

Gembloux, le 12 novembre 2019

CONTEXTUALISATION DU PROJET

## **Enquête publique du Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) du Quartier de la Gare**



*Pour encadrer les développements immobiliers dans les 15 ha du Quartier de la Gare, la Ville de Gembloux a élaboré ce document d'urbanisme de façon innovante et exemplaire, en associant en amont les différents partenaires. Une nouvelle étape s'ouvre désormais avec l'enquête publique, une opportunité pour les citoyens de s'exprimer sur le projet.*

## **Une conception exemplaire**

Dès 2007, l'opportunité de développer un quartier en restructurant les 15 ha d'un tissu urbain hétéroclite en lien direct avec la gare a été inscrite dans les documents d'urbanisme. Pour coordonner la sortie opérationnelle de ce nouveau quartier, la ville sollicite en 2015 le Bureau Economique de la Province de Namur (BEP). Le Collège communal souhaite un développement exemplaire qui s'inscrive dans la démarche « Quartiers Nouveaux » lancée la même année par la Région Wallonne. Le référentiel « Quartier Nouveau » vise à « *assurer un développement territorial durable et à améliorer le cadre de vie de la population wallonne* ».

Deux promoteurs maîtrisent déjà près de la moitié du foncier. Euro-Gembloux porte une friche industrielle de plus de 2 ha et le groupement Besix-Thomas&Piron une parcelle agricole de 4 ha. Cependant, malgré la présence d'un document d'urbanisme censé encadrer le développement de ce quartier, les projets conçus par les développeurs privés n'étaient pas complémentaires et cohérents ensemble à l'échelle du quartier. Le projet urbain proposé dans le développement de ce nouveau quartier était de faible intérêt par un manque de réflexion programmatique et par un manque de cohérence globale des projets privés, notamment au niveau des aménagements de l'espace public.

Un travail de définition programmatique de ce nouveau quartier a donc été réalisé par le BEP avec l'aide de l'agence Alphaville.

Cette étude de programmation urbaine a permis de préciser la vision de la Ville sur le développement de ces terrains au regard de l'évolution tant démographique et sociétale que des concepts d'aménagement du territoire et urbanistiques. La volonté est de mettre l'accent sur la création d'espaces publics de qualité et sur un développement urbanistique harmonieux sur la base d'une réflexion globale et cohérente à l'échelle de l'ensemble du site, pour éviter une simple superposition de projets séparés.

Le 8 novembre 2017, la Ville de Gembloux décide de revoir la vision de développement du quartier au moyen d'un nouvel outil urbanistique qu'est le périmètre de remembrement urbain. La Ville de Gembloux considère que l'opérationnalité du projet urbain gagnerait à se co-construire et se négocier en amont plutôt que d'être raisonnée « en chambre » et imposée.

Dès lors, les promoteurs ont été associés à la conception de ce nouveau quartier de même que les acteurs locaux présents sur le site.

En encadrant le développement de ce nouveau quartier idéalement situé, la Ville de Gembloux répond également au développement démographique de la Wallonie qui devrait compter 435 000 habitants supplémentaires d'ici 2040.

### **Créer de l'espace public pour créer un cadre de vie agréable**

Le plan guide conçu par l'agence d'urbanisme et de programmation Alphaville avec les paysagistes de Paule Green propose la création de plus de 4 ha d'espace public. Le maillage vert s'est construit pendant 3 ans à travers des échanges avec les propriétaires et occupants. La maîtrise d'usage et foncière du parc arboré privé de 1 ha au cœur du site est devenue un atout résidentiel majeur une fois assurée. Ouvert pour une balade urbaine avec les habitants, l'espace s'est immédiatement révélé comme une aménité majeure du quartier.

La SNCB, propriétaire du parking situé au droit de la passerelle d'accès à la gare, a accepté qu'il soit reconfiguré en parvis public dans le prolongement de la place déjà envisagée sur la friche attenante.

Pour que chaque nouvel habitant puisse facilement accéder à la gare, des coulées vertes étendent la trame végétale du parc et proposent des parcours conçus pour les piétons et les modes doux. Mais le rôle de l'espace public est aussi de gérer les eaux pluviales. Les nouvelles rues sont ainsi bordées de noues et conçues afin de permettre une circulation aisée et sécurisée des différents modes de déplacements. Le profil de la voirie de la N4 est amené à être restructuré en un boulevard avec une contre-allée pour une meilleure insertion urbaine. Pour favoriser les liens avec le quartier de la Sucrierie, un passage sécurisé sera créé sur la Chaussée de Charleroi. Les créations et aménagements de ces espaces publics seront majoritairement financés et réalisés par les promoteurs en fonction d'une charge d'urbanisme proportionnelle aux développements immobiliers. Des nombreux emplacements de stationnements sont prévus le long des voiries ainsi que l'aménagement d'un parking silo pour faciliter le stationnement des navetteurs à côté de la gare.

Le BEP assurant aussi la gestion des déchets pour la commune, il apporte ses innovations pour limiter et mutualiser les lieux de tris sélectifs sur l'espace public.

C'est le fruit de ce travail de co-construction qui est aujourd'hui traduit dans le périmètre de remembrement urbain (PRU), une procédure réglementaire favorisant ce type de démarche et dont l'adoption au Conseil Communal 19 juin 2019, ainsi que l'arrêté ministériel adoptant provisoirement le PRU le 10 septembre 2019, marquent les premières étapes vers le passage à l'opérationnel dans le développement de ce nouveau quartier.

## Chiffres clés du PRU

**Surface** : 15 ha

**Programme** : Création d'un nouveau quartier mixte de maximum 1180 logements et aménagement de 5 ha d'espace public, dont un parc public au cœur du projet.

## Acteurs du PRU

**Maître d'ouvrage** : Ville de Gembloux

**Assistant à maîtrise d'ouvrage – Auteur du PRU** : Bureau Economique de la Province de Namur (BEP)

**Conseillers techniques du BEP** : Alphaville (urbanisme, programmation), Paule Green (paysage), Rei Consult (montage opérationnel), HSP (montage juridique), ARIES Consultants (rapport sur les incidences environnementales)

**Conception des espaces publics** : JNC International (paysagiste)

**Partenaires publics concertés** : SNCB, TEC, Cité des Couteliers, SPW.

**Maîtres d'ouvrage promotion immobilière et maîtres d'œuvre associés** : Besix -Thomas&Piron avec Syntaxe et DDS+ architectes ; Euro-Gembloux avec Julien Barrere architecte

**Evaluation des incidences environnementales** : Aries consultants

## Calendrier

2015-2018 : Etude urbaine

2018-2019 : Elaboration du PRU

- mai 2018 : balade urbaine citoyenne
- 19 juin 2019 : Adoption par le Conseil Communal
- 12 novembre – 13 décembre 2019 : Enquête publique du PRU
- 12 novembre 2019 : réunion publique d'information du PRU
- 30 novembre 2019 : balade urbaine d'information du PRU

Début 2020 : arrêté ministériel adoptant définitivement le PRU

1<sup>er</sup> semestre 2020 : 2 ateliers citoyens sur l'aménagement des espaces publics ainsi que sur les projets immobiliers (phases initiales)

## Contact

- Ville de Gembloux
- BEP (auteur de projet)