



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

# AVIS

AT.24.14.AV

## Rénovation urbaine dite « Centre-ville » à CHIMAY

Avis adopté le 09/02/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Demandeur :* Commune de Chimay
- *Auteur de projet :* JNC
- *Autorité compétente :* Gouvernement wallon

### Avis :

- *Référence légale :* Art. 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013
- *Date de réception du dossier :* 3/01/2024
- *Délai de remise d'avis :* 45 jours
- *Audition :* 2/02/2024
- *Portée de l'avis :* Projet de rénovation urbaine

### Projet :

- *Localisation :* Centre-ville

### Brève description du projet et de son contexte :

Une première opération de rénovation urbaine a déjà été élaborée en 1987.

L'enjeu de l'opération est la recherche de l'intensité urbaine et de la qualité spatiale.

Plusieurs objectifs ont été définis :

- Ex novo : réaménagement du Plateau de l'ancienne gare ;
- Récupérer, rénover et redynamiser l'existant ;
- Renforcer l'attractivité pour les jeunes et les entreprises ;
- Renforcer les pôles existants ;
- Améliorer la mobilité et l'accessibilité ;
- Sécuriser les parcours cyclistes et piétons ;
- Augmenter la qualité des espaces ;
- Restructurer l'image de la ville ;
- Financement et associations professionnelles.

## AVIS

### **Le Pôle Aménagement du territoire remet un avis favorable sur le périmètre et le projet d'opération de rénovation urbaine « Centre-ville » à CHIMAY.**

Le Pôle estime que le projet répond à la philosophie de la rénovation urbaine.

Concernant le projet en lui-même, le Pôle considère qu'il est de qualité satisfaisante. Le Pôle souligne notamment la qualité du diagnostic, qui est bien documenté, lisible et constitue un bon outil de référence. Il regrette toutefois :

- Le peu d'informations sur la manière dont les actions prévues lors de la première opération de rénovation urbaine ont été suivies ;
- La présence de plusieurs données statistiques anciennes ;
- Le caractère peu approfondi du chapitre « logement » qui ne permet pas de bien mettre en évidence la stratégie communale en la matière ;
- Le caractère sommaire du tableau Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces qui ne le rend pas opérationnel, dont notamment en matière de logement.

Le Pôle souligne la qualité satisfaisante de la participation citoyenne. Tout en reconnaissant les conditions difficiles rencontrées lors du processus participatif, il estime que l'auteur de projet aurait pu se montrer davantage créatif pour mieux sensibiliser la population..

Le périmètre défini est pertinent et cohérent grâce notamment à la prise en compte du plateau de la gare qui est la zone du périmètre qui présente un vrai potentiel de développement d'un quartier urbain, en complémentarité avec le centre historique. Le Pôle attire donc l'attention sur l'importance de ses futurs aménagements.

Le Pôle estime que la stratégie est cohérente mais regrette qu'elle soit principalement axée sur l'attractivité du centre-ville pour les visiteurs. Or, il insiste sur le fait qu'une stratégie de rénovation urbaine doit aussi viser le bien-être de la population du quartier en misant par exemple sur la rénovation du bâti ancien. De plus, le Pôle suggère de mieux développer les synergies de la commune avec le nouveau Parc national de l'Entre-Sambre et Meuse via son développement éco-touristique.

Enfin, en ce qui concerne les fiches-projets de l'opération de rénovation urbaine, le Pôle apprécie leur équilibre, leur cohérence entre elles et avec les objectifs retenus et le caractère urgent des trois premières fiches-projets.

Le Pôle estime également que la fiche n°4 relative à la rénovation de l'hôtel de Police doit être rapidement mise en œuvre car elle s'inscrit dans l'amélioration de l'image du centre-ville. Or, vu que la Ville de Chimay a perdu la maîtrise du foncier suite à l'acquisition récente par un privé, le Pôle relève que ce projet peut difficilement faire l'objet d'une aide financière dans le cadre de la rénovation urbaine.

Concernant l'aménagement de la Place Léopold, le Pôle accueille favorablement l'intention d'améliorer cette porte d'entrée principale du centre-ville. Il soulève toutefois l'importance de la végétalisation de ce type de place qui, dans ce cas précis, la caractérise tout particulièrement. Le Pôle recommande donc de maintenir les arbres anciens et d'envisager un remplacement ponctuel pour les éventuels sujets qui présenteraient des signes avérés de mauvaise condition sanitaire.

Le Pôle attire enfin l'attention sur l'inadéquation entre les montants élevés des demandes de subvention repris dans le tableau financier total et les budgets régionaux qui pourraient être alloués dans le cadre de la rénovation urbaine. Il incite donc la Ville à rechercher activement également d'autres sources de financement pour concrétiser ses projets. Pour exemple, le Pôle propose la mise en place de partenariats public-privé bien encadrés pour la concrétisation de l'aménagement du plateau de la gare.



Samuël SAELENS  
Président