

FICHE PROJET 9

BÂTI VENELLES



9.1. CONTEXTE

9.1.1. Localisation

Ce périmètre d'actions concerne le bâti de la venelle Saint-Sauveur donnant sur la ruelle Thirion et le pied du Beffroi.

9.1.2. Contexte historique



Extrait de l'Atlas
des communications vicinales, 1847



Ruelle Thirion

Comme vu précédemment dans le projet 3 (venelles autour du Beffroi), le périmètre du projet se trouve au cœur même de Gembloux, son noyau le plus ancien. Le Beffroi est de

fait le clocher de l'ancienne église Saint-Sauveur, dont les fondations remontent au 10ème siècle et autour de laquelle s'est construite l'abbaye de Gembloux. Les prémisses du bourg abbatial se développent alors au pied de celle-ci sur son versant sud, tandis que l'abbaye prend une importance croissante dès le 11ème siècle. Les remparts de la ville sont édifiés au 12ème siècle et incluent l'entièreté du site étudié. Vers la fin du Moyen Âge et jusqu'à la fin du 17ème siècle, la ville est en proie à de nombreux sièges et incendies (notamment en 1678 et en 1712), laissant peu de traces du bâti alors en place. Une période de stabilité s'ensuit, permettant à partir de 1752 la reconstruction de l'abbaye. C'est de cette époque que date l'édification de l'église Saint-Guibert (1782), dessinant de la sorte l'actuelle place Henin. La démolition du corps de l'église Saint-Sauveur en 1810 tout en conservant la tour-Beffroi, la construction du presbytère qui s'ensuit et la création de la percée des Grands Escaliers vers 1830 confèrent alors au site sa configuration actuelle.

Le bâti concerné par le projet suit l'implantation de cette époque, bien qu'ayant été modifié – voire dans certains cas reconstruit – au cours du 20ème siècle. Ces modifications consistent essentiellement en la transformation en garages des étages situés au niveau de la venelle Saint-Sauveur, comme on peut encore le constater aujourd'hui.

En 2005, le Beffroi est classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Un projet de PCA dit "Porte d'en Haut" incluant l'entièreté du périmètre de projet est actuellement à l'étude.

9.1.3. 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. Il est protégé par une ZICHE (Zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique).

Extrait du Plan de Secteur



PCA

Borde, le sud du PCA dérogatoire n° 1.4 " Orneau " approuvé par Arrêté ministériel du 11 avril 2003. PCA " Porte d'en haut " en cours d'élaboration.

Extrait du PCA "Orneau"



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).
Le SSC adopté en 1996 est en cours de révision

Extrait du SSC



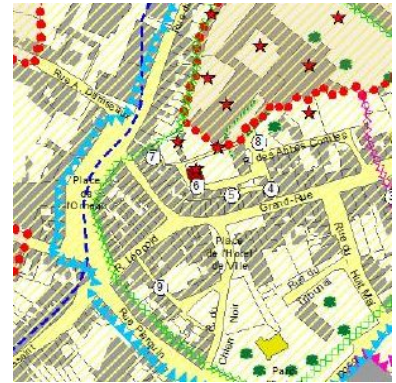
Patrimoine

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).

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



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

Aucun arbre ni haie remarquable ne sont à relever dans le périmètre du projet.

Statut des propriétés

L'ensemble des propriétés de ce périmètre appartiennent au privé, qu'il s'agisse de particulier ou de sociétés. Aucune propriété publique n'y est recensée (sous réserve de vérification par la Ville (local scout...)).

Références cadastrales

2 îlots sont concernés : parcelles cadastrées 1ère Division, section D :

- 2 projets sont proposés sur les parcelles 322G, et 327, 341A, 341C, 341D, 332/2. Les parcelles accompagnant ces projets sont les n° 316M, 325A2, 325B2 et 326C.
- 1 projet concerne la parcelle n° 340B . Aucune intervention n'est programmée sur la parcelle n° 338C (local scout).

9.1.4. Contexte urbanistique

Le bâti

Le bâti concerné par le projet – essentiellement issu du début du 19ème siècle - possède une typologie particulière marquée par la forte différence de niveau existant entre la venelle Saint-Sauveur et la ruelle Thirion. Son gabarit côté venelle est de type R+T, à l'exception de l'édifice occupé par l'unité scout de Gembloux dont le gabarit R+1+T rejoint le bâti de la place A. Henin, et de type R+2+T côté ruelle. Les étages supérieurs sont soit utilisés comme garages ou entrepôts, soit affectés au logement, les étages inférieurs (semi-enterrés) reprenant principalement cette dernière affectation sous forme de "kots". L'état de ce bâti est, à quelques exceptions près liées à des opérations de rénovation, assez mauvais, ce qui s'explique en grande partie par l'utilisation qui en est faite et à sa configuration inhabituelle.

Entre le Tertre Galhoz et la rue Notre-Dame, on retrouve un intérieur d'îlot, caractérisé par la forte déclivité du terrain et par sa forte densité bâtie, sans logique d'occupation de l'espace.

Trois actions liées à ce bâti sont proposées et reprennent les édifices suivants :

- l'action 1 reprend le bâtiment mitoyen au local scouts. Suivant la typologie décrite ci-dessus, il a pour particularité d'avoir une façade aveugle côté venelle Saint-Sauveur, sa façade côté ruelle Thirion n'étant percée qu'à hauteur de corniche. Son parcellaire pratiquement triangulaire ne facilite pas son occupation, expliquant son très mauvais état.



Vue du bâti depuis le Beffroi



Vue depuis la venelle Saint-Sauveur et les escaliers, ruelle Thirion

- l'action 2 reprend les deux édifices dont les étages supérieurs sont occupés par des garages au niveau de l'arrivée de l'escalier de la ruelle. Ils suivent en tous points la description générale du bâti faite ci-dessus. On relèvera que le n°3a de la ruelle Thirion est déclaré insalubre et inhabitable.

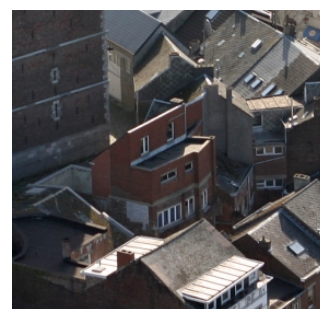


Vues du bâti depuis le Beffroi, depuis la venelle Saint-Sauveur et depuis la ruelle Thirion

- l'action 3 reprend la maison située à l'angle du Beffroi. Celle-ci a pour particularité d'être un des seuls édifices récents (années '70) au sein du tissu lié aux venelles, et d'occuper une parcelle particulièrement "torturée" marquant la fin de la ruelle Thirion.



Vues du bâti depuis le Tertre Galhoz et depuis le Beffroi



Vue aérienne du bâti

On rappellera enfin la proximité significative d'éléments patrimoniaux : le Beffroi est classé et repris au Patrimoine Mondial de l'Unesco. L'église Saint-Guibert est classée.

Les espaces publics et aménagements paysagers

Bien que la circulation automobile soit autorisée au niveau de la venelle Saint-Sauveur, générant un stationnement occasionnel et très peu organisé, l'espace public concerné par le projet est essentiellement orienté piéton. Il se caractérise par la présence d'un réseau de ruelles et de venelles s'adaptant aux grandes différences de niveau du site, au moyen d'escaliers notamment (Tertre Galhoz, les Grands Escaliers, ruelle Thirion).

L'aménagement de l'espace public environnant les trois actions décrites ci-dessus est marqué par une forte cohérence au niveau des matériaux : on y retrouve de manière systématique le pavé complété par l'utilisation de la pierre bleue pour les marches et les seuils. La ruelle Thirion, recouverte de pavés de béton, ne suit pour l'instant pas cette logique mais les travaux de rénovation à l'étude en collaboration avec le BEP (renouvellement des revêtements et mise en lumière) corrigeront cette exception.

En termes de lisibilité, l'articulation de l'espace public au Beffroi est peu claire, effaçant la présence de ce dernier en termes de perception directe.

L'éclairage de la ruelle Thirion et du Tertre Galhoz est actuellement assuré par des lampadaires de type routier, tandis que l'on retrouve sur la venelle Saint-Sauveur des lampadaires d'esthétique 19^{ème} siècle implantés bas. Une série de barrières de protection piétonne sur l'escalier de la ruelle Thirion sont les seuls éléments de mobilier urbain présents sur le site.

Hormis la couronne d'un arbre planté au pied du Beffroi dans le jardin du presbytère, aucun élément végétal n'est à relever sur l'espace public du site.

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

Les évolutions notables par rapport à la phase inventaire concernent la restauration des parties extérieures du Beffroi ainsi que la mise en place du projet de restauration des venelles du centre (Tertre Galhoz, ruelle Thirion et grands Escaliers) en collaboration avec le BEP.

9.3. JUSTIFICATION ACTUELLE DU PROJET

9.3.1. Justification du projet

Ce projet - dont le bâti se situe au cœur historique de la Ville de Gembloux - trouve sa justification dans plusieurs constats relayés par les ateliers urbains, la CRQ et ses groupes de travail :

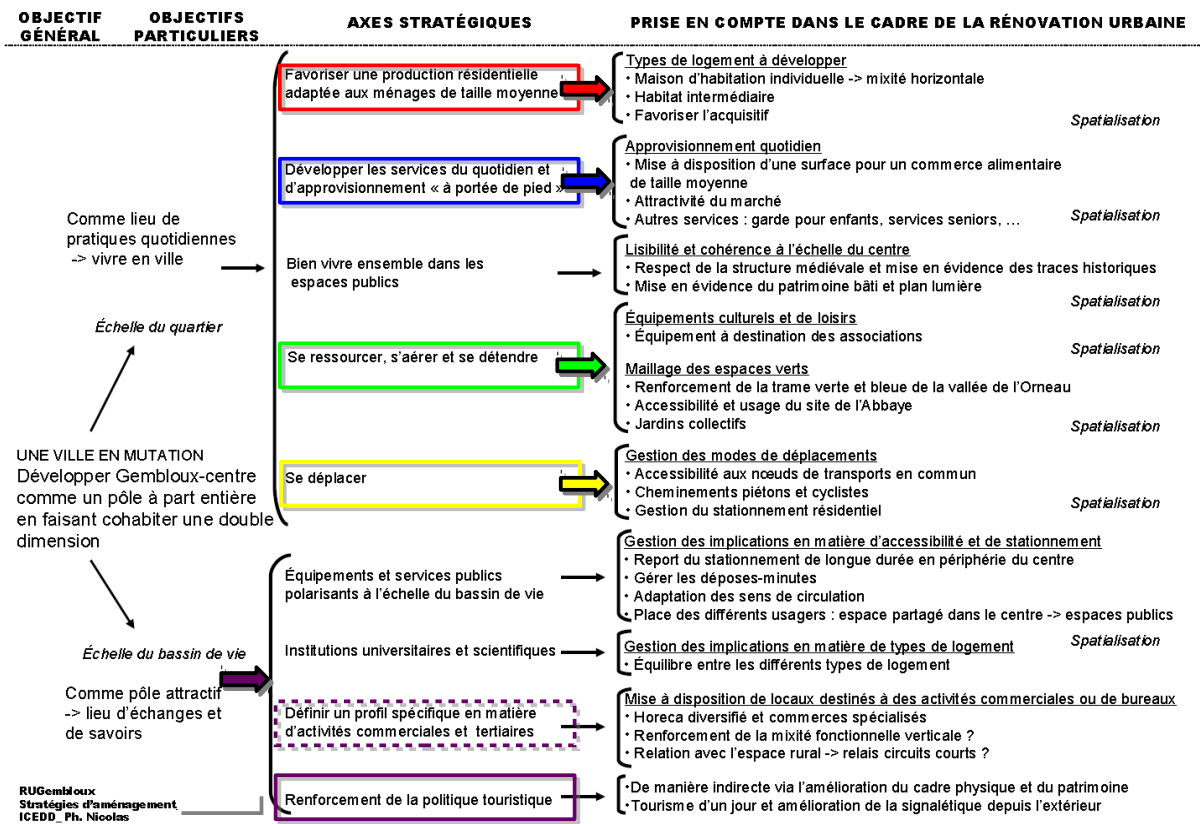
- Le déficit en logements de qualité dans le centre historique, induisant :
 - un taux de rotation de la population très élevé, avec comme conséquence un lien social qui s'estompe ;
 - un manque d'attractivité pour l'installation de jeunes ménages avec

enfants susceptibles de freiner ce taux de rotation et de favoriser le parcours résidentiel tout en préservant la mixité de la population de Gembloux. ;

- un frein au développement de la dimension de convivialité.
- Un bâti en très mauvais état possédant une typologie particulière marquée par la forte différence de niveau existant entre la venelle Saint-Sauveur et la ruelle Thirion.
- Une affectation (garages ou sans affectation) des étages donnant sur la venelle qualifiant négativement l'espace public et l'ensemble du site historique.
- Une proximité significative d'éléments patrimoniaux : le Beffroi est classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco, tandis que l'église Saint-Guibert est classée à la Région.
- La difficulté de la mise en valeur de la ruelle Thirion au vu de sa configuration en cul-de-sac et de son étroitesse.
- Mais aussi la volonté de requalifier l'ensemble du site :
 - en y offrant des logements de qualité ;
 - en y diversifiant les parcours en termes de mobilité douce ;
 - en y diversifiant les usages aussi bien spatiaux que temporels.

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

9.3.2. Rappel des enjeux et stratégies d'aménagement rencontrés



9.4. OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif principal de ce projet est de participer à la requalification de l'environnement directement lié au Beffroi et au développement de la dimension de convivialité des lieux. Travaillant essentiellement sur le bâti, il vise notamment :

- Le développement de logements de qualité exploitant pleinement la typologie particulière du site (différences de niveaux, accessibilité, travail recto-verso...). Ceux-ci se devront de répondre aux normes actuelles en matière de performances énergétiques, mais aussi de mettre en œuvre des solutions durables au point de vue constructif (matériaux, ventilation...). Ils permettront de plus :
 - une requalification du bâti – parfois en très mauvais état – de la venelle Saint-Sauveur ;
 - une réoccupation durable du centre-ville, notamment de par l'adaptation des typologies à développer au public-cible susceptible de s'y installer ;
 - de participer à la diversification des types d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiels au sein du centre-ville ;
 - le renforcement qualitatif du travail effectué sur l'espace public.
- La diversification des activités prenant place autour du Beffroi afin d'y favoriser la multiplication des usages. On retrouve ainsi :
 - la création d'un équipement directement lié au Beffroi et aux futures activités pouvant y prendre place ;
 - la création d'un espace horeca également lié au développement de l'activité touristique du site. Le travail sur le bâti qu'implique ces deux actions veillera à mettre en œuvre les exigences reprises pour le logement.
- L'intégration du contexte patrimonial fort aux opérations de construction ou de restructuration à mener sur le bâti.
- A compléter le travail effectué sur l'espace public par le BEP et par la fiche-projet 3 de cette opération de rénovation urbaine "venelles autour du Beffroi" :
 - en complétant le réseau de cheminements lents par l'ouverture du fond de la ruelle Thirion et la création d'une liaison avec le pied du Beffroi au moyen d'un jeu d'escaliers permettant la respiration et la dynamisation de l'espace public ;
 - par le dégagement du pied du Beffroi au moyen de l'aménagement d'une placette couverte.

9.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

9.5.1. Descriptif du programme

Les trois actions proposées concernent :

Action 1 : le bâtiment mitoyen au local scout à hauteur de l'escalier menant de la ruelle Thirion à la venelle Saint-Sauveur.

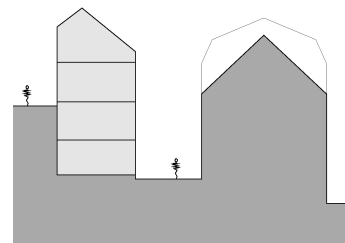
Action 2 : les deux petites annexes liées au bâtiment situé du côté opposé de l'escalier repris ci-dessus, ce même bâtiment ainsi que celui qui lui est mitoyen.

Action 3 : la maison située en face de l'angle sud-ouest du Beffroi (Tertre Galhoz).

Elles peuvent se programmer comme suit :

Action 1

Le bâti sera entièrement restructuré (perçements de baies, révision des structures portantes, réorganisation des espaces intérieurs...). Un nouveau volume sera bâti sur sa moitié est en prolongement du mur-pignon du local scout dont le profil mitoyen sera prolongé sur une profondeur de 5,5 m.

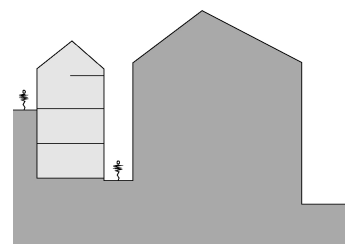


Coupe dans le bâti de l'action 1

- Aménagement d'un espace horeca d'une surface approximative de 150 m². Les salles seront réparties au rez et au premier étage tandis que les niveaux semi-enterrés donnant sur la ruelle Thirion serviront de locaux techniques et de réserves.
- Aménagement d'une terrasse (25 m²) sur la partie ouest la toiture plate du rez-de-chaussée et liée à la salle du premier étage.

Action 2

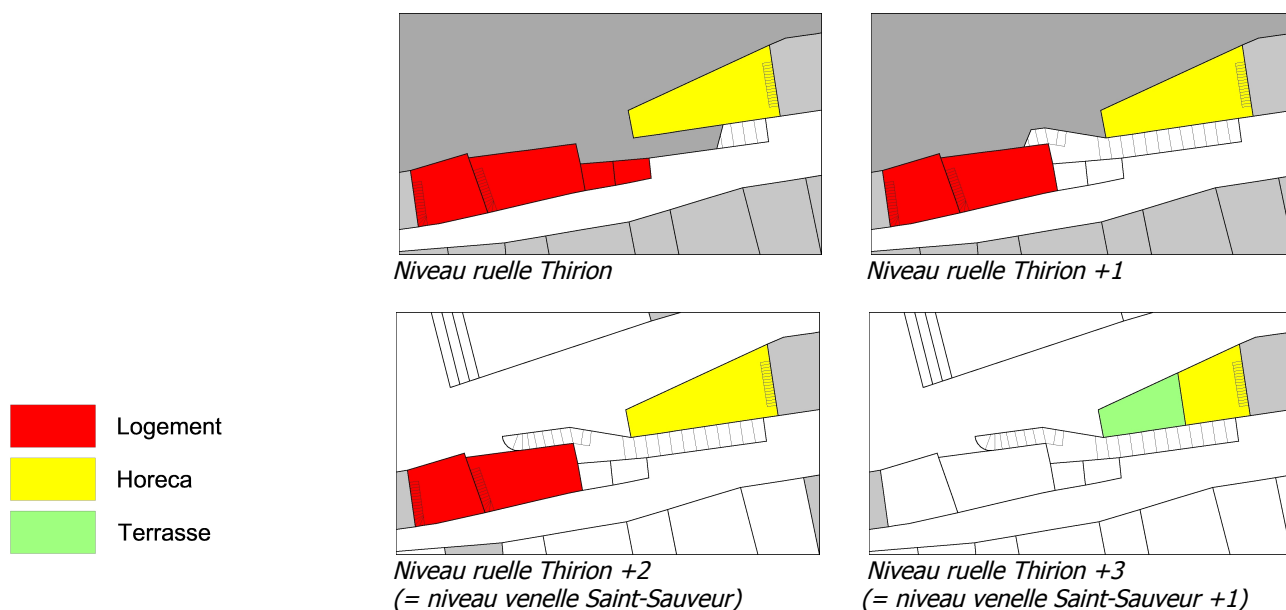
L'ensemble du bâti concerné par cette action sera entièrement restructuré.



Coupe dans le bâti de l'action 2

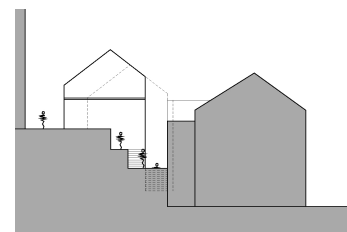
- Au n° 3a de la ruelle Thirion, création d'un logement à distribution verticale, avec accès depuis la ruelle (niveau bas comprenant les espaces techniques et de nuit) et depuis la venelle Saint-Sauveur (niveau haut comprenant les espaces de jour), et d'une surface approximative de 85 m².
- Le bâtiment qui lui est mitoyen côté ouest suivra la même logique d'aménagement afin d'y créer un logement d'une surface approximative de 125 m². Il recevra un accès supplémentaire au niveau du palier de l'escalier liant la ruelle Thirion à la venelle Saint-Sauveur.
- Les deux édifices de petit gabarit venant articuler l'entrée de l'escalier susnommé et le bâti du projet conserveront leur volumétrie et seront rénovés en tant que locaux vélos-poussettes et de tri pour les deux logements à développer. Surface totale de 11 m².

L'occupation des niveaux du bâti des actions 1 et 2 peut s'illustrer comme suit :



Action 3

Le projet d'ouverture de la ruelle Thirion vers le pied du Beffroi nécessitera la démolition du bâti de la parcelle étudiée. La partie nord de cette dernière sera reconstruite afin de pouvoir y implanter un équipement lié au Beffroi.



Coupe dans le bâti de l'action 3

- Démolition de l'entièreté du bâti occupant la parcelle étudiée.
- Création d'une liaison entre le fond de la ruelle Thirion actuellement en cul-de-sac vers le pied du Beffroi au moyen d'un jeu d'escaliers.
- Création d'un équipement lié au développement de l'activité touristique autour du Beffroi. Le niveau donnant sur le Tertre Galhoz veillera à être lisible (ouverture, transparence...) en tant que lieu d'accueil lié au patrimoine environnant. Les étages inférieurs seront dévolus à la technique et au personnel. La surface totale de l'ensemble sera d'approximativement 85 m².
- Création d'un espace de respiration sous forme de placette (50 m²) articulant entre eux le pied du Beffroi, les escaliers venant de la ruelle Thirion et l'équipement décrit ci-dessus. Elle sera couverte au moyen d'un auvent venant également couvrir une partie des escaliers. Cet élément veillera à conserver un haut degré de transparence afin de préserver les perspectives vers le Beffroi.

9.5.2. Planning

Les trois actions proposées pouvant être menées de manière indépendante, un phasage pourra être envisagé si nécessaire et sera établi en fonction des critères de faisabilité et d'impact de chacune d'elles.

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 des différentes actions du projet en lui-même sera précisé dès connaissance de l'engagement de cofinancement communal.

9.5.3. Sources de subsides

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

9.6. ANNEXES

- Extrait du Schéma directeur
- Estimation