

FICHE PROJET 7

PARC D'ÉPINAL ET BUTTE DE LA MAISON DU BAILLI

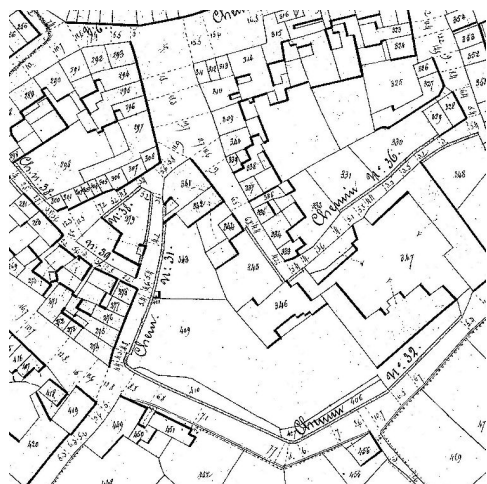


7.1. CONTEXTE

7.1.1. Localisation

Ce projet comprend la butte de la Maison du Bailli ainsi que le parc d'Épinal délimité par la trace des anciens remparts (rue du Chien Noir, rue Pierquin et rue Gustave Docq) et le projet de nouvel Hôtel de Ville.

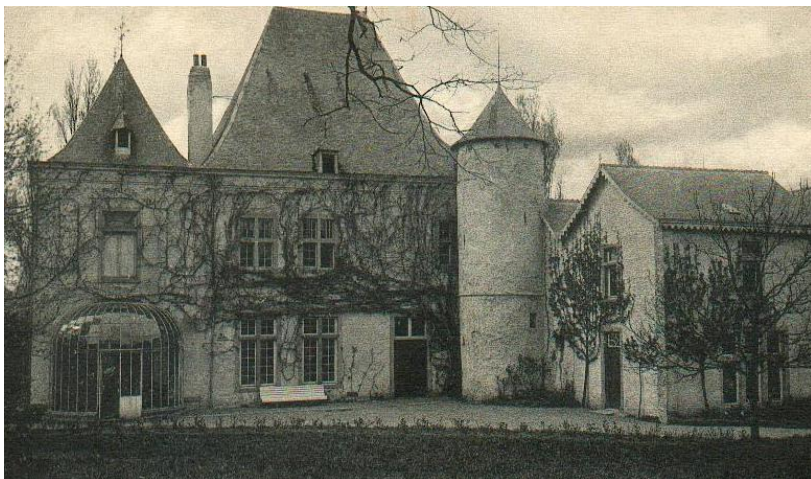
7.1.2. Contexte historique



Extrait de l'Atlas
des communications vicinales, 1847



La rue du Chien Noir (date inconnue)



La Maison du Bailli au début du 20ème siècle

Le site du projet s'est très tôt dessiné une fois les remparts édifiés au 12ème siècle, la rue du Chien Noir menant à une des quatre portes de la ville tandis que la place de l'Hôtel de Ville faisait la jonction avec la Grand rue.

La butte du Bailli fut rapidement bâtie le long de la rue menant à la maison du Bailli : cette dernière possède ainsi des fondations datant du 12ème et 13ème siècles. Le bâti évolue alors au gré des événements historiques affectant la ville de Gembloux (sièges, incendies...) lors des 16ème et 17ème siècles, le tracé des voiries étant quant à lui conservé. La maison du Bailli est reconstruite en 1589, et subira de nombreuses modifications par la suite.

On notera que la rue du Huit Mai s'arrêtait à hauteur de la rue du Tribunal pour former une boucle aboutissant sur la place de l'Hôtel de Ville, et ce jusqu'à la fin du 19ème siècle où elle sera prolongée vers la rue Gustave Docq.

Le parking de la rue du Chien Noir est créé en 1950 par la démolition du bâti l'occupant jusqu'alors. Il en va de même pour le bâti de la rue du Tribunal, démoli en 1960 afin de permettre l'édification de l'actuel Hôtel de Ville, et pour le bâti du pied de la butte du Bailli, composé d'édifices dont l'ancien Hôtel de Ville, démolis en 1989 afin de donner au site sa physionomie actuelle.

Un projet d'édification d'un nouvel Hôtel de Ville est actuellement en cours. On soulignera que ce projet est issu du concours European 10 (2010).

7.1.3. Statut juridique

Plan de secteur

Le périmètre de rénovation urbaine est couvert par le plan de secteur de Namur – Gembloux, planche 40/6. Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986. L'ensemble du périmètre de cette action est inscrit en zone d'habitat et est couvert par une ZICHE

Extrait du Plan de Secteur



PCA

Borde le nord du PCA dérogatoire " de la Manufacture " approuvé par Arrêté ministériel du 18 octobre 2004. PCA " Porte d'en haut " en cours d'élaboration.

Extrait du PCA "de la Manufacture"



RCU

Espace bâti urbain en ordre continu
Le RCU adopté en 1996 est en cours de révision

Extrait du RCU



SSC

Habitat pôle central (HD)
Parc et espace vert
Le SSC adopté en 1996 est en cours de révision.

Extrait du SSC



Patrimoine

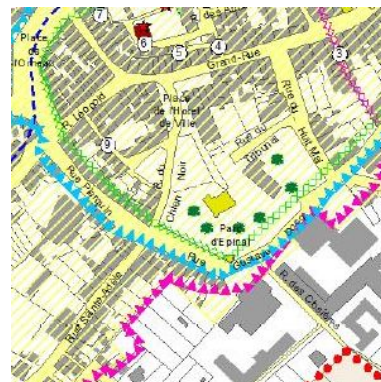
Au sein de la zone tampon du beffroi, inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco depuis 2005.

Dans le périmètre de Site archéologique protégé.

Dans la Zone protégée en matière d'urbanisme (ZPU - AM du 20 déc 2006).

La Maison du Bailli est reprise à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique.

Extrait de la carte "Patrimoine" (voir annexe cartographie)



Statut des voiries et des cours d'eau

L'ensemble des voiries du périmètre de rénovation urbaine relèvent de la commune.

Arbres et haies remarquables

Au sein du périmètre, quatre arbres isolés sont repris comme étant remarquable par la Région Wallonne, tous d'essence différente. Deux arbres supplémentaires sont également répertoriés comme tel à proximité directe du périmètre, en face de l'actuel Hôtel de Ville.

Statut des propriétés

L'ensemble des parcelles concernées appartient au domaine de la Ville.

Références cadastrales

La butte est cadastrée 1ère Division, section D n° 518N.

Le parc d'Epinal est cadastré 1ère Division, section D n° 515X (partie).

La Maison du Bailli est cadastrée n° 513G et la tour du Sud n° 514A.

7.1.4. Contexte urbanistique

Le bâti

Au pied de la butte du Bailli se trouve la place de l'Hôtel de Ville, dont le bâti est caractérisé par sa très forte homogénéité, étant essentiellement issu du tissu mis en place au début du 19ème siècle et possédant un gabarit moyen de R+2+T. Il l'est également en termes d'affectation, puisque l'on retrouve majoritairement une typologie mixte avec des rez-de-chaussée dédiés soit au commerce soit plus ponctuellement à l'horeca, les étages étant dans les deux cas occupés par du logement. La seule exception notable à cette organisation concerne le bâtiment occupé par la Justice de Paix sur la place de l'Hôtel de Ville : datant de 1972 et d'un gabarit plus imposant, son rez-de-chaussée reste commercial (Di) et comprend une entrée de parking.

Du côté de la rue G. Docq, on retrouve dans le prolongement de la rue Pierquin un bâti homogène, issu du tissu s'étant développé vers la fin du 19ème siècle, de gabarit unifié de R+2+T mais uniquement affecté au logement.

On retrouve une toute autre typologie de bâti en continuant la rue vers l'entrée du parc d'Epinal, avec l'implantation ventilée des bâtiments de l'Athénée Royal de Gembloux, d'un

gabarit nettement plus imposant et développant un langage architectural contemporain pour les deux édifices les plus récents, le corps plus ancien datant du 19ème siècle.



Place de l'Hôtel de Ville
depuis le haut de la butte du Bailli



Maison du Bailli

L'actuel Hôtel de Ville, de faible gabarit (R), est quant à lui isolé en bordure du parc d'Épinal à proximité de la Maison du Bailli.

Cette dernière constitue avec les tours des remparts les seuls édifices construits au sein du périmètre de projet. Les tours ont été construites à partir du 12ème siècle, la Maison du Bailli possédant des caves de la même époque. Elle a cependant été reconstruite en 1589 et a connu plusieurs modifications dont les dernières remontent à 1937, lui conférant sa physionomie actuelle. Elle abrite la salle du Conseil communal, le bureau du Bourgmestre ainsi que le Musée de la coutellerie. Elle est reprise à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique, de même que la tour du Guet.

De manière plus prospective, le projet du nouvel Hôtel de Ville s'implantera sur la partie nord-est du parc en suivant l'actuelle rue du Tribunal. Il comprend le réaménagement de la partie est du parc.

Les espaces publics et aménagements paysagers

Le parc d'Épinal – dans sa partie ouest faisant l'objet du projet étudié – est entièrement ceinturé par les anciens remparts de la ville, se prolongeant sur la rue du Chien Noir jusqu'au pied de la butte du Bailli.

Il possède un premier accès rue G. Docq à hauteur de l'arrêt TEC, un second depuis la rue du Huit Mai nécessitant le passage par l'actuel Hôtel de Ville et un dernier accès depuis la place de l'Hôtel de Ville via son prolongement menant à la Maison du Bailli au moyen d'escaliers.

Son aménagement est composé d'une vaste esplanade en dolomie au pied de la Maison du Bailli et de l'Hôtel de Ville, actuellement utilisée comme espace de parking, ainsi que d'un large chemin venant doubler la partie sud de cette esplanade. Les côtés nord et ouest de la Maison du Bailli, bien qu'accessibles, sont peu fréquentés au vu du caractère plus confidentiel de l'espace public. L'espace longeant les remparts est densément planté et est inaccessible de ce fait. On retrouve dans le parc de nombreux arbres remarquables d'essences diverses, essentiellement concentrés sur le parterre partiellement fleuri situé entre le chemin et l'esplanade.



Parc d'Epinal et Maison du Bailli

La butte du Bailli est quant à elle gazonnée et fleurie, mais inaccessible de par sa forte déclivité. Un terre-plein de dolomie a cependant été aménagé sur son flanc, accessible depuis le prolongement de la place de l'Hôtel de Ville montant vers la Maison du Bailli. Le seul élément de mobilier urbain présent sur le site est le banc implanté le long du chemin décrit ci-dessus. Un panneau en mauvais état reprenant les différentes essences des arbres est implanté à l'entrée du parc rue G. Docq. On retrouve un point d'éclairage à l'entrée de la Maison du Bailli (colonne lumineuse contemporaine récemment installée).



Pied de la butte du Bailli



Haut de la butte



Prolongement de la place de l'Hôtel de Ville

7.2. ÉVOLUTION DE LA SITUATION PAR RAPPORT À LA PHASE INVENTAIRE

Aucune évolution notable n'est à relever depuis la phase inventaire. Le projet du nouvel Hôtel de Ville est toujours en cours d'étude.

7.3. JUSTIFICATION ACTUELLE DU PROJET

7.3.1. Justification du projet

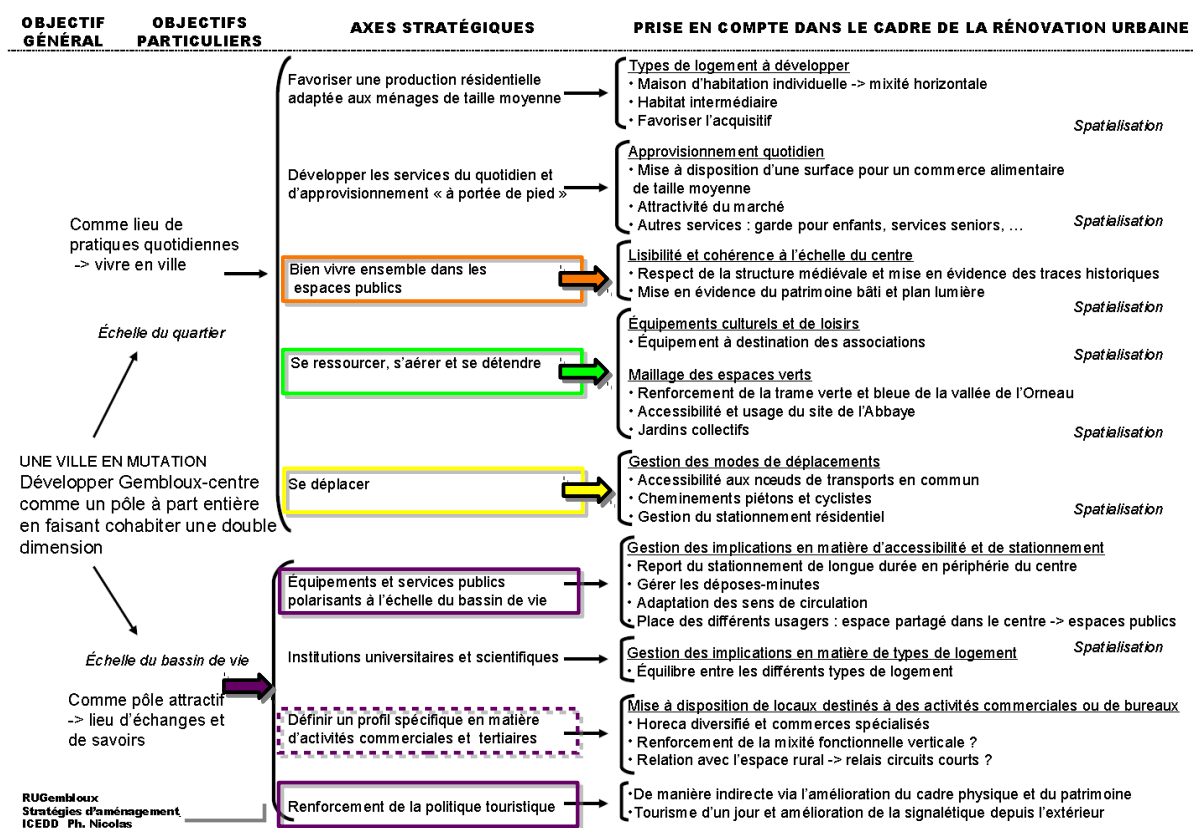
Ce projet s'articulant autour de la Maison du Bailli et du parc d'Epinal trouve sa justification dans plusieurs constats relayés par les ateliers urbains, la CRQ et ses groupes de travail :

- L'accessibilité limitée du parc d'Epinal dans sa configuration actuelle et le caractère peu défini des espaces publics liés à la Maison du Bailli.
- L'opportunité de répondre au projet du nouvel Hôtel de Ville et du traitement de ses abords par le réaménagement du côté ouest du parc d'Epinal.

- La nécessité de compléter le réseau de cheminement lent quantitativement et qualitativement (accessibilité PMR).
- La mise en valeur aussi bien du patrimoine bâti (Maison du Bailli, remparts) que naturel (nombreux arbres remarquables), permettant entre autre à *"la dimension touristique de se développer autour de la structure médiévale de Gembloux, de ses monuments et de son patrimoine dans un sens élargi en favorisant les parcours urbains"*.¹
- La fermeture de la place de l'Hôtel de Ville, tout en permettant la recomposition de son dessin, veillera à ce que les vues sur la Maison du Bailli soient conservées.

L'ensemble de ces éléments rejoint les enjeux et stratégies d'aménagement rappelés ci-après.

7.3.2. Rappel des enjeux et stratégies d'aménagement rencontrés



7.4. OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif principal du projet vise à exploiter pleinement le potentiel du parc d'Épinal en tant qu'espace vert du cœur historique de Gembloux. Pour ce faire, il propose :

- de participer à la complétion et à l'enrichissement du réseau de cheminements lents par la création de nouveaux parcours (tour du sud et remparts de la rue du Chien

¹ Synthèse des échanges de l'atelier urbain 3

- Noir, traversée de la butte du Bailli...) accessibles aux PMR. Ceux-ci favoriseront de plus l'accessibilité à des parties du parc actuellement délaissées ;
- d'aménager le parc en complémentarité avec le projet du nouvel Hôtel de Ville et l'aménagement des abords qui y sont liés ;
 - de trouver une logique d'aménagement et de composition sur l'ensemble du périmètre de projet afin d'en garantir la lisibilité en tant qu'ensemble cohérent ;
 - de mettre en valeur l'ensemble des arbres remarquables présents sur le site.

D'autres objectifs viennent se juxtaposer à ce premier point tout en le renforçant. On peut ainsi relever :

- la restructuration de la place de l'Hôtel de Ville par la construction au pied de la butte du Bailli d'un bâti de faible gabarit (R+1) affecté à l'horeca. Celui-ci permettra de clore la place tout en veillant à conserver les perspectives sur la Maison du Bailli. La toiture de ce bâti sera accessible et aménagée en terrasse verte directement liée à l'horeca, articulant de la sorte la place à l'espace vert ;
- la mise en valeur de la dimension patrimoniale du site (remparts, tours, Maison du Bailli...) en complémentarité avec le travail à fournir sur les arbres remarquables.

L'ensemble de ces éléments vise également au développement de la dimension de convivialité en centre-ville grâce à la diversification des parcours urbains et des activités et usages pouvant prendre place dans le parc d'Epinal.

7.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

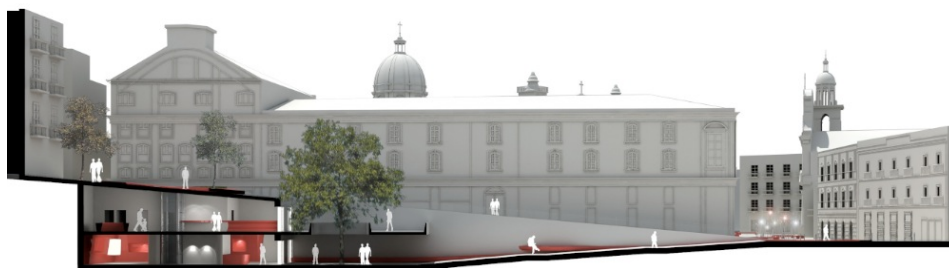
7.5.1. Descriptif du programme

Travail sur le bâti

La seule intervention bâtie concerne le pied de la butte du Bailli. Sa programmation s'établit comme suit :

- Création d'un espace horeca d'une superficie totale de 235 m².
- Son rez-de-chaussée donne directement sur la place de l'Hôtel de Ville et est intégré à la butte du Bailli.
- Le premier étage a une surface réduite (60 m²) et sera composée en fonction des perspectives sur la Maison du Bailli. Il donnera sur une terrasse orientée sud-ouest bâtie sur la toiture du rez-de-chaussée.

Exemple d'intervention semi-enterrée dans un contexte patrimonial fort :





Intervention sur l'espace public de Caltanissetta (Dario Cottone)

Travail sur l'espace public

- Réaménagement et nouveau tracé de l'esplanade de la Maison du Bailli. Le tracé est similaire côté sud de la Maison mais sera étendu vers le nord de manière à intégrer la haut de la butte du Bailli.
- Le chemin doublant au sud cette esplanade sera conservé. Une série d'extensions de ce chemin – à considérer comme des respirations ou ponctuations du cheminement - devra mettre en évidence les arbres remarquables présents sur le site.
- Une extension similaire mettra en évidence l'accessibilité à la tour du Guet.
- L'espace adjacent aux remparts de la rue G. Docq sera arboré et conservera une grande densité végétale au vu de son inaccessibilité due aux forts dénivelés.
- Création d'un nouveau cheminement partant de l'esplanade de la Maison du Bailli, descendant vers la tour d'angle Docq – Chien Noir et longeant les remparts jusqu'à la terrasse de l'horeca surplombant la place de l'Hôtel de Ville. Il se prolonge par une rampe aboutissant sur la rue pavée menant aux escaliers de la Maison du Bailli.
- Création d'un cheminement reliant l'esplanade côté nord de la Maison du Bailli à la terrasse de l'horeca en empruntant la butte elle-même.
- Cette dernière conservera un aménagement essentiellement végétal mais verra son accessibilité accrue afin de pouvoir être occupée en bordure des cheminements créés.
- Aménagement de la terrasse de l'horeca (90 m²) en placette publique (accessible en dehors des heures d'ouverture ou pour tout événement particulier). Celle-ci sera minéralisée.
- Mise en place d'un mobilier urbain (bancs...) suivant le principe de cohérence des interventions sur les espaces publics : celui-ci sera unifié sur l'ensemble du centre historique.
- Éclairage de l'ensemble des espaces aménagés en suivant les principes de cohérence prévalant pour le mobilier urbain. Un éclairage spécifique sera mis en place afin de mettre en valeur les éléments patrimoniaux présents sur le site (Maison du Bailli, tours des remparts...).
- Superficie totale de la zone de parc, esplanade et butte du Bailli incluses : 3130 m²
- Superficie de la zone arborée non accessible : 900 m²

7.5.2. Planning

Concernant le calendrier estimatif de ce projet dans le cadre de la rénovation urbaine, voir le tableau au chapitre "Calendrier et plan financier" du document "Schéma directeur". Le calendrier définitif du projet en lui-même sera précisé dès connaissance de l'engagement de cofinancement communal.

7.5.3. Sources de subsides

Les différentes sources de subsides possibles sont reprises par projet dans le tableau "Sources de subsides envisagées" du document "Schéma directeur".

7.6. ANNEXES

- Extrait du Schéma directeur
- Estimation