

Enquête publique

Périmètre de remembrement
urbain du quartier de la Gare
à Gembloux

12/11/2019



BEP Auteur de projet

En collaboration avec

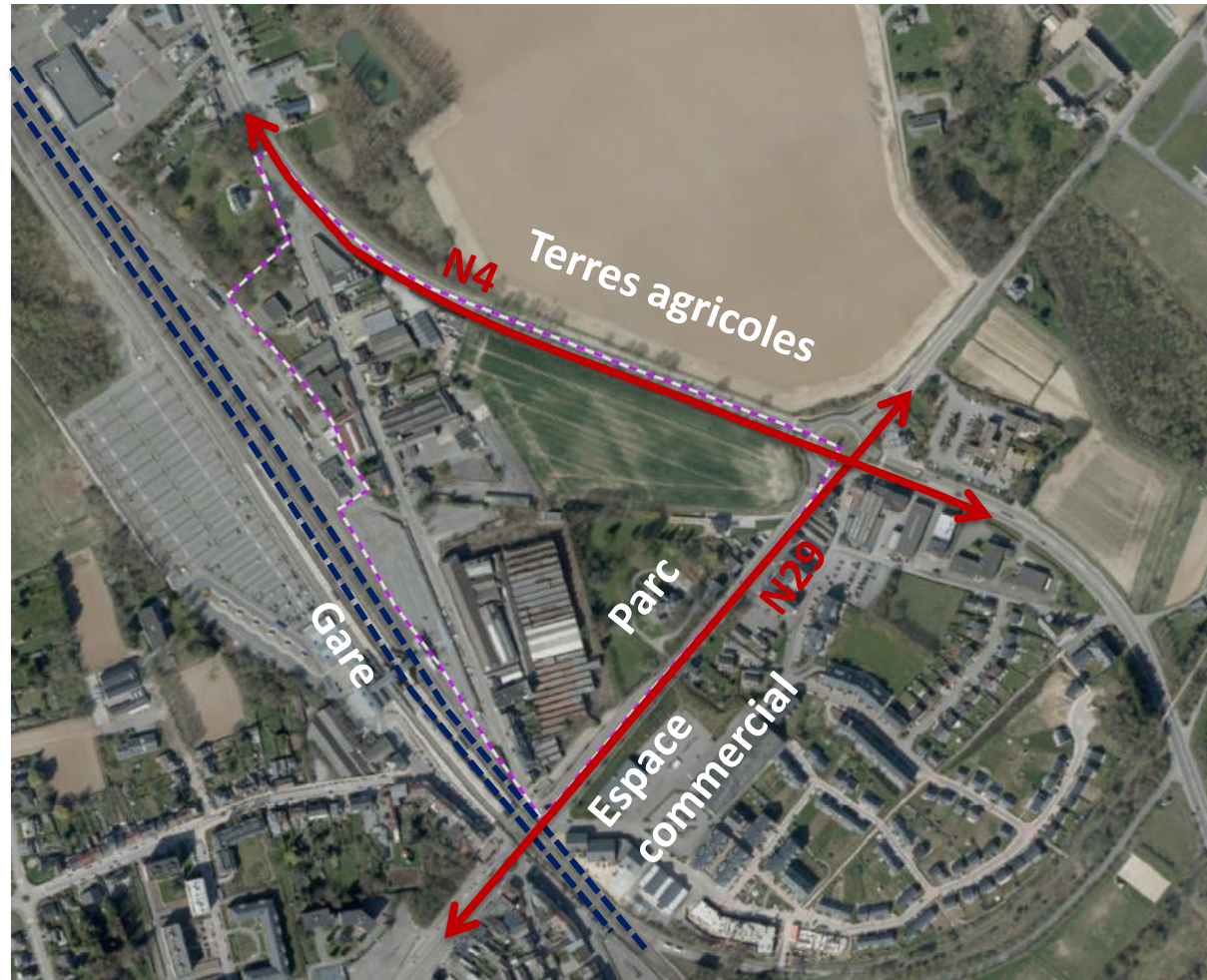
ALPHAVILLE



Périmètre d'étude

-> Limites physiques cohérentes

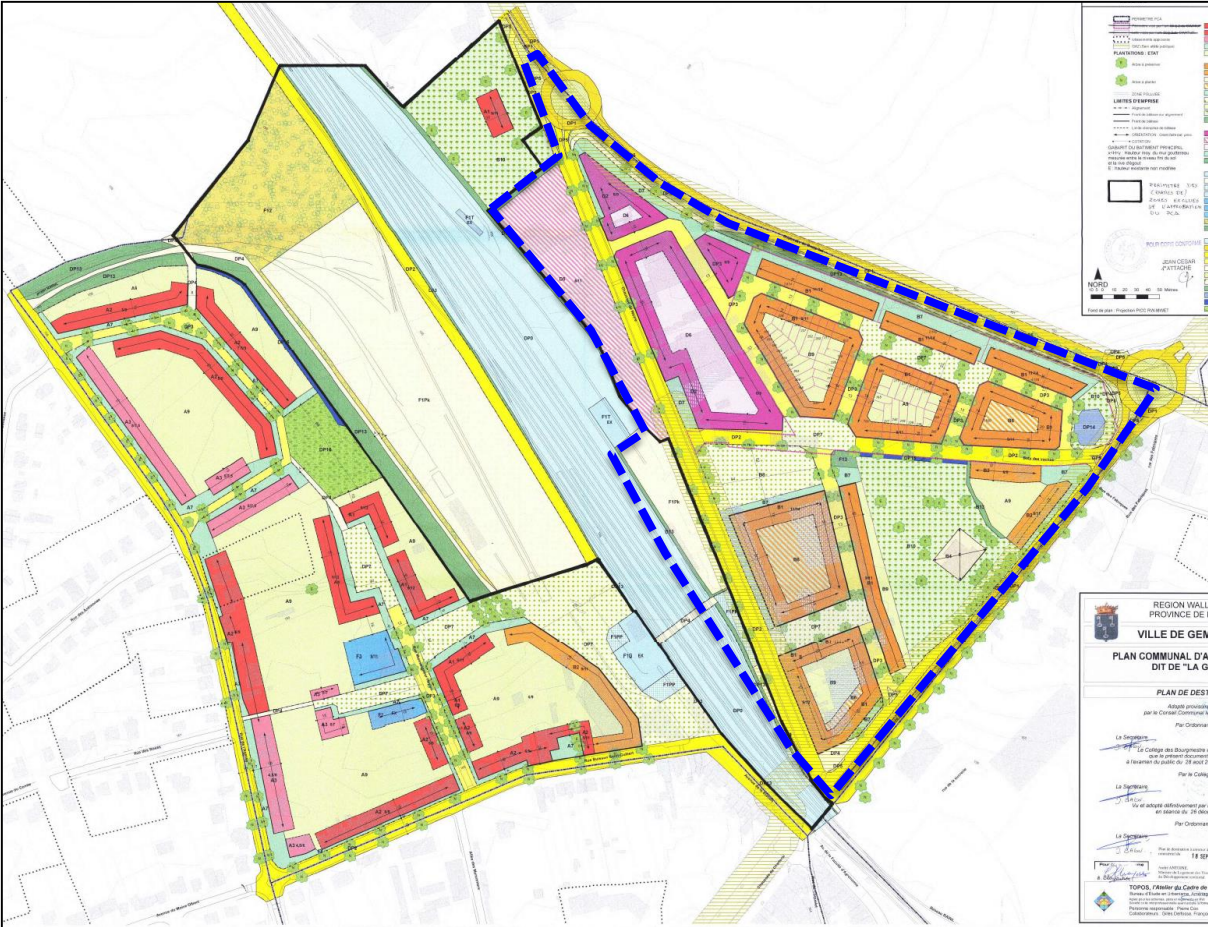
- axes routiers
- chemin de fer



Genèse du projet

SCHEMA D'ORIENTATION LOCALE (SOL, ex-PCA)

SOL révisant le Plan de secteur
 (SOL « de la Gare » adopté
 l'AGW du 18/09/2007)



Projets initiaux

Malgré un PCA pas de projet urbain en 2015

→ deux projets immobiliers voisins :

- > Chaque projet avec son entrée de ville et bâtiment emblématique
- > Pas de réflexion programmatique en complémentarité de l'existant
- > Pas de cohérence globale des projets / paysage, espaces publics, liaisons

→ Revoir le PCA mais quels enjeux ?



→ Etude de programmation urbaine et paysagère (Alphaville)

→ **Objectifs** : Envisager un **projet urbain d'envergure**,
exemplaire, à même de :

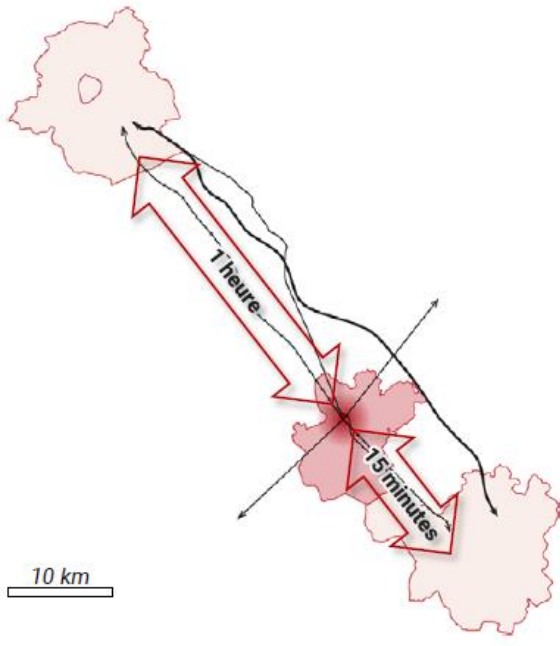
→ **répondre aux enjeux démographiques** de Gembloux
(+375 hab/an),

→ **profiter de la localisation préférentielle** du quartier à
proximité de la gare,

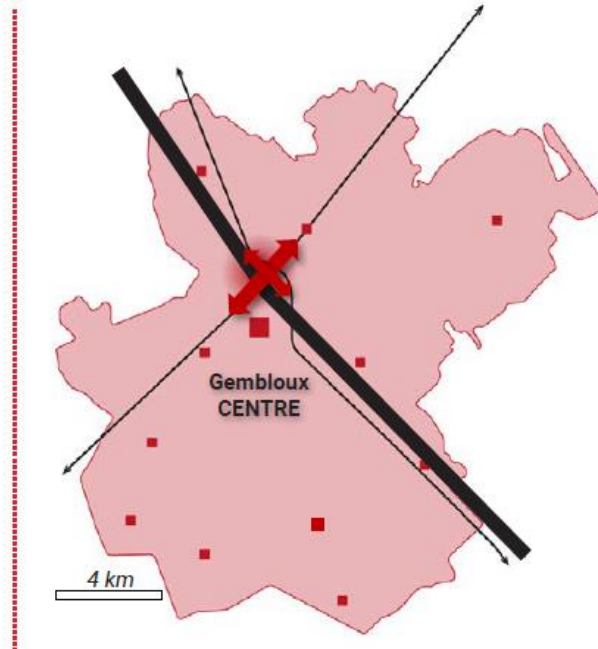
→ s'inscrire dans les ambitions développées dans le
Référentiel des Quartiers Nouveaux Wallons

Contextualisation et programmation urbaine

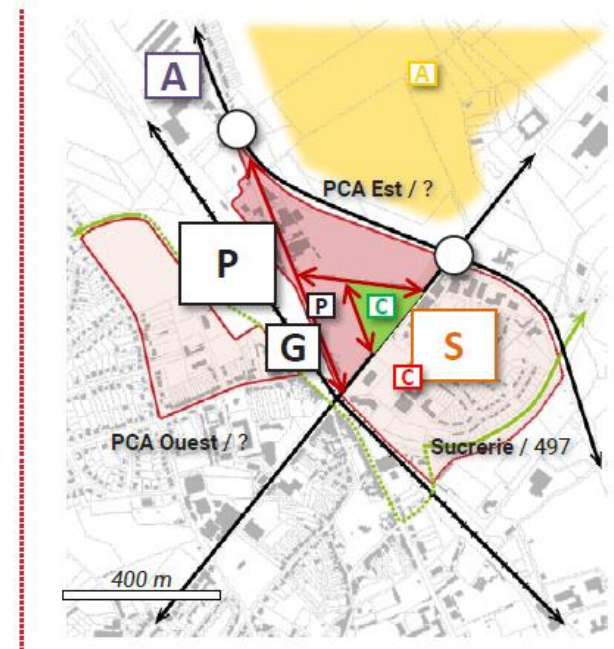
Enjeux du quartier de gare - Positionnement



Excellente accessibilité,
Gembloux fait partie de la
lointaine couronne de
Bruxelles ou Namur → forte
attractivité résidentielle



Consolidation du quartier de
la gare au-delà des voies
ferrées / au centre-ville
→ nouvelle pièce urbaine

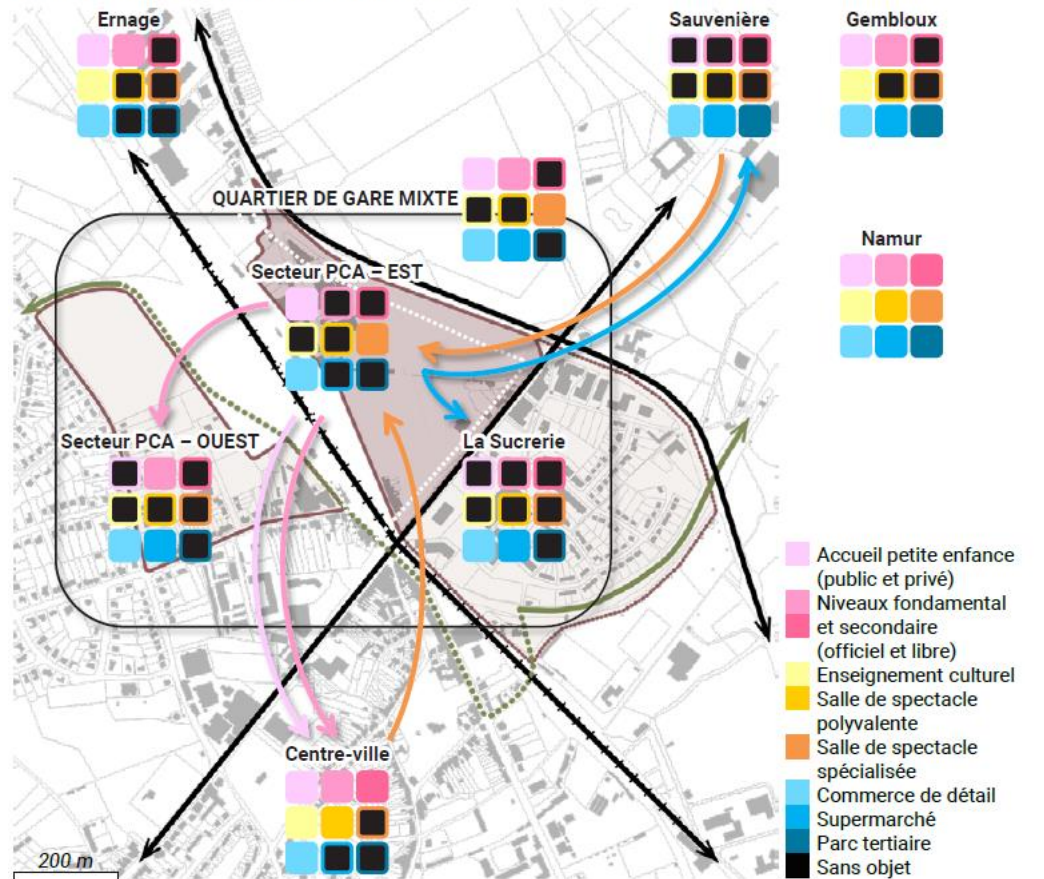


Quelle identité donner à ce
nouveau morceau de ville
→ adresses variées : façade
agricole, gare, activités écon,
résidentiel/com, entrée ville

Enjeux du quartier de gare - Fonctions

- **Quelle mixité des fonctions ?**
résidentielle + de services,
économique, sociale ...
- **Quelle complémentarité ?**
avec
 - les quartiers alentours
 - le centre-ville
- **Quels besoins ?**
au regard de l'arrivée
imminente d'une nouvelle
population
(petite enfance, animation de
quartier, services...)

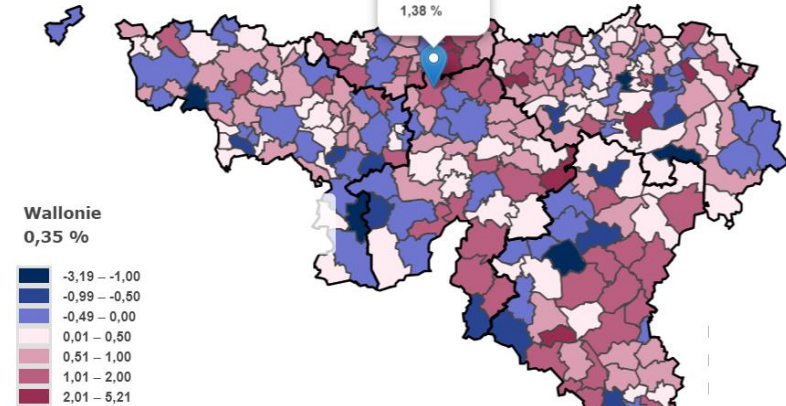
Complémentarités inter-quartiers



Enjeux du quartier de gare - Démographie

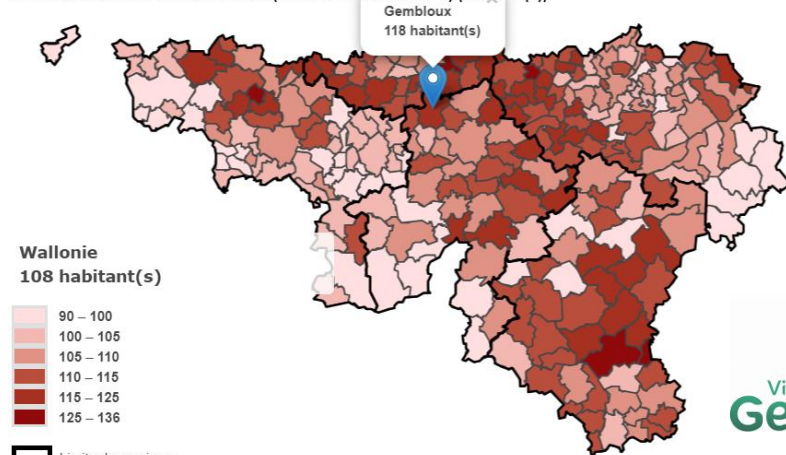
- > Anticiper la forte croissance démographique attendue
- > Réflexion + large que périmètre en vue de répondre aux enjeux concernant la ville
- S'inscrire dans la prospective en prenant en compte les **tendances et besoins essentiels** au développement urbain de Gembloux à plus long terme :
en logements MAIS AUSSI en services et équipements

Taux de croissance (%)



Limite de province

Nombre relatif d'habitants en 2035 (si 2015 = 100 habitants) (habitant(s))



Limite de province

IWEPS
2015

Périmètre de remembrement urbain :

→ D'un urbanisme réglementaire
vers un urbanisme de projet

Conception du PRU s'appuie sur :

- Référentiel « Quartier Nouveau »
- Participation des acteurs
 - Les promoteurs privés (Eurogembloux - Besix/TP)
 - Les acteurs et administrations concernées (SNCB, TEC, DGO1, DGO4, Cité des Couteliers, acteurs économiques à proximité (Crelan, Ecole du Cirque, VW, ...) , FWB, ...)

Nouveau quartier →

Inscription du projet dans la démarche

« Quartiers Nouveaux »

17 critères selon 4 thèmes

→ référentiel QNW

= outil d'aide à la conception de nouveaux quartiers

Ce référentiel promeut une politique de développement urbain « *innovante, exemplative, globale et intégrée de développement durable* »

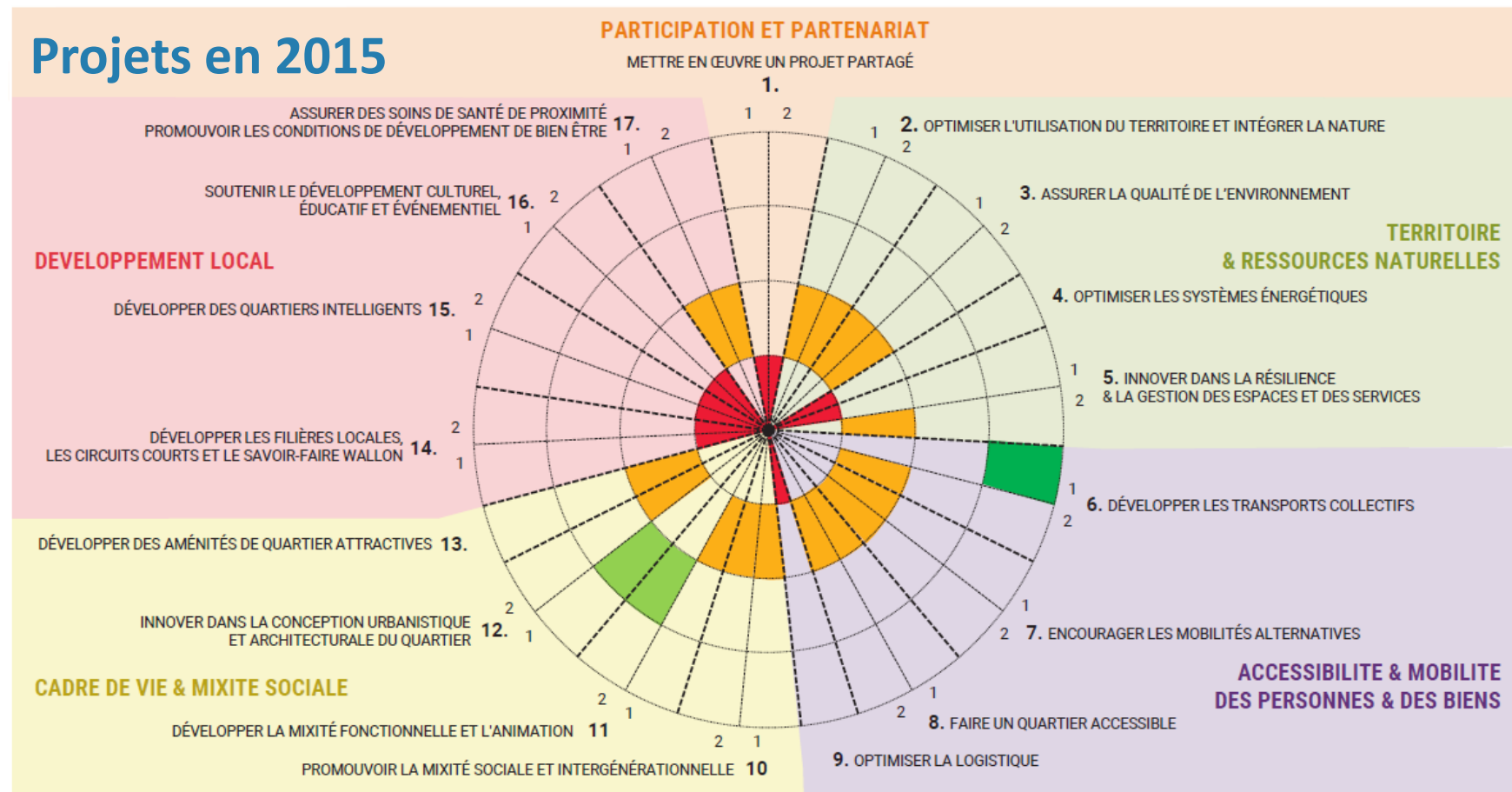
→ Ces quartiers permettent de répondre au défi démographique et de lutter contre l'étalement urbain,

Quartier Nouveau

TERRITOIRE ET RESSOURCES NATURELLES	1. Mettre en œuvre un projet partagé
	2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature
	3. Assurer la qualité de l'environnement
	4. Optimiser les systèmes énergétiques
	5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services
ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS	6. Développer les transports collectifs
	7. Encourager les mobilités alternatives
	8. Faire un quartier accessible
	9. Optimiser la logistique
CADRE DE VIE ET MIXITÉ SOCIALE	10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle
	11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation
	12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier
	13. Développer des aménités de quartier attractives
DÉVELOPPEMENT LOCAL	14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon
	15. Développer des quartiers intelligents
	16. Soutenir le développement culturel, éducatif et événementiel
	17. Assurer des soins de la santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être

Une localisation privilégiée, mais peu exploitée, des projets orphelins

Projets en 2015



Catégorie de l'objectif : ● Exemplaire (et innovant) ● Réponse innovante ● Réponse à l'objectif ni exemplaire ni innovante ● Absence de réponse à l'objectif

Démarche de co-construction / partenariat

- > **Anticiper les besoins des futurs habitants : types de logements et équipements publics de qualité nécessaires à la vie du quartier**
 - Etude de programmation urbaine (Alphaville)
 - Etude de programmation scolaire à l'échelle de la commune avec une analyse particulière à l'échelle du quartier (Alphaville)

- > **Co-construction d'un projet avec les promoteurs :**
 - rencontres régulières avec BESIX/TP et EUROGEMBLoux

- > **Rencontres des acteurs locaux**
 - SNCB, TEC, Crélan, Coala, Ecole du cirque, Agricover, Garage Percy-Delvaux, ...

Contenu du PRU

Conception globale et options d'aménagement

Contenu du PRU

TABLE DES MATIERES DU RAPPORT

1. INTRODUCTION
2. JUSTIFICATION DU PRU (ART. D.V.9 DU CoDT)
3. CONTEXTE, DYNAMIQUES ET ENJEUX
4. CARACTÉRISTIQUES DU SITE DU PRU
5. PRU DU « QUARTIER DE LA GARE »
 - 5.1 Options d'aménagements
 - 5.1.1 Quartier structuré par les espaces publics
 - 5.1.2 Quartier mobile
 - 5.1.3 Quartier habité
 - 5.1.4 Quartier équipé, actif et attractif
 - 5.2 Actes et travaux projetés
 - 5.2.1 Espaces publics
 - 5.2.2 Constructibilités au sein des macro-îlots
 - 5.3 Organisation de la mise en œuvre
 - 5.4 Parti architectural
6. SECTEURS OPÉRATIONNELS
7. JUSTIFICATIONS DES DÉROGATIONS/ÉCARTS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PRU
8. ADÉQUATION DU PROJET AU RÉFÉRENTIEL « QUARTIER NOUVEAU WALLON »

PARTIE DESCRIPTIVE

Rapport texte
du PRU

+ Plan d'occupation
projeté

+ Rapport sur les
incidences
environnementales

1. Quartier structuré par les espaces publics

Conception globale

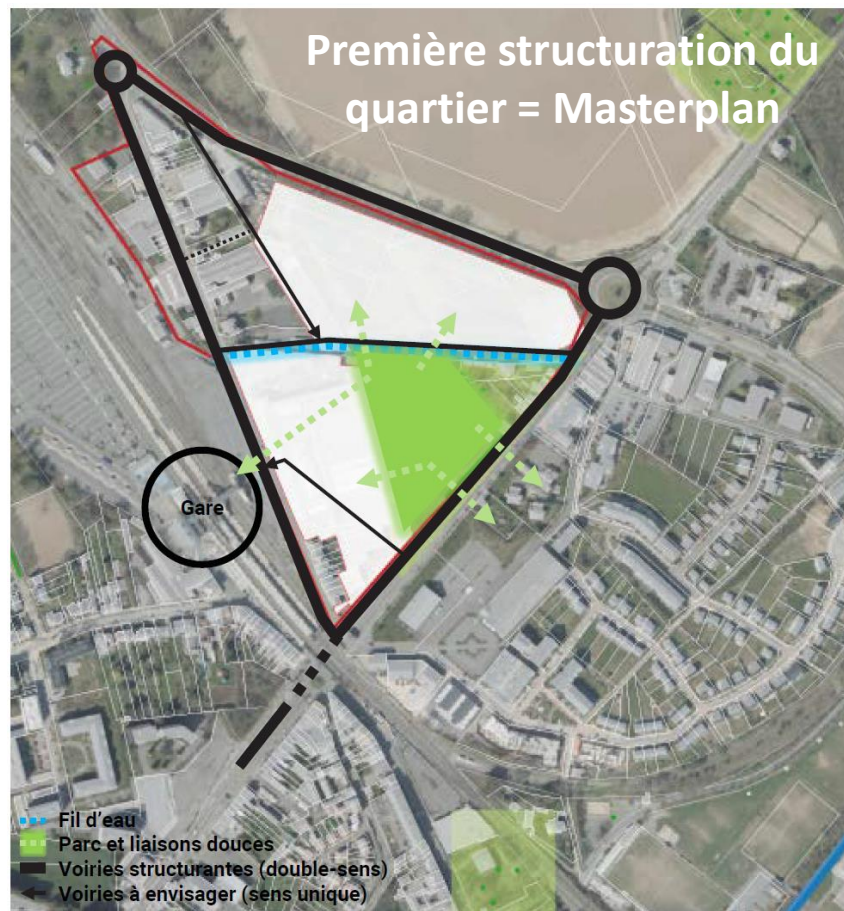
LA TRAME PUBLIQUE

Une trame d'espaces publics de grande qualité, définissant des macro-ilots au sein desquels pouvaient se développer des projets immobiliers

→ L'espace public = constituante principale du projet et non une résultante des projets immobiliers

PLUSIEURS AMBITIONS

- **De nouvelles polarités**
Un parc central = poumon vert du nouveau quartier
Une nouvelle face à la gare = pôle d'attractivité
- **Des connexions inter-quartiers multiples**
Une mobilité réfléchie
Une gestion maîtrisée du stationnement
Un réseau modes doux renforcé
- **Une trame solide, un paysage urbain ouvert et vert**
Trames verte et bleue comme supports d'écologie et de biodiversité
Des constructions en dialogue avec le paysage (perméabilité des macro-ilots)
- **Un quartier exemplaire**
Promotion du vélo et mobilité douce : aménagements, sécurisation et équipements
Mobiliers urbains de qualité et pour tous
Gestion des déchets



Projet de PRU

15 HA DE PROJET

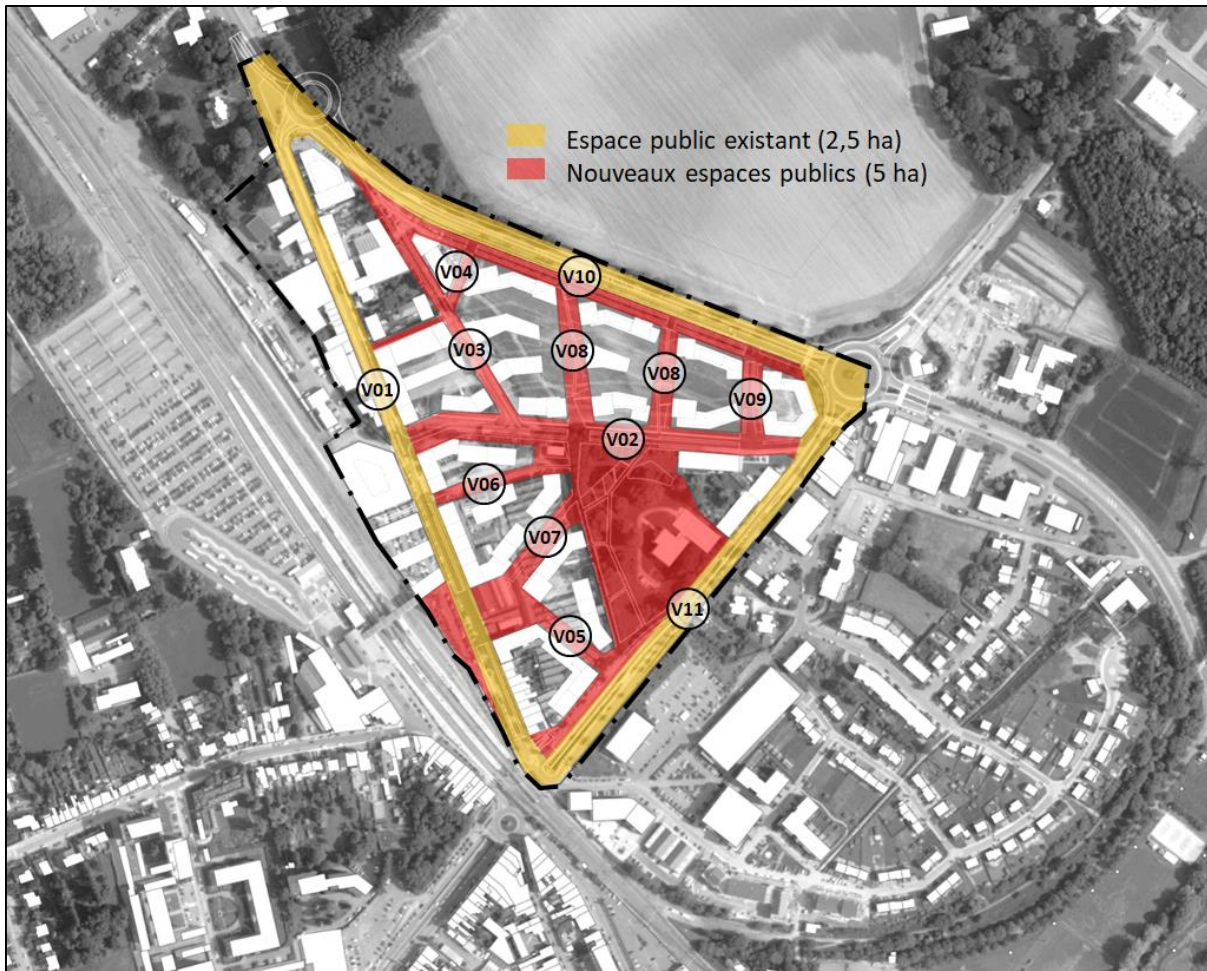
Le projet se base sur les éléments suivants en matière de structuration des espaces publics :

- Création de 5 ha nouveaux espaces publics de grande qualité,
- Valorisation du parc privé comme espaces verts devenant public
- Réaménagement d'espaces publics existants (ch de Wavre + contre-allée sur la N4),
- Mise en valeur d'espaces semi-publics (terrain SNCB).

UNE CONCEPTION GLOBALE

Jnc INTERNATIONAL missionné par les promoteurs

→ Pour une cohérence, une identité et une qualité de la conception des espaces publics








Projet de PRU

DÉFINITION DES ESPACES PUBLICS

Conception d'ensemble
des espaces publics

+ perméabilité des îlots

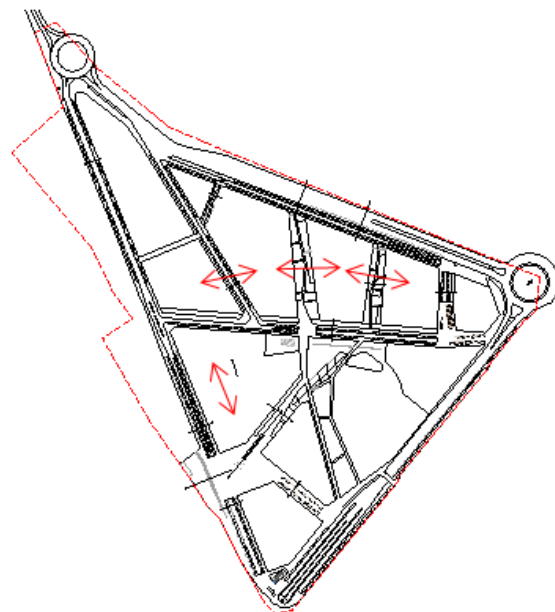
-  Espaces verts public
-  Bassin de rétention d'eau
-  Espaces verts de cours et jardins
-  Végétation existante
-  Végétation projetée

Trame verte



Projet de PRU - référentiel

PERMEABILITE DES ESPACES SEMI-PUBLICS ET INTERIEURS D'LOT






ALPHAVILLE

Projet de PRU

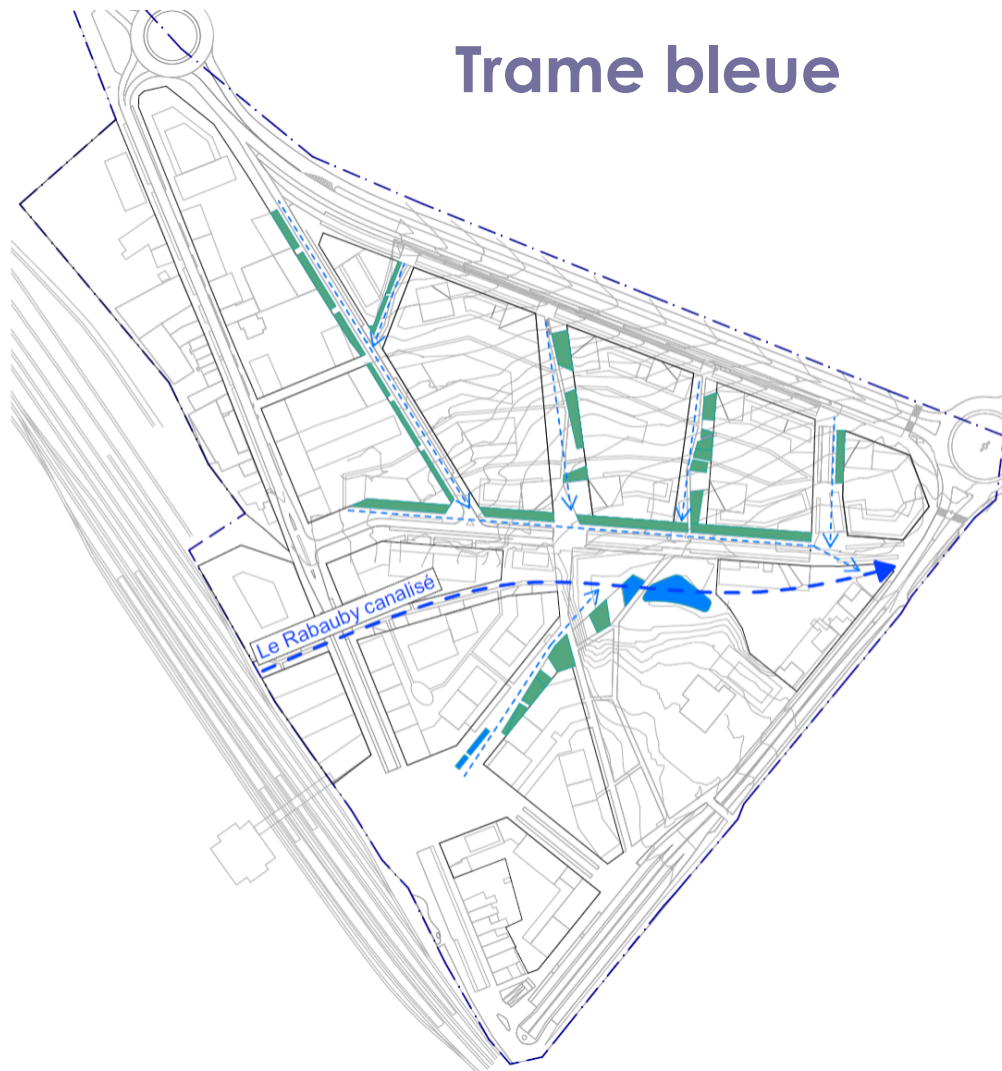
DÉFINITION DES ESPACES PUBLICS

Une trame bleu « fil d'eau » conçue selon la topographie du site et les contraintes de sol pour faciliter la gestion des eaux pluviales au sein des différents projets

Coordination mise en place entre les services techniques de la Ville avec l'INASEP

-  Bassins secs végétalisés
-  Bassin d'eau d'agrément
-  Sens d'écoulement des eaux


Trame bleue




Projet de PRU


DÉFINITION DES ESPACES PUBLICS ET FORMES BÂTIES


Légende

 Périmètre de remembrement urbain

Structure du bâti


 Macro-ilot avec nouvel alignement


 Bâtiments existants


 Bâtiments projetés


R+3 Gabarits maximum projetés


Affectation des espaces


 Espace de chaussée

 Espace minéral pour modes actifs


 Zone de stationnement

 Aire de dépose-minute


 Espaces verts publics


 Bassin de rétention d'eau

 Espaces verts de cours et jardins


 Parking vélo sécurisé


Végétation


 Végétation existante


 Végétation projetée


Annotations


 Parcellaire cadastral


 150.60 Niveau de terrain projeté


 Courbes de niveau

 Sens de circulation

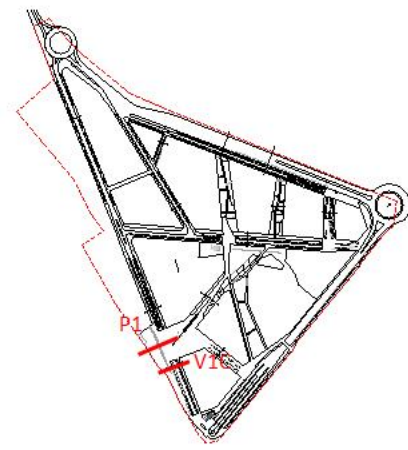
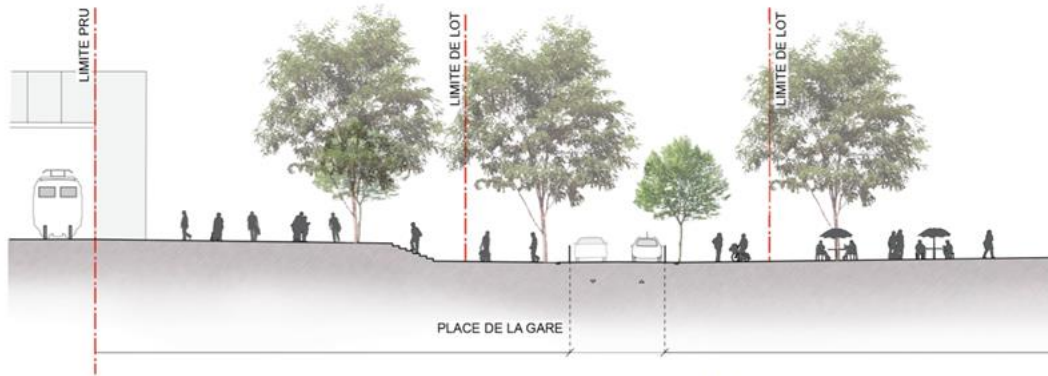
 Sens de circulation potentiel ou provisoire

 Sens de circulation sur la piste cyclable

 Coupes dans les voies publiques (voir illustrations)

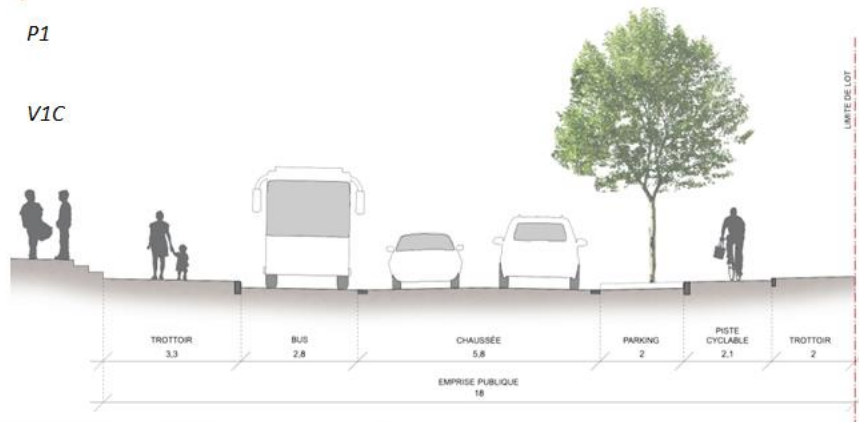
 Numérotation des voies publiques





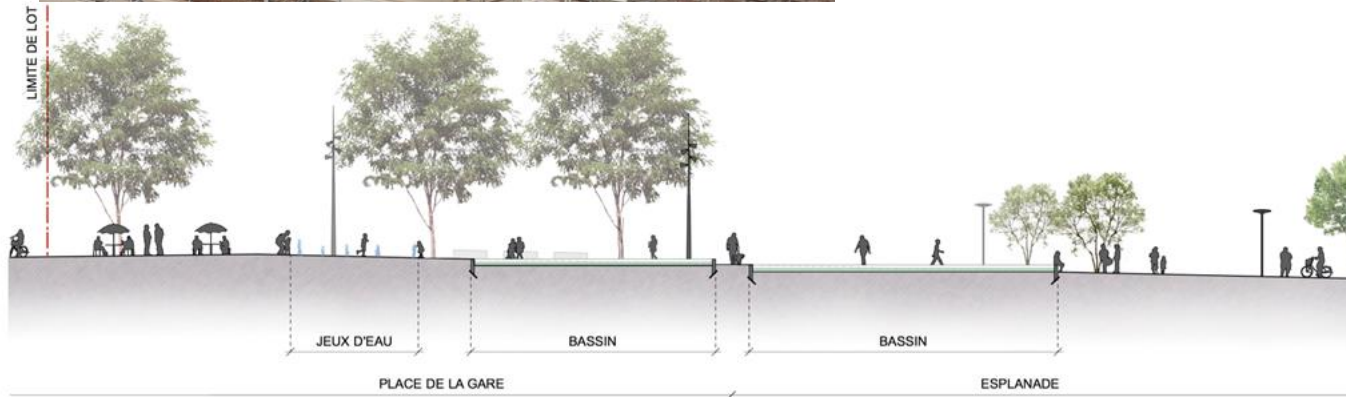
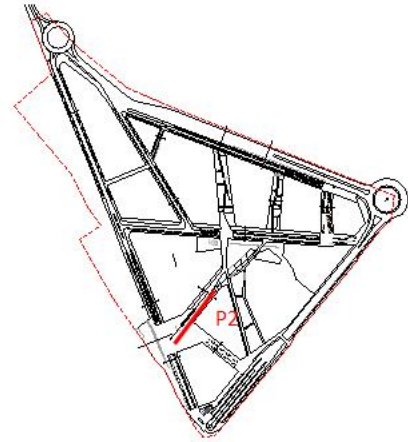
P1

VIC



ALPHAVILLE





Projet de PRU - référentiel

ESPACES PUBLICS DE GRANDE QUALITE



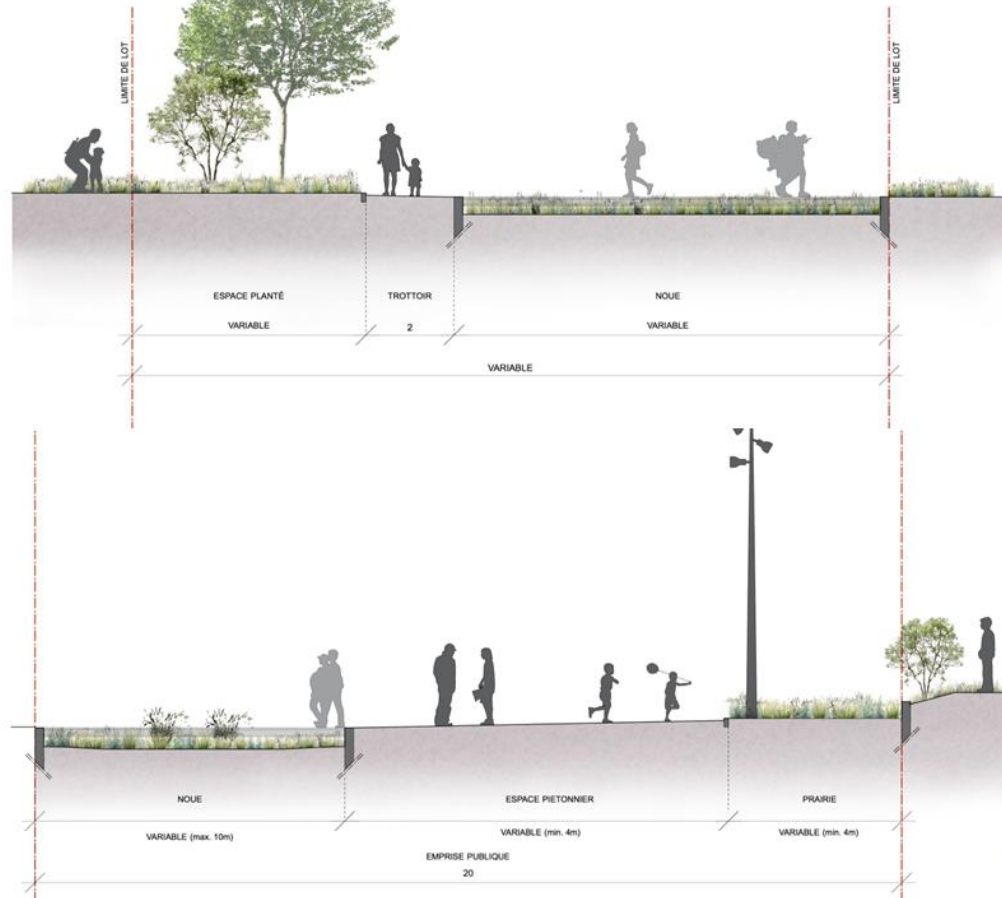
Projet de PRU - référentiel

ESPACES PUBLICS DE GRANDE QUALITE

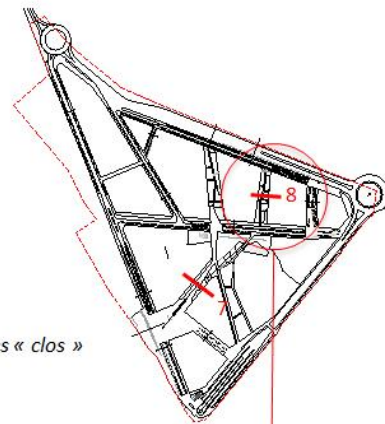


ALPHAVILLE





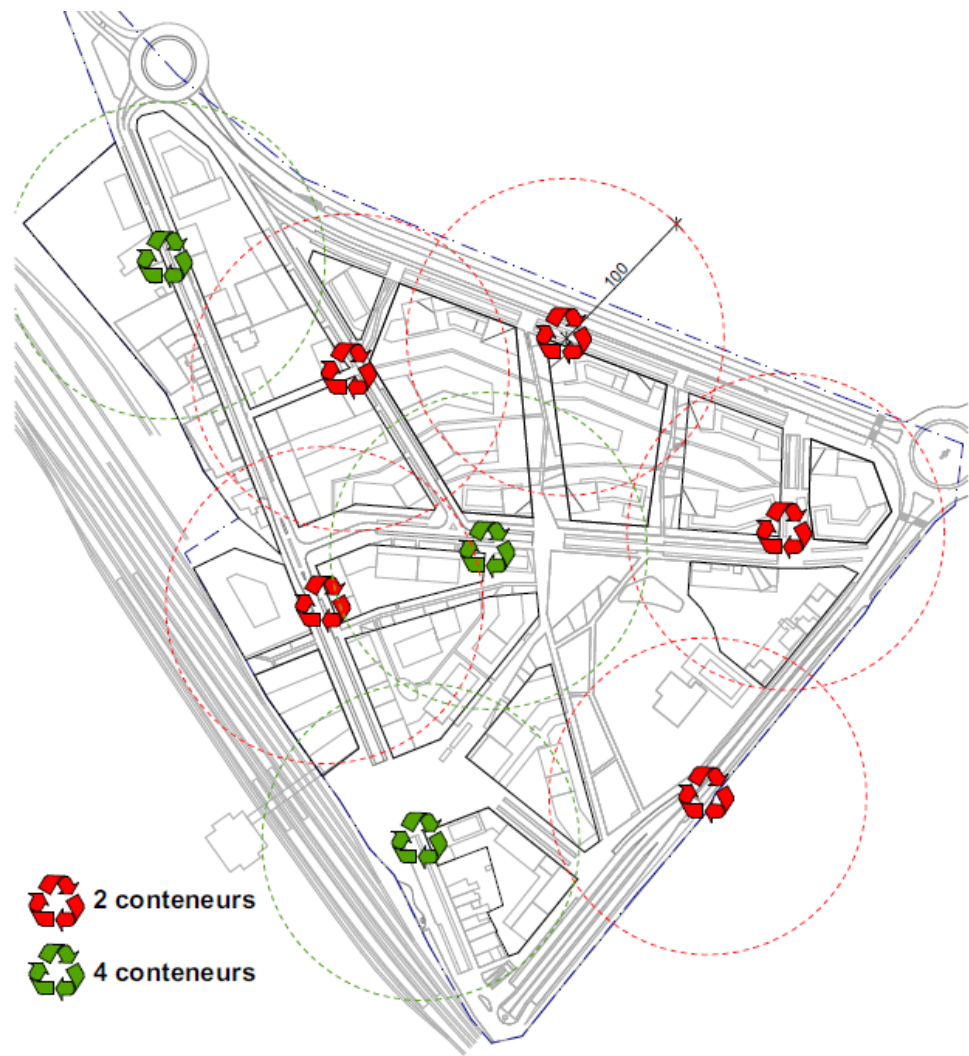
V8- Les « clos »



V7-L'esplanade

Projet de PRU

GESTION DES DECHETS



2. Quartier mobile

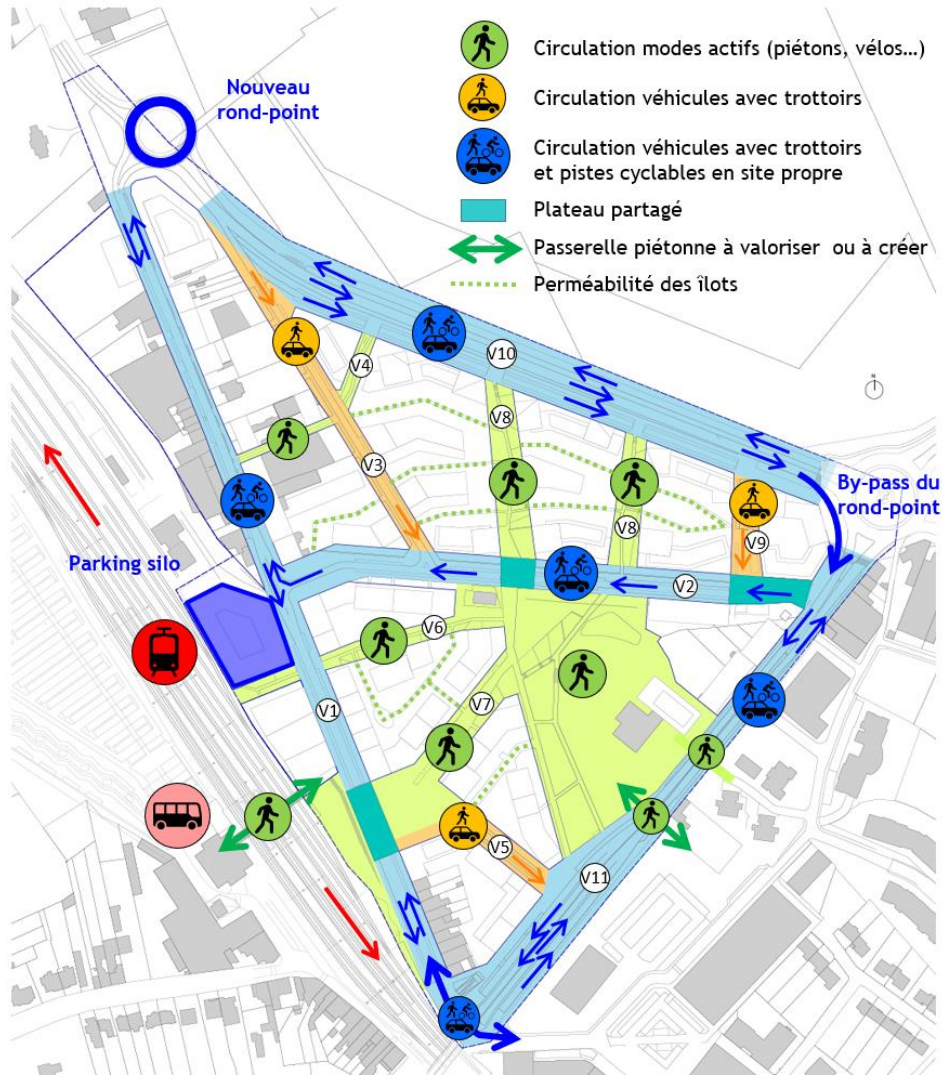
Projet de PRU

TRAME VIAIRE

Les principes de base :

- **une politique ambitieuse de mobilité « active »** mise en place dans le PRU, au travers d'aménagements favorisant les circulations piétonnes et cyclables depuis et vers la gare ainsi qu'une polarisation vers le parc ;
- **la maîtrise de la place de la voiture au sein du quartier**, en profitant des infrastructures routières existantes (N4, N29, chaussée de Wavre) et de limiter le nombre de nouvelles voiries à ce qui est juste nécessaire pour l'accessibilité des immeubles et des parkings privés en sous-sol ;
- **une gestion adaptée du stationnement** en termes de besoin et d'implantation, en relation avec le pôle intermodal de la gare.

32



Projet de PRU

Boulevard de type urbain

TRAME VERTE



N4 et contre-allée

3. Quartier habité

4. Quartier équipé, actif et attractif

Projet de PRU

FONCTIONS PROJETES










Tissu bâti en évolution et requalification de friche industrielle

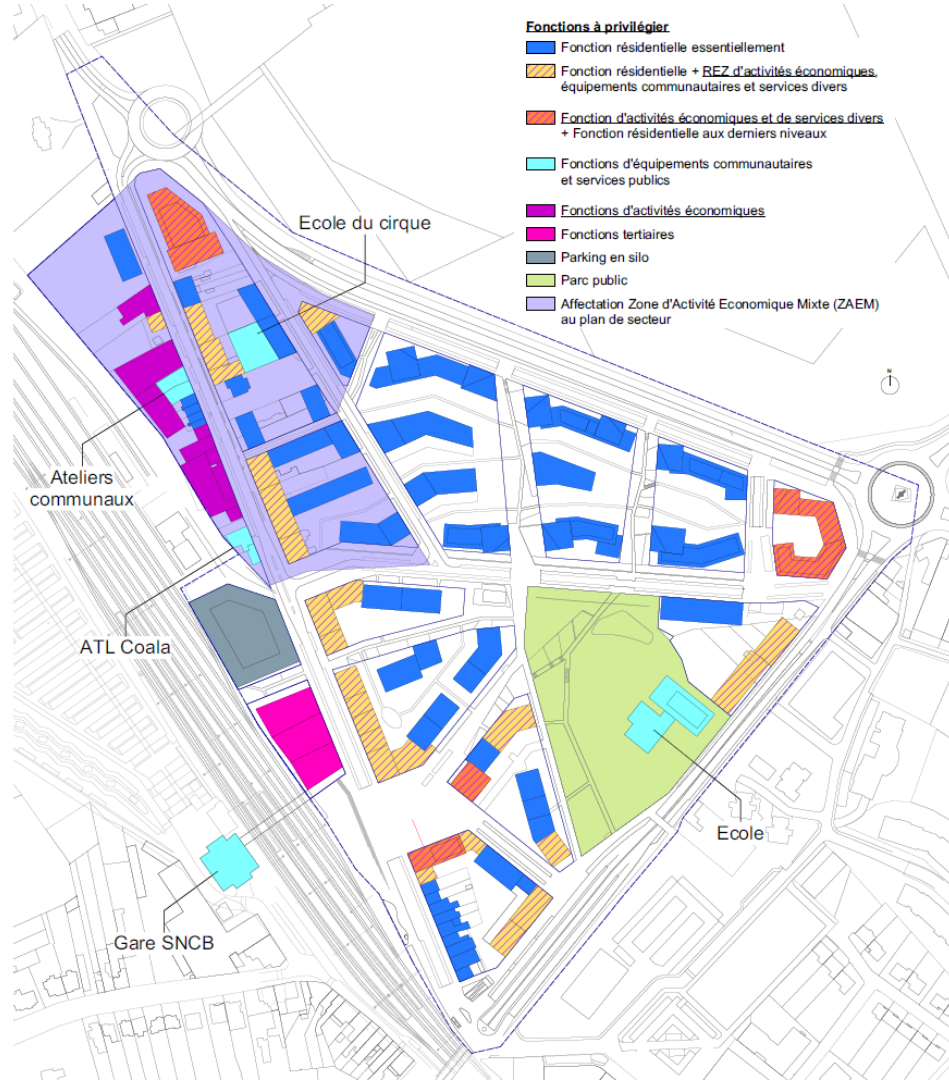
Redynamisation chaussée de Wavre

Complémentarité inter-quartier

Nouveaux services : école et espaces communautaires

Fonctions à privilégier

-  Fonction résidentielle essentiellement
-  Fonction résidentielle + REZ d'activités économiques, équipements communautaires et services divers
-  Fonction d'activités économiques et de services divers + Fonction résidentielle aux derniers niveaux
-  Fonctions d'équipements communautaires et services publics
-  Fonctions d'activités économiques
-  Fonctions tertiaires
-  Parking en silo
-  Parc public
-  Affectation Zone d'Activité Economique Mixte (ZAEM) au plan de secteur



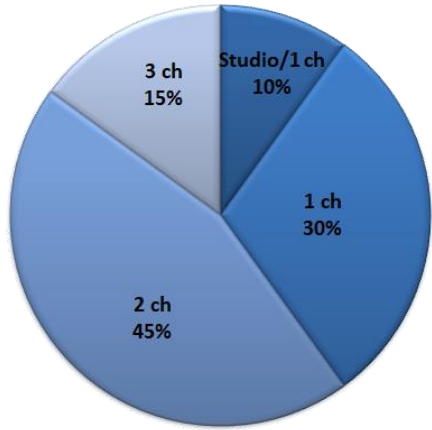
Projet de PRU

MIXITE DE LOGEMENTS

→ Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

Diversité de logements pour tous les usagers :

- Pour différents types de famille
- Adaptés aux différents âges et besoins
- Min 5% logements publics



Projet de PRU

GABARITS PROJETES

DENSITE RAISONNÉE ET COHERENTE

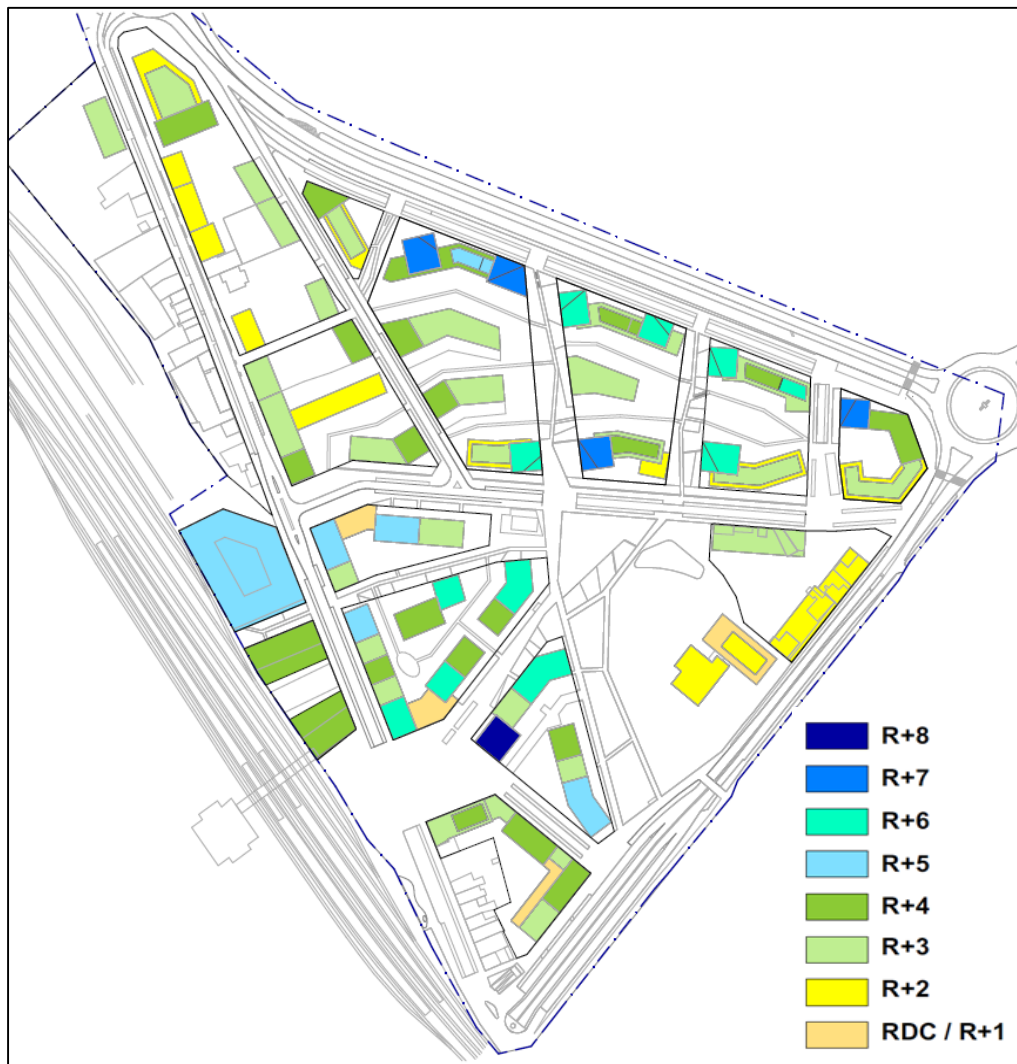
Densité brute : 85 log/ha

soit 1.200 log à terme

+ autres fonctions (35.000 m² plancher)

Densité cohérente compte tenu :

- Volonté de créer un **Quartier Nouveau** au sens du référentiel RW
 - Permettre des **ambitions élevées** en termes de qualité d'aménagement, de services et d'équipements
 - Inscrire le quartier dans **l'exemplarité**
- Des **enjeux socio-économiques et démographiques** auxquels la ville de Gembloux devra faire face dans les 15 prochaines années
- La **localisation du quartier dans la structure urbaine** de Gembloux et notamment par rapport à la gare, aux axes urbains et au centre-ville



Projet de PRU

VALORISER LES ENTREES DE VILLE



Projet de PRU

PARTI ARCHITECTURAL

- **Le PRU cadre l'architecture sur les points suivants :**

- le programme surfacique (tableau chiffré, m² max et % min)
- les implantations du bâti (plan d'occupation projetée)
- les principes d'organisation volumétriques (gabarits, vues 3D)
- les principes de fonctionnement des lots (plan d'occupation et plan de fonctions).

- **Le PRU ne cadre pas :**

- le traitement des façades,
- les matériaux,
- le fonctionnement intérieur des volumes...

- **Principes généraux à respecter :**

- Valoriser les « adresses » au sein du quartier :
 - Interfaces : logements vers le parc public, sur les voies structurantes ou en cœurs d'îlots
 - Entrées de quartier : immeubles en points d'appel, marquant l'adresse (place, rp)
- S'ouvrir sur le paysage et le ciel : hauteurs variées, fractionnement des volumes, ouvertures paysagères, séquences et rythmes dans le bâti
- Diversité des rapport au sol par une gestion des socles par un traitement concerté

+ Référentiel
d'architecture
contemporaine

Projet de PRU - référentiel

PARTI ARCHITECTURAL DE QUALITE



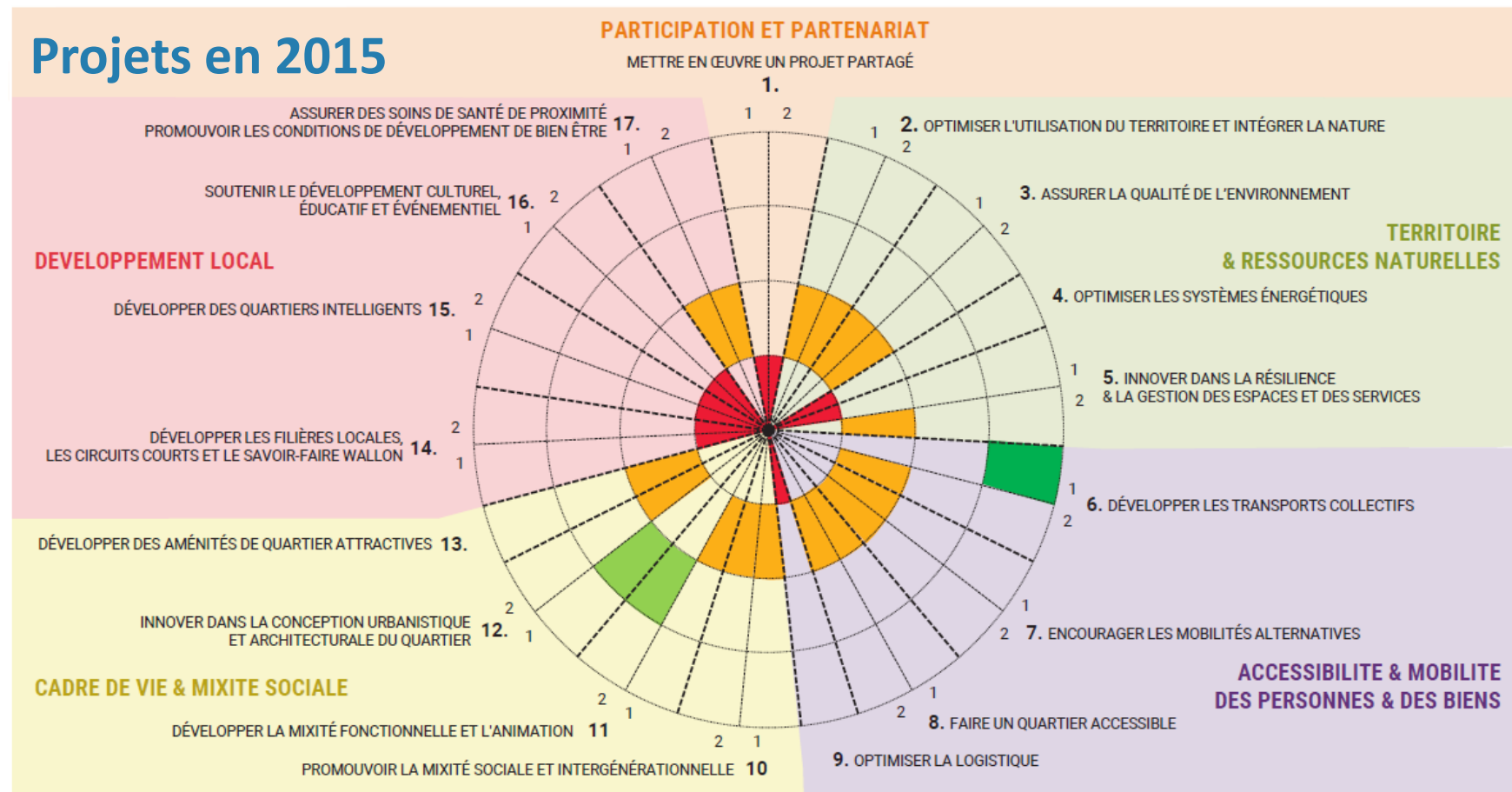
Projet de PRU - référentiel

PARTI ARCHITECTURAL DE QUALITE



Une localisation privilégiée, mais peu exploitée, des projets orphelins

Projets en 2015

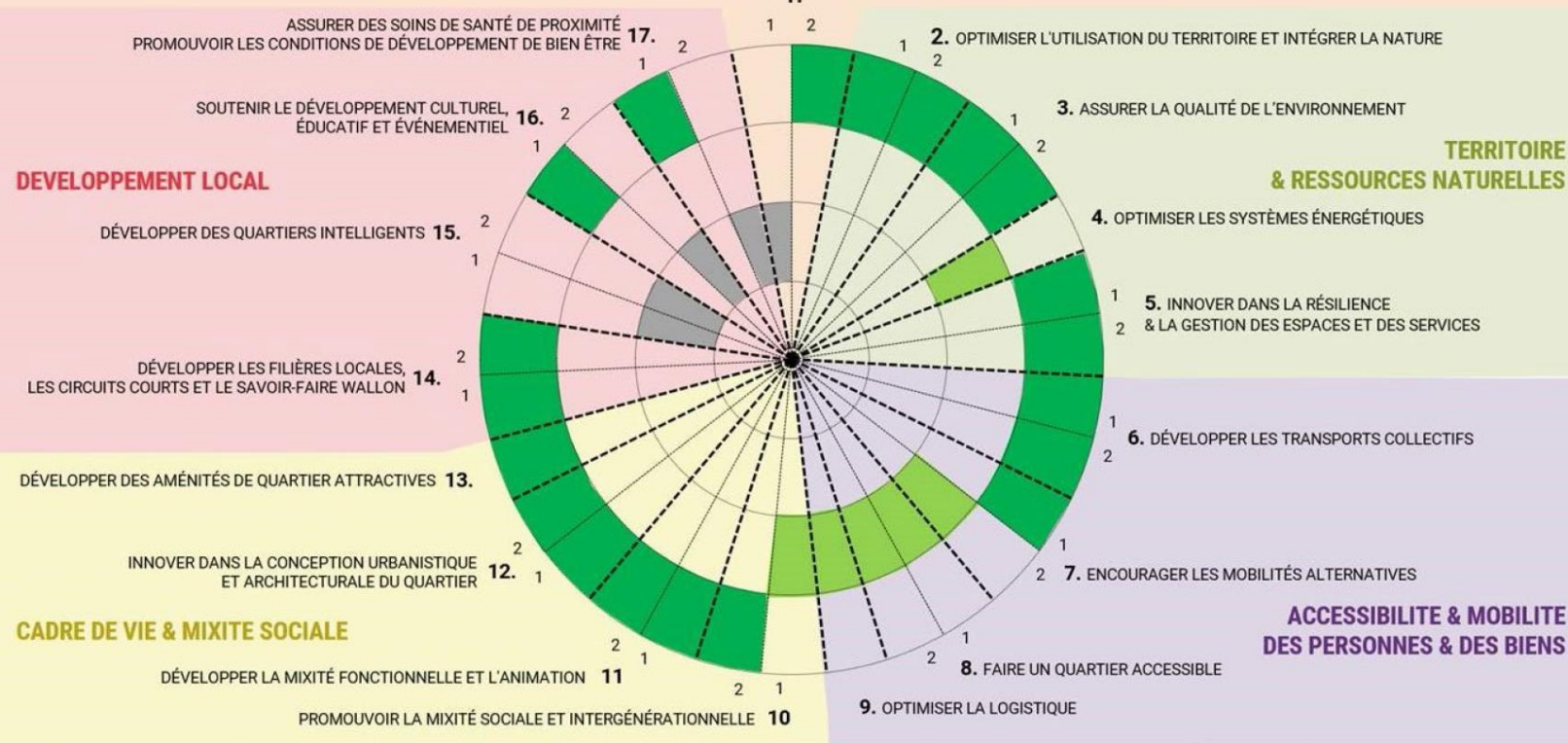


Catégorie de l'objectif : ● Exemplaire (et innovant) ● Réponse innovante ● Réponse à l'objectif ni exemplaire ni innovante ● Absence de réponse à l'objectif

PARTICIPATION ET PARTENARIAT

METTRE EN ŒUVRE UN PROJET PARTAGÉ

1.



Catégorie de l'objectif :



Exemplaire (et innovant)



Réponse innovante



Réponse à l'objectif ni exemplaire ni innovante



Absence de réponse à l'objectif

Aspects opérationnels du PRU

-

Mise en œuvre

1. Phasage

Projet de PRU

ORGANISATION DE LA MISE EN OEUVRE

Pas un phasage à proprement parlé : chaque étape n'est pas forcément conditionnée par la précédente

MAIS une succession d'opérations immobilières ou étapes de mise en œuvre accompagnées de **conditions indispensables** au bon aménagement des lieux.

→ Tenir compte de différentes contraintes, selon que l'on envisage :








- l'opération immobilière en question,
- son positionnement dans le cadre du projet de PRU
- son inscription dans un contexte plus large.

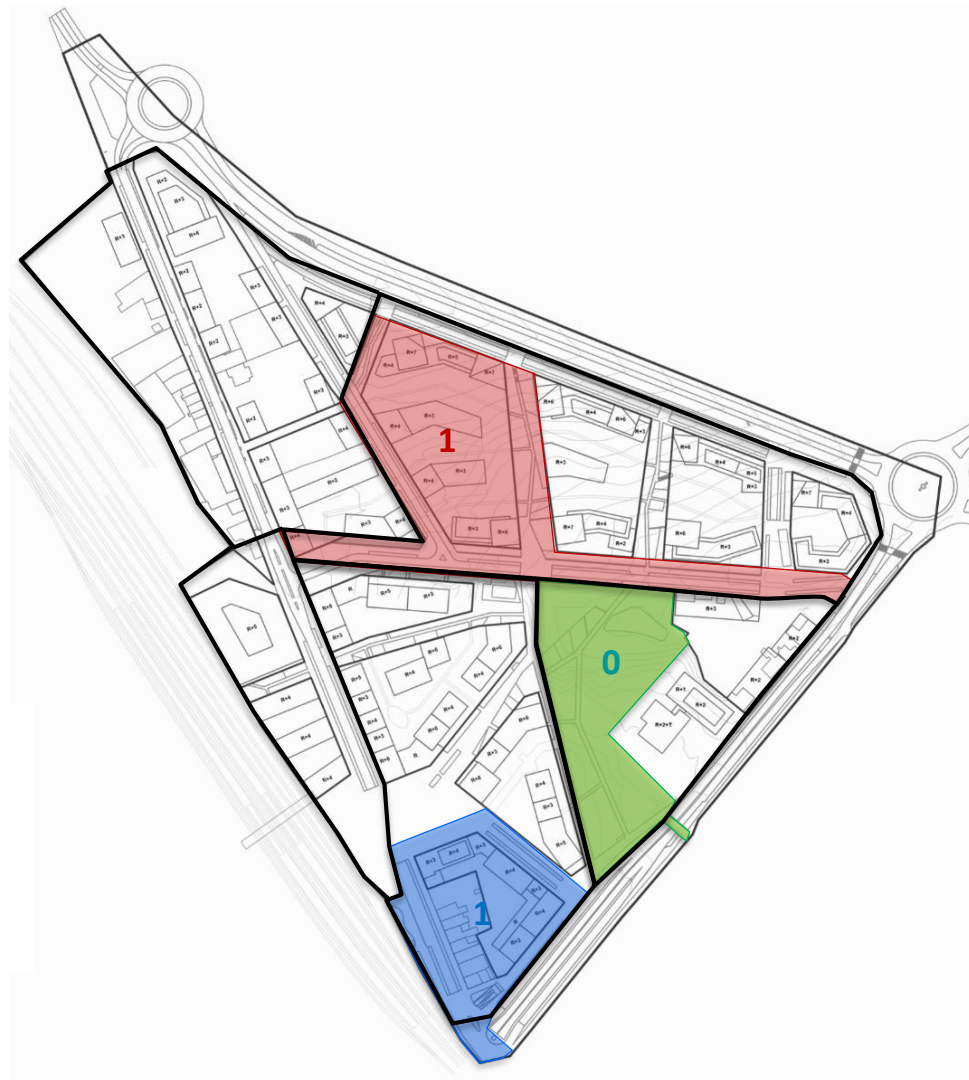
→ **Conditions indispensables au bon aménagement des lieux selon ces trois échelles :**

- **conditions techniques** indispensables pour assurer la viabilisation de chaque opération immobilière (gestion des eaux, raccordement aux impétrants, accessibilité des immeubles et notamment des parkings en sous-sol, mise en place des conteneurs enterrés pour la gestion des déchets)
- **conditions d'aménités** indispensables pour favoriser la qualité et l'agrément des aménagements (création des espaces publics et des connections aux quartiers voisins : place de la gare, réfection chaussée de Wavre, création de nouvelles voiries, voies vertes, aménagements circulations douces, ...)
- **conditions de développement** indispensables pour permettre l'inscription de la nouvelle urbanisation dans le contexte urbain (opérations dépendant d'opérateurs institutionnels : DGO1, FWB et SNCB)

Projet de PRU







ORGANISATION DE LA MISE EN OEUVRE

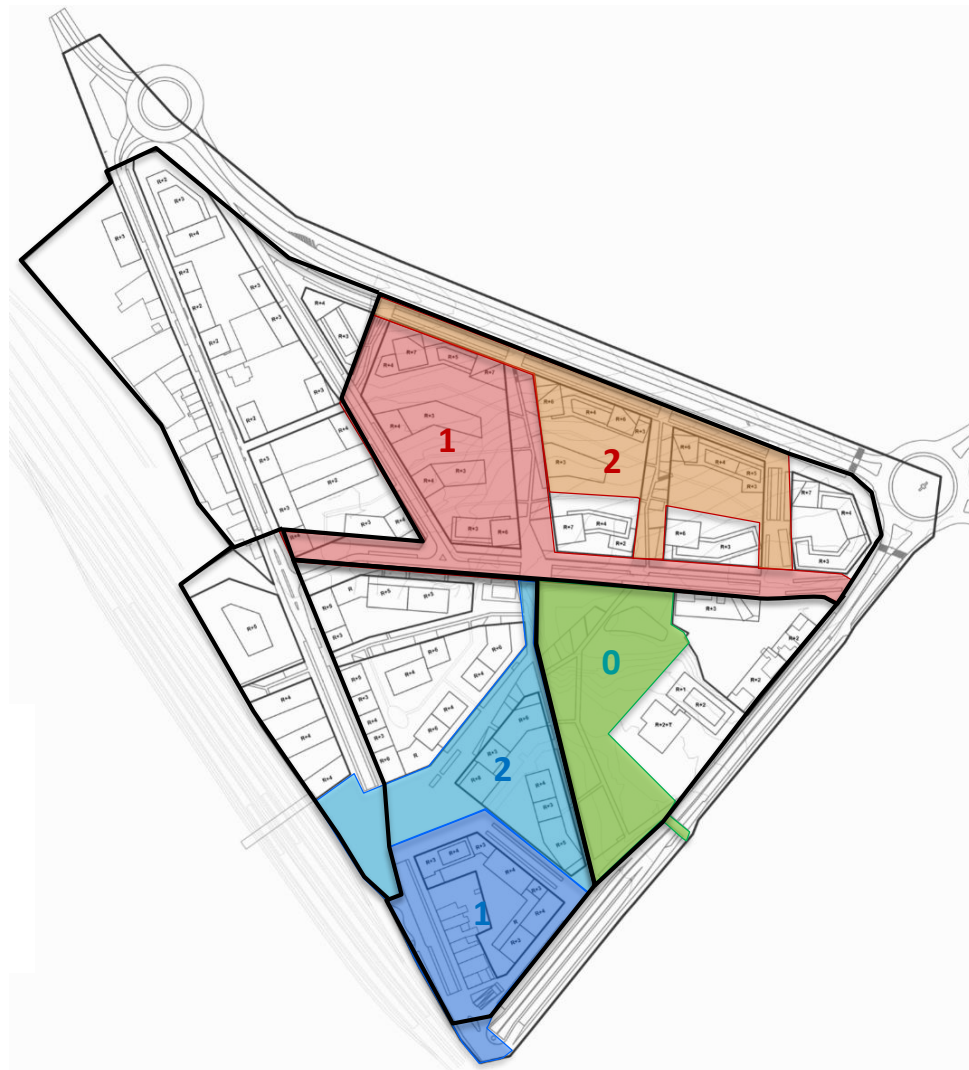
-  Secteurs opérationnels :
-  Gare - Eurogembloux
-  Parc - chaussée de Tirlemont
-  N4 - Croisée des Champs
-  Gare - SNCB
-  Pointe nord - chaussée de Wavre
+ N4 - chaussée de Namur
-  * Contrainte de développement du projet



Projet de PRU








ORGANISATION DE LA MISE EN OEUVRE

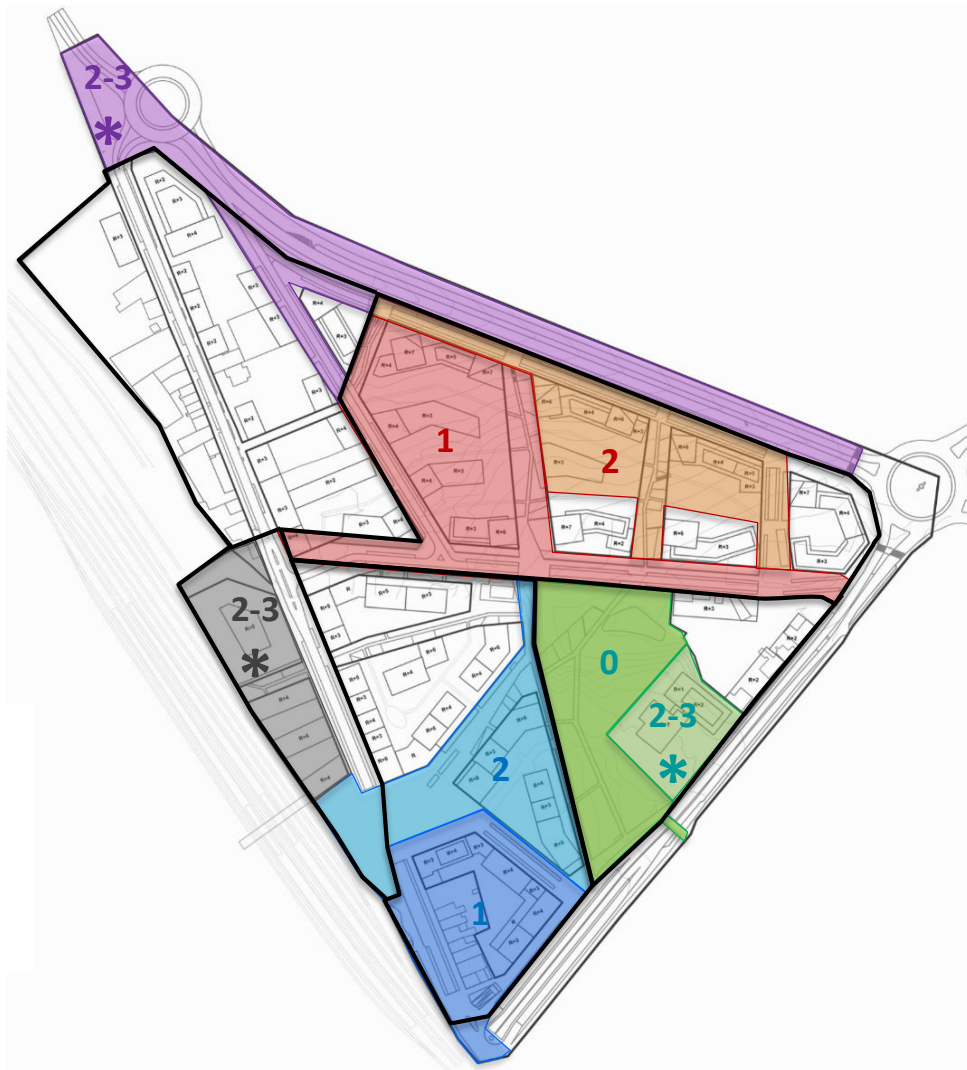
-  Secteurs opérationnels :
-  Gare - Eurogembloux
-  Parc - chaussée de Tirlemont
-  N4 - Croisée des Champs
-  Gare - SNCB
-  Pointe nord - chaussée de Wavre
+ N4 - chaussée de Namur
- * Contrainte de développement du projet



Projet de PRU








ORGANISATION DE LA MISE EN OEUVRE

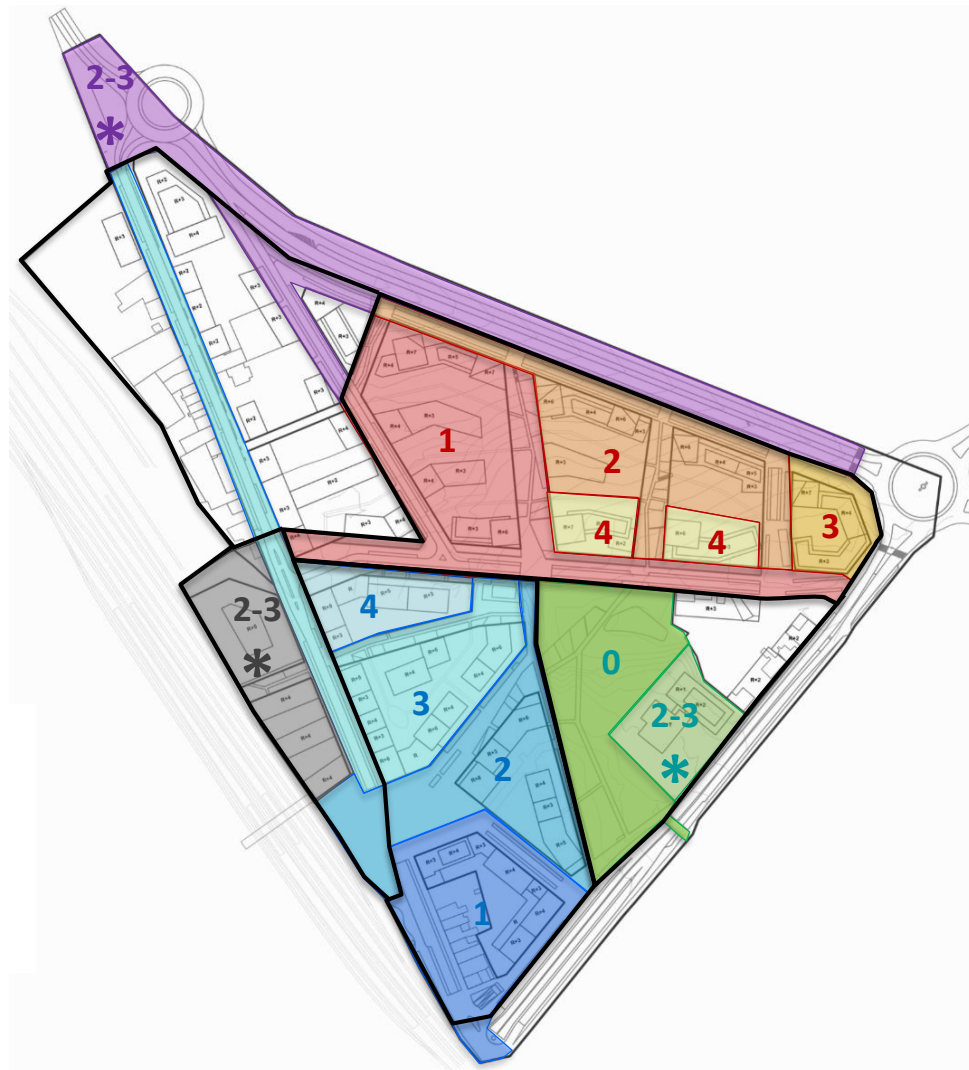
-  Secteurs opérationnels :
-  Gare - Eurogembloux
-  Parc - chaussée de Tirlemont
-  N4 - Croisée des Champs
-  Gare - SNCB
-  Pointe nord - chaussée de Wavre
+ N4 - chaussée de Namur
-  Contrainte de développement du projet



Projet de PRU

ORGANISATION DE LA MISE EN OEUVRE

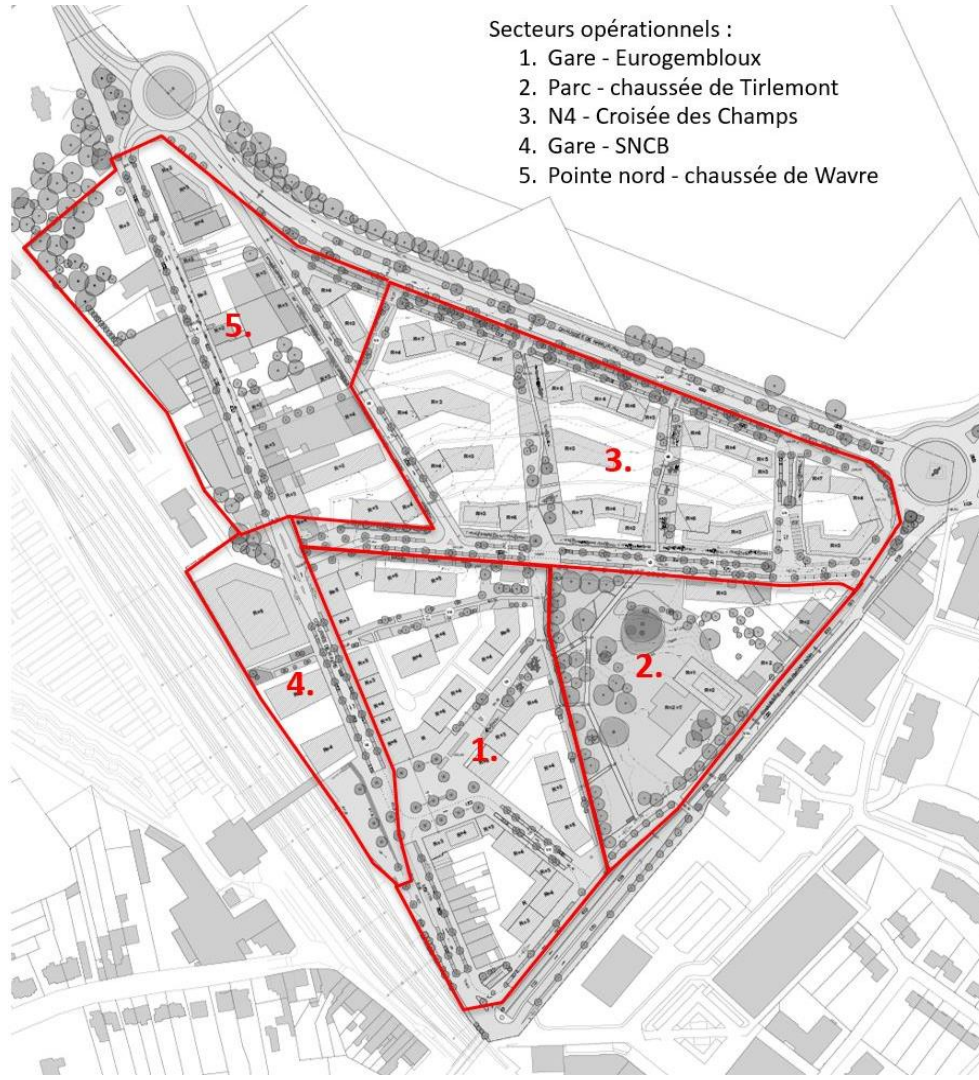
-  Secteurs opérationnels :
-  Gare - Eurogembloux
-  Parc - chaussée de Tirlemont
-  N4 - Croisée des Champs
-  Gare - SNCB
-  Pointe nord - chaussée de Wavre
+ N4 - chaussée de Namur
-  Contrainte de développement du projet



2. Secteurs opérationnels

Projet de PRU

SECTEURS OPERATIONNELS



Secteur	Surface totale du secteur	Surface constructibles destinées à l'habitat	Nombre maximal de logements ¹¹	Densité brute ¹² maximale	Surface constructibles non destinées à l'habitat	Fonctions prévues	Parkings privés (nombre places)	Parkings publics (nombre places)
							Minimum 1/log	Minimum 0,2/log
(1) Gare Eurogembloux	3,26 ha	40.000 m ²	400 *	125 log/ha	7.000 m ²	Horeca, commerces, bureaux, services,...	455 ratio 1,10	85
(2) Parc ch. de Tirlemont	1,9 ha	4.600 m ²	45 *	23 log/ha	3.000 m ²	Parc public Ecole et espace communautaire		50 ¹³
(3) N4 - Croisée des Champs	4,3 ha	53.500 m ²	535	125 log/ha	3.500 m ²	Commerces, bureaux, services,...	675 ratio 1,26	120
(4) Gare SNCB	1,19 ha	/	/	/	23.500 m ²	Immeuble tertiaire et parking silo		500
(5) Pointe Nord ch. de Wavre	3,55 ha	20.000 m ²	200 *	60 log/ha	Terrains repris en zone d'activité mixte au plan de secteur, maintien et renforcement des activités existantes, développement de logements localement possible			57
TOTAL (ou moyenne)	14,2 ha		1180* logements	85 log/ha				812 places

Illustrations du projet









Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE)

PRU - rappel de la procédure

RIE

- PRU accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales
- Evaluation environnementale « plan/programme »

Objectif 1^{er} de la directive européenne :

« Le RIE a pour objet d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement, et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et de programmes en vue de promouvoir un développement durable »

Conclusions RIE

- > PRU modifié en parallèle à l'élaboration de l'EIE, essentielles des recommandations déjà intégrées
- > **Architecture** : Prévoir une architecture dynamique et variée intégrant des différences de revêtements, plans de façades, avancées, reculs,....
- > **Mobilité** :
 - Mise à double bande de l'anneau du rond-point
 - Aménager by-pass entre N4 et N29
 - Aménager une traversée sécurisée pour les piétons de la chaussée de Tirlemont
 - Etendre la zone bleue (courte durée) dans le nouveau quartier

Conclusions RIE

Mesures de suivi

- > Importance de la gestion et de l'entretien des espaces publics
- > Communication sur le projet (phase de travaux, états d'avancement, réunions d'info,...)
 - Site internet, balades urbaines,...
- > Etude de mobilité à l'échelle communale
 - Gestion des flux automobiles (notamment Carrefour 3 clés)
 - Stationnement des navetteurs et politique de stationnement
 - TEC

Prochaines étapes

PRU - prochaines étapes

Etape	Qui	Délai
Proposition du PRU au Gouvernement	Conseil communal	19/06/2019
Adoption provisoire du PRU	Ministre	10/09/2019
Demande d'avis CCATM et Pôle environnement	Fonctionnaire délégué	30 jours (à défaut réputé favorable)
Enquête publique	Collège	30 jours
Avis Collège		Après enquête publique
Envoi dossier au FD	Collège	Après enquête publique
Avis FD et transmission au Ministre	Fonctionnaire délégué	
Adoption définitive PRU et déclaration environnementale	Ministre	

Participation citoyenne

Balade urbaine – samedi 30 novembre 2019

- Présentation du projet sur le site

Atelier urbain sur l'aménagement des espaces publics (1^{er} semestre 2020)

- Aménagement de la Place de la Gare et du parc

Atelier urbain sur les projets envisagés durant la première phase (1^{er} semestre 2020)

- Projet Besix – TP et projet Eurogembloux