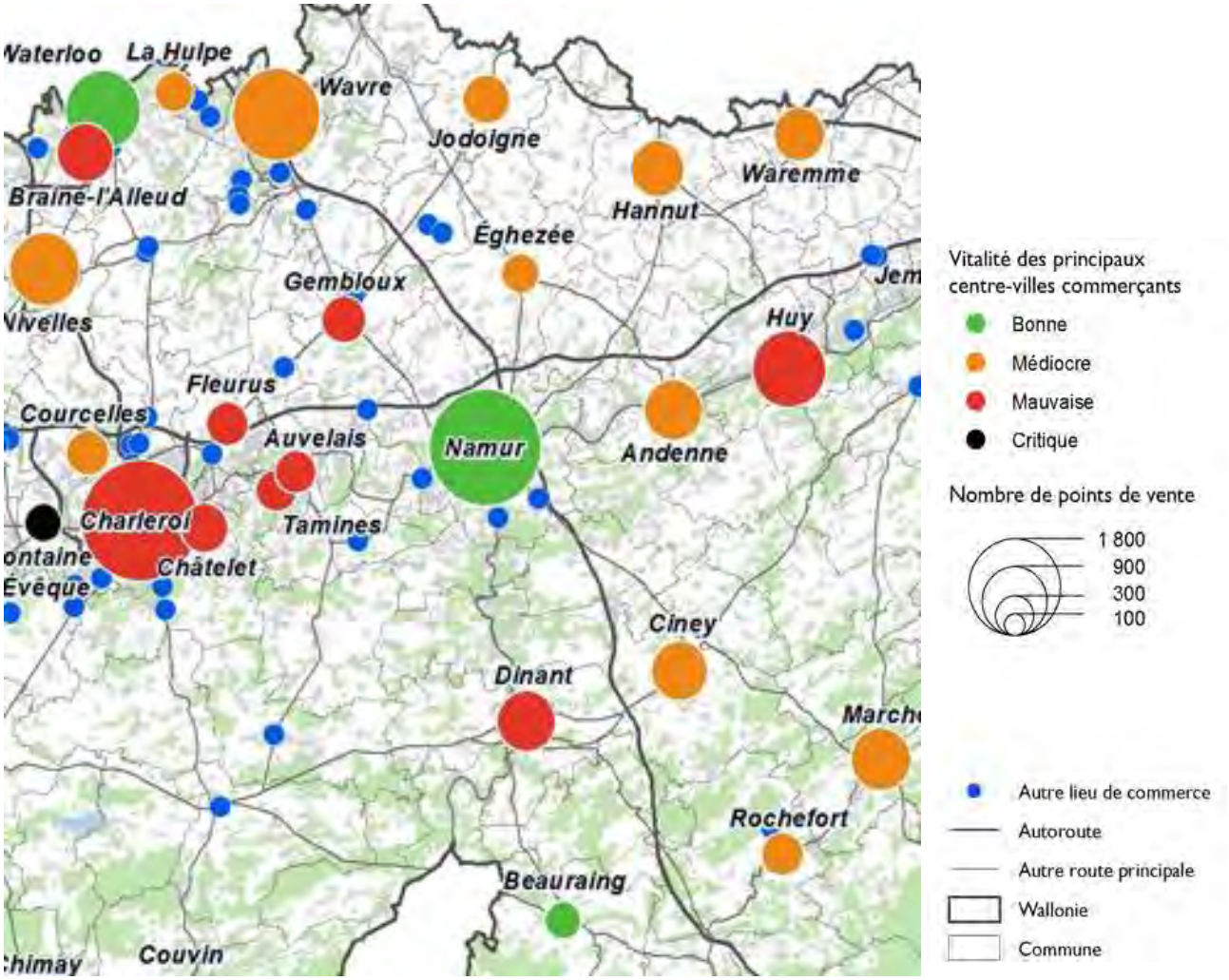



*Figure 10 : Vitalité des principaux centres-villes commerçants (Source : SEGEFA-ULg, 2015)*

Selon cette étude, aucun autre centre-ville commerçant situé aux abords directs de Namur ne présente une vitalité aussi bonne.

## 2.2.2 Caractérisation de l'offre commerciale à l'échelle communale

### *2.2.2.1 Le schéma d'attractivité commercial*

Le Schéma d'Attractivité Commercial élaboré par le SEGEFA a été approuvé par le Collège communal en mai 2018. Il s'agit d'un document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement commercial de l'ensemble du territoire communal.

Cette étude a pour objectif principal de permettre à la Ville de Namur d'encadrer le développement de la fonction commerciale à travers une réflexion globale sur son évolution souhaitée. La démarche lancée par la Ville de Namur visait plusieurs objectifs généraux et spécifiques parmi lesquels :

- Renforcer l'attractivité commerciale de Namur et de ses nodules commerciaux ;
- Maintenir une fonction commerciale forte sur la commune et, plus spécifiquement, dans le centre-ville ;
- Assurer un développement commercial cohérent et harmonieux au sein du territoire communal ;
- Garantir une desserte à l'ensemble de la population en termes d'achats courants ;
- Participer à la dynamique économique locale ;
- Appuyer ses décisions en termes de nouvelles implantations commerciales.

Ce document regroupe les données les plus récentes en termes de caractérisation et d'analyse des données commerciales sur le territoire namurois (relevé exhaustif réalisé entre le 15 janvier et le 1er mars 2017) ; il servira donc de base à l'évaluation des besoins en matière d'équipement commerciaux.

Les chapitres qui suivent résume les analyses, constatations et conclusions du Schéma d'Attractivité Commercial (en italique dans le texte).

### *2.2.2.2 Diagnostic – Etat de l'offre commerciale*

- *La structure commerciale namuroise*

*Considérée dans sa globalité, l'offre commerciale de la commune de Namur est relativement mixte et diversifiée. En comparaison avec les autres centres principaux d'agglomération en Wallonie[1], la particularité de Namur est la surreprésentation de l'équipement semi-courant léger (625 points de vente soit un sur quatre) et, en corollaire, une sous-représentation de l'équipement courant (seuls 9% des points de vente). Les services à caractère commercial (23%), l'horeca (20%) et l'équipement semi-courant lourd (11%) suivent les niveaux d'équipements observés en moyenne dans ce type de ville.*

*En termes de surface de vente, la structure est normalement dominée par l'équipement semi-courant lourd pour lequel la taille moyenne des points de vente (385 m²) est largement supérieure à celles observées pour les autres catégories. L'équipement semi-courant léger, malgré une surface moyenne des points de vente de 130 m², confirme son poids dans le mix commercial namurois en occupant 26 % de la surface de vente namuroise. En troisième position, l'équipement courant occupe 17 % de la surface de vente namuroise sensiblement gonflé par à la présence de 32 supermarchés sur le territoire communal.*

[1] Namur, Liège, Waterloo, Wavre, Verviers, Charleroi, La Louvière, Mons, Tournai et Mouscron

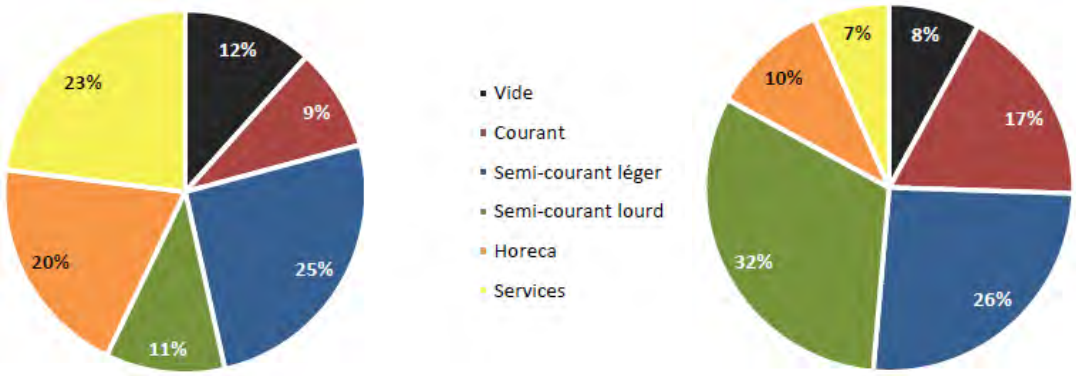



***Figure 11 : Structure commerciale selon le nombre de point de vente (graphique gauche) et selon la surface de vente nette (graphique droit) (Source : Schéma d'Attractivité Commercial de Namur – 2018)***

*La structure commerciale de la commune de Namur détaillée par secteur laisse apparaître quelques spécificités au regard des moyennes observées au sein des grandes villes wallonnes :*

- *Le poids considérable du secteur du vêtement pour adulte (180 points de vente) ;*
- *La sur-présentation du secteur des soins du corps (101 points de vente) ;*
- *Le nombre relativement faible de points de vente en alimentation spécialisée (comprend les boulangeries, boucheries, traiteurs, poissonneries, épiceries spécialisées …) ;*
- *L'importance de la surface commerciale consacrée au secteur du bricolage et jardinage (près de 50 000 m²) ;*
- *La relativement faible représentation du secteur des cafés-brasseries au regard notamment du poids de celui de la restauration (rapport du simple au double assez remarquable).*

- *Cellules vides*

Le tableau et la carte ci-dessous permet de faire l'état des lieux du stock de cellules commerciales vides sur le territoire communal et de leur répartition. Six classes de tailles ont été définies.

| Catégorie de taille | Points de vente | | Surface de vente nette | |
|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | m² | % |
| moins 25 m² | 53 | 18,7% | 1110 | 4,4% |
| 25-50 m² | 145 | 51,1% | 5450 | 21,4% |
| 50-100 m² | 50 | 17,6% | 4000 | 15,7% |
| 100-200 m² | 15 | 5,3% | 2450 | 9,6% |
| 200-400 m² | 11 | 3,9% | 3740 | 14,7% |
| Plus de 400 m² | 10 | 3,5% | 8750 | 34,3% |
| Total | 284 | 100,0% | 25500 | 100,0% |

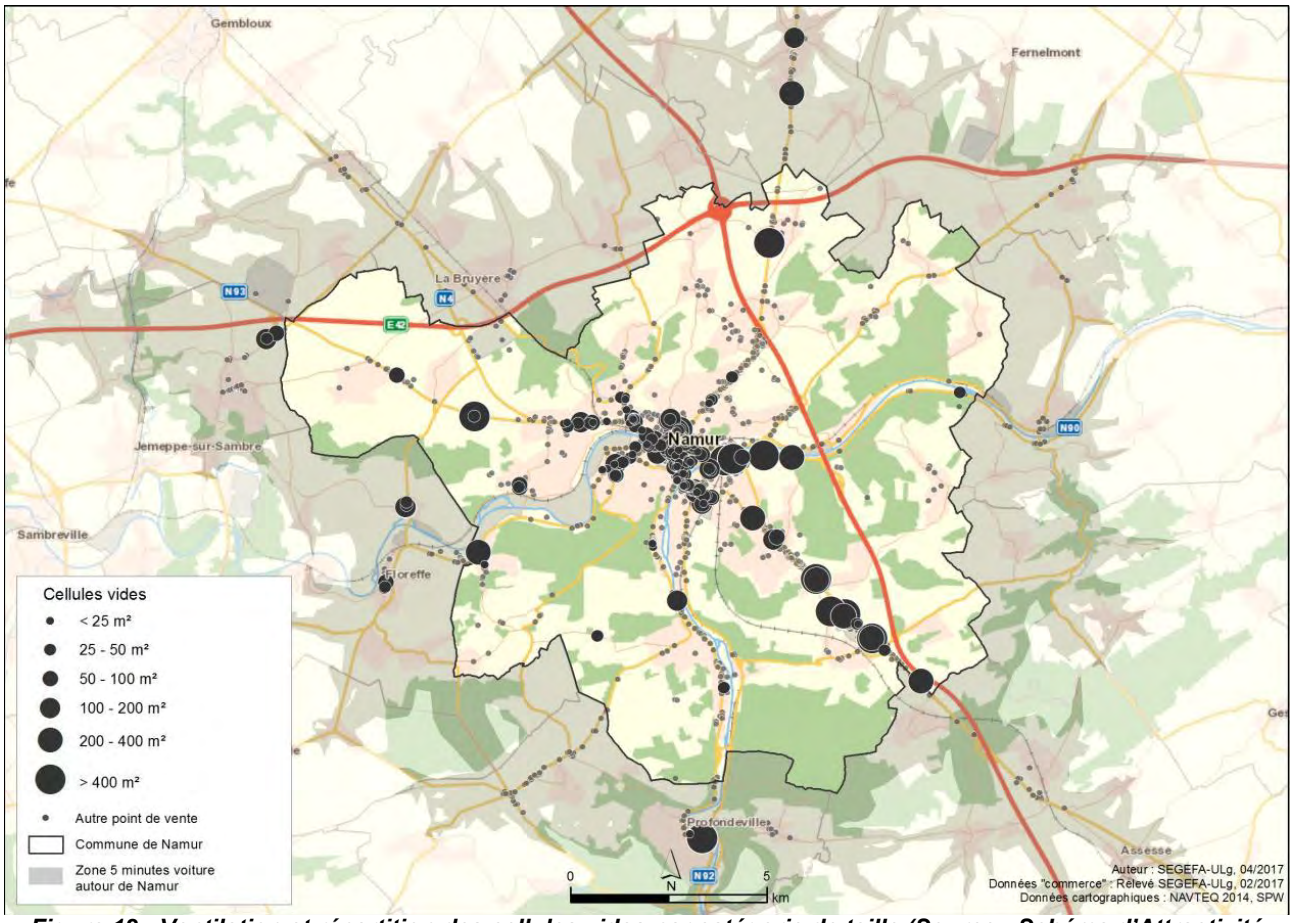



***Figure 12 : Ventilation et répartition des cellules vides par catégorie de taille (Source : Schéma d'Attractivité Commercial de Namur – 2018)***

On constate que le stock de cellules vides représente un potentiel d'environ 25.500 m² de surface nette de vente. Les cellules de petites tailles (moins de 50m²) sont très majoritaires (70% du potentiel) par rapport aux surfaces de plus grandes tailles qui ne représentent que 3,5% de la surface totale.

En ce qui concerne la distribution spatiale de ces cellules vides, le Schéma d'Attractivité Commercial précise que : « une large majorité de celles-ci sont localisées au sein des espaces centraux de la commune dont plus de la moitié à l'intérieur de la Corbeille (102 cellules vides). Il s'agit pour plus de 90 % d'entre elles de

cellules de moins de 50 m² ». La carte permet en outre de mettre en évidence un nombre croissant de cellules vides le long des chaussées de Liège et de Marche. *« Il s'agit pour ces deux axes de cellules de grande taille (notamment une cellule de 2 000 m² à Naninne le long de la chaussée de Marche) dont la réaffectation peut constituer un défi en matière d'aménagement du territoire ».*

- *Structure spatiale*

*D'un point de vue spatial, l'appareil commercial namurois propose une structure radiale relativement lisible composée d'un noyau central volumineux et dense (la Corbeille) au départ duquel se raccrochent sept axes commerçants principaux.* Ces axes correspondent globalement aux diverses pénétrantes permettant de rejoindre le centre-ville.




***Figure 13 : Distribution spatiale des points de vente (Source : Schéma d'Attractivité Commercial de Namur – 2018)***

➢ *Les nodules commerciaux*

Un nodule commercial consiste en une « *concentration spatiale de commerces* » (Mérenne-Schoumaker, 2009) répondant à un ensemble de critères, exposés à la figure suivante.

| CRITÈRES | MILIEU URBAIN | MILIEU PÉRIURBAIN | MILIEU PÉRIPHÉRIQUE |
|---|---|---|---|
| **Taille** | 50 commerces<br>**ou**<br>5 commerces et 5 000 m² de surface de vente nette | | |
| **Continuité** | Moins de 5 rez-de-chaussée d'immeubles entre 2 commerces successifs | 100 mètres entre deux commerces | 250 mètres entre deux commerces |
| **Densité** | 5 commerces / 50 mètres | 5 commerces / 250 mètres | 5 commerces / 500 mètres |

***Figure 14 : Critères d'existence d'un nodule commercial (Source : Schéma d'Attractivité Commerciale de Namur – 2018)***

La carte ci-dessous, issue du Schéma d'Attractivité Commerciale, localise les différents nodules existants sur le territoire communal namurois. *L'offre commerciale namuroise se structure spatialement en 22 nodules regroupant 76 % des points de vente du territoire communal et plus de 80 % de sa surface de vente nette. Le centre-ville constitue le cœur de l'appareil commercial namurois. Totalisant plus 900 points de vente logés au centre de l'agglomération, il s'agit du seul nodule de rayonnement régional de la commune. Le centre-ville de Namur est traditionnellement complété, au niveau communal, par quatre nodules principaux localisés dans la première couronne de la ville : Jambes, Bouge, Belgrade et Salzinnes.*

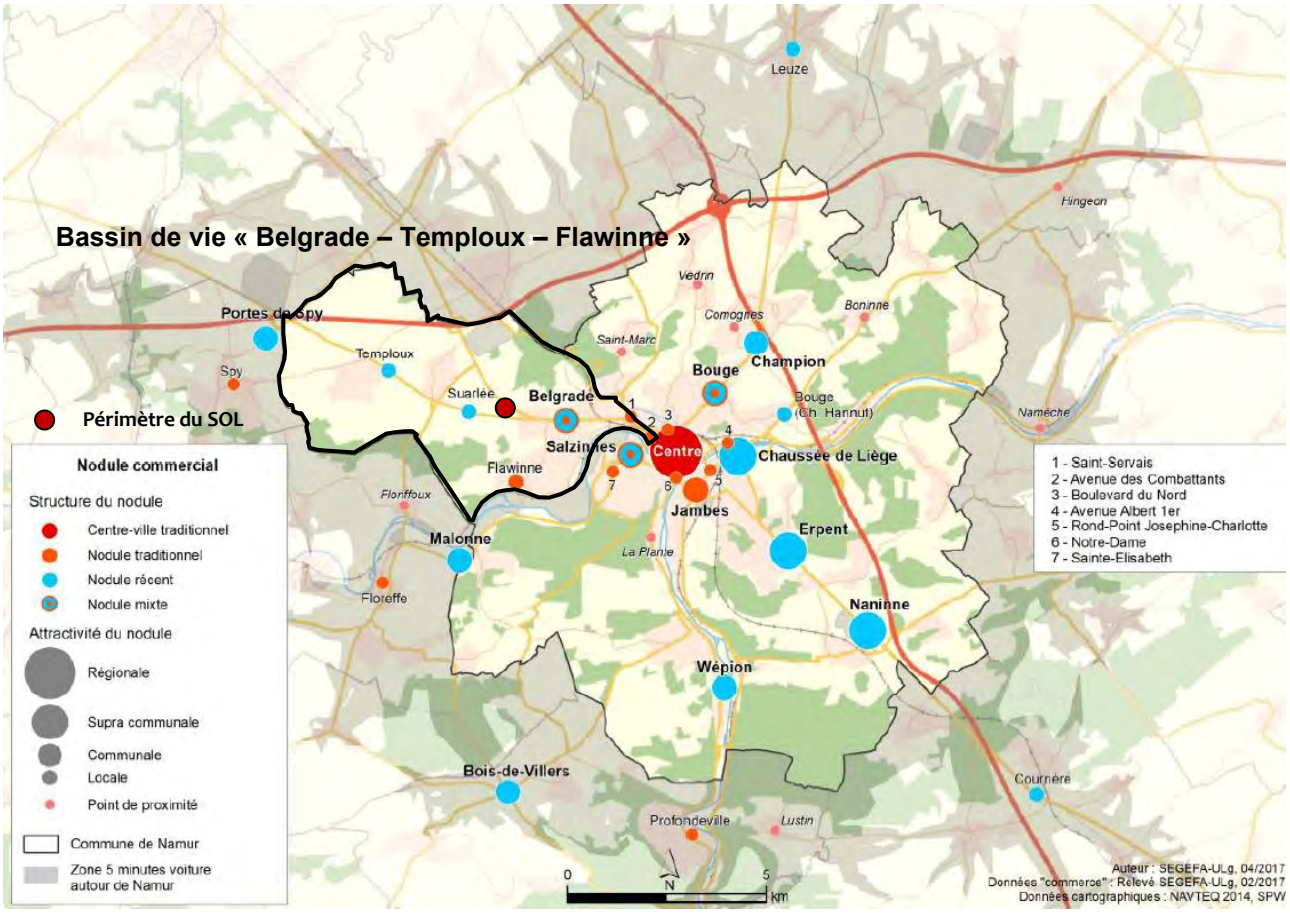



***Figure 15 : Typologie et attractivité des nodules (Source : Schéma d'Attractivité Commerciale de Namur – 2017)***

*Localisés en seconde couronne, de nombreux nodules développés plus récemment (depuis les années 1970-1980) complètent l'appareil commercial namurois. La majorité de cette offre, souvent qualifiée de « périphérique », se concentre au sein de cinq nodules : la chaussée de Liège à Jambes, Erpent, Naninne, Champion et Malonne (nodule implanté en partie sur la commune voisine de Floreffe). Ces cinq espaces périphériques totalisent plus 118 000 m² de surface de vente nette soit plus du tiers de l'offre commerciale namuroise.* Le tableau ci-dessous précise les caractéristiques de chacun des nodules identifiés sur le territoire communal. Les nodules recensés dans le bassin de vie plus particulièrement visé par la présente étude sont plus largement décrit dans la suite du document.

| Nom | Surface (m²) | Points de vente | Surface moyenne (m²) | Standing moyen | Modernisme moyen | Cellules vides | Surface vide (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Centre-ville | 75 060 | 916 | 82 | 5,7 | 5,8 | 142 | 7 215 |
| Naninne | 37 105 | 85 | 437 | 6,2 | 6,1 | 9 | 3 050 |
| Chaussée de Liège | 28 785 | 59 | 488 | 6,1 | 6,3 | 5 | 2 560 |
| Erpent | 20 490 | 101 | 203 | 6,4 | 6,9 | 4 | 1 050 |
| Malonne | 17 765 | 25 | 711 | 6,4 | 6,7 | 1 | 400 |
| Bouge (Ch. de Louvain) | 15 095 | 70 | 216 | 6,4 | 6,2 | 3 | 50 |
| Champion | 14 090 | 64 | 220 | 6,6 | 6,7 | 1 | 40 |
| Jambes | 13 025 | 176 | 74 | 5,7 | 5,7 | 26 | 1 180 |
| Belgrade | 8 940 | 62 | 144 | 5,7 | 5,9 | 8 | 405 |
| Wépion | 7 015 | 18 | 390 | 6,3 | 5,6 | 1 | 30 |
| Salzinnes | 6 195 | 62 | 100 | 5,4 | 5,5 | 9 | 410 |
| Suarlée | 4 705 | 8 | 588 | 4,6 | 5,0 | 2 | 530 |
| Boulevard du Nord | 2 635 | 32 | 82 | 4,3 | 4,7 | 6 | 765 |
| Josephine-Charlotte | 1 245 | 27 | 46 | 5,9 | 5,9 | 3 | 260 |
| Bouge (Rt de Hannut) | 1 090 | 18 | 61 | 6,9 | 6,1 | 0 | 0 |
| Temploux | 1 075 | 15 | 72 | 6,2 | 7,1 | 1 | 100 |
| Saint-Servais | 1 055 | 29 | 36 | 4,4 | 4,0 | 8 | 365 |
| Av. des Combattants | 885 | 15 | 59 | 2,9 | 2,7 | 4 | 360 |
| Flawinne | 850 | 21 | 40 | 5,7 | 5,6 | 3 | 195 |
| Albert 1er | 820 | 18 | 46 | 6,9 | 7,4 | 0 | 0 |
| Notre-Dame | 775 | 23 | 34 | 4,5 | 4,2 | 6 | 240 |
| Sainte-Elisabeth | 600 | 14 | 43 | 5,0 | 4,0 | 3 | 160 |

***Figure 16 : Caractéristiques des nodules commerciaux namurois (Source : Schéma d'Attractivité Commercial de Namur – 2018)***

- *Couverture territoriale*

La carte ci-dessous illustre l'accessibilité vis-à-vis de l'offre commerciale de la commune de Namur. *Les deux courbes isochrones ont été dessinées à partir des 22 nodules, des 5 points de proximité et des 34 commerces alimentaires de plus de 400 m² de la commune. La première courbe délimite la zone au sein de laquelle les déplacements en voiture sont de 2 minutes ou moins à partir d'un des points cités plus haut, et de 2 à 5 minutes pour la deuxième courbe.*

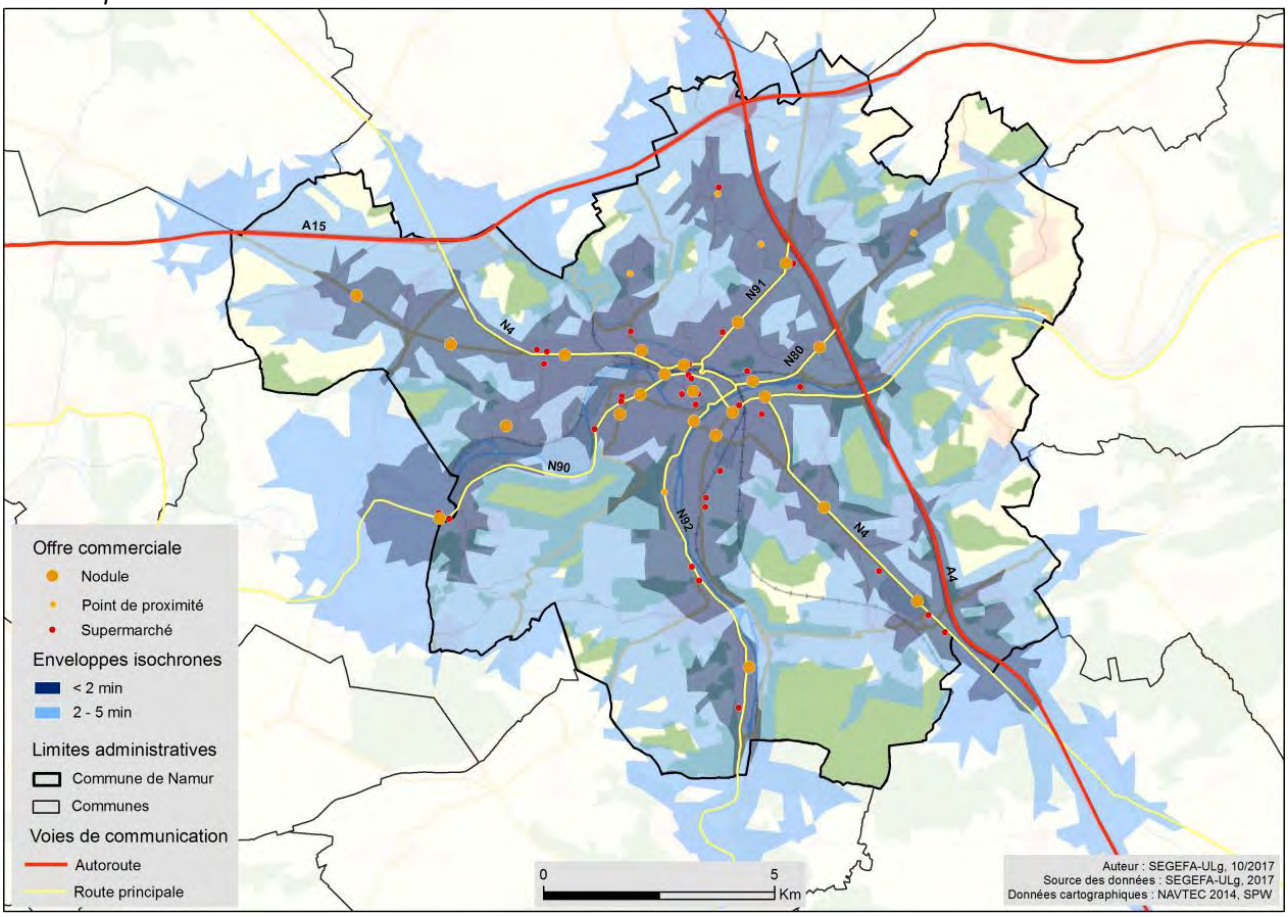



***Figure 17 : Couverture du territoire communal par l'offre de proximité (Source : Schéma d'Attractivité Commercial de Namur – 2018)***

Au regard de cette carte, on constate que *les nodules de la commune sont, pour la plupart, situés à proximité des routes principales, ce qui leur offre une meilleure accessibilité, et une zone d'influence plus étendue. Les points de proximité sont généralement situés dans les zones intermédiaires et au centre des principaux quartiers de la ville. Ils permettent donc d'accroitre la couverture du territoire et joue un rôle important dans la desserte des populations locales. Enfin, les commerces alimentaires sont, comme pour les nodules commerciaux, situés le long des routes principales, mais sont davantage localisés vers le centre de la commune de Namur.*

*Pour le Schéma d'attractivité commerciale, « le territoire namurois apparaît globalement bien desservi.* En effet, on constate que les principales zones n'étant pas situées à moins de 5 minutes d'un des points étudiés correspondent majoritairement à des espaces verts. *« Seules les zones à l'extrême est de la commune apparaissent relativement moins desservies, notamment le village de Wartet, bien qu'un Proxy Delhaize soit situé à Hingeon dans la commune voisine. »*

### 2.2.3 Caractérisation de l'offre commerciale à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne »

Le schéma d'Attractivité Commercial identifie plusieurs zones dites de « pression » sur le territoire communal. Au sein du bassin de vie de « Belgrade – Temploux – Flawinne » les terrains bordant la N4 et une partie de la N93 en font partie comme le montre l'illustration ci-dessous.

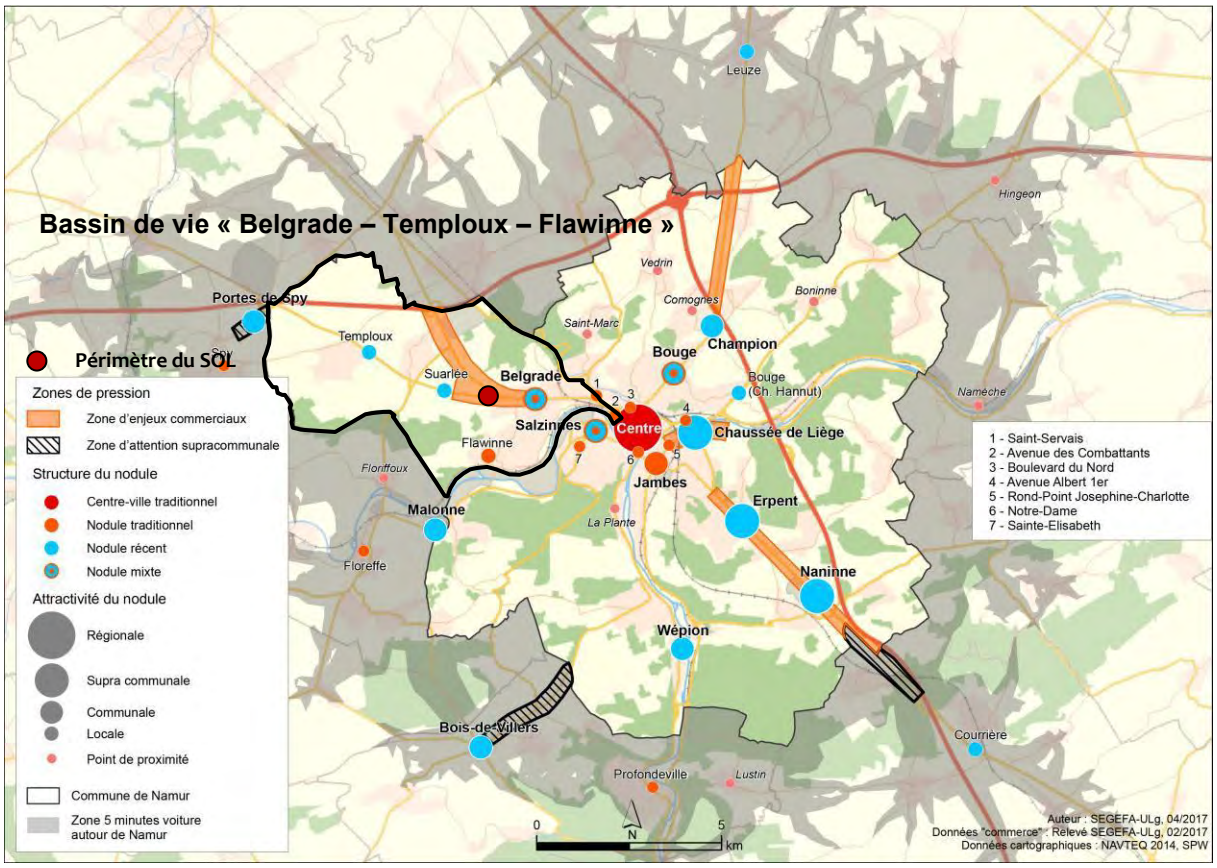



***Figure 18 : Zone de pression de l'agglomération commerciale de Namur (Source : Schéma d'Attractivité Commercial de Namur – 2018)***

Les raisons de cet attrait pour ces zones pour les investisseurs sont multiples : « *prix des terrains moins élevés, superficies disponibles plus importantes, complexité moindre des projets, contexte d'urbanisation plutôt que de rénovation, contraintes urbanistiques et réglementaires moindres, moins de pressions liées aux riverains. Ceci, conjugué à l'évolution de la demande (explosion de la mobilité individuelle et l'évolution des modes de consommation), a engendré cet attrait pour ces espaces hyper-accessibles. En corollaire, attirer des investissements privés est devenu un véritable défi pour les centres urbains traditionnels vis-à-vis des périphéries.* »

*La route de Louvain-la-Neuve en sortie de ville à Belgrade constitue une zone encore peu exploitée. L'offre commerciale y est dispersée, mais la zone présente une disponibilité foncière importante. Celle-ci pourrait donc prochainement faire l'objet d'intérêts privés. Les activités présentes s'y sont d'ailleurs progressivement renforcées. Remarquons de plus le déséquilibre spatial entre l'ouest et l'est de la ville où l'offre commerciale est bien plus conséquente.* »

L'illustration ci-dessous permet de réaliser un focus sur la structure commerciale au sein du bassin de vie de « Belgrade – Temploux - Flawinne




***Figure 19 : Distribution spatiale des nodules commerciaux namurois – Zoom sur le bassin de vie de « Belgrade – Temploux – Flawinne (Source : Schéma d'Attractivité Commerciale – 2018)***

Selon le Schéma d'Attractivité Commerciale, le périmètre du SOL est localisé entre :

- le nodule récent de Suarlée situé à l'ouest et regroupant le long de la N93, une majorité de magasins de type équipement de la personne (C&A, Shoe Discount, Brantano, Zeeman), accompagnés d'un magasin de type alimentaire (Aldi) et d'un magasin de type équipement de la maison (DEMA). On constate que ce nodule comporte 2 cellules vides pour un total de 530 m².




***Figure 20 : Vue sur la zone commerciale existante et située à l'ouest du site étudié (Source : Google Street View)***

- le nodule mixte (traditionnel et récent) de Belgrade situé à l'ouest à l'intersection entre la N4 et la N93 et comportant notamment 3 enseignes alimentaires (Carrefour Market, AD Delhaize et Lidl), un Trafic, plusieurs petits commerces (essentiellement regroupés le long de la N4 (Avenue Joseph Abras)) et de nombreux bureaux (CWaPE, ARCES, Iweps, etc.). On constate que ce nodule comporte 8 cellules vides pour un total de 405 m².




***Figure 21 : Vue sur la zone commerciale existante et située à l'est du site étudié (Source : Google Street View)***

A noter que le Schéma d'Attractivité Commerciale recense encore quatre autres nodules de plus petites tailles au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne ». Il s'agit :

- à l'ouest du nodule récent de Temploux (environ 1.000 m² de surface de vente dont 100 m² de vide) ;
- à l'est des nodules traditionnels dits de « Saint-Servais » et de « l'Avenue des Combattants » (respectivement d'une surface de vente d'environ 1.055 m² et 885 m² dont respectivement 365 m² (8 cellules) et 360 m² (4 cellules) sont vides) ;
- au sud du nodule traditionnel de Flawinne (environ 850 m² de surface de vente dont 195 m² de vide).

A regard des éléments ci-dessus on constate que le bassin de vie étudié dispose de près de 1.955 m² de surfaces commerciales disponibles répartis en 26 cellules commerciales vides.

### 2.2.3.1 Les nodules traditionnels de soutien de Belgrade et Saint-Servais

Selon le Schéma d'Attractivité Commerciale, *les nodules traditionnels de soutien constituent des espaces d'enjeux particulièrement importants à l'échelle de l'agglomération namuroise. En effet, ces espaces commerçants traditionnels sont particulièrement vulnérables face au développement de l'offre en périphérie et l'évolution des habitudes des consommateurs*. Au vu de leur importance, ceux-ci ont fait l'objet de groupes de travail spécifique avec les commerçants. Les conclusions relatives aux nodules traditionnels de soutien existants au sein du bassin de vie étudié sont fournies ci-dessous.

La figure suivante localise précisément les cellules commerciales situées à Belgrade et Saint-Servais. La très grande majorité est située le long des pénétrantes des deux des branches : la N4 pour la branche « Belgrade – Temploux » et la N934 pour la branche « Saint-Servais – Saint-Marc ».

De manière générale, les quartiers de Belgrade et de Saint-Servais rassemblent une offre variée, essentiellement localisée le long de la Chaussée de Waterloo et de la rue de Gembloux.

Le nodule de Saint-Servais présente une perte de vitalité commerciale suite à la fermeture de plusieurs magasins alimentaires spécialisés. Ces fermetures peuvent en partie être expliquées par l'arrivée de l'Intermarché dans la zone, le développement de la concurrence en périphérie et l'évolution des modes de consommation. *Le nodule est maintenant affecté par un taux de cellules vides structurelles élevé.*

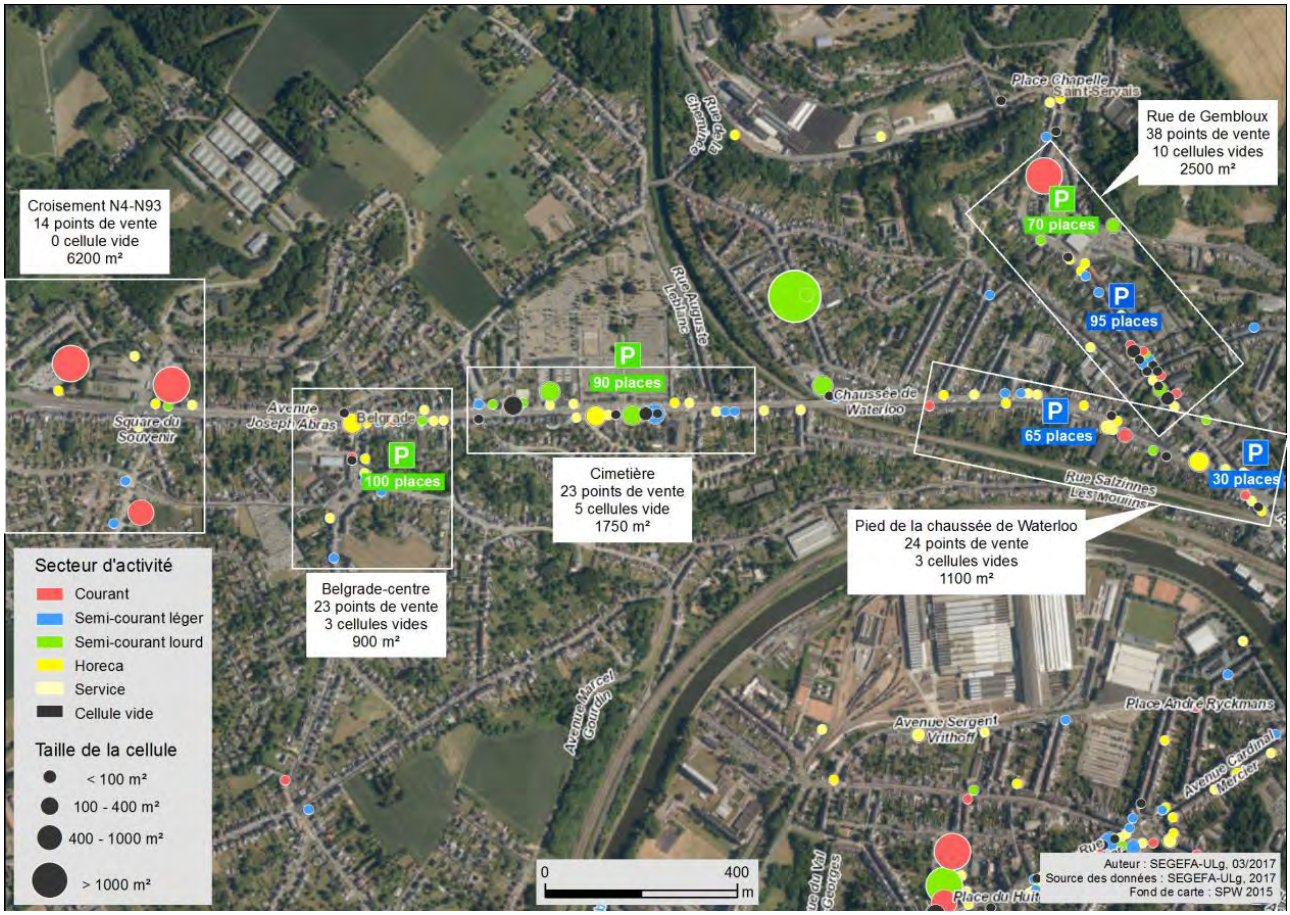



***Figure 22 : Répartition spatiale de l'offre de Saint-Servais et Belgrade (Source : Schéma d'Attractivité Commerciale de Namur – 2018)***

### 2.2.4 Analyse des besoins en équipements commerciaux

#### 2.2.4.1 Préambule - nomenclature

La nomenclature utilisée par la DGO6 dans le cadre de l'octroi d'autorisations pour les implantations commerciales est fournie à l'annexe 4. De manière générale, on considère généralement trois types d'achats répartis en 6 catégories distinctes. Le tableau ci-dessous résume cette nomenclature.

| Type achats | Catégorie | Typologie des commerces selon la nature des produits vendus |
|---|---|---|
| Achats courants | 1 | Alimentation |
| Achats semi-courants légers | 2 | Equipement de la personne |
| | 4 | Equipement de la maison – Produits « légers » |
| | 6 | Equipement de loisir et/ou professionnel – Produits « légers » |
| Achats semi-courants lourds | 3 | Equipement de la maison – Produits « lourds » |
| | 5 | Equipement de loisir et/ou professionnel – Produit « lourds » |
| Autres | 7 | Horeca |
| | 8 | Services à caractère commercial |

#### 2.2.4.2 Analyse des besoins

L'analyse des besoins en équipements commerciaux est réalisée sur base des conclusions et recommandations des études suivantes :

- Le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) (2014) ;
- Le Schéma d'Attractivité Commerciale de Namur (2018).

Pour rappel, depuis 2014, le Gouvernement Wallon a adopté un Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC). Celui-ci définit les grandes lignes du développement commercial en Wallonie et propose des recommandations générales par type de nodule commercial, ainsi que des recommandations spécifiques pour les 10 agglomérations commerciales wallonnes (dont Namur fait évidemment partie).

Le SRDC et le Schéma d'Attractivité Commerciale sont deux documents d'orientation intimement liés. En effet la Direction des Implantations Commerciales (DIC) conseille aux schémas locaux de préciser les recommandations et objectifs du schéma régional et de se coordonner avec ce dernier dans sa mise en œuvre. Un schéma local ne peut donc aller à l'encontre des prescriptions du SRDC, et doit s'inscrire dans une perspective de précision des recommandations régionales au niveau communal.

➢ *Le Schéma Régional de Développement Commercial*

En 2014, le SRDC évaluait l'état de l'offre par type d'achat du bassin de consommation de Namur de la manière suivante :

| Type d'achat | Etat de l'offre |
|---|---|
| Achats courants | Forte sous-offre |
| Achats semi-courants légers | Equilibre |
| Achats semi-courants lourds | Sous-offre |

***Figure 23 : Etat de l'offre en fonction du type d'achat du bassin de consommation de Namur (Schéma Régional de Développement Commercial, 2014)***

➢ *Le Schéma d'Attractivité Commerciale*

De son côté, le Schéma d'Attractivité Commerciale précise dans sa partie « Orientations et Recommandations » le potentiel de développement commercial à atteindre à l'horizon 2025 sur le territoire communal namurois compte tenu des objectifs fixés, des caractéristiques et du potentiel du bassin de consommation namurois. Les conclusions sont les suivantes : *La Ville de Namur se fixe comme potentialité de développement de renforcer son offre commerciale de* ***27.500 m² à l'horizon 2025 répartis en trois nodules commerciaux à développer****. Cet objectif intègre en outre les évolutions tendancielles et les hypothèses suivantes :*

- *Croissance démographique soutenue comme mise en évidence dans les perspectives démographiques de l'IWEPS (117 000 habitants à Namur en 2026) ;*
- *Dépenses estimées selon l'enquête sur le budget des dépenses des ménages wallons constantes ;*
- *Part des dépenses consacrées à l'équipement semi-courant léger inchangée (8%) ;*
- *Revenus ventilés par commune et croissance des revenus en fonction de l'évolution observée entre 2010 et 2015 ;*
- *Croissance annuelle de 10 % de l'évasion vers l'e-commerce (achats non localisables) ;*
- *Apport étranger (en dehors de la Wallonie) : 10% des résultats de MOVE et inchangé par rapport à la situation actuelle.*

Le schéma d'attractivité commercial localise les zones de développement prioritaire particulièrement structurante au sein de l'agglomération commerciale namuroise au sein desquelles ces nodules à développer sont à mettre en œuvre. Il s'agit :

- *En vue de renforcer le nodule central : le centre-ville avec la réalisation du centre-commercial ;*
- *En vue de rééquilibrer l'offre entre l'ouest et l'est du territoire : Belgrade avec la reconversion du site de la Direction Immatriculation des Véhicules (DIV) actuellement en friche et Suarlée avec la mobilisation de la ZACC située entre la route de Louvain-la-Neuve et la chaussée de Nivelles ;*

Le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » devrait donc, selon les recommandations du Schéma d'Attractivité Commerciale, accueillir d'ici 2025 deux nouveaux nodules commerciaux (dont un au niveau du périmètre SOL étudié) afin :

- de répondre à l'objectif de renforcement de l'attractivité de l'agglomération que ce soit d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

- de rééquilibrer l'offre commerciale entre l'ouest et l'est du territoire. En effet, le schéma d'attractivité met en évidence **l'important déséquilibre spatial existant entre l'ouest et l'est de la ville où l'offre est bien conséquente** (cf. figure 15).

A noter que le développement de ces nouveaux nodules prioritaires ne proscrit pas pour autant le développement des autres nodules existants de la commune. *La volonté pour ces derniers est davantage d'accompagner leur développement par des actions spécifiques et/ou de stabiliser, voire de compléter, leur offre en accord avec les objectifs communaux.*

Le tableau ci-dessous, issus du Schéma d'attractivité commercial, résume les potentialités de développement, les orientations, ainsi que le type d'équipements recherché de chacun des nodules commerciaux existant ou à développer afin de répondre aux objectifs fixés par la Ville en matière de développement commercial. A noter que nous ne reprendrons ici que les informations relatives au bassin de vie de « Belgrade – Temploux – Flawinne ».

| Nodule commercial | Orientation | Type | Recommandations |
|---|---|---|---|
| Saint-Servais | Nodule à soutenir | Nodule de proximité | **Recommandations générales :**<br>Maintenir l'offre en équipement courant et services de proximité pour la population des quartiers<br><br>**Recommandations spécifiques :**<br>Mise en place d'un plan d'actions spécifique au nodule |
| Temploux | Nodule à stabiliser | Nodule de proximité | **Recommandations générales :**<br>Maintenir l'offre en équipement courant et services de proximité pour la population des quartiers |
| Belgrade | Nodule à développer | Nodule de soutien d'agglomération | **Recommandations générales :**<br>Garantir la complémentarité de l'offre avec les centres traditionnels de la commune :<br>– Favoriser l'implantation d'équipement courant (alimentaire) et semi-courant lourd<br>– Exclure une nouvelle offre en équipement semi- courant léger et particulièrement les implantations spécialisées dans les secteurs exclusifs pour le(s) centre(s) de l'agglomération (voir annexe)<br>– Garantir un équilibre avec les centres de l'agglomération, et éviter un déséquilibre en termes de surfaces commerciales<br>– Rechercher un équilibre spatial de ce type de nodule autour de l'agglomération<br><br>**Recommandations spécifiques :**<br>Favoriser la reconversion de la zone de la DIV dans une logique de densification commerciale sur un point fort<br><br>Exclure l'implantation d'équipement semi-courant léger et des secteurs d'activités identifiés comme exclusifs pour les nodules centraux de l'agglomération |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suarlée | Nodule à développer | Nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd | **Recommandations générales :**<br>Développer la spécialisation du nodule en favorisant l'implantation d'équipement semi-courant lourd<br><br>**Recommandations spécifiques :**<br>Développement commercial à favoriser au début de la chaussée de Louvain-la-Neuve en concordance avec le plan de secteur (zone d'habitat et ZACC)<br>Développement commercial proscrit en zone agricole et au sein de la zone d'activités du BEP – Ecolys (zone d'activités mixtes) |

***Figure 24 : Synthèse des orientations et recommandations pour les nodules commerciaux de Namur – bassin de vie de « Belgrade – Temploux – Flawinne » (Schéma d'Attractivité Commercial, 2018)***

Au regard de ce tableau on constate que le bassin de vie étudié regroupe 3 types d'orientation pour les nodules de Namur : à développer, à stabiliser et à soutenir. Le tableau ci-dessous résume les objectifs poursuivis pour chaque type d'orientation.

| Type d'orientation | Définition / caractéristique |
|---|---|
| A développer | Concerne les nodules situés dans les zones d'investissements privilégiées devant accueillir les principaux projets commerciaux dans les années à venir. Ceux-ci doivent permettre à la ville d'atteindre ses objectifs en matière de potentialité, de renforcement de son attractivité commerciale et de développement équilibré du territoire communal |
| A stabiliser | Concerne les nodules commerciaux où le renforcement de l'activité commerciale n'est pas spécifiquement recherché. |
| A soutenir | Concerne les nodules commerciaux qui souffrent face au développement de l'offre en périphérie et l'évolution des habitudes de consommation. Ces nodules devront faire l'objet d'actions spécifiques. |

***Figure 25 : Définition des types d'orientation par nodule (Schéma d'Attractivité Commercial, 2018)***

Le périmètre la ZACC de Suarlée est considéré comme un nodule à développer. Ce dernier est accompagné pour rappel de deux autres sites : le centre-ville de Namur et Belgrade.

Nous l'avons vu le schéma d'attractivité commercial estime que 27.500 m² de surface commerciale nette supplémentaire seront nécessaires à l'horizon 2025 pour atteindre les différents objectifs fixés (renforcement et rééquilibrage de l'activité commerciale). Le schéma propose de ventiler ces 27.500 m² de la manière suivante :

- ± 18.000 m² dans le centre-ville sous la forme d'un centre commercial essentiellement tourné vers les équipements semi-courant ;
- ± 5.000 m² (hors possibilités de transfert) à Belgrade dont l'objet serait de créer une offre complémentaire aux nodules traditionnels de la ville (création d'un nodule de type soutien d'agglomération) ;
- **± 4.500 m² (hors possibilités de transfert) à Suarlée** (au sein du site faisant l'objet de la présente étude). L'objectif pour ce site serait de créer un nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant lourd qui complètera le nodule de Belgrade. Les nodules spécialisés sont caractérisés par la prédominance d'un type d'équipement au sein de leur offre.

La carte ci-dessous résume les intentions de développement définies par le schéma d'attractivité.

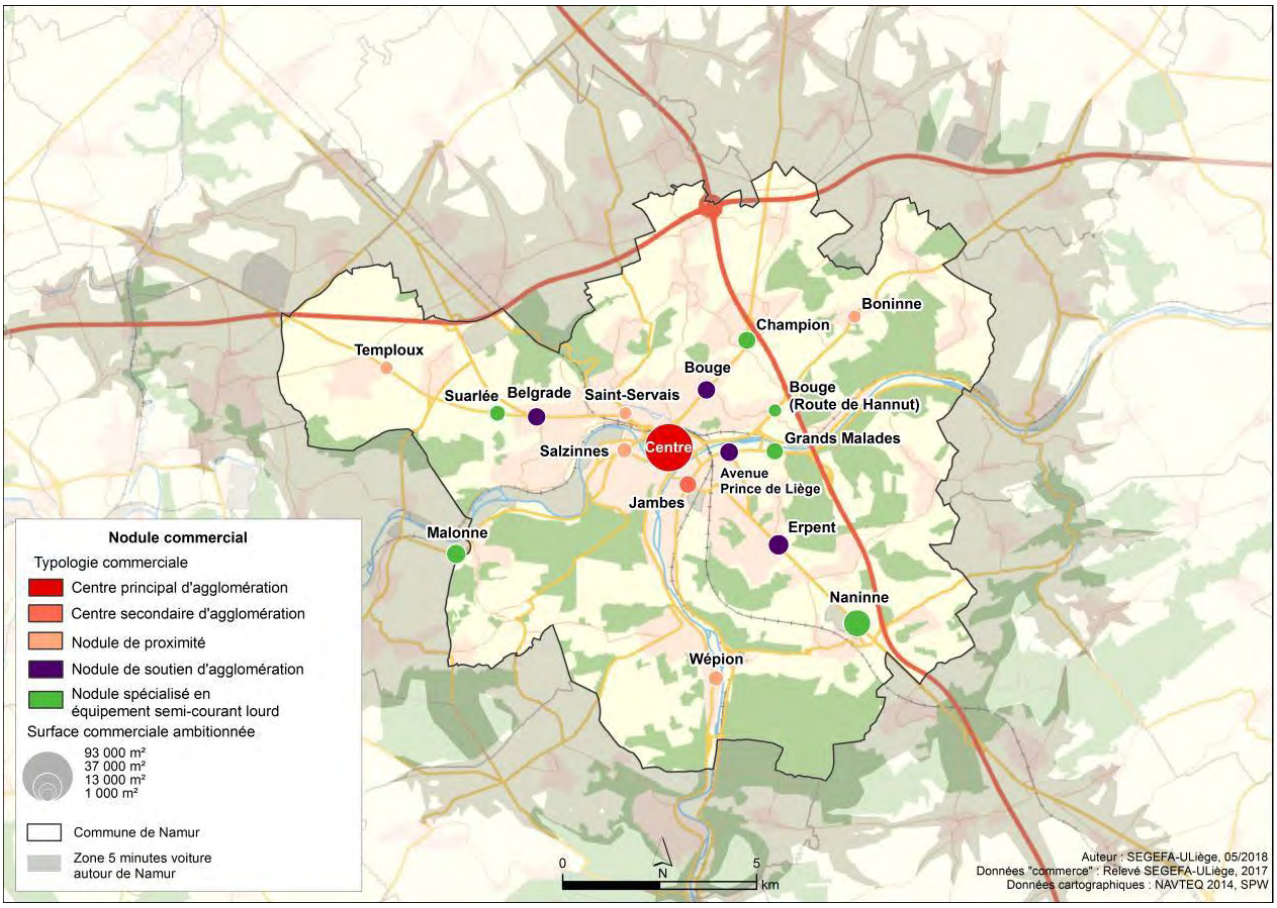



***Figure 26 : Carte d'intention des nodules commerciaux de la Ville de Namur (Source : Schéma d'Attractivité Commerciale de Namur – 2018)***

### *2.2.5 Conclusion*

Au regard de l'analyse présentée ci-dessus, on peut constater qu'il existe un besoin en matière d'équipements commerciaux. En effet, selon le Schéma d'Attractivité Commerciale, l'agglomération namuroise doit envisager la mise en œuvre à court/moyen terme de plus de 27.000 m² de nouvelles surfaces commerciales nettes pour atteindre ses objectifs de développement et assurer sa compétitivité et son attractivité commerciale vis-à-vis notamment des principaux pôles commerciaux concurrents (Louvain-la-Neuve, Charleroi, Libramont, Marche-en-Famenne et Liège).

D'un point de vue spatial, le schéma insiste en outre sur la nécessité de rééquilibrer l'offre commerciale sur le territoire communale ; sa partie ouest étant beaucoup moins équipée que la partie est. Afin de rééquilibrer l'offre commerciale, le schéma propose le développement de deux nodules commerciaux supplémentaires (Suarlée et Belgrade) d'une superficie commerciale nette de l'ordre de 9.500 m² (hors possibilité de transfert) dans la moitié ouest du territoire et plus particulièrement au niveau du bassin de vie étudié dans la présente étude.

# 2.3 Evaluation des besoins en matière de zones d'activités économiques

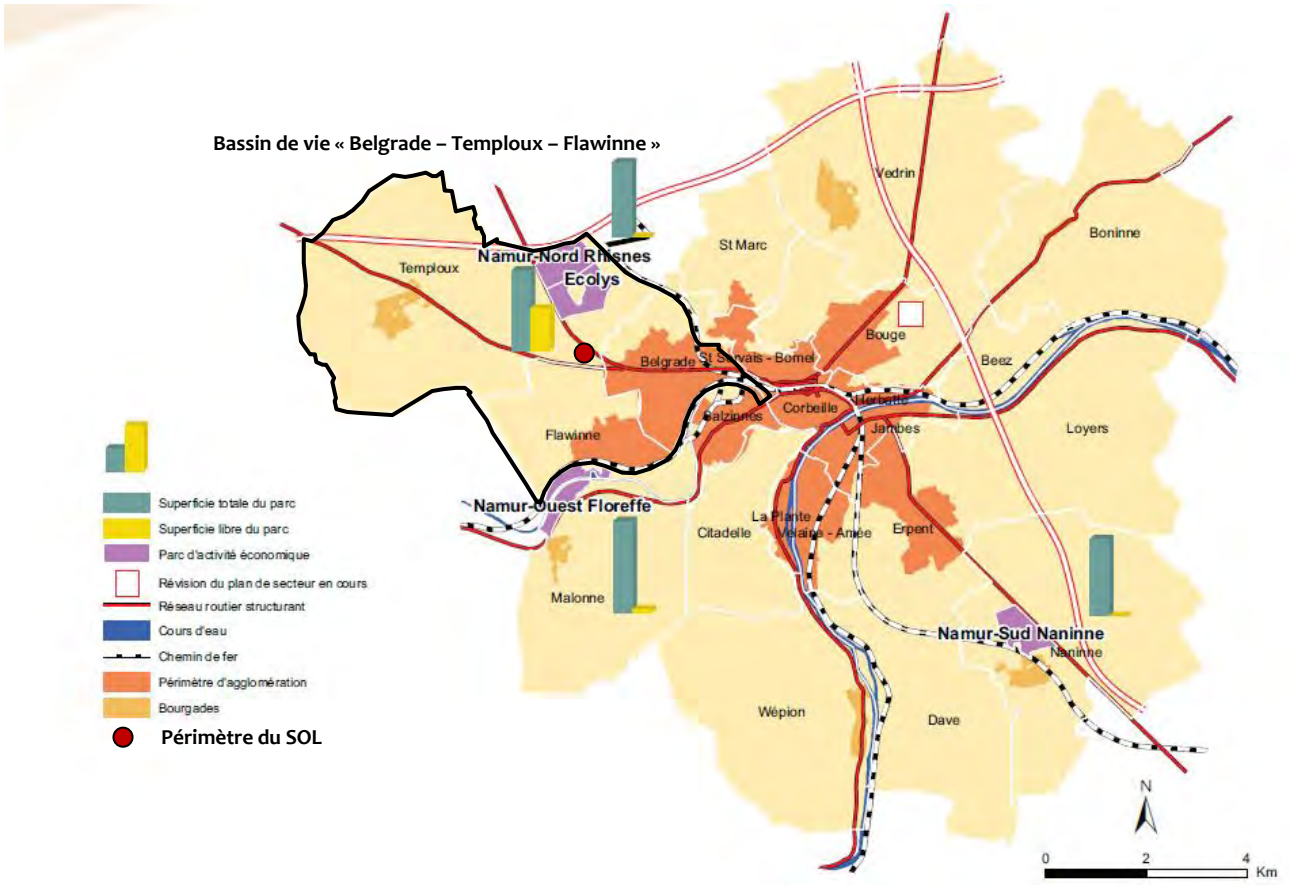
## 2.3.1 Situation en matière de parcs d'activité économique

### 2.3.1.1 Caractérisation de l'offre à l'échelle communale

A l'instar de nombreuses communes, la Ville de Namur a besoin de zones d'activité économique afin d'assurer son développement économique. Ces zones d'activités économiques servent notamment à l'installation de bureaux ou de parcs d'activités économiques (PAE).

Ce chapitre vise à mettre en évidence la situation en la matière sur le territoire communal et de faire état des projets en cours. L'objectif consiste à s'assurer que le projet de SOL ne mette pas en péril le développement économique du territoire.

La carte et le tableau ci-dessous donnent une estimation de l'état des réserves foncières en matière de parcs d'activité sur le territoire communal.




Foncier et emploi dans les parcs d'activités économiques - 2014

| Dénomination | Superficie totale (ares) | Libre (ares) | Implantation | Emploi | Nombre d'emploi / ha |
|---|---|---|---|---|---|
| Parc industriel Namur-Nord Rhisnes | 6.702 | 0 | 41 | 1.394 | 21 |
| Parc Ecolys | 7.183 | 3.775 | 4 | 76 | 1 |
| Parc industriel Namur-Ouest Floreffe | 8.213 | 297 | 32 | 959 | 12 |
| Parc industriel Namur-Sud Naninne | 6.898 | 0 | 108 | 2.136 | 31 |

***Figure 27 : Réserves foncières disponibles au sein des parcs d'activités économiques (Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

On constate qu'il existe actuellement 4 implantations principales en matière de parcs d'activités économiques sur le territoire communal, portant les réserves théoriques à 40,72 ha. On constate que les parcs de Floreffe et Rhisnes sont à saturation. Le parc d'Ecolys, présente quant à lui encore près de 38 ha de surface disponible, soit près de 90% des réserves disponibles sur le territoire communal.

A ces surfaces disponibles, il y a lieu d'ajouter plusieurs projets importants :

- dans la partie est du territoire, la reconfiguration du plateau de Bouge en un parc d'activités de ± 13 ha axé sur la thématique de la santé et du vieillissement de la population (projet en cours) qui devrait permettre de mieux exploiter celui-ci et d'aménager également un P+R au sein du futur parc ;

- dans la partie ouest du territoire, un important projet porté par le BEP vise la création d'un nouveau parc d'activités économiques « urbain » à destination de TPE et PME actives dans l'artisanat, les services, la distribution ou la recherche. Ce projet concerne le site de la Défense nationale à Belgrade, actuellement occupé par la Croix-Rouge, à moins d'un kilomètre à l'est du périmètre de la ZACC. Etant donné sa proximité avec le centre-ville, ce futur PAE s'orientera vers des activités en lien avec la Ville et s'intégrera aux dynamiques urbaines. Ce parc d'activité « urbain » accueillera notamment des PME et de la petite logistique urbaine. L'objectif n'est pas de créer sur le site un parc d'affaire avec de grands immeubles de bureaux et les surfaces commerciales y seront interdites. A terme, trois « produits » destinés à la vente ou à la localisation seront proposés par le BEP :
    - Des halls relais de tailles variées (290 à 490 m²) destinés à la location ;
    - Des hangars de grande dimension (2.400 m²) destinés à la vente ;
    - Des terrains équipés destinés à la vente pour l'installation de TPE/PME (10 ha).

Le dossier de demande de reconnaissance économique et d'expropriation a été introduit en juillet 2017. Actuellement, le site qui s'étend sur plus de 15 ha est occupé dans sa moitié nord par 6 hangars (± 14.000 m² cumulés), des bâtiments administratifs et des bureaux.

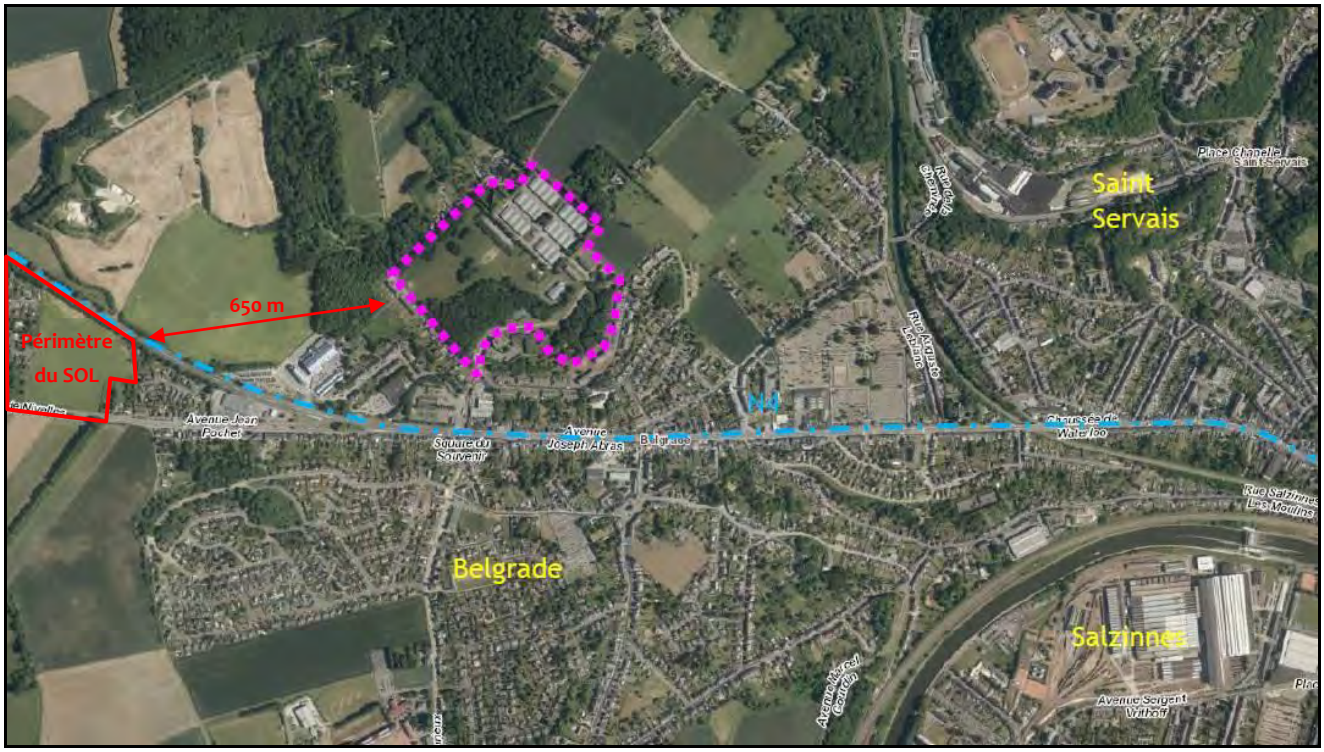



***Figure 28 : Situation actuelle du site occupé par la Croix-Rouge à Belgrade (Source : BEP)***

### 2.3.1.2 Caractérisation de l'offre à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne »

La carte ci-dessous présente un zoom sur la situation existante à l'échelle du bassin de vie de « Belgrade – Temploux – Flawinne ». On constate que celui-ci regroupe 2 parcs d'activités (Rhisnes et Ecolys) existants et le projet du BEP envisagé sur le site de la Défense (cf. ci-dessus).

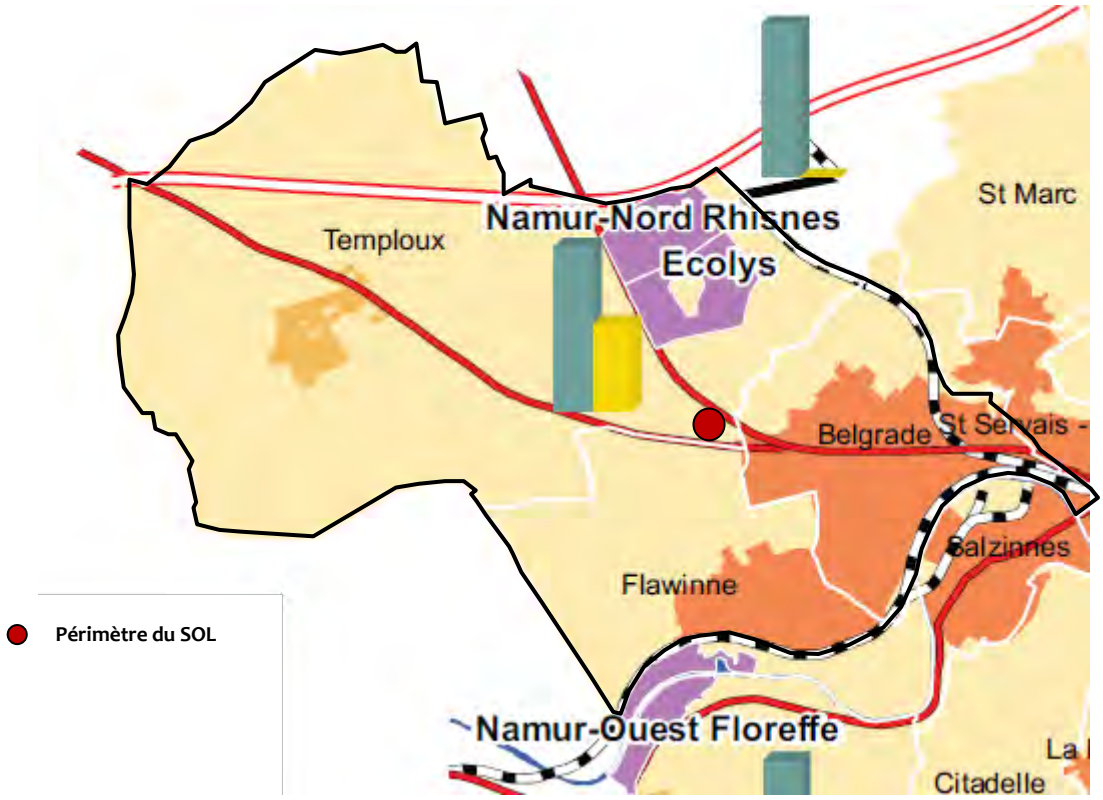



***Figure 29 : Parcs d'activité économique – Zoom sur le bassin de vie « Belgrade – Temploux » (Source : SDC de Namur)***



***Figure 30 : Vue aérienne sur le parc d'activités Ecolys (Source : SPW, orthophoto 2016)***

Les réserves théoriques actuelles au sein de ce bassin de vie sont de l'ordre de 37,7 ha auxquels s'ajouteront à terme environ 15 ha avec la mise en œuvre du projet du BEP sur le site de la Défense.

## 2.3.2 Situation en matière de parcs de bureaux

### 2.3.2.1 Caractérisation de l'offre à l'échelle communale

A l'instar de la situation en matière de parcs d'activité économique, il y a lieu de vérifier quelle est la situation en matière de parcs de bureaux. La carte ci-dessous est issue du tableau de bord du SDC ; elle donne une estimation des surfaces de bureaux en vente ou en location en 2013.

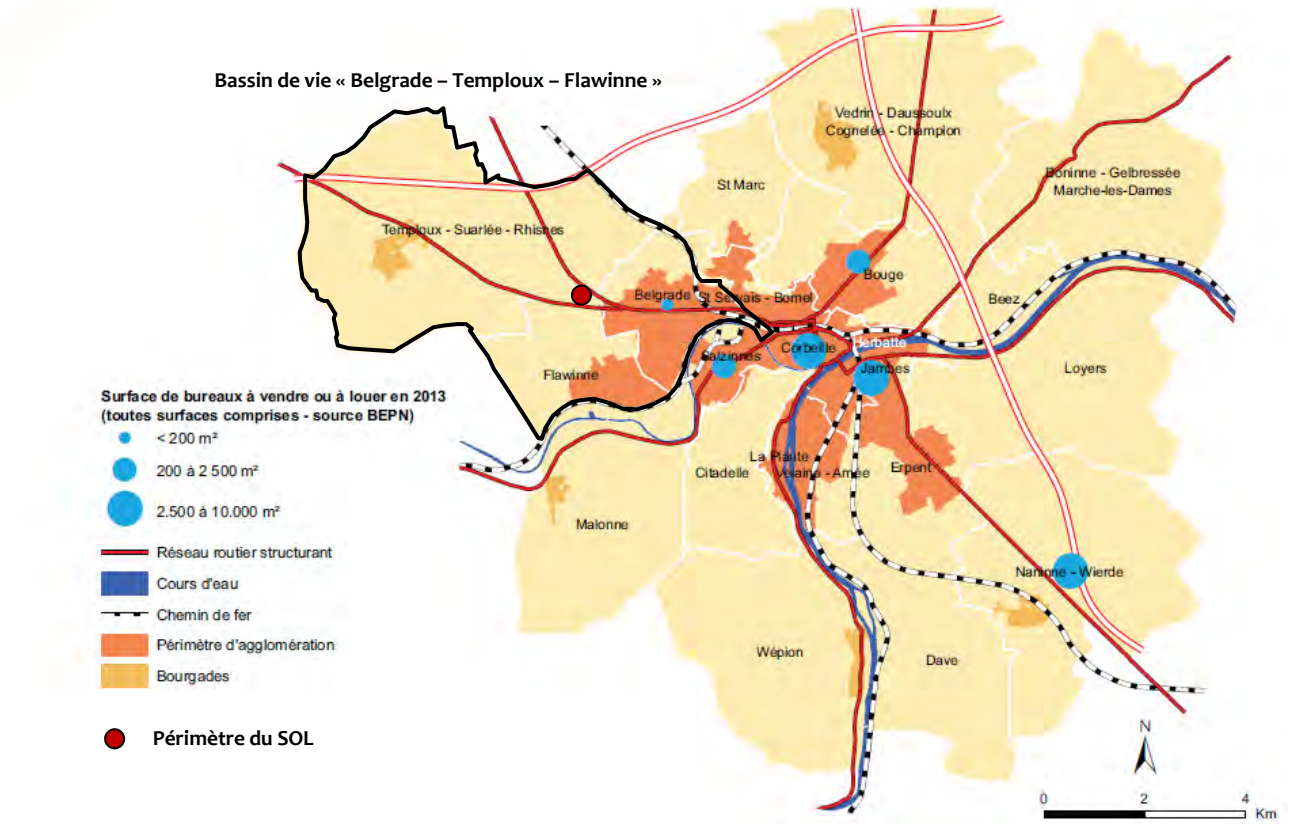



***Figure 31 : Surfaces de bureaux en vente ou en location en 2013***
***(Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

Au regard de cette carte, on constate que le potentiel est très localisé et se limite à une demi-douzaine de pôles. La partie est du territoire communal ainsi que le centre-ville présentent les disponibilités les plus importantes avec notamment 3 pôles possédant chacun une réserve comprise entre 2.500 et 10.000 m². La partie ouest présente quant à elle un potentiel beaucoup plus réduit avec seulement un pôle présentant entre 200 et 2.500 m² à Salzinnes et un pôle de moins de 200 m² à Belgrade.

A ce potentiel théorique, il y a lieu d'ajouter l'important programme de développement de ce type d'activité envisagé au niveau du centre-ville. Citons à ce sujet le projet de réaffectation de l'ancienne poste qui vise la création de près de 10.000 m² de bureaux et dont la demande de permis unique a été déposée en décembre 2017.

### 2.3.2.2 Caractérisation de l'offre à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne »

La carte ci-dessous présente un zoom sur la situation existante à l'échelle du bassin de vie de « Belgrade – Temploux – Flawinne ». L'offre en 2013 est concentrée sur Belgrade et peut y être considérée comme faible (< 200 m²).

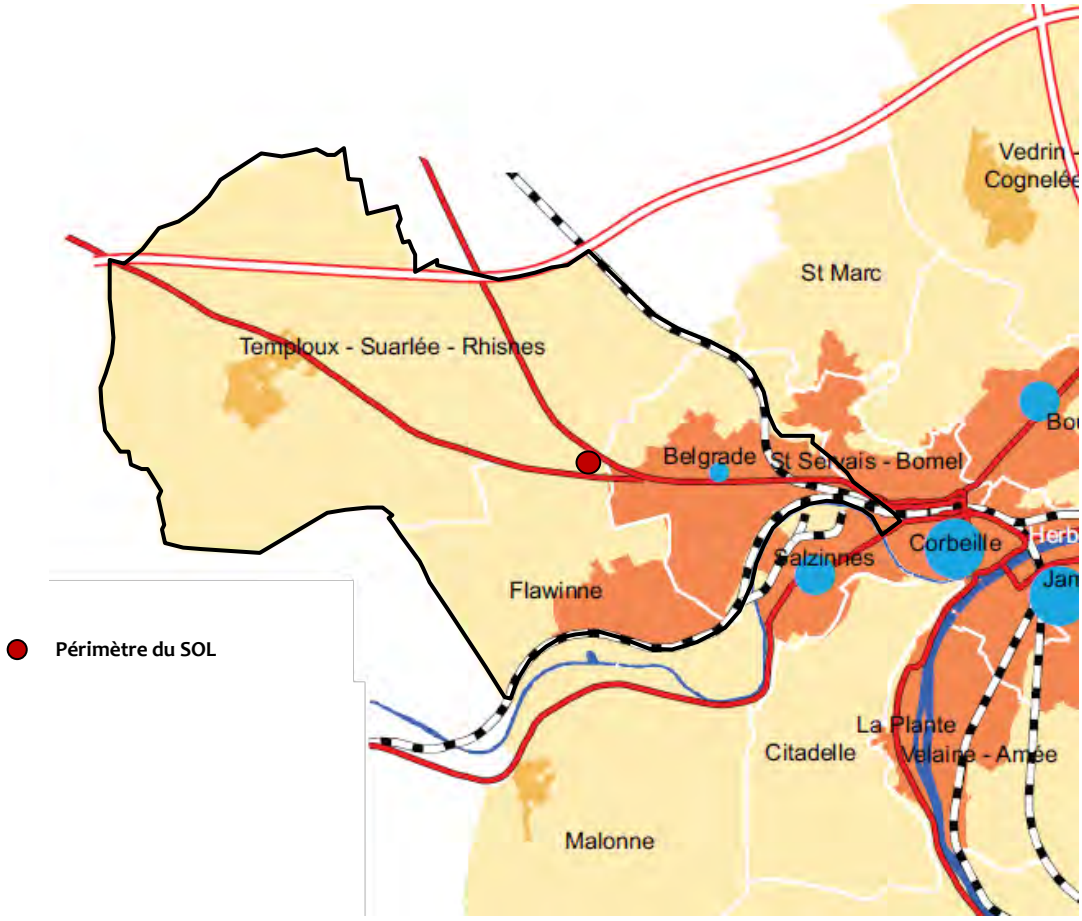



***Figure 32 : Surfaces de bureaux en vente ou en location en 2013 – Zoom sur le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » (Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

Néanmoins, le constat doit être nuancé car cette carte ne représente que l'offre encore disponible à un moment donné et ne reflète donc pas l'entièreté de la situation actuelle.

Ainsi, le bassin de vie présente d'importantes possibilités en termes de parc de bureaux avec le site multifonctionnel « Actibel », situé à quelques centaines de mètres à l'est du périmètre étudié. Ce site dispose de près de 15.000 m² de bureaux et commerces, accueillant notamment La Poste, l'IWEPS, la CWAPE ainsi que diverses asbl. Au total, une trentaine d'entreprises y font travailler près de 600 personnes.

A ce site existant, il faut ajouter le futur Business Centre Actibel Ecolys en cours de construction à l'entrée du parc du même nom. Le projet, qui s'étend sur un terrain de plus de 3 ha vise, entre autres, la création d'un business center de 10.500 m² offrant des surfaces variables de bureaux, des salles de réunion, de conférence, une brasserie-restaurant, un hôtel, des espaces de travail partagé, etc. Les premiers espaces de bureaux devraient être disponibles à la location dès 2018.

### *2.3.3 Conclusion*

Au regard des différents projets en cours dont certains devraient voir le jour à très court terme, il apparaît que le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » **ne nécessite pas la création de nouvelles zones allouées à l'implantation de bureaux**.

## 2.4 Evaluation des disponibilités foncières en zone d'activité économique

### 2.4.1 Etat des lieux des disponibilités

L'un des chapitres précédents a mis en évidence une carence de commerces de type achats semi-courants lourds et achats courants sur le territoire communal. Le présent chapitre a pour objectif d'analyser les possibilités d'implantation de ce type d'activité au regard des disponibilités foncières existantes en matière de zone d'activité économique mixte dans la partie ouest du territoire communal et plus particulièrement au niveau du bassin de vie « Belgrade – Temploux - Flawinne ».

La carte suivante localise toutes les zones d'activité économique mixte de la Ville de Namur, situées aux abords du périmètre d'étude. Outre leur localisation, la carte représente le niveau de saturation estimé de chacune de ces zones. Celui-ci est déterminé au moyen d'un « code couleur ». De plus, chacune des zones analysées est identifiée au moyen d'un numéro qui renvoie à un tableau dans lequel sont repris les éléments suivants : la localisation de la zone, sa superficie, son niveau de saturation estimé et ses principales caractéristiques.

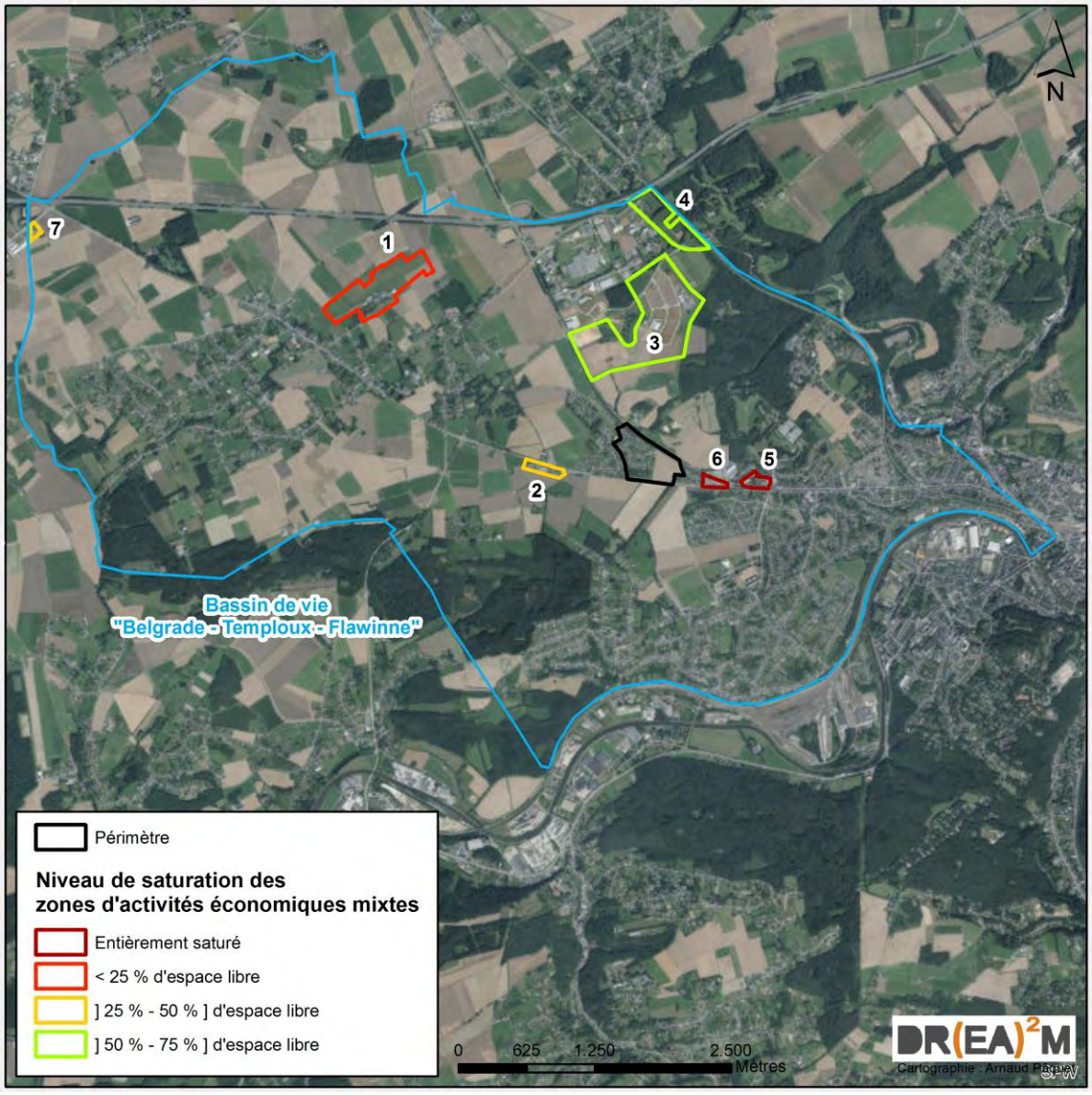



*Figure 33 : Localisation des zones d'activités économiques mixtes au plan de secteur – Niveau de saturation (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)*

Au total, le bassin de vie comporte 7 zones d'activité économique mixte susceptibles d'accueillir une fonction commerciale. Sur ces zones, une seule est à l'heure actuelle entièrement saturée. Aucune zone n'est entièrement libre.

| Zone | Localisation | Superficie | Niveau de saturation | Caractéristiques |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Temploux | 26,7 ha | < 25 % d'espace libre | La zone est occupée par l'aérodrome de Namur. Il reste un solde valorisable en certains endroits inoccupés par l'aérodrome |
| **2** | Suarlée | 3,2 ha | ] 25 % - 50 %] d'espace libre | La zone est occupée par un ensemble de commerces séparés de parcelles libres en deux endroits |
| **3** | Ecolys | 63,23 ha | ] 50 % - 75 %] d'espace libre | La zone est très largement inoccupée et est destinée à accueillir des entreprises actives dans le domaine de l'éco-construction |
| **4** | Rhisnes | 14,6 ha | ] 50 % - 75 %] d'espace libre | La zone est presque entièrement inoccupée mais inadaptée à l'implantation de commerces. Au vu de son positionnement à proximité de l'autoroute, elle est par contre idéale pour accueillir de nouvelles entreprises |
| **5** | Belgrade | 2,7 ha | A réserver pour un autre objet | La partie de la zone qui accueille l'ancien centre de contrôle technique fait actuellement l'objet de nombreuses réflexions afin de déterminer sa réaffectation. Selon la SRWT, sa proximité avec le réseau structurant de transport en communs en fait une zone privilégiée pour y développer un P+R en lieu et place de la ZACC de Suarlée.<br><br>Le Schéma d'Attractivité Commerciale considère en outre ce site comme une zone prioritaire susceptible d'accueillir à terme un nouveau nodule commercial de type « soutien d'agglomération » |
| **6** | Belgrade | 1,8 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **7** | Spy (limite communale) | 0,99 ha | ] 25 % - 50 %] d'espace libre | Au vu de sa superficie relativement réduite, la zone ne permettrait l'implantation que d'un nombre très limité d'entreprises (voire une seule). De plus, la zone est située à trop grande distance du périmètre d'agglomération |

Au regard de cette analyse, on peut estimer à environ 50 ha la superficie totale disponible en termes de zones d'activité économique mixte aux abords du périmètre du SOL. Les principaux sites présentant des réserves foncières importantes et situés au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » sont décrits ci-dessous. Il s'agit des zones n°2, 3, 4 et 7 du tableau.

### Zone 2

La zone n°2 qui longe la N93 présente un certain potentiel mais les parcelles encore libres d'occupation sont morcelées (trois parties distinctes), séparées soit par un chemin existant soit comprises entre deux bâtiments. Les trois parcelles libres d'occupation présentent les superficies suivantes :

- Parcelle 1 : 3.270 m² ;
- Parcelle 2 : 3.800 m² ;
- Parcelle 3 : 4.300 m².

Cette configuration limite fortement le développement de certaines activités nécessitant de plus grands espaces pour assurer leur fonctionnement et leur attractivité (exemple : implantation de commerces liés à l'équipement de la maison).

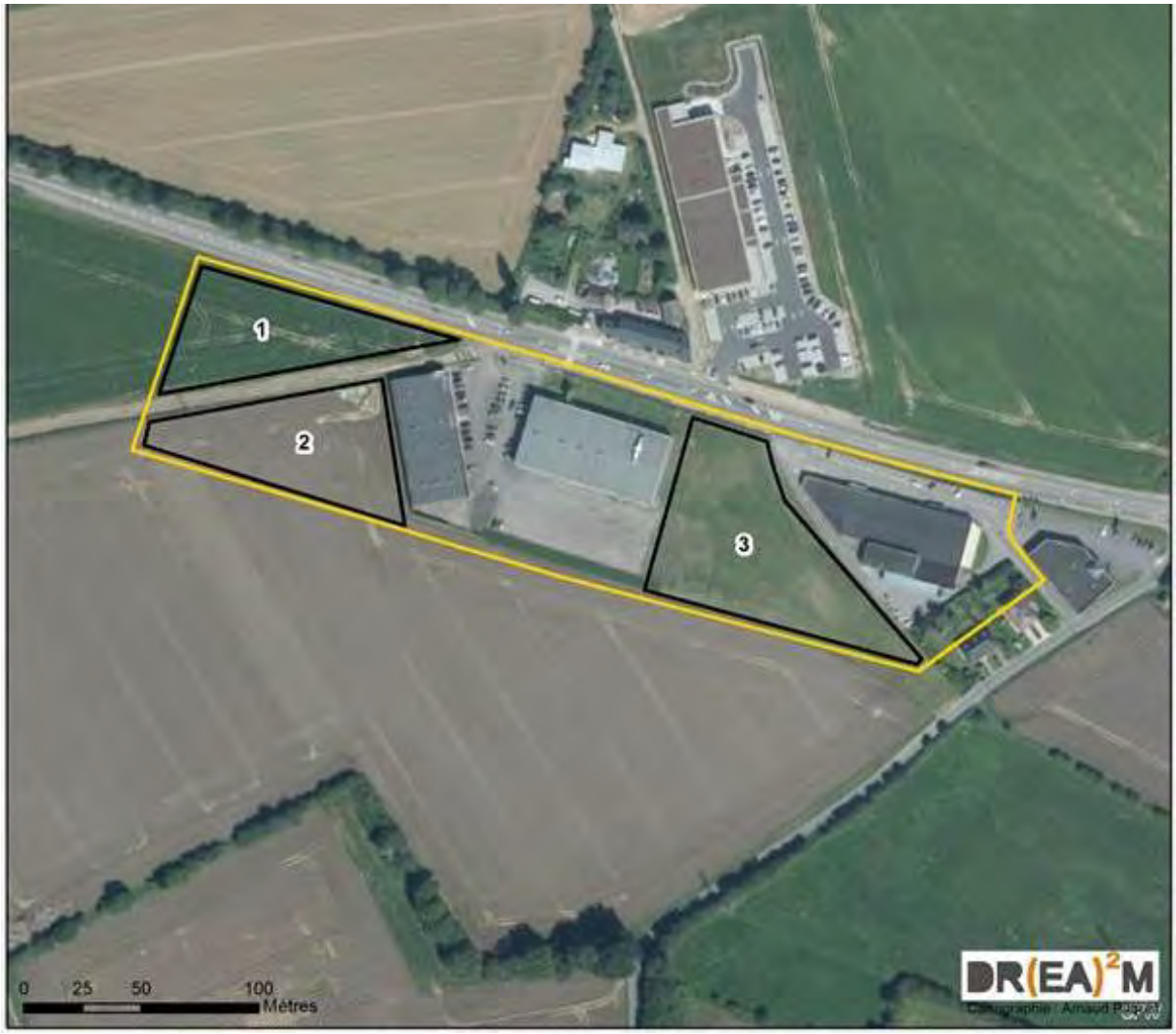



***Figure 3 : Zoom sur la zone d'activité économique n°2***
***(Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

### Zone 3

La zone n°3 (Ecolys) est destinée à accueillir des entreprises actives dans l'écoconstruction. Actuellement, peu de parcelles sont bâties mais par rapport à 2016 (date de l'orthophotoplan), un nouveau bâtiment a été construit et un autre est en cours de construction.

La zone a fait l'objet d'une révision du plan de secteur approuvée en date du 22 avril 2004 visant l'inscription d'une zone d'activité économique mixte et industrielle. Elle dispose en outre de prescriptions supplémentaires stipulant que *« Les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans la zone repérée *R.1.1, sauf s'ils sont l'auxiliaire des activités admises dans la zone ».*

En termes d'activités, signalons que le zoning est orienté vers les PME actives dans l'écoconstruction.

Au regard de ces éléments, cette zone doit être considérée comme inadaptée pour le développement d'activités commerciales.

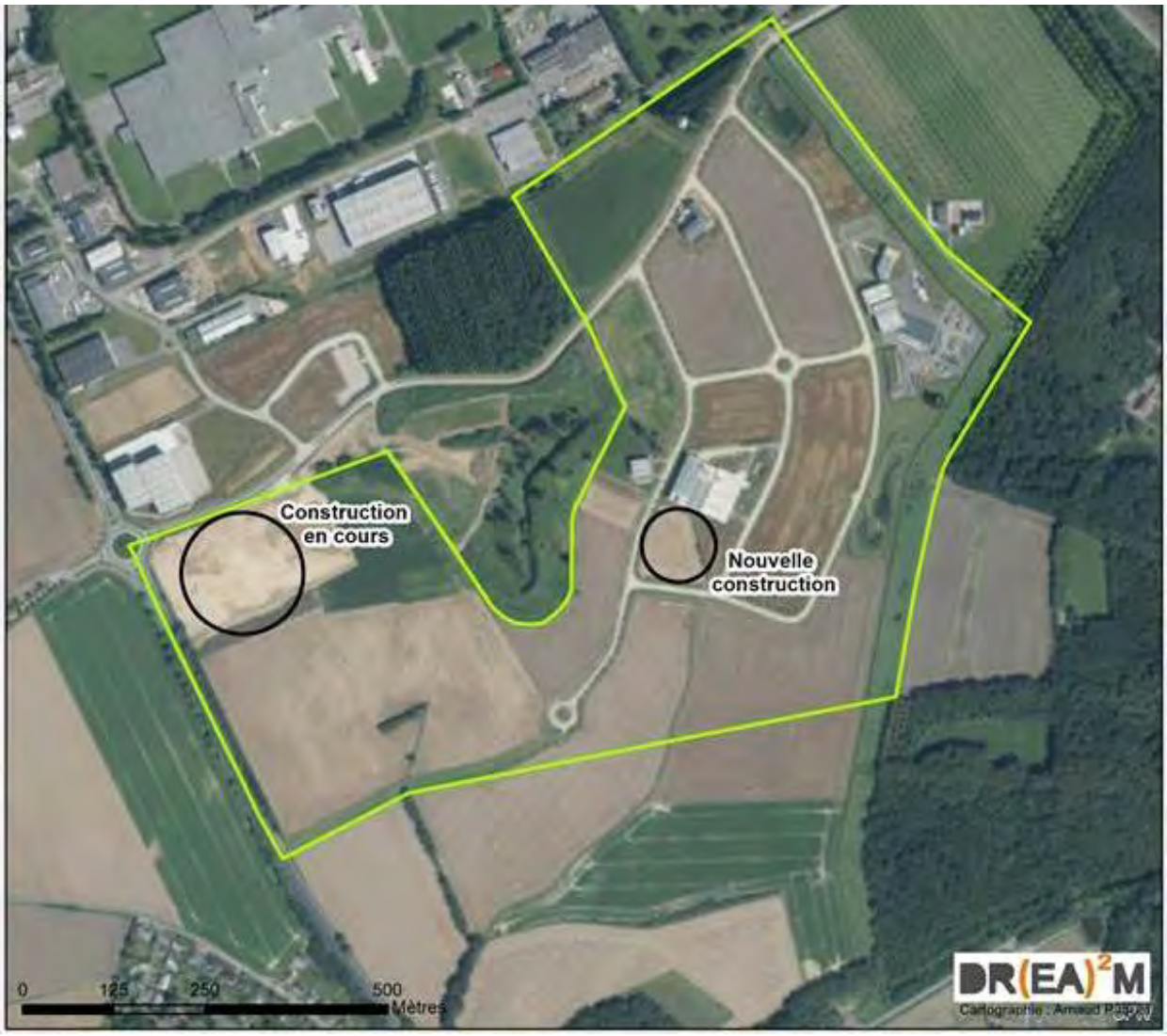



***Figure 2 : Zoom sur la zone d'activité économique d'Ecolys***
***(Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

### Zone 4

La zone n°4 ne bénéficie pas d'une thématique particulière en matière de typologie d'entreprises. Elle est bien localisée à proximité de l'autoroute mais ne convient pas au développement de commerces en raison d'une faible densité de population à proximité. Bien que l'on retrouve deux habitations au sein de la zone, celle-ci est éloignée des noyaux villageois. Le plus proche est celui de Rhisnes, à ± 1km au nord-ouest.

La seconde raison est que la voirie le long de laquelle se situe la zone est moins fréquentée et moins structurante que la N4. Elle bénéficie donc d'une moindre visibilité.




***Figure 3 : Zoom sur la zone d'activité économique n°4***
***(Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

**Zone 7**

La zone n°7 n'est qu'une portion d'une zone d'activité économique mixte plus grande, dont la majeure partie est située hors du territoire namurois, sur la commune voisine de Jemeppe-sur-Sambre. Dans le calcul du niveau de saturation, seule la partie sud encore cultivée a été prise en compte.

La zone est bien localisée, à proximité de voiries régionales et de l'autoroute, ce qui maximise sa visibilité. Toutefois, la superficie restante (moins de 50 ares) ne permet pas d'envisager d'y implanter plus d'une entreprise. De plus, cette zone est située à l'extrémité ouest du territoire namurois, à grande distance donc du périmètre d'agglomération et des enjeux qu'il représente.

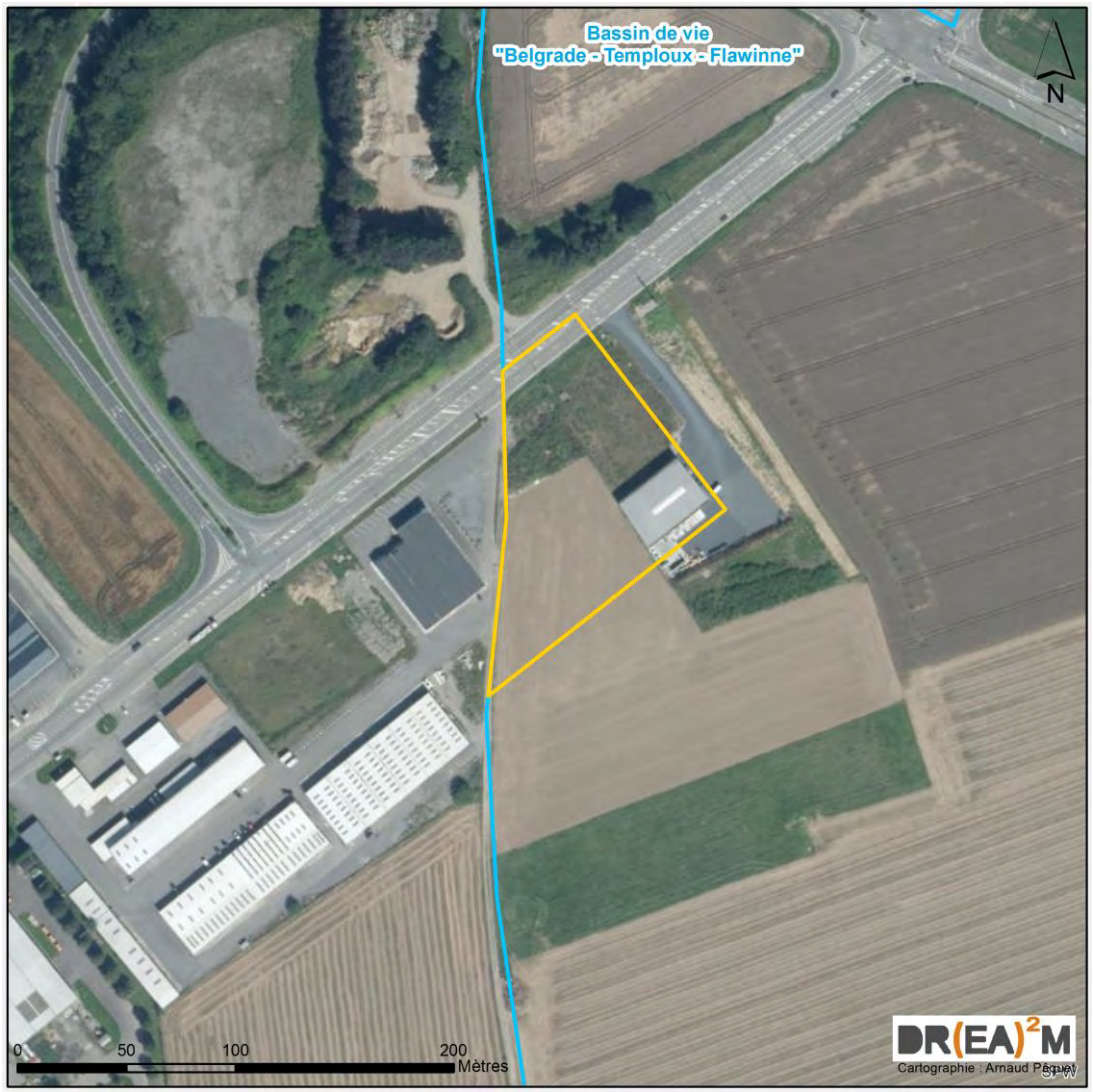



***Figure 34 : Zoom sur la zone d'activité économique n°7***
***(Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

### *2.4.2 Conclusion*

Il ressort de cette analyse que les zones présentant encore des disponibilités foncières en matière de zone d'activité économique mixte **ne peuvent être considérées comme susceptibles d'apporter une réponse adéquate au besoin en équipements commerciaux** mis en évidence, pour les diverses raisons évoquées. **La mise à disposition de nouvelles zones adaptées pour ce type de fonctions apparaît nécessaire.**

# 2.5 Evaluation du besoin en logements

## 2.5.1 Démographie et perspectives d'évolution à l'échelle communale

### 2.5.1.1 Situation actuelle

- **Densité de population et évolution**

Au 1er janvier 2017, la Ville de Namur comptait 110.628 habitants pour 17.569 ha, soit une densité de 629,7 habitants par km² (± 6,3 hab./ha).

L'actuelle Ville de Namur résulte de la fusion des anciennes communes de Beez, Belgrade, Boninne, Bouge, Champion, Cognelée, Daussoulx, Dave, Erpent, Flawinne, Gelbressée, Jambes, Lives-sur-Meuse, Loyers, Malonne, Marche-les-Dames, Namur, Naninne, Rhisnes, Saint-Marc, Saint-Servais Suarlée, Temploux, Vedrin, Wépion et Wierde. La répartition des densités de population par secteur statistique (représentation plus fine encore que les anciennes communes) est représentée à la figure suivante.

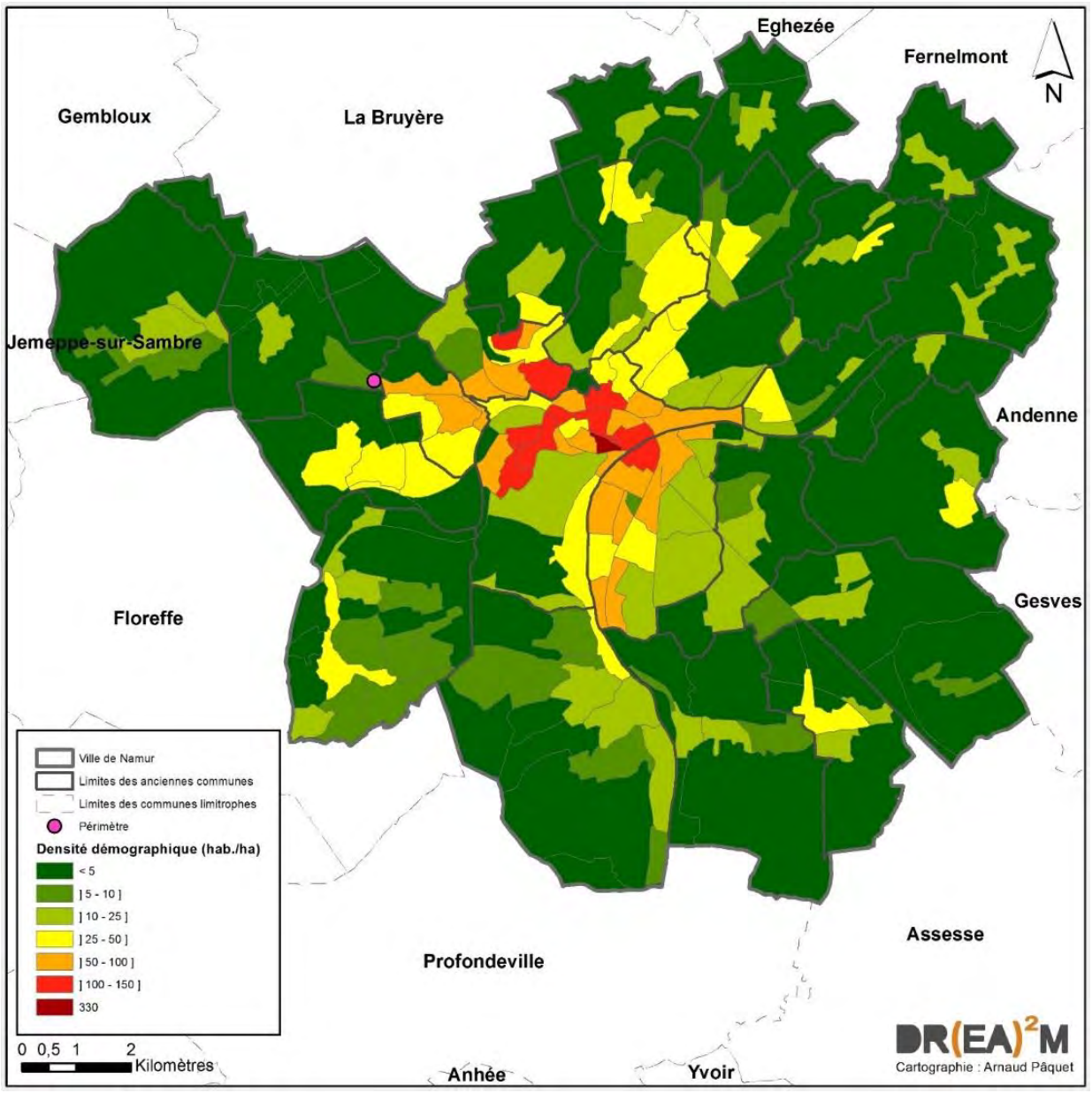



***Figure 35 : Densité de la population par secteur statistique extrapolée à 2017 – Ville de Namur (Source : IWEPS – Carto : DR(EA)²M)***

Le secteur statistique le plus densément peuplé est situé dans le centre de Namur. De manière générale, la densité diminue en s'éloignant du centre-ville. Ponctuellement, des poches de densités supérieures sont identifiées au niveau de certains villages. Au niveau du site d'étude faisant l'objet de ce SOL, on constate que la densité du secteur statistique associé est comprise entre 5 et 10 hab./ha. Il se situe donc dans la moyenne du territoire.

Le graphique ci-dessous donne l'évolution démographique au sein de la Ville de Namur entre 2000 et 2016. Celle-ci présente une courbe atypique, tout du moins vis-à-vis de la province et de la Région wallonne. En effet, la stagnation (voire décroissance) observée depuis 2014 est peu habituelle et semble être caractéristique des grandes villes wallonnes (Namur, Mons, Charleroi, Liège, Tournai). Entre 2000 et 2017, la croissance aura été de 5.209 personnes soit 4,9 % de croissance (306 nouveaux habitants par an ou 0,3 % de croissance annuelle).

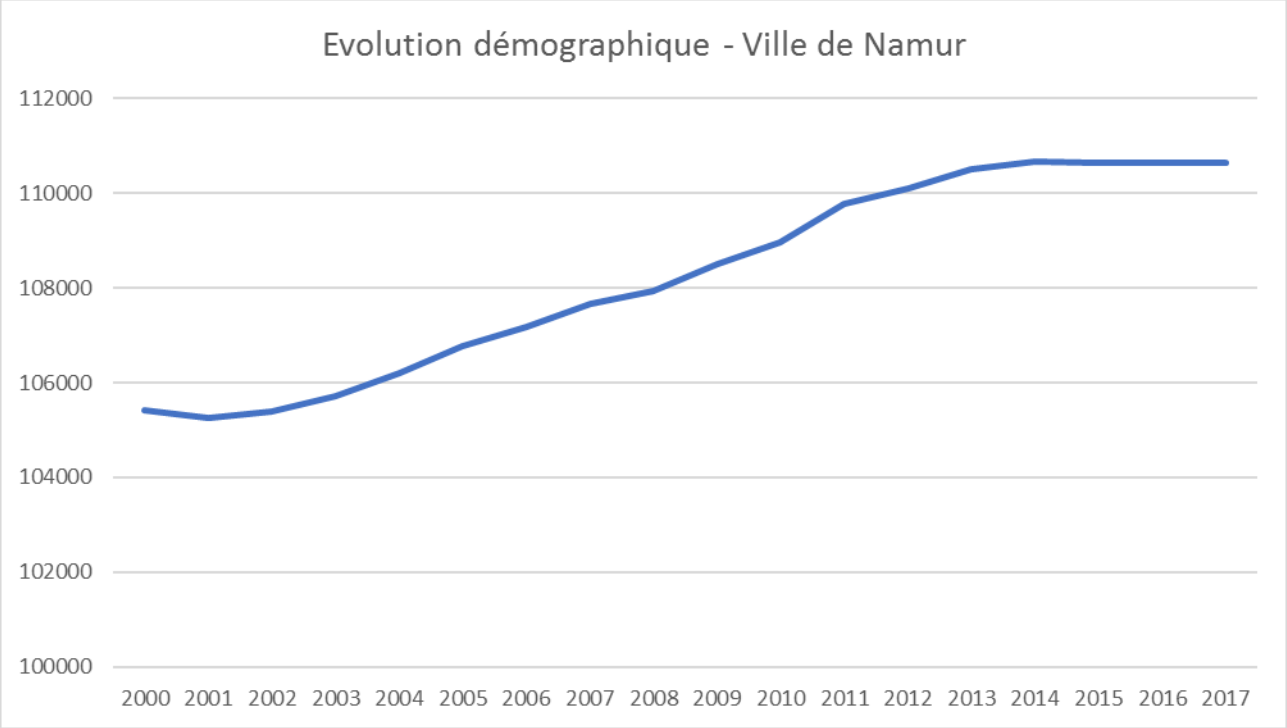



***Figure 36 : Evolution combinée de la population du secteur statistique et de la Ville de Namur - 2000 à 2017 (Source : INS, IWEPS)***

Par rapport à la moyenne wallonne (8,2 %) sur la même période, les conclusions varient suivant l'échelle spatiale considérée : si l'on tient compte du secteur statistique, la croissance est supérieure à la moyenne wallonne mais si l'on tient compte de la Ville, la croissance est inférieure.

| | 2000 | 2017 | 2000-2017 | | 2000 | 2017 | 2000-2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Namur** | 105.419 | 110.628 | + 4,9 % | **Région wallonne** | 3.339.516 | 3.614.473 | + 8,2 % |
| **Fernelmont** | 6.298 | 7.857 | + 24,8 % | **Floreffe** | 7.092 | 8.051 | + 13,5 % |
| **Eghezée** | 13.414 | 16.076 | + 19,8 % | **Profondeville** | 10.741 | 12.143 | + 13,1 % |
| **La Bruyère** | 7.836 | 9.174 | + 17,1 % | **Assesse** | 5.992 | 6.947 | + 15,9 % |
| **Gembloux** | 20.484 | 25.763 | + 25,8 % | **Gesves** | 5.767 | 7.171 | + 24,3 % |
| **Jemeppe-sur-Sambre** | 17.583 | 18.998 | + 8,0 % | **Andenne** | 23.529 | 26.767 | + 13,8 % |

***Tableau 1 : Evolution démographique 2000-2017 (Source : IWEPS)***

En comparaison des communes limitrophes, Namur n'a pas connu la même croissance et est nettement devancée. A l'exception de Jemeppe-sur-Sambre, toutes les communes ont connu une croissance relative au moins 2,5 fois supérieure à celle de Namur (5 fois pour Gembloux et Gesves).

- **Age de la population**

La pyramide des âges de la Ville de Namur présente une forme moins vieillissante que celle représentant la Région wallonne, grâce notamment à une bonne représentativité des classes d'âge allant de 21 à 35 ans.

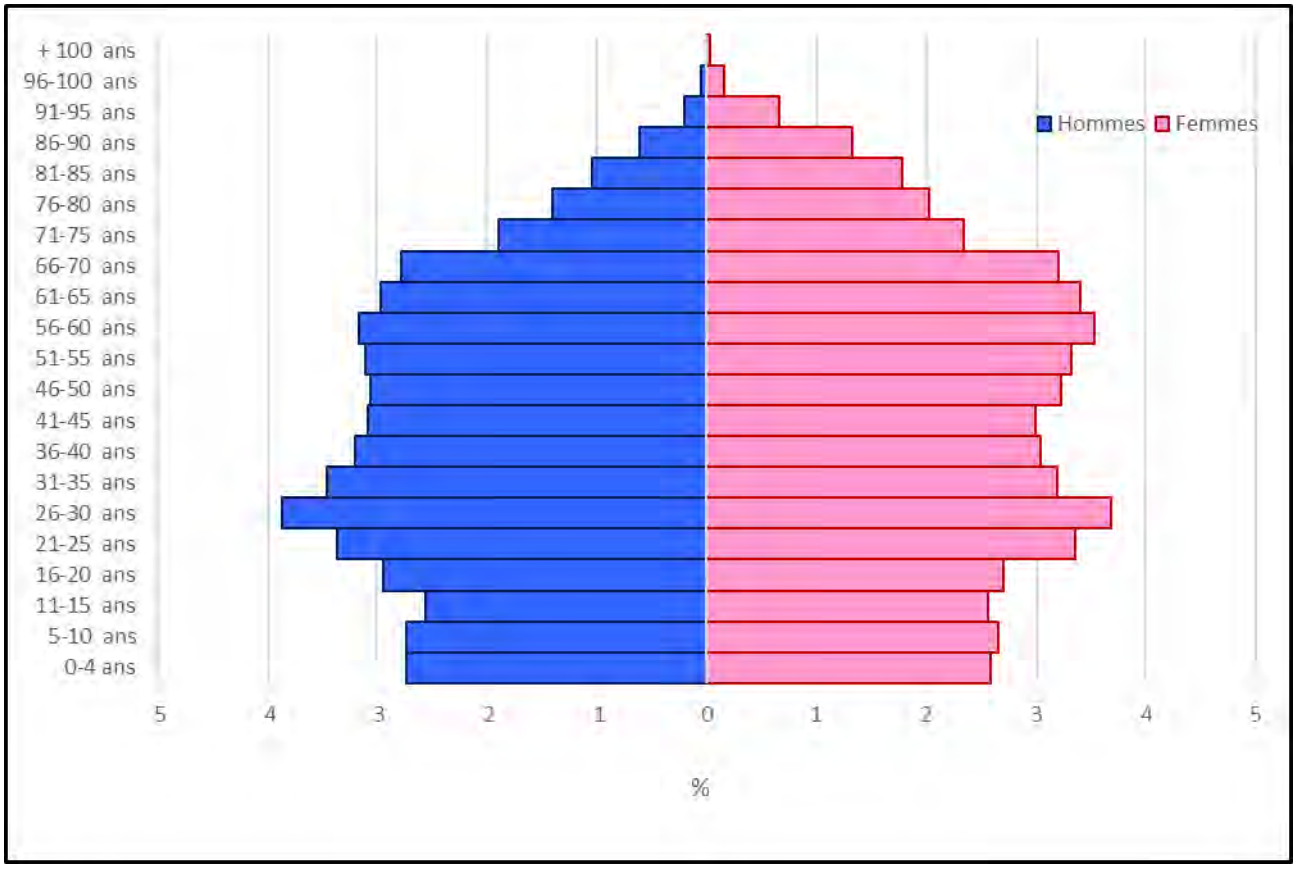



***Figure 37 : Pyramide des âges de Namur en 2017 (Source : IWEPS – Graphique : DR(EA)²M)***

D'après les estimations de l'IWEPS, un vieillissement de la population se confirmera à l'avenir, avec une forte croissance de la part plus de 65 ans, passant de 18,9 % en 2015 à 24,2 % en 2035. Notons toutefois que la part des moins de 20 ans restera stable et aura même tendance à légèrement augmenter.

| | 2015 | | 2025 | | 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Effectifs | % | Effectifs | % | Effectifs | % |
| **0-19 ans** | 23.843 | 21,5 | 25.103 | 21,8 | 26.460 | 22,0 |
| **20-64 ans** | 65.915 | 59,6 | 64.763 | 56,3 | 64.693 | 53,8 |
| **65 ans et plus** | 20.888 | 18,9 | 25.188 | 21,9 | 29.053 | 24,2 |
| **Population totale** | **110.646** | **100** | **115.054** | **100** | **120.206** | **100** |

***Tableau 2 : Perspectives de population tenant compte des classes d'âge à Namur (Source : IWEPS)***

### ➢ Mouvements de la population

A l'instar d'une majorité de communes belges, le bilan migratoire influence de façon plus marquée que le bilan naturel l'évolution totale de la population de la Ville de Namur.

Toutefois, comme le montre le graphique ci-dessous, les soldes naturel et migratoire sont quasi nuls depuis 2014 ; faisant peu évoluer la population. Globalement, sur les dix dernières années, les soldes naturel et migratoire ont été positifs, avec parfois un très grand différentiel entre les deux variables. En moyenne, le solde migratoire (2,16 / 1.000 habitants) est trois fois plus élevé que le solde naturel (0,72 / 1.000 habitants) sur la période 2006-2016. Sur la même période, les moyennes wallonnes équivalentes sont de 4,61 et 0,58 / 1.000 habitants ; le solde migratoire est donc inférieur à la moyenne wallonne mais le solde naturel lui est supérieur.

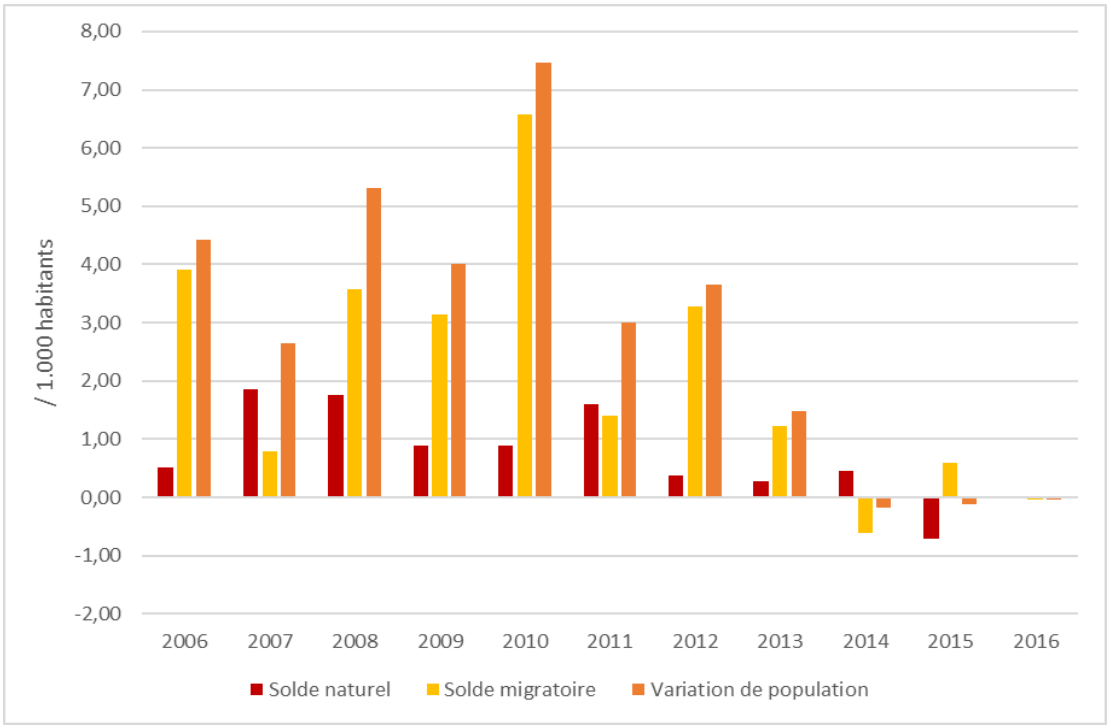



***Figure 38: Solde migratoire, solde naturel et variation de population à Namur – 2006 à 2016 (Source : IWEPS)***

### ➢ Taille et typologie des ménages

A Namur, en 2015, le nombre de ménages était de 50.567 (50.425 ménages privés), avec une taille moyenne de 2,15 personnes par ménage privé.

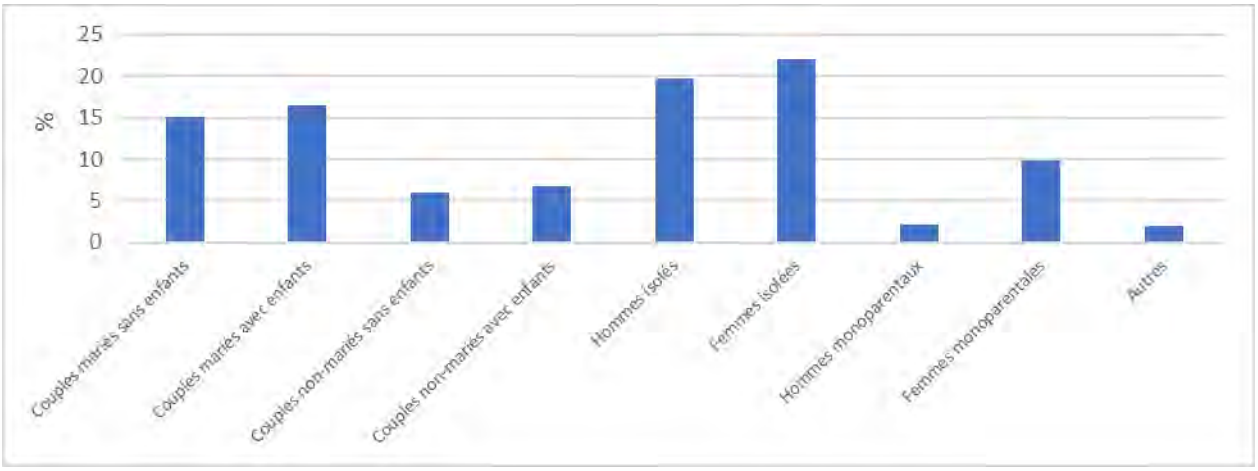



***Figure 39 : Typologie des ménages à Namur en 2017 (Source : IWEPS)***

L'analyse de la proportion des ménages en 2017 selon leur type indique une grande part de ménages isolés (41,9 %). Les couples avec ou sans enfants (mariés ou non) sont presque aussi nombreux (23,2 % et 21,1 %) tandis que les ménages monoparentaux sont nettement moins nombreux (12,0 %) mais la part de femmes parmi eux est presque 5 fois supérieure à celle des hommes.

#### *2.5.1.2 Perspectives d'évolution*

A l'époque de son élaboration, le SDC estimait que la population namuroise devrait compter à l'horizon 2025 environ 122.600 habitants soit une progression par rapport à 2009 de +/- 12%.

Les perspectives démographiques réalisées par l'IWEPS permettent d'estimer le nombre de logements qui devront être créés d'ici à 2035 pour accueillir l'ensemble des nouveaux habitants de la Ville de Namur. Au point de départ de 2015 (110.646 habitants), l'IWEPS estime à 120.206 le nombre d'habitants en 2035, soit ± 10.000 de plus qu'il conviendra de loger (9,4 % de croissance). Notons que cette évolution est inférieure aux prévisions du SDC. Ces prévisions sont d'autant plus à considérer avec prudence qu'entre 2015 (année référence pour les prévisions) et 2017, la population n'a fait que stagner, voire diminuer.

Sachant que la taille moyenne d'un ménage privé namurois était au 1er janvier 2017 de 2,14 personnes et si l'on considère que ce chiffre reste stable dans les prochaines années, le nombre de logements à créer à l'horizon 2035 devrait s'élever à environ 4.467. Ce chiffre implique donc la création d'environ 223 logements supplémentaires par an sur le territoire communal.

Pour répondre au besoin en logement, de nombreux projets de tailles variées sont en cours sur le territoire communal. Au total, ce sont environ 1.639 logements qui devraient être créés à court / moyen terme sur le territoire communal. Les permis ont par ailleurs été délivrés pour 696 d'entre eux le reste étant soit en cours d'instruction soit à l'étude.

Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux permis d'urbanisme, on peut constater une relative stabilité dans le nombre de permis délivrés au cours des 10 dernières années : pour les bâtiments non résidentiels, il ne dépasse jamais 50 tandis que pour les bâtiments résidentiels, il oscille entre 100 et 300. Dans presque tous les cas, on observe toujours davantage de permis octroyés pour rénovation que pour bâtiments neufs. En moyenne, au cours de la période 2006-2016, on compte 101 permis délivrés pour constructions neuves par an et 144 permis délivrés pour rénovations par an.

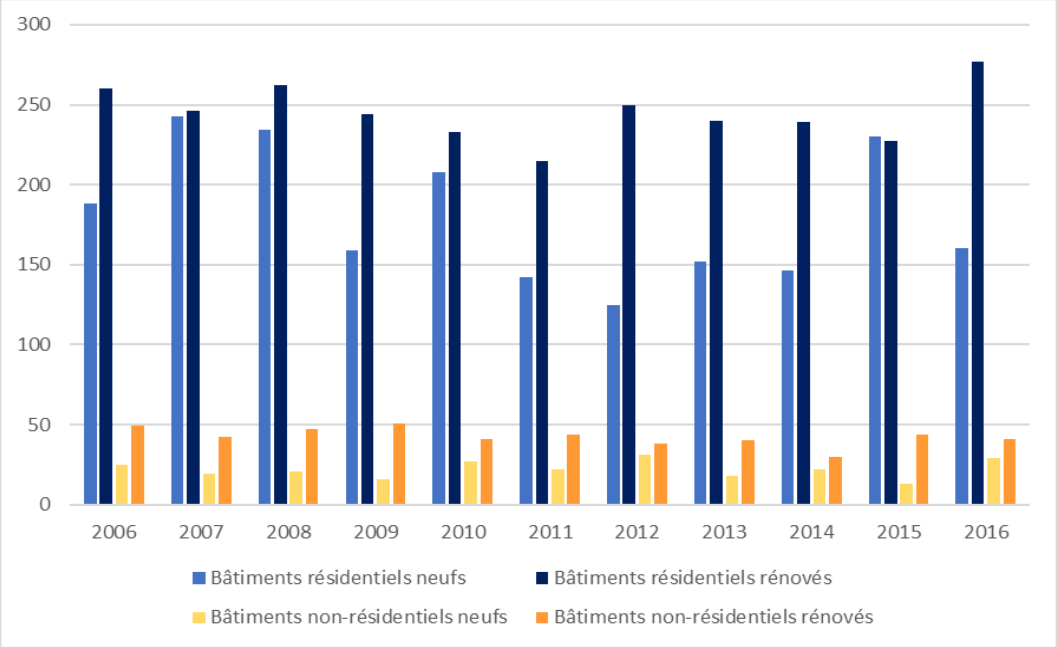



***Figure 40: Permis de bâtir autorisés à Namur - 2006 à 2016 (Source : SPF Economie)***

## 2.5.2 Démographie et perspectives d'évolution à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne »

### 2.5.2.1 Situation actuelle

Le périmètre du projet se localise au sein du secteur « Temploux – Suarlée – Rhisnes » mais jouxte le secteur « Belgrade » et le secteur « Flawinne ». Le secteur « Belgrade » est 3 fois plus peuplé et présente une densité de 20 hab./ha (10 fois supérieure à celle du premier secteur), au sein du périmètre d'agglomération ; le secteur « Flawinne » est ± 25 % plus peuplé et présente une densité de 6 hab./ha (3 fois supérieure à celle du premier secteur).

Le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » englobe totalement les deux premiers secteurs cités et en grande partie le troisième. Nous pouvons estimer la population en 2013 à ± 18.200 habitants au sein de ce bassin de vie (sachant qu'ils étaient 16.897 en 2008). Avec un tel nombre d'habitants, le bassin de vie considéré est plus peuplé que les branches de « la Corbeille – Jambes » (± 14.000 habitants), Salzinnes (± 15.000 habitants, étendue jusque Malonne) ou de « Bomel – Bouge Ouest – Vedrin » (plus de 15.000 habitants).

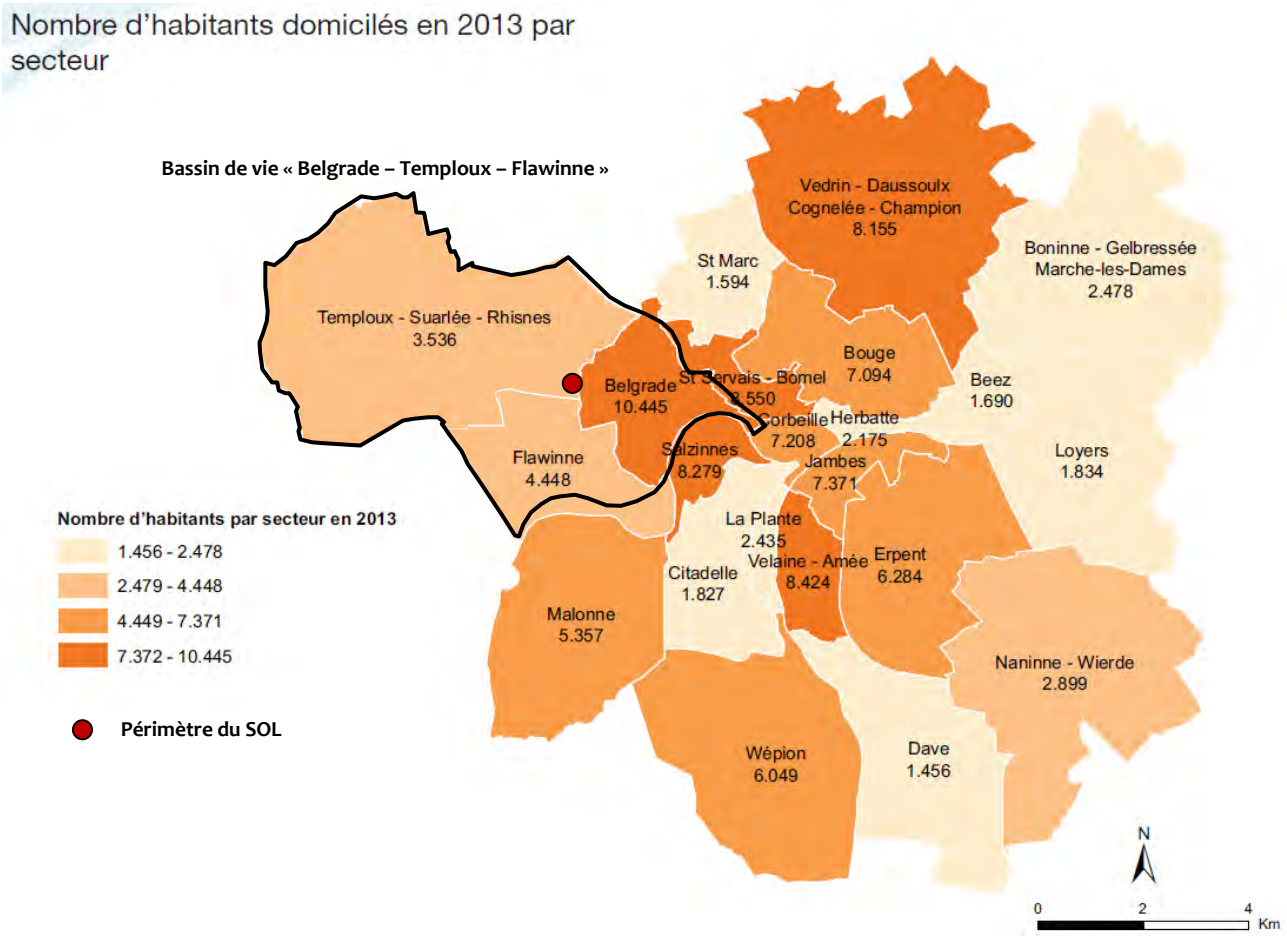



***Figure 41 : Situation démographique en 2013***
***(Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

La carte ci-dessous présente la façon dont les différents secteurs ont évolué en matière de démographie entre 2000 et 2013.

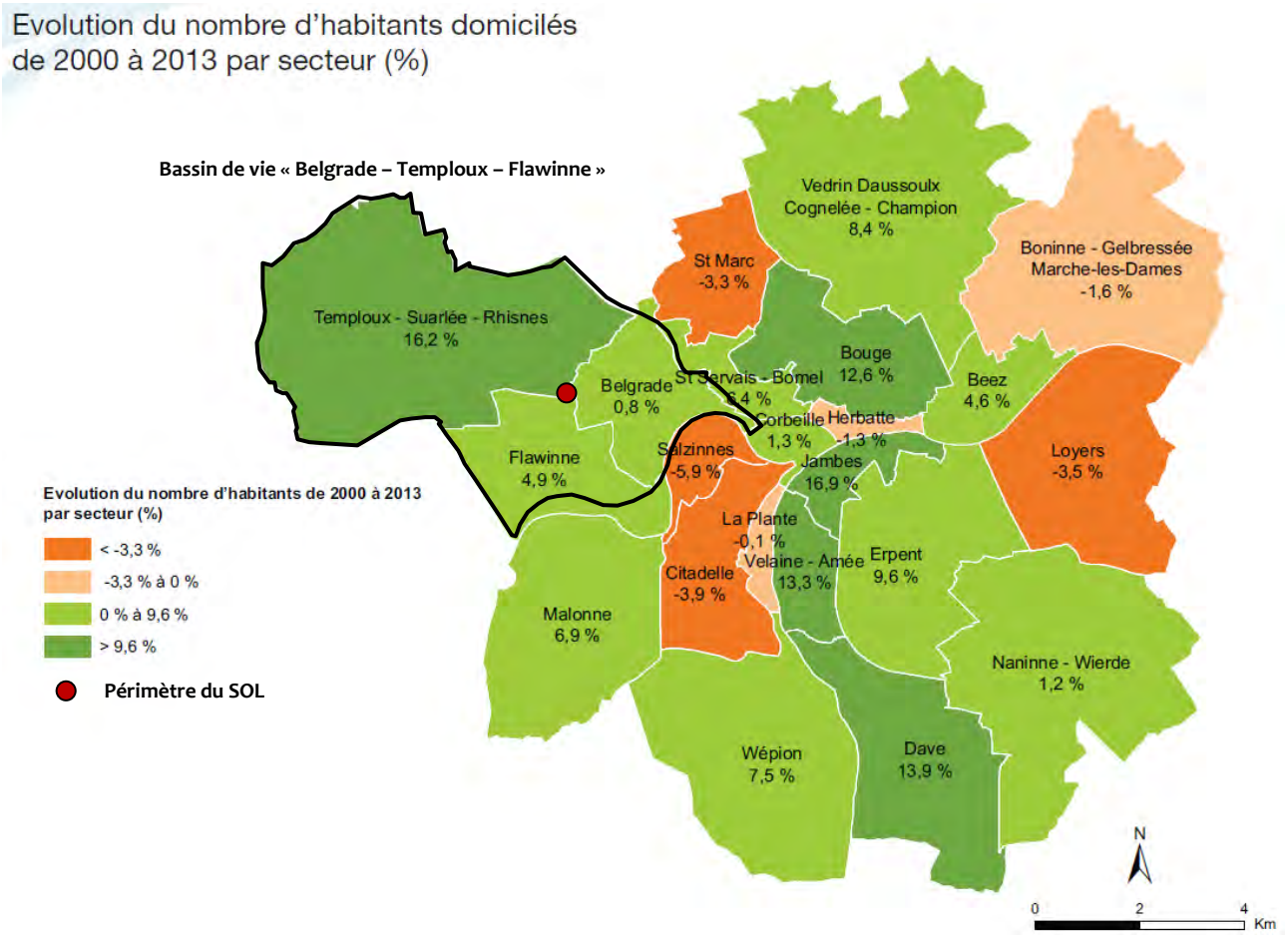



***Figure 42 : Evolution démographique par secteur entre 2000 et 2013 (Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

Au regard de cette carte, on constate que le secteur « Temploux – Suarlée – Rhisnes » a connu une croissance de 16,2 % entre 2000 et 2013. Il s'agit de la croissance la plus importante après le secteur de Jambes (16,9 %). Cette croissance doit être considérée comme très importante car représentant plus du double de la moyenne communale (+ 6,4%).

Le secteur de « Temploux – Suarlée – Rhisnes » doit donc être considéré comme attractif à l'échelle du territoire namurois. Cette zone offre en effet un cadre de vie rural tout en proposant les avantages liés à la proximité de la ville de Namur.

A l'échelle du secteur statistique G210 (qui concerne le site d'étude), l'analyse est affinée au maximum. Le graphique présente une courbe atypique : deux périodes stables, séparées d'une forte croissance entre 2007 et 2009. Cette croissance peut être mise en lien avec les images aériennes, qui démontrent la construction d'une portion entière de la ZACC à cette époque. Entre 2000 et 2017, la croissance aura été de 87 personnes soit 15,3 % de croissance (ou 0,9 % de croissance annuelle). Si l'on se limite à la période 2007-2009, la croissance annuelle est de 7,8 %. Notons toutefois que les données à l'échelle du

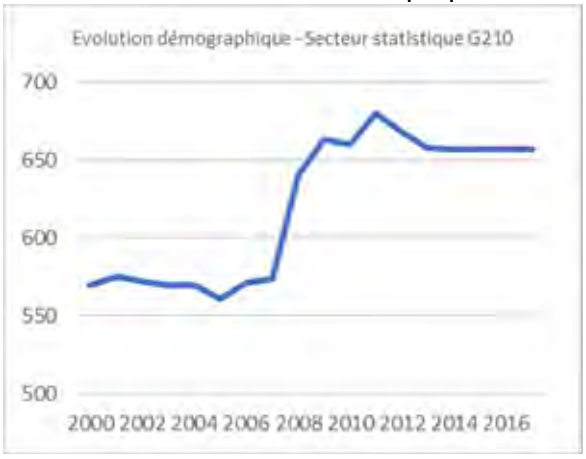



***Figure 43 : Evolution démographique – Secteur statistique G210 (Graphisme : DR(EA)²M)***

secteur statistique ne sont disponibles que jusque 2014, nécessitant une extrapolation entre 2014 et 2017.

#### *2.5.2.2 Perspectives d'évolution*

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Développement Communal, une évaluation de l'évolution de la population a été réalisée par branche ou bassin de vie. Cette évaluation aboutit à une population projetée pour 2025 de :

- ± 11.150 pour la branche « Belgrade – Temploux », soit une augmentation de ± 16,7 % par rapport à 2008 (1.593 personnes supplémentaires) ;
- ± 8.350 pour la branche « Flawinne », soit une augmentation de ± 13,6 % par rapport à 2008 (1.000 personnes supplémentaires).

A l'échelle du bassin de vie formé par ces deux branches, l'augmentation moyenne attendue est de ± 15,3 % par rapport à 2008 (2.593 personnes supplémentaires), ce qui positionne le bassin de vie légèrement au-dessus de la moyenne globale de la Ville. Pour « la Corbeille – Jambes » (15,7 %), Salzinnes (12,9 %) et « Bomel – Bouge Ouest – Vedrin » (11,0 %), ces trois branches resteront les plus peuplées en 2025, juste devant la branche « Belgrade – Temploux ».

En termes de logements, cela représente :

- 490 nouveaux logements à prévoir pour la branche « Belgrade – Temploux » ;
- 324 nouveaux logements à prévoir pour la branche « Flawinne ».

A l'échelle du bassin de vie formé par ces deux branches, cela représente 814 nouveaux logements, soit une augmentation de 11,8 %. Le bassin de vie est toujours positionné au-dessus de la moyenne globale de la Ville et n'est devancé que par les branches « Erpent – Naninne » (+ 15,5 %) et « Saint-Servais – Saint-Marc » (+ 12,1 %).

### *2.5.3 Conclusion*

Que l'on suive les prévisions du SDC (122.599 habitants en 2025) ou de l'IWEPS (120.206 en 2035), tous deux s'accordent sur le fait que le territoire namurois devrait connaître une importante croissance démographique dans les années à venir.

Le besoin en logement existe donc bel et bien. On peut en effet estimer que pour faire face à cette croissance démographique environ **4.500 à 5.000 nouveaux logements devront être construits sur le territoire communal dont environ 800 pour le bassin de vie** concerné par le présent projet. A l'heure actuelle, la dynamique immobilière existante à Namur est suffisante pour répondre à ce besoin. En effet, selon le tableau de bord des indicateurs de suivi du SDC, « *dans les projets d'une certaine importance (plus de 10 logements), 1.640 logements sont en cours de construction ou projetés sur le territoire communal. La dynamique immobilière est importante et couvre quantitativement les besoins démographiques. Ces projets se situent essentiellement dans le périmètre d'agglomération.* » S'agissant d'indicateurs datant de 2015, nous pouvons supposer que ce nombre de logements actuellement projetés est supérieur.

Le chapitre suivant analyse ce besoin au regard des disponibilités foncières restantes.

## 2.6 Evaluation des disponibilités foncières en zones d'habitat

### 2.6.1 Disponibilités à l'échelle communale

En 2016, on estimait à 22,6 % le potentiel foncier encore disponible au sein des zones d'habitat au plan de secteur dans la commune de Namur. C'est inférieur à toutes les communes limitrophes et nettement inférieur à la moyenne wallonne (31,4 %).

La carte ci-dessous donne une estimation des disponibilités foncières encore existantes au niveau de chaque secteur. Elle somme les superficies libres d'occupation en matière de zones d'habitat, d'habitat à caractère rural et des ZACC encore disponibles.

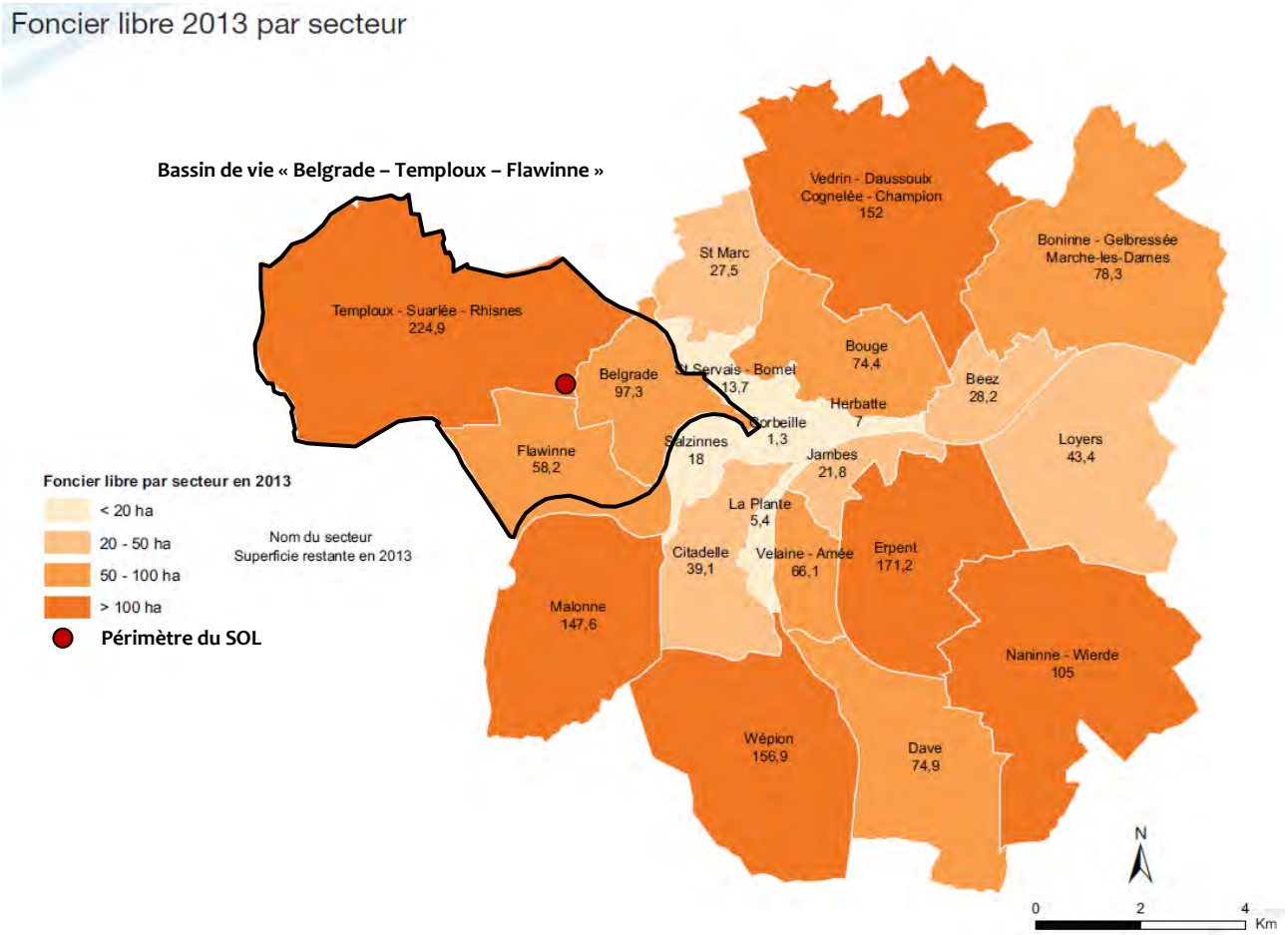



***Figure 44 : Potentiel foncier par secteur en 2013***
***(Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

A l'échelle communale, le potentiel foncier peut être estimé à 1.606,8 ha. A ce potentiel, il faut bien évidemment ajouter les possibilités d'utilisation du bâti existant dont le potentiel réel est difficilement estimable. Au regard de ces informations, on peut néanmoins affirmer que le potentiel communal est quantitativement suffisant pour répondre à l'évolution démographique et à la demande en logements.

### 2.6.2 Disponibilités à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne »

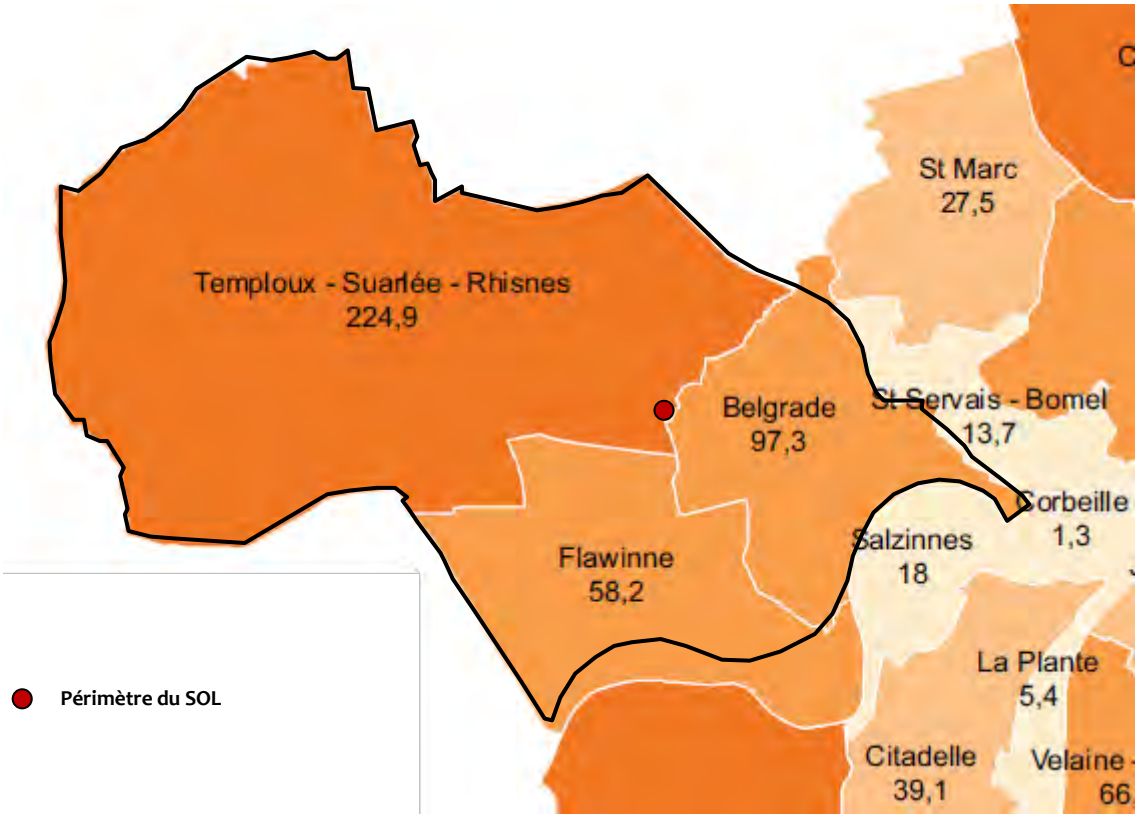



***Figure 45 : Potentiel foncier en 2013 – Zoom sur le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » (Source : Tableau de bord du SDC de Namur – Indicateurs de suivi 2015)***

Au regard de cette carte, on constate que le secteur au sein duquel s'inscrit le projet est, avec ses 225 ha, le secteur disposant du plus important potentiel foncier du territoire namurois. De manière plus globale, les réserves foncières cumulées des trois secteurs composant le bassin de vie s'élèvent à environ 380 ha, à peine moins si l'on décompte la partie sud du secteur de Flawinne qui n'est pas située au sein du bassin de vie. C'est relativement similaire à ce que l'on retrouve cette fois au sein du secteur « Erpent – Naninne », qui comprend une partie du secteur de Dave. Ces deux bassins dominent nettement les autres en termes de potentiel foncier.

L'extrait cartographique ci-après localise les poches de potentiel foncier à proximité du périmètre du projet, au sein du bassin de vie. Cette carte illustre l'importance du potentiel de la zone, laissant présager des capacités de croissance démographique et de logements aux abords du périmètre.

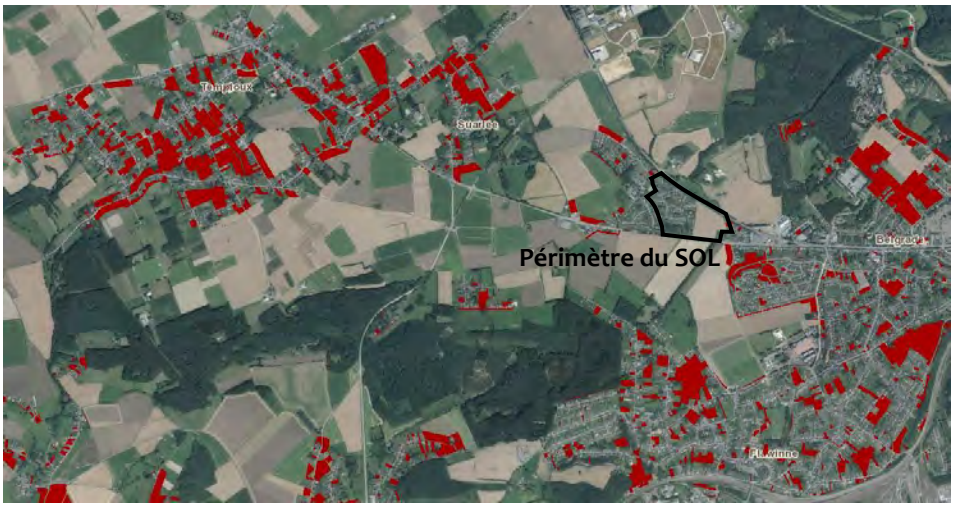



***Figure 46 : Localisation des poches de potentiel foncier en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural situées à proximité du périmètre du SOL en 2015 (Source : DGO4)***

En complément des zones d'habitat, deux ZACC situées à proximité du périmètre sont considérées en priorité 2 (destinées à l'urbanisation) au SDC et sont adjacentes au périmètre d'agglomération : la ZACC « Bricgniot » (Saint-Servais – Beau Vallon) et de la ZACC de Flawinne.

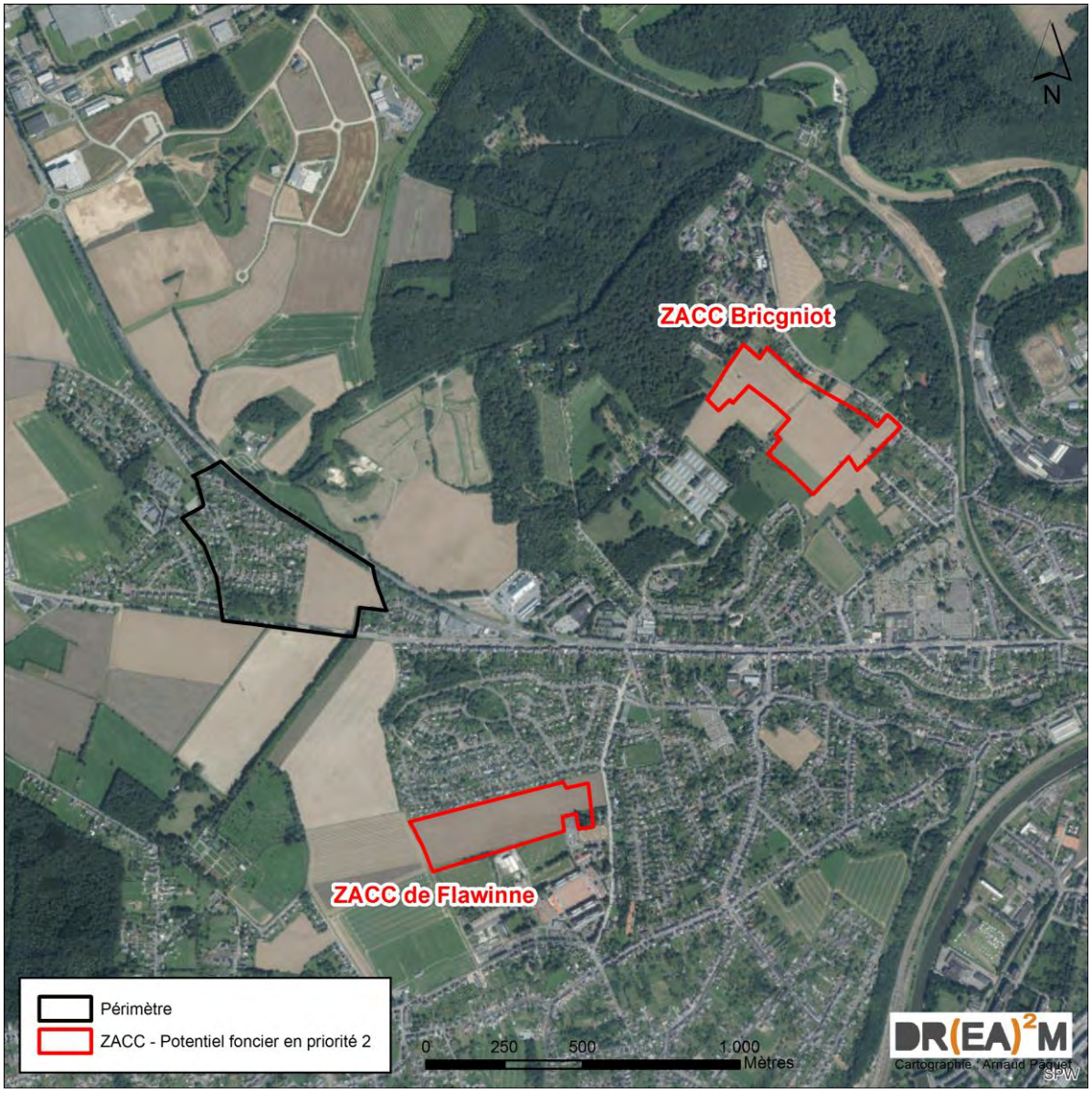



***Figure 47 : Localisation de la ZACC Bricgniot et de la ZACC de Flawinne (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

A noter que la ZACC « Bricgniot » est couverte par un SOL depuis 2005. Ce dernier la destine essentiellement à la fonction résidentielle, comme l'illustre la figure ci-après.




***Figure 48 : Plan de destination du SOL « Bricgniot » et localisation au sein du plan de secteur (Source : DGO4)***

### *2.6.3 Conclusion*

Avec environ 400 ha théoriquement disponibles au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne », les **réserves foncières peuvent être considérées comme suffisantes pour répondre à la demande en logements** de cette partie du territoire communal (pour rappel, cette demande a été évaluée à environ 800 logements à l'horizon 2025). De plus, comme déjà évoqué précédemment, le SDC ne prévoit pas la possibilité de créer du logement supplémentaire au sein de la partie de la ZACC de Suarlée qui n'est pas encore mise en œuvre.

## 2.7 Evaluation du besoin en services et équipements collectifs

Le besoin en services publics et équipements communautaires nait de besoins formulés par la population, qu'ils soient exprimés de manière directe (demandes effectuées directement auprès de la Ville et des services concernés) ou indirecte (mise en parallèle des évolutions démographiques avec la localisation des zones de services publics et équipements communautaires).

Les chapitres précédents ont mis en évidence l'importante croissance démographique et l'attractivité du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » laissant présager une pression foncière durant les années à venir. Indirectement cette évolution positive aura pour effet d'augmenter la pression sur les différentes infrastructures et équipements existants. Dans le cadre du présent dossier, trois types d'équipements collectifs de base ont été analysés au niveau du bassin de vie : les équipements sportifs et les infrastructures d'accueil de la petite enfance et des personnes âgées.

### 2.7.1 Les équipements sportifs

La carte ci-dessous localise les principaux équipements sportifs existant au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » et ses abords immédiats. Les données utilisées ont été fournies par la Ville de Namur (service des sports).

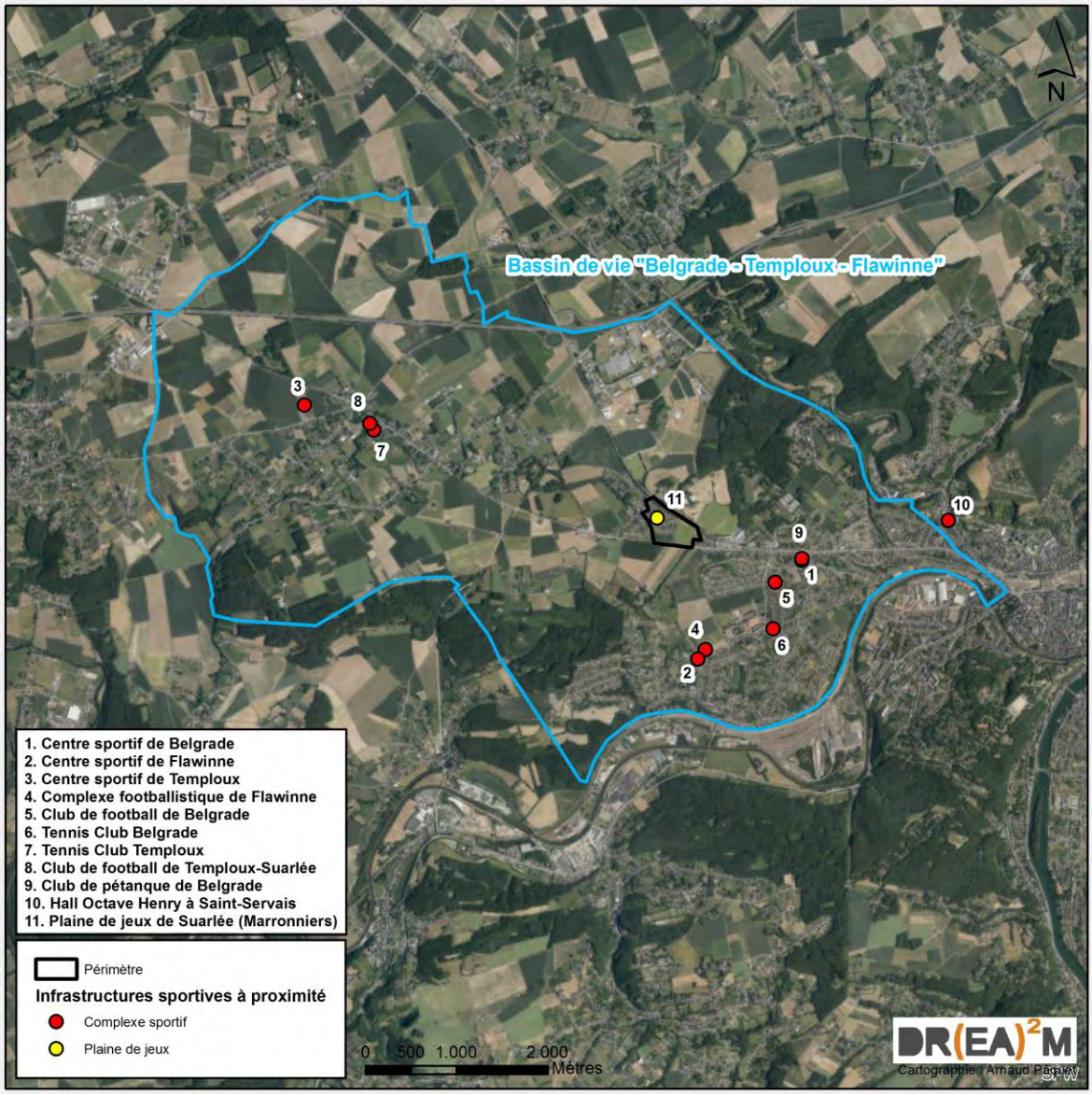



*Figure 49 : Localisation des équipements sportifs proches du bassin de vie (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)*

Au total, la zone regroupe 10 infrastructures importantes ; leurs caractéristiques principales (localisation, capacité, taux d'occupation, etc.) sont décrites dans les lignes qui suivent.

| CENTRE SPORTIF DE BELGRADE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 1.250 m à l'est du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 1.000 m² |
| ***Equipement*** | Salle de sport |
| ***Capacité du parking automobile*** | 100 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 8 |
| ***Sports pratiqués*** | Basket-ball, karaté, mini-foot, mini-basket, volley-ball, taekwondo |
| ***Occupation en journée*** | Occupation scolaire |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de basket (26 équipes) et un club de volley (15 équipes) |
| ***Occupation globale annuelle*** | 2.880 heures |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | 22.000 entrées |

Pour la saison 2017-2018, le club de volley « Namur Volley » occupe le centre sportif de Belgrade de septembre à mai : le mercredi de 13h30 à 15h30 et le jeudi de 18h45 à 20h30. **Les besoins du club de volley excèdent ce que le complexe peut lui offrir**, dans la mesure où des entrainements ont lieu 6 à 7 jours par semaine et que ceux-ci sont dispersés entre le centre sportif de Belgrade, le centre sportif de La Plante et le Hall Octave Henry (à Saint-Servais). Plus ponctuellement, le club s'est même déjà rendu au centre sportif de Bouge, du « Champ Ha » à Malonne et dans les installations de l'école Saint-Berthuin à Malonne.

Pour la saison 2017-2018, le club de basket occupe le centre sportif de Belgrade entre 17h et 21-22h (sauf le mercredi, où il est présent toute l'après-midi). **Les besoins du club de basket excèdent également ce que le complexe peut lui offrir**, dans la mesure où le club a également recours aux installations du centre sportif de Temploux. Ce centre est abordé plus en détail ci-après.

Ces deux clubs regroupant près de 430 adhérents (130 pour le club de volley, 300 pour le club de basket), il y a donc un manque de place et d'un lieu pouvant accueillir tous les entrainements, ainsi que les compétitions. Ce manque de place est inconfortable pour tous les acteurs concernés (joueurs et entraineurs) en termes de déplacements effectués, de gestion du matériel et de logistique.

➔ **Infrastructure saturée**

| CENTRE SPORTIF DE FLAWINNE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 1.300 m au sud du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 11.500 m² |
| ***Equipement*** | Complexe sportif (salle de sport[2], 2 terrains de tennis et un terrain d'entrainement de football) |
| ***Capacité du parking automobile*** | 3 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 0 |
| ***Sports pratiqués*** | Tennis de table, tennis, football, danse, gymnastique et taekwondo |
| ***Occupation en journée*** | Occupation scolaire |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de tennis de table (14 équipes), un club de taekwondo (80 membres), un club de gymnastique (70 membres) et un club de danse (30 membres) |
| ***Occupation globale annuelle*** | 2.100 heures |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | 25.000 entrées |

A l'exception du samedi qui est intégralement à disposition du club de tennis de table, le centre ne semble pas souffrir d'une totale saturation. En effet, en ce qui concerne les sports pratiqués dans la salle de sport, les lundis, mardis et mercredis ne sont pas utilisés à 100 % de leur capacité (entre 1h30 et 2h30 par soirée).

➔ **Infrastructure proche de la saturation**

| CENTRE SPORTIF DE TEMPLOUX | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 4.000 m au nord-ouest du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 10.000 m² |
| ***Equipement*** | Hall omnisports |
| ***Capacité du parking automobile*** | 90 (dont un emplacement PMR) |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 0 |
| ***Sports pratiqués*** | Tennis de table, basket-ball, football en salle, gymnastique, karaté, aérobic, badminton, arts martiaux, danse, gym d'entretien et volley-ball |
| ***Occupation en journée*** | Occupation scolaire (sauf le mercredi) |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de tennis de table (4 équipes), deux clubs de basket, deux clubs de badminton, un club de danse, un club de tennis, un club de gymnastique d'entretien et cinq clubs de football en salle (mini-foot ou futsal) |
| ***Occupation globale annuelle*** | 2.450 heures |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | 12.000 entrées |

En semaine à partir de 17h, les disponibilités restantes sont presque nulles car le lieu est occupé presque en continu jusque 22h. Le samedi est dédié au tennis et au tennis de table (hormis 2h de libre entre 13 et 15h). Le dimanche présente encore des disponibilités car les activités qui s'y déroulent sont espacées au cours de la journée.

➔ **Infrastructure proche de la saturation**

[2] La salle de sport n'est pas une salle à usage exclusivement sportif

| COMPLEXE FOOTBALLISTIQUE DE FLAWINNE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 1.250 m au sud du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 60.000 m² |
| ***Equipement*** | 5 terrains de football |
| ***Capacité du parking automobile*** | 30 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 0 |
| ***Sports pratiqués*** | Football, frisbee et hockey |
| ***Occupation en journée*** | Aucune, sauf la matinée du samedi et du dimanche |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par 4 clubs de football, dont le Standard Flawinne (25 équipes), un club de frisbee et un club de hockey |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

Les installations sont en partie occupées par des clubs de football qui y délocalisent leurs entrainements. Les terrains sont tous occupés de manière presque continue entre 17 et 21h. Les demandes de certains clubs comme ceux de l'Arquet et de Rhisnes ne peuvent pas être rencontrées, faute de place et de disponibilités.

➔ **Infrastructure saturée**

| CLUB DE FOOTBALL DE BELGRADE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 1.000 m au sud-est du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 7.500 m² |
| ***Equipement*** | 1 terrain de football |
| ***Capacité du parking automobile*** | 6 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 0 |
| ***Sports pratiqués*** | Football |
| ***Occupation en journée*** | / |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de football (9 équipes) |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

Le club de football de Belgrade, faute de place, est contraint de délocaliser une partie de ses entrainements sur le site du complexe footballistique de Flawinne, lui-même saturé.

Notons que le parking et son accès sont également inadaptés à l'activité du club puisqu'il ne dispose que d'une demi-douzaine d'emplacements situés au bout d'un chemin à voie unique.

➔ **Infrastructure saturée**

| TENNIS CLUB DE BELGRADE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 1.250 m au sud-est du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 3.500 m² |
| ***Equipement*** | 3 terrains de tennis |
| ***Capacité du parking automobile*** | 10 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 7 |
| ***Sports pratiqués*** | Tennis |
| ***Occupation en journée*** | / |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de tennis (75 membres) |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

| TENNIS CLUB DE TEMPLOUX | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 3.500 m au nord-ouest du périmètre |
| ***Superficie*** | / |
| ***Equipement*** | 6 terrains de tennis (dont 2 en intérieur), 4 terrains de pétanque, un terrain multisports et une plaine de jeux |
| ***Capacité du parking automobile*** | 0 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 24 |
| ***Sports pratiqués*** | Tennis, pétanque, volley-ball et basket-ball |
| ***Occupation en journée*** | / |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de tennis (320 membres) |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

| CLUB DE FOOTBALL DE TEMPLOUX-SUARLÉE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 3.500 m au nord-ouest du périmètre |
| ***Superficie*** | / |
| ***Equipement*** | Un terrain de football |
| ***Capacité du parking automobile*** | 0 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 0 |
| ***Sports pratiqués*** | Football |
| ***Occupation en journée*** | / |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de football |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

| CLUB DE PÉTANQUE DE BELGRADE | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 1.250 m à l'est du périmètre |
| ***Superficie*** | ± 700 m² |
| ***Equipement*** | Un boulodrome (7 terrains intérieurs et 14 terrains extérieurs) |
| ***Capacité du parking automobile*** | 30 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | 0 |
| ***Sports pratiqués*** | Pétanque |
| ***Occupation en journée*** | / |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de pétanque |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

| HALL OCTAVE HENRY DE SAINT-SERVAIS | |
|---|---|
| ***Localisation par rapport au périmètre*** | 2.750 m à l'est du périmètre |
| ***Superficie*** | / |
| ***Equipement*** | Hall omnisports (1.500 places en tribunes) |
| ***Capacité du parking automobile*** | 50 |
| ***Capacité du parking à vélos*** | / |
| ***Sports pratiqués*** | Basket-ball et volley-ball |
| ***Occupation en journée*** | Occupation scolaire (sauf le week-end) |
| ***Occupation en soirée*** | Occupation par un club de basket-ball et un club de volley-ball |
| ***Occupation globale annuelle*** | / |
| ***Nombre d'entrées annuelles*** | / |

Le hall accueille une partie des entrainements et compétitions du club de volley-ball « Namur Volley ».

| PLAINE DE JEUX DE SUARLÉE (MARRONNIERS) | |
|---|---|
| **Localisation par rapport au périmètre** | Au sein du périmètre |
| **Superficie** | / |
| **Equipement** | Modules de plaine de jeux (toboggans, parcours en hauteur, etc.) |
| **Capacité du parking automobile** | / |
| **Capacité du parking à vélos** | / |
| **Sports pratiqués** | / |
| **Occupation en journée** | Libre d'accès |
| **Occupation en soirée** | Libre d'accès |
| **Occupation globale annuelle** | / |
| **Nombre d'entrées annuelles** | / |

Notre analyse a mis en évidence que l'offre en équipements sportifs à proximité du périmètre de la ZACC était bien présente : certaines infrastructures sont des halls omnisports, des structures multifonctionnelles mélangeant des activités intérieures et extérieures ou encore des structures regroupant des terrains de tennis, terrains de football ou de pétanque.

Malgré cette offre importante, **de nombreuses infrastructures sont totalement saturées ou proches de l'être**. En effet, au regard des données disponibles, aucune infrastructure ne présente de sur-offre. En revanche, certaines présentent une sur-demande qui génère des effets collatéraux sur les infrastructures voisines : lorsqu'une infrastructure est saturée, une partie des activités qui s'y déroulent est contrainte d'être délocalisée, ce qui peut engendrer des réactions en chaîne.

Les infrastructures rencontrant actuellement le plus de problèmes de saturation sont :

- Le centre sportif de Belgrade ;
- Le club de football de Belgrade ;
- Le complexe footballistique de Flawinne (hors bassin de vie « Belgrade-Temploux » mais proche du périmètre).

➢ *Centre sportif de Belgrade*

Le centre sportif de Belgrade est complètement saturé. Le club de volley-ball « Namur Volley » est le plus impacté par cette saturation puisqu'il est contraint de délocaliser ses entrainements et compétitions à La Plante et à Saint-Servais (hors du bassin de vie). Plus ponctuellement, il a déjà été délocalisé à Malonne et à Bouge (hors du bassin de vie également).

D'autres centres sportifs existent à Flawinne et Temploux mais le premier n'est pas équipé pour la pratique du volley-ball et le second (en plus d'être relativement éloigné) ne dispose plus de créneaux horaires disponibles. Offrir à « Namur Volley » une infrastructure adaptée permettrait donc de réduire la pression que le club exerce involontairement sur les autres infrastructures voisines.

➢ *Club de football de Belgrade et complexe footballistique de Flawinne*

Le club de football de Belgrade « Etoile Rouge Belgrade » est complètement saturé. Il est contraint de délocaliser une partie de ses entrainements sur le site du complexe footballistique de Flawinne, lui-même saturé. En effet, le 1er se reporte sur le second mais le second accueille déjà trois autres clubs de football et a déjà refusé des demandes d'autres clubs. Même le terrain d'entrainement qui est rattaché au centre sportif de Flawinne n'est pas suffisant. Les terrains du club de football de Temploux sont eux trop éloignés.

Par conséquent, une nouvelle infrastructure footballistique plus grande serait pertinente car elle réduirait la pression exercée sur le complexe de Flawinne. De plus, cela solutionnerait une partie des problèmes de voisinage rencontrés actuellement par le club de Belgrade, enclavé dans un quartier résidentiel (par exemple, dans le cas où il ne serait plus utilisé que de manière complémentaire à un nouveau terrain).

De manière générale, une nouvelle infrastructure sportive permettrait aussi de prendre en compte l'évolution des équipes sportives namuroises qui atteignent parfois des divisions supérieures, lesquelles sont plus contraignantes en termes d'équipements et d'organisation.

Le schéma ci-dessous illustre la situation actuelle en matière de délocalisation de certaines activités sportives. On constate que la mise en œuvre du site offre d'intéressantes possibilités d'amélioration.

**L'analyse réalisée témoigne de l'actuelle pression que connaissent certaines infrastructures et démontre l'existence d'un besoin à ce niveau.**

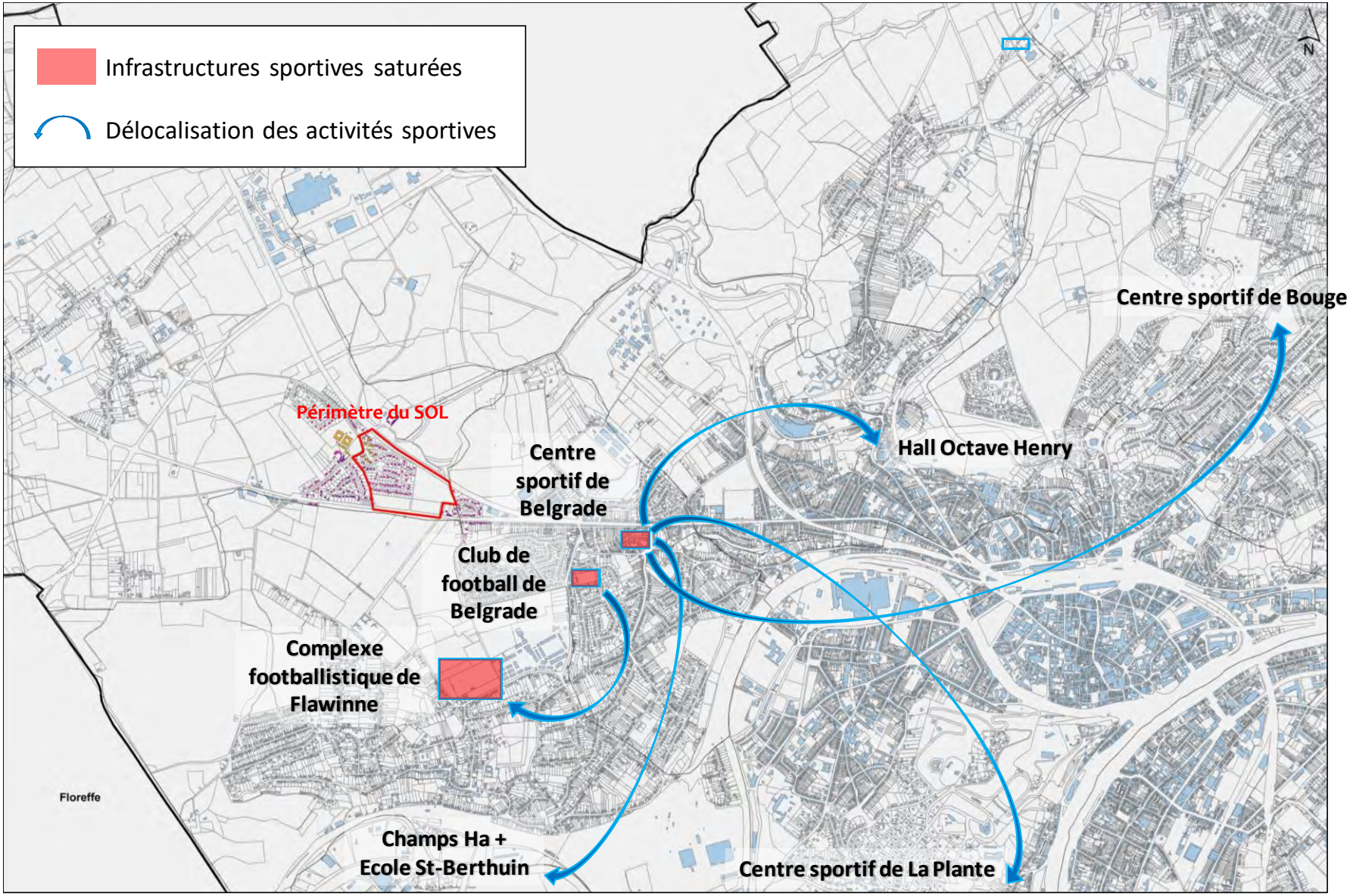



*Figure 50 : Saturations et délocalisations constatées pour les infrastructures sportives à proximité du bassin de vie – Situation actuelle (Graphisme : DR(EA)²M)*

### 2.7.2 Accueil de la petite enfance

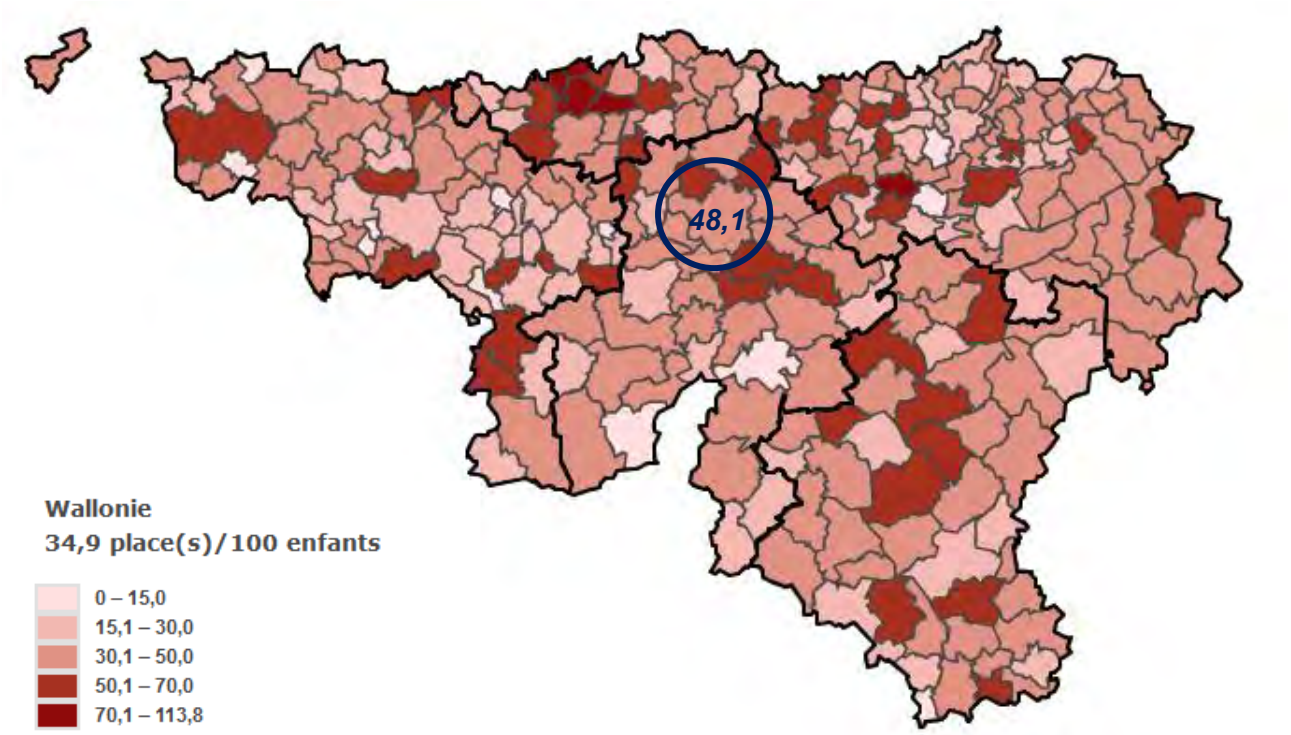



***Figure 51 : Taux de couverture d'accueil préscolaire en 2016 (Source : IWEPS)***

En 2016, Namur bénéficiait d'un bon taux de couverture d'accueil préscolaire[3] puisque la Ville comptabilisait 48,1 places/100 enfants. Cela représente 1.397 places, tous types d'accueils confondus, qu'ils soient subventionnés ou non, soit 4,2 % du total en Région wallonne. En 2006, le nombre de places était de 1.061 (toujours 4,2 % par rapport à la Région wallonne) et le taux d'accueil était de 36,0 places/100 habitants. Cela signifie que la situation s'est nettement améliorée à Namur mais également en Région wallonne puisque tous deux se sont améliorées de manière proportionnellement identique.

A proximité de Namur, les communes limitrophes les mieux fournies sont celles d'Assesse, La Bruyère et Fernelmont, qui présentent pour la même année des taux respectifs de 54,8, 54,9 et 62,6. A l'échelle de la province de Namur, toutes ces communes (y compris Namur) sont d'ailleurs nettement mieux fournies que la moyenne provinciale (41,1).

Notons toutefois que même si le taux namurois est meilleur qu'en Région Wallonne ou qu'en province de Namur, il n'en reste pas moins qu'il est inférieur à 100 (et même à 50), ce qui signifie que la moitié des enfants ne peuvent pas trouver de place en structure d'accueil.

Le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » ne compte actuellement plus aucune structure d'accueil de la petite enfance. La seule crèche recensée (Graine de Malice) a cessé ses activités en date du 31/12/2017 dernier. Selon les données issues de l'ONE, le bassin compte néanmoins encore 6 accueillantes autonomes agréées.

#### 2.7.2.1 Conclusion

**L'offre en place d'accueil préscolaire** au niveau du territoire communal est actuellement **insuffisante pour couvrir l'ensemble des besoins**. Ceci est en outre renforcé avec la fermeture récente d'une structure d'accueil au niveau du bassin de vie.

A l'avenir (± 2.600 personnes supplémentaires d'ici 2025 au sein du bassin de vie selon le SDC), la demande va continuer à croître et va nécessiter une offre de plus en plus importante.

[3] Ce taux tient compte des enfants âgés de 0 à 2,5 ans.

### 2.7.3 Accueil des personnes âgées

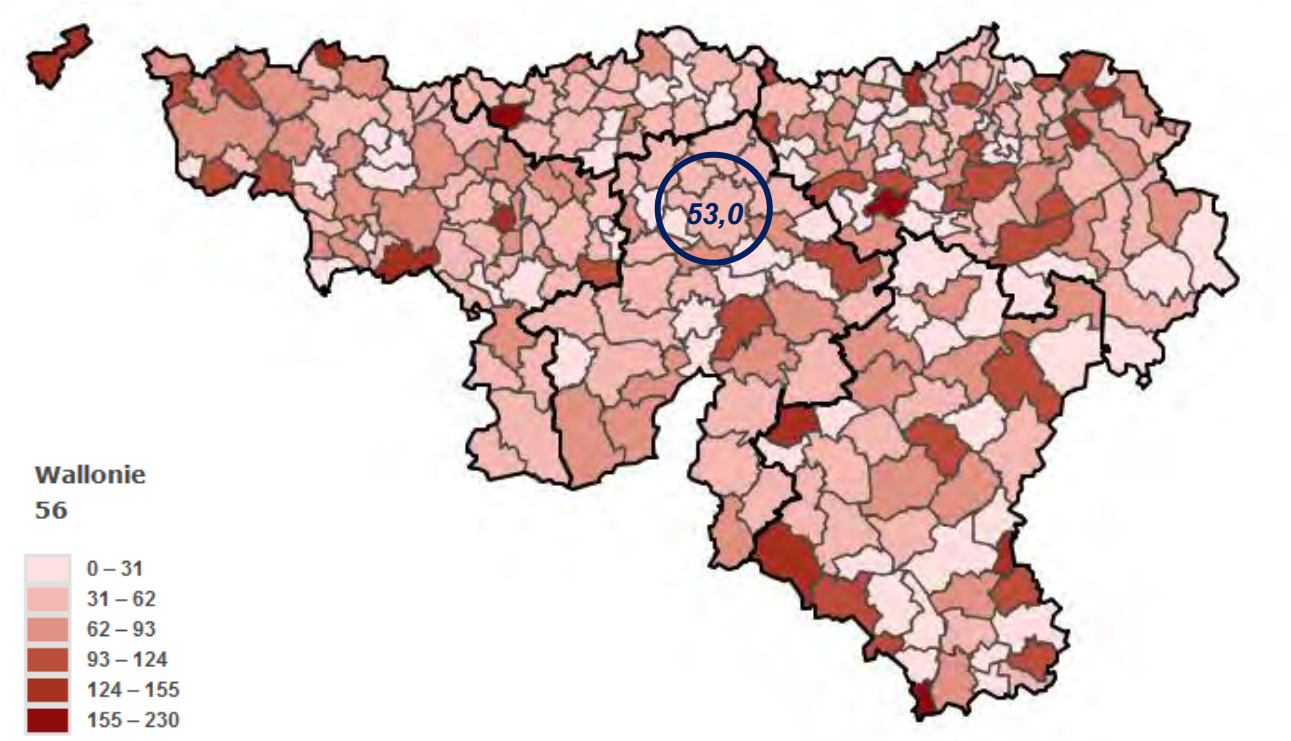



*Figure 52 : Taux de couverture en MR/MRS en 2017 (Source : IWEPS)*

En 2017, Namur bénéficiait d'un taux de couverture en MR/MRS[4] faible puisque la Ville comptabilisait 53,0 places/1.000 personnes de plus de 60 ans. Cela représente ± 1.520 places, soit 3,1 % du total en Région wallonne. En 2010, le nombre de places était de ± 1.415 (3,0 % par rapport à la Région wallonne) et le taux d'accueil était de 55,0 places/100 habitants. Cela signifie que la situation s'est quelque peu dégradée (malgré l'augmentation brute) puisque le taux a baissé. En Région wallonne, la situation est stable (augmentation brute mais stabilité relative).

A proximité de Namur, les communes limitrophes les mieux fournies sont celles de Profondeville et Gesves, qui présentent des taux respectifs de 63,0 et 84,0. A l'échelle de la province de Namur, toutes ces communes (y compris Namur) sont d'ailleurs nettement mieux fournies que la moyenne provinciale (50,0).

[4] Maison de repos / Maison de repos et soins

A l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne », des contacts ont été pris auprès des 4 maisons de repos identifiées[5] : Le Fontiloy (Belgrade), La Closière, Béthanie (Saint-Servais) et le Home Saint-Joseph (Temploux). Ces 4 établissements sont localisés sur la carte ci-dessous.

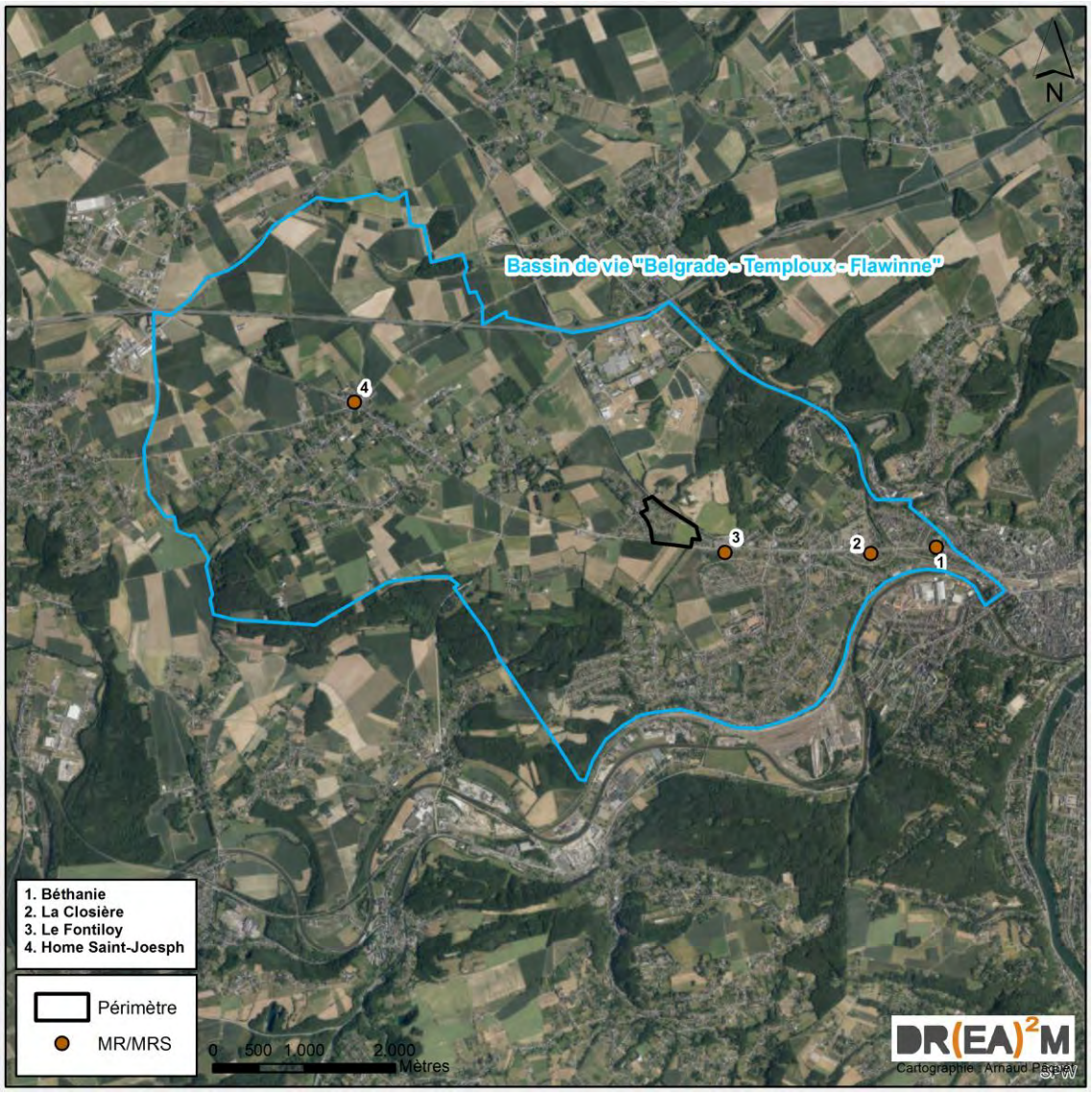



***Figure 53 : Localisation des MR/MRS au sein du bassin de vie (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

| Etablissement et localisation | Capacité d'accueil | Taux de saturation approximatif | Ampleur de la demande | Projets d'extension à court, moyen ou long terme |
|---|---|---|---|---|
| **Bethanie** Chaussée de Waterloo, 146 (5002 Saint-Servais) | 127 résidents (40 MRS, 12 Courts séjours et 75 MR) | 99 % | 2 à 3 demandes par semaine | Néant |
| **La Closière** Avenue de la Closière, 2 (5002 Saint-Servais) | 108 résidents | 97 % | 20 à 25 demandes par semaine | Oui |
| **Le Fontiloy** Avenue J. Pochet, 112 (5001 Belgrade) | 45 résidents (25 MRS et 20 MR) | Sans réponse | Sans réponse | Sans réponse |
| **Home Saint-Joseph** Chaussée de Nivelles, 354 (5020 Temploux) | 92 résidents (62 MRS, 23 MR et 7 Courts séjours) | 99,5 % | 50 à 55 demandes par semaine | Oui |

[5] Source : www.maisonderepos.info (Consulté en ligne le 09/02/2018)

En ce qui concerne les projets d'extension du Home Saint-Joseph, une résidence service de 19 unités et une augmentation de la capacité d'accueil à 101 lits sont prévues d'ici à la fin de l'année 2018.

En ce qui concerne les projets d'extension de La Closière, des travaux sont en cours : l'établissement sera transféré à Erpent d'ici au début de l'année 2020, c'est-à-dire au sein d'un autre bassin de vie, situé à l'opposé de celui de « Belgrade – Temploux – Flawinne ».

#### *2.7.3.1 Conclusion*

De ces contacts, il ressort donc une saturation évidente des quelques établissements existants au sein du bassin de vie. Avec ± 375 places au cumul de ces quatre établissements, les taux de saturation sont presque tous de 100 %.

A l'avenir (± 2.600 personnes supplémentaires d'ici 2025 au sein du bassin de vie selon le SDC), la demande va continuer à croître et va nécessiter une offre de plus en plus importante. En complément, la part de personnes de plus de 65 ans devrait passer de 18,9 à 21,9 % (selon l'IWEPS). In fine, cela représente ± 1.075 personnes de plus de 65 ans supplémentaires par rapport à 2008, en tenant compte de la population supplémentaire et des personnes déjà présentes actuellement et qui auront dépassé l'âge de 65 ans en 2025.

Compte tenu du vieillissement de la population et de la fréquence des demandes vis-à-vis des établissements actuellement, nous pouvons conclure qu'il existe un besoin, d'autant que l'un des établissements va déménager hors du bassin de vie, de l'autre côté du territoire namurois.

### *2.7.4 Conclusion*

Nous avons vu qu'en matière de développement résidentiel, le secteur dans lequel s'inscrit le projet constitue l'une des zones du territoire communal parmi les plus attractives (cadre rural, proximité avec le centre-ville, les infrastructures autoroutières, etc.). De plus, au vu du potentiel foncier encore existant, la pression résidentielle dans ce secteur devrait perdurer dans les années à venir.

L'augmentation de la population prévue pour les prochaines années, le phénomène de vieillissement, les projets de logements en cours à proximité et les importantes disponibilités foncières en zones destinées à la fonction résidentielle auront pour conséquence de générer à court et moyen terme une pression supplémentaire sur les équipements existants dont certains sont d'ores et déjà à saturation (infrastructures sportives, accueil du 3ème âge) ou en nombre insuffisant (accueil de la petite enfance).

**Ces évolutions démographiques doivent dès lors être impérativement accompagnées d'un renforcement de l'offre en services et infrastructures publiques.**

Il y a donc lieu de s'assurer que l'ensemble du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » dispose des réserves suffisantes en zones d'équipements et de services publics afin de répondre aux besoins futurs. Il en va de l'équilibre et du fonctionnement du territoire. Ce point fait l'objet d'une analyse au point suivant.

## 2.8 Evaluation des disponibilités foncières en matière de zones de services publics et d'équipements communautaires

### 2.8.1 Disponibilités en zones de services publics et équipements communautaires

Ce chapitre sur la disponibilité en zone de services publics et équipements communautaires a été scindé en deux parties, afin de faciliter la compréhension des cartes : la première s'intéresse aux zones de plus d'un hectare et la seconde, aux zones de moins d'un hectare. Toutes deux sont centrées de la même manière, sur le périmètre du bassin de vie. Seules les zones situées au sein de ce périmètre ont été prises en compte.

Chacune des cartes représente le niveau de saturation des zones de services publics et équipements communautaires, au moyen d'une typologie et de « codes couleurs » identiques d'une carte à l'autre. Chaque zone est identifiée au moyen d'un numéro qui renvoie à un tableau (un par carte) dans lequel se retrouvent les éléments suivants : la localisation de la zone, sa superficie, son niveau de saturation estimé et ses principales caractéristiques notamment les éléments susceptibles de constituer un frein pour le développement de la zone.

#### 2.8.1.1 Disponibilités en zones de plus de 1 ha

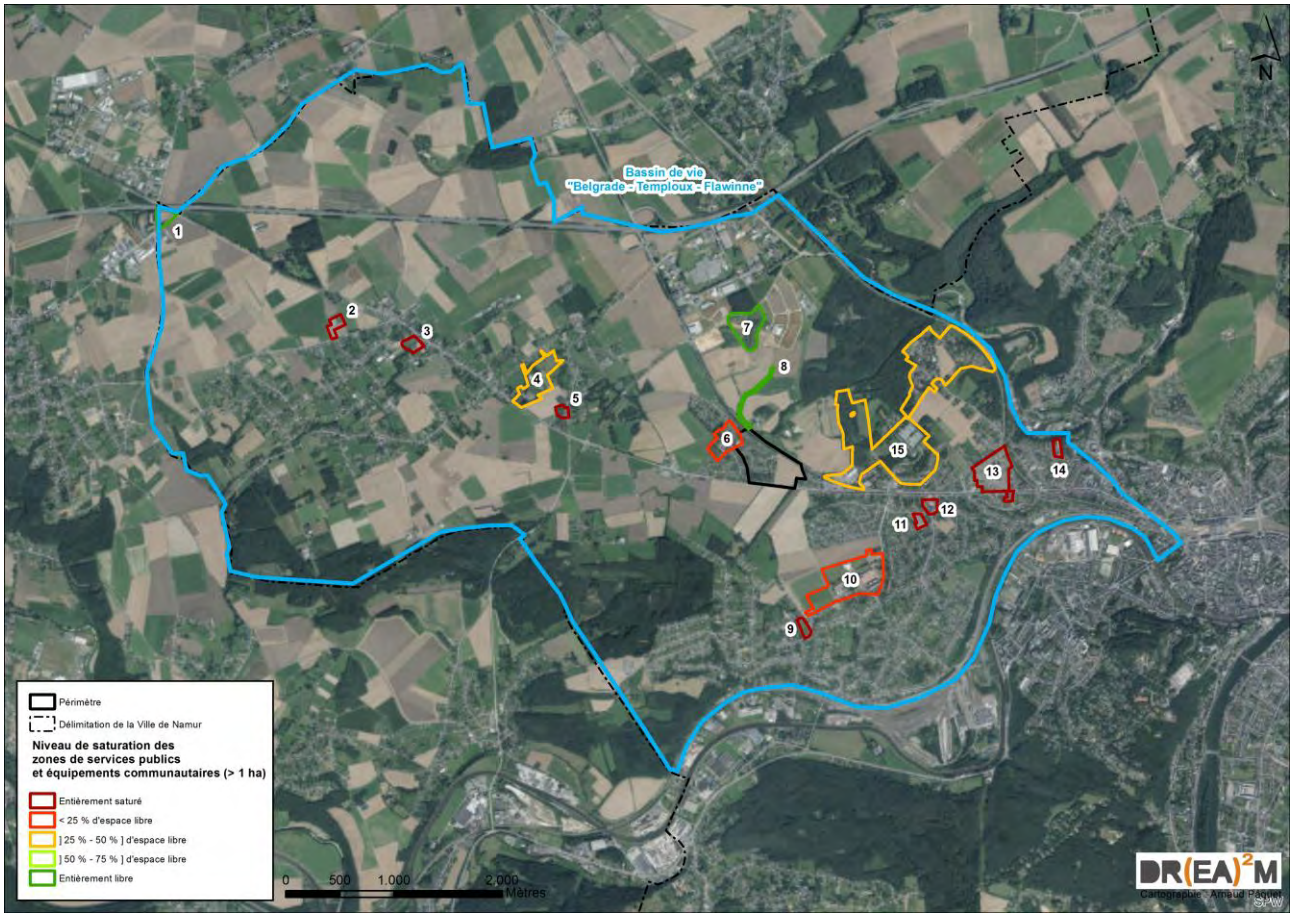



***Figure 54 : Localisation des zones de services publics et équipements communautaires de plus de 1 ha au plan de secteur – Niveau de saturation (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

Sur la carte ci-dessus, 15 zones de plus d'un hectare ont été identifiées. La moitié est entièrement saturée et 3 zones sont entièrement libres.

| Zone | Localisation | Superficie | Niveau de saturation | Frein au développement de la zone |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Spy (limite communale) | 2,3 ha | Entièrement libre | Localisée à trop grande distance du périmètre d'agglomération et de zones bâties résidentielles (incompatibilité avec la localisation d'équipements sportifs et sociaux) |
| **2** | Temploux | 1,9 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **3** | Temploux | 1,8 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **4** | Suarlée | 10,1 ha | ] 25 % - 50 % ] d'espace libre | La zone est plus difficile d'accès que le périmètre du SOL et située dans une zone de moindre densité de population |
| **5** | Suarlée | 1,1 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **6** | Marronnier-Tertibu | 6,0 ha | < 25 % d'espace libre | La zone est concernée par un SOL datant de 1992 et la seule partie de la zone encore potentiellement urbanisable est destinée à de l'habitat semi-ouvert |
| **7** | Ecolys | 8,0 ha | Entièrement libre | La zone abrite le Fort de Suarlée, repris à l'inventaire IPIC et à l'inventaire des SGIB (biotopes d'intérêt : végétations rudérales et mines et tunnels souterrains désaffectés) |
| **8** | Ecolys | 2,0 ha | Entièrement libre | La forme de la zone (maximum 30 m de large pour une longueur de 700 m) empêche d'envisager une mise en œuvre répondant aux objectifs d'aménagement |
| **9** | Flawinne | 1,3 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **10** | Flawinne | 21,3 ha | < 25 % d'espace libre | Présence de plusieurs terrains de football et du domaine militaire |
| **11** | Belgrade | 1,0 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **12** | Belgrade | 1,5 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **13** | Belgrade | 10,8 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **14** | Saint-Servais | 1,1 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **15** | Belgrade | 75,8 ha | ] 25 % - 50 % ] d'espace libre | Projet à l'étude sur la partie sud de la zone (occupée par la Croix-Rouge, qui y gère un centre d'accueil de réfugiés). Le BEP souhaite en faire un parc d'activités économiques urbain (logistique urbaine et micro-zone artisanale).<br>En ce qui concerne la partie nord, la localisation est inadéquate car l'accès au solde de la zone (± 3 ha) nécessite le passage par des zones résidentielles.<br>En ce qui concerne la partie ouest, la localisation est inadéquate car une grande partie de la zone est reprise comme zone de développement et de liaison au sein du réseau écologique du SDC. |

Au sein du bassin de vie, 5 sites disposent encore de disponibilités foncières intéressantes : ces derniers sont plus précisément décrits ci-après.

### Zone 1

La zone n°1 n'est qu'une portion d'une zone de services publics et équipements communautaires plus grande, dont la majeure partie est située hors du territoire namurois, sur la commune voisine de Jemeppe-sur-Sambre.

La zone est bien localisée, à proximité de voiries régionales et de l'autoroute, ce qui maximise sa visibilité. Toutefois, cette zone est située à l'extrémité ouest du territoire namurois, à trop grande distance du périmètre d'agglomération et des enjeux qu'il représente. L'absence de contexte bâti résidentiel ne rend pas envisageable d'y localiser les services et équipements identifiés au chapitre précédent (équipements sportifs, accueil de la petite enfance et des personnes âgées).

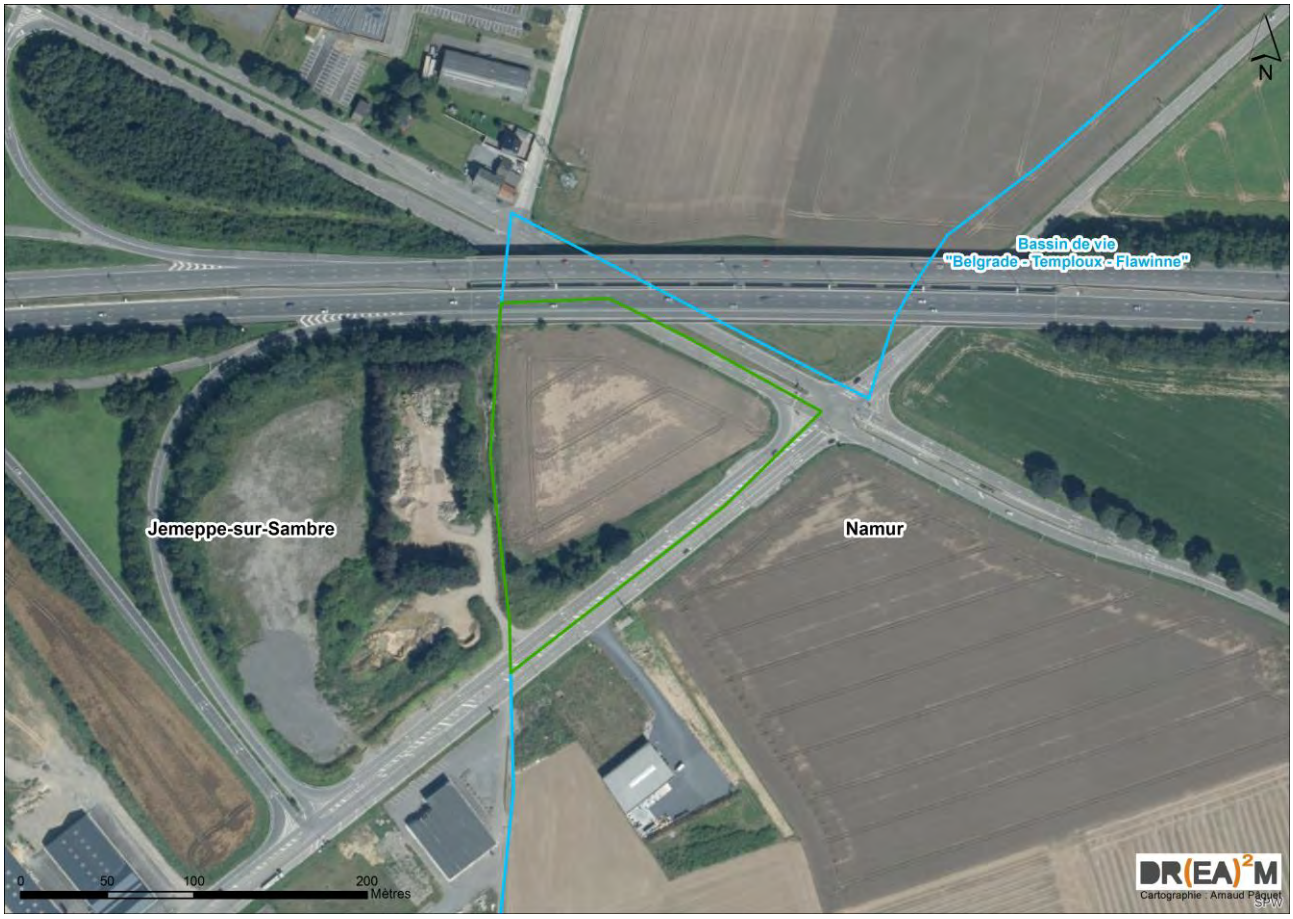



***Figure 55 : Zoom sur la zone de services publics et équipements communautaires n°1 (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

## Zone 4

La zone n°4 est enclavée dans une zone résidentielle. Elle présente un certain potentiel (environ 3 ha) mais les parcelles encore libres d'occupation sont difficiles d'accès : elles sont distantes de ± 500 m vis-à-vis de la voirie régionale (ce qui nécessite de transiter par un quartier résidentiel) et l'accès n'est possible que via un étroit passage situé entre deux habitations existantes.




*Figure 56 : Zoom sur la zone de services publics et équipements communautaires n°4 (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)*



*Figure 57 : Accès aux parcelles libres de la zone n°4 (Source : Google Street View)*

### Zone 7

La zone n°7 correspond à l'emprise du site dénommé « Fort de Suarlée ». Au-delà de la dimension patrimoniale et historique de ce site, la présence d'anciennes structures, de cheminées d'aération, de galeries souterraines, etc. constituent une contrainte majeure à la mise en œuvre du site.

Pour ces raisons, ce site ne peut répondre à court terme au besoin en matière de zone de services publics et d'équipements communautaires.




***Figure 58 : Zoom sur la zone de services publics et équipements communautaires n°7 (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

## Zone 8

La zone n°8 présente un potentiel d'environ 2 ha. Malheureusement sa configuration (700m de longueur sur 40m de large) rend impossible tout projet d'urbanisation.




***Figure 59 : Zoom sur la zone de services publics et équipements communautaires n°8 (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

### Zone 15

La zone n°15 présente un potentiel de plusieurs hectares, réparti en trois parties distinctes, qui n'est pas mobilisable pour plusieurs raisons :

- Dans la partie sud, un projet est à l'étude. Le site, actuellement occupé par la Croix-Rouge qui y gère un centre d'accueil de réfugiés, fait l'objet d'une demande de périmètre de reconnaissance économique. Le BEP souhaite y faire un parc d'activités économiques urbain (logistique urbaine et micro-zone artisanale). Ce projet a déjà été détaillé ci-dessus ;

- Dans la partie nord, le potentiel est toujours mobilisable mais mal localisé car trop éloigné des voiries régionales. L'accès aux parcelles libres nécessite en outre un transit via une zone résidentielle ;

- Dans la partie ouest, le potentiel est toujours mobilisable mais la quasi-totalité est boisée. De plus, selon le SDC, il ressort que ce boisement est considéré comme une zone développement et de liaison au sein du réseau écologique (cf. carte ci-dessous). En plus de son intérêt écologique, la zone est difficile d'accès, en l'absence de voirie pour y accéder depuis la N4 sans transiter par une zone résidentielle.

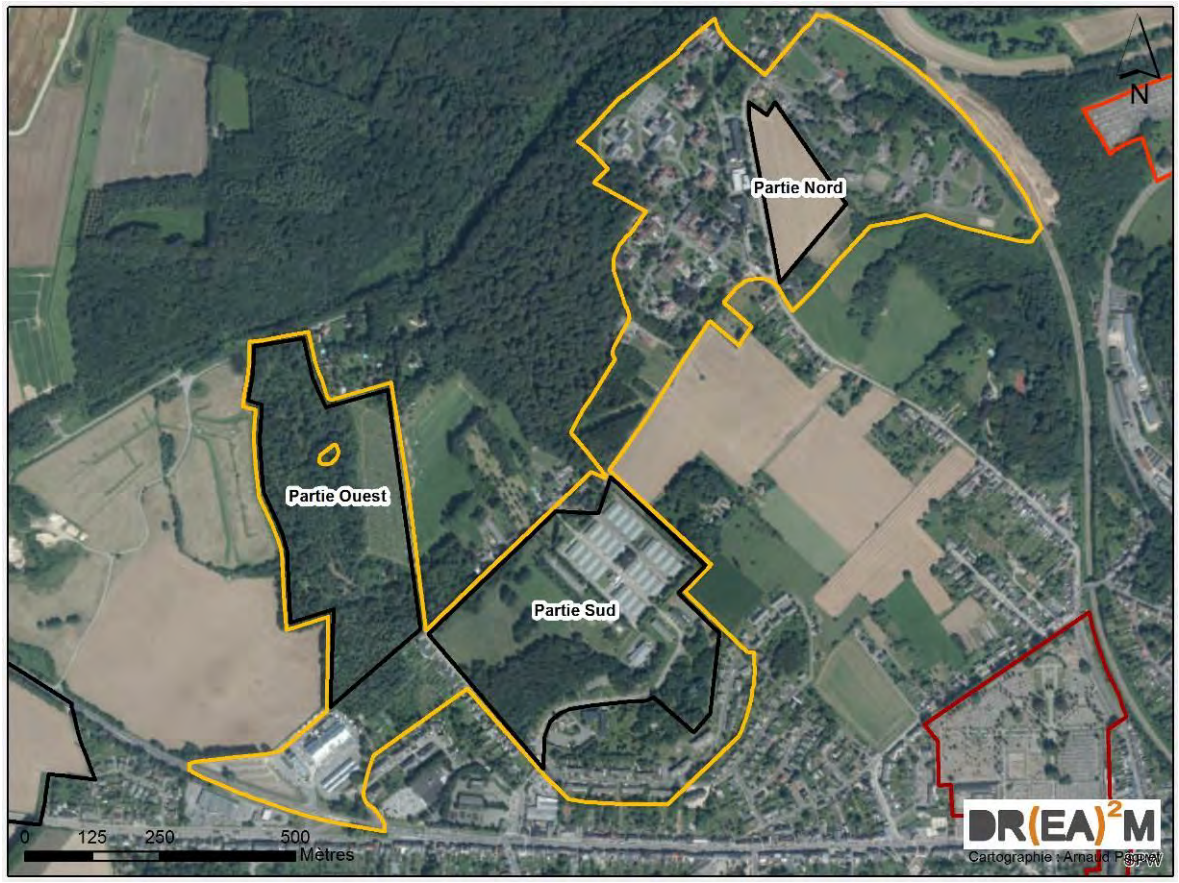



***Figure 60 : Zoom sur la zone de services publics et équipements communautaires n°15 (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

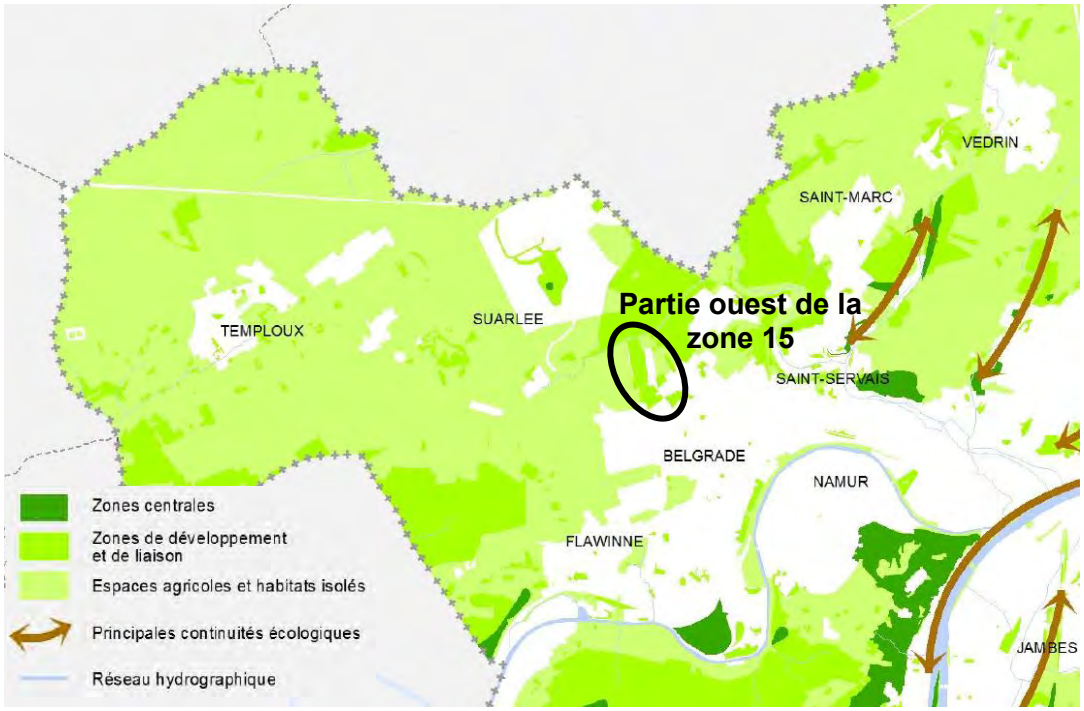



***Figure 61 : Extrait de la carte « Structure écologique » du Schéma de Développement Communal (Source : SDC de Namur)***

### 2.8.1.2 Disponibilités en zones de moins de 1 ha




***Figure 62 : Localisation des zones de services publics et équipements communautaires de moins de 1 ha au plan de secteur – Niveau de saturation (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

Sur la carte ci-dessus, 16 zones de moins d'un hectare ont été identifiées. 11 d'entre elles sont entièrement saturées. Une seule zone présente une disponibilité foncière potentielle de plus de 50 %.

| Zone | Localisation | Superficie | Niveau de saturation | Frein au développement de la zone |
|---|---|---|---|---|
| **16** | Temploux | 0,96 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **17** | Temploux | 0,28 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **18** | Temploux | 0,75 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **19** | Suarlée | 0,47 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **20** | Ecolys | 0,80 ha | ] 50 % - 75 % ] d'espace libre | La zone est occupée par un captage en activité, muni d'une zone de prévention forfaitaire |
| **21** | Flawinne | 0,96 ha | < 25 % d'espace libre | La zone est occupée par un cimetière |
| **22** | Flawinne | 0,86 ha | ] 25 % - 50 % ] d'espace libre | La zone est scindée en deux parties, l'une étant entièrement occupée par un espace public aménagé sous forme de parc tandis que l'autre est libre. La zone est toutefois difficile d'accès car située à l'extrémité de Flawinne |
| **23** | Flawinne | 0,31 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **24** | Flawinne | 0,77 ha | ] 25 % - 50 % ] d'espace | La zone est occupée par une école et le solde |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | libre | restant est inaccessible |
| **25** | Flawinne | 0,79 ha | < 25 % d'espace libre | La zone est occupée par un ensemble d'affectations et de bâtiments. Le solde restant est difficile d'accès |
| **26** | Flawinne | 0,70 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **27** | Belgrade | 0,68 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **28** | Saint-Servais | 0,86 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **29** | Saint-Servais | 0,79 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **30** | Saint-Servais | 0,17 ha | Entièrement saturé | Saturation |
| **31** | Saint-Servais | 0,90 ha | Entièrement saturé | Saturation |

### 2.8.2 Disponibilités au sein des SOL existants

Ce chapitre s'intéresse à la disponibilité des SOL existants au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne ». La carte qui suit représente le niveau d'adéquation du SOL avec les besoins identifiés, au moyen d'une typologie et de « codes couleurs ». Chaque zone est identifiée au moyen d'un numéro qui renvoie à un tableau dans lequel se retrouvent les éléments suivants : la localisation de la zone, la superficie estimée de la zone destinée aux équipements publics au sein du SOL (ou affectation similaire), son niveau de saturation estimé et ses principales caractéristiques notamment les éléments susceptibles de constituer un frein pour le développement de la zone.

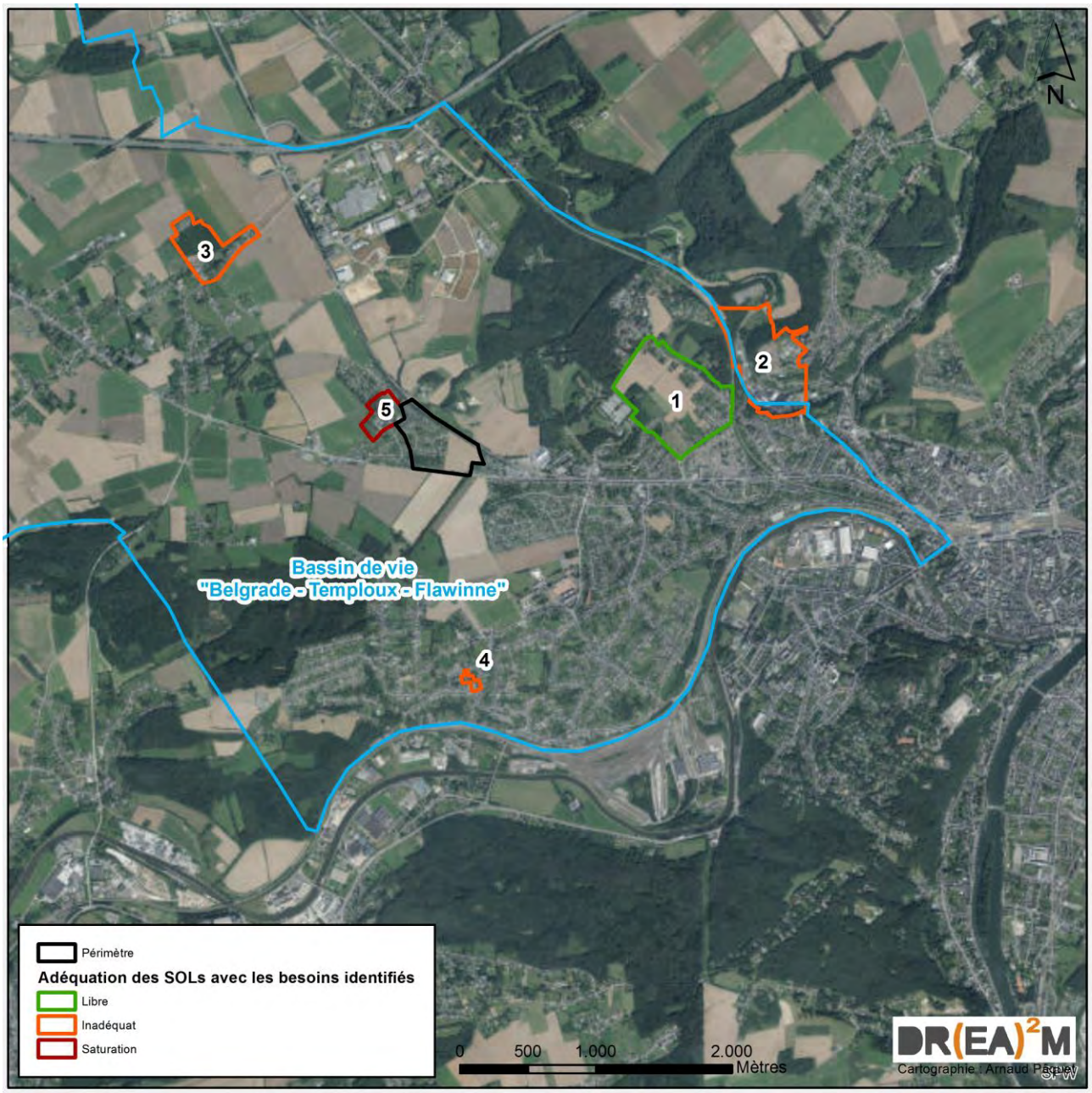



*Figure 63 : Localisation des SOL au sein du bassin de vie (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)*

| Zone | Localisation | Superficie estimée | Niveau de saturation / d'adéquation | Frein au développement de la zone |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Saint-Servais | ± 1 ha | Entièrement libre | Cf. ci-après |
| 2 | Saint-Servais | 0,0 ha | Inadéquat | Seule une partie du SOL est située au |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | sein du bassin de vie et cette partie n'est pas affectée à une zone pouvant accueillir des services et équipements communautaires |
| **3** | Temploux | 0,0 ha | Inadéquat | Ce SOL ne prévoit aucune affectation permettant l'accueil de services et équipements communautaires |
| **4** | Flawinne | 0,0 ha | Inadéquat | Une partie de ce SOL a été abrogée. La partie restante ne prévoit aucune affectation permettant l'accueil de services et équipements communautaires |
| **5** | Suarlée (Marronniers) | ± 4,1 ha | Entièrement saturé | Saturation |

**Zone 1**

La zone n°1 dénommée « Plateau de Bricgniot) comporte 6 zones susceptibles d'accueillir des services et équipements communautaires. Leur surface cumulée atteint 1 ha avec un maximum de 2.500m² pour certaines zones. En outre, l'une de ces zones est exclusivement affectée à un cimetière (déjà existant) et deux de ces zones correspondent à l'emprise de bâtiments repris à l'IPIC, donc plus contraignants à mettre en œuvre. Cette fragmentation limite donc fortement le nombre et le type de projet d'infrastructures et d'équipements collectifs qui pourraient s'implanter au sein du périmètre.

Enfin, notons que ce SOL a été révisé en 2005 mais aucun projet n'a encore vu le jour actuellement.

Au vu de ces éléments, on constate que ce SOL ne permet pas d'apporter une réponse satisfaisant à court/moyen terme pour répondre aux besoins identifiés.




***Figure 64 : Zoom sur la zone n°1 – SOL Bricgniot (Source : SPW, 2016, Rousselle C. – Carto : DR(EA)²M)***

### *2.8.3 Conclusion*

Au regard de cette analyse, on constate qu'il **existe quelques possibilités de développement** dans la partie ouest du territoire, au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne ». Néanmoins, **les disponibilités foncières existantes sont peu adaptées à la mise en œuvre à court ou moyen terme d'infrastructures ou de services publics supplémentaires**. Les raisons sont diverses mais concernent essentiellement leur localisation inadéquate (accès difficile ou manque de proximité vis-à-vis du périmètre d'agglomération), l'existence de projets visant d'autres destinations, d'importantes contraintes à l'urbanisation ou un intérêt écologique.

## 2.9 Potentialités de développement liées aux périmètres de Sites à Réaménager

### 2.9.1 Etat des lieux

La carte et le tableau décrivent la situation en matière de sites couverts par un périmètre « SAR » selon le même cadrage que celui réalisé pour les zones de services publics et équipements communautaires et les zones d'activités économiques mixtes. En fonction de leur localisation et du projet de réaffectation qui leur sont liés, ces sites peuvent offrir d'intéressantes opportunités de réponses à certains besoins. Toutefois, aucun d'entre eux ne se situe ni à proximité immédiate du périmètre, ni au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne ».

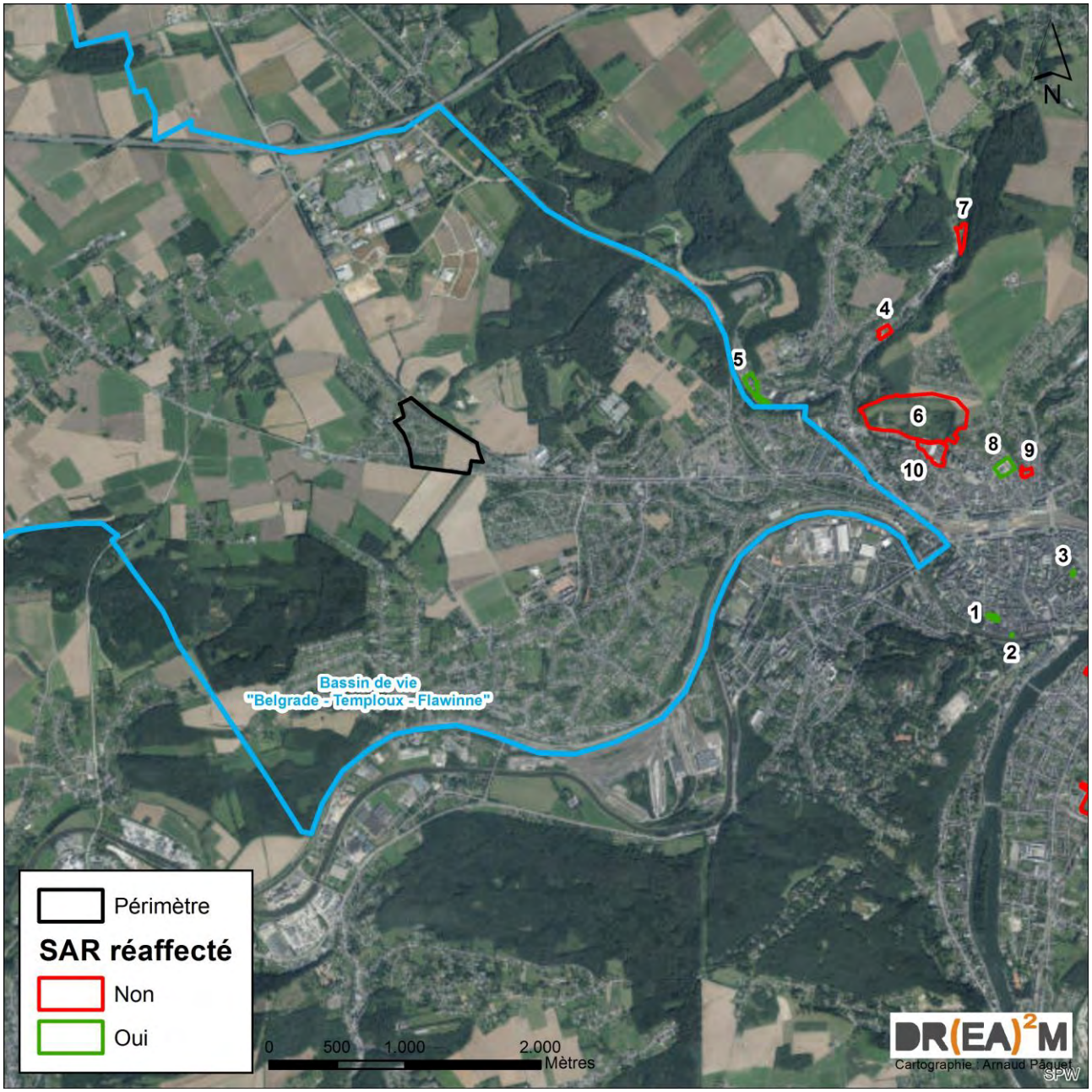



*Figure 65 : Localisation des SAR – Etat de réaffectation*
*(Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)*

| Zone | Localisation | Superficie | Réaffecté | Caractéristiques |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Namur | 0,24 ha | Oui | Réaffecté |
| **2** | Namur | 0,02 ha | Oui | Réaffecté |
| **3** | Namur | 0,05 ha | Oui | Réaffecté |
| **4** | Saint-Servais | 0,58 ha | Non | L'arrêté précise qu'un « avis favorable sur le périmètre et sa réaffectation éventuelle en fourrière pour les véhicules saisis et en garage communal » a été émis en 2003 |
| **5** | Saint-Servais | 1,24 ha | Oui | Réaffecté |
| **6** | Saint-Servais | 20,61 ha | Non | L'arrêté précise que « *le site (…) est affecté à l'habitat pour partie et à une zone d'espace vert pour le solde* » |
| **7** | Saint-Servais | 0,84 ha | Non | L'arrêté précise que le site n'est « *pas adapté pour y implanter du logement ou du commerce* » |
| **8** | Saint-Servais | 1,22 ha | Oui | Réaffecté |
| **9** | Saint-Servais | 0,39 ha | Non | L'arrêté précise que le site prévoit « *la création de logements* » |
| **10** | Saint-Servais | 2,34 ha | Non | L'arrêté précise qu'un « réaménagement du site majoritairement résidentiel, pouvant accueillir ponctuellement d'autres activités compatibles (…) est à privilégier, d'autant qu'il répond au mieux aux objectifs du SDC » |

2 SAR disposent encore de disponibilités foncières intéressantes (voir la figure suivante).




***Figure 66 : Zoom sur les SAR n°6 et n°10 (Source : SPW, 2016, observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

### Zone 6

Ce SAR dénommé « Carrière d'Asty Moulin » présente d'importantes disponibilités foncières (± 21 ha). L'arrêté ministériel du 22/06/1988 prévoit précise que ce dernier soit affecté *« à l'habitat pour partie et à une zone d'espace vert pour le solde ».* Précisons qu'une zone Natura 2000 couvre la quasi-totalité du périmètre.

### Zone 10

Ce SAR dénommé « Fabrique de produits émaillés et étamés » (AM du 28/04/2017) fait actuellement l'objet d'un important projet de développement, de réaménagement et de réaffectation dit « Asty Moulin ».




***Figure 67 : Situation actuelle du SAR « Asty-Moulin » (Source : AUPa)***

Ce projet, situé au sein du périmètre d'agglomération définit par le SDC, vise à terme la création d'un nouveau quartier composé de 340 nouveaux logements, dont 13 maisons unifamiliales. A noter que 10 % des logements devront être des logements adaptés ou adaptables aux personnes âgées ou aux personnes à mobilité réduite. Le site pourra également regrouper des fonctions complémentaires et des services.




***Figure 68 : Projet de réhabilitation du SAR « Asty-Moulin » (Source : Présentation de l'EIE, CSD Ingenieurs)***

Actuellement, la mise en œuvre de ce projet est ralentie du fait de la présence sur le site d'une surface commerciale d'environ 6.000 m² (Magasin DEMA) pour laquelle il est nécessaire de trouver une nouvelle localisation sur le territoire communal avant de poursuivre la mise en œuvre du projet de réaménagement. Cet élément est plus largement explicité au point 3.2.1.

### *2.9.2 Conclusion*

Au regard de cette analyse, on constate que **les disponibilités foncières existantes en matière de SAR sont essentiellement destinées au développement de quartiers résidentiels** accompagnés de quelques fonctions complémentaires. De plus, aucun SAR n'est présent au sein du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne ».

## 2.10 Tableau récapitulatif

| Thématique | Situation actuelle / besoins identifiés | Disponibilités foncières existantes au niveau du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » | Conclusion |
|---|---|---|---|
| **Equipements commerciaux** | **Situation à l'échelle communale**<br><br>Nécessité de développer d'ici 2025 environ 27.500 m² de nouvelles surfaces commerciales nettes pour atteindre les objectifs de développement, de renforcer et d'attractivité commercial de la Ville.<br><br>Important déséquilibre spatial identifié en ce qui concerne l'offre commerciale ouest et est du territoire ➔ Nécessité de rééquilibrer celle-ci<br><br>**Situation à l'échelle du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne »**<br>Le bassin de vie est situé dans la partie ouest du territoire communal. Cette partie du territoire dispose d'une offre beaucoup moins importante que la partie est. | Les disponibilités foncières existantes sont inadaptées (morcelées, surface trop restreinte, mauvaise localisation, etc..) en vue d'accueillir de nouveaux équipements commerciaux notamment ceux destinés aux enseignes de type achats semi-courants lourds. | Afin de rééquilibrer l'offre et de permettre d'atteindre les objectifs fixés par la Ville, le Schéma d'Attractivité propose la création de 2 nouveaux nodules commerciaux au sein du bassin :<br>- Nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant lourd d'environ 4.500 m² (hors transfert) à Suarlée ;<br>- Nodule de soutien d'agglomération d'environ 5.000 m² (hors transfert) à Belgrade. |
| **Parc d'activités économiques** | Partie ouest du territoire disposant de 3 parcs d'activités économiques dont 2 doivent être considérés comme saturés. | Le parc Ecolys présente encore d'importantes réserves foncières (38 ha) auxquelles s'ajoute un important projet du BEP en cours de réflexion à Belgrade (15 ha). | Au vu des disponibilités et des projets en cours, la partie ouest du territoire communal et plus particulièrement le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » ne nécessitent pas le développement de parcs d'activités supplémentaires à court/moyen terme. |

| Thématique | Situation actuelle / besoins identifiés | Disponibilités foncières existantes au niveau du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » | Conclusion |
|---|---|---|---|
| **Parcs de bureaux** | Les surfaces de bureaux en vente ou en location dans la partie ouest du territoire communal sont réduites par rapport à la partie est.<br><br>Une importante programmation pour la mise en place d'activités de bureaux est en cours au niveau du centre-ville (site de l'ancienne poste).<br><br>Le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » dispose :<br>- d'un important site dédié aux activités de bureau (site Actibel de Belgrade).<br>- d'un projet en cours de mise en œuvre au Business Center Actibel Ecolys prévoyant la création d'environ 10.000 m² supplémentaires. | A l'exception des sites sur lesquels des projets sont en cours, le bassin de vie ne dispose pas de disponibilités foncières adaptées pour ce type d'activité. Cependant, aucun besoin en surfaces supplémentaires n'a été identifié. | Au vu des projets en cours, la partie ouest du territoire communal et plus particulièrement le bassin de vie ne nécessitent pas le développement de parcs de bureaux supplémentaires à court/moyen terme. |
| **Logements** | Besoin important évalué à ± 4.500 à 5.000 logements pour l'ensemble du territoire communal et à ± 800 logements pour le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne ». | Disponibilités foncières importantes essentiellement au niveau des zones périphériques de l'agglomération. Au niveau du bassin de vie, les réserves théoriques en zone d'habitat s'élèvent à environ 400 ha.<br><br>A ces disponibilités, s'ajoutent plusieurs ZACC dont une est couverte par un SOL et pouvant être rapidement mise en œuvre en cas de besoin.<br><br>Dynamique immobilière importante avec de nombreux projets de logements (plus de 1.600 logements) pouvant être mis en œuvre à court/moyen terme. | Pas de nécessité à procéder à l'ouverture d'une nouvelle ZACC à vocation résidentielle à court /moyen terme, d'autant que la ZACC de Suarlée ne prévoit pas ce type d'affectation dans sa partie pouvant encore être mise en œuvre.<br><br>Les disponibilités existantes et la dynamique immobilière (projets de logements en cours) sont suffisantes pour couvrir quantitativement les besoins démographiques du territoire à long terme. |

| Thématique | Situation actuelle / besoins identifiés | Disponibilités foncières existantes au niveau du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » | Conclusion |
|---|---|---|---|
| **Equipements et infrastructures publics / logements** | Le bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » présente :<br>- des infrastructures sportives à saturation ou proche de l'être ;<br>- une faible offre en matière d'accueil de la petite enfance ;<br>- des infrastructures d'accueil des personnes âgées totalement saturées.<br><br>La partie ouest du territoire communal (en ce compris le bassin de vie) a connu une très forte croissance démographique ces dernières années et doit donc être considérée comme très attractive pour le développement de projets résidentiels. Ce phénomène ne devrait pas ralentir dans les prochaines années et contribuer à accroître la demande et la pression exercée sur les équipements existants. | Disponibilités foncières très importantes dans la partie ouest du territoire pour le développement de projets résidentiels.<br><br>Les disponibilités foncières existantes sont inadaptées en vue d'accueillir de nouvelles infrastructures et équipements publics de grande superficie. | L'augmentation de la population, le phénomène de vieillissement, l'attractivité du territoire, la saturation des équipements et infrastructures existants, etc. impliquent une pression importante sur les services et équipements existants.<br><br>Un renforcement de l'offre dans ce type d'équipement est à prévoir afin de répondre à la demande future. |

Partie 3

# JUSTIFICATION DE LA MISE EN OEUVRE DE LA ZACC DE SUARLÉE


**3.1 Réponse et adéq uation a vec les obj ectifs et orient ations du Schéma de Développem ent Com munal**
**3.2 Réponse et adéqua tion a vec les objectifs et orient ations du Schéma d'Attra ctivité Com merciale**
**3.3 Opportunité de concrétisa tion du projet de réam énagement du SAR dit " asty moulin"**
**3.4 Opportunité de créa tion/reloca lisa tion d'éq uipements publics**
**3.5 Conclusion et t ableau récapitula tif de la justifica tion de la mise en oeuvre**




# *Introduction*

La partie 2 du présent rapport a permis de mettre en évidence la nécessité de mettre à disposition de nouvelles zones allouées à certains types d'activités commerciales et d'infrastructures et équipements publics.

Cette partie de l'étude vise quant à elle à s'assurer que la ZACC de Suarlée est bien susceptible d'apporter une réponse adéquate et durable aux besoins identifiés et ce, tout en respectant les objectifs et orientations définis par le SDC, le Schéma d'Attractivité Commerciale et les objectifs de la Ville de Namur.

## *3.1 Réponse et adéquation avec les objectifs et orientations du Schéma de Développement Communal*

Pour rappel, l'article D.II.42 du CoDT stipule que :

*§1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :*

*1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;*

*2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.*

### *3.1.1 Priorisation des ZACC à l'échelle communale*

Le SDC de la Ville de Namur a été approuvé le 23/04/2012 et est entré en vigueur le 24/09/2012. Ce chapitre détaille les affectations initialement prévues au sein de chacune des parties de la ZACC de Suarlée ainsi que les affectations existantes aux abords directs du périmètre.

Le SDC définit les priorités de mise en œuvre des ZACC au sein du territoire communal. De manière générale, les ZACC situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération sont considérées comme prioritaires en vue de leur mise en œuvre. Les recommandations du SDC sont libellées de la sorte :

« *Il est recommandé que les ZACC situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération soient à affecter soit en centre urbain (classe A+), soit en partie centrale de quartier urbain (classe A), soit en partie périphérique de quartier urbain (classe B+). Ces zones sont considérées comme à mettre en œuvre de manière prioritaire (priorité 1).*

*Il est recommandé que les ZACC situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération et touchant de manière directe ce périmètre soient à affecter en partie périphérique de quartier urbain (classe B+) pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la structure écologique principale ainsi qu'aux valeurs paysagères. Leur mise en œuvre n'est cependant pas prioritaire (priorité 2). Leur mise en œuvre interviendra dans un second temps lorsque les ZACC de priorité 1 auront été mises en œuvre.*

*Il est recommandé que les ZACC situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération et ne touchant pas de manière directe ce périmètre soient considérées comme des réserves à long terme. Elles conservent leur occupation actuelle et participent à la pérennisation de l'activité agricole et la préservation des paysages et du réseau écologique. Leur mise en œuvre vers une destination urbanisable est conditionnée à la révision du schéma de structure.*

Ces ZACC sont localisées sur la figure suivante, suivant leur affectation. Le terme « mixte » signifie que la ZACC a été scindée en plusieurs affectations différentes.

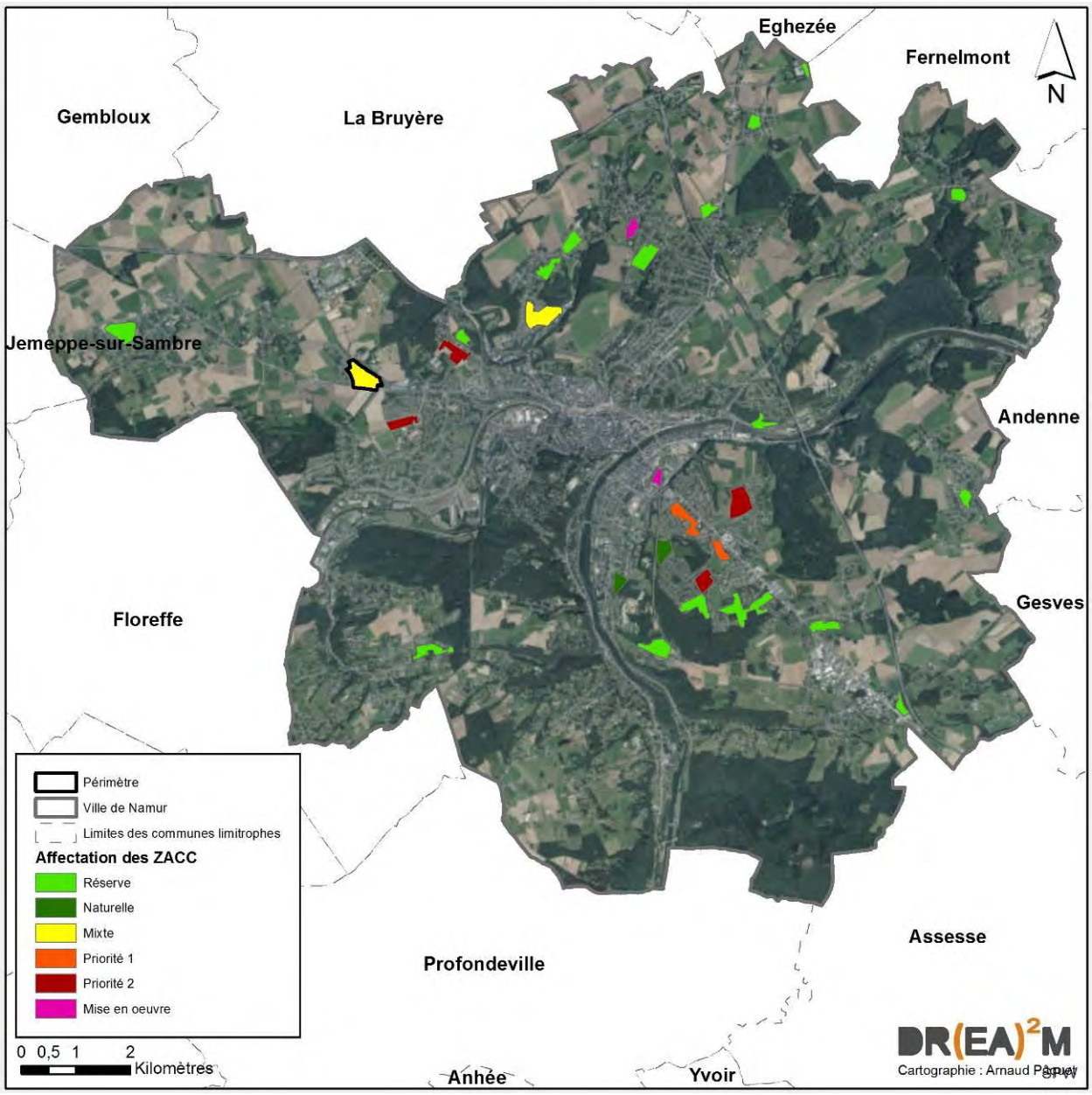



***Figure 69: Localisation et priorité des ZACC de la Ville de Namur (Source : IGN, ICEDD – Carto : DR(EA)²M)***

Les affectations prédéfinies s'expliquent par le fait que le SDC prévoit que la mise en œuvre progressive des ZACC soit destinée à « dynamiser et renouveler l'offre foncière à l'intérieur du périmètre d'agglomération ».

Le périmètre d'agglomération, qui est une zone étendue autour du centre-ville de Namur, vers l'ouest (Belgrade, Flawinne), le nord (Saint-Servais, Bouge), l'est (Jambes) et le sud (Jambes, Erpent). Les ZACC qui se localisent au sein de ce périmètre sont considérées comme prioritaires (priorité 1). Les ZACC situées à l'extérieur mais touchant le périmètre sont considérées de priorité 2 avec une exception néanmoins, **la partie est de la ZACC de Suarlée considérée comme priorité 1** car initialement destinée à accueillir un projet important dans la stratégie de la Ville en matière de mobilité : un parking P+R. Les autres sont considérées comme des réserves à long terme ou comme des zones naturelles dans le cas où elles présentent un « grand intérêt écologique existant et potentiel ». L'affectation des différentes ZACC prévue au SDC est reprise dans le tableau fourni ci-après.

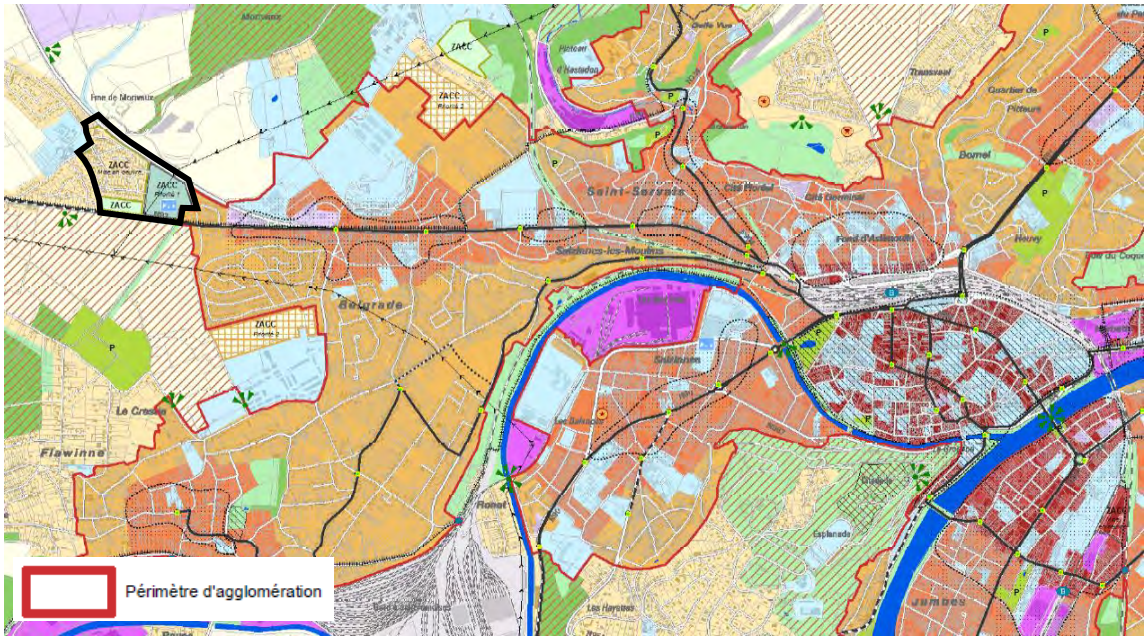



***Figure 70 : Localisation du périmètre du projet par rapport au périmètre d'agglomération (Source : SDC, 2012)***

| Affectation | Dénomination / Localisation | Superficie | Détails |
|---|---|---|---|
| ***Zone de réserve à long terme*** | Temploux | 15,3 ha | |
| | Malonne (Haute Fontaine) | 9,9 ha | |
| | Vedrin (Frizet) | 8,3 ha | |
| | Saint-Servais (Al Baraque) | 4,7 ha | |
| | Vedrin (Rond Chêne) | 13,4 ha | |
| | Champion (Pont d'Arquet) | 5,3 ha | |
| | Cognelée | 4,9 ha | |
| | Gelbressée | 5,4 ha | |
| | Beez | 5,3 ha | |
| | Loyers | 5,4 ha | |
| | Erpent (Bois Brûlé) | 5,4 ha | |
| | Erpent (Les Baseilles) | 18,5 ha | |
| | Dave (Institut Saint-Martin) | 11,1 ha | |
| | Fond d'Andoy | 8,0 ha | |
| | Wierde (Quinaux) | 4,1 ha | |
| | Cognelée (Ferme de Djètefô) | 1,8 ha | |
| | Saint-Marc | 7,3 ha | |
| ***Zone naturelle*** | La Poudrière | 6,1 ha | |
| | Pont de Briques | 9,0 ha | |
| ***Zone mise en œuvre*** | Jambes (La Porcelaine) | 3,6 ha | |
| | Vedrin (Gueulette) | 5,4 ha | |
| ***Zone destinée à l'urbanisation de priorité 1*** | Jambes (Plateau de Belle-Vue) | 11,7 ha | Partie centrale de quartier urbain |
| | Jambes (bordure de la N4) | 6,0 ha | Partie centrale de quartier urbain |
| ***Zone destinée à l'urbanisation de priorité 2*** | Flawinne | 8,5 ha | Partie périphérique de quartier urbain |
| | Saint-Servais (Bricgniot) | 11,2 ha | Partie périphérique de quartier urbain |
| | Erpent (Grand Tige) | 17,7 ha | Partie périphérique de quartier urbain |
| | Géronsart | 8,4 ha | Partie périphérique de quartier urbain |
| ***Zone mixte (plusieurs affectations)*** | *Suarlée (Entrée de Belgrade)* | 19,0 ha | Zone mise en œuvre (10,6 ha), zone de réserve à long terme (1,3 ha) et zone de priorité 1 (7,1 ha) |
| | Saint-Marc / Saint-Servais (Belle Vue) | 19,7 ha | Zone de priorité 1 (10,3 ha) et zone de réserve à long terme (9,4 ha) |

### 3.1.2 Situation de la ZACC de Suarlée

Plus précisément, la ZACC de Suarlée est considérée comme une ZACC mixte car subdivisée en trois parties au SDC :

- La partie est est reprise en « ***Zone destinée à l'urbanisation de priorité 1*** ». Plus précisément, elle appartient à l'affectation « ***Service public et équipement – priorité 1*** ». A ce titre, elle est recommandée en « *Zone de services et d'équipements pouvant accueillir des activités commerciales en relation avec les équipements projetés – P+R*[6] » ;
- La partie sud-ouest est considérée comme « ***Zone de réserve à long terme*** », selon le SDC sa *« mise en œuvre vers une destination urbanisable est conditionnée à la révision du Schéma »* ;
- La partie ouest est considérée comme « ***ZACC mise en œuvre*** » et occupée par un ensemble résidentiel. Plus précisément, elle appartient à l'affectation « ***Ensembles résidentiels et habitat isolé – Classe C***.

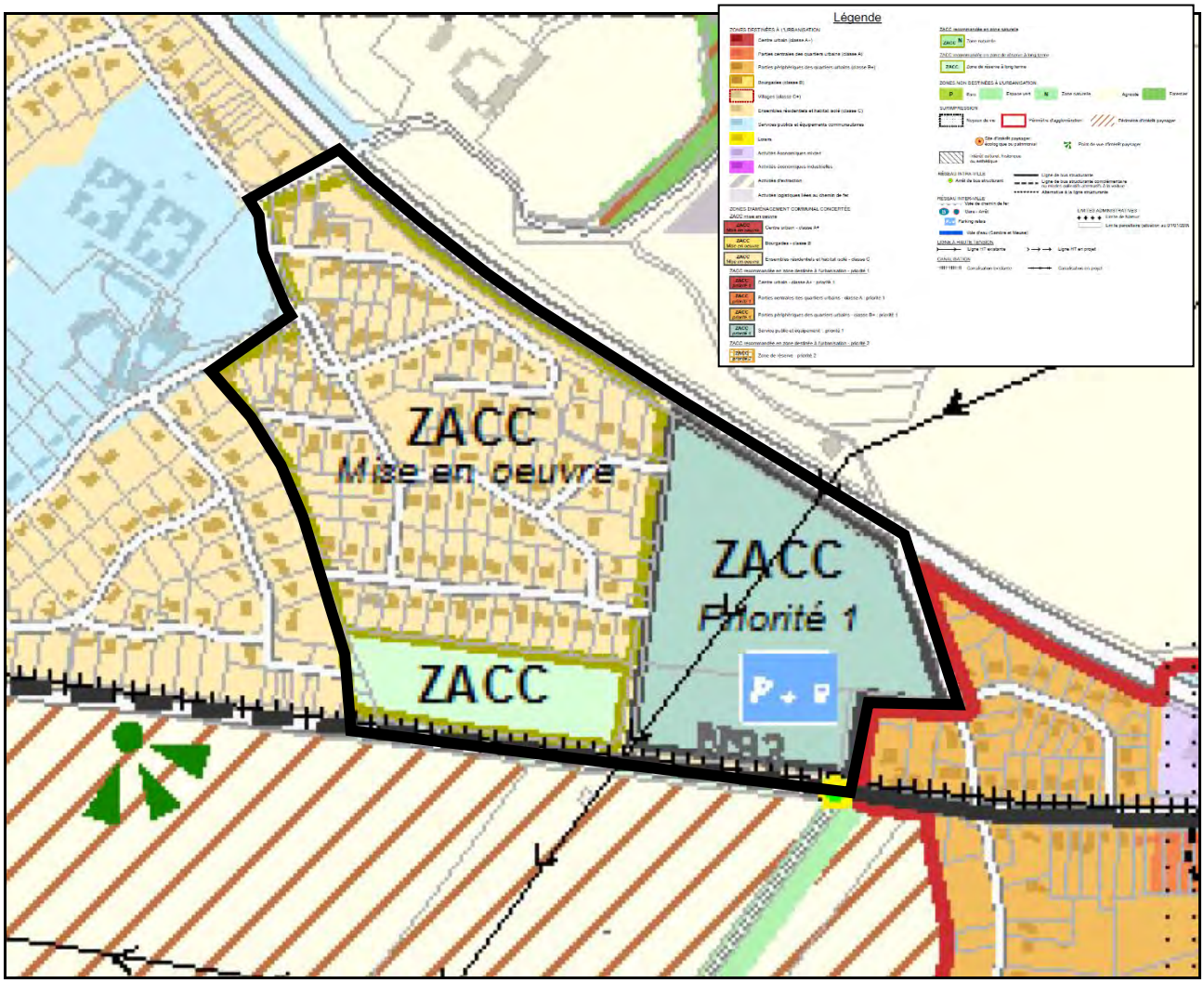



***Figure 71 : Extrait du SDC de Namur – Schéma d'orientation territoriale (Source : ICEDD)***

La partie est de la ZACC de Suarlée dispose d'un statut particulier dans le SDC. En effet, cette partie de la ZACC jouxte le périmètre d'agglomération, sa mise en œuvre ne devrait donc pas être considérée comme prioritaire. Néanmoins, vu son positionnement stratégique (entrée d'agglomération), son excellente accessibilité et l'importance du projet qui y était initialement prévu cette partie de la ZACC a été placée en priorité 1.

[6] Parking-relais

La partie ouest de la ZACC est considérée comme mise en œuvre par le SDC. La partie est de celle-ci **nécessite quant à elle une réaffectation** suite à l'abandon du projet de P+R.

Ce point particulier est évoqué dans la délibération du collège communal du 27 octobre 2016 fournie à l'annexe 1. Pour la Ville de Namur, il y a lieu de considérer que la ZACC doit s'inscrire dans les objectifs du SDC fixés pour la classe B+.

La classe B+ est celle des « Parties périphériques des quartiers urbains ». Cette classe autorise les destinations suivantes :

- *Services et équipements publics, services sociaux et de santé, agences de services à la personne et au ménage, infrastructures de sport ou loisirs, équipements culturels ou communautaires, hôtel et restaurant ou brasserie complémentaire, bureaux, mobilier intérieur, ameublement, gros électroménager ;*
- *Activités commerciales de biens encombrants (concessionnaire automobile, matériaux de construction, bricolage) et de biens à destination des professionnels ;*
- *Activités de production de biens matériels (artisanat, petite industrie, grossiste alimentaire, fournisseurs aux professionnels)* ».

En revanche, les « *activités commerciales de biens non-encombrants semi-courants (vêtement, maroquinerie, etc.) et de biens non-encombrants courants (alimentaire) ne seraient pas autorisées dans cette zone* ».

Au vu de ce qui précède, on constate que les destinations autorisées au niveau de la ZACC permettent d'apporter une réponse aux besoins identifiés pour cette partie du territoire en matière de services et d'équipements publics et d'activités commerciales.

## *3.2 Réponse et adéquation avec les objectifs et orientations du Schéma d'Attractivité Commerciale*

La ZACC de Suarlée est considérée dans le Schéma d'Attractivité Commerciale comme une zone de développement prioritaire et d'investissement privilégié

Le schéma identifie trois zones de développement prioritaire sur le territoire communal. Il s'agit : du centre-ville (site dit du Square Léopold), du site de la DIV de Belgrade et de la ZACC de Suarlée. Ces zones sont destinées à apporter une réponse au besoin en équipements commerciaux identifiés (pour rappel le territoire communal nécessite à l'horizon 2025 la création de 27.500 m² de surfaces commerciales nettes supplémentaires pour répondre à la stratégie commerciale de la Ville).

Ces zones sont donc recommandées pour y développer les principaux projets commerciaux (nodules commerciaux à développer) dans les années à venir afin de *« permettre à la ville d'atteindre ses objectifs en matière de potentialité, de renforcement de son attractivité commerciale et de développement équilibré du territoire communal ».*

Pour justifier son choix, le schéma décrit la ZACC de Suarlée de la manière suivante : « *Le début de la chaussée de Louvain-la-Neuve à Suarlée constitue une autre localisation à haut potentiel commercial* ***en raison de son accessibilité*** *(principale pénétrante urbaine du nord-ouest de la ville) et de* ***sa disponibilité foncière****. Le début de la chaussée de Louvain-la-Neuve, située en zone d'habitat et ZACC, s'impose donc comme* ***la seconde zone de développement pour structurer l'offre commerciale de l'ouest de la ville*** *et pourrait accueillir un projet commercial venant compléter le nodule de Belgrade. »*

## 3.3 Opportunité de concrétisation du projet de réaménagement du SAR dit « Asty Moulin »

La mise en œuvre du projet de SOL constitue une réelle opportunité de réorganisation spatiale ponctuelle au sein du territoire communal namurois via notamment la concrétisation du projet de réaménagement du SAR « Asty Moulin ». Cette concrétisation permettra le déplacement d'activités posant certains problèmes en termes de cadre de vie, de mobilité ou encore de compatibilité entre les fonctions.

En effet, comme évoqué précédemment, un projet de réaffectation d'un site à réaménager est en cours d'élaboration à Saint-Servais. Il s'agit du SAR dit « Fabrique de produits émaillés et étamés » mais dont le projet de réaménagement a été intitulé « Asty Moulin ». Le projet vise la création d'un nouveau quartier résidentiel. Malheureusement ce projet est actuellement difficile à mettre en œuvre étant donné la présence d'une surface commerciale existante (DEMA) qui souhaite tout naturellement pouvoir retrouver une localisation sur le territoire de Namur avant d'envisager une délocalisation de ses activités.

L'ouverture de la ZACC de Suarlée offre l'opportunité de déplacer cette enseigne commerciale d'environ 6.000m². Cette relocalisation offre les avantages et atouts suivants :

- Amélioration de l'accessibilité au Déma en le localisant le long de deux voiries régionales ;
- Amélioration du cadre de vie. Le déplacement de l'enseigne permettra de mener à bien l'opération de réaménagement du site à réaménager et ainsi de supprimer un important chancre urbain ;
- Réponse au besoin en logements au sein du périmètre d'agglomération permettant parallèlement de réduire la pression foncière dans les zones périphériques moins équipées et adaptées.
- Réponse aux objectifs de structuration du territoire définis dans le SDC à savoir le renforcement de la fonction résidentielle dans le périmètre d'agglomération.

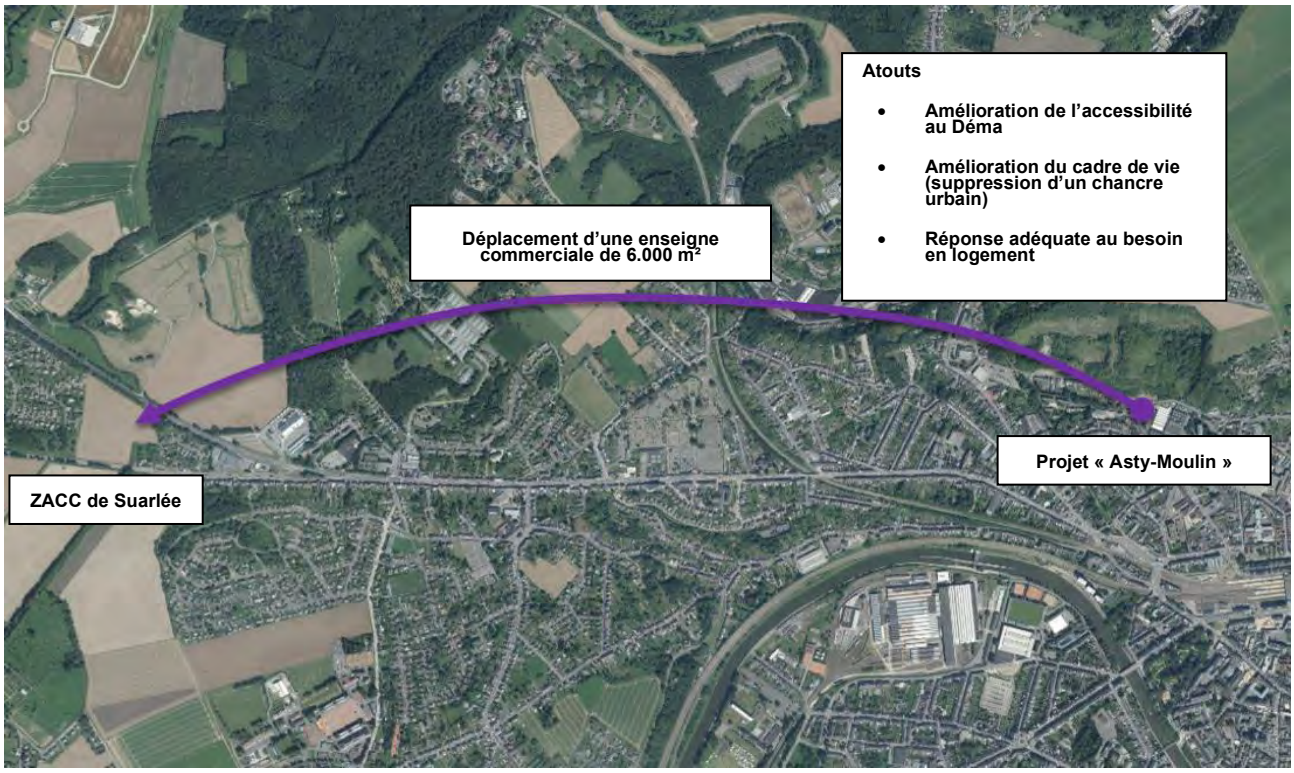



*Figure 72 : Opportunité de déplacement d'un équipement commercial (Source : DR(EA)²M - 2017)*

## *3.4 Opportunité de création/relocalisation d'équipements publics*

Nous avons vu que le secteur dans lequel s'inscrit le projet constitue l'une des zones du territoire communal parmi les plus attractives et qu'au vu du potentiel foncier encore existant, la pression résidentielle dans ce secteur devrait perdurer dans les années à venir. Cette pression résidentielle, combinée à d'autres facteurs (vieillissement de la population, etc.), aura pour conséquence de générer à court et moyen terme une pression supplémentaire sur les équipements existants dont certains sont d'ores et déjà à saturation ou en nombre insuffisant. Il convient dès lors de s'assurer que l'ensemble du bassin de vie « Belgrade – Temploux – Flawinne » dispose des réserves suffisantes en zones d'équipements et de services publics afin de répondre aux besoins futurs. La mise en œuvre du projet de SOL constitue donc une réelle opportunité de :

- créer de nouveaux équipements publics. Par exemple, une petite structure sportive polyvalente pouvant accueillir des clubs de gym, de volley, etc. pourrait être construite sur le périmètre du SOL, de même qu'une structure d'accueil pour personnes âgées ou pour la petite enfance ;
- relocaliser certains équipements existants pouvant poser problème en termes par exemple d'accessibilité, de saturation ou d'incompatibilité avec le voisinage.

## 3.5 Conclusion et tableau récapitulatif de la justification de la mise en œuvre

Au regard de ce qui a été dit, la ZACC de Suarlée est la **seule ZACC susceptible d'apporter une réponse à court/moyen terme aux besoins identifiés** précédemment dans cette partie du territoire communal et ce, essentiellement pour les raisons suivantes :

- Les **affectations envisagées correspondent avec les orientations générales** définies initialement au SDC à savoir :
    - ZACC de **priorité 1** ;
    - ZACC destinée à mettre en œuvre une **zone de services et d'équipements** pouvant **accueillir des activités commerciales**. Les équipements initialement proposés (P+R) seront utilement remplacés par d'autres infrastructures et équipements collectifs.
- La nécessité de donner une **nouvelle affectation à cette ZACC** prioritaire étant donné **l'abandon définitif sur le site du projet initialement prévu au SDC (P+R)** ;
- Le projet **respecte les nouvelles orientations définies par le Collège communal** c'est-à-dire l'assimilation de la ZACC aux objectifs fixés par le SDC pour la classe B+.
- Le projet respecte **les orientations et objectifs** définis dans le Schéma d'Attractivité Commercial ;
- Les autres ZACC encore disponibles dans la partie ouest du territoire sont soit de priorité 2, soit destinées à constituer des réserves pour le long terme.
- Les affectations prévues par le projet et le déplacement de l'enseigne DEMA de Saint-Servais permettront la **mise en œuvre d'un projet résidentiel actuellement bloqué et pourtant en phase avec les objectifs du SDC et les besoins en matière de logements** (quartier Asty-Moulin) ;
- Les affectations prévues par le projet permettront **d'apporter une réponse au besoin de renforcement de certains types d'équipements et infrastructures collectifs**, notamment en ce qui concerne certains équipements sportifs actuellement à saturation.

Le tableau ci-dessous justifie le projet d'affectation au regard des éléments contenus à l'article D.II.42 du CoDT qui stipule :

*§1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :*

*1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;*

*2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal*

| Thématique | Description | Justification de la mise en œuvre |
|---|---|---|
| **Localisation de la zone** | Le site dispose d'une localisation stratégique (proximité avec l'entrée de Ville ouest de la ville de Namur) ce qui est l'une des raisons pour lesquelles la | ZACC jouxtant le périmètre d'agglomération défini au SDC.<br>ZACC de priorité 1 au SDC |

| | | |
|---|---|---|
| | majeure partie de la zone est considérée comme prioritaire par le SDC. | |
| **Voisinage** | La zone est pour sa majeure partie d'ores et déjà mise en œuvre (quartier résidentiel).<br>Les zones d'enjeu restant à mettre en œuvre jouxteront des zones résidentielles à l'est et à l'ouest. Les bordures nord et sud sont quant à elles jouxtées par des terrains agricoles. | Les affectations prévues dans le cadre du projet sont compatibles avec le voisinage dans le sens où les activités de ce type peuvent également être autorisées en zone d'habitat. Néanmoins, il va de soi que certaines dispositions telles que l'établissement d'une zone tampon, des aménagements paysagers ou encore la création de liaisons douces permettant de connecter les différentes fonctions ensemble seront mises en œuvre. L'objectif est de créer un site multifonctionnel. |
| **Proximité avec une zone d'initiative privilégiée** | Sans objet | Sans objet |
| **Proximité aux pôles urbains et ruraux** | Le site est situé à environ 750 m de l'entrée de ville de Namur (Belgrade – Saint-Servais) et à 4 km du pôle rural de Temploux.<br>La Corbeille (centre-ville de Namur) est localisée à environ 3,5 km à vol d'oiseau de ce dernier. | La mise en œuvre du projet respecte la structure territoriale définie dans le SDC. Sa proximité avec le centre-ville et le pôle rural de Temploux lui assure une attractivité et une fonctionnalité au regard des besoins identifiés.<br>La carte ci-dessous précise la zone de chalandise envisagée dans le cadre de l'implantation d'un nouveau commerce de type achats semi-courants lourds au niveau du site. |
| **Performance des réseaux de communication et de distribution** | **Réseaux de communication**<br>Le site est encadré par 2 voiries régionales (la N93 et la N4), lui assurant une excellente accessibilité<br><br>**Réseaux de distribution**<br>L'ensemble des réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, télécommunications) est présent au niveau des voiries existantes. | Le positionnement de la zone entre 2 voiries régionales lui assure une excellente accessibilité et ce, tout en évitant le report de charges de trafic sur le réseau secondaire.<br>Dans le cadre de la mise en œuvre du site, l'ensemble des réseaux existants pourra être prolongé depuis les voiries existantes, réduisant fortement les coûts d'urbanisation à court terme. |
| **Coûts induits par l'urbanisation à court, moyen et long terme** | Sans objet | De manière générale, les coûts induits par l'urbanisation seront faibles pour la collectivité :<br>- Le site ne nécessite pas la création de nouvelle voirie d'accès, celui-ci étant directement accessible depuis 2 voiries régionales. Un réseau de desserte et de zones de stationnement internes devra être mis en œuvre afin d'assurer la fonctionnalité du site. Une grande partie de ces infrastructures seront prises en charge par l'investisseur privé (mise en œuvre et entretien).<br>- Le site se raccordera directement aux réseaux existants, réduisant ainsi les coûts d'urbanisation. |

| | | |
|---|---|---|
| **Besoins de la commune** | Les besoins suivants ont été identifiés :<br>- Nouveaux équipements commerciaux à créer dans le respect des orientations fixées par le Schéma d'Attractivité Commerciale<br>- Equipements et infrastructures collectives à renforcer, notamment en ce qui concerne les équipements sportifs | La mise en œuvre du projet permettra d'apporter une réponse directe aux besoins en :<br>- Equipements commerciaux de type achats semi-courant lourds<br>- Rééquilibrage de l'offre commerciale au sein du territoire namurois<br>- Equipements et infrastructures collectifs<br>Il permettra également d'apporter une réponse indirecte au besoin en logement via la délocalisation d'une activité commerciale qui empêche actuellement la réalisation d'un projet résidentiel au sein du périmètre d'agglomération. |
| **Affectation des ZACC communales** | ZACC de Suarlée de priorité 1 dont la partie ouest est mise en œuvre. Le SDC affecte celle-ci à une zone de services et d'équipements destinée à la mise en œuvre d'un P+R pouvant accueillir des activités commerciales complémentaires. Le solde de la ZACC est inscrit comme une réserve urbanisable à long terme. | Les affectations projetées par le projet respectent les orientations définies dans le SDC : équipement collectif et activités commerciales. |
| **Affectation et projet au niveau des ZACC des communes adjacentes** | Une demande a été adressée aux 10 communes attenantes à la Ville de Namur. Les communes d'Andenne, Gesves, Gembloux, Eghezée et Jemeppe-sur-Sambre ont répondu (voir ci-dessous). Les communes de La Bruyère, Fernelmont, Assesse, Profondeville et Floreffe n'ont donné aucun retour mais une analyse a tout de même été réalisée sur base des informations disponibles via le portail « Walonmap ».<br><br>**<u>Ville d'Andenne</u>**<br>La commune compte 8 ZACC. Parmi celles-ci une seule est couverte par un SOL l'affectant dans son entièreté à de la ZAE (PME locales, sans possibilité de commerces ou équipements communautaires). Une seconde ZACC fait actuellement l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'opération « Quartiers nouveaux ». Toutes deux sont situées à plus de 20 km du périmètre de Suarlée et gravitent autour de la ville d'Andenne.<br><br>**<u>Gesves</u>**<br>Pas de ZACC sur le territoire communal<br><br>**<u>Gembloux</u>**<br>1 seule ZACC affectée à la fonction résidentielle mise en œuvre sur le territoire (ZACC « A tous vents »). Pas d'autres projet de SOL actuellement.<br><br>**<u>Eghezée</u>**<br>La commune compte 7 ZACC et 1 ZACCI. 2 ZACC sont couvertes par un | Aucune des ZACC analysée dans les communes voisines et couverte par un SOL n'est susceptible d'être utilisée afin de répondre aux besoins identifiés. |

| | | |
|---|---|---|
| | SOL. Elles sont principalement affectées à la fonction résidentielle avec une petite zone commerciale en ce qui concerne la ZACC dite « les Nozilles » (environ 8.000 m² mais dédiés à de la petite distribution de proximité). En plus d'être située à 20 km du périmètre de Suarlée, ces commerces seront donc destinés aux habitants de la ville d'Eghezée.<br><br>**Jemeppe-sur-Sambre**<br>La commune compte 10 ZACC et 3 ZACCI mais aucune ne fait l'objet d'une mise en œuvre.<br><br>**La Bruyère (pas de réponse officielle)**<br>Aucune des ZACC n'est couverte par un SOL.<br><br>**Fernelmont (pas de réponse officielle)**<br>Une ZACCI est couverte par un SOL.<br><br>**Assesse (pas de réponse pas de réponse officielle)**<br>Une ZACC est concernée par un SOL qui y prévoit une nouvelle ZAEM. Cette dernière est destinée aux activités agricoles, horticoles et para-agricoles.<br><br>**Profondeville (pas de réponse officielle)**<br>2 SOL couvrent 2 ZACC : l'un prévoit une zone à destination publique mais hors de la ZACC (le SOL s'étend au-delà de cette ZACC) et le plan de destination du second n'est pas disponible. Dans les deux cas, ils sont situés à plus de 15 km du périmètre de Suarlée et ne concernent pas le bassin de vie.<br><br>**Floreffe (pas de réponse officielle)**<br>Aucune des ZACC n'est couverte par un SOL. | |

Partie 4

# ANALYSE CONTEXTUELLE

**4.1 Situation existante de droit**
**4.2 Situation existante de fait**
**4.3 Synthèse Enjeux - Potentialités - Contraintes - Orientation urbanistique**



## 4.1 Situation existante de droit

La situation juridique en matière d'aménagement du territoire est reprise brièvement au tableau suivant. Les éléments munis d'un astérisque concernent directement le périmètre d'étude et sont dès lors plus amplement développés dans les points suivants.

| Situation existante de droit | Remarques |
|---|---|
| Situation cadastrale* | Une multitude de parcelles cadastrales sont situées au sein du périmètre mais seules trois d'entre elles sont qualifiées de « parcelles à enjeu pour le projet ». |
| **Documents d'orientation** | |
| Schéma de Développement du Territoire* (SDT)[7] | Namur occupe une position centrale dans le triangle wallon (Mons/Charleroi – Bruxelles – Namur) mais aussi à une échelle européenne puisqu'elle se situe à la jonction des eurocorridors nord-sud et ouest-est.<br>Namur, ville marchande et capitale de la Wallonie, joue également un rôle de pôle présentant des attraits sur les plans artistiques, culturels, historiques et touristiques. |
| Schéma de Développement Communal* (SDC) | Dans le SDC, la ZACC de Suarlée est classée en partie en priorité 1 et la destination préconisée est un P+R (dont le projet a depuis été abandonné). |
| Guide Communal d'Urbanisme (GCU)[8] | La Ville de Namur ne possède pas de GCU couvrant l'ensemble de son territoire. En revanche, elle possède un GCU partiel relatif aux biens mosans, sans interaction avec le périmètre du projet. |
| Schéma d'orientation local[9] (SOL)* | Un SOL est adjacent au périmètre d'étude au nord-ouest. |
| Permis d'urbanisation[10]* | L'un d'entre eux couvre la moitié ouest du périmètre. Deux autres sont partiellement inclus au sein du périmètre, aux extrémités ouest et sud-ouest. |
| Plan Communal de Mobilité* (PCM) | La commune dispose d'un PCM depuis 2002, dans lequel la N4 et la N93 sont considérées comme faisant partie du réseau routier régional principal. En septembre 2017, le PCM est toujours en cours d'actualisation. |
| Plan Communal Cyclable* | La commune de Namur fait partie des communes « pilotes » pour le Plan Wallonie Cyclable et dispose dès lors d'un Plan Communal Cyclable (approuvé en 2010). |
| Plan Communal de Développement de la Nature (PCDN) | Le PCDN est d'application depuis 1998 mais le site d'étude n'est pas concerné par des éléments du réseau écologique. |
| Programme Communal de Développement Rural (PCDR) | La Ville de Namur ne possède pas de PCDR. |
| Programme Communal d'action en matière de logement (PCAL) | Le site le plus proche concerné par le PCAL 2014-2016 est situé à 1.250 m à l'est du site. |
| Contrat de rivière | La Ville de Namur est inscrite dans le Contrat de Rivière Haute Meuse depuis 1991. Le périmètre du projet n'est pas concerné. |
| **Documents et éléments réglementaires** | |
| Plan de secteur* | Le périmètre est inscrit en ZACC au plan de secteur. |
| Guide régional d'urbanisme[11] (GRU) | La zone d'étude n'est concernée par aucun GRU, si ce n'est ceux qui couvrent l'ensemble de la Wallonie (relatifs aux PMR et aux enseignes et dispositifs de publicité). |
| Chemins et sentiers vicinaux* | Un sentier traversait initialement le site mais il a été supprimé en 1902. D'autres éléments de l'atlas des chemins et voiries se retrouvent partiellement sur le périmètre. |
| Plan d'actions Energie Durable* | La Ville de Namur possède un « Plan d'actions Energie Durable » |

[7] Anciennement Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER)

[8] Anciennement Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)

[9] Anciennement Plan Communal d'Aménagement (PCA) ou Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE)

[10] Anciennement Lotissement

[11] Anciennement Règlement Régional d'Urbanisme

| | |
|---|---|
| | depuis 2015. |
| **Documents d'aménagement opérationnel** | |
| Site à réaménager (SAR) | Le périmètre n'est pas concerné par ce type de document. |
| Rénovation et revitalisation urbaine | Le périmètre n'est pas concerné par ce type de document. |
| Périmètre de reconnaissance économique (PRE) | Le périmètre n'est pas concerné par ce type de document. |
| Remembrement agricole ou rural | Le périmètre n'est pas concerné par ce type de document. |
| Autres documents d'aménagement opérationnel | Le périmètre n'est concerné ni par une zone d'initiative privilégiée, ni par un périmètre de remembrement urbain. |
| **Périmètres de procédure** | |
| Monuments et sites classés | Aucun monument ou site classé ne se trouve sur le site. |
| Natura 2000 | Le site Natura 2000 le plus proche est le BE35004 (Vallée de la Meuse de Dave à Marche-les-Dames), situé à environ 2,85 km du site à vol d'oiseau. |
| Arbres et haies remarquables | Aucun arbre ou haie remarquable n'est situé sur le site. |
| **Périmètres de gestion** | |
| Périmètre d'intérêt paysager ADESA* | La zone d'étude longe une zone de périmètre d'intérêt paysager, le long de la N4. |
| Bois soumis | Le périmètre ne comprend pas de bois soumis. |
| Plan d'assainissement par sous bassin hydrographique (PASH)* | Le PASH indique que le périmètre est repris en assainissement collectif différé, sur près de 100 % de la zone. |
| Captages et zones de prévention | Le périmètre ne comprend pas de captage et n'est pas situé dans une zone de prévention. |
| Statut des voiries* | Les voiries situées au nord et au sud du site sont régionales. Les autres, à l'ouest et à l'est, sont toutes communales. |
| Statut des cours d'eau* | Le périmètre est traversé par un cours d'eau non navigable de 3ème catégorie, entièrement souterrain, dans sa partie nord-ouest. |
| **Autres périmètres** | |
| Aléa d'inondation* | Le périmètre n'est pas concerné par une zone d'aléa d'inondation. En revanche, il est concerné par plusieurs axes de ruissellement concentré allant de faible à élevé (très localement). |
| Risques naturels, géologiques et miniers | Le site n'est soumis à aucun risque naturel. |
| Terrils | Aucun terril n'est situé sur le site. |
| Risques nucléaires | Le site se trouve hors de toute zone à risque nucléaire. |
| Directive SEVESO | Le site ne se trouve pas à proximité d'un site concerné par la directive SEVESO. |
| Conservation de la nature | Le périmètre ne comprend pas de réserve naturelle, de réserve forestière, de parc naturel, de zone humide d'intérêt biologique ou de cavité souterraine d'intérêt scientifique. |

***Tableau 3 : Synthèse du cadre juridique et des documents d'orientation participant à l'aménagement du territoire wallon et relation avec le site d'étude***

### 4.1.1 Situation cadastrale

Comme le montre la figure suivante, le périmètre du SOL est concerné par un grand nombre de parcelles cadastrales. Dans la partie ouest du périmètre, une centaine de parcelles sont présentes, bâties pour la quasi-totalité d'entre elles. Dans les parties sud et est du périmètre, trois parcelles très vastes sont qualifiées de parcelles à enjeu pour le projet ; elles sont la propriété de deux propriétaires, dont le demandeur, qui possède les deux parcelles de la partie est.

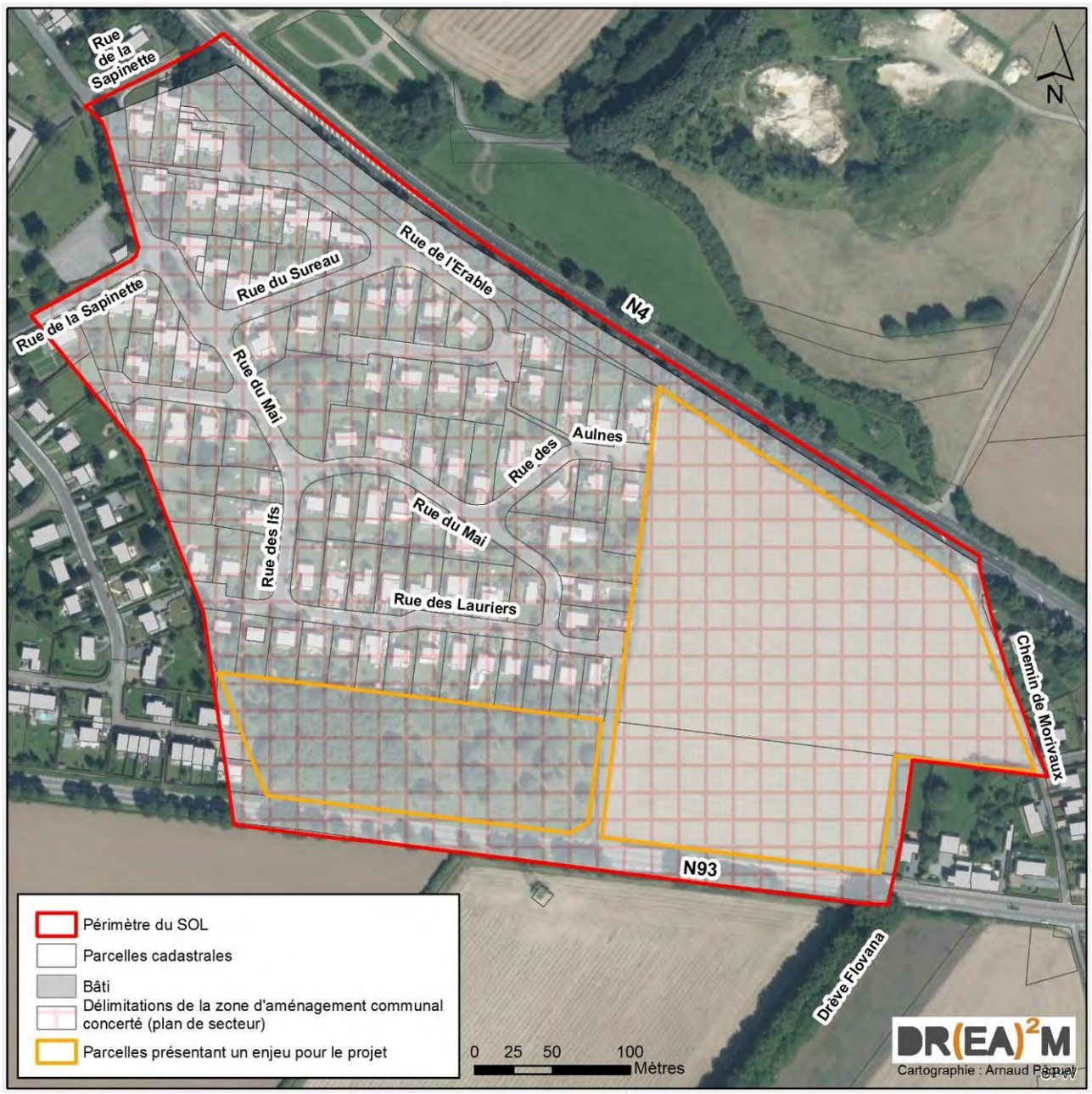



***Figure 73 : Repérage du périmètre du SOL sur orthophotoplan et sur fond cadastral (Source: SPW, 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

### 4.1.2 Schéma de développement du territoire

La ville de Namur et la région namuroise dans son ensemble jouent des rôles aux niveaux national mais aussi européen. A l'échelle européenne, Namur occupe une position centrale puisqu'elle se situe à la jonction des eurocorridors nord-sud et ouest-est. Quatre aires métropolitaines sont prises en compte dans le contexte proche de Namur, dont celle du sud, intitulée « Saar-Lor-Lux » : du point de vue régional, l'enjeu est de considérer cette aire comme pôle de l'axe Bruxelles-Luxembourg, en vue de contribuer au développement du sud de la Wallonie.

A l'échelle belge, Namur occupe aussi une position centrale dans le triangle wallon (Mons/Charleroi – Bruxelles – Namur), affirmant sa vocation de capitale régionale, bien desservie en moyens de communication. Son contexte spatial est particulièrement valorisant et son centre-ville est considéré comme de grande qualité. Dès lors, elle jouit de potentialités de développement importantes.

L'aire comprise dans ce triangle wallon est influencée par Bruxelles, tant en termes de développement d'activités économiques, que de suburbanisation ou de retombées pour des activités de loisirs.

Namur est également une ville marchande qui joue un rôle de pôle présentant des attraits sur les plans artistiques, culturels, historiques et touristiques. A cet égard, elle était considérée comme un point d'ancrage à développer et structurer comme une « vitrine » pour le pays

La région namuroise est considérée comme une des sous-régions où la demande résidentielle est la plus forte. C'est à Namur également que l'on retrouve un grand nombre d'emplois administratifs, nouvellement créés à l'époque, en lien avec son statut de capitale wallonne. La région namuroise est aussi vue comme une région présentant un potentiel en termes de recherche et d'innovation, où peuvent se développer des pôles d'excellence, grâce notamment à l'université de Namur.

### 4.1.3 Schéma de Développement Communal

Depuis l'introduction du CoDT en juin 2017, le Schéma de Structure Communal est devenu le SDC ou Schéma de Développement Communal ; ce dernier « *définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle à l'échelle du territoire communal. (…)* » (Art. D.II.10).

La situation du périmètre du projet au SDC a déjà fait l'objet d'une description au point 3.1. Notons simplement que les abords du périmètre sont concernés :

- Au niveau des bordures sud et nord par des voiries. Au nord et au sud de ces voiries, les espaces proches sont affectés en « Zone agricole ». Au sud, il s'agit même d'une zone agricole combinée à un périmètre d'intérêt paysager.
- A l'ouest du périmètre, de nouvelles zones affectées en « Ensembles résidentiels et habitat isolé (classe C) » sont présentes, ainsi qu'une zone de « Services publics et équipements communautaires ».
- A l'est du périmètre, ce dernier est attenant à une zone affectée en « Parties périphériques des quartiers urbains (classe B+) », dans la continuité de l'agglomération de Belgrade.

En termes d'infrastructures, une ligne à haute tension existante scinde le périmètre en deux dans sa partie est, selon un axe nord-est/sud-ouest. Un arrêt de bus structurant à l'échelle du « réseau intra-ville » de Namur est localisé à l'angle sud-est du périmètre, le long de la N93.

### 4.1.4 Schéma d'Orientation Local

Les SOL ont remplacé les RUE et les PCA avec l'entrée en vigueur du CoDT en date du 1er juin 2017[12].

Un SOL intitulé « Quartier du Tertibu » (ancien PCA) couvre actuellement une zone adjacente au périmètre d'étude, au nord-ouest. Il s'agit d'une zone de 6,31 ha dont l'arrêté ministériel date du 17/12/1992. L'objectif de ce SOL était de « *remplacer une partie de la zone d'équipements communautaires et de services publics reprise au plan de secteur de Namur, par deux zones d'habitat et une zone d'espaces verts* ».




***Figure 74 : SOL à proximité du périmètre (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

Actuellement, seule la partie sud-ouest de ce SOL, affectée en zone d'habitat, a été mise en œuvre. La partie nord-est, également affectée en zone d'habitat, n'a jamais été mise en œuvre.

[12] Avec l'introduction du CoDT, les anciens PCA ont désormais valeur de révision du plan de secteur. Cependant, au 16 janvier 2018, les modifications n'ont pas encore été transposées dans la cartographie de la DGO4.

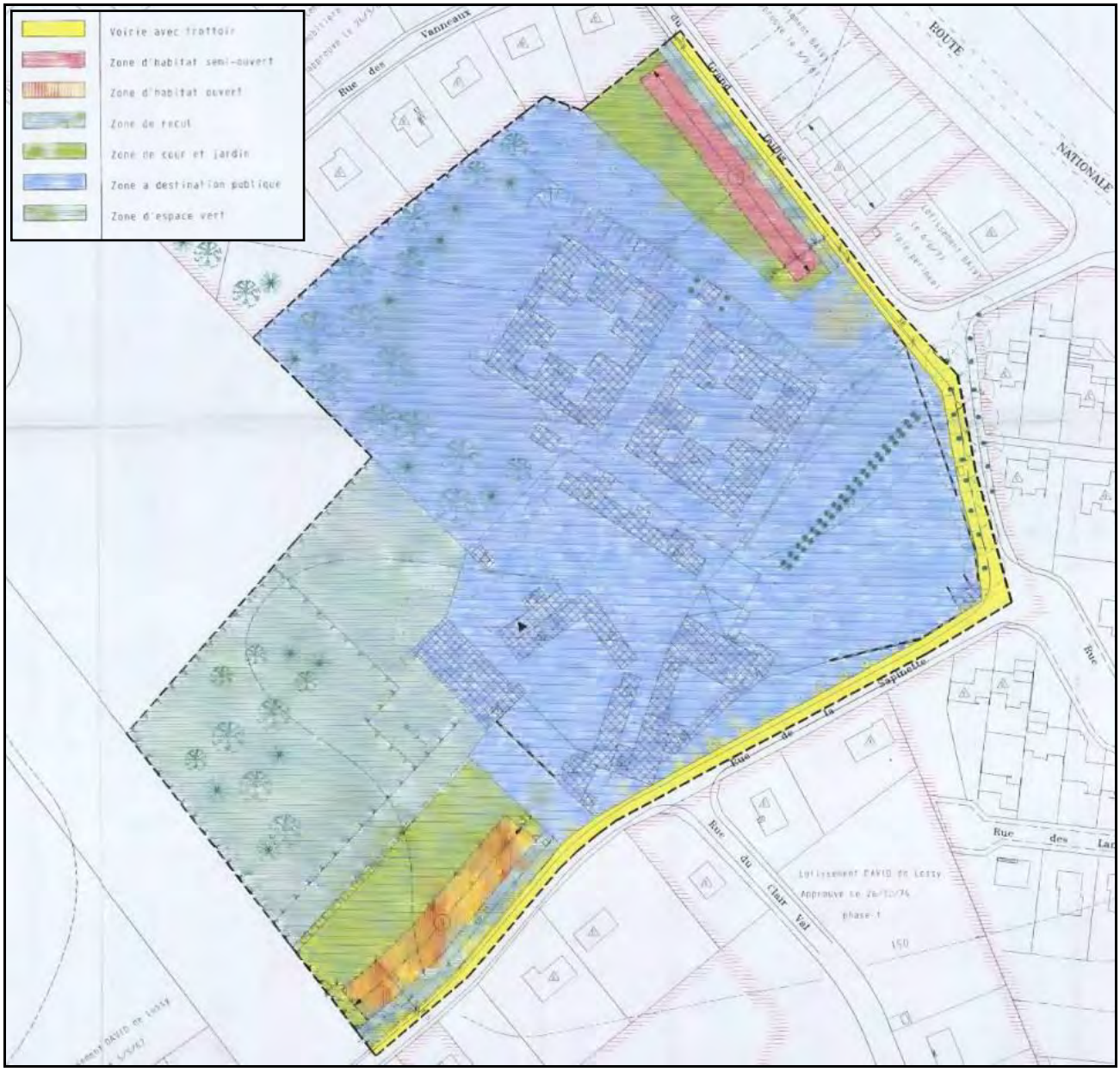



***Figure 75 : Extrait du plan de destination du SOL de 1992 adjacent au périmètre (Source : Ville de Namur)***

### 4.1.5 Permis d'urbanisation

Selon le CoDT, « *l'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation* » (Art. D.IV.2).

Trois PUR sont partiellement inclus au sein du périmètre d'étude :

- Le 1er s'étend sur la moitié ouest du périmètre. Il s'étend sur 8,52 ha (presque en totalité sur le périmètre) et a été approuvé le 15/02/1982 ;
- Le 2ème s'étend à l'extrême nord-ouest du périmètre. Il s'étend sur 2,34 ha (seulement ± 0,10 ha sur le périmètre) et a été approuvé le 20/06/1974 ;
- Le 3ème s'étend à l'extrême sud-ouest du périmètre. Il s'étend sur 3,56 ha (seulement ± 0,10 ha sur le périmètre) et a été approuvé le 22/08/2002.




***Figure 76 : Permis d'urbanisation dans et à proximité du périmètre (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

Le 1er PUR prévoyait la création de 70 lots constructibles, destinés chacun à accueillir une seule habitation de type villa ou bungalow, isolée ou jumelée et pouvant, en plus du rez-de-chaussée, incorporer un étage dans la toiture. Il prévoyait aussi la réalisation de voiries de desserte du quartier et imposait au promoteur de l'époque la construction d'une butte anti-bruit. Cette butte devait être construite entre le périmètre du PUR et la N4 et présenter une hauteur minimale de 3 m

par rapport au niveau de la N4. Le permis ne précise pas la longueur de cette butte anti-bruit. Ce PUR a été entièrement mis en œuvre.

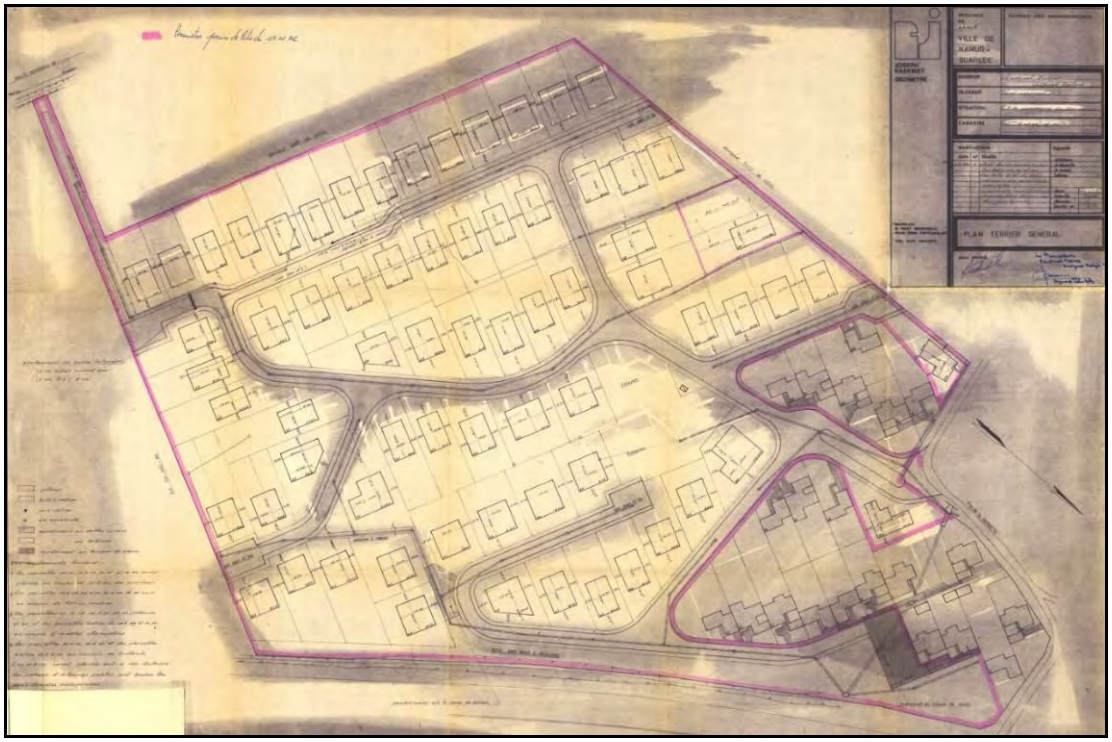



***Figure 77 : Extrait du plan du PUR de 1982 (Source : Joseph RASKINET)***

Le 2ème PUR prévoyait la création de 39 de lots constructibles, destinés chacun à accueillir une seule habitation de type villa ou bungalow, isolée ou jumelée mais de maximum un étage au-dessus du rez-de-chaussée. Il prévoyait aussi la réalisation de voiries de desserte du quartier. Scindé en trois phases, seule la phase 1 de ce PUR a été mise en œuvre. Les autres phases ont été mises en œuvre mais ont fait l'objet d'autres PUR.

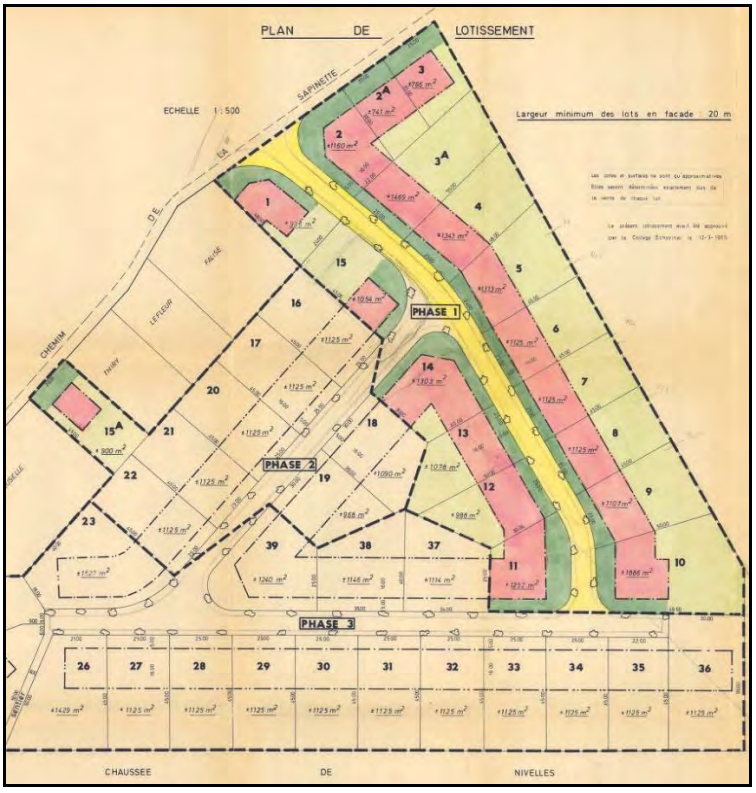



***Figure 78 : Extrait du plan du PUR de 1974 (Source : Victor THIBAUT)***

Le 3ème PUR concerne les deux autres phases non mises en œuvre du PUR précédemment évoqué. Le périmètre de ce PUR a toutefois été légèrement modifié par rapport aux deux phases restantes du PUR précédent, élargi dans sa partie est.

Ce 3ème PUR prévoyait la création de 32 lots constructibles destinés à l'habitat à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Tous les lots ne pouvaient accueillir qu'une habitation chacun (50 % de type pavillonnaire, 50 % de type mitoyen), à l'exception de deux lots pouvant accueillir chacun deux habitations et de deux autres lots destinés à des immeubles à appartements (6 à 8 logements par lot). Il prévoyait aussi la réalisation de voiries de desserte du quartier et de deux accès piétonniers vers la N93. Ce PUR a été entièrement mis en œuvre.



***Figure 79 : Extrait du plan du PUR de 2002 (Source : Architecture DULIÉRE)***

### *4.1.6 Plan communal de mobilité*

Le Plan communal de Mobilité (PCM) est « *un outil stratégique qui vise à faciliter la planification de sa mobilité à l'échelle d'une commune. Il aide à améliorer l'accessibilité et la mobilité, la sécurité routière et le cadre de vie sur le territoire concerné. L'idée est d'organiser un système de déplacements cohérent pour les personnes et les marchandises dans la commune* ».

Namur dispose de son PCM depuis 2002, de même qu'un PCM spécifiquement axé sur la rive droite de la Meuse, à hauteur de Jambes (2006). En novembre 2017, le PCM est toujours en cours d'actualisation mais cette actualisation ne concerne pas l'entièreté du PCM, seulement des points ciblés en fonction des enjeux de la Ville.

Le diagnostic du PCM de 2002 a permis de déterminer que la N4 et la N93, qui jouxtent le périmètre du SOL, sont considérées comme faisant partie du réseau routier régional principal. Elles mènent chacune à des accès autoroutiers de la E42, au nord-ouest et au sud-est de la ville de Namur, mais également à un certain nombre de pôles urbains :

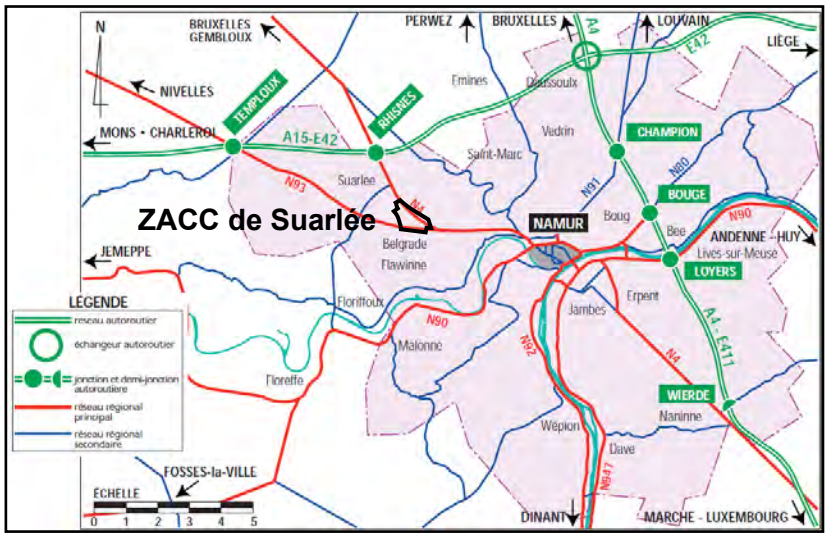



***Figure 80 : Réseau routier majeur de Namur, issu du PCM de 2002 (Source : PCM de Namur, Transitec)***

- La N4 mène vers Gembloux et Bruxelles (au nord-ouest) et vers Marche et le Luxembourg (au sud-est) ;
- La N93 mène vers Nivelles (au nord-ouest).

Les propositions émises au sein du PCM concernent notamment l'organisation de la circulation, les transports en commun et l'intermodalité :

- ***L'organisation de la circulation*** – A l'époque de conception du PCM, la mobilité globale de la Ville fonctionnait sur un concept diamétral où la ville même de Namur servait de plaque tournante du trafic entre les autoroutes. La N4 entre Rhisnes et le Pont des Ardennes (celle passant le long du site) était alors le « drain majeur » de ce concept.

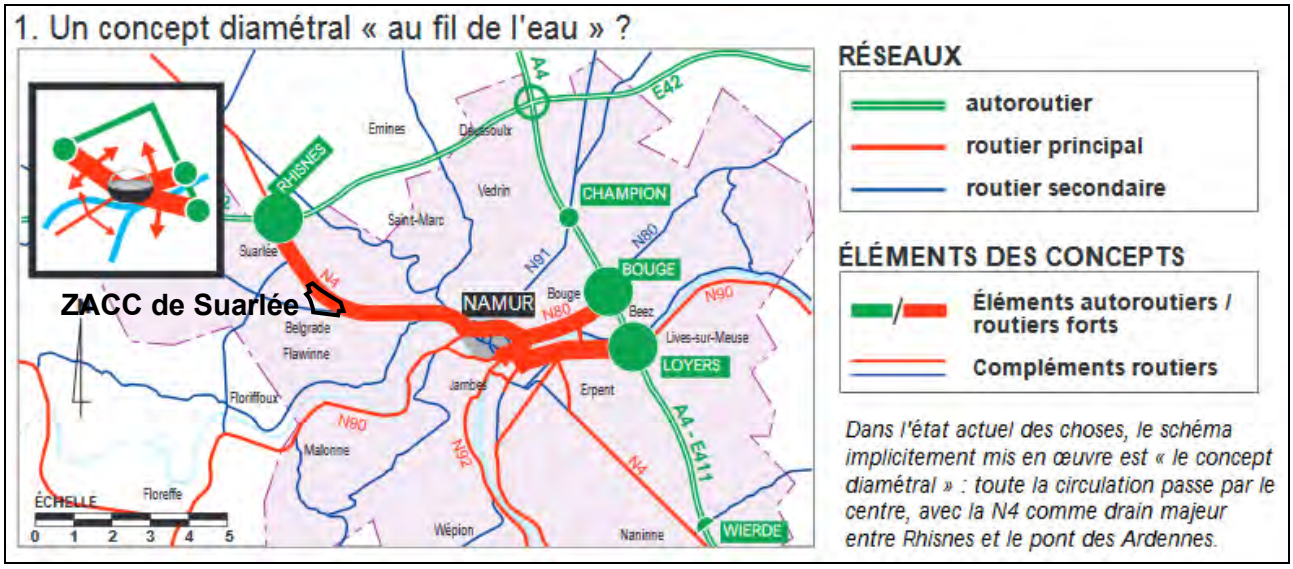



***Figure 81 : Concept de mobilité diamétral issu du PCM de 2002 (Source : PCM de Namur, Transitec)***

Avec le PCM, le schéma proposé est un concept concentrique, reposant davantage sur le réseau autoroutier et son utilisation comme rocade, formée de la E411 et de la E42. Le but recherché est de réaliser un immense contournement en forme de fer à cheval et de dissuader les automobilistes en transit de passer par le centre-ville. Depuis les sorties d'autoroute de Rhisnes et de Bouge, deux axes majeurs doivent assurer la mise en place d'un vaste contournement du centre-ville : à l'ouest, la N4 doit rejoindre la N90 via Flawinne (connectant la vallée de la Sambre à la E42 et longeant le périmètre) et à l'est, la N80 doit rejoindre la N947 via Jambes.

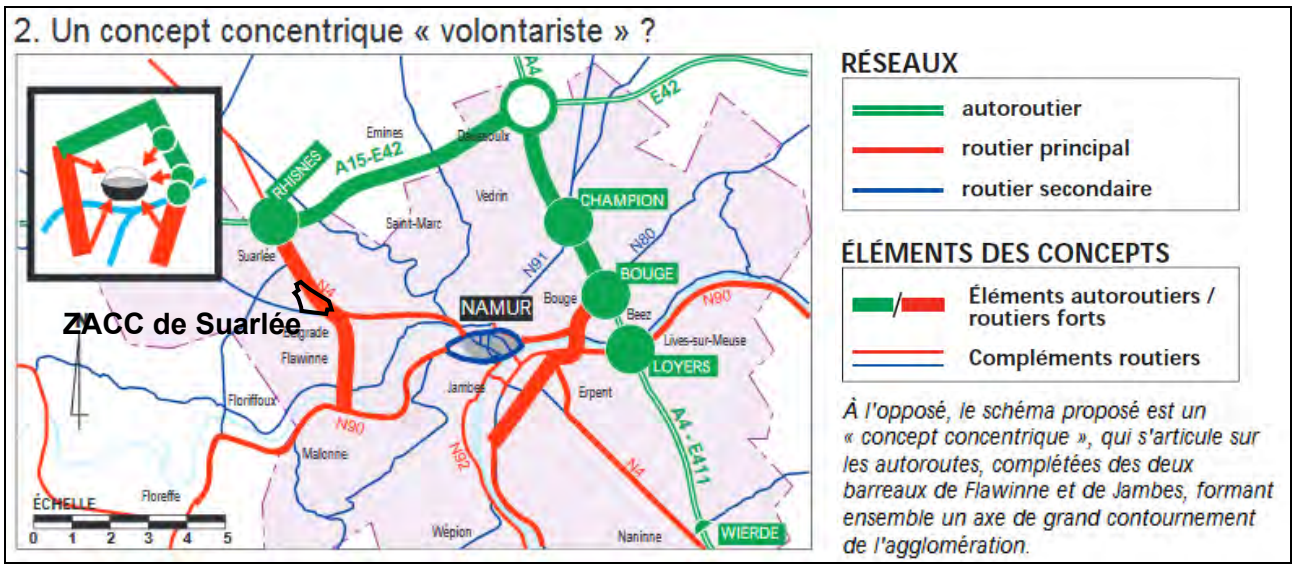



***Figure 82 : Concept de mobilité concentrique issu du PCM de 2002 (Source : PCM de Namur, Transitec)***

- ***Les transports en commun et l'intermodalité*** – Les parkings d'échange, appelés aussi P+R (Park & Ride), doivent être un levier permettant de réduire les déplacements en voiture sur les axes pénétrants du centre-ville. A l'époque du PCM, il était déjà question de ces P+R, dont un situé à Belgrade et pouvant accueillir 200 à 300 places.

  En 2009, une étude de faisabilité a été commandée par la Ville de Namur afin d'identifier des sites pouvant accueillir de futurs P+R. La ZACC de Suarlée avait été identifiée comme l'une des zones les plus intéressantes, pouvant accueillir entre 250 et 350 véhicules. Cette étude de faisabilité a fortement influencé la réalisation du SDC en 2012 et la décision de localiser ce futur P+R sur une partie de la ZACC.

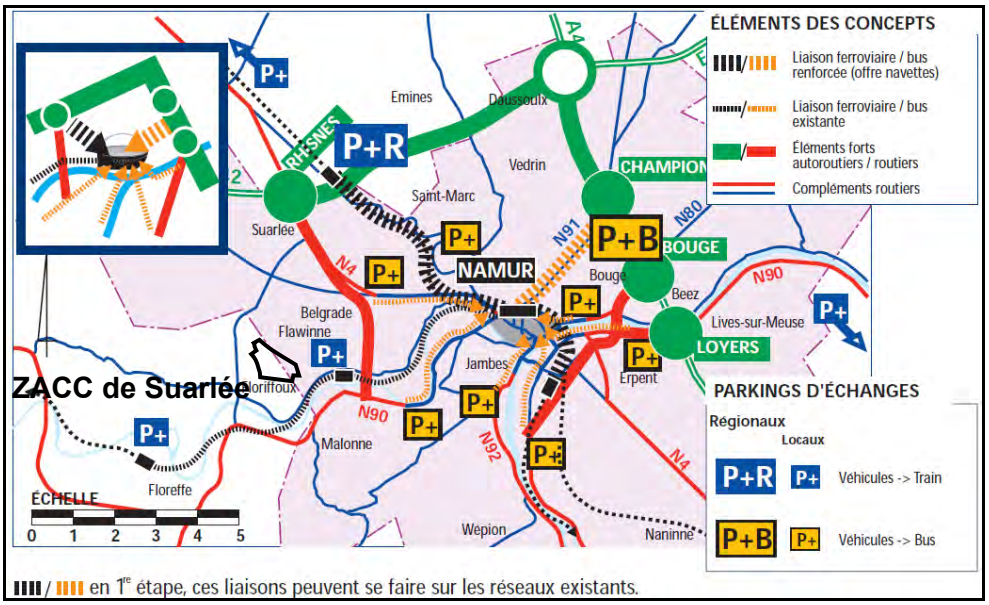



***Figure 83 : Schéma d'aménagements de P+R autour du centre-ville (Source : PCM de Namur, Transitec)***

### *4.1.7 Plan communal cyclable*

Dans le cadre du projet « Wallonie cyclable », des communes pilotes ont été sélectionnées, parmi lesquelles la Ville de Namur. L'objectif poursuivi est l'augmentation du nombre de déplacements quotidiens à vélo.

Chaque commune pilote a dès lors élaboré un plan communal cyclable ; celui de Namur a été approuvé le 12/09/2011. Ce plan s'inscrit dans une réflexion menée progressivement depuis la fin des années 1990. Malgré cela, plusieurs points noirs subsistent, rendant nécessaires la mise en place d'un réseau structurant. Notons que le site d'étude est situé hors du périmètre hypercyclable englobant le centre-ville de Namur et les fonds de vallée de la Meuse et de la Sambre.

A l'instar du PCM, ce plan communal cyclable mettait déjà en avant la nécessité de connecter différents quartiers tout en évitant le centre-ville de Namur. Notons qu'à hauteur du périmètre, la N4 et la N93, toutes deux équipées de pistes cyclables sous forme de marquage au sol, composent le réseau cyclable existant.

### *4.1.8 Plan de secteur*

Le site d'étude est situé dans le plan de secteur de Namur (AERW du 14 mai 1987). Le site d'étude, d'une superficie de 19,53 ha, est réparti entre plusieurs affectations :

- Zone d'aménagement communal concerté (19,02 ha, soit 97,4 % du périmètre) ;
- Zone agricole (0,37 ha) ;
- Zone d'habitat (0,13 ha) ;
- Zone de services publics et équipements communautaires (0,01 ha).

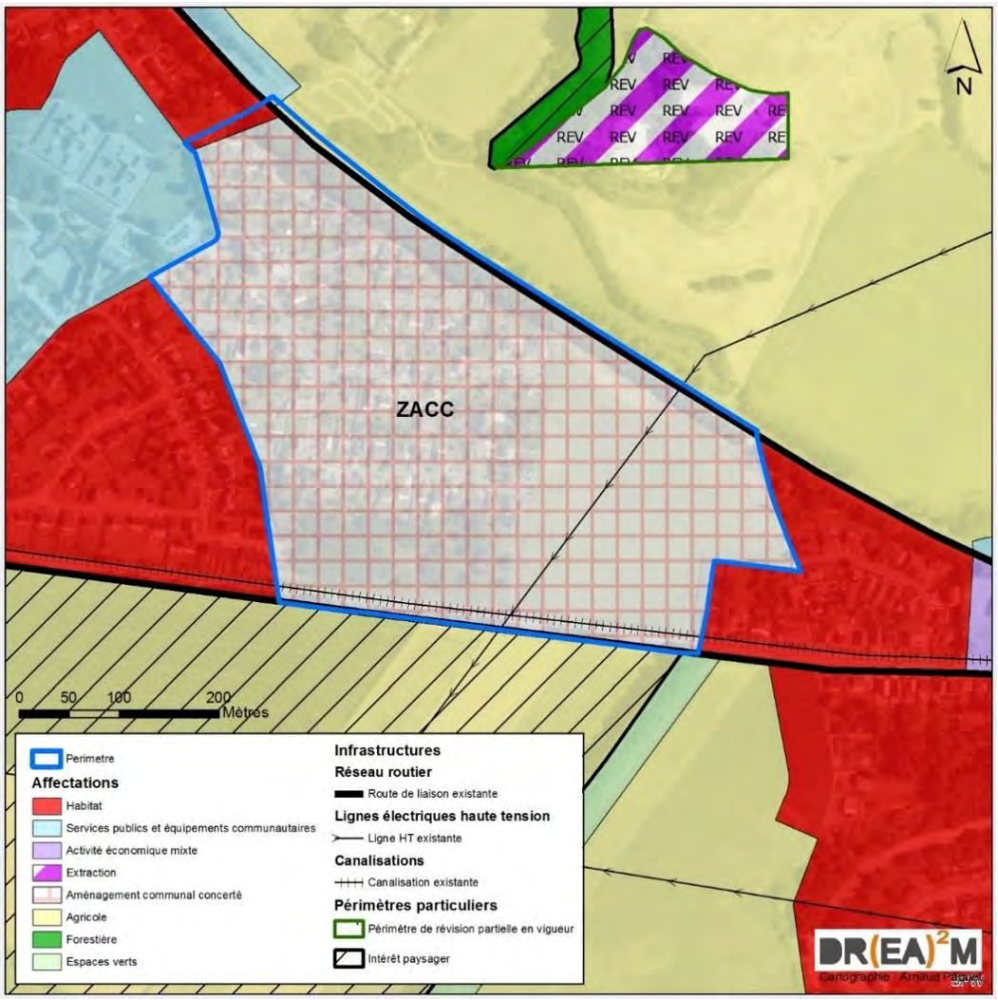



***Figure 84: Extrait du plan de secteur (Source: SPW – Carto : DR(EA)²M)***

La ***zone d'aménagement communal concerté*** est « *destinée à toute affectation déterminée :*

- *Soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ;*
- *Soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.*

*La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.*

*À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.*

*Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.* » (Art. D.II.42).

La ***zone agricole*** est « *destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.*

*Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.*

*Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants. (…)* » (Art. D.II.36).

La ***zone d'habitat*** est « *principalement destinée à la résidence.*

*Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.*

*Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.* » (Art. D.II.24).

La ***zone de services publics et équipements communautaires*** est « *destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.*

*Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.* » (Art. D.II.26).

Une ***ligne à haute tension existante*** (70 kV) est située dans la partie est du périmètre. Elle scinde le périmètre selon un axe nord-est/sud-ouest. Dans le cadre du projet, un courrier a été remis par Elia, le gestionnaire du réseau ; ce dernier rappelle que « *le règlement général sur les installations électriques impose des distances verticales et horizontales minimales à respecter entre les conducteurs d'une ligne aérienne à haute tension et toute construction voisine ou tout obstacle surplombé ou proche de cette ligne (…)* ». Ce courrier est joint en annexe (voir Annexe 3).

| Distances verticales | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Tension nominale*** → | 30 kV | 70 kV | 110kV | 150kV | 220 kV | 380 kV |
| Construction (toiture, cheminée, corniche, , ...)<br>Antenne,<br>Luminaire, poteaux, support d'éclairage public<br>Plantations | 3,0 m | 3,7 m | 4,1 m | 4,5 m | 5,2 m | 6,8 m |
| Terrain, cour, jardin | 6,0 m | 6,2 m | 6,6 m | 7,0 m | 7,7 m | 9,3 m |
| Voie publique longée | 7,0 m | 7,2 m | 7,6 m | 8,0 m | 8,7 m | 10,3 m |
| Voie publique traversée | 8,0 m | 8,2 m | 8,6 m | 9,0 m | 9,7 m | 11,3 m |
| **Distances horizontales** | | | | | | |
| ***Tension nominale*** → | 30 kV | 70 kV | 110kV | 150kV | 220 kV | 380 kV |
| Construction – main courante des balcons<br>–corniches, cheminée, loggia | 2,0 m<br>1,8 m | 3,0 m<br>3,0 m | 3,1 m<br>3,0 m | 3,5 m<br>3,3 m | 4,2 m<br>4,0 m | 5,8 m<br>5,6 m |
| Antenne<br>luminaire, support d'éclairage public, poteaux | 2,8 m | 3,2 m | 3,6 m | 4,0 m | 4,7 m | 6,3 m |

***Figure 85 : Distances verticales et horizontales à respecter entre une ligne électrique aérienne et un obstacle quelconque (Source : Elia)***

Un guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain édité en 2015 concerne les antennes et les lignes à haute tension. Pour des lignes de 70 kV, le guide recommande une distance d'éloignement de 27 m, calculée « de part et d'autre de la projection verticale du câble au sol ».

Une ***canalisation existante*** est située dans la partie sud du périmètre, le long de la N93. Il s'agit actuellement d'une conduite d'adduction de Vivaqua.

### 4.1.9 Chemins et sentiers vicinaux

L'Atlas des chemins et sentiers vicinaux date de 1841. Il répertorie les chemins et sentiers de droit ainsi que leurs modifications. Au sein du périmètre, on retrouve plusieurs chemins et sentiers identifiés sur l'atlas de 1841 :

- Le sentier n°50 traverse le périmètre dans sa partie est. Sa suppression a été actée le 10/01/1902 (**1**) ;
- La route Bruxelles-Namur est incluse au sein du périmètre le long de sa limite sud. Il s'agit de l'actuelle chaussée de Nivelles ou N93 (**2**) ;
- Le sentier n°18 est inclus au sein du périmètre le long de la limite est. Il s'agit de l'actuel chemin de Morivaux (**3**).




*Figure 86 : Chemins et sentiers dans et autour du périmètre d'étude (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)*

### *4.1.10 Plan d'actions « Energie durable »*

Le plan d'actions « Energie durable » est directement lié à la Convention des Maires, à laquelle a adhéré la Ville de Namur le 12/12/2013. Pour rappel, l'objectif de la Convention des Maires est de réduire de 20 % les émissions de $CO_2$ d'ici à 2020.

A Namur, ce plan est intitulé « Plan Climat Energie – Namur s'engage ! » et a été approuvé le 12/11/2015. Il s'agit d'une « *feuille de route qui concrétise au travers de 25 actions la volonté de prendre une part active dans la résolution des défis climatiques et énergétiques de notre planète* ». L'idée est de mobiliser au-delà des pouvoirs publics, en intégrant les citoyens comme partie prenante du processus.

Parmi toutes les actions détaillées dans le plan, l'action 19 « Promotionner les check-up énergie pour les commerçants » propose de soutenir les commerçants dans une transition vers un éclairage plus performant. Il s'agit de la seule action pouvant potentiellement concerner le site d'étude.

### *4.1.11 Périmètre d'intérêt paysager ADESA*

L'ADESA est une asbl active depuis 1971 dans la « *sauvegarde du patrimoine naturel, paysager (…)* ». A ce titre, l'asbl a réalisé un recensement de périmètres d'intérêt paysager sur base de critères différents de ceux pris en compte dans le plan de secteur.

Un périmètre d'intérêt paysager ADESA longe le périmètre, le long de sa limite sud.

Plusieurs points et lignes de vue remarquables sont positionnés au nord et au sud du périmètre : ceux situés au nord sont orientés vers le nord (au sein du périmètre d'intérêt paysager qui s'y trouve) tandis que ceux situés au sud sont orientés vers le sud (au sein du périmètre d'intérêt paysager qui s'y trouve). Aucun d'entre eux n'est donc orienté, même en partie, vers le périmètre du SOL.




***Figure 87 : Périmètres d'intérêt paysager et angles de vue ADESA (Source : asbl ADESA – Carto : DR(EA)²M)***

### 4.1.12 Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique

Située dans le sous bassin hydrographique de Meuse Amont, le site est majoritairement situé en régime d'assainissement collectif différé. La partie du périmètre située en zone d'habitat est également en régime d'assainissement collectif.

Le réseau d'égouttage qui concerne le quartier est raccordé à la STEP[13] de Namur – Brumagne, prévue pour épurer les eaux de 93.100 EH[14]. Cette STEP, située à 10,5 km à l'est du site (à l'exact opposé de la Ville), est gérée par l'intercommunale INASEP.

A l'échelle du périmètre, seule la partie ouest de la ZACC (mise en œuvre) dispose d'égouts gravitaires unitaires. Ils rejoignent un collecteur de refoulement situé le long de la N4, lui-même partiellement inclus à l'intérieur du périmètre, lequel longe la limite nord puis est du périmètre avant de rejoindre un nouveau réseau d'égouts gravitaires. Ce nouveau réseau achemine les eaux usées jusqu'à un autre collecteur de refoulement situé le long de la Sambre, à Flawinne. Ce dernier longe la Sambre et la Meuse puis rejoint un collecteur gravitaire à hauteur du Pont des Grands Malades (Jambes). Il traverse la Meuse et poursuit en rive droite jusqu'à la STEP de Namur.

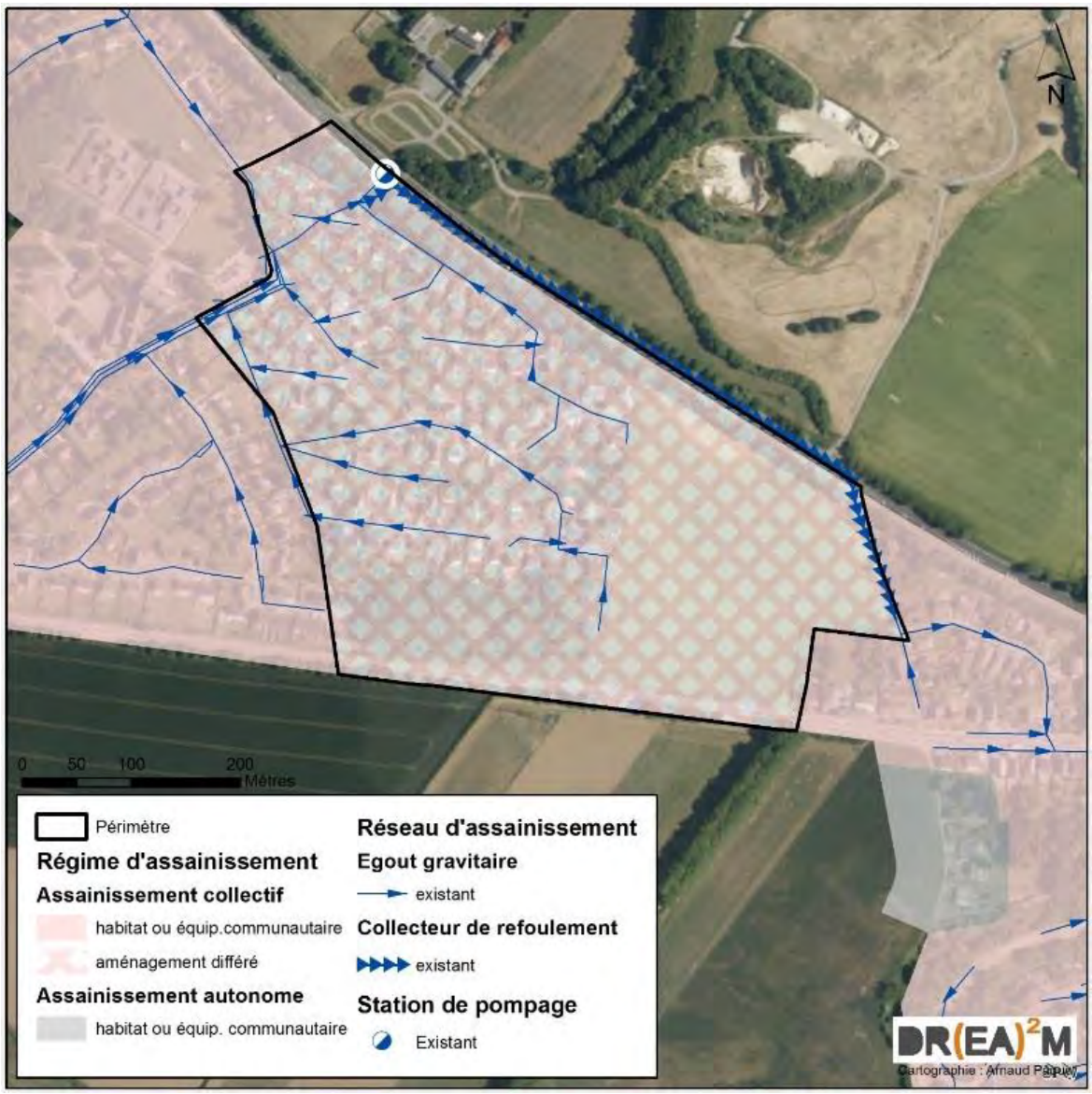



*Figure 88: Extrait du PASH - Echelle 1/5.000 (Source : SPGE – Carto : DR(EA)²M)*

[13] Station d'épuration

[14] Equivalent-Habitant

### *4.1.13 Statut des voiries*

Les deux voiries qui ceinturent le site au nord et au sud sont des voiries régionales, respectivement la Nationale 4 (ou N4, qui relie Bruxelles à Luxembourg, via Namur) et la Nationale 93 (ou N93, qui relie Namur à Nivelles). Toutes deux sont partiellement incluses au sein du périmètre, le long de ses limites nord et sud. La N93 rejoint la N4 quelques centaines de mètres à l'est du site. C'est ensuite la N4 qui poursuit jusque Namur.

Dans la partie ouest du site, les voiries sont communales (rue des Lauriers, rue des Aulnes, rue du Mai, rue du Sureau, rue de l'Erable, rue des Ifs, rue de la Sapinette). Elles desservent un vaste lotissement qui se trouve au sein du périmètre. L'étroite voirie reliant la rue des Lauriers à la N93 est également de propriété communale mais n'est pas accessible aux véhicules.

A l'est du site, le chemin de Morivaux est lui aussi de propriété communale. Il s'agit d'une voirie qui relie les deux voiries régionales en permettant la desserte d'un petit lotissement situé entre les deux.




***Figure 89 : Typologie des voiries dans et autour du périmètre d'étude (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

### *4.1.14 Statut des cours d'eau*

Les cours d'eau sont classés selon qu'ils soient navigables ou non mais aussi selon leur catégorie, allant de non-classé à 3ème catégorie. Sur le périmètre, on identifie un cours d'eau non navigable de 3ème catégorie, le ruisseau du Fond de Morivaux. Il se situe au nord-ouest du périmètre ; il prend naissance à 50 m à l'extérieur du périmètre mais sa section au sein du périmètre est souterraine, en raison de la construction de maisons à cet endroit. Une fois le cours d'eau de l'autre côté de la N4, il redevient visible.




***Figure 90 : Cours d'eau dans ou à proximité du périmètre d'étude (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

### *4.1.15 Aléa d'inondation*

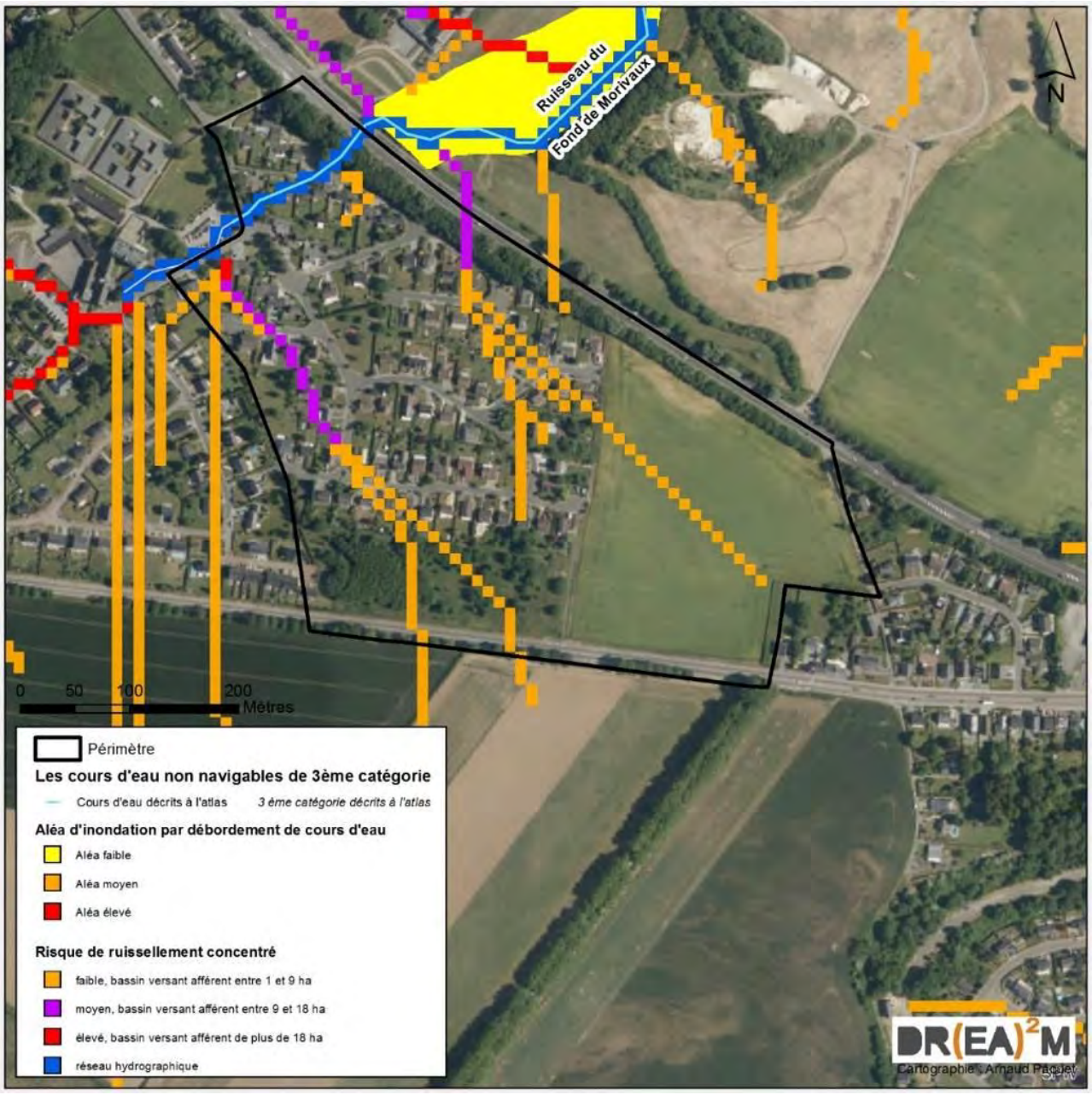



***Figure 91 : Aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et risque de ruissellement concentré dans et autour du périmètre d'étude (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

Malgré que le périmètre soit traversé par un cours d'eau, ce dernier est souterrain et n'y représente donc aucun risque en matière d'aléa d'inondation. En aval de l'autre côté de la N4, le cours d'eau redevient visible, de même que l'aléa d'inondation faible qu'il génère.

En revanche, la pente que l'on retrouve sur le périmètre génère la présence de plusieurs axes de ruissellement concentré. La plupart de ces axes présente un risque de ruissellement faible en amont mais augmente à un risque moyen en aval, voire très localement à un risque élevé, à proximité de la limite nord-ouest du périmètre.

Notons que les risques de ruissellement moyen et élevé sont exclusivement localisés au sein des parties déjà bâties du périmètre et que les parties non bâties, au sud et à l'est, ne sont concernées que par des risques de ruissellement faible.

## 4.2 Situation existante de fait

### 4.2.1 Sol et sous-sol

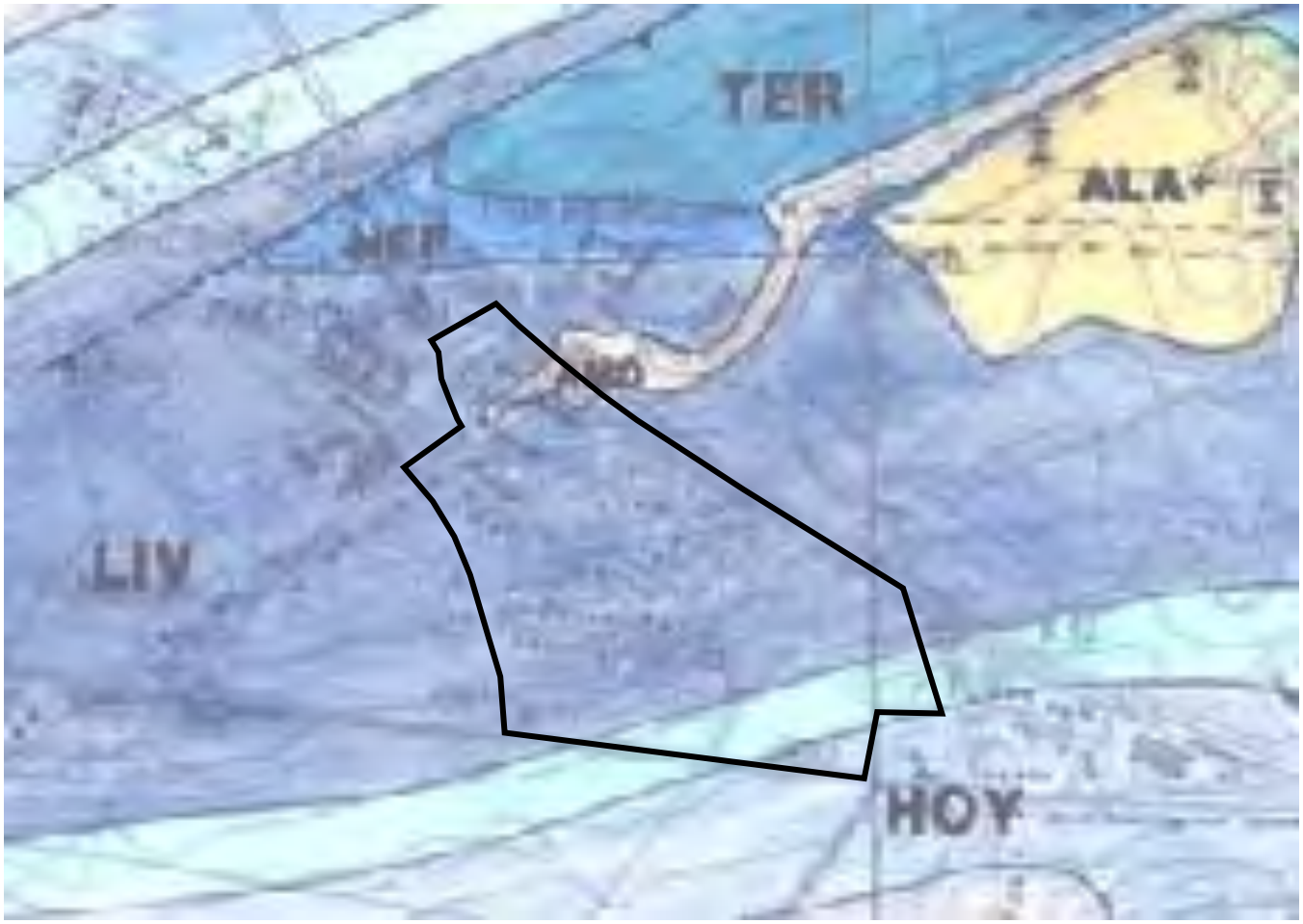



***Figure 92 : Géologie (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

Le sous-sol du site est constitué de quatre types de groupes différents, dont trois sont composés de calcaire : celui du Hoyoux (HOY), la formation des Grands Malades (GMA) et la formation de Lives (LIV). Le 4ème groupe est composé d'alluvions modernes (AMO), localisées à hauteur du cours d'eau, au nord-ouest du périmètre. L'absence de digitalisation des données ne permet pas la réalisation d'une cartographie propre et précise.

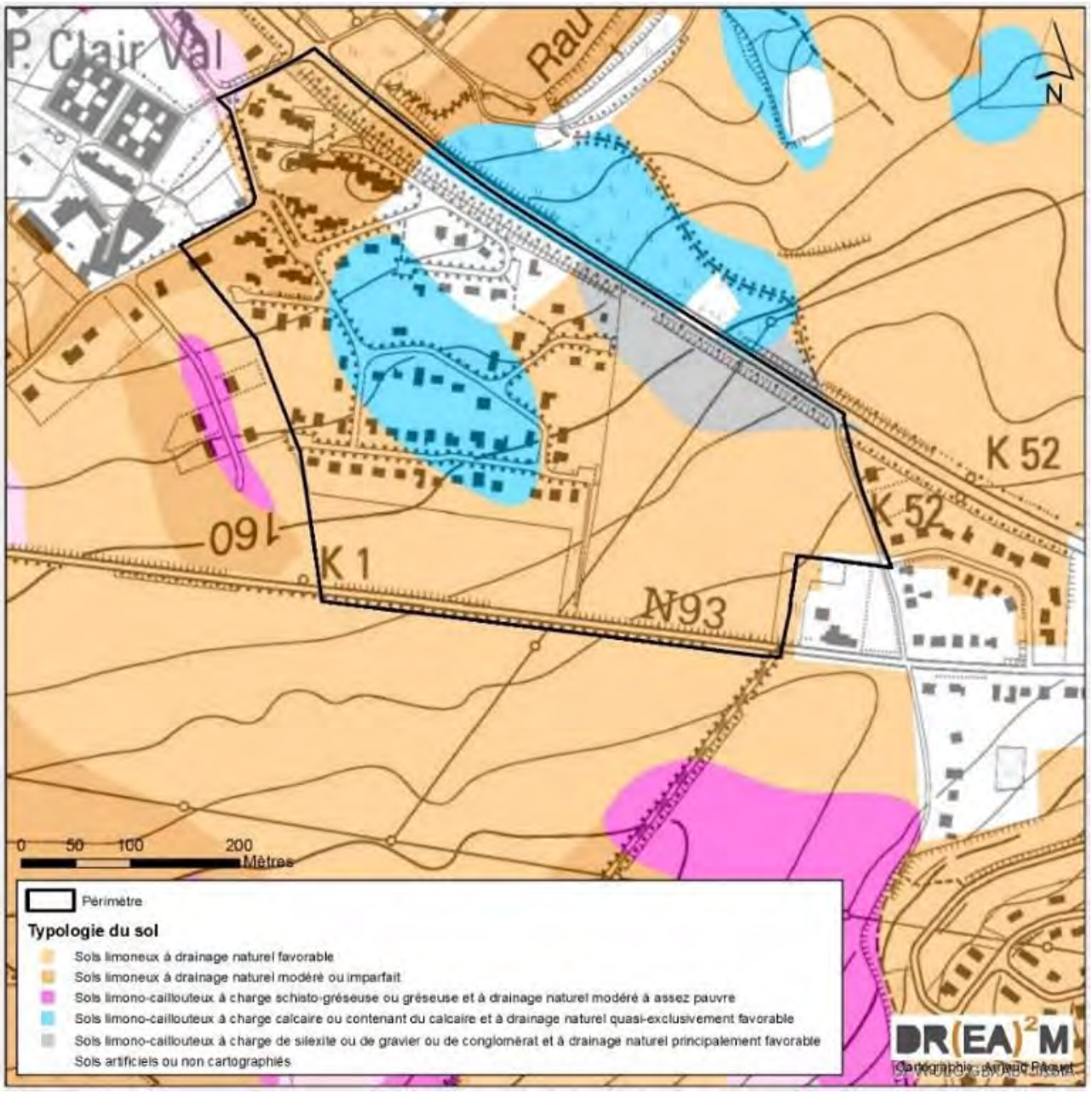



***Figure 93 : Pédologie (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

En surface, la majeure partie du sol est de type « limoneux à drainage naturel favorable ». Ensuite, le reste du périmètre est partagé entre quatre types de sols, de type « limono-caillouteux à charge de silexite ou de gravier ou de conglomérat et à drainage naturel principalement favorable », de type « limoneux à drainage naturel modéré ou imparfait », de type « limono-caillouteux à charge calcaire ou contenant du calcaire et à drainage naturel quasi exclusivement favorable » et de type « artificiel ou non cartographié ». Ces sols sont favorables à l'agriculture, grâce aux calcaires sous-jacents et au bon drainage.

### 4.2.2 Relief

L'altitude du site oscille entre 172 m au sud-est et 143 m au nord-ouest. L'altitude maximale se retrouve en deux points du site, le long de la N93 et le long du chemin de Morivaux. L'altitude minimale se situe le long de la N4, au niveau du fond de vallée. La distance entre les deux extrêmes (quel que soit le point haut considéré) est de 600 m ; par conséquent, la pente moyenne sur cet axe est de ± 5 %. Au maximum, elle atteint 6 % dans la partie est du périmètre mais reste régulière sur l'ensemble du périmètre.

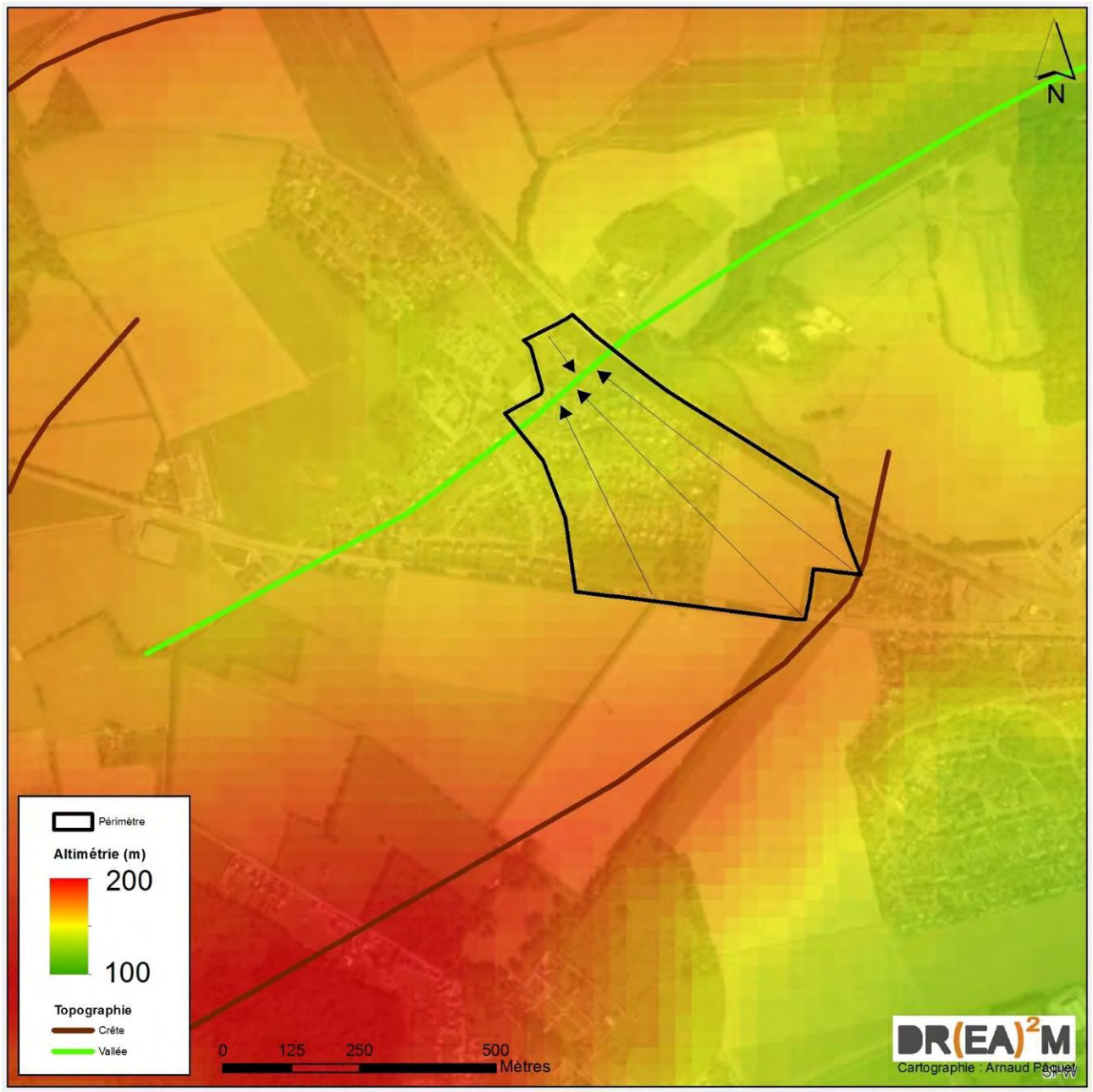



*Figure 94: Relief dans et autour du périmètre (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)*

### 4.2.3 Hydrographie

Le ruisseau du Fond de Morivaux se situe au nord-ouest du périmètre ; il prend naissance à 50 m à l'extérieur du périmètre mais sa section au sein du périmètre est souterraine, en raison de la construction de maisons à cet endroit. Une fois le cours d'eau de l'autre côté de la N4, il redevient visible. Sa localisation a déjà été effectuée dans le chapitre « Statut des cours d'eau ».

### 4.2.4 Paysage

D'un point de vue paysager, le site est situé au sein de l'ensemble et du territoire paysager des « Bas-plateaux limoneux brabançon et hennuyer ». Le faciès correspondant est le « faciès hesbignon namurois ». Il présente un relief moins ondulé que celui du faciès hesbignon brabançon et un habitat groupé en villages.

Ce chapitre est présenté en trois parties : une première qui se focalise sur la perception du périmètre depuis l'extérieur (à deux échelles), une seconde qui se focalise sur la perception des abords du périmètre depuis l'intérieur et une troisième qui se focalise sur les vues internes au périmètre.

#### 4.2.4.1 Perception du périmètre depuis l'extérieur




***Figure 95 : Points de vue sur le site (Source : SPW, Orthophotos 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

Depuis l'extérieur et à proximité directe, le site est limité :

- au nord, par l'axe d'une voirie régionale large de ± 20m. Depuis cette voirie, la vue sur le périmètre est limitée à l'alignement d'arbres très dense qui la borde et la sépare du reste du périmètre ;
- à l'est, par une voirie puis les habitations et leurs jardins qui composent un petit lotissement. Depuis la voirie, les habitations et les jardins, la vue est dégagée sur le périmètre, dans la mesure où cette partie est composée d'une parcelle agricole et qu'elle se situe dans la partie haute du reste du périmètre ;
- au sud, par des parcelles agricoles situées au-delà d'une autre voirie régionale (cette dernière est entièrement incluse dans le périmètre). Un alignement d'arbres discontinu est situé entre la voirie et les parcelles agricoles mais il maintient une vue dégagée ;
- à l'ouest, par des habitations et des jardins situés en plein cœur de la zone bâtie. La limite du périmètre suit celle de la ZACC au plan de secteur. Vers le nord-ouest, une voirie fait office de séparation. Au-delà, les vues sur le périmètre se font depuis un ensemble de bâtiments destinés à l'accueil d'enfants handicapés.




*Figure 96 : Vue depuis le sud-est vers le nord-ouest (Photo : DR(EA)²M)*




*Figure 97: Vue depuis le sud vers le nord-ouest (Photo : DR(EA)²M)*




*Figure 98 : Vue depuis le sud vers l'ouest (Photo: DR(EA)²M)*

Ces trois premiers points de vue (depuis l'un des points hauts, vers le point bas) permettent de constater que le relief surpasse les potentielles barrières visuelles que sont les arbres et les habitations situées au nord et à l'ouest. La vue est plongeante vers le nord-ouest et permet d'apercevoir la crête suivante sur laquelle se situent les nouvelles constructions du parc d'activités économiques (en rouge).




*Figure 99 : Vue depuis le sud vers le nord (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 100 : Vues depuis le sud-ouest vers l'est (à gauche) et vers le nord (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*

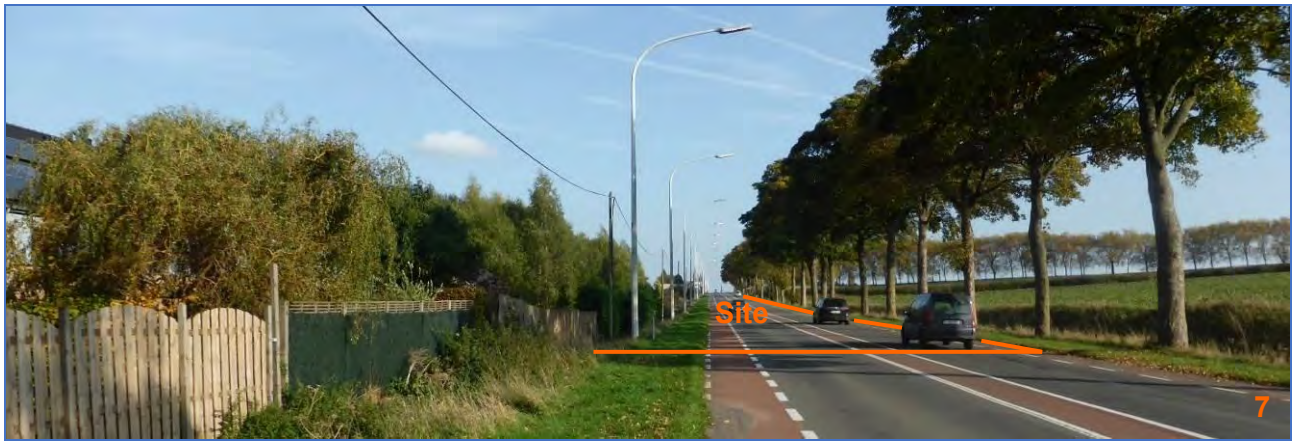



*Figure 101 : Vue depuis le sud-ouest vers l'est (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 102 : Vue depuis le sud-ouest vers l'est (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 103 : Vue depuis l'ouest vers le nord-est (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 104 : Vue depuis l'ouest vers le nord-est (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 105 : Vues depuis l'ouest vers l'est (à gauche) et depuis le nord-ouest vers le sud-est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*

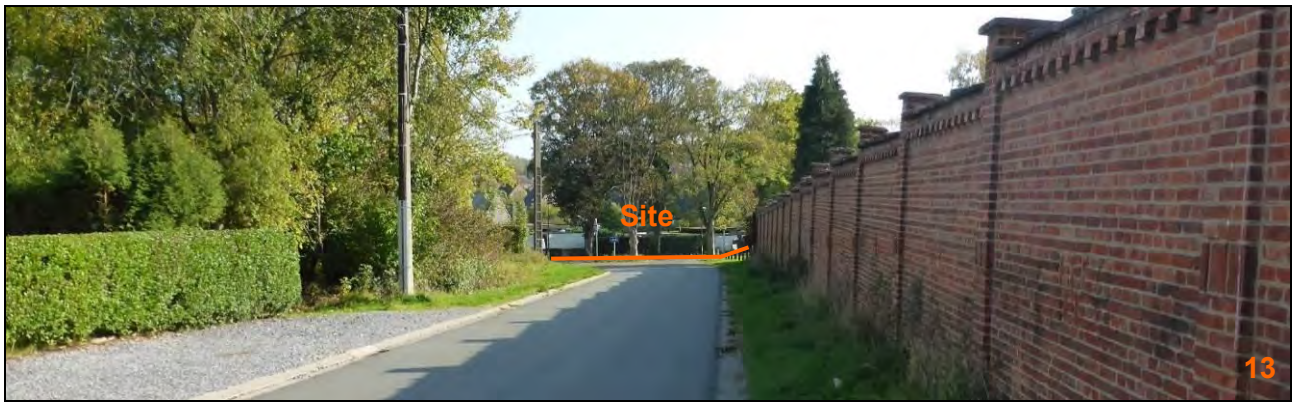



*Figure 106 : Vue depuis le nord-ouest vers le sud-est (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 107 : Vues depuis le nord-ouest vers le sud (à gauche) et vers le sud-est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 108 : Vues depuis le nord vers le sud (à gauche) et depuis le nord-est vers le nord-ouest (à droite)*

Peu visible sur les points de vue 16 et 17 mais pourtant bien existant, un talus de ± 1,50 – 2 m de hauteur existe le long de la voirie, sur lequel se dressent les arbres et arbustes alignés. Il s'agit du prolongement de la butte anti-bruit de 3 m de hauteur imposée dans le PUR de 1982.




***Figure 109 : Vues depuis le nord-est vers le sud-est (à gauche) et depuis l'est vers le nord-ouest (à droite) (Photo: DR(EA)²M)***




***Figure 110 : Vue depuis le sud-est vers le nord-ouest (Photo: DR(EA)²M)***

Quand on progresse vers l'ouest du site, les éléments naturels reprennent leur rôle de barrière visuelle, étant donné que l'on se dirige vers le point bas du site, duquel il est plus compliqué de pouvoir observer la périphérie du site. Les alignements d'arbres jouent à nouveau leur rôle.

#### 4.2.4.2 Perception des abords depuis l'intérieur du périmètre




***Figure 111 : Points de vue depuis le site vers l'extérieur (Source : SPW, Orthophotos 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

Depuis l'intérieur, les vues sur les abords du site sont les suivantes :

- au nord, au-delà de la voirie régionale, un rideau d'arbres et d'arbustes alterne avec des percées sur les prairies et parcelles agricoles situées au nord de la voirie régionale. Les percées plus nombreuses à l'extrême nord ne permettent pas de disposer de points de vue très larges, en raison de la position en fond de vallée ;
- à l'est, les habitations et leurs jardins limitent la vue. Les seules percées sont permises grâce au chemin de Morivaux et à la taille aux Oruints. Toutefois, il s'agit de voiries entièrement urbanisées, ce qui limite la profondeur de vue ;
- au sud, les vues sur les parcelles agricoles sont dégagées et à peine perturbées par l'alignement d'arbres discontinu. Après quelques centaines de mètres, l'horizon est interrompu par des crêtes boisées, qu'il s'agisse du bois situé plein sud, des arbres de la drève Flovana au sud-est ou d'alignements d'arbres plus éloignés au sud-ouest ;
- à l'ouest, on retrouve tout d'abord le prolongement de la voirie régionale (plutôt au sud-ouest). Plusieurs points de vue pris depuis des voiries en cul-de-sac donnent directement

sur des fonds de jardin. Vers le nord-ouest, d'autres points de vue donnent sur des voiries comme la rue de la Sapinette et la rue du Grand Taillis ; la profondeur des prises de vue dépend directement de l'urbanisation de ces voiries. Un point de vue pris au nord-ouest donne également sur le centre d'accueil pour enfants handicapés.
Comme la partie nord-ouest du périmètre est située en fond de vallée et dans une zone urbanisée, elle ne dispose pas de beaucoup de points de vue sur l'extérieur, hormis de façon très ponctuelle au niveau des voiries.




*Figure 112 : Vues depuis le sud-est vers l'est (à gauche) et vers le sud-est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 113 : Vue depuis le sud vers le sud (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 114 : Vues depuis le sud-ouest vers le sud (à gauche) et vers l'ouest (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 115 : Vues depuis le sud-ouest vers l'ouest (à gauche) et depuis l'ouest vers le sud-ouest (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 116 : Vues depuis le nord-ouest vers le nord-ouest (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 117 : Vues depuis le nord-ouest vers le nord-ouest (à gauche) et vers le nord-est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 118 : Vues depuis le nord vers le nord-ouest (à gauche) et vers le nord-est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*

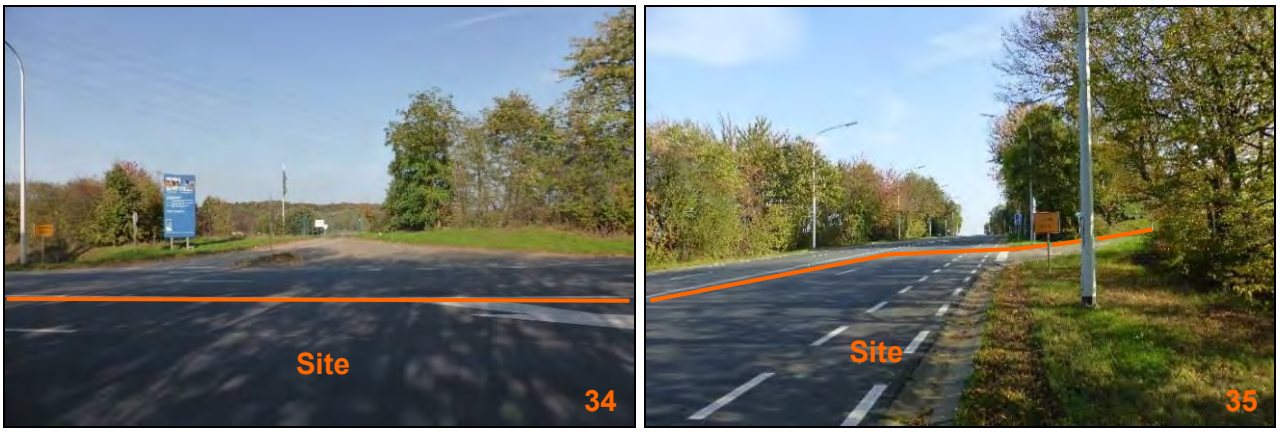



*Figure 119 : Vues depuis le nord-est vers le nord (à gauche) et vers l'est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*




*Figure 120 : Vues depuis l'est vers l'est (à gauche) et vers le sud (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*

#### 4.2.4.3 *Perception depuis l'intérieur du périmètre*




***Figure 121 : Points de vue sur l'intérieur du site, depuis l'intérieur du site (Source : SPW, Orthophotos 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

Comme le périmètre se partage entre une partie urbanisée (munie de voiries) et une partie non urbanisée (parcelle agricole), les points de vue de l'intérieur du site sont exclusivement situés sur des voiries, en grande majorité au niveau des carrefours.

Dans la partie ouest du périmètre, les points de vue ne montrent que des habitations, des jardins et des voiries. Dans la partie est du périmètre, les points de vue font la jonction avec la partie laissée en terrain agricole, au niveau des amorces de voiries de la rue des Lauriers et de la rue des Aulnes. Dans la partie sud du périmètre, le point de vue illustre la jonction entre la partie agricole et la partie laissée en friche arbustive.




*Figure 122 : Vues vers l'ouest (à gauche) et vers l'est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*







*Figure 123 : Vues vers le nord (au-dessus), vers l'ouest (à gauche) et vers l'est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)*










***Figure 124 : Vues vers le nord-ouest (au-dessus), vers l'ouest (à gauche) et vers le sud-est (à droite) (Photo: DR(EA)²M)***

Depuis le même point de vue, on peut observer un espace public aménagé sous forme de petit parc, avec une plaine de jeux, des poubelles, des bancs et des arbres, le tout sur un espace entièrement enherbé et sécurisé, grâce à son éloignement de la voirie.




***Figure 125 : Vue vers le nord-est sur la plaine de jeux (Photo : DR(EA)²M)***




*Figure 126 : Vues vers le nord-est (à gauche) et vers le nord-ouest (à droite) (Photo : DR(EA)²M)*







*Figure 127 : Vues vers l'ouest (au-dessus), vers l'est (à gauche) et vers le nord (à droite) (Photo : DR(EA)²M)*








***Figure 128 : Vues vers le sud-ouest (au-dessus), vers le nord-ouest (à gauche) et vers le sud-est (à droite) (Photo : DR(EA)²M)***









***Figure 129 : Vues vers le nord (au-dessus), vers le sud (à gauche) et vers l'ouest (à droite) (Photo : DR(EA)²M)***




*Figure 130 : Vues vers l'est (à gauche) et vers le nord-ouest (à droite) (Photo : DR(EA)²M)*




*Figure 131 : Vues vers le sud-est (à gauche) et vers le nord-est (à droite) (Photo : DR(EA)²M)*







*Figure 132 : Vues vers le nord-est (au-dessus), vers le nord-ouest (à gauche) et vers le sud-est (à droite) (Photo : DR(EA)²M)*










***Figure 133 : Vues vers le nord (au-dessus), vers l'ouest (à gauche) et vers l'est (à droite) (Photo : DR(EA)²M)***







***Figure 134 : Vues vers le sud-est (à gauche) et vers le nord-est (à droite) (Photo : DR(EA)²M)***




***Figure 135 : Points de vue sur le site, depuis extérieur du site, à grande distance (Source : SPW, Orthophotos 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

Depuis l'extérieur et à grande distance du site, le site n'est visible que depuis le nord, l'ouest et le sud-ouest. Comme précisé dans le chapitre consacré au relief, la crête située au sud-est du périmètre empêche toute vue sur le périmètre depuis l'est de cette crête.

L'un des points de vue qui permet une vue dégagée sur la partie non bâtie du périmètre se situe le long de la N958 ; sur ± 500 m à partir du rond-point de la N4, il est possible d'apercevoir le périmètre, malgré la présence d'un alignement d'arbres disposés à intervalle régulier le long de la voirie. La partie basse du périmètre (partie bâtie) reste non-visible, masquée par les arbres de la zone résidentielle située en amont.




*Figure 136 : Vue vers le sud-est depuis la N958 (Photo : DR(EA)²M)*

L'autre point de vue qui permet une vue dégagée sur la partie non bâtie du périmètre se situe au sein du parc d'activités économiques Ecolys. La même constatation que pour le point de vue précédent est valable, bien que les arbres masquant partiellement la vue ne soient pas ceux d'une zone résidentielle. Notons toutefois qu'avec le développement du parc d'activités, les points de vue depuis les voiries risquent d'être plus rares et d'être remplacés par des points de vue depuis les futures constructions.




*Figure 137 : Vue vers le sud depuis le parc d'activités économiques Ecolys (Photo : DR(EA)²M)*

Depuis la rue Leuchère, seule l'extrémité sud-ouest du périmètre est visible. Le reste du périmètre est masqué :

- pour la partie haute, par des arbres délimitant des parcelles agricoles ;
- pour la partie basse, par les habitations longeant la N93 et ne faisant pas partie du périmètre.




*Figure 138 : Vue vers le nord-est depuis la rue Leuchère (Photo : DR(EA)²M)*

## 4.2.5 Contexte urbanistique

### 4.2.5.1 Gabarit du bâti

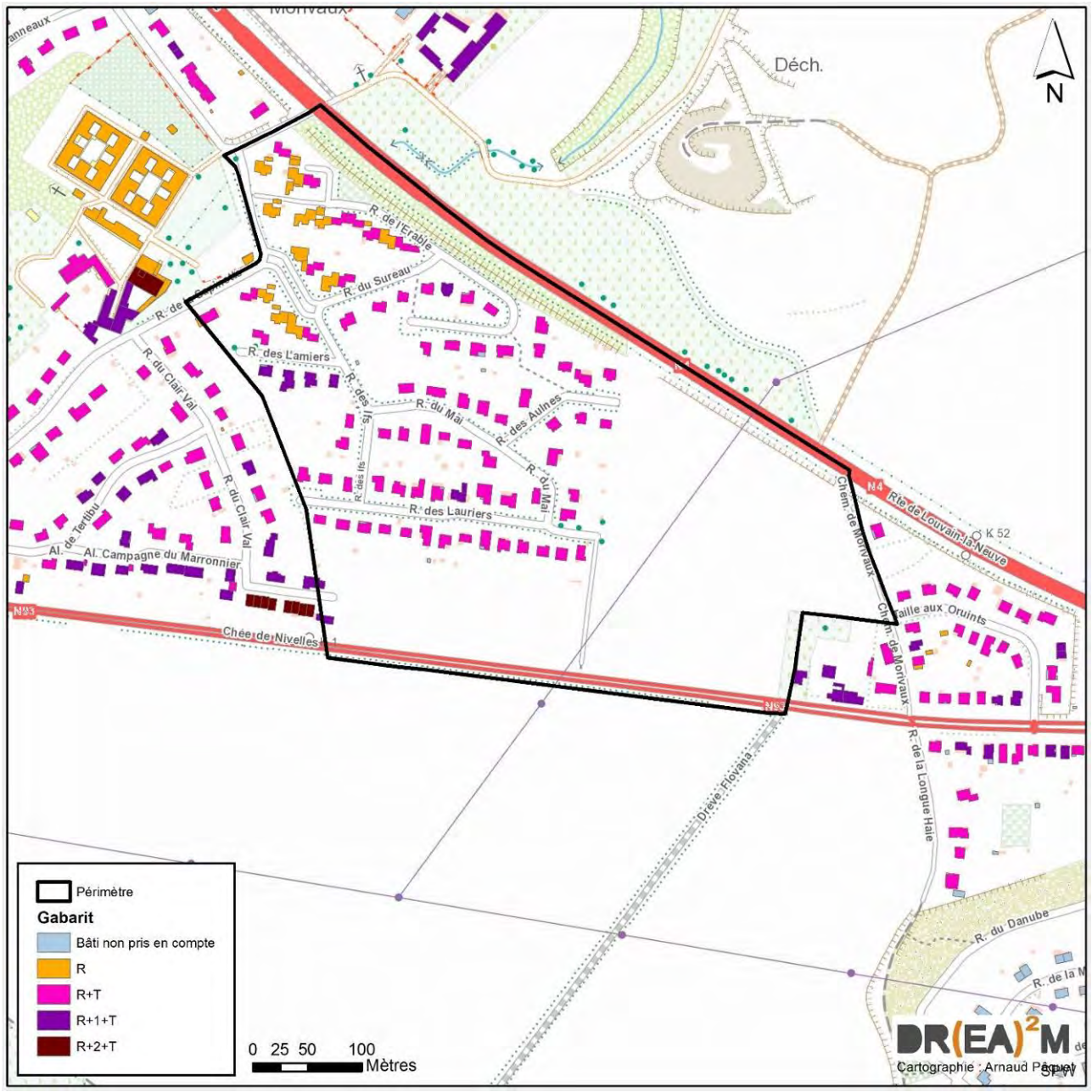



***Figure 139: Gabarit du bâti dans et autour du périmètre d'étude (Source: SPW, IGN – Carto : DR(EA²)M)***

± 75 % du bâti situé au sein du périmètre est de gabarit R+T[15]. La partie nord-ouest du périmètre est occupée par une grande part de bâti de gabarit « R »[16] (un unique rez-de-chaussée avec toiture plate) tandis que très localement, on retrouve des habitations de gabarit R+1+T[17]. Toutefois, il est utile de préciser que la quasi-totalité du bâti de gabarit R+T présente une toiture à double versant perpendiculaire à la voirie, très pentue ; cela mène presque chaque fois à une hauteur égale à celle des bâtiments de gabarit R+1+T.

[15] Rez + Toiture

[16] Rez-de-chaussée unique

[17] Rez + 1 étage + Toiture

Hors du périmètre, les seules constructions de gabarit « R » sont situées sur le terrain du centre d'accueil pour enfants handicapés, au nord-ouest du périmètre. On y retrouve également un bâtiment de gabarit R+2+T[18]. Les autres gabarits de ce type sont situés au sud-ouest du périmètre mais ils sont très rares. La majorité des constructions autour du périmètre sont partagées entre les gabarits R+T et R+1+T.

#### *4.2.5.2 Paysage urbanistique*




***Figure 140 : Points de vue sur zones bâties dans et autour du site***
***(Source : SPW, Orthophotos 2016 – Carto : DR(EA)²M)***

Le bâti situé dans la partie ouest du périmètre et à l'est du périmètre est constitué en grande majorité d'habitations 4 façades unifamiliales. Des habitations semi-mitoyennes se retrouvent dans la partie nord-ouest du périmètre mais aussi au sud-ouest du périmètre ; à cet endroit, des constructions mitoyennes sont même présentes mais en petit nombre. Au nord du périmètre, la discothèque Flagrant Délire occupe une ancienne ferme carrée avec une tour intérieure. Au sud du périmètre, le paysage direct est vierge de constructions.

[18] Rez + 2 étages + Toiture

Le paysage urbanistique est très hétérogène. Hormis le fait que le bâti soit pavillonnaire et que l'usage de la brique comme matériau de parement soit exclusif, les teintes varient du rouge au beige, en passant par le blanc et le gris foncé. Les toitures varient du tout au tout ; l'orientation, la hauteur et la forme des toitures génèrent des maisons toutes plus différentes les unes que les autres, à tel point qu'il est rare de voir deux maisons adjacentes se ressembler.




***Figure 141 : Vues du quartier situé à l'est du site – Nouvelle construction adjacente au site (Photo : DR(EA)²M)***







***Figure 142 : Vues du quartier situé à l'est du site – Taille aux Oruints (à gauche) et chemin de Morivaux (à droite) (Photo : DR(EA)²M)***







***Figure 143 : Vues des habitations situées le long de la N93 au sud-est du site (Photo : DR(EA)²M)***




*Figure 144 : Vues depuis l'intérieur du site – Amorces de voiries (Photo : DR(EA)²M)*




*Figure 145 : Vues du quartier dans la partie ouest du site (Photo : DR(EA)²M)*




*Figure 146 : Vues du quartier dans la partie ouest du site (Photo : DR(EA)²M)*




*Figure 147 : Vues du quartier dans la partie ouest du site (Photo : DR(EA)²M)*

En ce qui concerne les prises de vue 62, 64 et 65, elles ont été prises dans la partie nord-ouest du périmètre. On y retrouve de nombreuses habitations semblables à des « tipis » : l'alignement par rapport à la voirie est peu visible et les toitures en ardoises sont inclinées à plus de 45°. Parfois, ces dernières sont prolongées jusqu'au sol par des prolongements de murs ou des poutres de bois (voir la prise de vue 64), renforçant cette impression de tipi.




***Figure 148 : Vue de la discothèque « Flagrant délire » au nord-ouest du site (Photo : DR(EA)²M)***

### *4.2.6 Contexte naturel*

Le contexte naturel du périmètre est relativement pauvre. La partie agricole du périmètre est très pauvre sur le plan naturel tandis que les jardins représentent une nature artificialisée qui peut, dans certains cas, être positive sur le plan de la biodiversité. Comme expliqué dans la situation existante de droit, aucun élément de protection n'existe au sein du périmètre. Plusieurs zones présentant un intérêt supérieur aux autres sont cependant existantes : les alignements d'arbres existant le long des deux voiries régionales et la partie sud du périmètre, laissée en friche arborée. Cette friche arborée se combine à une friche arbustive et à une friche herbacée. A elles trois, elles occupent la totalité de la partie de la ZACC inscrite en « zone de réserve à long terme » au SDC.

Cette friche se compose en grande partie d'espèces indigènes telles que Betula pendula (bouleau verruqueux), Acer pseudoplatanus (érable sycomore) et autres. Il s'agit d'une strate arborée dont l'âge atteint au maximum une dizaine d'années.

En ce qui concerne le contexte faunistique, les jardins des habitations sont des lieux de vie de nombreuses espèces, qu'il s'agisse d'oiseaux, d'insectes ou de petits mammifères. La friche peut également servir de lieu de vie ou de nourrissage de nombreuses espèces, peut-être plus grandes, comme le renard. Toutefois, lors des visites menées sur le terrain, aucun animal n'a été identifié.



***Figure 149 : Friche arborée située au sud du périmètre (Photo : DR(EA)²M)***



*Figure 150 : Friche arborée située au sud du périmètre (Photo : DR(EA)²M)*



*Figure 151 : Friche arborée située au sud du périmètre (Photo : DR(EA)²M)*

### 4.2.7 Environnement sonore et qualité de l'air

Au niveau local, les sources de pollution sonores et atmosphérique peuvent être liées aux fonctions résidentielles et le trafic qui en découle. Urbaniser le reste de la ZACC créerait inévitablement une source de pollution supplémentaire, via une charge de trafic supplémentaire (fonction commerciale).

Les sources sonores aux alentours du site sont liées au trafic routier. Les rues situées à l'ouest et à l'est sont uniquement fréquentées pour les activités résidentielles ; le fait que celles situées à l'ouest soient en cul-de-sac limite le risque d'un usage abusif de la voirie et donc la production de pollution sonore. En revanche, les voiries régionales au nord et au sud sont très fréquentées ; le fait que la vitesse maximale autorisée soit de 70 km/h sur la N93 et 90 km/h sur la N4 a inévitablement un effet sur la pollution sonore.

La fréquentation de ces voiries a également un impact sur la pollution atmosphérique locale

A un tout autre niveau, l'activité agricole peut être aussi une source de pollution sonore et atmosphérique, en raison des opérations nécessaires au fonctionnement de l'agriculture (moisson, épandage de pesticides, etc.).

Selon l'AWAC, en date du 22 septembre 2017, la Ville de Namur présente une qualité de l'air qualifiée de très bonne pour les polluants analysés (PM2.5, PM10, $O_3$, $NO_2$).

En ce qui concerne le radon[19], la Ville de Namur fait partie de la classe 1b, c'est-à-dire qu'il y a entre 2,1 et 5 % des maisons échantillonnées qui se situent au-dessus du niveau d'action (300 Bq/m³). Namur n'est pas considérée comme une commune à risque, au contraire des communes situées au sud du Sillon Sambre-et-Meuse, dans les arrondissements de Verviers, Bastogne, Neufchâteau, Dinant et Marche.

[19] Agence fédérale de contrôle nucléaire, *Le site radon de l'AFCN* (en ligne), 2014. Disponible sur : http://fanc.fgov.be/fr/page/bienvenue-sur-le-site-radon-de-l-afcn/646.aspx

### 4.2.8 Services et équipements

Le périmètre se situe à la sortie de l'agglomération namuroise, plus précisément du village de Belgrade. Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée dite « Marronnier – Tertibu », située entre le village de Belgrade et le village de Suarlée. Cette zone urbanisée est moins bien équipée que Belgrade, qui dispose d'une grande variété de services et équipements. Toutefois, un petit zoning regroupant une demi-douzaine de surfaces commerciales existe depuis plus de 20 ans à moins de 1 km à l'ouest du site. Ce zoning s'est peu à peu renforcé au cours des années, augmentant l'offre en commerces.

Notons qu'une certaine dynamique est à l'œuvre depuis quelques années à Belgrade puisqu'un centre de services s'est développé il y a quelques années à la sortie de Belgrade, accueillant notamment un centre de tri de la poste (cfr. la figure suivante). A l'inverse, l'ancien centre de contrôle technique est à l'abandon depuis 2015, laissant libre une vaste surface à 750 m à l'est du site.

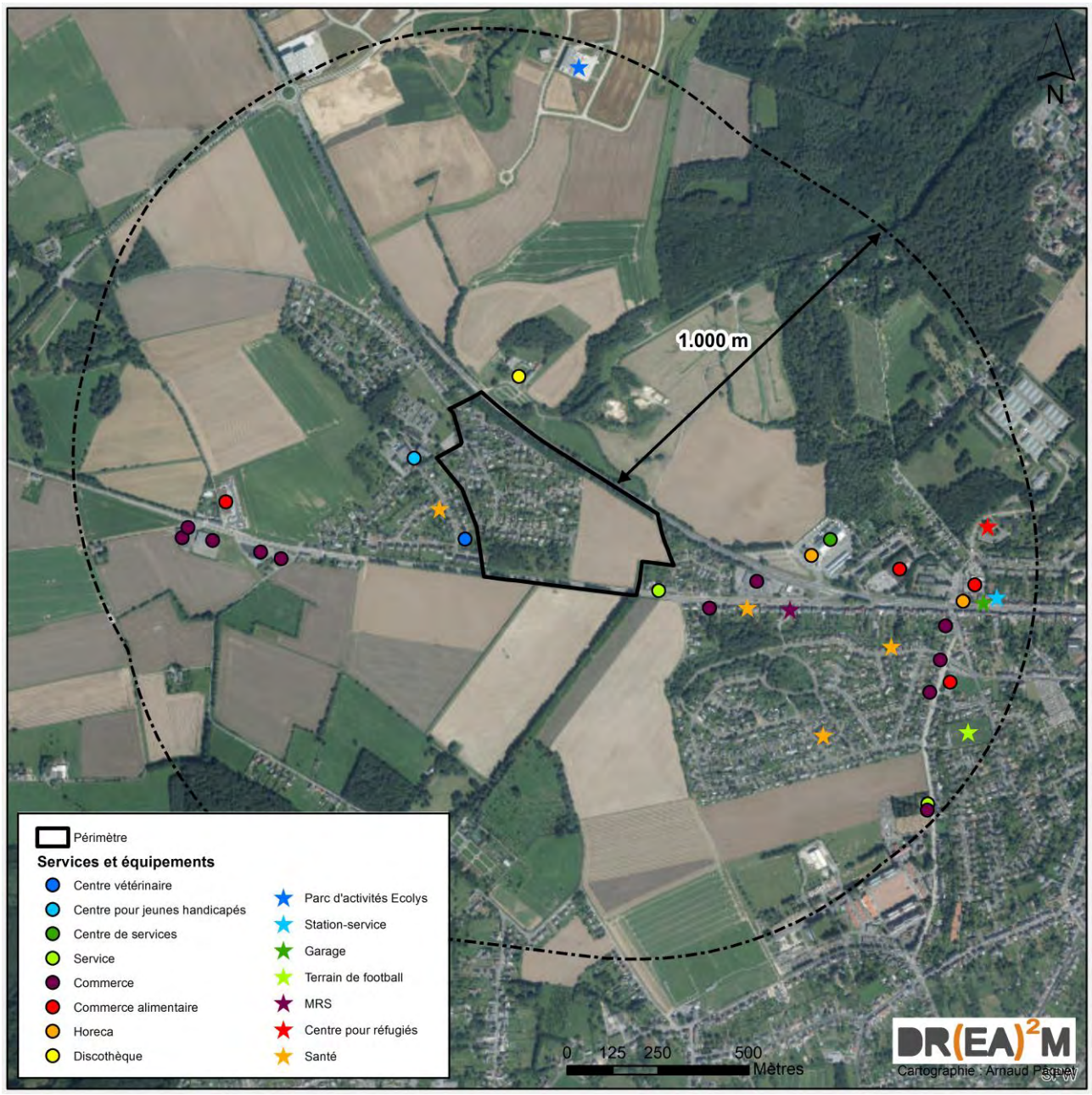



***Figure 152 : Services et équipements présents à proximité du site d'étude (Source : SPW, Orthophotos 2016, Observations de terrain – Carto : DR(EA)²M)***

#### *4.2.8.1 Services et équipements publics et sociaux*

Aucune maison de village ou de services communaux ne se situe à proximité du site. L'hôtel de Ville de Namur est situé en plein centre de Namur, à 5 km à l'est.

Les abords directs du site ne sont pas non plus équipés d'une école, hormis le centre Clair Val, qui reçoit des enfants handicapés de 3 à 18 ans. Il est situé à 100 m à l'ouest du site. Les autres écoles les plus proches sont l'école communale de Flawinne (1.200 m au sud), de Belgrade (1.250 m à l'est), l'école Sainte-Marie de Flawinne (1.500 m au sud) et l'ITCA (Institut des Techniques et des Commerces Agro-alimentaires, à 2.000 m au nord-ouest).

Aucune crèche n'est située à moins de 1.000 m du site. En revanche, l'une d'elles se trouve dans le centre de Suarlée (Graine de Malice, à 1.700 m au nord-ouest). Des accueillantes autonomes sont également localisées à Suarlée, Belgrade et Saint-Servais.

Une maison de repos et de soins (MRS) est localisée à proximité du périmètre, à 300 m à l'est. Il s'agit de la résidence « Le Fontiloy », qui dispose de 45 places d'accueil.

Aucun lieu de culte n'est situé à moins de 1.000 m du site. Les plus proches sont les églises de Suarlée, Flawinne et Belgrade, respectivement à 1.500 m au nord-ouest, 1.800 m au sud et 1.400 m à l'est.

Un terrain de football est situé à Belgrade, à 950 m au sud-est du site. D'autres terrains de football sont également situés à Flawinne, à 1.000 m au sud du site.

#### *4.2.8.2 Equipements et commerces de proximité*

Plusieurs équipements et commerces divers se situent à proximité du site.

En termes de soins de santé, plusieurs médecins (généralistes, dentiste) sont présents dans un rayon de 1.000 m autour du site. Un centre de la Croix-Rouge est également présent à 900 m à l'est ; ce centre, qui peut accueillir un maximum de 400 réfugiés, en accueillait 300 au début de l'année 2017.

Plusieurs prestataires de services sont présents de manière isolée (opticien, centre de bien-être, centre de fitness) mais également de manière groupée, avec la présence d'un centre de service très imposant accueillant notamment les bureaux de l'IWEPS.

Dans le secteur de l'HORECA, l'offre est faible et se limite à un bar-taverne et à un fast-food. En revanche, l'offre est supérieure sur le plan commercial, en particulier les commerces alimentaires (trois supermarchés présents à Belgrade et un quatrième présent à 700 m à l'ouest du site). En ce qui concerne les autres commerces, l'offre est variée et répartie entre le petit zoning à l'ouest (magasin de chaussures, magasin de vêtements, magasin de bricolage) et le centre de Belgrade (magasin de vêtements, opticien, librairie, bijouterie).

Un centre vétérinaire est présent au cœur de la zone urbanisée, à 300 m à l'ouest du site. Deux garages se trouvent sur la N4 à 900 m à l'est du site. Enfin, une discothèque est présente le long de la N4 également, à 300 m au nord-ouest.

Le parc d'activités Ecolys est situé à l'entrée de Rhisnes, à ± 1.000 m au nord du périmètre. Le parc est en pleine expansion et s'oriente sur la thématique de l'éco-construction.

### *4.2.9 Réseaux techniques*

#### *4.2.9.1 Réseau d'égouttage*

Ce thème a déjà été abordé au sein du point 4.1.12.

#### *4.2.9.2 Distribution d'eau*

La gestion et la fourniture d'eau potable dans les rues qui au sein du périmètre et autour du périmètre est assurée par la SWDE (Société Wallonne Des Eaux). Des conduites d'eau sont présentes dans les rues des deux lotissements situés à l'ouest et à l'est du site, mais également le long de la N93.

La canalisation existante mentionnée au plan de secteur est une conduite d'adduction de Vivaqua.

#### *4.2.9.3 Transport et distribution d'électricité et de gaz*

La gestion des réseaux d'électricité et de gaz est assurée par Ores. Des câbles d'électricité sont présents dans toutes les rues situées dans et autour du périmètre. Dans la partie ouest, ces derniers sont enterrés mais le long de la N93, à l'ouest, au nord-ouest et au sud-est du périmètre, ils sont aériens. Notons que toutes les voiries situées dans la partie ouest disposent d'un éclairage public.

Des conduites de gaz de moyenne pression sont présentes le long de la N93 (au sud) ainsi que dans l'ensemble des rues de la partie ouest. Pour connecter la N93 avec la zone résidentielle de la partie ouest, une conduite fait la jonction au niveau de la petite voirie asphaltée qui rejoint la rue des Lauriers.

A une toute autre échelle, une ligne à haute tension (70 kV) gérée par Elia scinde le périmètre en deux selon une trajectoire sud-ouest / nord-est. Comme les pylônes qui sous-tendent cette ligne sont situés hors du site, le « point bas » de la ligne se situe au-dessus du périmètre. Le courrier d'Elia précise les distances verticales et horizontales à respecter entre la ligne et tout obstacle. Ces distances ont déjà été évoquées dans le chapitre consacré au plan de secteur.

#### *4.2.9.4 Internet, télédistribution et téléphone*

Aucun réseau de fibre optique n'existe à proximité du périmètre.

En ce qui concerne la téléphonie et la télédistribution, Nethys-Voo possède des installations souterraines à hauteur de la N93 (au sud) tandis que Proximus possède des installations souterraines à hauteur de toutes les voiries, régionales comprises.

Par ailleurs, les différents opérateurs de téléphonie mobile offrent une couverture relativement large sur le territoire. Deux antennes GSM sont situées dans un rayon de 200 m autour du site : l'une est située sur le pylône sous-tendant le réseau d'Elia (50 m au sud-ouest) tandis que l'autre est située le long de la N4 (200 m à l'est).




***Figure 153: Réseaux d'impétrants à proximité du site d'étude (Source: SPW, Orthophotos 2016, Observations de terrain, ORES, SWDE, SPGE, VOO, PROXIMUS, ELIA – Carto : DR(EA)²M)***

### *4.2.9.5 Déchets*

La collecte des déchets ménagers au sein de la Ville de Namur est gérée par l'intercommunale BEP Environnement (Bureau Economique de la Province de Namur), qui organise une collecte hebdomadaire des ordures ménagères (deux fois par semaine pour le centre-ville de Namur), ainsi qu'une collecte bimensuelle pour les PMC et les papiers et cartons. En ce qui concerne les déchets ménagers et les PMC, ils sont récoltés au moyen de sacs poubelle payants.

Aucune collecte de verre n'est organisée mais une trentaine de bulles à verre sont réparties au sein du territoire. Pour les autres déchets, trois parcs à conteneurs sont disponibles à Champion, Naninne et Malonne, ce dernier étant le plus proche du site d'étude (5 km au sud).

## 4.2.10 Mobilité

### 4.2.10.1 Réseau routier

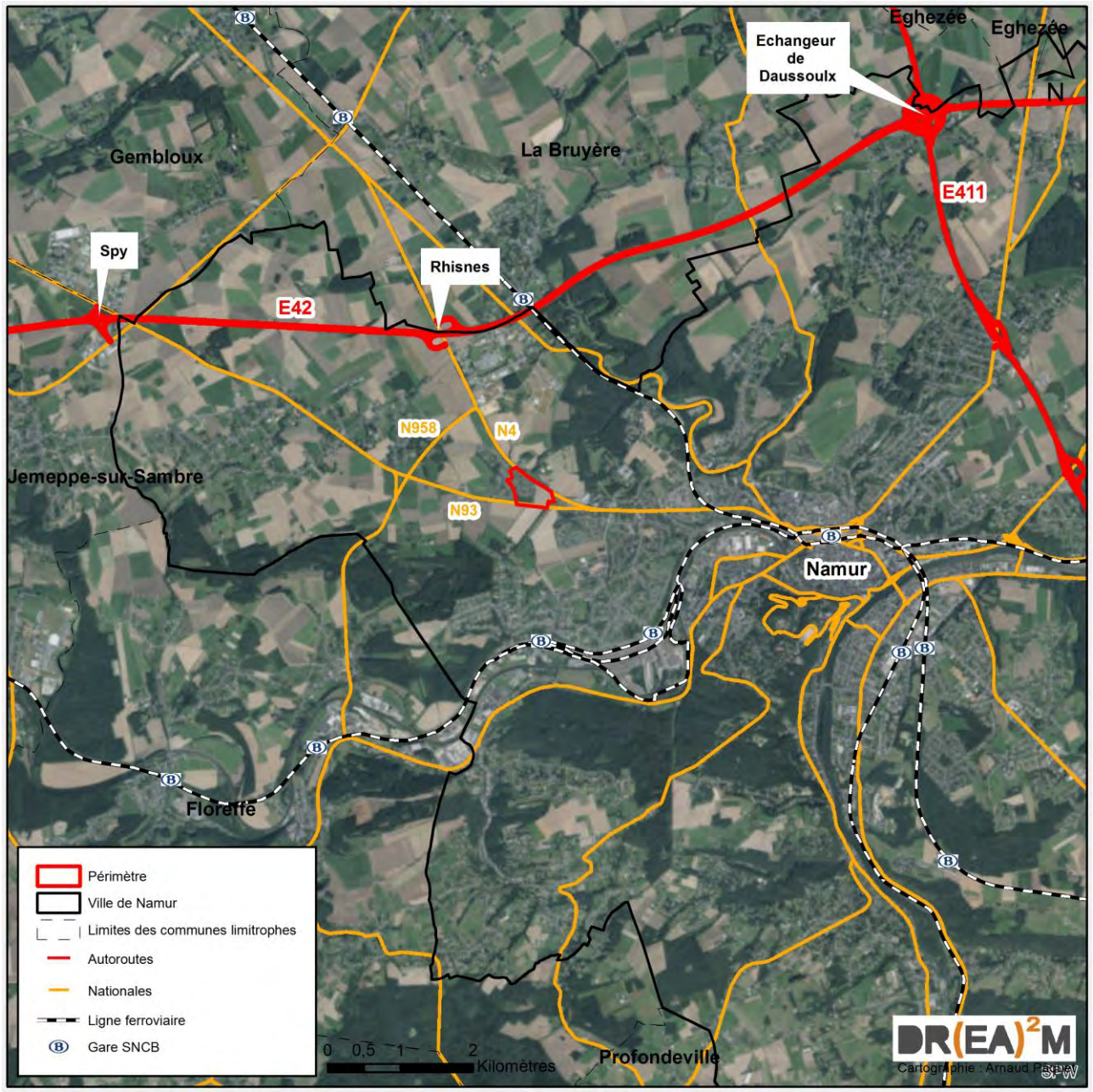



***Figure 154: Réseaux de transport à proximité du périmètre (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

La ville de Namur dispose sur son territoire de deux tronçons autoroutiers : la E411 (Bruxelles – Longwy, via Namur et Arlon) et la E42 (Dunkerque – Aschaffenbourg, via Mons, Namur et Liège). Ces deux tronçons se rencontrent au niveau de l'échangeur de Daussoulx, situé au nord du territoire.

Sur la E411, 4 sorties/entrées d'autoroutes sont utilisables au sein du territoire, à Champion, Bouge, Loyers et Wierde. Comme ce tronçon d'autoroute est situé à l'est du territoire, il permet de desservir l'est de la Ville. Sur la E42, une seule entrée/sortie d'autoroute est utilisable sur le territoire, à Rhisnes ; cette entrée/sortie permet de desservir rapidement le site d'étude car elle n'est située qu'à 2.500 m au nord-ouest. La N4 permet la connexion en moins de 5 minutes entre le site et la E42.

La N93 permet également de rallier l'autoroute E42 : une autre entrée/sortie d'autoroute est située à Spy, sur la commune de Jemeppe-sur-Sambre, à 7 km au nord-ouest.

L'accès au site par l'est nécessite de passer par le centre-ville de Namur, via la N4. L'accès par le sud, via Flawinne, est moins aisé car aucune voirie ne permet le passage d'un grand nombre de véhicules. Plutôt que de traverser des zones résidentielles durant plusieurs kilomètres afin de rejoindre la route nationale N90 (Namur – Mons, via Charleroi), l'alternative est de rallier la N90 via la N958, à 2 km l'ouest du site (voir Figure 154).




***Figure 155: Typologie des voiries (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

A une échelle plus fine, on constate que les deux voiries régionales (N4 et N93) sont incluses au sein du périmètre. A l'est, le chemin de Morivaux est lui aussi inclus dans le périmètre tandis qu'à l'ouest, une grande partie de la zone résidentielle est incluse (rue de l'Erable, rue du Sureau, rue des Aulnes, rue du Mai, rue des Ifs, rue des Lauriers et rue de la Sapinette).

En termes de gabarits, la N4 et la N93 sont larges respectivement de 18 et 12 m. La N4 est plus large que la N93 en raison du dédoublement des voies de circulation à hauteur du site. Les deux voiries sont chacune équipées de pistes cyclables marquées au sol ; dans le cas de la N93, la

piste cyclable présente du côté opposé de la voirie s'arrête peu avant la limite du périmètre. En revanche, la N93 est munie d'une bande centrale renforcée d'une peinture rouge, afin d'accroître la sécurité des usagers de la route. La N93 est limitée à 70 km/h et la N4 à 90 km/h, à hauteur du périmètre.

La figure ci-dessous permet également de distinguer les élargissements de voiries destinés aux arrêts de bus. Notons toutefois qu'il n'existe pas vraiment d'aménagement à destination des piétons, obligés d'emprunter la piste cyclable ou le bas-côté herbeux. Ce bas-côté permet le stationnement le long de la N93, moyennant le respect du code de la route et de la piste cyclable. En revanche, il n'est pas possible de stationner le long de la N4.



***Figure 156 : Nationale 93 à hauteur du site (Photo : DR(EA)²M)***



***Figure 157 : Nationale 4 à hauteur du site (Photo : DR(EA)²M)***

Par l'ouest, les voiries communales sont des voiries de moindre gabarit : 5 m de large, une seule bande de circulation dans chaque sens mais des trottoirs. Ces trottoirs accroissent la sécurité des piétons, bien qu'ils soient parfois entièrement utilisés pour le stationnement des véhicules ; ces derniers se stationnent également à cheval entre la voirie et le trottoir ou plus rarement, entièrement sur la voirie. Comme la plupart des habitations sont équipées d'emplacements de stationnement privés (garages ou renfoncement directement sur la parcelle), le problème que peuvent présenter les véhicules stationnés sur la voirie est relativement limité.

Dans la partie ouest, seule la rue de la Sapinette permet de pénétrer sur le périmètre ; elle dessert une demi-douzaine de rues qui se terminent en cul-de-sac ou effectuent des boucles, de sorte que l'entrée du lotissement en constitue sa sortie, hormis pour les modes de déplacement doux. En effet, deux voiries ne sont pas adaptées au passage des voitures, au nord-ouest et au sud du périmètre. La première fait la liaison entre la rue de l'Erable et la rue de la Sapinette. La seconde fait la liaison entre la N93 et la rue des Lauriers. Elles sont toutes deux asphaltées mais ne sont larges que de maximum 3 m. Notons que la seconde fait face à un pylône électrique à hauteur de la N93.

Deux amorces de voiries font la jonction entre la partie ouest et la partie est du périmètre. Il s'agit de deux rues en cul-de-sac, la rue des Aulnes et la rue des Lauriers, terminées par une placette élargie. L'objectif de ces deux amorces est de pouvoir relier les deux parties du périmètre lors de

la mise en œuvre de la partie est, afin d'assurer une continuité de la voirie. Les traits rouges sur les figures suivantes symbolisent la délimitation entre les amorces et la partie est du périmètre.



***Figure 158 : Amorce (cul-de-sac) de la rue des Aulnes (Photo : DR(EA)²M)***



***Figure 159 : Amorce (cul-de-sac) de la rue des Lauriers, vue depuis le sentier reliant la N93 (Photo : DR(EA)²M)***

Qu'il s'agisse des voiries régionales ou des voiries communales, la qualité du revêtement est optimale : la N93 est en parfait état, la N4 vient d'être refaite et les voiries du lotissement n'ont que quelques dizaines d'années (± 30 ans).

Par l'est, la Taille aux Oruints (5 m de large) est une voirie communale à sens unique que l'on emprunte depuis la N93. Elle rencontre le chemin de Morivaux (4 m de large), une autre voirie communale à sens unique dont le revêtement est très irrégulier. Ce chemin longe le périmètre tout en reliant la N4 à la N93 ; il n'est ni accessible par la N4 ou la N93 mais uniquement par la Taille aux Oruints, comme on le voit sur la figure de droite ci-après.



***Figure 160 : Taille aux Oruints depuis la N93 (à gauche) et chemin de Morivaux (à droite) (Photo : DR(EA)²M)***

#### 4.2.10.1 *Charge de trafic*

En ce qui concerne la fréquentation des voiries régionales, des comptages de la DGO1 ont été réalisés en 2006 sur les deux tronçons de voiries régionales qui longent le périmètre. Les résultats étaient les suivants :

- 11.446 EVP[20] pour la N4 ;
- 7.758 EVP pour la N93.

De nouveaux comptages ont été réalisés en juin 2017 par le bureau Transitec dans le cadre du réaménagement prévu sur le site du BEP, tout en tenant compte des projets de réaménagement du carrefour. Si rien n'est encore décidé quant à l'aménagement définitif de cette zone, elle reste un projet important pour la Ville de Namur qui souhaite apporter des solutions et prendre des mesures qui permettront d'améliorer cette entrée de ville.

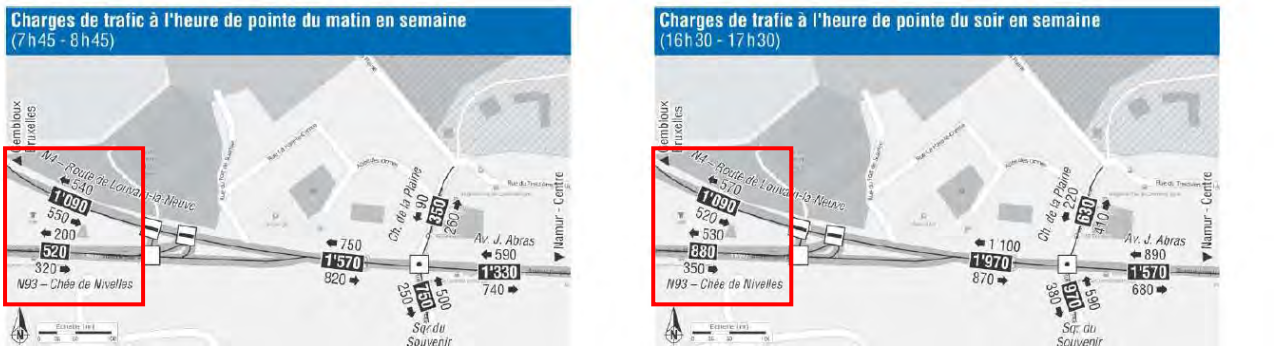



***Figure 161 : Flux pris en compte dans le cadre du comptage de juin 2017 – Heures de pointe en semaine (Source : Transitec)***

A l'heure de pointe du matin (7h45-8h45), 1.610 EVP ont été comptabilisés dans les deux sens de circulation : 1.090 sur la N4 et 520 sur la N93. A l'heure de pointe du soir (16h30-17h30), 1.970 EVP ont été comptabilisés dans les deux sens de circulation : 1.090 sur la N4 et 880 sur la N93. Les véhicules qui prennent la direction de Namur sont interrompus par un feu de signalisation situé sur la N4, quelques centaines de mètres à l'est du carrefour.

Comme il est généralement considéré que l'heure de pointe représente 10 à 12% du trafic quotidien, on peut estimer ce dernier entre ± 16.100 et ± 19.700 EVP/jour, tous sens confondus. Cette valeur maximale est inférieure à celle obtenue lors d'un autre comptage en 2012, mené par Transitec et la DGO1, référençant 22.600 EVP/jour, tous sens confondus.

Avec un tel charroi, la N4 représente donc l'un des axes majeurs pénétrant la ville de Namur. Seule la N80, située dans la partie est du territoire entre le centre-ville et l'autoroute E411, présente un charroi plus élevé. Dans toute la partie ouest, la N4 domine les autres voiries.

En-dehors de l'heure de pointe lors de laquelle des remontées de files sont observées jusqu'à hauteur du périmètre, le trafic reste fluide et conditionné par la présence de plusieurs feux de signalisation situés entre le périmètre et le bas de la N4 (6 feux de signalisation sur 2,5 km).

[20] Equivalent Véhicule Particulier

#### 4.2.10.2 *Transports en commun, piétons et cyclistes*

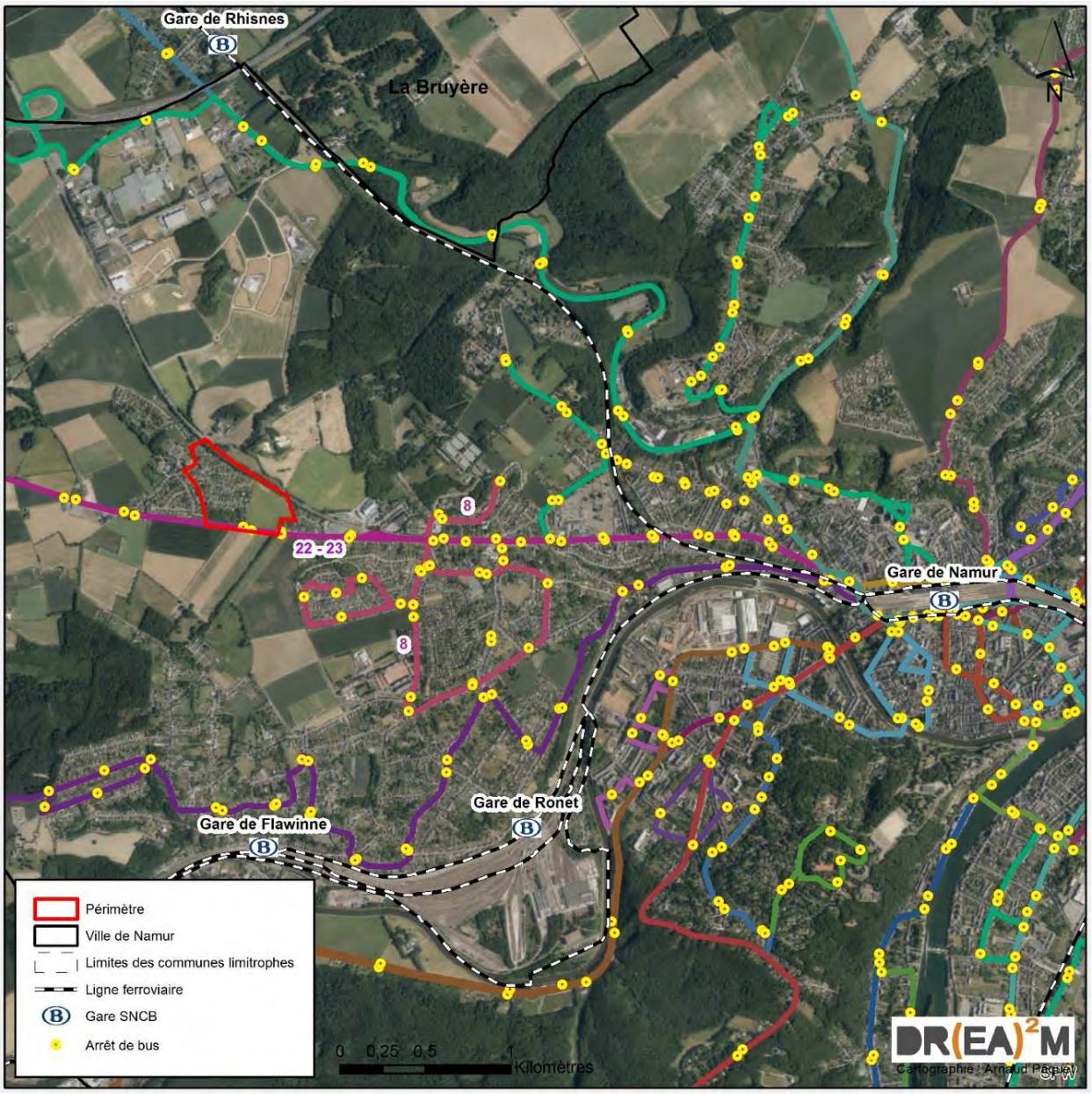



***Figure 162 : Localisation des arrêts de bus et des gares SNCB (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

### Train

Plusieurs gares SNCB sont situées à des distances similaires vis-à-vis du site, sur la ligne 161 « Namur – Bruxelles » mais aussi sur la ligne 130 « Namur – Charleroi » :

| Dénomination | Ligne | Distance | Fréquence |
|---|---|---|---|
| *Rhisnes* | 161 | 4 km au nord | 2 à 3 trains par heure en semaine |
| *Flawinne* | 130 | 3,5 km au sud | 2 à 3 trains par heure en semaine |
| *Ronet* | 130 | 3,2 km au sud-est | 2 à 3 trains par heure en semaine |
| *Namur* | 130, 161, 125, 154, 162 | 4 km à l'est | ± 10 trains par heure en semaine |

La position centrale de la Ville de Namur et plus particulièrement de sa gare vis-à-vis du reste de la Belgique et de la Wallonie permet un accès aisé et rapide à toutes les grandes villes belges :

Bruxelles (± 1h), Charleroi (± 0h30), Mons (± 1h), Tournai (± 1h30), Liège (± 1h), Dinant (± 0h30), Arlon (± 1h30). Cette facilité est renforcée par la présence massive de trains IC (Intercity) au départ de Namur.

A noter que le périmètre d'étude est situé à environ 10 minutes en voiture de la gare de Namur.

**Bus**

Les deux arrêts de bus les plus proches se situent le long de la N93 ; ils s'appellent « La drève » et « Les lauriers » et sont chacun dédoublés de part et d'autre de la voirie. Ils sont tous deux desservis par les deux mêmes lignes : la ligne 22 « Namur – Soye » et la ligne 23 « Namur – Spy – Onoz – Velaine », qui réalisent le même itinéraire entre la gare de Namur et le carrefour de la N958, à partir duquel les deux lignes se séparent.

La ligne 22 circule deux fois par jour et par sens, en semaine et le samedi (pas en service le dimanche).

La ligne 23 circule une à quatre fois (en heure de pointe) par heure et par sens, en semaine et le samedi (sans heure de pointe). La fréquence tombe à moins de 10 bus par jour et par sens le dimanche.

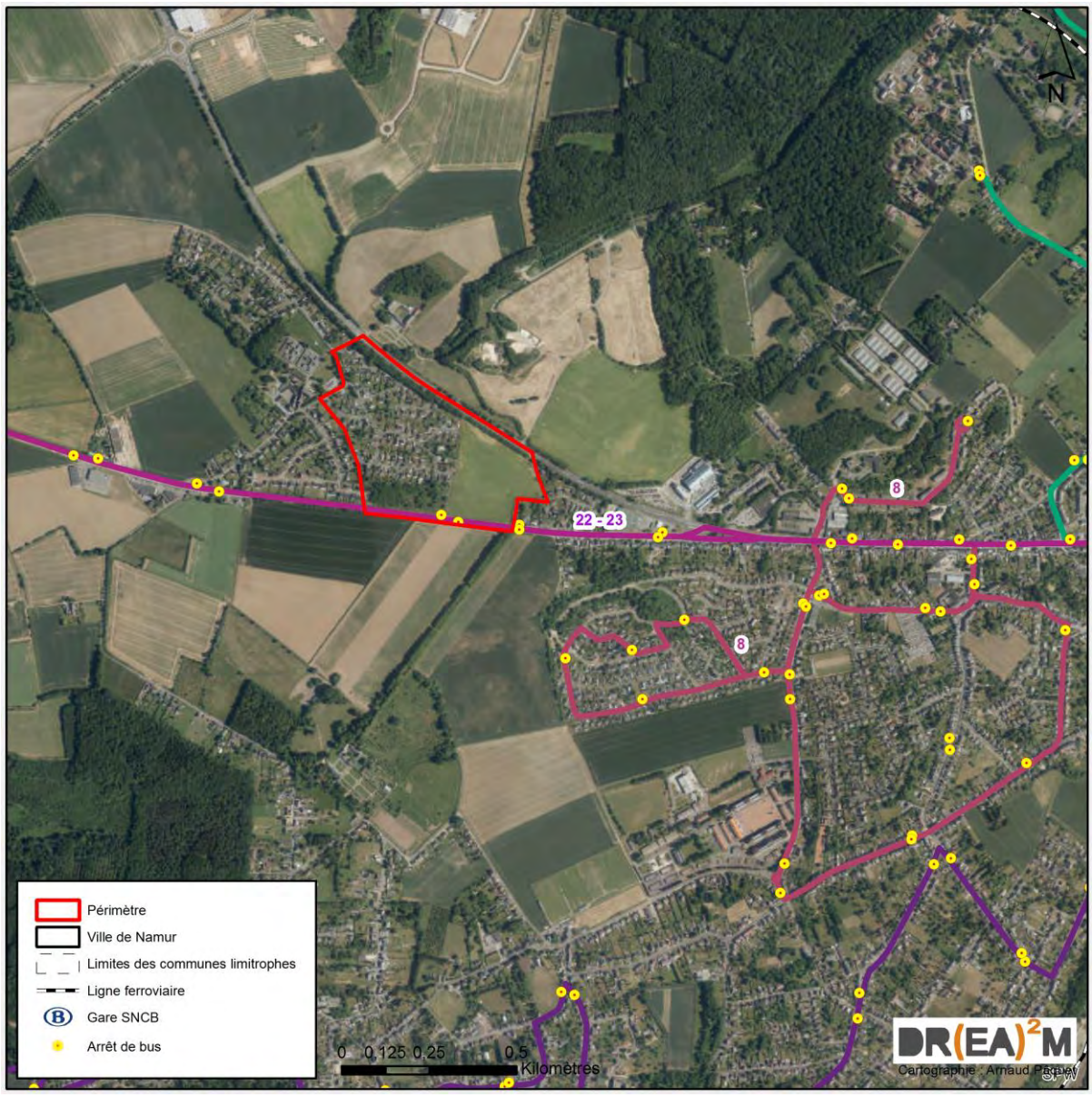



***Figure 163 : Localisation des lignes et arrêts de bus – Focus sur Belgrade (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

### Mode doux

Des pistes cyclables sont présentes sur les deux voiries régionales, bien que celle située le long du trottoir opposé de la N93 s'interrompe avant la limite du périmètre, en direction de Namur. La Taille aux Oruints ainsi que le chemin de Morivaux sont également adaptés au passage de vélos ; les cyclistes sont autorisés à remonter les sens interdits de ces deux rues, comme l'attestent les panneaux de signalisation ainsi que des marquages au sol.

Le réseau RAVeL le plus proche est celui de la ligne 142, reliant Jodoigne à Namur et situé à seulement 3,5 km à l'est du périmètre. La ligne 119 « La Sambre », reliant Namur à Charleroi, est également proche puisque seulement distante de 4,5 km au sud.

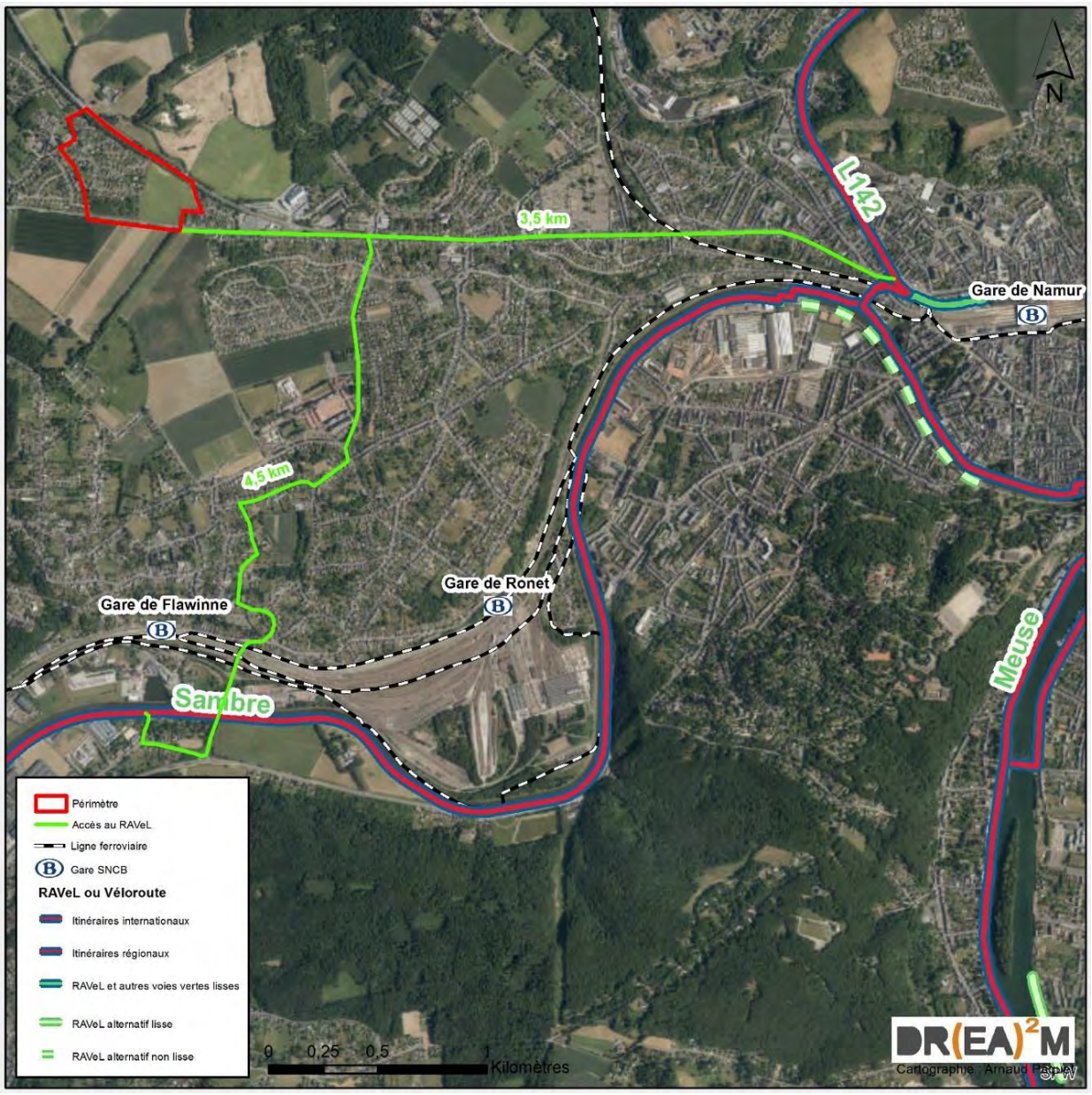
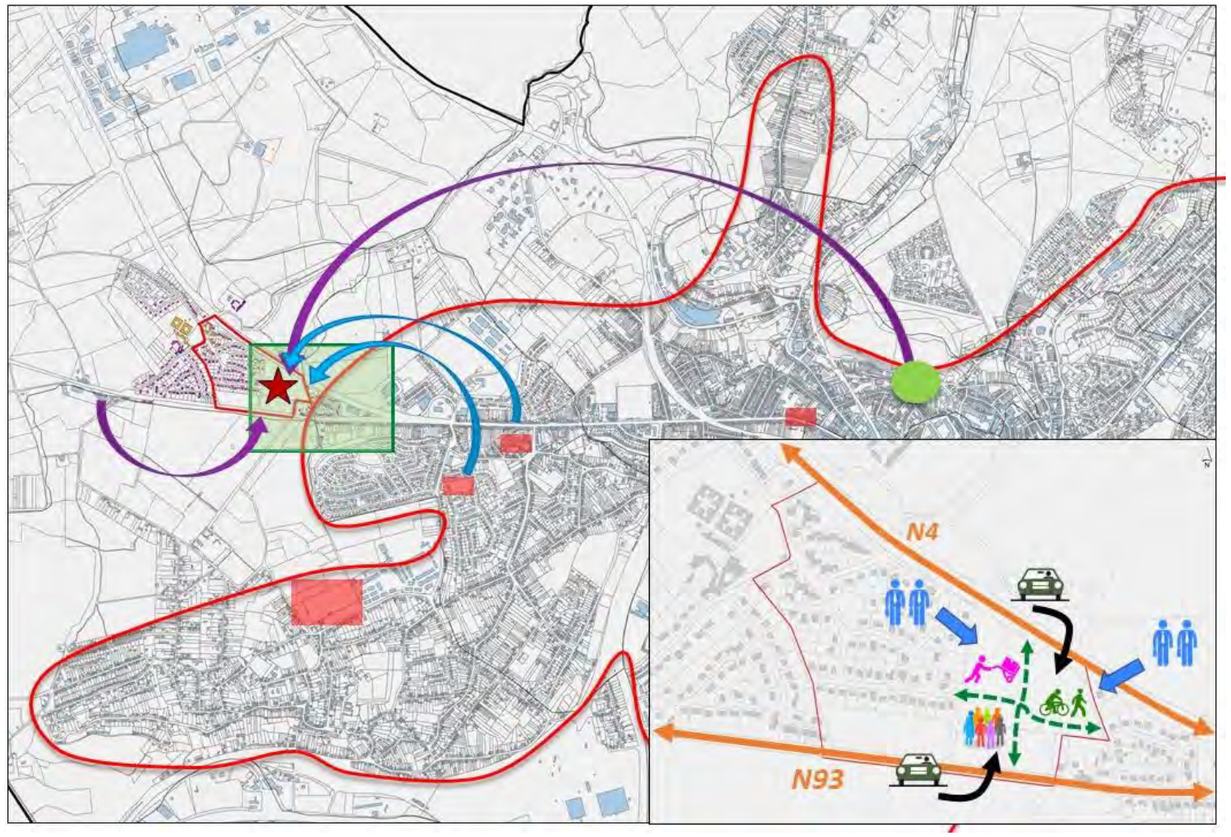



***Figure 164 : Réseau RAVeL/Véloroutes et accès à ce réseau depuis le périmètre (Source : SPW – Carto : DR(EA)²M)***

## 4.3 Synthèse Enjeux – Potentialités – Contraintes – Orientation urbanistique

Les tableaux récapitulatifs ci-dessous résument les différents enjeux, contraintes et potentialités identifiés dans le cadre des parties précédentes du Tome 1. Cette synthèse vise à s'assurer que le site étudié est apte à recevoir les fonctions commerciales et communautaires visées par le projet. Ces tableaux sont accompagnés d'un schéma permettant de résumer graphiquement les principaux éléments mis en évidence. Un 4ème tableau est inclus, faisant le lien entre les contraintes et potentialités identifiées et l'orientation urbanistique à donner au futur projet.

| Principaux enjeux identifiés | Schéma récapitulatif des enjeux |
|---|---|
| **Opportunité de réaffecter un site dont l'urbanisation est considérée comme prioritaire au SDC et finaliser sa mise en œuvre**<br><br>La ZACC est considérée par le SDC comme prioritaire (jouxte le périmètre d'agglomération, bénéficie d'une localisation stratégique, etc.) en vue de son urbanisation. La finalisation de sa mise en œuvre permet de répondre aux objectifs du SDC.<br><br>Suite à l'abandon en 2016 du projet initialement prévu au SDC (mise en œuvre d'un P+R), il est rapidement apparu essentiel de mener une réflexion sur cette zone afin de répondre aux objectifs de structuration territoriale définis au SDC. |  |
| **Réorganisation ponctuelle du territoire en phase avec les objectifs du SDC**<br><br>La mise en œuvre du projet permettra de relocaliser certaines activités (commerciales ou collectives) sur un site plus approprié du territoire communal. Cette relocalisation permettra en outre :<br>- d'éliminer un chancre urbain au sein du périmètre d'agglomération définit par le SDC<br>- de renforcer la fonction résidentielle au sein du périmètre d'agglomération conformément aux objectifs et orientations via le développement d'un nouveau quartier | |
| **Réponse d'une réponse adéquate à la stratégie de développement commerciale définie par le Schéma d'Attractivité Commerciale de la Ville.**<br><br>La ZACC est considérée par le SAC comme une zone de développement prioritaire destinée à accueillir un nouveau nodule commercial spécialisé destiné à structurer l'offre commerciale de l'ouest de la Ville. | |
| **Organisation de l'entrée ouest du périmètre d'agglomération en optimisant la mise en œuvre d'une plage urbanisable résiduelle**<br><br>Une vaste réflexion est actuellement en cours concernant le réaménagement de la porte d'entrée ouest du périmètre d'agglomération de la Ville de Namur. Celle-ci concerne notamment le réaménagement du carrefour N4/N93, situé à moins de 500 m à l'est du périmètre. Le projet de mise en œuvre de la ZACC de Suarlée devra faire intégralement partie de cette réflexion, notamment en ce qui concerne la séquence paysagère que l'on souhaite donner à cette entrée de ville. | |
| **Apport d'une réponse durable et adéquate à certains besoins avérés du territoire via une alternative de qualité au projet abandonné**<br><br>La mise en œuvre du projet permettra d'apporter une réponse directe :<br>- au besoin identifié de restructuration commerciale et d'équipements commerciaux de type « achats semi-courants lourds »<br>- au besoin mis en évidence pour certains équipements et infrastructures collectifs (sport, accueil de la petite enfance et/ou des personnes âgées) ;<br><br>De plus, la mise en œuvre du projet permettra d'apporter une réponse indirecte au besoin en logement via le déblocage du projet Asty-Moulin.<br><br>Le projet sera de qualité tant au niveau de sa conception architecturale que de son intégration paysagère sur un terrain présentant une certaine déclivité et situé sur un point haut. | |
| **Création d'emplois**<br><br>Le projet favorisera la création de nouveaux emplois et dynamisera l'activité économique locale. | |
| **Gestion des accès au site et des déplacements au sein du site**<br><br>Comme deux voiries régionales délimitent le site, il conviendra d'aménager des accès qui soient sécurisants et qui permettent d'éviter de créer de nouveaux problèmes comme des reports de files supplémentaires.<br><br>La mise en œuvre du projet permettra de créer plusieurs liaisons douces connectant les deux zones résidentielles situées de part et d'autre de la zone à urbaniser (liaison douce est-ouest). | |

**Analyse contextuelle - Enjeux**

- Mise en œuvre d'une ZACC considérée comme prioritaire au SDC et au Schéma d'attractivité Commerciale
- Participation au réaménagement et à l'amélioration de l'entrée ouest du périmètre d'agglomération
- Réorganisation ponctuelle du territoire en phase avec les objectifs du SDC
- Renforcement de la fonction résidentielle au sein du périmètre d'agglomération
- Création d'emplois
- Apport d'une réponse durable à certains besoins du territoire
- Gestion des accès au site
- Développement et renforcement des déplacements doux

| *Principales potentialités identifiées* | *Schéma récapitulatif des potentialités* |
|---|---|

**Faible mitage des propriétés au niveau des terrains non mis en œuvre et surface disponible suffisante**
Seuls deux propriétaires sont concernés par les parties du site non urbanisées. Parmi ceux-ci, un propriétaire (demandeur) souhaite développer rapidement la zone. En outre la zone présente une surface disponible suffisante pour mener à bien une programmation variée.

**Projet en adéquation avec les plans, programmes et objectifs communaux existants**
Le projet respecte les objectifs de structuration du territoire définis par :
- le SDC ;
- le Schéma d'attractivité commercial ;
- la Ville de Namur.

**Peu de contraintes juridiques à l'urbanisation**
A l'exception du passage d'une ligne haute tension impliquant le respect de certaines impositions en matière de sécurité, le site n'est concerné par aucune contrainte juridique à l'urbanisation majeure (zone protégée, Natura 2000, point de vue remarquable, sentier vicinal, aléa d'inondation, etc.)

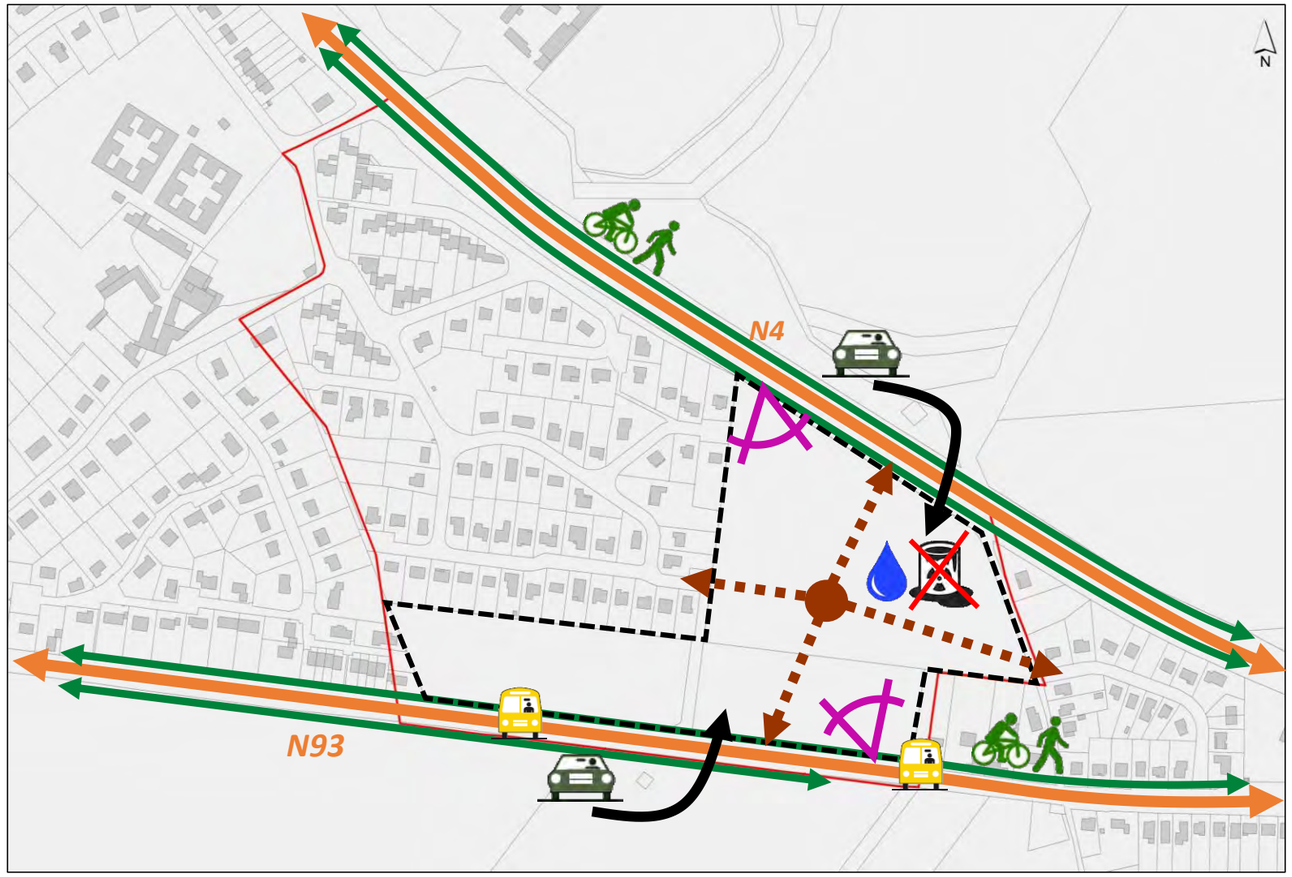
**Excellente accessibilité pour les véhicules motorisés**
Le périmètre est encadré par deux voiries régionales (N93 et N4) lui conférant une excellente accessibilité en véhicules motorisés.

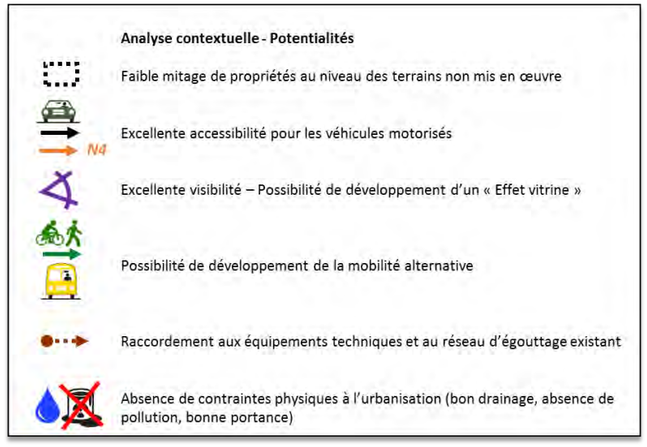
**Excellente visibilité**
La situation en bordure de voirie régionale permet d'envisager un « effet vitrine » intéressant et primordial pour assurer l'attractivité et la visibilité du projet commercial. La N4 étant plus fréquentée que la N93, son potentiel est légèrement supérieur.

**Présence des équipements techniques et du réseau d'égouttage**
Les impétrants (eau, électricité, gaz, communication) et le réseau d'égouttage sont présents à proximité ou dans le périmètre. Le projet pourra se connecter directement sur ceux-ci (moyennant de probables adaptations), ce qui induira une réduction des coûts d'urbanisation.

**Absence de contraintes physiques à l'urbanisation**
Les sols en place ne présentent à priori aucun risque de pollution. En outre, les essais réalisés en février 2017 démontrent que le site dispose d'un bon drainage naturel.

**Mobilité alternative**
Le site est encadré de part et d'autre par un réseau cyclable (piste cyclable le long de la N93 et de la N4). Sur le périmètre, une liaison douce existe déjà entre la N93 et la zone résidentielle, à l'ouest de la zone d'enjeu.
Présence de 2 arrêts TEC le long de la N93 au droit du site.



## *Principales contraintes identifiées*

**Gestion du surcroît de trafic**
Congestion en heure de pointe au niveau de la N4 en direction du périmètre d'agglomération au droit de la zone.

**Sécurisation des accès**
Nécessité de créer de nouveaux points d'accès sur des voiries régionales (où les vitesses pratiquées sont élevées) pour accéder au site avec le risque d'augmenter les zones accidentogènes.

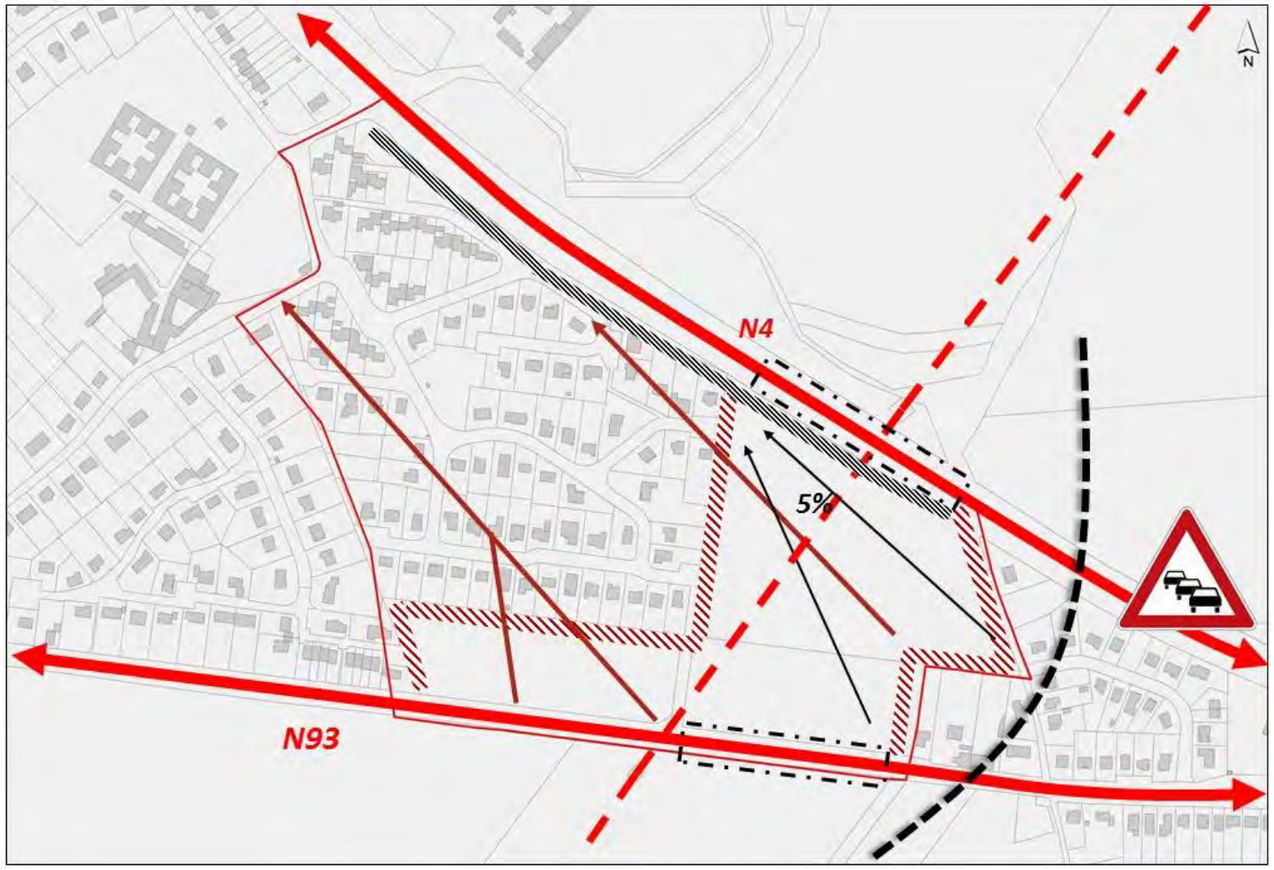
**Compatibilité avec le voisinage**
La zone d'enjeu (parties sud et est) est encadrée à l'est et à l'ouest par deux quartiers résidentiels. Une attention particulière devra donc être apportée au projet afin de minimiser les nuisances (visuelles, sonores, etc.) vis-à-vis de ces quartiers.

**Présence d'axes de ruissellement concentré**
La zone d'enjeu est traversée par plusieurs axes de ruissellement concentré faible. Ceux-ci devront être pris en compte dans l'élaboration du futur projet d'urbanisation.

**Gestion de la topographie**
Le site présente une déclivité naturelle importante (pente SE-NW de ± 5%) avec une différence de niveau de 29 m entre le point haut (situé au niveau de la N93) et le point bas (situé le long de la N4). De plus, un talus de 2 m de haut sépare le site de la N4.

**Risque technologique**
La zone à enjeu est traversée par une ligne à haute tension impliquant certaines contraintes à l'urbanisation, en raison du risque technologique induit par la présence de cette infrastructure.

## *Schéma récapitulatif des contraintes*




**Analyse contextuelle - Contraintes**

- Congestion de la N4 en heure de pointe
- Sécurisation des accès – Augmentation des zones de conflits sur voiries régionales
- Compatibilité avec le voisinage
- Ligne de crête
- Axes de ruissellement concentré
- 5% Forte déclivité naturelle
- Talus longeant la N4
- Passage ligne HT – Zone de risque technologique