

AVIS

AT.19.5.AV

Projet de rénovation urbaine dite « Quartier de Là-Haut » à ELOUGES, DOUR

Avis adopté le 17/01/2019

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

Demandeur : Commune de Dour
Auteur de projet : IDEA
Autorité compétente : Gouvernement wallon

Avis

Référence légale : Art. 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013
Date de réception du dossier : 5/12/2018
Délai de remise d'avis : 45 jours
Audition : 11/01/2019
Portée de l'avis : Projet de rénovation urbaine

Projet

Localisation : Quartier de Là-Haut à Elouges

Brève description du projet et de son contexte :

L'opération de rénovation urbaine est fondée sur trois objectifs majeurs :

- Rénover le cadre bâti ;
- Dynamiser l'esprit de quartier et reconstruire un tissu social ;
- Structurer un réseau de cheminements doux à travers le quartier.

La mise en œuvre de la stratégie développée sur le quartier se traduit au travers de cinq grands projets qui se déclinent en actions et se basent sur deux thématiques transversales qui sont l'amélioration de la durabilité du quartier et le développement de cheminements alternatifs. Ces cinq grands projets sont :

- La restructuration de la rue de Là-Haut ;
- La restructuration de la rue du Commerce/rue de la Fontaine ;
- La restructuration de la rue Courteville/rue de la Paix ;
- La valorisation des cheminements doux ;
- L'acquisition et/ou rénovation d'immeubles et terrains.

AVIS

Le Pôle Aménagement du territoire remet un avis favorable sur le périmètre et le projet d'opération de rénovation urbaine « Quartier de Là-Haut » à Elouges, DOUR.

Le Pôle estime que le projet répond à la philosophie de la rénovation urbaine définie à l'article D.V.14 du CoDT soulignant que « *L'opération de rénovation urbaine est une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres* ». Le projet permettra d'améliorer le cadre de vie du quartier de Là-Haut qui est actuellement abîmé et soumis à des problèmes de salubrité.

Concernant le périmètre, le Pôle estime qu'il est pertinent, cohérent et traduit bien l'approche globale envisagée par l'opération de rénovation urbaine.

Le Pôle relève que le dossier de rénovation urbaine réalisé par l'auteur de projet est de bonne qualité tant sur la forme que le fond. Il apprécie notamment le caractère complet et la qualité du diagnostic et le fait d'avoir précisé les difficultés rencontrées lors de sa rédaction. Il regrette toutefois la présence de données statistiques anciennes qui auraient mérités d'être actualisées et le fait que la stratégie n'est pas plus clairement percevable dans le dossier.

Le Pôle souligne la qualité de la participation citoyenne au début du processus d'élaboration de l'opération. Il regrette toutefois que la longueur du processus ait eu un impact négatif sur la qualité de la participation. Il recommande dès lors de la relancer rapidement en s'appuyant notamment sur les autres outils de participation existant dans la commune (Plan de cohésion sociale, CLDR).

Concernant la stratégie, le Pôle considère qu'elle est cohérente avec les atouts, faiblesses, opportunités et menaces de la commune mis en évidence dans le diagnostic et qu'elle permet de bien cibler les principaux axes de développement du quartier, dont notamment les cheminements doux. Le Pôle apprécie également que le projet vise à restructurer et assainir certains sites du quartier. Le dossier ne permet toutefois pas d'appréhender clairement les futurs aménagements, et leurs caractéristiques urbanistiques, qui sont prévus sur ces sites. En vue de cadrer ces aménagements, le Pôle encourage donc la commune à se munir d'un outil d'aménagement du territoire tel que le schéma de développement communal, ce qui lui permettra d'envisager l'aménagement du territoire sur l'ensemble de la commune et de fixer notamment des objectifs de densité et d'aménagement de l'espace public.

Le Pôle regrette également que le dossier ne permet d'appréhender les relations qui peuvent exister entre cette stratégie et les autres outils mis en place à Dour, dont le Programme communal de développement rural.

Au niveau des projets proposés dans l'opération de rénovation urbaine, le Pôle estime qu'ils sont globaux, transversaux, cohérents avec les objectifs retenus et permettront de mettre en place une dynamique positive et d'entraînement de rénovation du quartier. Il apprécie notamment la structuration du quartier au moyen des cheminements doux.

Le Pôle insiste toutefois sur la qualité des futurs aménagements de la place du Trieu qui devront la transformer en un lieu de convivialité pour l'ensemble du quartier.

Le Pôle estime enfin que les objectifs de requalification des logements de la partie basse de la rue de Là-Haut pourront être atteints par le biais d'acquisition du foncier par la commune et par la mise en place d'une démarche partenariale (ex : partenariat public-privé).


Samuël SAELENS
Président