

FICHE PROJET 4

RUE DU MOULIN 27



4.1. CONTEXTE

4.1.1. Localisation

Le périmètre de projet se situe au numéro 27 de la rue du Moulin, à hauteur du square Albert Ier et de la tour des Sarrasins. Il intègre la portion de la rue du Moulin entre le bâti et le square.

4.1.2. Contexte historique



Extrait de l'Atlas
des communications vicinales, 1847



Le bas de la rue du Moulin vers 1955

Les parcelles concernées par le projet se situent sur la rue du Moulin, dont on retrouve la

trace dès le Moyen Âge et l'édification des remparts de l'abbaye au 12ème siècle qu'elle longeait depuis la porte d'en Bas vers le nord.

Une des premières traces du bâti sur cet axe se retrouve sous la forme d'un moulin (démoli en 1940) – dont la rue tire son nom – situé alors face à l'actuel square Albert Ier à hauteur de la tour des Sarrasins. Le bâti de cet axe reste cependant fort disparate et peu dense, et ce jusque vers la fin du 19ème siècle, où il se densifie et donne à la rue sa physionomie actuelle.

Le square Albert Ier, autrefois occupé par un logement, a été réaménagé, tandis que plus au sud, l'entrée de la rue a fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction d'importance en 1999.

Le PCA "Orneau" intégrant l'entièreté de la rue du Moulin est approuvé en 2002. L'opération de revitalisation urbaine "Orneau Centre-Ville" est actuellement en cours, visant le développement d'espaces verts et d'une zone de stationnement. Son périmètre d'intervention est mitoyen aux fonds des parcelles du projet.

Plus nord, le site l'ancienne coutellerie Piérard fait l'objet d'une restructuration comprenant du logement, un équipement collectif et une zone de parking.

4.1.3. 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 l'action est inscrit en zone d'habitat.

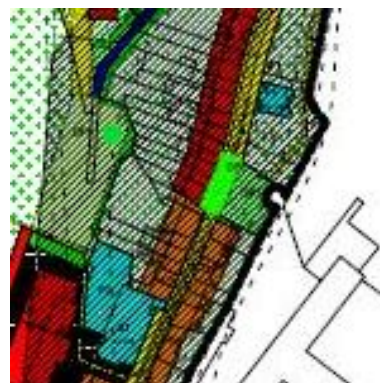
Extrait du Plan de Secteur



PCA

PCA dérogatoire n° 1.4 " Orneau " approuvé par Arrêté ministériel du 11 avril 2003.

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

Tertiaire (MD)
Le SSC adopté en 1996 est en cours de révision

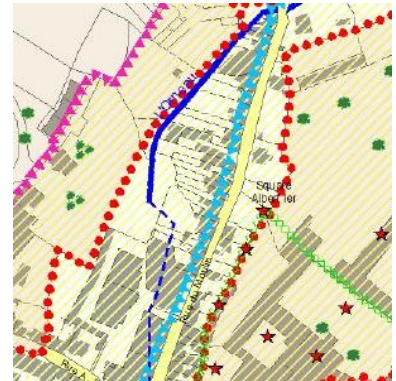
Extrait du SSC



Patrimoine

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

En bordure du 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 cartographie)

Statut des voiries et des cours d'eau

La rue du Moulin relève de la commune.

L'Orneau (n° 9023) est repris en cours d'eau non navigable de première catégorie.

Au sein du périmètre, l'Orneau dans sa partie souterraine ne présente pas de risque. Seule la partie en aval (après le Foyer communal, à l'extrême sud du périmètre) présente une valeur d'aléa d'inondation faible.

On peut cependant relever les inondations (suite à de violents orages en août 2010) qui ont frappé les rues Théo Toussaint et avoisinantes.

Arbres et haies remarquables

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

Deux groupes d'arbres inscrits au sein du périmètre de revitalisation urbaine "Orneau Centre-ville" sont repris à comme étant remarquables par la Région Wallonne.

Statut des propriétés

Les 3 parcelles concernées par le projet sont propriétés privées (sous réserve de vérification par la Ville).

La rue du Moulin est du domaine public.

Références cadastrales

Deux parcelles concernent le projet : 1ère Division, section D n° 233E2 et 232M

Une partie de parcelle apparaît comme ancien usoir et est actuellement intégrée au trottoir (n° 35 rue du Moulin) : 233Y.

4.1.4. Contexte urbanistique

Le bâti

Le bâti limitrophe au périmètre du projet est remarquablement homogène, aussi bien en termes d'âge (datant de la première moitié du 20ème siècle) qu'en termes de gabarit (R+1+T), d'affectation (entièrement dédié au logement) ou de langage architectural. Il est de plus en très bon état et l'on ne relève aucun bâtiment inoccupé. Le rapport qu'il

entretient à l'espace public est marqué par le caractère résidentiel de la rue : il est donc plutôt orienté vers la sphère privée et les arrière-cours ou les jardins, que vers le domaine public.

Le bâti directement concerné par le projet contraste fortement avec le bâti décrit ci-dessus. Légèrement plus ancien (début du 20ème siècle), son gabarit est nettement moindre (R et R+1+T mais fortement réduit), créant un vide visuel dans la continuité du bâti de la rue. Il est de plus entièrement occupé par des garages sur sa façade à rue, le logement se développant côté jardin. Les deux édifices sont en très mauvais état et se situent à un endroit stratégique de la rue : en décrochage du front bâti de la partie nord de la rue du Moulin, il articule le resserrement de cet axe vers le sud, de manière brutale dans sa configuration actuelle.



Vues du bâti du projet depuis la rue du Moulin

Les espaces publics et aménagements paysagers

La rue du Moulin est un axe de liaison important entre le quartier de la gare et le centre-ville. On y retrouve donc une circulation relativement importante à double sens ainsi que le passage de bus du TEC, et ce malgré l'étroitesse de certaines parties de la rue, notamment celle intégrée dans le projet.

Il s'agit donc d'un espace public essentiellement orienté automobile, comportant une voirie asphaltée avec stationnement longitudinal sur le côté est depuis le n°35 vers le nord, bordée de trottoirs de largeur variable suivant le profil de la rue. Ces derniers sont particulièrement étroits sur la partie sud de l'axe Moulin, avec des dimensions de l'ordre de 0,7m créant une insécurité piétonne plusieurs fois mise en évidence.

Côté est de la rue, on retrouve le square Albert Ier et la tour des Sarrasins, offrant aux piétons un espace de respiration le long de l'axe Moulin.

L'éclairage est assuré par des lampadaires de type routier ancrés en façade à hauteur de corniche, tandis que l'on ne retrouve au sein du périmètre de projet aucun élément de mobilier urbain marquant ni d'éléments végétaux, le square Albert Ier étant largement verdurisé.

Côté jardin, le terrain occupé par les parcelles étudiées est particulièrement large au vu de la typologie de la rue, comporte un bouleau bien développé et borde le périmètre d'intervention de l'opération de revitalisation urbaine "Orneau Centre-Ville". On relèvera également que le cours de l'Orneau passe partiellement sous les parcelles étudiées.



Le square Albert Ier



Le jardin du n° 27 de la rue du Moulin

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

La seule évolution notable par rapport à la phase inventaire concerne la sélection par la Région Wallonne de Gembloux comme "Commune Pilote Wallonie Cyclable". L'opération de revitalisation urbaine "Orneau Centre-ville" est toujours en cours.

4.3. JUSTIFICATION ACTUELLE DU PROJET

4.3.1. Justification du projet

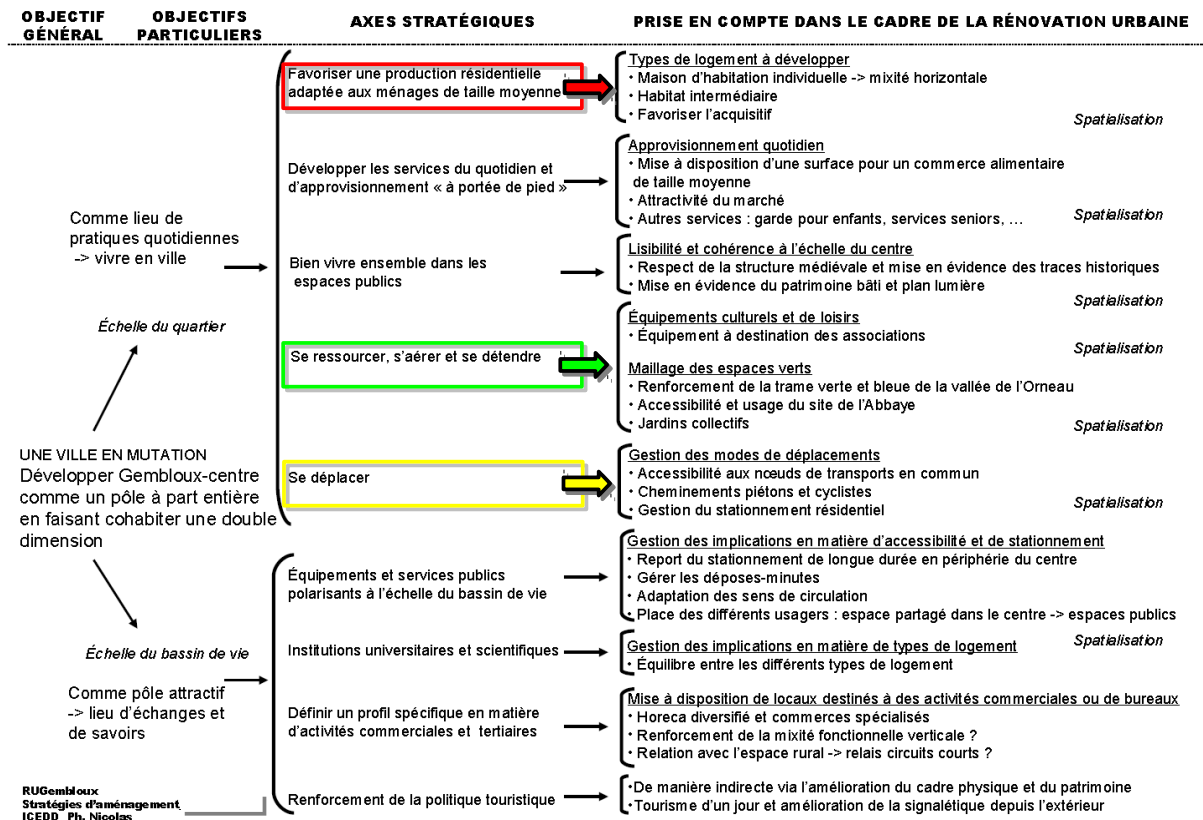
Ce projet, bien qu'ayant un périmètre relativement réduit et une dimension plus ponctuelle, trouve sa justification dans plusieurs constats relayés par les ateliers urbains, la CRQ et ses groupes de travail :

- Le bâti des parcelles concernées par le projet est actuellement en très mauvais état et en rupture de gabarit avec le front bâti de la rue.
- Son articulation du resserrement de la rue du Moulin est brutale et peu adaptée, notamment en termes de sécurité piétonne.
- Il en va de même pour les abords du square Albert Ier, incitant peu à l'occupation des lieux.
- Les parcelles possèdent un grand potentiel en termes de cheminements lents : un nouveau parcours pourrait être créé entre la zone réaménagée par l'opération de revitalisation urbaine, le square et le cheminement à développer le long des remparts (fiche projet 8), participant à la complétion du réseau de mobilité douce.
- La possibilité d'offrir une sortie supplémentaire à la zone de parking liée à l'opération de revitalisation urbaine "Orneau Centre-Ville" est un atout supplémentaire pour cette intervention.
- La faisabilité du projet est grande et son impact important au vu des moyens à mettre en œuvre :
 - la création de logements visant les publics-cibles y est facilement envisageable ;
 - l'aménagement d'un espace vert se profilera en continuation du maillage vert de la Ville ;

- "Le retrait de ce bâtiment permettrait un meilleur écoulement des eaux (de l'Orneau) en cas d'inondation puisque l'on se situe dans une cuvette à ce niveau de la rue".¹
- "L'intervention sur cette parcelle permettrait en outre de clarifier le statut de la zone située au pied de la butte du CPAS souvent considérée comme privée. Le caractère public des lieux serait réaffirmé".²

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

4.3.2. Rappel des enjeux et stratégies d'aménagement rencontrés



4.4. OBJECTIFS DU PROJET

S'articulant autour du rétrécissement de la rue du Moulin, les objectifs de ce projet visent :

- Le développement du réseau de cheminements lents par la création d'une liaison entre le square Albert Ier, la rue du Moulin et l'espace de parking nouvellement développé dans le cadre de l'opération de Revitalisation Urbaine "Orneau Centre-Ville".
- Le désenclavement de ce dernier espace par la création d'une voirie à caractère local vers la rue du Moulin. Pour rappel et en accord avec le schéma de circulation

¹ Groupe de Travail "Ville Basse " du 22 aout 2011

² id.

proposé, cette dernière sera mise à sens unique depuis l'espace "Coutellerie" vers la place de l'Orneau.

- La sécurisation de la rue du Moulin et des accès au square Albert Ier.
- Le développement d'un espace vert participant au renforcement du maillage vert de la Ville.
- Le développement de logements de qualité par une opération de démolition – reconstruction. 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 front bâti de la rue du Moulin, actuellement interrompu à cet endroit en termes de gabarit ;
 - une meilleure articulation du resserrement de la rue par l'ouverture de l'angle mort actuel vers un espace vert et par le travail d'ouverture du nouvel immeuble à bâtir ;
 - 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 et de dynamiser les usages urbains ;
 - le renforcement qualitatif du travail effectué sur l'espace public.

4.5. DESCRIPTION DU PROGRAMME À METTRE EN ŒUVRE

4.5.1. Descriptif du programme

Travail sur le bâti

Le bâti actuel au vu de son très mauvais état et de sa typologie inadéquate sera entièrement démoli. Le nouvel édifice s'alignera sur le front bâti du sud de la rue du Moulin et reprendra le profil mitoyen du n°25. Il s'étendra sur une largeur de 10m afin d'assurer une dimension conviviale au passage latéral (6m de largeur) vers l'espace vert en partie arrière. Sa programmation s'établit comme suit :

- Création au rez-de-chaussée d'un appartement accessible aux PMR d'une surface de 80 m², complété par un local vélo-poussettes et un local de tri.
- Création au premier étage d'un appartement de 90 m².
- Création d'une terrasse liée à cet appartement en structure légère. Elle relie le mur pignon du nouveau bâtiment au mur pignon du n° 31 de la rue du Moulin, permettant d'habiller ce dernier. Sa surface estimée est de 42 m².
- Création au second étage (partiellement sous comble) d'un studio d'approximativement 50 m².

Travail sur l'espace public

L'espace public compris dans le périmètre de projet se programme de la manière suivante :

- Aménagement d'un jardin privatif (120 m²) lié à l'appartement du rez-de-chaussée

de la nouvelle construction.

- Création d'un espace vert (700 m²) incluant un cheminement lent depuis la rue du Moulin jusqu'à la zone d'intervention de l'opération de revitalisation urbaine "Orneau Centre-ville".
- Création d'une voirie sécurisée, à sens unique vers la rue du Moulin, et à caractère local longeant le cheminement décrit ci-dessus.
- Réaménagement et sécurisation de la rue du Moulin à hauteur du nouveau bâti et du square Albert Ier (diminution de l'empreinte de la voirie en prenant en compte le passage des bus du TEC, aménagement de plain-pied...). La rue sera mise en sens unique vers la place de l'Orneau.
- Réaménagement et élargissement des trottoirs en fonction de la nouvelle empreinte de la voirie.
- Aménagement de stationnement longitudinal sur le côté est du nord de la voirie.
- Mise en place d'un mobilier urbain suivant le principe de cohérence des interventions sur les espaces publics : celui-ci sera unifié sur l'ensemble du centre historique.
- L'éclairage suivra le même principe et sera adapté au caractère de convivialité du site (cheminement lent, passage, square Albert Ier...).

4.5.2. 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.

4.5.3. Sources de subsides

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

4.6. ANNEXES

- Extrait du Schéma directeur
- Estimation