

R.I.P. Relative à la phase 2 d'urbanisation de la ZACC 25 dite « Quartier Fariaux »

REMARQUES ET OBSERVATIONS.

I. Par l'organisation de la RIP, le demandeur annonce son intention d'introduire une demande de permis unique portant sur la 2^e phase d'urbanisation de la ZACC 25. Pourtant, la phase 1 est loin d'être achevée : plusieurs bâtiments prévus dans cette 1^{ère} phase n'ont pas encore commencé et les aménagements des abords sont loin d'être achevés.

L'observation et remarque suivantes concernent donc le **calendrier de la mise en oeuvre** de la 2^e phase :

- 1) la deuxième phase d'urbanisation ne devrait être entamée qu'une fois la première phase achevée et réceptionnée. Cette précaution permettrait de minimiser les nuisances pour les riverains, y compris les nouveaux habitants qui occupent déjà les lieux et permettrait de tirer les leçons de la mise en oeuvre de la 1^{ère} phase et du retour des habitants l'occupant déjà pour améliorer la 2^e phase du projet. Par ailleurs, cette façon de faire va dans le sens d'un usage parcimonieux du sol.
- 2) L'examen de l'état « en chantier » du site de la 1^{ère} phase alors que des habitants l'occupent déjà et ne peuvent profiter d'aucun espace public autre que les voiries et très peu d'espace vert montre l'importance de définir précisément le phasage du chantier de la 2^e phase ; phasage au niveau des différentes constructions et phasage de réalisation des abords et des plantations. L'idée étant de n'entamer une « sous-phase » de cette phase 2 que lorsque la précédente est achevée, abords compris. Par ailleurs, même s'il est difficile de préciser la durée totale de cette 2^e phase puisqu'elle dépend de la commercialisation des unités, il serait intéressant de fixer les équipements publics et collectifs qui doivent être réalisés dans un délai à fixer et même si tous les bâtiments ne sont pas mis en oeuvre, et ce de manière à assurer la fonctionnalité du site intégré dans son environnement et permettre son usage conformément aux options définies au RUE.

II. Les observations et remarques suivantes sont relatives à l'**aménagement des abords** où le représentant de Apitrees a expliqué la mise en oeuvre d'espaces verts aménagés pour favoriser la biodiversité. Nous avons compris de la présentation que la conception proposée était le prolongement de celle prévue pour la phase 1.

- 1) Les quelques aménagements déjà réalisés en phase 1, à savoir principalement les pelouses des espaces collectifs des unités de logements et les haies limitant les jardinets privés des logements du rez-de-chaussée ne semblent pas respecter les principes de gestion différenciée, ni de diversité propice à accueillir la biodiversité. Quant au slogan « le bon arbre au bon endroit », que penser des poteaux d'éclairage de la voirie implantés dans les terre-pleins censés accueillir les arbres...et leurs racines ? Il est dès lors demandé de « corriger » les lacunes dénoncées (même si ce n'est pas l'objet, nous le concédons, de cette note), surtout d'en tirer les leçons pour la suite par des « détails » de mise en oeuvre garantissant la place que mérite le développement des arbres et de la végétation en général...
- 2) la présentation ne comprenait aucun plan permettant de comprendre parfaitement les espaces futurs de la phase 2 qui seraient publics et ceux qui resteraient privés même si collectifs. L'auteur de projet a indiqué que la toute grande majorité des espaces verts resteraient privés collectifs et donc gérés par les différentes copropriétés. Cette fragmentation des espaces verts semble en contradiction avec le développement de la biodiversité : les copropriétés pourraient finalement décider de clôturer ; la gestion de chaque espace collectif offrira t'elle les garanties qu'elle respectera les principes de gestion différenciée etc propres à favoriser la biodiversité ? Que mettre en place au niveau des cahiers de charges d'entretien et de

règlements de copropriétés pour assurer l'unité d'aménagement des lieux et le développement effectif de la biodiversité ?

Par ailleurs, ce lieu nouveau d'urbanisation qui accueillera une population importante de toutes générations est propice pour le développement d'une vie de quartier dans des espaces publics conviviaux qui manquent dans cette partie de la ville pourtant dense en population (habitants et travailleurs)

III. Les aspects « mobilité »

1) En ce qui concerne l'impact des nouveaux flux automobiles sur les voiries existantes telles que Carrefour de la Chaussée du Roeux et du Chemin de la Procession, Chemin de la Procession, Avenue du Tir, Chemin à Canon, on sait que le demandeur ne peut prendre en charge le réaménagement de toutes ces voiries qui connaissent déjà une circulation importante. Il sera néanmoins intéressant de voir dans quel pourcentage la circulation existante se trouve augmentée avec le projet pour permettre à la Ville d'examiner la pertinence de solliciter le demandeur pour sa juste part...Un petit marquage aux accès au nouveau quartier accueillant un millier de nouveaux habitants semble fort limité...

Par ailleurs, il est intéressant que l'EIE fasse les recommandations propres à améliorer la situation dans ces voiries et dans les voiries internes au site à urbaniser, compte tenu des nouveaux flux, mais aussi des nouveaux principes adoptés tel que la philosophie « S.T.O.P. » par le Collège communal en place depuis 2018. Il sera intéressant qu'un contact soit instauré entre l'auteur de projet de l'EIE et le bureau d'études en charge du plan de déplacements de manière que les recommandations qui pourraient être faites au niveau de l'EIE soient intégrées au plan général de déplacement étudié à l'échelle de la ville.

2) Au niveau des modes actifs prioritaires (S.T.O.P.) dans les aménagements et compte tenu de l'option structurante d'une traversée cycliste du site, nous estimons que la largeur de 3m annoncée pour une circulation partagée vélos/piétons est insuffisante : elle représente le **minimum** requis et adopte le principe d'un seul site, partagé, que nous regrettons, utilisé normalement quand la place manque ; ce qui n'est pas le cas ici évidemment. L'EIE devra également faire des recommandations précises en ce qui concerne les arbres d'alignement proposés et l'éclairage de manière que cette traversée soit véritablement structurante sur le plan paysager et selon le principe « le bon arbre au bon endroit »..

A noter enfin que la largeur du démarrage de cette piste cyclable réalisée en phase 1 ne possède pas 3m de largeur bétonnée...

Comme pour les déplacements en voiture, étudier les continuités des cheminements piétons et cyclistes dans les voiries existantes, une fois sorti du site paraît indispensable pour évaluer correctement l'intégration du site urbanisé dans son environnement.

3) Enfin, en ce qui concerne la desserte par les TEC, il serait intéressant d'examiner l'intérêt et la possibilité de créer, pour desservir la partie Nord-Est de la 1ère couronne montoise y compris la nouvelle population du site, une nouvelle boucle d'un midibus à bonne fréquence à l'instar de ce qui est fait pour desservir Hyon et la gare avec la navette O. Il serait également intéressant d'examiner l'opportunité de créer un arrêt le long du Chemin de la Procession, à hauteur d'un des accès au nouveau site, sur le terrain du demandeur, pour la navette en question et les lignes de bus existantes.

IV. Développement durable :

Le permis de la 1ère phase a été délivré en 2014 nous rappelait l'architecte. Nous sommes en 2021 et la 2è phase sera achevée sans doute à l'aube de 2030.

Depuis le permis octroyé, la COP21 a été signée à Paris, le 12 décembre 2015 pour lutter contre le changement climatique et pour accélérer et intensifier les actions et les investissements nécessaires à un avenir durable à faible intensité de carbone.

2020, la pandémie de covid 19, expression de problèmes d'ordre écologique qui doit conduire à des réflexions nouvelles en matière de mode d'habiter (et travailler) et de vie sociale en particulier dans

les espaces publics.

Fin 2020, l'UE a défini un cadre d'action en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030 pour réduire les émissions de gaz à effet de serre à au moins 55% en 2030 par rapport à 1990. La Belgique et la Wallonie ont adopté leurs propres plans en conséquence.

Ces enjeux et ambitions ne pourront être atteints que si les efforts commencent dès maintenant en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'augmentation de la part des énergies renouvelables et en matière d'efficacité énergétique.

Il nous paraîtrait anormal que la 2^e phase soit un « copier/coller » d'une première phase qui date et l'EIE peut aider à l'émergence de solutions novatrices pour la 2^e phase qui intègrent ces considérations. Nous pensons en particulier aux aspects production d'énergie, production d'eau chaude, matériaux de construction, modes constructifs mais aussi équipements collectifs assurant bien-être et liens sociaux en plus des aspects gestion de l'eau, biodiversité, bienfaits des arbres, mobilité active et confortable etc

Nous comptons donc sur la **créativité** : créativité de l'auteur de projet de l'EIE pour apporter des recommandations techniquement réalistes mais riches de sens et créativité du demandeur et son équipe pour se nourrir de ces recommandations et améliorer ce projet à fort potentiel, dans une démarche exemplative.