

SESSIONS SUR L'ATTRACTIVITÉ ET LE PROJET À L'ÉCHELLE LOCALE
SYNTHESE DES DEBATS DE LA SESSION N°5 SUR LE THEME : ASSURER UNE MIXITE DES
FONCTIONS DONT LA PRESENCE DE SERVICES

INTERVENANTS :

Introduction de la session et des intervenants : Jean-Marc LAMBOTTE (Lepur-ULiège)

Orateurs et titre de leur présentation :

- Laurent PINON (Directeur-associé de l'agence d'urbanisme ALPHAVILLE): « La programmation urbaine, outil au service de projets urbains mixtes de qualité » ;
- Nathalie HENRY (Directrice du Département Promotions immobilières, COBELBA) : « Des projets mixtes commerce - logement pour changer l'image d'une entrée de ville ou étendre un centre-ville » ;
- Frédéric SEVRIN (Directeur d'URBEO) et Véronique DEJONG (CATU, Ville de Herstal) : « Rénovation urbaine des cœurs de ville, Herstal se redessine ».

Animateur / Formateur : Joel PRIVOT et Stéphanie ZANGL (Lepur-ULiège)

Rapporteurs : Marie ANDRE et Valentine DEFER (Lepur-ULiège)

SYNTHESE DES PRESENTATIONS :

Introduction, Jean-Marc LAMBOTTE

M. Lambotte remet en contexte le concept de « mixité des fonctions » dans une perspective historique. L'automobile est un des facteurs importants qui a encouragé la mise en place du fonctionnalisme mais, en conséquence, ce système impose la dominance de la voiture pour les déplacements. Cette situation mène, en Wallonie, à des zones quasiment dépourvues d'alternatives à la voiture. Certains pays voisins à la Belgique se sont fixés comme objectif une « mixité raisonnée des fonctions ». Il est pris exemple des concepts du zonage environnemental néerlandais et de l'approvisionnement central et de proximité en Allemagne.

Les trois présentations suivantes visent à mettre en évidence les conditions permettant à un projet local mixte d'être considéré comme attractif.

« Des projets mixtes commerce - logement pour changer l'image d'une entrée de ville ou étendre un centre-ville », Laurent PINON

M. Pinon présente l'outil de programmation urbaine. Celui-ci se doit selon lui : 1) d'être stratégique, 2) d'être conçu à différentes échelles, 3) d'être ancré dans une réalité économique et 4) de prendre en compte les dynamiques et projets sociétaux. En particulier, une étape de réalisation correspond à chaque échelle territoriale. L'exemple du quartier de la gare de Gembloux est ensuite présenté. Enfin, M. Pinon rappelle que si la mixité peut se concevoir à toutes les échelles, chaque fonction se pense à une échelle spécifique (une échelle pour chaque fonction).

« Projets Mixtes : Commerces – logements – activités économiques », Nathalie HENRY

Mme HENRY présente trois types de projets intégrant une vision mixte des fonctions : 1) un projet de revitalisation du centre-ville d'Andenne en un éco-quartier intégrant une extension de l'offre commerciale, ainsi que la revalorisation d'un patrimoine art déco ; 2) une extension de ville par la création de logements, de surfaces commerciales, de services et de bureaux, à Erpent ; 3) une nouvelle entrée de ville à la place d'un ancien site industriel qui intègre un nouveau quartier d'habitation et un supermarché, à Jambes.

Madame HENRY remarque qu'il est difficile de convaincre la population de revenir au centre-ville.

« Rénovation urbaine des cœurs de Ville, Herstal se redessine », Véronique DEJONG et Frédéric SEVRIN

Mme DEJONG et M. SEVRIN présentent la ville d'Herstal, au visage affecté par son passé industriel, ainsi que ses besoins actuels : restructurer certains quartiers, lutter contre l'insalubrité, valoriser les espaces en friche, les bâtiments inoccupés, créer des espaces verts et de convivialité, réinstaurer un climat de confiance et de sécurité, préserver et sauvegarder le patrimoine, réorganiser la mobilité.

La Ville se donne les moyens de ses objectifs en mettant en œuvre divers outils qui sont exposés : l'élaboration d'un schéma directeur, la mise en place de partenariats public-privé, la délimitation de SARs et le projet de master plan.

Enfin, les intervenants expliquent les démarches effectuées afin de financer les travaux, tant par la recherche de fonds liés au programme FEDER et par la conclusion de partenariats public-privé que par le soutien apporté à certaines initiatives privées.

COMPTE-RENDU DU DEBAT :

1) Comment et quand tenir compte de l'avis des citoyens et des autorités dans le cadre de l'élaboration d'un programme ? Y a-t-il encore une place pour la consultation populaire à l'issue de leur analyse ?

Laurent PINON :

Les programmes ne sont jamais figés, ils tendent à déterminer le territoire et la temporalité de son développement dans les grandes lignes, faire des propositions stratégiques, éviter les incohérences. Ils sont autant que possible portés par l'ensemble des acteurs.

Ainsi, avant l'élaboration d'un programme, il est fait recours à divers mécanismes de « consultation populaire » de type « balades urbaines » durant lesquelles les citoyens s'expliquent sur leurs usages de l'espace public. Parfois ces consultations viennent d'initiatives publiques.

De plus, les citoyens vont avoir par la suite l'occasion de se les approprier en s'exprimant, principalement sur la question des espaces publics. L'appropriation des opérateurs économiques s'effectuera au niveau de la qualification des logements.

2) Sur le moyen et le long terme, existe-t-il un suivi de la mise en œuvre du programme et des mécanismes de « réajustement » de celui-ci ? Le cas échéant, qui pilote de telles procédures ? (Exemple : projet COBELBA à Erpent.)

Nathalie HENRY :

Dans le cadre des projets privés, après la délivrance du permis, le pouvoir public a peu à dire. Pareillement, une fois que tous les lots sont vendus, le promoteur est hors débats.

Il arrive que les habitants mettent en œuvre une « charte de quartier ». C'est aux habitants du quartier à veiller à la pérennité de celui-ci.

Frédéric SEVRIN :

Pour reprendre l'exemple du Quartier Marexhe (Herstal), le projet est pensé sur le long terme et il répond à un besoin, une demande des citoyens en termes de logements et de commerces.

De manière générale, le risque est uniquement sur le dos du promoteur. Toutefois, si la commercialisation rencontre des problèmes, la programmation peut être légèrement revue.

Véronique DEJONG :

Toujours dans le cas du quartier Marexhe, les autorités communales ont pris la liberté de s'écarter légèrement du schéma directeur pour qu'il leur convienne ainsi qu'aux habitants. Mais elles manquent parfois de recul car le projet est toujours actuellement dans la phase de réalisation. Le projet a été établi conformément aux indicateurs FEDER, un suivi sera réalisé pour voir si ces objectifs sont bien rencontrés dans le futur.

Laurent PINON :

Notamment en France, nous constatons de plus en plus que les villes redeviennent propriétaires et promotrices et, en conséquence, actrices de la Ville.

Ces autorités sont seules compétentes pour délivrer une évaluation d'un programme sur le moyen et le long terme.

Il existe des formes urbaines qui, dès la base, sont plus propices à la multifonctionnalité.

3) Serait-ce intéressant de prévoir, dès la conception du projet, une certaine souplesse dans la construction, permettre qu'un même bâtiment puisse changer facilement de fonction ? Est-ce facile à mettre en œuvre en pratique ?

Laurent PINON :

Oui c'est intéressant même si la programmation met parfois en évidence des endroits où la mixité n'est pas d'actualité. Mais la programmation peut/doit évoluer et s'adapter si la situation change.

Nathalie HENRY :

Oui dans l'absolu mais concrètement il faut un permis pour changer l'affectation d'un bâtiment donc c'est chaque fois une procédure coûteuse et lourde. Les mentalités ne sont pas non plus toujours ouvertes à des changements d'affectation, elles doivent encore évoluer en ce sens.

4) Quand une commune reçoit un permis acceptable à tous points de vue, comment peut-elle le refuser s'il n'est pas cohérent avec le reste de la programmation communale?

Véronique DEJONG :

L'élaboration d'un Schéma de Développement Communal aide beaucoup mais en effet c'est compliqué si on est en zone d'habitat.

À Herstal nous fonctionnons dans l'autre sens, nous tentons d'attirer les promoteurs vers des projets à développer dans le centre (plutôt que de les refuser ailleurs) et qui sont intégrés à la stratégie de développement communale. Nous travaillons beaucoup sur la base des négociations avant-projets. Par exemple, le fait de diminuer les maxima de densité peut parfois décourager un promoteur.

Nathalie HENRY :

En effet, il est très important de développer une stratégie communale.

5) La rénovation d'un quartier ne risque-t-elle pas d'en rivaliser d'autres ?

Véronique DEJONG :

Nous espérons justement l'effet inverse, nous pensons que le projet de rénovation aura des répercussions positives sur les quartiers alentours. Nous pensons que les nouveaux projets amènent de nouveaux habitants issus de l'extérieur.

Frédéric SEVRIN :

Je suis d'accord avec Mme Dejong. De plus, il est utile de réaliser une étude sur les différents pôles commerciaux de l'intégralité de la ville ainsi que leur évolution afin de ne pas commettre d'impair.

6) L'élaboration et la mise en œuvre d'un Master Plan nécessitent-elles l'association d'une régie communale ?

Frédéric SEVRIN :

Dans le cas de Herstal, malgré la présence de la régie communale, le Master Plan a été réalisé par un bureau extérieur.

Véronique DEJONG :

Le fait de bénéficier d'une régie communale simplifie les transactions pour la Ville, notamment dans le cadre de rachats de bâtiments (plus rapide). C'est aussi un apport d'expertise.

7) Serait-il utile pour les communes d'avoir recours aux droits réels démembres pour se réserver une certaine appropriation du sol et ainsi assurer une gestion uniforme du territoire par les pouvoirs publics ?

Frédéric SEVRIN :

Lorsque nous pouvons être directement propriétaires ou détenir un droit réel sur la parcelle nous tentons en effet de passer par là.

Néanmoins, les projets peuvent alors être moins attractifs pour des investisseurs privés car il semble que le public wallon préfère toujours être plein proprio. Entre pouvoirs publics c'est indéniablement utile.

8) Scinder un programme en différents projets de promotion, n'aboutirait-ce pas à un retour du fonctionnalisme ?

Laurent PINON :

Non, car il faut considérer que le projet se situe dans un cadre planologique de grande échelle qui intègre cette mixité et, ainsi, assurer/rassurer le promoteur (mais aussi l'ensemble des acteurs concernés) sur le fait qu'il sera le seul à développer, par exemple, une zone de commerces, qu'il ne sera pas en concurrence.

9) Sur la Ville d'Herstal, quel est la proportion entre les investissements privés et publics ? Comment et à quel niveau réguler la production de logements (notamment dans les quartiers où il n'y a plus de dynamique de mixité comprenant du logement) ?

Véronique DEJONG :

Je ne connais pas la proportion mais les investisseurs privés reviennent car nous avons mis le Master Plan en place, nous nous attelons à créer une image favorable de la Ville grâce à la programmation, afin d'être en mesure de faire appel aux promoteurs. A Herstal, ils font un appel annuel à promoteurs qui fonctionne de façon variable.

Nathalie HENRY :

En plus d'une réflexion sur la mixité des fonctions, il est important d'assurer une mixité entre les types de logements plus ou moins bon marché. En effet, les logements de petite taille font actuellement défaut. Dans ce cadre, il serait intéressant de recenser les permis délivrés pour assurer une telle mixité/diversité (nombre, type et localisation des logements afin d'assurer une répartition adéquate sur le territoire). La ville de Namur par exemple a réalisé l'exercice.

10) Réflexions générales de Madame Henry :

- les charges d'urbanisme ne sont pas la panacée et il est faux de penser que le promoteur est en mesure de reporter le coût de ces charges sur le vendeur du terrain ;
- il serait peut-être intéressant d'avoir une réflexion sur la construction de logements plus standardisés, de taille et de charges réduites.