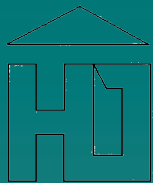




# **Le permis d'Urbanisation**

**Nouvel outil pour un urbanisme  
communal cohérent ?**



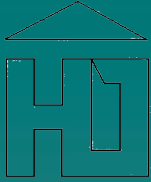
*Matinée d'analyse de  
la « nouvelle » gestion territoriale négociée  
&  
étude de cas*

*Point de vue du Maître d'Ouvrage*

*Louis Ponet  
Directeur-gérant  
de la s.c. Le Home Ougréen*



# I. INTRODUCTION



# **LE HOME OUGREEN**

***Société de logement de service public***

***Fondée en 1921***

***Patrimoine de quelque 1.500 logements  
(1/2 appartements – 1/2 maisons)***

***L'une des trois sociétés de l'entité de Seraing  
(gérant ensemble environ 5.300 logements)***



## ***Patrimoine caractérisé par :***



⇒ Peu de gros bâtiments

⇒ Pas de buildings élevés  
( $\leq 4$  niveaux)



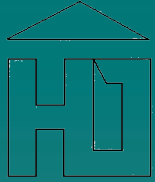


⇒ Beaucoup de petits bâtiments à échelle humaine

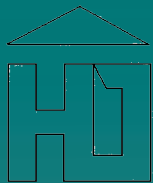


⇒ Nombreux espaces verts

**Tous les logements situés sur l'ancienne commune d'Ougrée**



## II. LE PROJET



# Notre démarche

Création de 170 logements durables à Boncelles  
au lieu-dit « Fontaine Domalus », rue d'Ougrée

↪ 2/3 logements moyens à vendre  
(conditions de revenus)

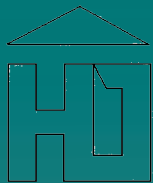
≤ 37.300 €/an - *personne isolée*

≤ 45.200 €/an - *ménage*

+ 2.200 €/enfant à charge

↪ 1/3 logements libres à vendre  
(sans conditions)





# Pourquoi ce projet ?

Terrain de 75.000 m<sup>2</sup> dans le patrimoine de la société





Ce terrain, propriété du Home Ougrée, depuis 30 ans



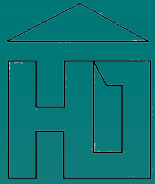
Réserve en vue de la construction de logements sociaux mais

évolution des priorités et de la philosophie du logement social, notamment :

- plus de grandes cités dans les champs
- participation à la rénovation urbaine
- intégration des logements sociaux dans le tissu urbain (mixité)

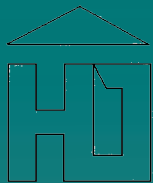


- ◆ Décision de mise en vente du terrain pour s'orienter vers la rénovation urbaine du bas de Seraing (reconversion du bassin industriel)
- ◆ Souhait des autorités sérésiennes de réserver certaines zones de Boncelles à des projets « durables », rejoignant le Home Ougrée dans son désir de lancer un projet écologique « basse consommation d'énergie » à l'échelle du logement, mais également du quartier

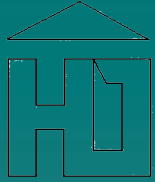


# Décision de projet P.P.P.

- ◆ « Vente conditionnelle » du terrain à un promoteur avec possibilité d'achat d'un certain nombre de logements moyens à louer (en fonction du produit de la vente)
- ◆ Solution du type « renonciation au droit d'accession » et paiement du terrain au fur et à mesure de l'avancement des constructions (afin de ne pas exclure les promoteurs de taille moyenne)



# Introduction dans le plan d'Ancrage Communal de Seraing 2009/2010 en mai 2008



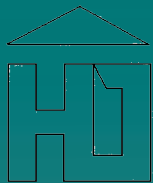
# III. CONCRETISATION





- ✧ Désignation (mars 2009) du Bureau d'urbanisme BAUMANS-DEFFET (Dison)
- ⇒ étude plan masse et C.S.C. en vue de la réalisation d'un « marché de promotion » imposant des conditions strictes de durabilité pour les constructions et leur environnement





- ⇒ Plusieurs réunions réunissant :
- M. André DELECOUR, Fonctionnaire délégué et ses adjoints,
  - M. Christian COELMONT, responsable de l'Urbanisme à la Ville de Seraing,
  - le bureau BAUMANS-DEFFET,
  - le bureau PISSART (qui étudie le plan de mobilité de Bonnelles) et
  - le Maître d'Ouvrage





## ✧ Evolution de l'étude

(complément de mission)

pour aboutir à la demande du permis d'urbanisation avant de procéder au marché de promotion (et non après)

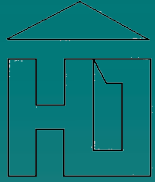
Sécurité accrue (et meilleurs prix !) pour le promoteur qui cerne mieux le projet concret à envisager avec peu de risques (l'étude d'incidence étant faite avant l'introduction de la demande et le permis d'urbanisation octroyé)



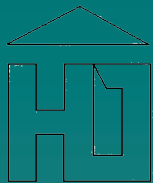
# Logements durables ?

Dans tous les sens du terme ↗

- Utilisation rationnelle du sol (2 à 3 façades uniquement)
- Logements à basse consommation d'énergie ( $< 30 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ ) et passifs ( $< 15 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ )
- Qualité et longévité de la construction (isolation !)
- Prise en compte de l'énergie grise
- Nocivité des matériaux
- Impact de l'environnement (pollutions diverses, ...)
- Récupération eau de pluie
- Utilisation des énergies renouvelables (solaire, ...)
- Eaux usées, bassin d'orage
- Impact sur l'environnement (mobilité, paysage, ...)
- Mixité (personnes âgées, à mobilité réduite, ...)



# IV. CONCLUSION



***Espoir de trouver des  
promoteurs / partenaires  
animés par cet idéal et qui  
accepteront cette démarche,  
mus par une réelle conviction  
écologique et non pas  
influencés par un phénomène  
de mode !***