



# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

CCRU – Mise en place

# Ordre du jour

- Introduction par Madame la Présidente.
- Présentation des membres et des intervenants.
- Règlement d'ordre intérieur.
- Principes d'une opération de rénovation urbaine.
- Périmètre de la rénovation urbaine.
- Planning et phases d'élaboration.



# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

**Introduction par Madame la Présidente**



# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

**Présentation des membres et des intervenants**

- L'accompagnement de l'opération de rénovation urbaine se fait par la **mise en place** d'une **commission de rénovation de quartier** :
  - Composée d'habitants, de représentants de la Ville (politique et associatif) et des autorités publiques,
  - Instituée par le Conseil Communal.
  
- Pour permettre aux citoyens de **participer** à chaque stade d'élaboration du projet, y **répercuter** les avis, dans un cadre décisionnel adapté – **commission d'avis**.
  
- **Composition** (voir document en annexe).



# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

Règlement d'ordre intérieur

# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

**Principes d'une rénovation urbaine**

CoDT :

“ L'opération de RU 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**,
    - promouvoir sa fonction **sociale, économique et culturelle**,
  - dans le **respect** de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres.”



Il s'agit de **protéger les fonctions faibles** comme l'habitat et le commerce de centre-ville.

Les subventions (arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013) concernent les acquisitions et les travaux servant à :

- réhabiliter et/ou construire des logements (80%),
- créer et/ou améliorer des espaces verts (80%),
- créer et/ou améliorer des bâtiments destinés au commerce ou à des activités de services (60%),
- rénover l'espace public (80%).

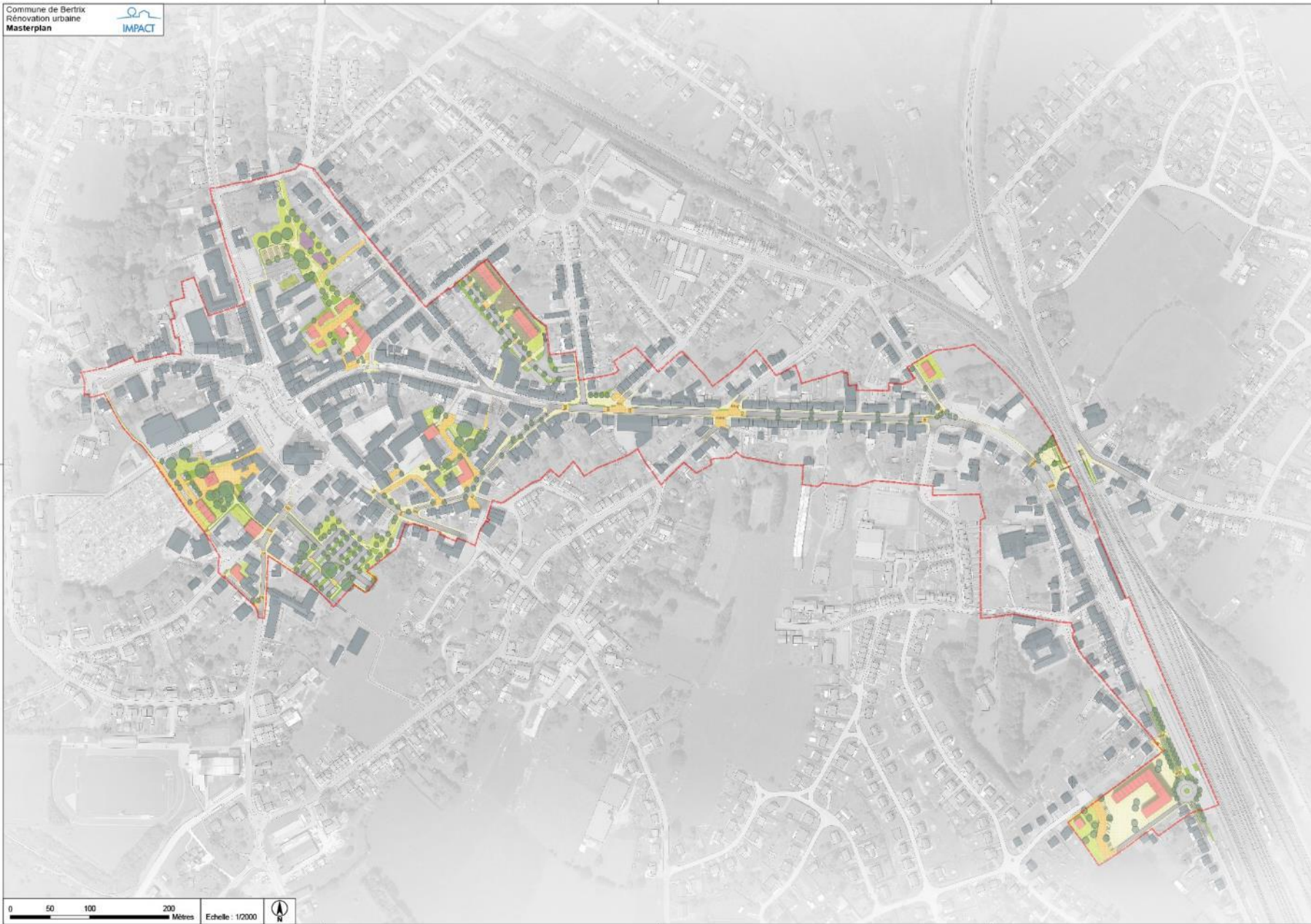
Opération de rénovation urbaine reconnue par le Gouvernement Wallon pour une période de 15 ans.





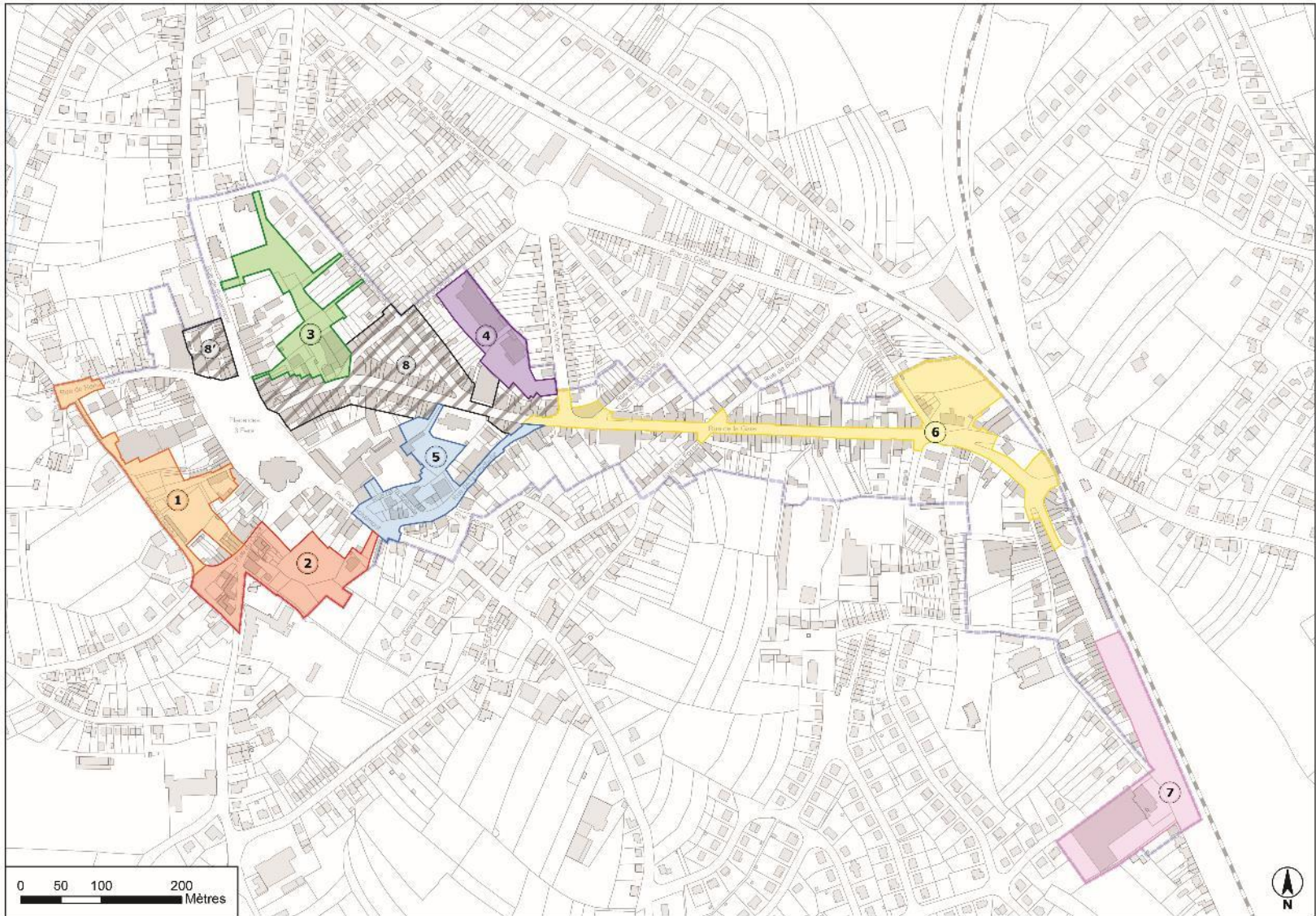
# Etablissement d'un masterplan

Commune de Bertix  
Rénovation urbaine  
Masterplan





# Etablissement de fiches projets





# Etablissement de fiches projets

## FICHE N°1 - LE CULOT 1/2

### DESCRIPTION DU PROJET

Cette fiche projet est une fiche prioritaire dans le réaménagement du centre de Bertrix. Elle concerne la création d'un nouvel espace de rencontre qui permettrait de reconnecter plus largement la place des 3 Fers à la maison des générations ainsi qu'au centre culturel du Bertrix Hall.

Au centre de ce nouvel espace implanté une halle couverte, équipement actuellement absent dans le centre, permettant l'accueil d'un marché bio ou du terroir ainsi que certains événements sportifs et culturels ①.

Une importante zone en friche largement arborée est mobilisée pour y créer un nouveau petit parc. Celui-ci bénéficie notamment d'une végétation déjà existante de qualité comptant des spécimens très intéressants actuellement peu mis en valeur ②.

Quatre habitations peu entretenues sont détruites aux numéros 16, 18, 20 et 20a de la rue du Culot. A leur emplacement, une extension d'un bureau d'étude situé dans le prolongement du bâtiment et un bâtiment à vocation communautaire (par exemple maison des jeunes) ou des logements. Cette dernière est bien située, à la fois à proximité du centre culturel, de la bibliothèque, de la maison des générations, des écoles et du centre sportif communal ③. Un espace latéral est conservé pour y laisser passer une liaison lente reliant la halle et le parc au home et à son parking (cf. fiche 2) ④.

Le cadre de vie autour de cet espace de convivialité et du parc est l'endroit idéal pour implanter quelques logements. Ces derniers sont construits le long de la rue de l'Hôpital à l'emplacement actuel d'une ancienne remise abandonnée. Une partie de ces constructions peuvent être de type habitat intermédiaire avec un logement au rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Ces logements participent notamment à la mixité sociale et générationnelle ⑤.

Cette fiche permet également d'améliorer les déplacements lents dans la zone. D'une part, le sentier reliant la rue de Renaumont à la rue de l'Hôpital, au centre culturel et à la halle couverte est élargi et requalifié, notamment via un éclairage spécifique et adapté ⑥.

La rue de l'Hôpital est réaménagée en espace partagé et l'ensemble de la place est dédié prioritairement aux usagers faibles ⑦. Un accès voiture est néanmoins conservé uniquement pour les riverains disposant de garages, pour le passage du corbillard jusqu'à l'entrée (Allée du cimetière) du cimetière et pour permettre l'installation du marché ou d'événements spécifiques.

Un parking public est aménagé le long de la rue de l'Hôpital. Ce dernier est destiné à accueillir une

### ENJEUX RENCONTRÉS

#### I. Améliorer le cadre de vie des Bertrigeois et l'image du centre

- Améliorer la qualité du bâti et l'image du centre ;
- Développer de nouveaux logements adaptés aux différents publics ;
- Aménager des lieux de convivialité et améliorer la qualité de l'espace public ;
- Ramener la nature en ville et aménager des espaces verts ;
- Améliorer l'éclairage public et l'ambiance nocturne.

#### II. Mettre en place une mobilité adaptée à un centre urbain

- Gérer et sécuriser la circulation automobile ;
- Développer et organiser le stationnement public ;
- Améliorer et sécuriser la circulation des piétons, PMR et cycles.

#### III. Promouvoir la mixité associative, culturelle, sociale et générationnelle

- Renforcer l'animation à la fois culturelle, sportive, associative.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

Valorisation d'une parcelle arborée actuellement en friche.

Mise en lumière des produits locaux et bios.

Favorisation des déplacements lents.

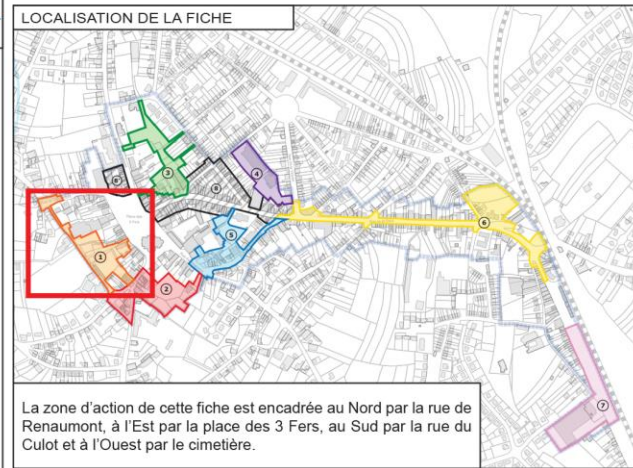
Nouveaux logements de qualité.  
Création de lieux de rencontres connectés au centre culturel et à la place des 3 Fers.  
Création d'espaces pour les jeunes.

Développement du marché du terroir et bio ainsi que des circuits courts.

Mise à disposition de locaux pour le développement de bureaux.

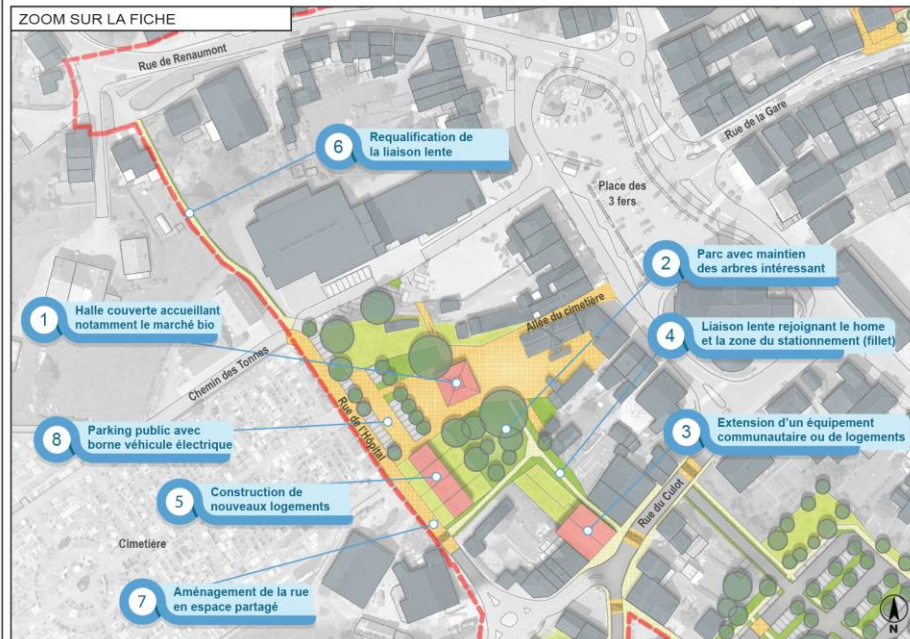


### LOCALISATION DE LA FICHE



La zone d'action de cette fiche est encadrée au Nord par la rue de Renaumont, à l'Est par la place des 3 Fers, au Sud par la rue du Culot et à l'Ouest par le cimetière.

### ZOOM SUR LA FICHE





# Etablissement de fiches projets

## FICHE N°1 - LE CULOT 2/2

▼ Entrée très étroite et peu lisible du sentier en direction de la rue de Renaumont
 
▼ Parcelle arborée en friche et entrée du cimetière au bout de l'allée en mauvais état



▼ Cour de la maison des générations et son mur à détruire pour ouvrir la vue vers le parc et la halle
 
▼ Maisons à détruire pour construire du bâti de meilleur qualité et créer un accès vers le parc



### CHIFFRES CLÉS

**Superficies approximatives des différentes affectations :**  
 Logements = 1.375 m<sup>2</sup> - Cours et jardins privatifs = 890 m<sup>2</sup> - Activités économiques et services = 230 m<sup>2</sup> - Halle couverte = 260 m<sup>2</sup>  
 Espace partagé = 2.900 m<sup>2</sup> - Espace de convivialité = 2.450 m<sup>2</sup> - Espaces verts = 3.200 m<sup>2</sup> - Stationnement = 930 m<sup>2</sup> -

**Création de logements : 4 à 8 logements**

### VUE AÉRIENNE DE L'ÉTAT EXISTANT



FINANCEMENT				
	Quantité présumée	Unité	Prix unitaire	Total
<b>Acquisition</b>				
Terrain	1.450	m <sup>2</sup>	100	145.000
<b>Démolitions</b>	530	m <sup>2</sup>	40	21.200
<b>Bâtimens</b>				
Construction (logements)	1.375	m <sup>2</sup>	1.400	1.925.000
Cours et jardins (logements)	890	m <sup>2</sup>	20	17.800
Construction (activités)	230	m <sup>2</sup>	1.400	322.000
Construction (halle couverte)	260	m <sup>2</sup>	700	182.000
<b>Espaces publics</b>				
Espace partagé	2.900	m <sup>2</sup>	150	435.000
Espace de convivialité	2.450	m <sup>2</sup>	200	490.000
Parc	3.200	m <sup>2</sup>	80	256.000
Parking	930	m <sup>2</sup>	120	111.600
<b>Total (HTVA et HFG)</b>				<b>3.905.600</b>
Si intervention unique de subsides de rénovation urbaine				
	<b>Taux de subside</b>	<b>Part communale</b>	<b>Part régionale</b>	
Acquisition - Démolition	80%	33.240	132.960	
Logements	80%	388.560	1.554.240	
Commerces - Services	60%	128.800	193.200	
Espaces de convivialité	80%	134.400	537.600	
Equipements collectifs	60%	218.640	327.960	
Espaces verts	80%	51.200	204.800	
<b>Total (HTVA et HFG)</b>		<b>954.840</b>	<b>2.950.760</b>	

Vade-mecum de la rénovation et de la revitalisation urbaines :  
[dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/.../renover\\_revitaliser.pdf](http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/.../renover_revitaliser.pdf)

- Nouvelle politique de développement urbain.
- Réserve aux communes de plus de 12.000 habitants.
- Possibilité de dérogation :
  - La densité de population supérieure à la moyenne régionale.
  - La concentration en logements.
  - La concentration en services de base à la population.
- Pas de mesures transitoires pour les opérations en cours.
- Entrée en vigueur prévue pour juin 2023 (mais de pas certitude).





# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

Périmètre de rénovation urbaine

# Périmètre de la rénovation urbaine



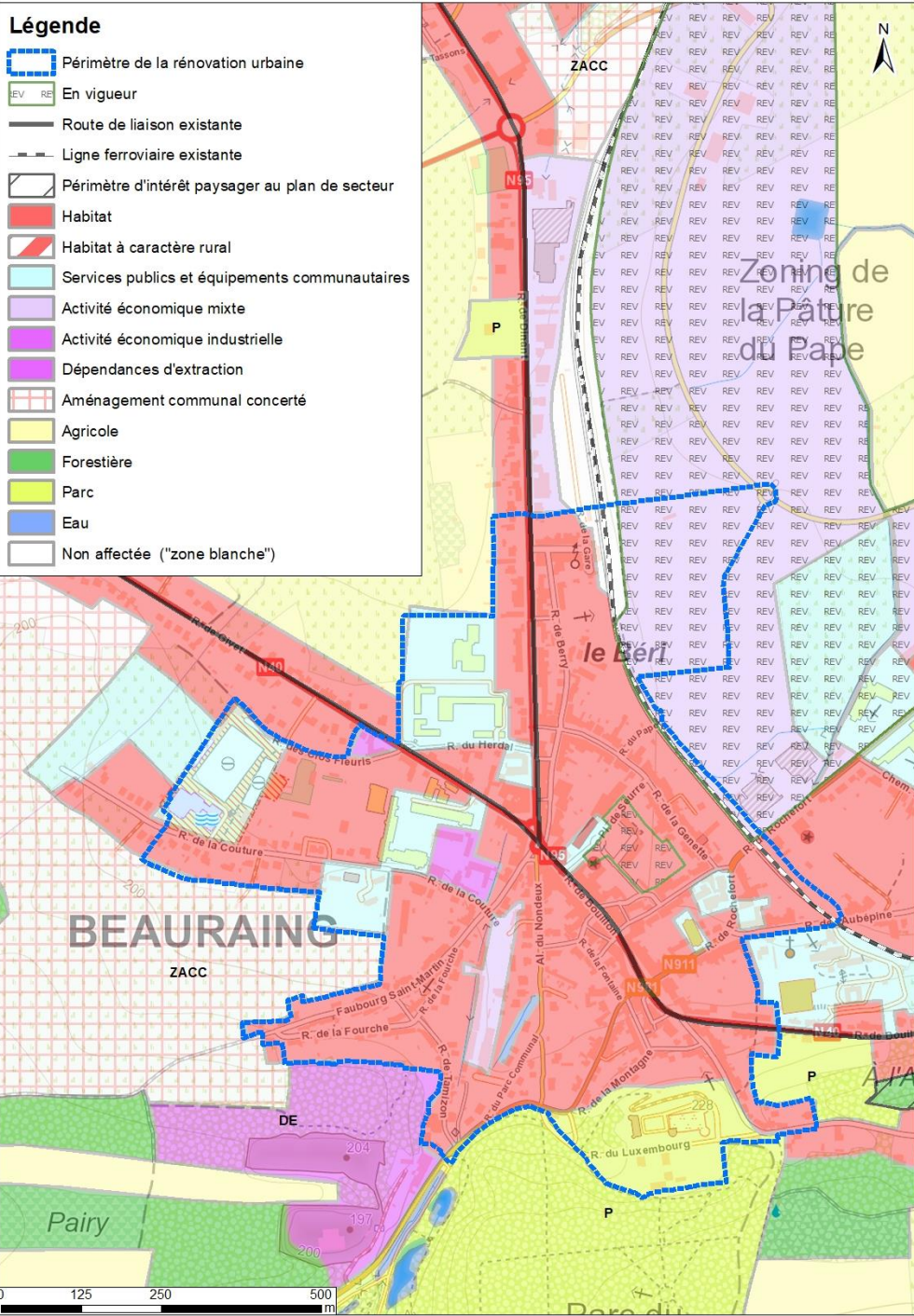




# Légende

-  Périmètre de la rénovation urbaine
-  En vigueur
-  Route de liaison existante
-  Ligne ferroviaire existante
-  Périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur
-  Habitat
-  Habitat à caractère rural
-  Services publics et équipements communautaires
-  Activité économique mixte
-  Activité économique industrielle
-  Dépendances d'extraction
-  Aménagement communal concerté
-  Agricole
-  Forestière
-  Parc
-  Eau
-  Non affectée ("zone blanche")

# Périmètre de la rénovation urbaine



- Peut toujours évoluer en cours d'élaboration du dossier (sur base d'une motivation).

# Ville de Beauraing

## Rénovation urbaine

Planning et phases d'élaboration



## Inventaire objectif :

### ➤ Situation de fait :

- Contexte bâti
- Espaces non bâtis
- Mobilité et structure des déplacements
- Cartes :
  - Périmètre de rénovation urbaine.
  - Reportage photographique.
  - Photo aérienne.
  - Affectation générale.
  - Occupation – Rez-de-chaussée.
  - Occupation – Étage.
  - Typologie du logement.
  - Typologie du commerce.
  - Typologie du bâti.
  - Valeur architecturale
  - Etat du bâti.
  - Gabarit du bâti.
  - Matériaux du bâti.

- Mobilité générale.
- Stationnement.
- Espaces non bâtis.
- Plan de secteur.
- Situation existante de droit.
- Permis d'urbanisme.
- Propriétaires.

### ➤ Situation de droit

- ### ➤ Analyse socio-économique :
- A l'échelle de la ville
  - A l'échelle des quartiers

### ➤ Projet en cours ou à l'étude

## Planning et phases d'élaboration

Phase 1 (préparatoire) : Etablissement des documents généraux	Décembre 2022
Phase 2a : Inventaires (recueil des données objectives)	Février 2023
Phase 2b : Inventaires (recueil des données subjectives)	Mars 2023
Phase 3 : Diagnostic / Analyse des données et identification des enjeux	Avril 2023
Phase 4 : Conception du projet de RU et établissement des documents relatifs au financement de l'opération	Octobre 2023
Phase 5 : Validation	Décembre 2023