

Périmètre de remembrement urbain de la Gare à Gembloux

19/06/2019



BEP Auteur de projet

En collaboration avec

ALPHAVILLE



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 PCA pas de projet urbain en 2015

- deux projets immobiliers voisins :
- > Chaque projet avec son entrée de ville et son bâtiment emblématique
- > Pas de réflexion programmatique en complémentarité de l'existant
- > Pas de cohérence globale des projets / paysage, espaces publics, liaisons
- > Franges d'urbanisation non traitées, malgré des interfaces très diversifiées (N4, la gare, le parc, tissu industriel en mutation et tissu commercial)
- Revoir le PCA mais quels enjeux ?



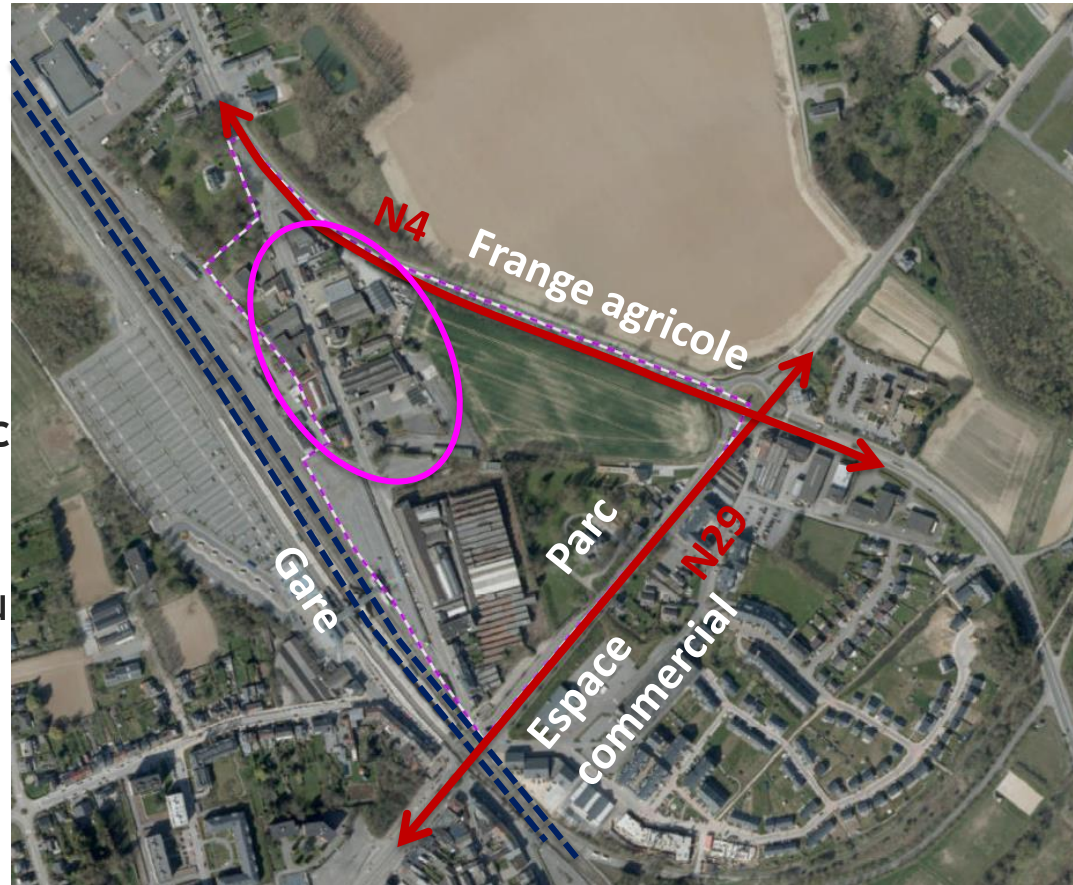
- **Objectifs** : Envisager un **projet urbain d'envergure**,
exemplaire, à même de :
 - **répondre aux enjeux démographiques** de Gembloux
(+375 hab/an),
 - **profiter de la localisation préférentielle** du quartier à
proximité de la gare,
 - s'inscrire dans les ambitions développées dans le
Référentiel des Quartiers Nouveaux Wallons
- **Etude de programmation urbaine et paysagère** (Alphaville)

Contextualisation et programmation urbaine

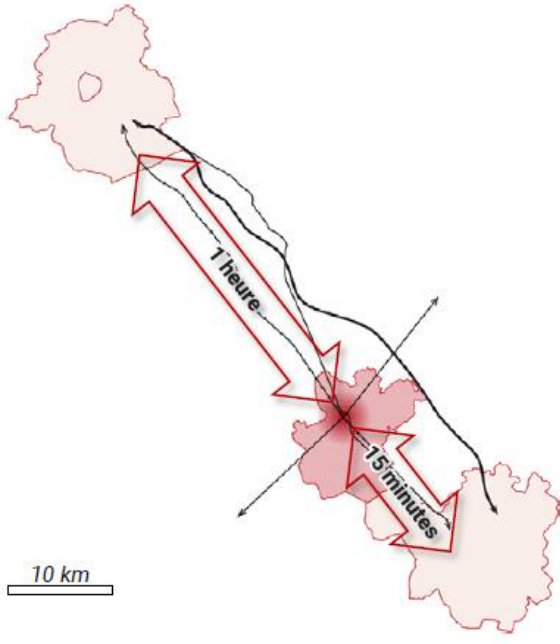
Périmètre d'étude

Limites physiques cohérentes :
axes routiers, chemin de fer

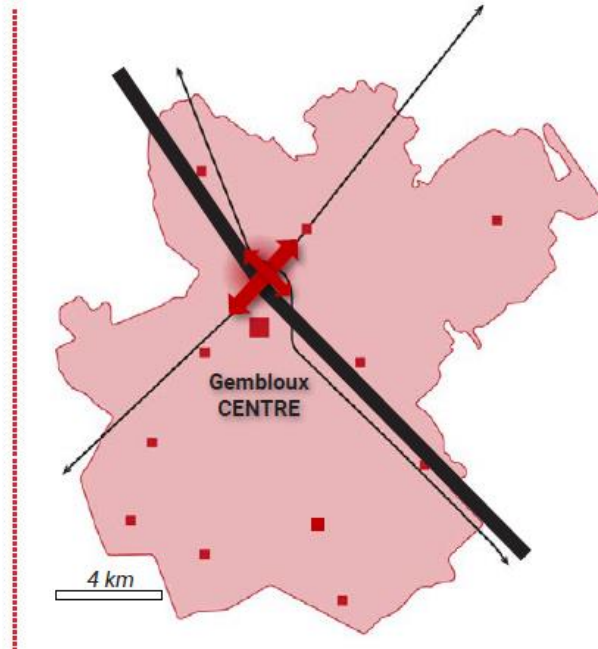
- > Basé sur la **structure en place**
- > Intègre les terrains de la **gare** en concertation avec la SNCB et le **parc** en concertation avec Crélan
- > **Tissu industriel en mutation** avec **acteurs socio-économiques dynamiques**
→ plusieurs rencontres ont eu lieu pour une meilleure connaissance des activités en place et déterminer quel potentiel pour le quartier



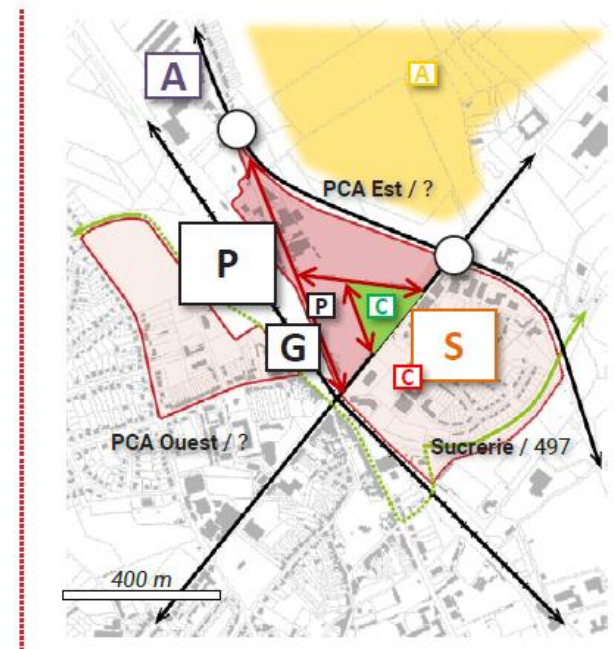
Enjeux du quartier de gare - Positionnement



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

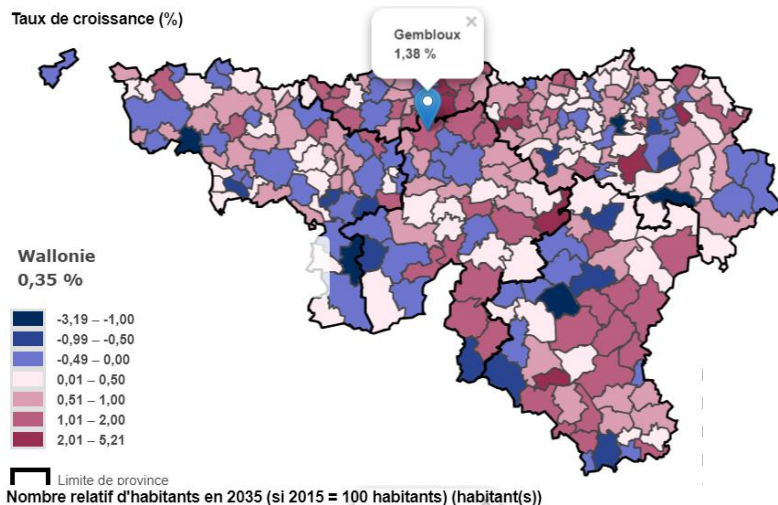


Quelle identité donner à ce
nouveau morceau de ville
→ adresses variées : façade
agricole, gare, activités écon,
résidentiel/com, entrée ville

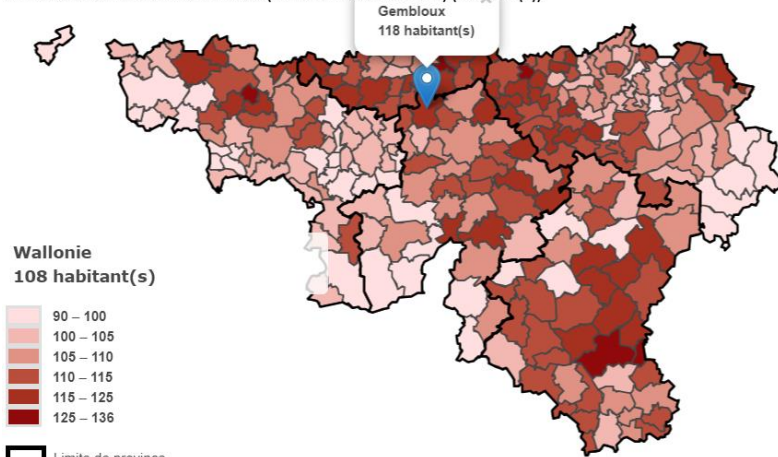
Enjeux du quartier de gare - Démographie

- > Anticiper la forte croissance démographique attendue
- > Réflexion + large que périmètre en vue de répondre aux enjeux concernant la ville
- S'inscrire dans l'exemplarité en suivant la démarche des «**Quartiers Nouveaux Wallons**»
- 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



IWEPS
2015

Périmètre de remembrement urbain « Quartier de la gare »

-> 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, ...)

Conception du PRU

1. Quartier structuré par les espaces publics

Projet de PRU

15 HA DE PROJET

- 5 ha de nouveaux espaces publics
- Un parc et une place
- Un nouvel équipement scolaire

ESPACE PUBLIC

 Existant (2,5 ha)

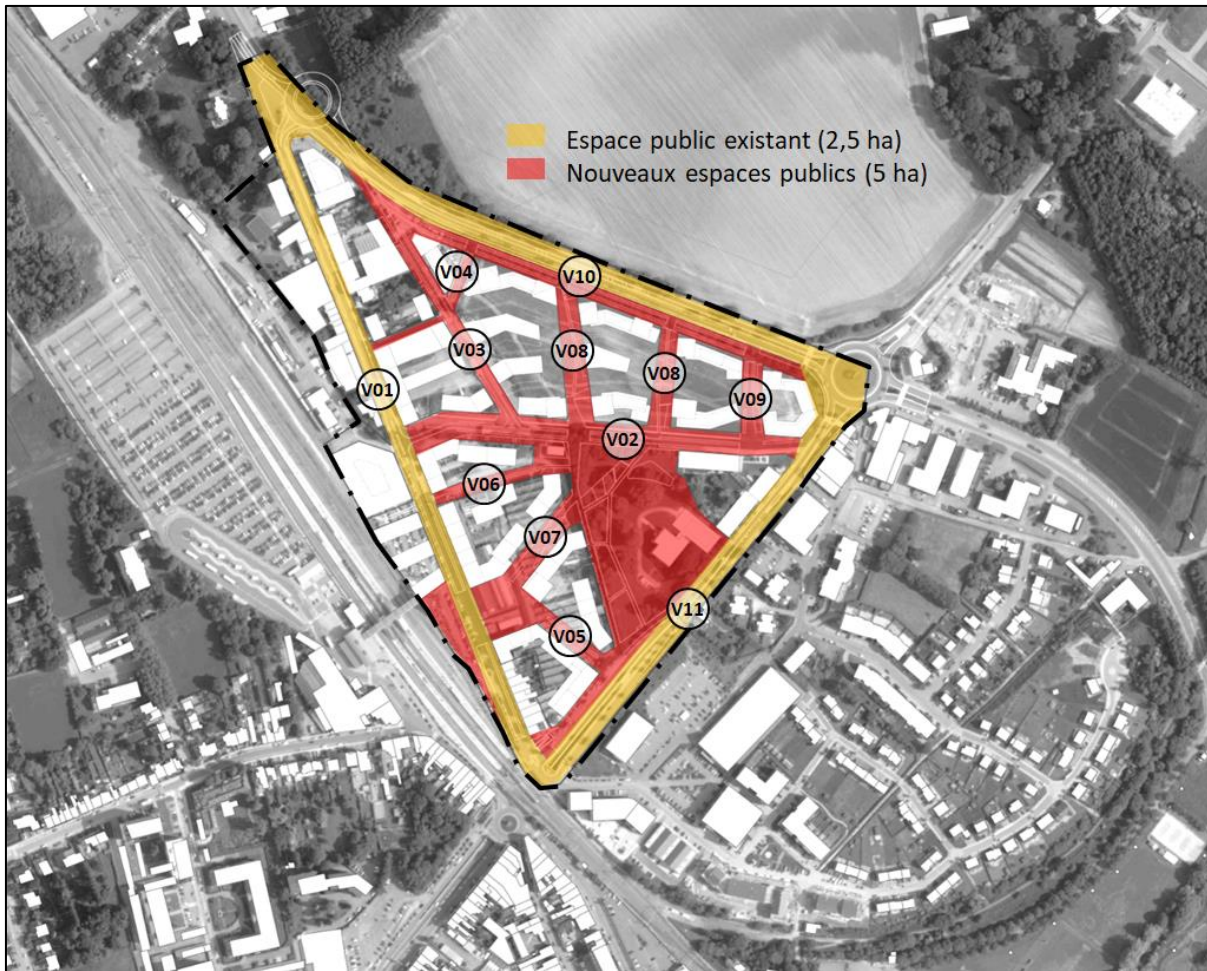
 En projet (5 ha)

- Parc : 1,5 ha
- Place : 1 ha
- Voies vertes : 1 ha
- Rues : 1,5 ha

UN MAÎTRE D'ŒUVRE UNIQUE

Cohérence et qualité de la conception des espaces publics → identité du quartier

JNC missionné par B-TP et Eurofonderie








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


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



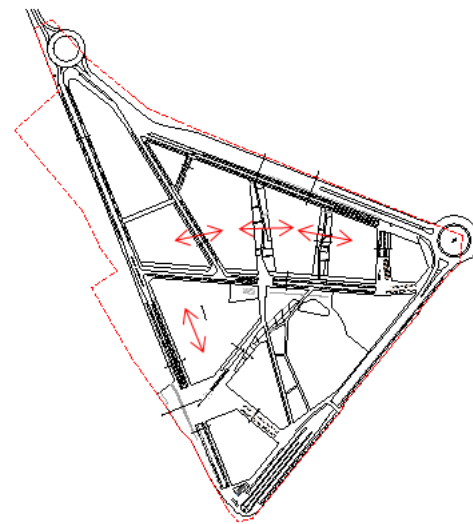
Projet de PRU - référentiel

ESPACES PUBLICS DE GRANDE QUALITE



Projet de PRU - référentiel

PERMEABILITE DES ESPACES SEMI-PUBLICS ET INTERIEURS D'ILOT



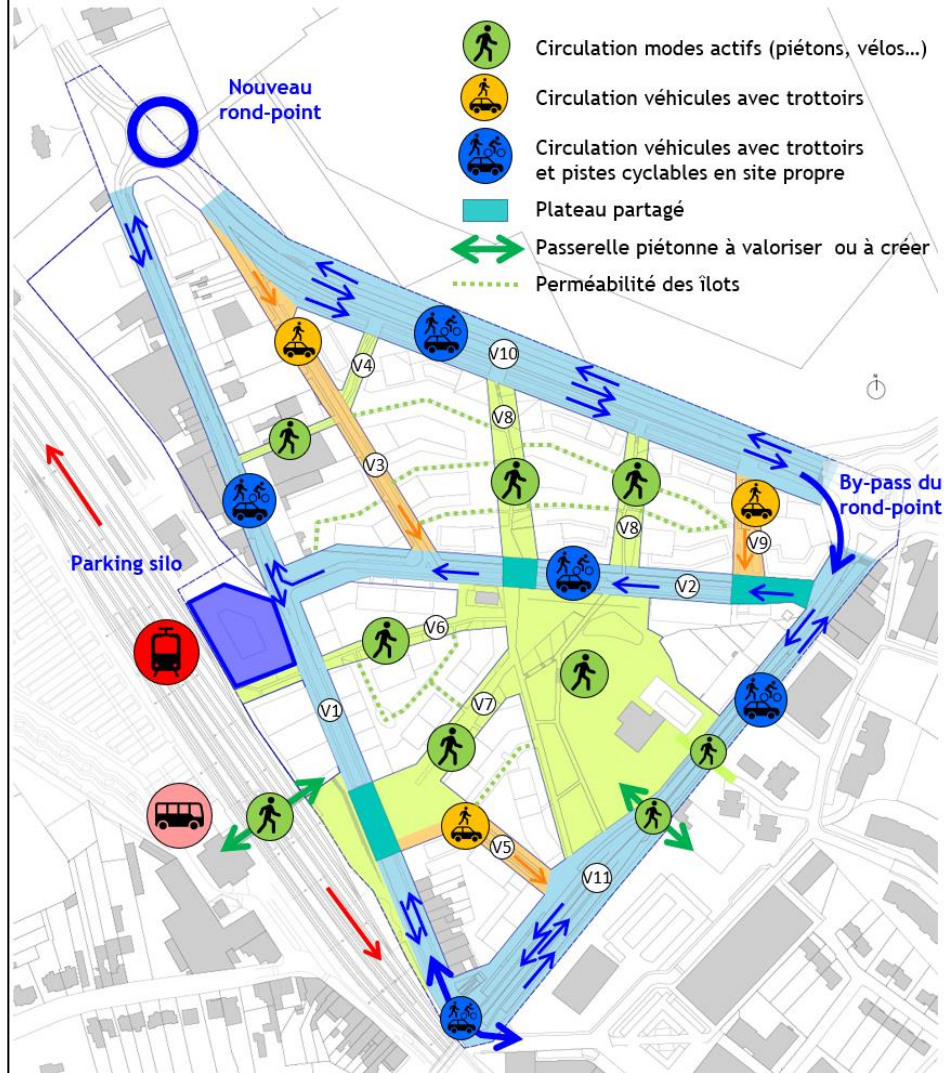
2. Quartier mobile

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.



3. Quartier habité

4. Quartier équipé, actif et attractif

Projet de PRU

FONCTIONS PROJETES










Tissu bâti en évolution et requalification de friche industrielle

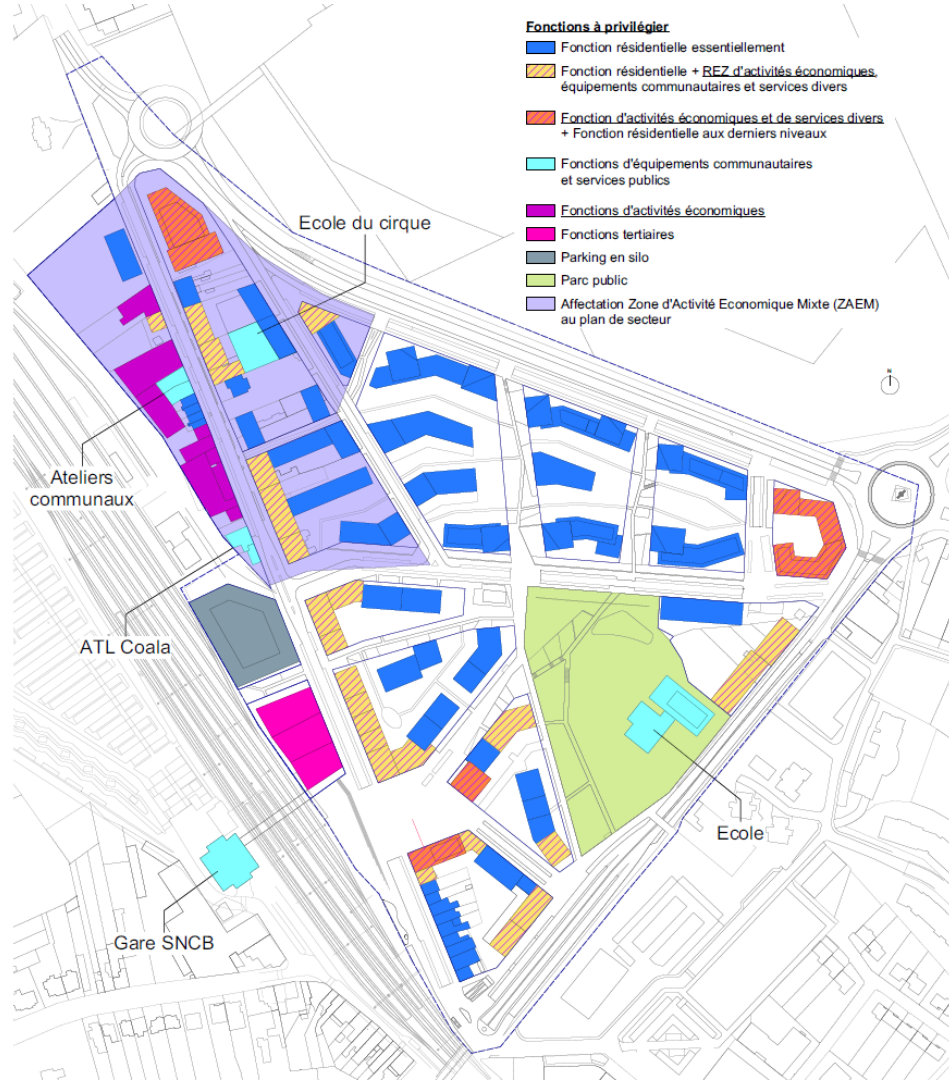
Redynamisation chaussée de Wavre

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



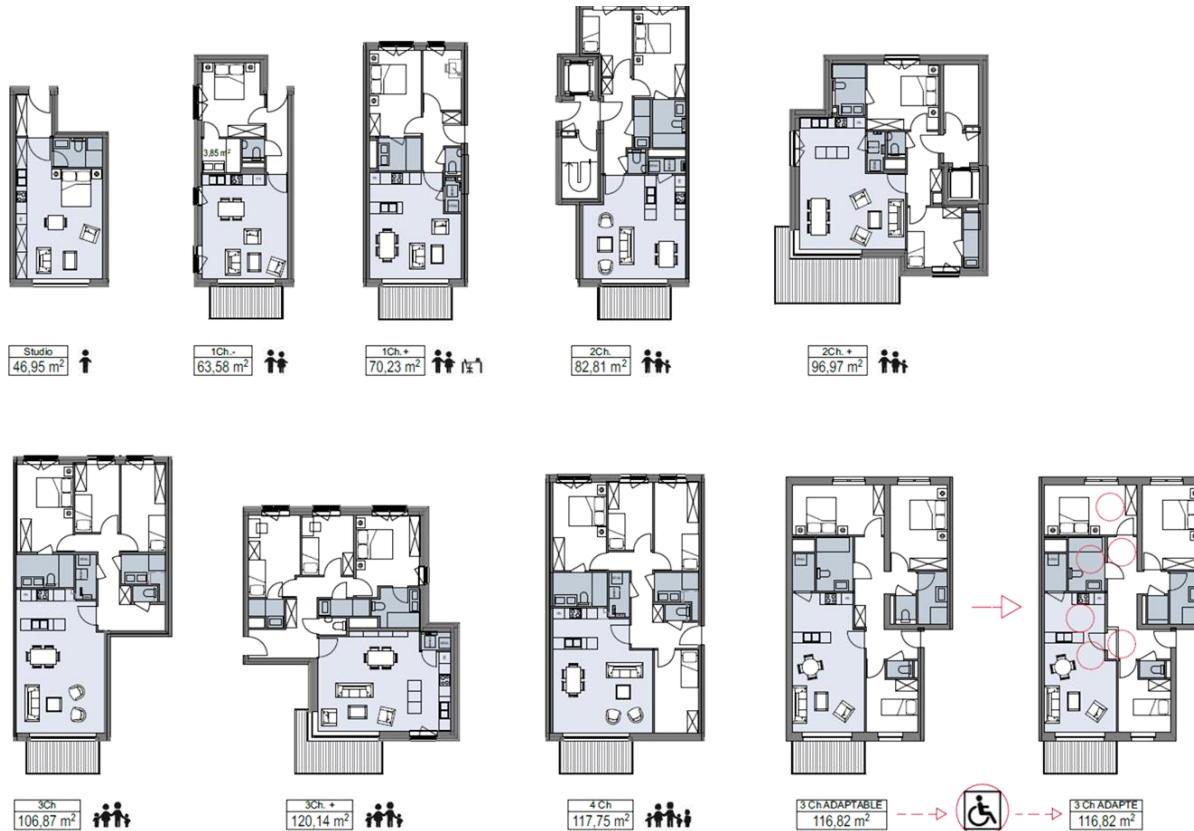
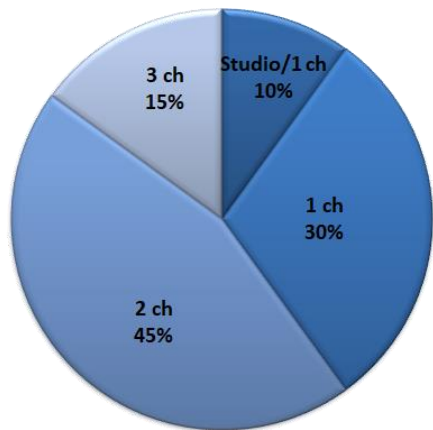
Projet de PRU

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



Projet de PRU

GABARITS PROJETES

DENSITE RAISONNEE ET COHERENTE

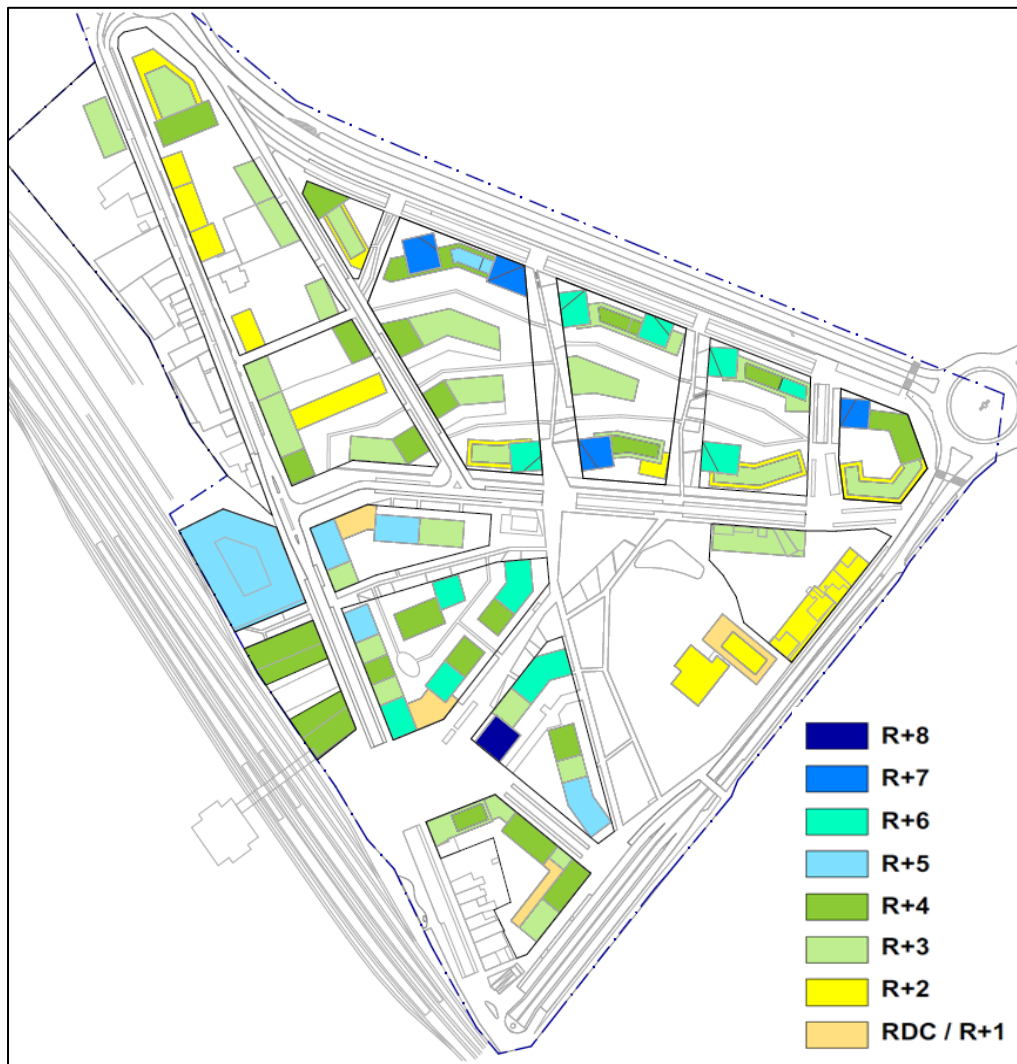
Densité brute : 85 log/ha

soit 1.200 log à terme (14,2 ha)

+ autres fonctions (25.000 m² plancher)

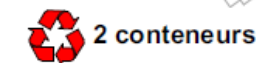
Cohérente :

- En vue de créer un Quartier Nouveau au sens du référentiel RW
→ permet ambitions élevées en termes d'aménagement, de services et d'équipements
→ inscrivent le quartier dans l'exemplarité
- Compte tenu des enjeux socio-économiques et démographiques auxquels la ville de Gembloux devra faire face dans les prochaines années
- Par rapport à la position du quartier dans la structure urbaine de Gembloux et notamment par rapport au centre-ville



Projet de PRU

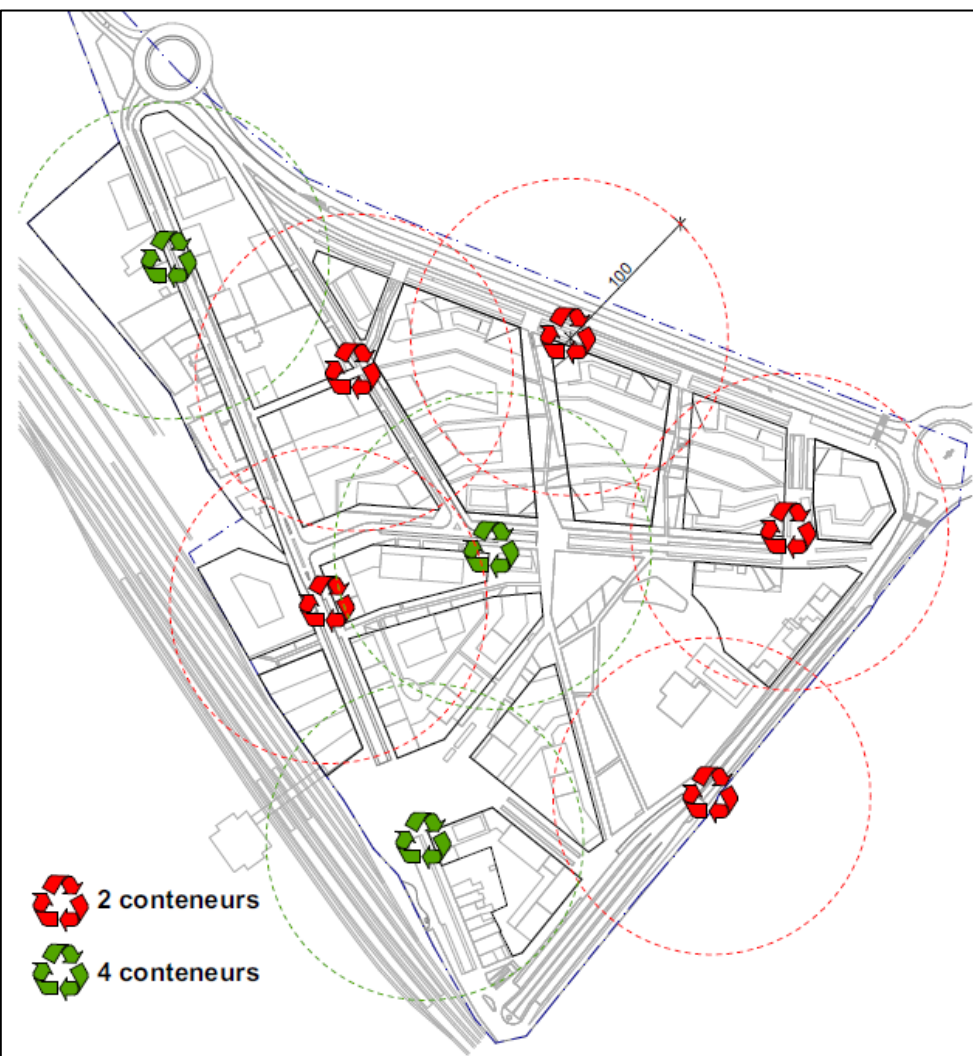
GESTION DES DECHETS



2 conteneurs



4 conteneurs



Projet de PRU - référentiel

PARTI ARCHITECTURAL DE QUALITE



Aspects opérationnels du PRU








-

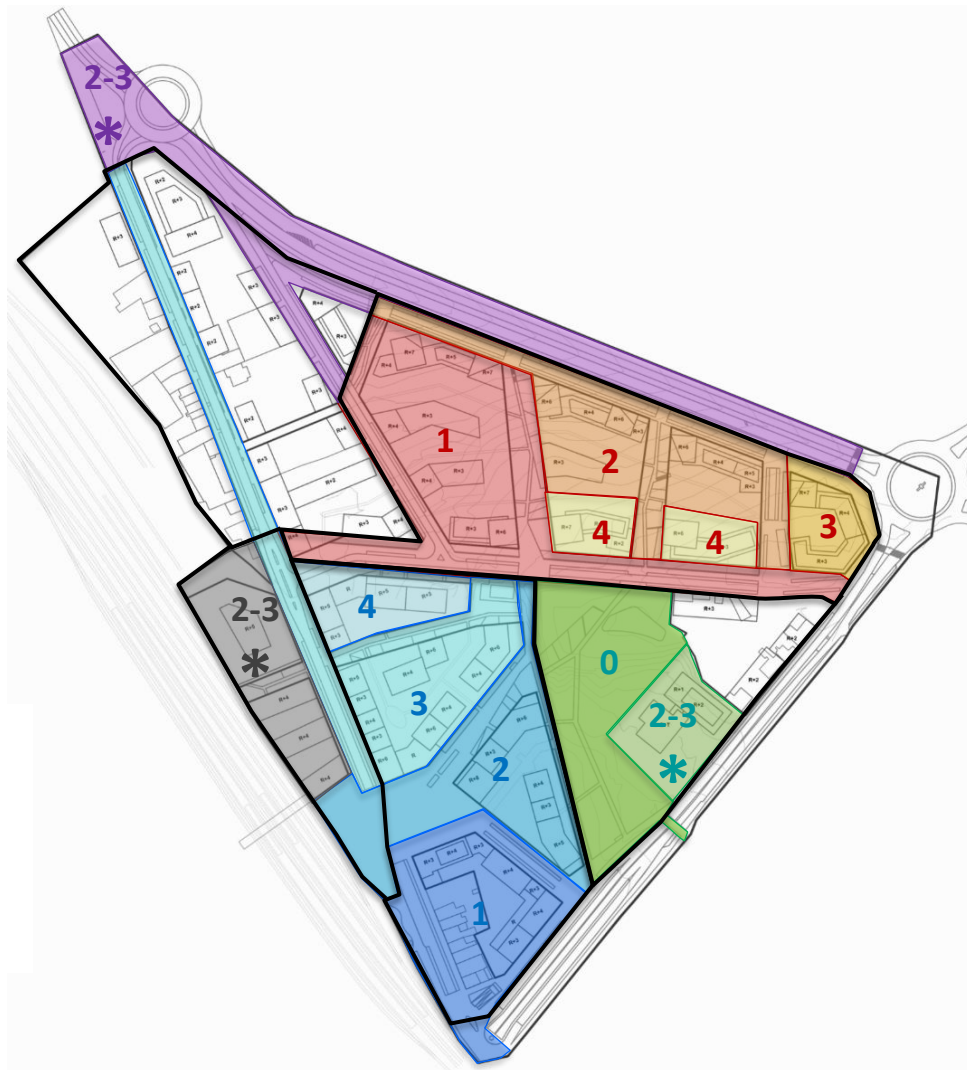
Mise en œuvre

1. Phasage

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



Illustrations du projet









Prochaines étapes

PRU - prochaines étapes

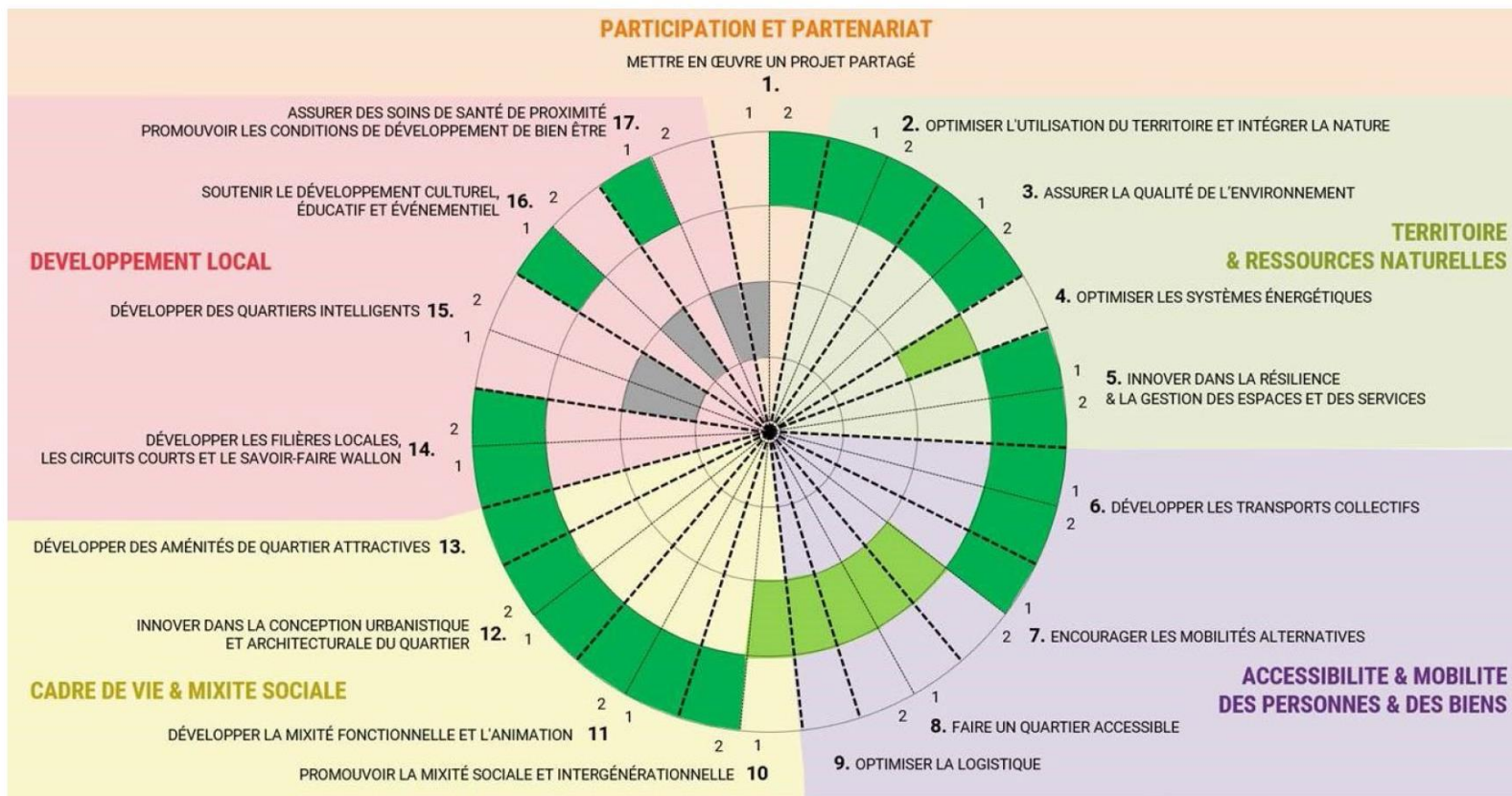
PRU

et

RIE

complets au sens du CoDT
(relecture par Maître Mess (HSP))

Etape	Qui	Délai
Proposition du PRU au Gouvernement	Conseil communal	19/06/2019
Adoption provisoire du PRU	Ministre (R.V.11-1)	automne 2019 ?
Demande d'avis CCATM et Pôle environnement	Fonctionnaire délégué	30 jours (à défaut réputé favorable)
Enquête publique	Collège	30 jours
Avis Collège		Après EP
Envoi dossier au FD	Collège	Après EP
Avis FD et transmission au Ministre	Fonctionnaire délégué	
Adoption définitive PRU et déclaration environnementale	Ministre (R.V.11-1)	



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 (école, crèche, services, stationnement ...)
 - Etude de programmation urbaine (Alphaville)
- > Co-construction d'un projet avec les promoteurs :
 - rencontres régulières avec BESIX/TP et EUROGEMBLoux + concertation entre eux
- > Rencontres des acteurs locaux
 - SNCB, TEC, Crélan, Coala, Ecole du cirque, Agricover, Garage Percy-Delvaux, ...
- Détermination de l'outil urbanistique le plus pertinent eu égard à l'opérationnalisation du projet et entrée en vigueur du CoDT (1^{er} juin 2017)
 - Accompagnement juridique (bureau HSP)
 - Concertation DGO4-DAL, Cabinet Di Antonio, fonctionnaire délégué