

Rencontre avec les habitant(e)s de Yvoir

Salle du Maka – le 22 septembre 2021



Ordre du jour

1. Avenir de l'ancien terrain de football (et du quartier de l'embouchure du Bocq) (Etienne Defresne, Premier Échevin)
2. Projet de Maison Citoyenne dans les bâtiments de la Poste (Christine Bador, Présidente du CPAS)
3. Avenir du quartier du Maka (poste de police, ancien atelier, parking,...) (P. Evrard, Bourgmestre)
4. Les carrières d'Yvoir : problèmes et perspectives (P. Evrard, Bourgmestre)
5. « Namur, une province au fil de l'eau » : le projet d'aménagement des bords de Meuse Yvoir-Houx (Marcel Colet, Échevin des Travaux)
6. Projet de liaison vélo sécurisée entre Yvoir et Houx (Chantal Eloin-Goetghebuer, Échevine de la Mobilité)
7. Avenir du presbytère de Houx

1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (1)

- L'offre : la Commune dispose encore actuellement de 4 terrains de foot (ou assimilés) sur des parcelles communales (ou assimilées): Yvoir, Godinne (Rugby aujourd'hui), Purnode et Durnal; ces terrains:
 - sont éloignés les uns des autres
 - Tous ne présentent pas des infrastructures de qualité supérieure...
- La demande: 1 club de foot et 1 club de rugby; même en considérant le besoin de disposer de plus d'un terrain par club, ce besoin ne peut véritablement être satisfait que par une extension sur un même site
- Conclusion: le terrain de football peut et doit faire l'objet d'une reconversion

1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (2)

- Quelle reconversion ? Il faut d'abord vérifier les contraintes urbanistiques:
 - Une parcelle cadastrale unique B 29 C 6, d'une contenance de 1Ha 11a 93ca
 - Située en totalité en zone d'habitat au Plan de Secteur
 - Partie du Plan Communal d'Aménagement (PCA) n°1bis /2 « Sur Champst » approuvé le 22 janvier 1991; au passage sous le régime du CoDT, ce PCA est devenu un Schéma d'Orientation Locale (SOL)
- Sous le régime du CWATUPE, une modification de PCA pouvait être obtenue plus ou moins facilement
- Sous le régime actuel du CoDT, la modification d'un SOL est une procédure très lourde > choix du Collège de ne pas y toucher

1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (4)



Art.	Destination	Description
		LIMITE DU P.P.A. N°1bis 2 modificatif
		LIMITE DE ZONE D'AFFECTATION
		ALIGNEMENT
		FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE SUR ALIGNEMENT
		LIMITE EXTREME DES BATIMENTS PRINCIPAUX
1		10.1.1. ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES EN ORDRE OUVERT EN PARC PRIVE
2		10.1.2.1. ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES A FAIBLE GABARIT, EN ORDRE MIXTE
3		10.1.2.2. ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES A GABARIT MOYEN, EN ORDRE MIXTE
4		10.4. ZONE DE RECU
5		10.2. ZONE DE COURS ET JARDINS
6		20.1. ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES
7		33. ZONE ARTISANALE OU DE PETITES INDUSTRIES
8		50.2. ZONE PRIVEE NON AEDIFICANDI (Trottoir)
		50.1. VOIRIE
		DOMAINE S.N.C.B.
		DOMAINE DES VOIES NAVIGABLES - COURS D'EAU

1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (5)

- La partie du PCA qui nous intéresse est reprise exclusivement en zone de constructions résidentielles, à faible gabarit en ordre mixte
 - Constructions en ordre fermé (groupement contigu de max.7 habitations en chantier groupé) avec une densité comprise entre 30 et 60 logements / ha
 - Constructions 4 façades ou jumelées avec une densité entre 11 et 25 logements /ha
 - Coefficient d'occupation au sol: max 0,60 (ordre fermé); 0,40 (autres)
 - R+1 hauteur sous gouttière des volumes principaux de 3 à 5 m
- Le tracé de voirie fait partie intégrante du PCA



1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (6)

- Dans ce contexte, comment mettre en œuvre une reconversion ?
 - Développement d'un nouveau projet par la Commune elle-même
 - Aspects positifs:
 - La Commune garde la maîtrise du bien
 - Aspects négatifs:
 - La Commune est totalement soumise au PCA / SOL
 - La charge (de travail, financière,...) du développement incombe à la seule commune
 - La Commune devra supporter sur le long terme le coût de fonctionnement de cette nouvelle infrastructure (quelle qu'elle soit)
 - La Commune ne bénéficie d'aucune rentrée financière
 - Développement d'un nouveau projet par un privé (via une vente ou assimilé)
 - Aspects positifs et négatifs sont les miroirs de ce qui vient d'être évoqués

1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (7)

- Schématiquement, la vente d'un bien du domaine public doit suivre impérativement les règles suivantes:
 - Toujours via une procédure publique (publicité, etc.) avec mise en concurrence
 - Selon l'une des deux formules ci-après:
 - Vente « sèche » > seul le prix est l'élément déterminant (le « mieux offrant » emporte la vente)
 - Vente sous la forme d'un appel à projet > procédure du type « marché public » > le prix n'est généralement pas le seul critère de choix
- Le Conseil communal du 28 juin 2021 a opté pour la formule « vente sèche » aménagée de quelques conditions / précisions
 - Mieux adaptée au contexte PCA / SOL
 - Plus simple à mettre en œuvre
 - Permet au marché de jouer son rôle
 - Risque de recours moindre



1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (8)

- La réalisation d'un projet sur le terrain de foot suit, dans ces conditions, le cheminement suivant:
 - Le Comité d'Acquisition d'Immeubles de la Région wallonne est chargé de la vente (publicité, mise en concurrence, ...) sur base des « conditions » définies par la Commune (voir plus loin) et au prix minimum de 295 000€
 - Une fois les actes passés, l'acquéreur sait qu'il devra respecter les conditions suivantes
 - Obligation de réaliser un projet d'urbanisation (sous la forme d'un permis groupé) dans les 10 ans à dater de la signature des actes
 - Obligation, dans le cadre de ce projet, de céder à la Commune une parcelle de 10 ares aux fins d'y réaliser des équipements communautaires
 - Équipement des voiries (+ liaison piétons / vélos > parc) à charge de l'acquéreur

1. Avenir du terrain de football d'Yvoir (9)

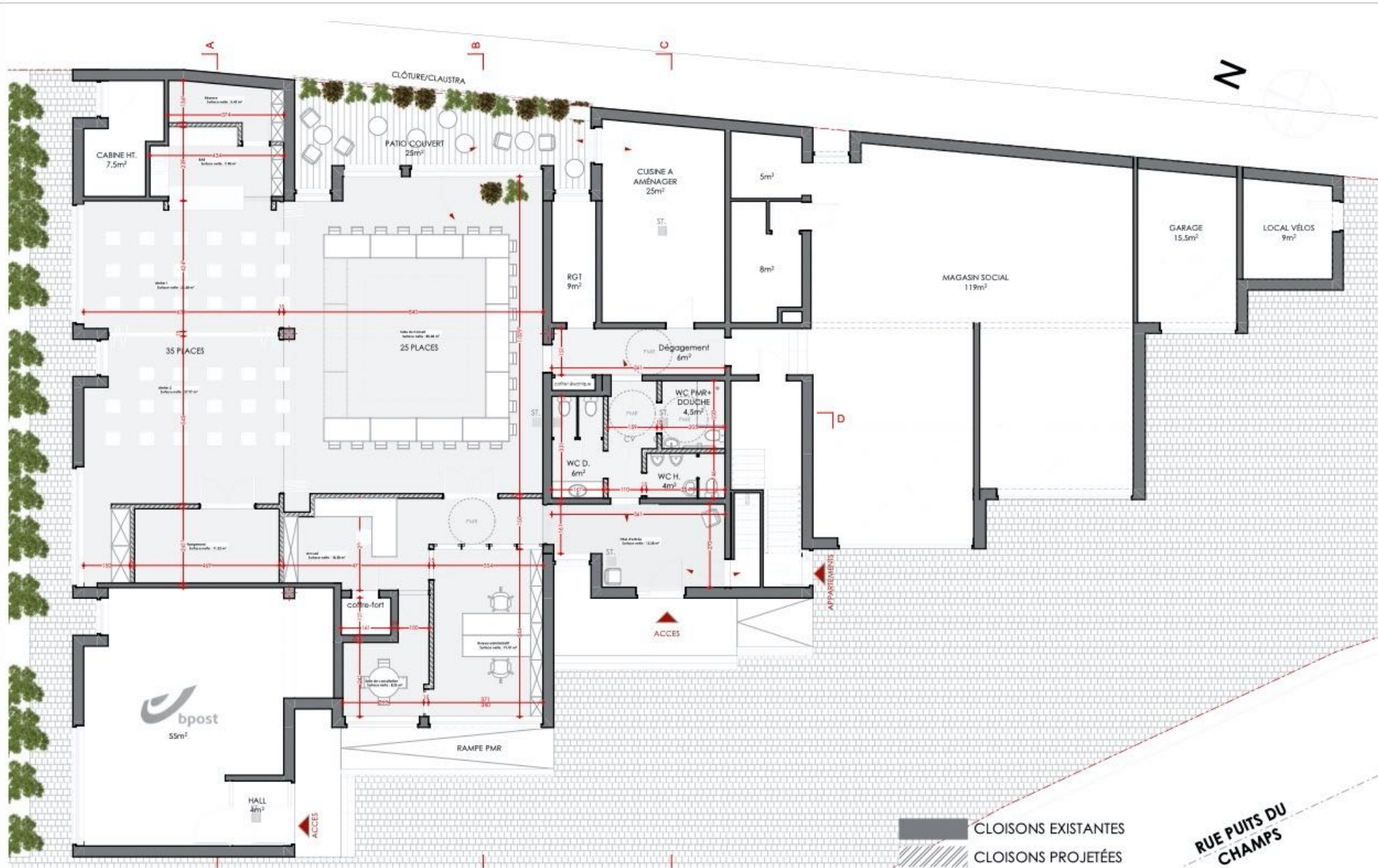
- Un nouveau projet sur le terrain de foot: une opportunité pour améliorer l'équipement du quartier des « bouches du Bocq » à Yvoir:
 - Liaison avec le parc du Maka
 - Liaison du centre d'Yvoir vers la gare
 - Repenser l'avenir du terrain de tennis:
 - Terrains de pétanque ?
 - Espace vert avec banc ?
 - Piste « sports de rue » (bike, skate, trottinettes,...)
 - Autre idée ?





2. Projet de Maison Citoyenne (à la Poste)

- Un bureau d'études a été désigné sur marché public (ArcoPlan – Landenne)
- Un avant-projet a été présenté et amendé
- Stade actuel : projet et cahier des charges présentés au Conseil communal du 25 octobre 2021
- Usage polyvalent:
 - « Maison Citoyenne »: lieu de rencontre, tiers-lieu pour certains services...
 - Ateliers d'insertion ou autres
 - EPN
 - Salle du Conseil communal...



0.

Rez-de-chaussée

1:110

Ref	Date	Phase	Indice	N°	Titre
1410	16-06-21	AP02	A	02	Rez-de-chaussée



SALLE DU CONSEIL

Arcoplan
associés

Didier Fallais - Benoit Leroy - Jerome Absil
Rue Chant d'oiseaux 514 A - 5300 Landenne
Tél. 085.82.77.94 - Fax : 085.82.77.95
j.absil@arcoplan.be

Ref	Date	Phase	Indice	N°	Titre
1410	16-06-21	AP02	A	05	Perspectives 3D



ATELIERS & BAR

Arcoplan
associés

Didier Fallais - Benoit Leroy - Jerome Absil
Rue Chant d'oiseaux 514 A - 5300 Landenne
tél. 085.82.77.94 - fax : 085.82.77.95
j.absil@arcoplan.be

Ref	Date	Phase	Indice	N°	Titre
1410	16-06-21	AP02	A	07	Perspectives 3D



PATIO COUVERT

Arcoplan
associés

Didier Fallais - Benoit Leroy - Jérôme Absil
Rue Chant d'oiseaux 514 A - 5300 Landenne
Tél. 085.82.77.94 - fax : 085.82.77.95
j.absil@arcoplan.be

Ref	Date	Phase	Indice	N°	Titre
1410	16-06-21	AP02	A	08	Perspectives 3D

3. Avenir du quartier du Maka (1)

- Un quartier en mutation...
 - Déménagement de l'atelier communal (2018) > site de l'ancien atelier peut recevoir une nouvelle destination
 - Rachat par la Commune de l'ancien logement du Cdt de brigade (dans la perspective de création de 2 logements publics)
 - Création / extension du parking communal (avec identification des parkings)
 - Déménagement des équipes d'intervention de la ZP vers le nouvel hôtel de police de Dinant > le poste de police actuel est surdimensionné
 - Plan assez complexe imbriquant des propriétaires privés et publics différents
 - Le site est susceptible d'être reconnu comme « Site à Réaménager »



142Y³

142S³

142K²

144H²

142X³

142F⁴

142A³

142K³

144Y

142A⁴

142H²

AC Yvoir

142P³

142R³

ZP Haute-Meuse

OL²

Régie des B.

142E⁴

145V

142B⁴

142F³

Anc. Atelier communal

6 garages privés

Parking communal

136E

136F

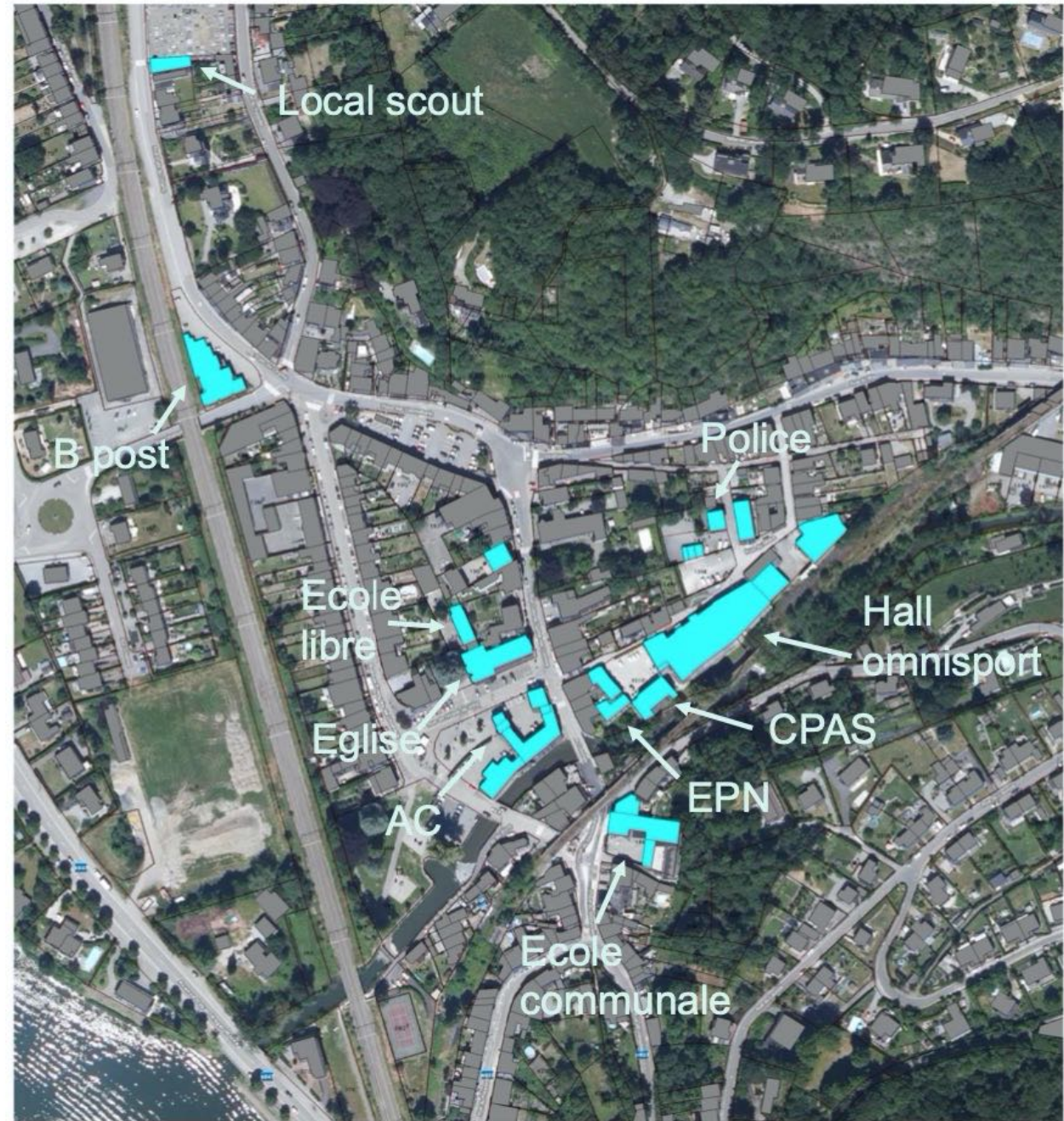
2

Services

- **Services majoritairement groupés dans le centre**
- **Panel de services assez complet**

Ouverture du service au public

B post	5,5 jours/semaine
Ecole	5 jours/semaine
CPAS	5 jours/semaine
Police	3 jours + 2 1/2 jours /semaine
Administration communale	5 1/2 jours/semaine
Hall omnisport	2 jours + 5 soirées/semaine
EPN	2 jours/semaine
Eglise	2 jours/semaine
Local scout	1/2 jour/semaine



3. Avenir du quartier du Maka (2)

- A court terme:
 - ❖ Aménagement de l'ancien logement du Cdt de gendarmerie en poste de police (sécurité, diverses remises en ordre, aménagements intérieurs...) et mise à disposition de la ZP > objectif: disponible à l'usage au printemps 2022
 - ❖ En échange, la ZP mettra à disposition son actuel poste de police; celui-ci sera cédé à la Dinantaise pour y créer 4 logements publics
 - ❖ Régularisation des propriétés publiques (Régie des Bâtiments)
 - ❖ Lancement de la procédure « reconnaissance en SAR »
 - ❖ Achat des garages privés

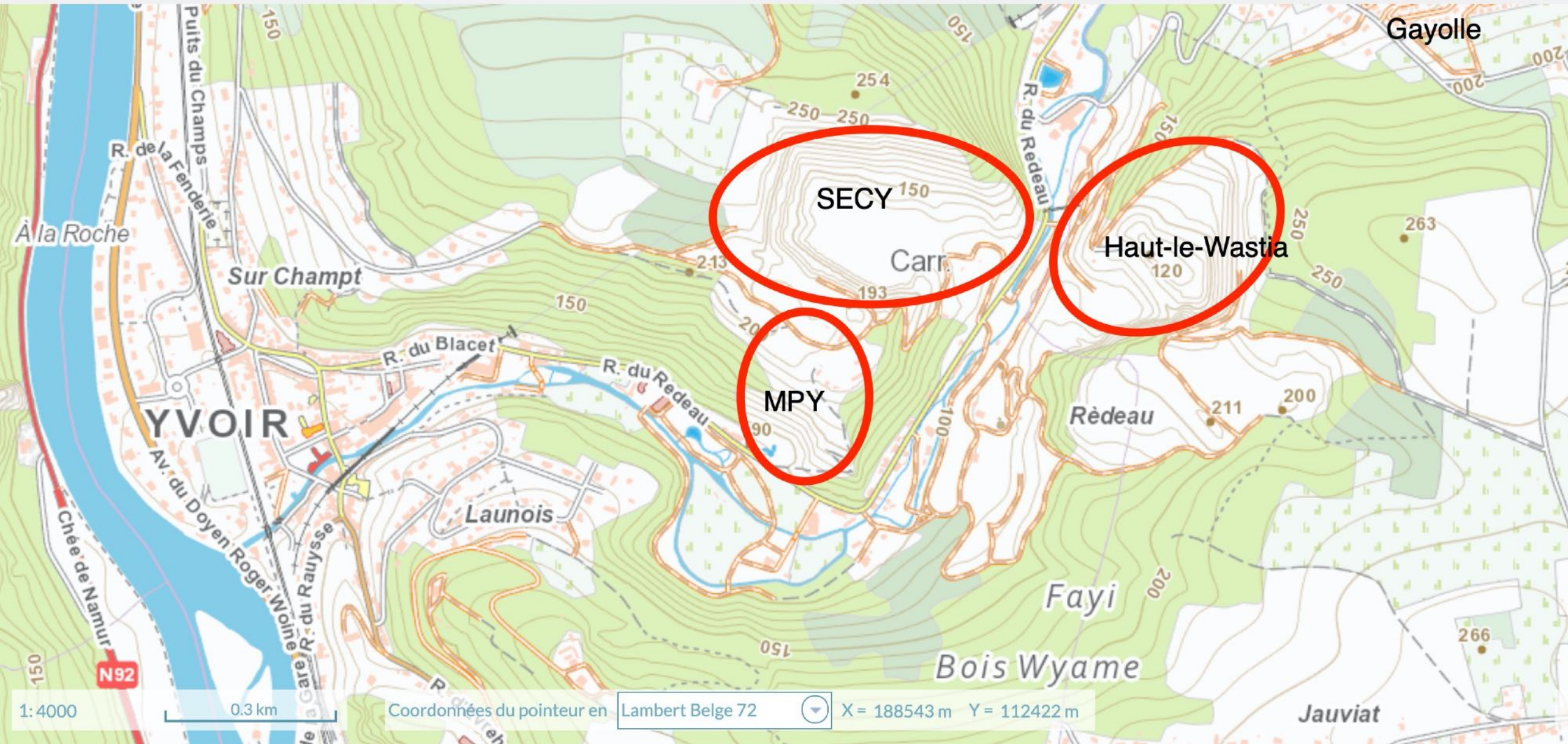
3. Avenir du quartier du Maka (3)

- A moyen terme:
 - ❖ Traversée du site par le ViciGal
 - ❖ Assainissement du site (SAR)
 - ❖ Projet privé / public de réhabilitation (logements, ré-aménagement des zones de stationnement, espace vert public, possibilité de résoudre la problématique de l'accessibilité PMR à l'étage de la salle du Maka, ...)
 - ❖ Possibilité d'intégrer dans un projet global la voie ferrée actuellement désaffectée: classement comme monument du tunnel et des viaducs, ré-ouverture de la ligne du Bocq jusqu'à Yvoir, « voie verte »...



4. Les carrières: problèmes et perspectives (1)

- ✓ 3 carrières sur le territoire de la section d'Yvoir
- ✓ Plusieurs problèmes communs aux 3 carrières:
 - ✓ Exportation de la totalité de la production via les rues du Redeau, du Blacet et la place des Combattants
 - ✓ Grande proximité de diverses zones résidentielles par rapport aux carrières
 - ✓ >>> plaintes des riverains liées à l'entretien et à la sécurité des voiries; aux vibrations provoquées par les tirs de mine; à la pollution sonore (concasseurs,...); aux poussières...
- ✓ Philosophie de la Commune:
 - ✓ Compte tenu d'un contexte compliqué (imbrication des carrières dans du bâti résidentiel), mettre en place un cadre permettant une cohabitation respectueuse de chacun entre les carrières et ses « voisins »



Localisation des 3 « grandes » carrières d'Yvoir

4. Les carrières: problèmes et perspectives (2)

- ✓ Carrière Colas (Haut-le-Wastia): carrière de grès – problèmes
 - ✓ Relativement limitée dans son développement par les limites de la zone d'extraction au plan de secteur
 - ✓ En 2015: lancement d'une procédure de modification de plan de secteur (extension de la zone d'extraction dans les bois communaux de Fontenelle) > jamais aboutie
 - ✓ Éboulement en 2016 > permis de sécurisation
 - ✓ Éboulement en 2020 > demande pour un nouveau permis de sécurisation > refus de la Région wallonne en septembre 2021
 - ✓ Depuis le début 2021, activité limitée hors du périmètre de l'éboulement

4. Les carrières: problèmes et perspectives (3)

- ✓ Carrière Colas (Haut-le-Wastia): carrière de grès – perspectives
 - ✓ Issue de la procédure « permis de sécurisation » ?
 - ✓ La sécurisation nécessite l'exploitation de bois communaux sur lesquels la carrière ne dispose d'aucun droit
 - ✓ Quid de la procédure de demande d'extension de la zone d'extraction ?

4. Les carrières: problèmes et perspectives (4)

- ✓ Carrière SECY: carrière de grès – problèmes
 - ✓ Question du « donné acte » datant d'il y a plus de 100 ans (1907 / 1908) > limites d'exploitation et conditions d'exploitation ?
 - ✓ Sécurité de l'exploitation « nord-est » (en arrêt jusqu'à sécurisation de la rue du Redeau et des maisons dites « de la Pêcherie »)
 - ✓ Fond de carrière au droit du tunnel d'Yvoir (Ligne du Bocq)
- ✓ Carrière SECY : perspectives
 - ✓ Application de conditions particulières d'exploitation (art.65 du décret 11/3/99 relatif au Permis d'Environnement) (limites, mesures de vibrations,...)
 - ✓ Clarification de la question de la profondeur de fosse (% tunnel)
 - ✓ Permis de déconstruction introduit pour ancienne passerelle s/ Redeau

5. Houx: aménagement des bords de Meuse

- ✓ Projet initié et financé par la Province de Namur et la Région et partiellement co-financé par la Commune d'Yvoir
- ✓ Concerne toutes les communes riveraines de la Meuse ou de la Sambre en Province de Namur
- ✓ Sur la Commune d'Yvoir: 2 sites ont été retenus:
 - ✓ Godinne (zone dite de « la Plaine aux Canards » & Hêtre Pourpre)
 - ✓ Houx (entre le pont du chemin de fer et le pont d'Yvoir-Anhée)
- ✓ Sur la Commune d'Yvoir, ces deux projets s'inscrivent aussi dans la vision plus large d'une fiche-projet du PCDR: « bords de Meuse »

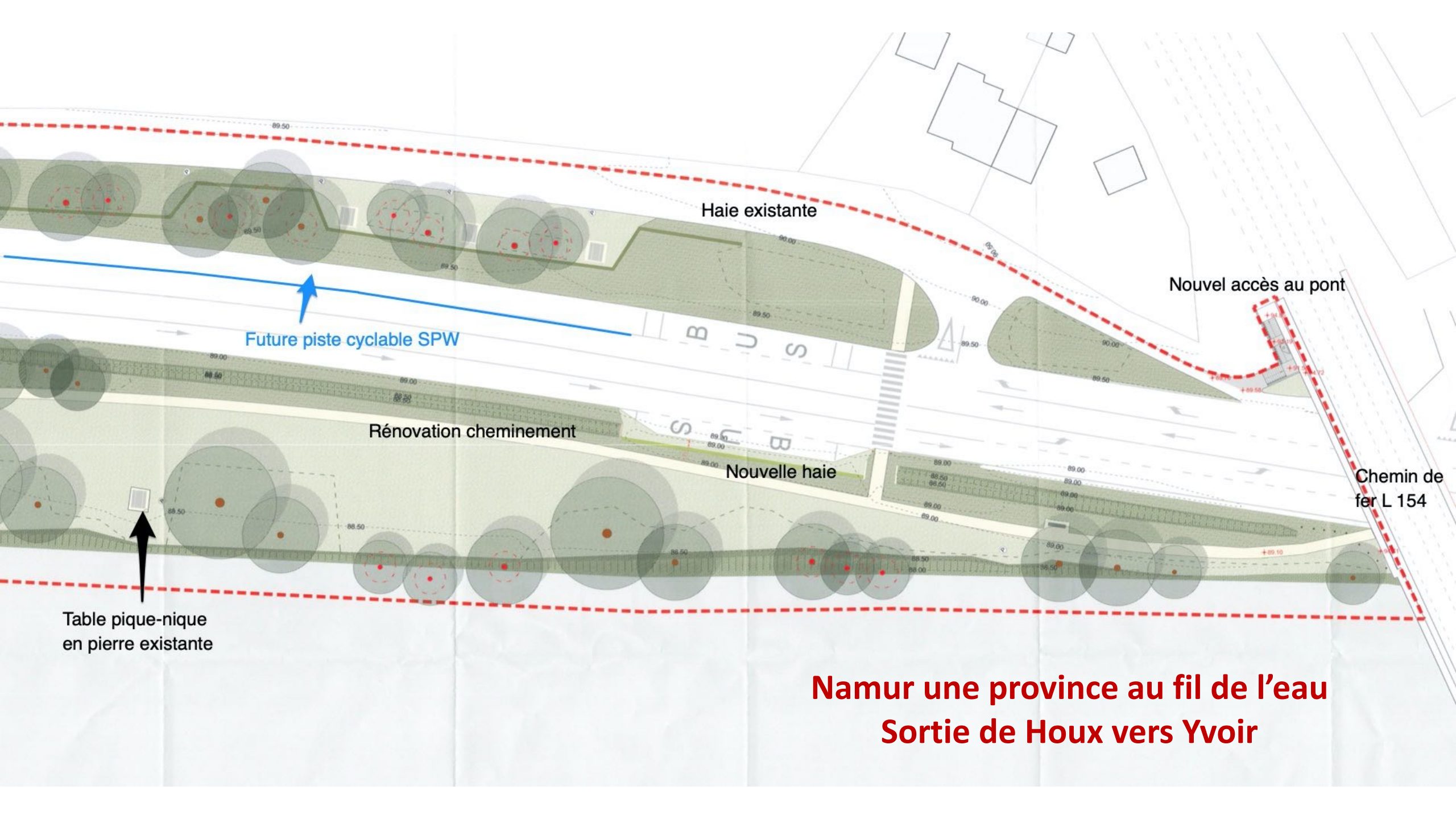
**Namur une province au fil de l'eau
Étendue du projet à Houx**

Début pont d'Yvoir-Anhée

Vivaqua

Champalle

L 154



Haie existante

Future piste cyclable SPW

Nouvel accès au pont

Rénovation cheminement

Nouvelle haie

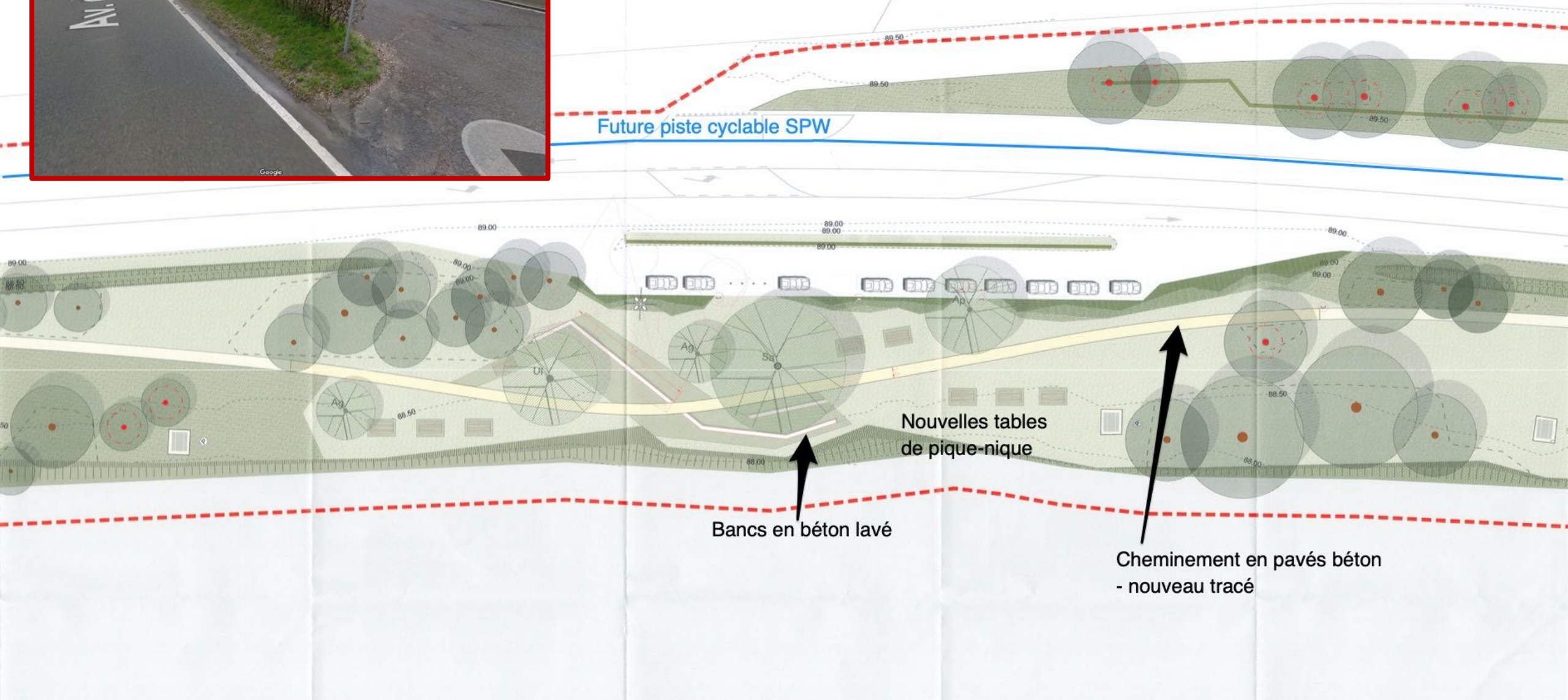
Chemin de fer L 154

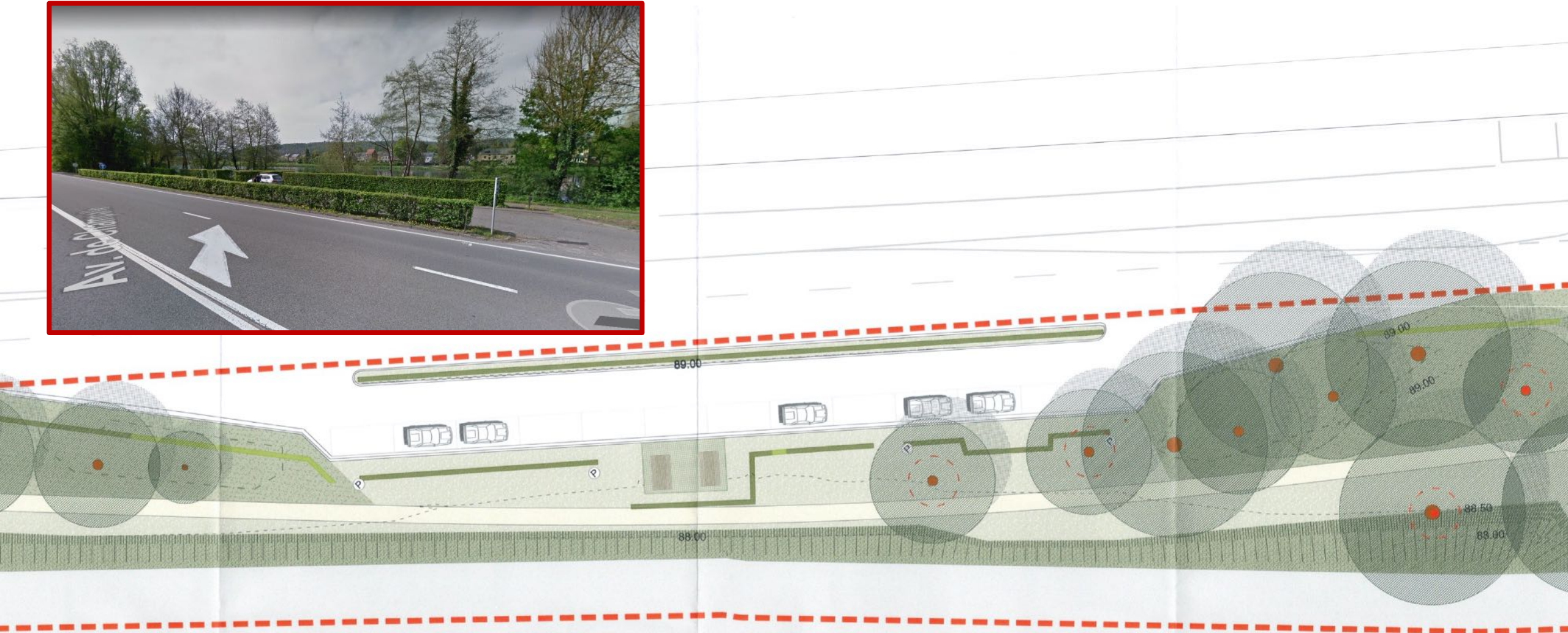
Table pique-nique en pierre existante

**Namur une province au fil de l'eau
Sortie de Houx vers Yvoir**

Namur une province au fil de l'eau

1^{ère} aire de pique-nique





**Namur une province au fil de l'eau
2^e aire de pique-nique**



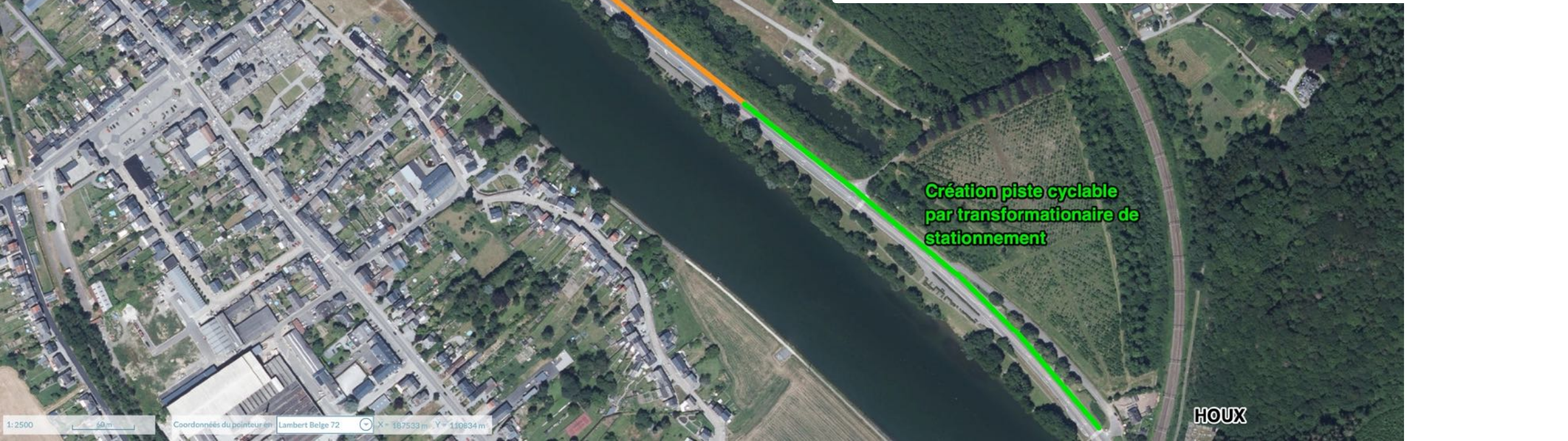
Mobilier de pique-nique



Bancs

6. Projet de liaison vélo sécurisée Houx-Yvoir

- ✓ Utilisation de la bande de stationnement peu utilisée (à droite de la N92 entre le pont de chemin de fer et le pont d'Yvoir) et de la 3^e bande de circulation (voir schéma)
- ✓ Travaux d'ampleur très limitée – accord de principe du SPW (route régionale)



7. Avenir du Presbytère de Houx

Merci pour votre participation et
très bonne soirée !

