CRAT
COMMISSION REGIONALE
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

# AVIS

*Nos réf. : CRAT/16/AV.502*
*Le 22 décembre 2016*

## Projet de rénovation urbaine dite « Centre de Dolhain » à LIMBOURG

### Brève description du projet

| | |
|---|---|
| Projet : | Renforcement de la vocation de pôle urbain de Dolhain et amélioration du cadre de vie des citoyens. Il s'agit notamment de garantir des espaces publics de qualité, de réhabiliter des sites à l'abandon, de rénover le bâti dégradé, de remettre la Vesdre en valeur, de garantir une mobilité plus sécurisée et de renforcer la cohésion sociale. |
| Localisation : | Dolhain |
| Demandeur : | Ville de Limbourg |
| Auteur de projet : | PLURIS |

### Contexte de l'avis

| | |
|---|---|
| Date de réception du dossier : | 15 novembre 2016 |
| Référence légale : | article 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 |
| Portée de l'avis : | Projet de rénovation urbaine |

## AVIS

**La CRAT émet un avis favorable sur la réalisation d'une opération de rénovation urbaine « Centre de Dolhain » à Limbourg.**

La CRAT constate que le centre de Dolhain est caractérisé par de l'habitat dégradé, l'absence d'aménagements adéquats des espaces publics, la présence de bâtiments abandonnés et la paupérisation croissante de la population.

Elle remarque également que le projet de rénovation urbaine se base sur un enjeu principal, à savoir le renforcement de la vocation de pôle urbain et l'amélioration de la qualité de vie. Il se structure autour de 5 objectifs :
- l'identification de la place Léon d'Andrimont comme centralité de l'entité,
- la création d'une trame d'espaces publics de qualité (trame bleue et verte),
- le maintien et le renforcement de la mixité fonctionnelle,
- la mise en place d'une mobilité plus amène, sécurisé et à échelle humaine,
- le renforcement de la cohésion sociale.

La CRAT salue la démarche de la ville et la bonne qualité de l'étude réalisée dans le cadre du dossier de rénovation urbaine. Elle souligne tout particulièrement la dynamique mise en place, la qualité du processus participatif ainsi que les démarches innovantes mises en œuvre à cet égard (rencontre avec les mouvements de jeunesse, création de carnets de voyage...).

**La CRAT estime toutefois qu'il y a lieu de revoir le périmètre de l'opération et émet dès lors un avis défavorable sur celui-ci.**

La CRAT constate en effet que le projet d'opération de rénovation urbaine porte sur un périmètre d'opération très large, englobant la totalité de la ville basse et comprenant des zones industrielles, agricoles, forestières et d'espaces verts définies au plan de secteur.

Elle estime dès lors que le projet est davantage un document prospectif et un outil stratégique pour le développement territorial de la ville basse qu'une planification de rénovation urbaine.

Bien que comprenant la nécessité de ce type de réflexion pour un réel projet de ville, la CRAT considère que le périmètre envisagé ne permet pas de répondre à l'article 173 §1er du CWATUP qui souligne 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. (...)*».

La CRAT s'interroge en outre sur la pertinence d'utiliser cet outil d'aménagement opérationnel pour le réaménagement d'anciennes friches industrielles localisées à l'écart du centre de Dolhain, telles que l'ancien lavoir Carbonisage, dont le réaménagement en logements risquerait d'engendrer une décentralisation des besoins, ou d'une ancienne surface commerciale. Elle rappelle également que ce type de réaménagements pourrait faire l'objet d'autres sources de subventionnement.

La Commission estime dès lors que le périmètre de l'opération devrait être revu afin de se limiter aux quartiers qui feront réellement l'objet d'actions d'aménagement visant à restructurer, assainir ou réhabiliter le centre de la ville basse et également en vue d'équilibrer l'offre en logements par rapport à la demande.

Pour la CRAT,

Pierre GOVAERTS,
Président