

1. COMPTE RENDU ATELIER : VERS DES PROJETS DENSES ET MIXTES DE QUALITE : TEMOIGNAGES D'ACTEURS

La lutte contre l'étalement urbain suppose d'augmenter significativement l'efficience de l'urbanisation en termes de localisation, de densité et d'intensité des tissus urbanisés et des nouveaux logements. Eléments centraux de ces processus, les concepts de mixité fonctionnelle et de densité résidentielle recouvrent des champs d'application vastes qu'il s'agit de mieux appréhender. L'atelier propose ainsi d'aborder, à travers la participation de quelques témoins privilégiés, une série de questionnement autour de ces concepts (Comment organiser la cohabitation des fonctions ? Existe-t-il des indicateurs pour encadrer la mixité fonctionnelle ? Quelle est la pertinence des différents indicateurs de densité ? ...).

1.1 INTERVENANT.E.S :

Intervenant.e.s :

Fabienne Hennequin, cheffe de projets chez SPI Intercommunale de développement- Province de Liège.

Cédric Harmant, Fonctionnaire délégué du Brabant wallon (SPW – Direction extérieure du Brabant wallon).

Bertrand Ippersiel, Chef du service Technique du Développement Territorial- Ville de Namur, chargé de cours à l'UCLouvain, les Ateliers Saint-Luc et à l'IFPS Namur, expert à l'UVCW.

Leo Van Broeck, Professeur ingénieur architecte, KU Leuven (département architecture, faculté polytechnique), cofondateur du bureau BOGDAN & VAN BROECK, Maître Architecte (Vlaams Bouwmeester) de 2016 à 2020, président du nouveau Comité Experts Climat de la Région de Bruxelles Capitale.

Équipe organisatrice de l'atelier :

Chercheuses et chercheurs à la CPDT

Barbara Le Fort (CREAT - UCLouvain)

Sylvain Marbehant (Lepur- ULiège)

Sophie Blain (Lepur - ULiège)

Thibaut Croughs (Lepur - ULiège)

Stéphanie Demeulemeester (CREAT – UCLouvain)

Anne Sinzot (CREAT – UCLouvain)

Leslie Houry (CREAT – UCLouvain)

Rapporteurs:

Leslie Houry (CREAT - UCLouvain)

Arthur Nihoul (CREAT - UCLouvain)

1.2 DEROULEMENT

Témoignages des intervenants.

Table ronde.

1.3 VERS DES PROJETS DENSES ET MIXTES DANS DES SITES RECONVERTIS. CAS D'ETUDES : LE VAL BENOIT A LIEGE, HDB A VERVIERS ET CHERATTE A VISE. (FABIENNE HENNEQUIN)

Mme Hennequin débute sa présentation avec une brève introduction sur l'objectif de la SPI qui travaille sur l'ensemble de la province de Liège. De manière générale, la SPI part d'une zone d'activité économique pour y installer de nouvelles activités économiques. Toutefois, elle cherche depuis plusieurs années à développer plus de mixité sur les sites qu'elle gère pour une meilleure qualité de travail et de vie.

Cas d'études :

Elle axe par la suite sa présentation sur 3 cas d'études : Val Benoit à Liège, HDB à Verviers, Cheratte à Visé. Ces trois cas d'études ont comme point commun le fait d'avoir été occupés par d'anciennes activités économiques et sont actuellement des sites à réaménager (SAR). Elle précise l'importance de l'outil urbanistique -SAR - qui permet de déroger au plan de secteur, avec la facilité de pouvoir intégrer une mixité fonctionnelle.

1.3.1 Le Val Benoit

Ce projet de nouveau quartier urbain a débuté il y a dix ans et est toujours en cours. Ce site a fait l'objet d'un Rapport d'Incidence sur l'Environnement (RIE) en raison de la volonté d'en faire un quartier mixte et dense.

Le site est situé à proximité du centre de Liège et de la Meuse avec une accessibilité optimale au niveau mobilité. La proximité du site à la future ligne du tram et sa position sur une liaison RAVeL sont également des éléments pouvant servir de plus-value au site. Cependant, il est très difficile de lancer de nouveaux chantiers et d'attirer de nouveaux investisseurs en parallèle au chantier du tram.

La reconnaissance de zones (SAR) pour une partie du site a permis d'avoir des subsides d'une part, et d'autre part d'intégrer du logement dans le reste du site, en plus d'activités économiques, services, etc.

Le concept était donc de faire de ce site un quartier mixte de type urbain. Le projet s'appuie sur un ensemble bâti reconnu par l'Inventaire du Patrimoine avec un potentiel environnemental intéressant. Le master plan a donc prévu de compléter le bâti pour assurer une mixité de fonctions (logements, services et la SPI a prévu des activités économiques dans les deux bâtiments conservés). F. Hennequin procède par la suite à l'explication des différents bâtiments du master plan avec leurs fonctions (cf. présentation) :

- Les bâtiments 1&2 appartiennent à la SPI et sont plutôt destinés aux activités économiques. Le bâtiment 8 appartenait à la ville de Liège et a ensuite été vendu à un privé. Ce dernier en a fait du logement. Le bâtiment représenté en orange appartient à la province et à la cellule formation du Forem. En bleu sont représentés les nouveaux bâtiments prévus sur le site.

- Le bâtiment intitulé 'génie civil', ayant une forme de quadrilatère et appartenant à la SPI, a été inauguré en 2016 et regroupe des activités économiques (salles de réunions, bâtiment flexible et coworking possible aussi). L'idée étant d'avoir des locaux qui permettent d'accueillir des start-ups avec une location ne pouvant pas dépasser les 5 ans pour favoriser l'échange et un renouvellement continu. La SPI souhaite fonctionner de la même façon pour le bâtiment intitulé la 'chimie', soit un périmètre d'activités économiques. Le plan de ce dernier est constitué de plateformes pour une flexibilité d'aménagement en fonction des besoins.
- Les autres bâtiments de ce site, n'appartenant pas à SPI, seront rénovés dans le but d'accueillir la cité des métiers, le Forem et l'ULiège.

Elle précise qu'ils ont cherché à garder la qualité architecturale des bâtiments.

Autour de ces bâtiments se greffent des fonctions Horeca, une cafétéria au rez-de-chaussée, entre autres. De plus, F. Hennequin évoque l'importance accordée aux espaces verts. Ces derniers sont conçus pour être utilisés par les habitants et les promeneurs, avec un aménagement piétonnier ainsi que des terrains de sport à l'intérieur du site. Il est intéressant de noter qu'une partie de ces aménagements est actuellement en cours de réalisation et qu'une autre partie est prévue pour les prochaines années.

La mixité de ce site est accentuée par les fonctions résidentielles tel le bâtiment de coliving composé de logements dont la superficie minimale est de 35 m² ainsi que des services collectifs telle une grande cuisine/ restaurant, etc. F. Hennequin précise que ces fonctions permettent de donner vie et d'animer ce site. Au-delà du coliving, il y a deux projets de constructions regroupant 150 logements qui sont actuellement en cours de réalisation.

La problématique du stationnement étant importante, il y a eu la volonté de partager les places de stationnements entre les employeurs (pendant la journée) et les habitants afin d'éviter d'avoir des places vides. Ce travail est réalisé en collaboration avec BePark.

F. Hennequin précise que la proximité avec l'autoroute peut être un atout pour le site mais que d'autre part, elle pourrait constituer une contrainte/complication au développement de la mobilité douce sur la zone d'étude.

1.4 VERS DES PROJETS MIXTES ET DENSES DE QUALITE (CEDRIC HARMANT).

C. Harmant débute sa présentation en rappelant le premier article du CoDT qui est d'assurer un développement durable et attractif du territoire, tout en tissant un lien entre durabilité et attractivité.

Un enjeu majeur auquel fait face la province du Brabant wallon est la forte pression foncière. Il aborde la spécificité de la densité dans le cadre rural et du thème du recyclage de terrains déjà artificialisés dans les zones plus denses. Le territoire du Brabant wallon présente en effet de nombreuses friches bien localisées dont la réhabilitation permettrait de renforcer les centralités.

1.4.1 Les Papeteries de Genval

Il s'agit d'un projet toujours en cours, situé à 10 km de Bruxelles et à proximité de la gare RER. Le site était dans une zone d'activité économique et est devenu partiellement une zone d'habitat suite à une modification du plan de secteur. 400 logements sont inscrits dans le projet avec une densité de 57 logements à l'hectare avec des commerces et services. Un des buts de ce projet était de conserver les bâtiments existants tout en assurant une extension via la réalisation de nouveaux bâtiments. La problématique des inondations et de la pollution des sols a augmenté les coûts du projet et a allongé la procédure.

Il explique que la densité de ce site peut être justifiée par la présence d'espaces publics d'une part, et par l'intégration cohérente du projet au tissu urbain préexistant d'autre part. La densité mène à des questionnements tel que : Comment calculer cette densité ? Quelle est la quantité minimale de logements souhaitée ? etc. Selon C. Harmant, il faut renverser la logique et parler de densité minimale. Celle-ci doit être évaluée en fonction de la qualité du projet et son intégration au contexte environnant (qualité des espaces publics, gabarit et l'intégration au quartier).

Quant à l'usage de la voiture, bien que le projet implique plus de logements, il y a une volonté d'accorder de la place à la mobilité douce. L'usage de la voiture amène une complexité complémentaire pour l'élaboration d'un espace public de qualité, notamment pour l'animation des rez-de-chaussée d'une part, et multiplie les risques de pollution des sols d'autre part.

1.4.2 Henricot à Court-Saint-Etienne

Le plan de secteur a été modifié par un PCAR. Un autre PCAR est toujours en cours pour une autre partie du site.

C. Harmant explique l'utilité de l'outil SAR qui permet de déroger au plan de secteur et accélérer le processus de réhabilitation.

Ce site s'inscrivant dans une zone congestionnée, la mobilité et la gestion de l'accessibilité au site sont des enjeux majeurs. L'installation des fonctions mixtes a été réfléchi par rapport aux voiries existantes : plus on s'éloigne des voiries et plus on retrouve de l'habitat (zone moins dense), avec une réflexion accordée au projet d'autoroute vélo qui borde le site.

Quant au gabarit du projet, la hauteur des bâtiments varie entre R+2 et R+5.

Le concept architectural a visé à ce que le projet s'intègre au tissu existant.

En termes de densité, pour ce type de projet, il semble préférable de démarrer avec une densité minimale qui est modulée en prenant compte plusieurs paramètres (espace public, mobilité, services...).

1.4.3 Le Bia Bouquet à Walhain.

D'après C. Harmant, l'implantation en milieu rural de ce site doit être considérée comme privilégiée étant donné sa proximité aux services et aux pôles avoisinants. La particularité du projet consiste à ce que le site appartenait à un seul propriétaire : le CPAS (marquant une opportunité pour l'accessibilité foncière). Le projet présente plusieurs atouts telle que sa proximité avec des services et des commerces (supérette, pharmacie, école...) ainsi qu'avec un arrêt de bus offrant des connexions vers les pôles voisins (LLN, gares SNCB...). Cependant, c'est un site enclavé, exploité et soumis à l'assainissement transitoire.

D'après le SDC (2012), ce projet se situe dans une zone d'habitat de centre de village ou hameau, inscrit en périmètre d'urbanisation prioritaire avec une densité nette des nouveaux ensembles compris entre 16 et 20 log/ha. Il serait également envisageable de prévoir une mesure AO12 dont le but est de mettre en place des logements pour revenus modestes et moyens dans le cœur des villages. Le projet prévoit 33 logements ce qui correspond à une densité de 63 log/ha. Malgré cette densité nettement plus importante, C. Harmant mentionne que le projet arrive à conserver la qualité des espaces publics et s'intègre au contexte environnant.

Le projet se développe autour d'un espace public important. L'implantation d'une partie des maisons, reliées directement à la voirie a été pensée de façon à ce que la voiture n'occupe pas trop de places. Ces dernières seront stationnées en retrait (dans des « poches »), ce qui permettra de libérer l'espace public (larges espaces publics avec des petits jardins) et de se l'approprier, le tout renforçant l'attractivité du quartier. L'attractivité du site est accentuée par un maillage piéton que l'on retrouve sur tout l'espace du projet.

La mixité de ce projet s'explique par les diverses fonctions : logements (privés et publics), logements sociaux... auxquels s'ajoutent du commerce et des services (3 cabinets médicaux et salle de quartier) (cf. slide 18).

D'après C. Harmant, l'intégration harmonieuse du projet avec son environnement et son attractivité justifient les seuils de densité maximale. Il est en effet considéré que le projet bénéficie d'une bonne accessibilité et d'une attractivité pour plusieurs raisons. Il est bien intégré au tissu urbain tout en respectant la typologie et les gabarits des constructions alentours. Il présente des espaces publics de qualité ainsi que des commerces et services reconnus comme des plus-values pour le site. Ces derniers ont renforcé l'acceptabilité sociale de la densification. De plus, la création de la nouvelle voirie permet l'urbanisation de certains fonds de jardins privés. C'est un projet qui répond aux enjeux locaux tel le vieillissement de la population et la pression foncière. Les caractéristiques du projet renforcent la centralité existante. Pourtant, plusieurs points faibles se présentent tels un lien faible avec le tissu existant via l'« intérieur d'îlot », et le fait que les commerces et services sont implantés à l'arrière du site.

1.5 LA RECONVERSION DE L'ANCIEN HOPITAL MILITAIRE DE SALZINNES (BERTRAND IPPERSIEL)

B. Ippersiel axe sa présentation sur la ville de Namur et a choisi comme cas d'étude un projet qui n'a toujours pas été concrétisé.

Il débute sa présentation en contextualisant la stratégie qui a été menée par la ville de Namur via son schéma de développement communal (2012). Cette stratégie cherche à questionner quels sont les territoires à densifier et à intensifier en adoptant ce qu'il a appelé une logique de IN/OUT. Ce concept s'explique de la manière suivante : intensifier les tissus urbains dans le IN, à savoir l'intérieur d'un périmètre d'agglomération, et freiner l'urbanisation dans le Out. Il parle de l'importance de cet outil SDC pour le cadrage général et le développement recherché. Il permet de hiérarchiser la répartition des fonctions sur le territoire.

Différentes formes de densification sont identifiées : des interventions à la parcelle, des projets de démolition-reconstruction, des réhabilitations de friches, des logiques de densification bâtie, toute une série d'intervention à l'échelle de quartier, développements en périphérie urbaine, etc.

Désirant illustrer la faisabilité d'un projet résidentiel dense en milieu bâti, il focalise la présentation sur le cas d'étude de la reconversion de l'ancien hôpital militaire de Salzinnes. Cet hôpital date du début du 20^e s. Ce site a été ensuite occupé par la province de Namur puis vendu à un développeur qui souhaitait réaliser une septantaine de logements. Le projet n'a pas encore abouti.

Le site est localisé en intérieur d'îlot sur une friche à l'abandon. Il est positionné en plein cœur de la ville, à proximité de services et de transports en communs.

Il s'agit d'une aire dont la densité de référence est de minimum 35 logements/ha, avec l'objectif d'intégrer de la mixité.

Il aborde la notion de la densité brute du projet qui a varié au fil du temps et qui tient compte des espaces publics. D'après B. Ippersiel, le calcul de la densité constitue une balise par rapport à la stratégie menée (SDC), pour la pertinence du projet et permet de s'assurer qu'il tient compte du contexte bâti. Ces densités sont également utilisées dans le cadre de discussions entre parties prenantes. Cette densité est calculée en tenant compte des espaces publics (densité brute). C'est un calcul qui reste fort théorique pour plusieurs raisons mais notamment par le fait que les unités de logements ne se comparent pas et que cela n'apporte aucun renseignement sur la qualité même du projet.

Il aborde l'importance d'intégrer les paramètres suivants :

1. La valeur patrimoniale du site : il explique la légende de la carte avec ce qui est détruit en rouge et ce qui est maintenu en gris. La prise en compte de ces bâtiments et leur maintien conditionnent le choix des futures implantations et formes urbaines.
2. La valeur écologique : il rappelle que c'est un site en 'friche', laissé à l'abandon et en attente de réhabilitation. La réflexion de ce projet se base sur une analyse détaillée de la valeur écologique, prenant notamment en compte quels arbres sont à maintenir.
3. Les espaces verts : la présence d'espaces communs au cœur du projet. La superficie de ces derniers aura d'autant plus d'implication sur la forme urbaine (choix d'implantation, etc.)
4. Il faut distinguer le domaine privé et public (implications en matière des impétrants, gestion d'eau, etc.)
5. L'organisation des accès et du maillage : la nécessité d'avoir un accès traversant. Cependant, cela pourrait être perçu négativement par certains habitants.
6. La question du stationnement (dans/autour du site) est également essentielle dans ce type de projet. En effet, le projet s'insère dans une zone qui connaît déjà des problèmes de mobilités. D'après B. Ippersiel, il serait nécessaire de trouver le point d'équilibre sur l'espace dédié aux stationnements tout en ayant une réflexion sur la question d'anticipation de ces espaces (c-à-d, penser au futur de ces espaces en cas de nouveaux modes de mobilité ou d'une diminution de l'usage de la voiture). Il discute également la possibilité d'avoir un/des parking(s) souterrain(s).
7. Les incidences sur le trafic
8. Les implantations et les distances d'intimité : comment conserver quelques bâtiments tout en assurant la compatibilité d'une part, et la question de distance et d'intimité d'autre part.
9. La diversité programmatique
10. La charge d'urbanisme

Ces deux derniers points constituent des enjeux clés du projet qui sont de créer des logements familiaux d'une part afin de répondre à la stratégie de la ville d'avoir une mixité intergénérationnelle et des services d'autre part (par exemple, avoir une salle polyvalente). Le projet doit répondre aux besoins du quartier.

En ce qui concerne le dernier point de la présentation, il aborde une grille relative aux enseignements, soit :

- Disposer une planification stratégique (SDC) comme outil de référence (au niveau communal)
- Préétablir les densités (brutes/nettes). Cependant, cela dépend de beaucoup de paramètres d'où la difficulté de fixer des densités.
- La faisabilité sociale
- La forme urbaine : conditionnée par une multitude de paramètres (topographie, espaces publics, préservation du patrimoine bâti & naturel, etc.).

- La densification : difficulté d'anticiper l'avenir (questionner l'avenir des espaces de stationnement en cas d'autre forme de mobilité dans le futur)
- La difficulté d'inscrire les familles dans ce quartier (elles se déplacent vers les périphéries)

1.6 INTERVENTION DE LEO VAN BROECK (APRES-MIDI)

L. Van Broeck entame sa présentation sur la peur de la verticalité (densité et tour de logements) qu'il a pu observer chez les habitants, riverains de projets de densification ou dans l'historique des projets plus ou moins anciens. La densité verticale existe depuis longtemps (San Gimignano en Italie, le choc de la construction de la tour Eiffel, devenue après son inauguration le nouveau symbole de la Ville de Paris, etc.) et a créé des monuments que l'on protège aujourd'hui (tour de logements dans la cité-jardin du Logis-Floréal de Boistfort, tours de logements dans le quartier Léopold, etc.). Par ces exemples, M. Van Broeck met en avant la nécessité de remettre les propositions architecturales innovantes et denses dans le temps long et d'ouvrir les esprits à d'autres formes d'intervention sur le bâti existant.

Il appuie son argument à travers plusieurs exemples tel un bâtiment classé à Madrid où le rez-de-chaussée a été supprimé afin d'assurer une traversée. Il évoque les exemples de la construction verticale telle une tour d'habitation rurale au Danemark. Il fait un parallèle avec la ville de Leuven avec la tour qui existe derrière le bâtiment de la KU Leuven et qui pose problème à plusieurs riverains. Un autre exemple évoqué lors de sa présentation est celui de la NovaCity inauguré récemment à Bruxelles. Ce projet est situé dans une zone industrielle avec de l'habitat en mixité. Le gabarit des bâtiments varie de 4 à 6 étages et les RDC sont plutôt occupés par des activités économiques et industrielles. Ces bâtiments sont reliés par des passerelles permettant le contact social ainsi que le passage. Il présente d'autres exemples de tours et de projets bloqués et/ou critiqués par les riverains (exemple : le projet d'Astra Zeneca).

Il montre un projet à Anvers qui était une friche industrielle polluée et qui a été dépolluée et densifié, tout en ayant une réelle perméabilité. Un autre projet est discuté afin de montrer la possibilité de développer une alternative par la densification de certaines parcelles afin de garder des espaces naturels plus conséquents.

Il discute de l'opposition des riverains à plusieurs projets telle par exemple celle de ne pas accepter l'ajout de balcons et de terrasses en haut d'un bâtiment en raison de l'ensoleillement. D'autres débats évoqués par les citoyens sont reliés plutôt aux vis-à-vis et la question de la vie privative.

Le cas d'une étude en cours de réflexion réalisée par son bureau pour la région Bruxelles-capitale et située sur le quartier européen a ensuite été présenté. La réflexion a porté sur l'intégration du logement dans des espaces sous-occupés par les bureaux. Deux tests fictifs (diagrammes) pour les fonctions, leur répartition et l'empreinte au sol, en prenant l'ensoleillement comme facteur de comparaison, ont été réalisés.

Son propos défend la tour comme alternative à l'étalement urbain ou à la saturation du tissu bâti provoquant plus d'ombres et de vis-à-vis sur les voisins. Seulement, selon lui le problème principal réside dans la méconnaissance de cette typologie bâtie par les habitants et de ses atouts. Cette méconnaissance, ce manque d'« éducation » vis-à-vis de nouvelle typologie, crée des tensions énormes lors des projets et aboutissent à des chantages entre riverains et promoteurs/développeurs ou à des échecs.

Il appelle donc à ce que la participation se fasse en amont du projet sur la densité et non pas sur le permis. Il semble pour lui également nécessaire de sensibiliser les gens qui participent pour bien connaître le contexte et le projet.

1.7 TABLE RONDE

1.7.1 Table ronde de la matinée

La question des dispositions fondamentales pour réaliser un projet dense de qualité a été abordée. A ce sujet, les intervenants ont partagé une même idée : l'espace public demeure un facteur important définissant la qualité d'un projet. Ils soulignent également l'importance de prendre en compte le tissu existant et ses différents éléments (paysage, patrimoine bâti/naturel/paysagiste, eau, etc.). La question de la mobilité ainsi que l'accès sont également des éléments essentiels à discuter avec les auteurs de projets.

Concernant le potentiel des SAR et friches comme lieu de densité et intensification, et comment chercher à avoir de la diversité dans des zones d'activités économiques, le cas d'étude du Val Benoit a été pris comme exemple. Les SAR facilitent la possibilité d'avoir un mixte entre activités économiques (ZAE) et logements. Néanmoins, plusieurs contraintes susceptibles d'empêcher l'ajout de l'habitat ont été soulevées, notamment le plan de secteur et la pollution du sol. Un autre enjeu est que les subsides ne sont pas accordés pour le logement. Il est intéressant de noter que Val Benoit n'est pas entièrement reconnu comme ZAE ce qui explique la possibilité de diversifier les fonctions.

Au sujet de la question de la mixité dans le tissu existant et plus particulièrement sur la manière de réussir à attirer et soutenir le commerce dans les centralités, les réponses convergeaient sur la volonté de renforcer les centralités. Par exemple, l'importance d'évaluer ce que la centralité peut apporter en plus (qualité de l'espace public, mixité des commerces, etc.), et puis penser à comment renforcer cette mixité tout en renforçant les logements au centre-ville. La notion de développer un noyau de vie, (logique de micro- centralités dans centralités) qui se trouve dans le schéma de développement communal, a également été évoquée.

En ce qui concerne la volonté des instances à faciliter les outils urbanistiques, les intervenants ont convenu que la clarification des dispositions se fera avec la réforme en cours du CoDT. De plus, il y a une série d'outils qui existent tels le SAR (jugé comme un outil pertinent), les D.IV.6 et D.IV.9.

Quant au coliving, le cas d'étude du Val Benoit pour la gestion des espaces collectifs est considéré tel un cas particulier. En effet, le bâtiment était à la base universitaire et puis a été acheté par une société privée. Le concept était donc d'avoir des logements avec une surface minimale de 35 m² (WC et cuisine/kitchenette inclus) et des espaces collectifs compris dans le montant forfaitaire du loyer.

Enfin, une question était axée sur les interstices entre les espaces publics et privés. A ce sujet, les intervenants partagent l'idée que l'espace semi-public fait partie du projet et contribue à améliorer sa qualité. Il est donc conseillé, pour tout projet, d'y accorder une attention forte (idem pour les commerces).

1.7.2 Table ronde de l'après-midi

La table ronde de l'après-midi s'est plutôt concentrée sur deux thèmes majeurs relatifs à la densité. Le premier est lié à la densité minimale, et plus précisément à la manière dont la ville de Namur parvient à rester fidèle à son SDC sans mettre en œuvre des plans rigides obligeant à avoir une densité minimale. Cela est rendu possible grâce à la notion de la densité faible (minimum 35) qui existe à Namur. Dans le périmètre d'agglomération, il s'agit de densifier d'une manière maximale tout en tenant compte de tous les paramètres et en laissant la possibilité de construire verticalement en respectant les gabarits.

Le second thème concernait plutôt l'approche participative. L'importance d'inviter les citoyens à participer au processus de développement du projet, à un stade précoce, afin d'accroître la sensibilisation et la compréhension du projet et d'éviter que le projet ne soit bloqué, a été soulignée. Cela permet d'aboutir à l'objectif/résultat souhaité par toutes les parties concernées.

Parmi les obstacles liés à la notion de mixité, les intervenants partagent l'idée que les règlements actuels pourraient, dans certains cas, bloquer certaines réalisations. Ils soulignent également l'importance de disposer de données sur les densités existantes afin de prendre conscience de ce qui existe.